

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：3b5767c067ba4149affa7ae22788a9ef

天津市河北区人民法院人民法院：

贵院在执行彭宗信（申请执行人）与解广灏等（被执行人）（案由）一案中，于2019年03月04日委托我平台对0005（所有权人）名下/所有的河北区金狮家园14-84-801-806（财产名称）进行网络询价。现已完成网络询价，具体情况如下：

建筑面积：163.93平方米

单位面积价格：32777.7元/㎡

参考财产价格：537万元（伍佰叁拾柒万元整）

一、财产基本情况

财产名称	河北区金狮家园14-84-801-806(房产)	面积	163.93M ²
坐落	狮子林大街	户型	4室2厅2卫
所在小区	金狮家园14-84-801-806	建筑朝向	南北
所在楼层	8层	规划用途	10住宅
全部楼层	9层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2019年03月04日

三、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 参考样本

1. 估价案例情况

本案例共采用了177个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	39657.2元/M ²	最低单价	28444.4元/M ²	平均单价	33895.9元/M ²
------	-------------------------	------	-------------------------	------	-------------------------

2. 案例抽样

成交时间	房产名称	面积(平米)	成交价(元)	单价(元/M ²)
2019-02-26	米兰金狮家园	148	480万	32,432.4
2019-03-04	米兰金狮家园	45.7	145万	31,487.5
2019-02-12	米兰金狮家园	138	495万	35,869.6
2019-02-22	米兰金狮家园	58	179万	30,862.1
2019-02-21	米兰金狮家园	62	178万	28,709.7

3. 楼盘小区信息调查

小区名称	米兰金狮家园	开发商	懋隆房地产开发有限公司
小区均价	32432.4元/M ²	占地面积	69626M ² [约104亩]
环比上月	上升-0.33%	建筑面积	12000M ²
建成年份	2001年	绿化率	31
包含用途	住宅(140套)	容积率	1.2
建筑类型	多层	周围交通	观光2路, 908路, 600路外环, 803路, 516路, 653路, 27路夜班, 14路, 804路, 901路, 856路, 27路, 15路, 516路市区, 954路, 861路, 574路, 172路区间大圈, 154路大圈, 903路, 172路区间小圈, 701路, 154路小圈, 600路外环环线, 600路内环, 574路支线, 916路, 633路, 863路, 172路, 27路小圈, 172路大圈, 22路, 600路内环环线, 805路区间, 607路, 813路, 841路, 675路, 663路, 570路, 地铁3号线, 907路, 802路, 640路, 870路
物业公司	天津怡合物业		

4. 附近楼盘价格对比

名称	道路	方位距离	用途	建筑类型	单价(元/M ²)
----	----	------	----	------	-----------------------

瑞海名苑	暂无数据	西南1090米	住宅	高层	暂无数据
天房·中山路	中山北路	西北918米	普通公寓 商 铺 住宅	高层	暂无数据
进步广场	南马路	西南2003米	办公	暂无数据	暂无数据
雅士轩	进步道38号	西南1398米	普通公寓 办 公 住宅	高层	暂无数据
富海公寓	中山路	西北1109米	酒店式公寓 商铺 住宅	高层(3)	暂无数据
海河华鼎	张自忠路1号	西1290米	普通公寓 办 公 住宅	高层(4)	暂无数据
元纬路54号院	元纬路	西北1855米	住宅	暂无数据	暂无数据
天柱里	建国道	南1366米	住宅	暂无数据	暂无数据
昆纬路大楼	昆纬路	东590米	暂无数据	暂无数据	暂无数据
首创大都汇	中山路	北1392米	住宅	高层	暂无数据
旺海公府	海河东路	西南796米	住宅	高层	暂无数据
富贾花园	中山北路17号	东北1944米	酒店式公寓 商铺 住宅	小高层 高层	暂无数据
天津诺德中心	律纬路	北1910米	办公 住宅	小高层 高层	暂无数据
天津新文化中心	海河东路36-34号	西南1095米	办公	暂无数据	暂无数据
远洋国际中心	暂无数据	东南1949米	普通公寓 办 公 住宅	高层	暂无数据
北京铁路局天津 建筑段男单身宿 舍	新开路29号	东南858米	住宅	暂无数据	暂无数据
中国中铁四局家 属楼	华龙道	南1055米	住宅	暂无数据	暂无数据
永兴公寓	暂无数据	东南1281米	暂无数据	暂无数据	暂无数据
津富广场	新兆路	东南1603米	暂无数据	暂无数据	暂无数据
调料公司宿舍	和平村大街9号	东南1274米	住宅	暂无数据	暂无数据

(二) 计算方法

房地产估价的常用方法包括比较法、标准价调整法和多元回归分析法等。依照《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，自动估价服务将根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，对估价方法中的适用性进行分析，选择适当的估价方法。

自动估价方法中根据我国房地产估价标准，和国际估价师学会发布的《自动估价模型标准》(Standard on AVIM)，以及所掌握的房地产市场数据情况，提供的自动估价方法包括比较法、收益法、多元回归分析法、标准价调整法。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期间的差异对可比实例交易价格进行处理后得到的估价对象价值或价格的方法。比较法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。比较法自动估价需要在价值时点的近期有较多类似房地产的交易。房地产市场不够活跃或类似房地产交易较少的地区，难以采用比较法估价。比较法可表述为 $P = SP_C + ADJ_C$ 。其中， P 代表估价对象的市场价值， SP_C 代表可比实例的出售价格； ADJ_C 代表对可比实例的调整价格。

此外，自动估价中引入了标准价调整法和多元回归分析法。这两种方法均通过对范围内被估价房地产进行分组。估价范围包括估价的区域范围和房地产种类。自动估计服务中，标准价调整法主要通过地理加权回归模型实现，多元回归分析法主要采用多元回归模型实现。两种估价模型的理论基础为特征价格理论，回归模型的基本形式可以简述为 $P = \sum \beta \cdot X + C$ 。其中 X 是影响房价的特征变量， β 是特征的回归系数， C 为模型的截距项。

此次估价中，估价对象所在的微观区域的房屋同质性较强，因此采用了基于多元回归的多元回归法进行估计，同时采用了基于地理加权回归模型的标准价调整法。估价对象在其所处的微观市场具有其特殊性，需要纳入更多的地理信息数据参与估价，因此并未采用多元回归法进行估价，而采用了基于地理加权回归模型的标准价调整法。

最终，根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，以及对自动估价方法中的适用性进行分析后，此次自动估价采用了比较法、多元回归分析法、标准价调整法，并对各种方法测算的结果综合分析比较，通过分析测算各种方法测算结果之间差异程度，最终确定自动估价结果。

(三) 该地区近6个月平均单价趋势

月份	9月	10月	11月	12月	1月	2月
单价(元/㎡)	34146.0	33751.0	33323.0	35886.0	33482.0	33372.0

四、询价结果及结果有效期

根据数据参数计算、市场数据对比，综合分析影响标的物价值的各种因素，遵循估价原则，按照估价程序，依据有关法律法规和标注，将估价算法与大数据模型结合，在满足本次估价的全部假设和限制条件下，确定估价对象在2019年03月04日的参考价值为537万元。有效时间12个月。

五、声明

本次网络询价严格按照法、司法解释规定进行，确保公平公正。本平台对参考数据的合法性、真实性、准确性负责。

六、网络询价平台的联系方式

网址	地址	联系方式
http://mall.icbc.com.cn/	北京复兴门内大街55号	4009195588



2019年03月04日