

# 网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：3093b381b3524979a3b1d8ab3f0b9778

长春汽车经济技术开发区人民法院：

贵院在执行吉林银行股份有限公司长春一汽支行（申请执行人）与吉林省金渠农业开发有限公司等（被执行人）借款合同纠纷（案由）一案中，于2019年08月05日委托我平台对唐姝（所有权人）名下/所有的长春经济技术开发区临河街3157号临河风景54幢1002号房（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：190.56平方米

单位面积价格：8817.8元/M<sup>2</sup>

参考财产价格：1680319.97元

## 一、财产基本情况

财产名称	长春经济技术开发区临河街3157号临河风景54幢1002号房(房产)	面积	190.56M <sup>2</sup>
坐落	吉林省长春市二道区	户型	4室2厅2卫
所在小区	临河风景	建筑朝向	南向
所在楼层	10层	规划用途	10住宅
全部楼层	15层		

## 二、询价时点

本次网络询价时点为：2019年08月05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	10374.7元/M <sup>2</sup>	最低单价	7714.56元/M <sup>2</sup>	平均单价	8963.3元/M <sup>2</sup>
------	-------------------------	------	-------------------------	------	------------------------

#### 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 <sup>2</sup> )
2019-07-25	临河风景	107	90万	8,411.21
2019-07-29	临河风景	129	113万	8,786.94
2019-07-29	临河风景	164	138万	8,436.24
2019-07-26	临河风景	100	87.8万	8,745.02
2019-07-29	临河风景	123.37	125万	10,129.7

#### 3. 楼盘小区信息调查

小区名称	临河风景	开发商	长春长电房地产开发有限公司
小区均价	8411.21元/M <sup>2</sup>	占地面积	314433M <sup>2</sup> [约472亩]
环比上月	上升-0.87%	建筑面积	572036M <sup>2</sup>
建成年份	2006年	绿化率	26.0
包含用途	住宅(4600套)	容积率	1.8
建筑类型		周围交通	292路, 190路, 238路, 125路, 4路
物业公司	长春市长电地产开发有限公司		

#### 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 <sup>2</sup> )
中海紫御华府	暂无数据	北1136米	住宅	小高层(2) 高层(7)	14,036
北海丽景	会展大街	东1507米	住宅	小高层 高层	10,291
绿城米兰公馆	金川街	北1627米	商铺 住宅	小高层	暂无数据
远洋锦唐	虹桥街	东南1375米	住宅	多层 小高层 高层	暂无数据

长电·时代花园	临河街157号	西北2106米	住宅	小高层(2) 高层(1)	9,919
假日名都	卫星路	南1883米	住宅	暂无数据	10,189
园丁花园	卫星路	南1864米	住宅	多层	8,969
东皇·银河家园	卫星路	东南2121米	住宅	暂无数据	9,031
临河风景	临河街3157号	暂无数据0米	住宅	暂无数据	8,893
万龙浦东明珠	浦东路240号	北1533米	住宅	多层 高层	9,277
长电·天地十二坊	临河街5062号	西北454米	办公 住宅	暂无数据	7,883
中海紫御华府四期	东南湖大路	北1022米	住宅	小高层 高层	暂无数据
中海紫御华府三期	东南湖大路	北1113米	住宅	多层	暂无数据
锦绣东南	彩宇大街818号	东南2085米	住宅	暂无数据	9,334
东电二小区	东岭南街	西北2751米	住宅	暂无数据	9,392
会展大街社区	暂无数据	东2219米	住宅	多层	暂无数据
嘉惠第五园	金川街	北1136米	商铺 住宅	小高层 高层	14,947
君盈·身份广场	福祉大街	南1861米	商住 办公 商铺 住宅	多层 小高层 高层	暂无数据
水韵豪庭	繁荣路	西2003米	住宅	高层	14,454
双安金都	会展大街	东北2159米	住宅	高层	9,269

## (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 AV M)，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， $\beta$ 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	2月	3月	4月	5月	6月	7月
单价(元/㎡)	8771.0	9012.0	9064.0	9156.0	8971.0	8893.0

## 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08月05日的参考价值为1680319.97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
<a href="http://mall.icbc.com.cn/">http://mall.icbc.com.cn/</a>	北京复兴门内大街55号	4009195588



2019年08月05日