

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：9184b6a317664076a30bac01346076bd

上海市浦东新区人民法院：

贵院在执行上海农村商业银行股份有限公司浦东分行（申请执行人）与宋小燕等（被执行人）金融借款合同纠纷（案由）一案中，于2019年07月03日委托我平台对宋小燕（所有权人）名下/所有的公寓（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：277.97平方米

单位面积价格：76732.29元/㎡

参考财产价格：21329275元

一、财产基本情况

财产名称	公寓(房产)	面积	277.97M ²
坐落	潍坊西路1弄	户型	4室2厅3卫
所在小区	世茂滨江花园	建筑朝向	西向
所在楼层	33层	规划用途	住宅
全部楼层	53层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2019年07月03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	112073.0元/M ²	最低单价	66553.9元/M ²	平均单价	86293.1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)
2019-06-16	世茂滨江花园	329.9	2,420万	73,366.7
2019-06-12	世茂滨江花园	335.44	2,850万	84,912.4
2019-06-19	世茂滨江花园	314.98	2,850万	90,481.9
2019-06-17	世茂滨江花园	331	2,600万	78,649.6
2019-07-02	世茂滨江花园	315	2,820万	89,569.3

3. 楼盘小区信息调查

小区名称	世茂滨江花园	开发商	上海世茂房地产有限公司
小区均价	73366.7元/M ²	占地面积	220000M ² [约330亩]
环比上月	上升-0.81%	建筑面积	800000M ²
建成年份	2006年	绿化率	70.0
包含用途	住宅(2800套)	容积率	2.9
建筑类型	高层	周围交通	818路, 607路, 1019路环线, 522路, 795路
物业公司	第一太平戴维斯		

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)
滨江凯旋门	南泉路	西北280米	住宅	多层 高层	148,985
绿城黄浦湾	中山南路566弄	西南1064米	酒店式公寓 住宅	高层(6)	125,602
中福浦江汇	海潮路133弄	西南1932米	住宅	高层	82,984
绿城·黄浦8号	福佑路8号	西1790米	办公 住宅	小高层 高层	暂无数据
汤臣一品	花园石桥路28弄1-8号	西北1621米	住宅	高层(4)	182,743
仁恒公园世纪	杨高南路	东南2243米	普通公寓 住宅	高层(11)	97,899
商城路1317弄小区	商城路1317弄	东北2249米	住宅	暂无数据	83,787

国信世纪海景	浦明路1038号	南1020米	住宅	高层(3)	107,165
华润·外滩九里	中山南路460号	西1010米	普通公寓 住宅	高层	112,781
九龙仓滨江壹十八	浦明路1213号	南898米	住宅	高层(9)	102,446
魔方公寓(塘桥店)	浦东南路	南1243米	酒店式公寓 住宅	暂无数据	暂无数据
众鑫白领公寓	北张家浜路	东南932米	住宅	高层	27,667
泉东小区	崂山路551弄	东北832米	住宅	暂无数据	98,700
泛海国际住区	中华路518弄	西南1471米	住宅	高层	104,471
滨江一品苑	临沂北路200号	南1877米	住宅	暂无数据	暂无数据
景瑞尚滨江	浦明路1288弄10号	南1076米	住宅	高层	108,977
阜兴世纪公馆	向城路29号	东1449米	住宅	高层	71,674
仁恒世纪公寓	暂无数据	东南2415米	住宅	暂无数据	暂无数据
中粮·海景壹号	银城中路600号	西北1398米	住宅	高层	188,525
融创浦建路727	浦建路727号	东南2148米	住宅	高层(1)	62,323

(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 AVM)，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。自动估价服务中，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 $P = \sum \beta_i X_i + C$ ，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	1月	2月	3月	4月	5月	6月
单价(元/㎡)	85678.0	84991.0	86777.0	88074.0	90087.0	89359.0

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07月03日的参考价值为21329275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07月03日

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2019070300022194号)

上海市浦东新区人民法院:

贵院在执行 上海农村商业银行股份有限公司浦东分行(申请执行人)与 宋小燕, 金荣重(被执行人)(2018)沪0115执16370号(金融借款合同纠纷)一案中, 于2019年07月03日委托我平台对 宋小燕(所有权人)名下/所有的 公寓进行网络询价, 现已完成网络询价, 具体情况如下:

一、财产基本情况

房产名称	公寓
房产坐落	上海市浦东新区潍坊西路1弄3号3302室
所在小区	世贸滨江花园
建筑面积	277.97平方米
户型	4室2厅3卫
朝向	西向
所在楼层	33
总楼层	53
建成年代	
规划用途	住宅

注: 以上信息来自询价方输入

二、询价结果及结果有效期

建筑面积: 277.97 m²

单位面积价格: 96475.00 元/m²

财产参考总价: 26817156.00 元

结果有效期: 至2020年07月03日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2019年07月03日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

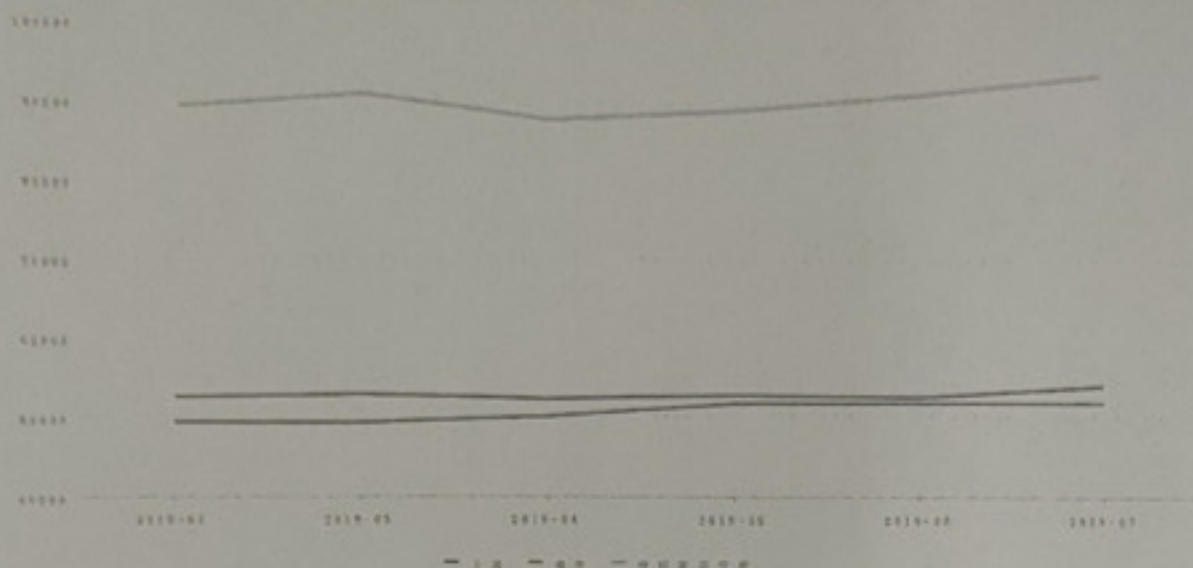
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

暂无

2、询价对象所在小区市场成交案例

暂无

3、询价对象所在城市、行政区及小区半年内的市场价格走势



(二) 房产周边情况

1. 周边配套详情

学校	上海市商贸旅游学校: 浦东南路1458号(近潍坊西路); 上海市商贸旅游学校(浦东校区): 浦东南路1548号(潍坊路潍坊西路); 浦明师范学校附属小学(潍坊西校区): 老白渡路陈家宅180号(近浦东南路); 建桥围棋学院: 张杨路188号汤臣中心B栋1805室(近浦明路); 升藤学院: 浦东南路1138号上海湾F2;
超市	全家便利店(潍坊店): 潍坊西路56号(浦城路与潍坊西路交叉口); 浦东新区沪龙杂货店: 浦城路868号; 王子超市(潍坊西路): 潍坊西路73号11-13幢; 快客(浦坊店): 浦东南路1461-1463号底楼; 新华联超市(浦东南路店): 浦东南路与潍坊西路交叉口西北100米;
公交车站	浦城路潍坊西路(公交站): 1019路; 潍坊西路浦城路(公交站): 1019路;795路; 浦城路浦电路(公交站): 1019路;795路; 浦东南路潍坊路(公交站): 01线;314路;607路;798路;82路;981路;992路;隧道夜宵线; 浦城路张杨路(公交站): 1019路;795路;
地铁站	潍坊路(地铁站): (规划)19号线;
医院	朱家滩卫生服务站: 南泉北路1053号附近; 一村卫生服务站: 南泉路1095号; 潍坊社区卫生服务中心: 崂山东路639号(近潍坊路); 黑黛增发医院(张杨路店): 张杨路655号福兴大厦12楼1216室(近南泉北路);
银行	中国建设银行24小时自助银行(上海浦城路支行): 浦城路812号; 中国建设银行(上海浦城路支行): 中国(上海)自由贸易试验区浦城路812号; 浙江泰隆商业银行: 浦明路868弄1号楼; 北京银行(上海分行营业部): 浦东南路1500号新华东国际大厦; 北京银行24小时自助银行(上海分行): 浦东南路1500号新华东国际大厦;
商场	世茂52+: 浦城路680号; 商业广场: 海航大厦浦明路898号; 上海湾: 浦东南路1138号; 新大陆北广场: 张杨路501号八佰伴(近世纪大道); 1088广场: 浦东南路1088号;

注: 以上数据展示小区周边1公里范围内配套详情

2、小区地图



注：数据源自高德地图

(三) 系统原理与算法说明

阿里拍卖询价系统，通过引入国内多家专业房产数据机构合作共建房产网络询价数据库，结合覆盖全国城市的基础数据、房地产市场交易数据等行业数据，以及阿里拍卖多年沉淀的市场房产交易基础数据、基础统计、分析模型，采用大数据算法及阿里拍卖分析修正模型得出询价结果数据。

关于阿里拍卖分析修正模型的说明：利用阿里巴巴实时计算能力，基于司法拍卖成交情况、司法拍卖参与意向指数、市场成交情况、市场购房意向指数等进行趋势预测和波动敏感系数分析，结合市场实时价格数据，最终得出标的物询价结果。

五、声明

本次网络询价严格按照法律、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。

1. 本报告询价结果完全依据询价方提供的标的物数据分析所得，且只分析和测算影响询价对象的主要因素，未考虑房屋室内因素（房屋维护及使用状况等）和不确定因素对询价结果的影响，无法对因询价方提供的标的物数据本身可能存在的错误、缺失和偏差所导致的结果偏差负责。

2. 本报告询价结果由阿里拍卖系统利用阿里拍卖历史交易数据以及第三方数据进行大数据处理生成，并非依据《资产评估法》出具之评估报告，询价结果仅供参考。

3. 本报告由阿里拍卖网络询价系统自动生成，未对询价对象入户查勘，阿里拍卖亦无法承担对询价对象建筑结构、设备等的内在质量及其他被遮盖、未暴露或难以接触到的部分进行调查、检测的责任。

4. 本报告数据处理服务由淘宝（中国）软件有限公司提供，具名签章仅用于证明本报告真实性，除法律明确规定以外，淘宝（中国）软件有限公司无法承担超出“数据处理服务”范围的责任或义务。

六、网络询价平台的联系方式

公司地址：浙江省杭州市余杭区文一西路969号阿里巴巴西溪园区

网址：www.taobao.com

客服专线：400-822-2870

