



网络询价报告

京东大数据评估询价平台

网询号：jdbdhouse2020090900363 号

上海市青浦区人民法院：

贵院在执行（2018）沪0118执恢1245号,申请执行人 [REDACTED] 有限公司与被执行人陆 [REDACTED] 房屋租赁合同纠纷一案中，于2020年09月09日委托我平台对陆 [REDACTED] 名下/所有的 青浦区朱家角路158弄9号1701室进行网络询价。现已完成网络询价，具体情况如下：

房屋面积：88 平方米

标的物总价：1,390,769 元

标的物单价：15,804 元/平方米

一、财产基本情况

标的物名称	青浦区朱家角路158弄9号1701室
城市名称	上海
行政区名称	青浦区
小区名称	无
房屋坐落	青浦区朱家角路158弄9号1701室
房屋面积	88 平方米
所在楼层	17
总楼层	18
朝向	南向
是否有电梯	否
户型	2室2厅2卫
产权证号	沪（2018）青字不动产权第012801号
规划用途	住宅

注：以上信息来自询价方录入。

二、询价时点

本次网络询价时间为：2020年09月09日

三、参照样本、计算方法及价格趋势

(一)、参照样本

小区名称	建筑类型	建筑年代	小区均价(元/平方米)
白石路2742弄	普通住宅	未知	16,512
供销住宅楼	普通住宅	未知	20,080
徐和路165弄	普通住宅	2017年	51,521
城东新村一区	普通住宅	1996年	27,876
城东新村	普通住宅	2000年	27,876

询价对象所在位置：



六、网络询价平台的联系方式

网址	https://auction.jd.com/sifa.html
客服专线	400-622-9586
公司地址	北京市亦庄经济开发区科创十一街 18 号院京东大厦



2020年09月09日

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：947e994c7e7b41c8abea8970b5cfac37

上海市青浦区人民法院：

贵院在执行 [] 有限公司（申请执行人）与陆 []（被执行人）房屋租赁合同纠纷（案由）一案中，于2020年09月09日委托我平台对陆 []（所有权人）名下/所有的青浦区朱家角路158弄9号1701室（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：88平方米

单位面积价格：34,341元/M²

参考财产价格：3,022,008元

一、财产基本情况

财产名称	青浦区朱家角路158弄9号1701室(房产)	面积	88M ²
坐落	青浦区朱家角路158弄9号1701室	户型	2室2厅2卫
所在小区	无	建筑朝向	南向
所在楼层	17层	规划用途	住宅
全部楼层	18层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2020年09月09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	40,993.80元/M ²	最低单价	29,259.30元/M ²	平均单价	37,179.60元/M ²
------	---------------------------	------	---------------------------	------	---------------------------

2. 楼盘小区信息调查

小区名称		开发商	
小区均价	38,235元/M ²	占地面积	
环比上月	上升4.33%	建筑面积	
建成年份		绿化率	
包含用途		容积率	
建筑类型		周围交通	朱徐线, 青浦15路
物业公司			

(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 AVN)，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 $P = \sum \beta \cdot X + C$ 。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。

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2020年09月09日的参考价值为3,022,008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
https://mall.icbc.com.cn/	北京复兴门内大街55号	4009195588



2020年09月09日

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2020090900154302号)

上海市青浦区人民法院:

贵院在执行 [] 有限公司(申请执行人)与陆 [](被执行人)(2018)沪0118执恢1245号(房屋租赁合同纠纷)一案中,于2020年09月09日委托我平台对陆 [](所有权人)名下/所有的青浦区朱家角路158弄9号1701室进行网络询价。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	青浦区朱家角路158弄9号1701室
房屋类型	住宅用房
房产坐落	青浦区朱家角路158弄9号1701室
所在小区	无
建筑面积	88.00平方米
户型	2室2厅2卫
朝向	南向
所在楼层	17
总楼层	18
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: 88.00 m²

单位面积价格: 27551.00 元/m²

财产参考总价: 2424488.00 元

结果有效期: 至2021年09月09日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2020年09月09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

成交时间	建筑面积(平方米)	成交总价(元)	成交单价(元)	屋室	朝向	楼层
2020年05月27日	297.82	8200000	27533	2	南	低/4

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	青浦区实验小学御澜湾校区：海盈路1518号；
地铁站	淀山湖大道(地铁站)：17号线；
银行	上海农商银行：淀山湖大道357号满天星399广场底层； 中国工商银行自助银行：沪青平公路5912附近；
幼儿园	上海青浦平和幼儿园：朱家角路16号； 御澜湾幼儿园：漕程路与盈绿路交叉口西北150米；
公交车站	淀山湖大道黄泥娄路(公交站)：1507路；1508路；青浦15路；青浦17路；青浦19路； 大盈浦路青泰路(公交站)：1508路； 淀山湖大道青泰路(公交站)：1507路；1508路；青浦15路；青浦17路；青浦19路； 淀山湖大道青泰路(17号线)(公交站)：青浦17路； 朱家角路丁家港路(公交站)：1507路；青浦17路；
药店	上海雷允上药品连锁经营有限公司(中允药店)：淀山湖大道与黄泥娄路交叉口往东南约50米； 南京同仁堂乐家老店体验馆(青浦万达茂店)：盈浦街道淀山湖大道859弄95号216室； 老百姓大药房(万达茂-德慧店)：淀山湖大道899弄16号地下1层-4室； 好药师悦来药店：盈浦街道青泰路526号； 好药师大药房：顾会浦路381号；
公园	无
超市	好又多超市：上海市青浦区朱家角路黄泥娄路208号； 24小时：[]； 永辉超市(青浦万达茂店)：朱家角镇淀山湖大道851号万达茂负一楼； 超级物种(青浦万达茂店)：盈浦街道淀山湖大道899弄1号B区1F-次主5-B； 星辰五金(万达茂店)：万达茂朱家角路390号商铺；
	SEEC健身私教工作室(万达茂店)：黄泥娄路308号(青浦万达茂对面,大发融悦西门)；

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

