

# 网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：cffb91ab9894ced9239090a0ffd0972

威海市文登区人民法院：

贵院在执行中国农业银行股份有限公司威海文登支行（申请执行人）与贺叶龙（被执行人）借款合同纠纷（案由）一案中，于2019年09月26日委托我平台对贺叶龙（所有权人）名下/所有的泰浩华府小区21号3单元705室、21号3单元05阁楼（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：182.57平方米

单位面积价格：5457.5054元/M<sup>2</sup>

参考财产价格：996377.0元

## 一、财产基本情况

|      |                                 |      |                      |
|------|---------------------------------|------|----------------------|
| 财产名称 | 泰浩华府小区21号3单元705室、21号3单元05阁楼(房产) | 面积   | 182.57M <sup>2</sup> |
| 坐落   | 山东省威海市文登区泰浩华府小区                 | 户型   | 3室2厅2卫               |
| 所在小区 | 泰浩华府小区                          | 建筑朝向 | 南向                   |
| 所在楼层 | 7层                              | 规划用途 | 10住宅                 |
| 全部楼层 | 7层                              |      |                      |

## 二、询价时点

本次网络询价时点为：2019年09月26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 | 7823.53元/M <sup>2</sup> | 最低单价 | 5287.88元/M <sup>2</sup> | 平均单价 | 6526.9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> ) |
|------------|-------|--------|--------|-----------------------|
| 2019-09-11 | 泰浩·华府 | 116    | 69.8万  | 6,017.24              |
| 2019-09-14 | 泰浩·华府 | 99     | 69.8万  | 7,050.5               |
| 2019-09-11 | 泰浩·华府 | 90     | 60.8万  | 6,755.56              |
| 2019-08-17 | 泰浩·华府 | 126.4  | 69.8万  | 5,539.68              |
| 2019-08-22 | 泰浩·华府 | 114    | 69.9万  | 6,131.58              |

#### 3. 楼盘小区信息调查

|      |                         |      |                              |
|------|-------------------------|------|------------------------------|
| 小区名称 | 泰浩·华府                   | 开发商  | 威海泰浩房地产开发有限公司                |
| 小区均价 | 6017.24元/M <sup>2</sup> | 占地面积 | 131387M <sup>2</sup> [约198亩] |
| 环比上月 | 上升3.29%                 | 建筑面积 | 180000M <sup>2</sup>         |
| 建成年份 | 2010年                   | 绿化率  | 37.0                         |
| 包含用途 | 住宅(1600套)               | 容积率  | 1.4                          |
| 建筑类型 | 多层                      | 周围交通 |                              |
| 物业公司 | 泰浩物业有限公司                |      |                              |

#### 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> ) |
|---------|---------|---------|---------|---------|-----------------------|
| 龙港外滩    | 米山路     | 北864米   | 普通公寓 住宅 | 高层      | 8,387                 |
| 碧桂园·珺悦府 | 环山东路    | 西北490米  | 住宅      | 高层      | 暂无数据                  |
| 文登碧桂园   | 圣海路     | 西南1746米 | 住宅      | 别墅 联体别墅 | 7,427                 |
| 人和国际花园  | 世纪大道86号 | 东北2386米 | 住宅      | 高层      | 5,754                 |
| 宇程财富广场  | 暂无数据    | 西北966米  | 住宅      | 暂无数据    | 暂无数据                  |

|          |         |         |                    |           |       |
|----------|---------|---------|--------------------|-----------|-------|
| 天福路38号小区 | 暂无数据    | 西北1788米 | 住宅                 | 暂无数据      | 暂无数据  |
| 天福雅苑     | 天福路     | 北1936米  | 住宅                 | 高层        | 8,427 |
| 文山书香苑    | 秀山路     | 西1113米  | 住宅                 | 多层 小高层 高层 | 6,223 |
| 悦欣鼎园     | 棋山路     | 南977米   | 住宅                 | 多层        | 5,726 |
| 文馨家园     | 文化路     | 西435米   | 住宅                 | 多层        | 6,398 |
| 天恒·龙泽苑   | 暂无数据    | 西1532米  | 住宅                 | 多层 小高层    | 7,143 |
| 宝陆御园     | 文山东路10号 | 西北1924米 | 住宅                 | 多层 小高层    | 暂无数据  |
| 龙都丽景     | 米山东路    | 东北1736米 | 住宅                 | 高层        | 暂无数据  |
| 绿扬·河景东城  | 环山东路    | 东741米   | 住宅                 | 多层 小高层 高层 | 6,717 |
| 香山公馆     | 香山路     | 西北2365米 | 商住公寓 酒店式公寓 普通公寓 住宅 | 高层        | 5,791 |
| 峰山小区     | 暂无数据    | 北1825米  | 住宅                 | 暂无数据      | 暂无数据  |
| 鼎园居民小区   | 暂无数据    | 南958米   | 住宅                 | 暂无数据      | 暂无数据  |
| 迷雾·花园    | 暂无数据    | 西北2139米 | 住宅                 | 暂无数据      | 暂无数据  |
| 凉水湾居住小区  | 暂无数据    | 东北1238米 | 住宅                 | 暂无数据      | 暂无数据  |
| 昆大公寓楼    | 香山路10号  | 西北2191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 $P = \sum \beta_i X_i + C$ 。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      | 3月     | 4月     | 5月     | 6月     | 7月     | 8月     |
|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 单价(元/㎡) | 6661.0 | 6545.0 | 6500.0 | 6315.0 | 6414.0 | 6625.0 |

## 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09月26日的参考价值为996377.0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09月26日