

易估通产品操作手册

一、系统简介

“易估通”是一套专业的住宅房地产评估系统。

该系统由上海维英恒业科技有限公司和上海国城土地房地产估价有限公司共同开发,针对上海市单套住宅的房地产价格评估,并可自动出具预评估报告。

通过构建有效的数据处理和价格模型,并经过不断的技术测试和应用测试,已能满足以下需求:

- 1、满足有信贷需求的客户进行快速价格查询的需要;
- 2、满足有风险控制需求的客户实现实时价格监控的需要;
- 3、满足放贷业务操作更高效、更便捷、更全面的需要;
- 4、满足税务部门对于即时、合理的纳税参考价格的需要;
- 5、满足企业或个人对其所拥有房地产价格估算的需要。

该系统以一支专业团队为依托,以海量数据为基础,以精密分析为依据,以精准模型为保障,精雕细琢,打造而成。

二、主要功能

- 评估房产价格
- 自动生成预评估报告
- 查询统计历史纪录
- 其他功能定制

三、安装及使用

● 网页版——评估房产价格

Step 1. 输入正确的用户名及密码登入系统。



The login interface features a central white box on a blue background with a city skyline. Inside the box, there are two input fields: the top one is labeled '用户名' (Username) with a person icon, and the bottom one is labeled '密码' (Password) with a key icon. Below these fields is a red button labeled '登录' (Login).

Step 2. 输入房产基本信息。



The form is titled '请输入您要评估的房屋 基本信息' (Please enter the basic information of the house you want to evaluate). It contains several input fields and dropdown menus: '房屋地址' (House Address) with a text box and a dropdown for '室' (Room); '房屋类型' (House Type) with a dropdown menu; '所属楼层/总楼层' (Floor/Total Floors) with two text boxes; '建筑面积' (Building Area) with a text box and '平方米' (Square Meters); '是否有电梯' (Is there an elevator?) with radio buttons for '是' (Yes) and '否' (No); '房屋朝向' (House Orientation) with a dropdown menu; '装修情况' (Renovation Status) with a dropdown menu; and '景观及周边环境' (Landscape and Surrounding Environment) with a dropdown menu. A blue button labeled '计算价格' (Calculate Price) is located at the bottom right.

Step 3. 点击“计算价格”按钮，即时获得计算结果。

3

请输入您要评估的房屋 基本信息

房屋地址：

控江三村

路弄/号

8号1

室

房屋类型：

住宅

所属楼层/总楼层：

1

/

6

建筑面积：

33.98

平方米

是否有电梯：

☐ 是 ☒ 否

房屋朝向：

主朝向为南

装修情况：

毛坯

景观及周边环境：

一般

计算价格

咨询结果

关闭

咨询单价：

38762

元

咨询总价：

131

万

建议单价：元

意见反馈：

请选择

咨询日期：

2016-04-18

保存

转人工

● 网页版——自动生成预评估报告

Step 1. 住宅房地产价格的询价结果生成后，点击“保存”，将其作为询价单保存到系统中。

咨询结果

关闭

咨询单价：

38762

元

咨询总价：

131

万

建议单价：元

意见反馈：

请选择

咨询日期：

2016-04-18

保存

转人工

Step 2. 在询价单列表中找到该条询价单，点击“申请报告”，在“申请估价报告”的界面输入该房产的详细信息后，完成申请。

申请询价报告

提交

土地使用权来源:	<input type="text"/>	土地用途:	<input type="text"/>
土地实际开发程度:	<div>请选择</div>	建筑维修保养状况:	<div>尚可</div>
竣工时间:	<input type="text"/>	委托银行:	<div>国城银行</div>
法定优先受偿款:	<input type="text"/>	预估方法:	<div><input checked="" type="checkbox"/>比较法<input type="checkbox"/>收益法</div>
产权证编号:	<div>例:沪房地闸字(2015)第003881号</div>		
区位状况:	<div></div>		

取消

Step 3. 在后台审核完毕后，回到询价单列表中，找到该条询价单，点击“下载”按钮即可获得一份完整的预评估报告。

《房地产估价预估报告》编号: XX 预字 2015-00088 号

第 1 页 共 1 页

虹口区 XXX 路 XX 号 XXXX 室

房地产预评估报告

XX 银行:

受贵方的委托，因抵押贷款的需要，我公司以 2015 年 8 月 8 日为价值时点，对虹口区 XXX 路 XX 号 XXXX 室房地产（建筑面积: 88 平方米）的市场价格进行了科学、客观、公正的预评估。预评估结果如下:

总 价: 人民币柒佰捌拾壹万肆千元整

(RMB 781.4 万元)

折合每平方米地上建筑面积单价: 人民币捌万捌千捌佰元整

(RMB 88800 元/平方米)