

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2019052800013487号)

阿图什市人民法院:

贵院在执行 招商银行股份有限公司乌鲁木齐分行(申请执行人)与 甘肃建新实业集团有限公司, 刘建民, 王爱琴, 阿图什建宝选矿有限公司, 克州亚星矿产资源集团有限公司(被执行人)(2019)新3001执44号(借款合同纠纷)一案中, 于2019年05月28日委托我平台对 王爱琴(所有权人)名下/所有的 椰海滨江·南洋城2-1701房产进行网络询价。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	椰海滨江·南洋城2-1701房产
房产坐落	海南省琼海市嘉积镇
所在小区	椰海滨江·南洋城
建筑面积	143.02平方米
户型	3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	10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: 143.02 m²

单位面积价格: 12787.00 元/m²

财产参考总价: 1828796.74 元

结果有效期: 至2020年05月28日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2019年05月28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	嘉积第二中学：嘉积镇；
超市	品味珍超市：爱华东路南50米； 家惠乐超市：爱华东路263号附近； 茹玉便利店：兴海中路与爱华东路交叉口北150米； 京东便利店：嘉积镇兴海中路花半里小区大门右侧八十米； 景成超市：兴海中路东100米；
公交车站	嘉积镇政府(公交站)：6路;7路； 花半里(公交站)：7路； 新天地阳光城(公交站)：6路;7路； 琼海动车站(公交站)：6路;7路;机场巴士一号线； 火车站(公交站)：6路；
地铁站	无
医院	琼海市嘉积镇城东卫生服务中医心：兴海中路121附近；
银行	海南省农村信用社ATM：爱华东路东段(紫瑞小区旁)金宝莱宾馆3号馆； 中国农业银行：爱华东路北50米； 中国银行ATM：爱华东路东100米； 中国信合24小时自助银行(金山路)：兴海中路101号附近； 海南省农村信用社(麦田公寓南)：兴海中路99号附近；
商场	无

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

2019年05月28日



淘宝网(中国)软件有限公司
(电子签章)

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：5cc12815dbc14a588f7a7b6d3a509374

阿图什市人民法院：

贵院在执行招商银行股份有限公司乌鲁木齐分行（申请执行人）与甘肃建新实业集团有限公司等（被执行人）借款合同纠纷（案由）一案中，于2019年05月28日委托我平台对王爱琴（所有权人）名下/所有的椰海滨江·南羊城2-1701房产（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：143.02平方米

单位面积价格：10557.1元/M²

参考财产价格：1509876.44元

一、财产基本情况

财产名称	椰海滨江·南羊城2-1701房产(房产)	面积	143.02M ²
坐落	爱华西路	户型	3室2厅2卫
所在小区	椰海滨江·南羊城	建筑朝向	南向
所在楼层	17层	规划用途	10住宅
全部楼层	18层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2019年05月28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	10977.4元/M ²	最低单价	10465.1元/M ²	平均单价	10697.2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)
2019-05-16	椰海滨江	129.59	138万	10,649
2019-04-28	椰海滨江	129	135万	10,465.1
2018-12-05	椰海滨江	133	146万	10,977.4

3. 楼盘小区信息调查

小区名称	椰海滨江	开发商	海南天济高科技农业开发有限公司
小区均价	10649.0元/M ²	占地面积	17586M ² [约27亩]
环比上月	上升-2.55%	建筑面积	54459M ²
建成年份	2011年	绿化率	40.0
包含用途	住宅(300套)	容积率	2.0
建筑类型		周围交通	
物业公司	椰海滨江物业		

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)
美林苑	教育路	东1426米	住宅	暂无数据	13,803
万泉河经典	万泉河路	南442米	住宅	暂无数据	暂无数据
国土大厦	爱华路86号	东1087米	住宅	暂无数据	暂无数据
富都国际休闲公馆一期	元亨街	东1370米	商铺 住宅	高层	暂无数据
富都国际休闲公馆二期	元亨街	东1383米	商铺 住宅	高层	暂无数据
富都国际	文明南路	东1396米	住宅	高层	暂无数据
万泉阳光城	豪华路65号	东南2081米	住宅	小高层	10,895

海韵雅苑	人民路666号	东南864米	普通公寓 住宅	小高层 高层	暂无数据
海逸广场	善集路	北1089米	住宅	暂无数据	9,835
水岸怡园	善集路	北1442米	住宅	暂无数据	9,944
华地万泉河国际村	豪华路	东南1313米	住宅	暂无数据	11,041
万泉河月亮湾	万泉河路	北806米	住宅	暂无数据	暂无数据
珠江花园	人民路	东南1851米	住宅	暂无数据	10,892
荣泰瑞德家园	跃华路	东南1883米	住宅	暂无数据	暂无数据
万泉银苑	银海路	北2096米	住宅	暂无数据	暂无数据
半岛花园	嘉浪河西路	北1670米	住宅	高层	13,529
陆邦荣华府	教育路	东南1442米	住宅	暂无数据	11,441
棕榈半岛国际公寓	德海路	北1871米	住宅	暂无数据	9,330
顺泽翠屏湾	万泉河南路	南1722米	住宅	暂无数据	12,063
幸福园	善集路	北1358米	住宅	暂无数据	10,957

(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	11月	12月	1月	2月	3月	4月
单价(元/㎡)						

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05月28日的参考价值为1509876.44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05月28日

网络询价报告

京东大数据评估询价平台

网询号: jdbdhouse2019052800173 号

阿图什市人民法院:

贵院在执行(2019)新3001执44号,申请执行人招商银行股份有限公司乌鲁木齐分行与被执行人甘肃建新实业集团有限公司,刘建民,王爱琴,阿图什建宝选矿有限公司,克州亚星矿产资源集团有限公司借款合同纠纷一案中,于2019年05月28日委托我平台对王爱琴名下/所有的 椰海滨江·南羊城2-1701房产进行网络询价。现已完成网络询价,具体情况如下:

房屋面积: 143.02 平方米

标的物总价: 1,236,222 元

标的物单价: 8,644 元/平方米

一、财产基本情况

标的物名称	椰海滨江·南羊城2-1701房产
城市名称	海口市
行政区名称	
小区名称	椰海滨江·南羊城
房屋坐落	海南省琼海市嘉积镇
房屋面积	143.02 平方米
建成时间	
装修程度	
房屋性质	
所在楼层	17
总楼层	18
朝向	南向
是否有电梯	是
户型	3室2厅2卫
产权证号	琼（2017）琼海市不动产权第0013934号
登记机关	
规划用途	10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：2019年05月28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)
天籁谷	普通住宅	2016.0	8,644
融创无忌海	普通住宅	2018	13,548
南国威尼斯	普通住宅	2017	21,947
山湖海	普通住宅	2015.0	10,887
绿城桃李春风	普通住宅	2017	36,314

询价对象所在位置：



询价对象所在位置周边基础设施：

交通	
教育	嘉积第二中学,地址:海南省琼海市双拥街;海南软件职业技术学院,地址:海南省琼海市富海路128号;琼海市实验小学,地址:嘉积镇兴海中路。
医疗	琼海市人民医院,地址:琼海市嘉积镇富海路33号;琼海市妇幼保健院,地址:人民路90;琼海市疾病预防控制中心,地址:琼海市富海路横南17号。
购物	百佳汇超市(琼海店),地址:海南省琼海市嘉积镇东风路3号日业广场;嘉积中心市场,地址:嘉积镇东风路。
生活	椰海纺织生活小区,地址:琼海市加积镇兴工路53-105;惠生活(优品店),地址:海南省琼海市嘉积镇爱华东路嘉积中学分校附近。
娱乐	富泉保健(琼海店),地址:海南省琼海市兴海中路155号金贸大酒店3楼花半里小区旁;琼海时代宝真国际影城,地址:东风路6号宝真商业广场3楼。

注：参照样本根据房屋坐落、建筑类型、建筑年代等房屋基本信息参数匹配相近标的信息进行参照。以上参照样本为全量计算数据中的部分数据，相关信息来自公开及企业内部统计数据，仅供参考。位置及周边基础设施信息为查询数据，仅供参考。

(二)、计算方法

本标的在进行询价计算时，参考了该位置周边的房产价格情况进行价格计算，同时考虑这些房产过往时间的价格走势进行综合分析计算。

本次询价标的物采用了决策树、SVM、多元回归随机森林回归、梯度上升回归树等分析预测模型结合比较法、收益法进行估价。根据《房地产估价规范》，通行的房产估价方法有市场法、收益法、基准地价修正法等；有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法为主要的估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。

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，根据其间的差

异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。比较法计算公式： $P_i = P' \cdot A \cdot B \cdot C \cdot D$ ； $P = \sum (P_i \cdot \text{权重系数})$ ，式中：P-待估标的物估算价格， P_i -待估标的物比准价格， P' -可比交易实例价格，A-交易情况修正系数，B-市场状况修正系数，C-区域因素修正系数，D-个别因素修正系数。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益成数将未来收益转化为价值得到估价对象价格的方法。收益法计算公式： $V = a / (r - g) \cdot [1 - (1 + g) / (1 + r)^n]$ ，式中：V-标的价格，a-标的物年纯收益，r-标的物报酬率，g-收益年递增率，n-标的物有效使用年限。

决策树模型 (Decision Tree) 是在已知各种情况发生概率的基础上，通过构成决策树来求取净现值的期望值大于等于零的概率，评价项目风险，判断其可行性的决策分析方法，是直观运用概率分析的一种图解法。

SVM 模型，支持向量机 (Support Vector Machine，常简称为 SVM，又名支持向量网络是在分类与回归分析中分析数据的监督式学习模型与相关的学习算法。给定一组训练实例，每个训练实例被标记为属于两个类别中的一个或另一个，SVM 训练算法创建一个将新的实例分配给两个类别之一的模型，使其成为非概率二元线性分类器。此外，通过修改目标函数，SVM 也可以用来做回归预测。

多元回归模型，在回归分析中，如果有两个或两个以上的自变量，就称为多元回归。事实上，一种现象常常是与多个因素相联系的，由多个自变量的最优组合共同来预测或估计因变量，比只用一个自变量进行预测或估计更有效，更符合实际。

随机森林回归是一个包含多个决策树的分类器，并且其输出的类别是由个别树输出的类别的众数而定。这个方法则是结合 Breimans 的 "Bootstrap aggregating" 想法和 Ho 的 "random subspace method" 以建造决策

树的集合。

梯度上升回归树 GBDT(Gradient Boosting Decision Tree) 又叫 MART(Multiple Additive Regression Tree), 是一种迭代的决策树算法, 该算法由多棵决策树组成, 所有树的结论累加起来做最终答案。它在被提出之初就和 SVM一起被认为是泛化能力较强的算法。GBDT 中的树是回归树(不是分类树), GBDT用来做回归预测, 调整后也可以用于分类。

(三)、价格趋势

月份	2018-11	2018-12	2019-01	2019-02	2019-03	2019-04
单价(元/平方米)	8,604	8,674	8,512	8,466	8,775	8,644

注: 通过已有数据进行趋势整合计算, 结果仅供参考。

四、询价结果及结果有效期

本次网络询价结果为: 1,236,222 元

本次网络询价结果有效期至: 2020年05月27日

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。

本次网络询价结果在市场情况无较大波动及房地产状况未有较大改变时有效期为一年(自 2019年05月28日起至2020年05月27日止), 若房地产市场有较大波动或超过一年或房地产状况发生变化, 需重新进行询价。

本询价结果为依据标的物关键信息, 结合京东大数据评估系统计算得出询价结果, 仅供估价参考, 京东大数据评估询价平台不对询价结果承担法律责任。

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



2019年05月28日