

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2019082700038824号)

保定市竞秀区人民法院:

贵院在执行 郭洪超(申请执行人)与 孙超,韩新典(被执行人)(2019)冀0602执671号(借款合同纠纷)一案中,于2019年08月27日委托我平台对 孙超(所有权人)名下/所有的 朝阳区建国门外大街16号3号楼-2层B2186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	朝阳区建国门外大街16号3号楼-2层B2186
房产坐落	朝阳区建国门外大街16号3号楼-2层B2186
所在小区	朝阳区建国门外大街16号
建筑面积	12.25平方米
户型	1室0厅0卫
朝向	东向
所在楼层	-2
总楼层	26
建成年代	
规划用途	车位

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: 12.25 m²

单位面积价格: 36594.00 元/m²

财产参考总价: 448277.00 元

结果有效期: 至2020年08月27日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2019年08月27日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

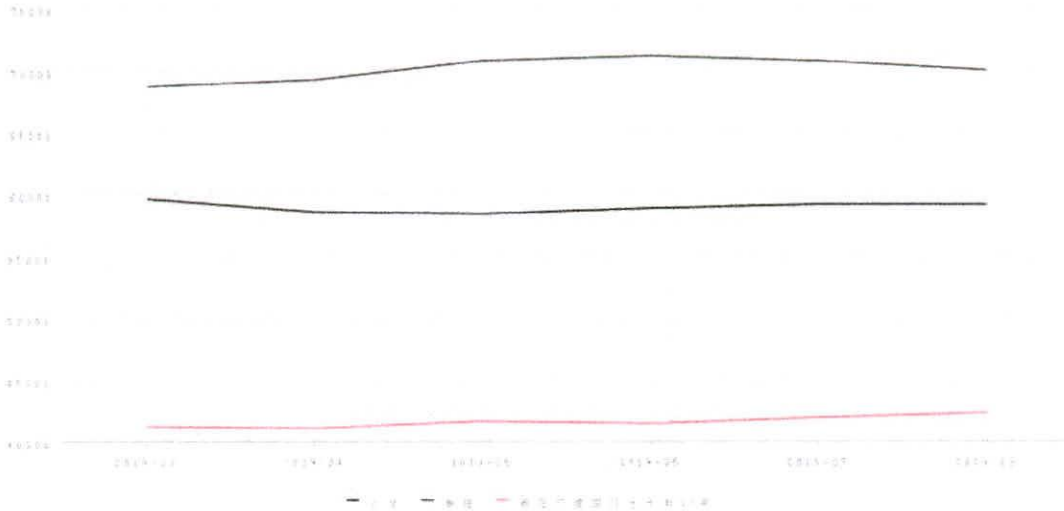
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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	清华大学附属小学商务中心区实验小学(砖厂胡同): 建国门建华南路建国里1号楼; 清华大学附属小学CBD实验小学(二校区): 建外二道街43号; 趣读小学: 建国门外大街丙12号宝钢大厦3层; 北京市口坛中学(南校区): 永安西里10号; 柯奈留学(东长安街): 建国门外大街;
地铁站	建国门(地铁站): 1号线;2号线; 永安里(地铁站): (在建)17号线中段;1号线;
银行	中国农业银行(北京建国门支行): 建国门外大街16号东方瑞景1号楼一层; 中国农业银行24小时自助银行(北京建国门支行): 建外大街16号建国门支行; 意大利联合信贷银行(北京代表处): 建国门外大街22号赛特大厦1209室; 俄罗斯工业通讯银行(北京代表处): 建国门外大街22号赛特大厦1308室; 美国远东国民银行(北京代表处): 建国门外大街22号赛特大厦9层911;
公交车站	日坛路(公交站): 120路;126路;1路;403路;43路;58路;639路;804路;9路;夜1路;夜24路;快速直达专线608路; 永安里路口西(公交站): 120路;126路;1路;43路;58路;619路;668路;668路快车;9路;夜1路;夜24路; 地铁建国门站(公交站): 儿研所专线; 建国门南(公交站): 122路;139路;20路;39路;43路;44路内环;44路外环;52路;637路;638路;夜10路内;夜19路;夜20路内;夜20路外;夜24路;夜28路;特12路内;特12路外;特2路; 北京站东(公交站): 122路;126路;140路;20路;29路;39路;403路;52路;619路;622路;637路;638路;639路;668路;668路快车;674路;804路;805路快车;938路快车;957路;9路;夜10路内;夜17路;夜19路;夜21路;夜24路;夜28路;夜5路;
超市	华欣生活超市(建国门店): 建华南路16号附近; 华联生活超市: 建华南路11号; 国安社区(建外店): 建华南路11号商通大厦; 九九华美超市(建华南路): 建国门外建华南路15号楼1层; 好邻居便利店(建华南路店): 建外大街建华南路丽舍公寓一层(国大药房);
医院	北京市社区卫生服务(建国里一巷): 建国门外大街灵通观甲1号; 灵通观社区卫生服务站: 建国门外大街灵通观甲1号; 双井社区卫生服务中心: 广渠门外大街31号(双花园西里4号楼南侧); 东城区忠实里社区卫生服务站: 广渠门北滨河路忠实里西区7号楼1层106号;
	瑞景商业中心: 建国门外大街16号东方瑞景1号楼; 赛特购物中心: 建国门外大街22号;

商场 双子座购物中心：建国门外大街乙12号；
John Tailor Shop：永安里F3-2001号；
新秀水街商厦：秀水东街8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



网络询价报告

京东大数据评估询价平台

网询号: jdbdhouse2019082800010 号

保定市竞秀区人民法院:

贵院在执行(2019)冀0602执671号,申请执行人郭洪超与被执行人孙超,韩新典借款合同纠纷一案中,于2019年08月27日委托我平台对孙超名下/所有的朝阳区建国门外大街16号3号楼-2层B2186进行网络询价。现已完成网络询价,具体情况如下:

房屋面积: 12.25 平方米

标的物总价: 900,721 元

标的物单价: 73,528 元/平方米

一、财产基本情况

标的物名称	朝阳区建国门外大街16号3号楼-2层B2186
城市名称	北京
行政区名称	朝阳区
小区名称	朝阳区建国门外大街16号
房屋坐落	朝阳区建国门外大街16号3号楼-2层B2186
房屋面积	12.25 平方米
建成时间	
装修程度	
房屋性质	
所在楼层	-2
总楼层	26
朝向	东向
是否有电梯	是
户型	1室0厅0卫
产权证号	X京房权证朝字第980000号
登记机关	
规划用途	车位

注：以上信息来自询价方录入。

二、询价时点

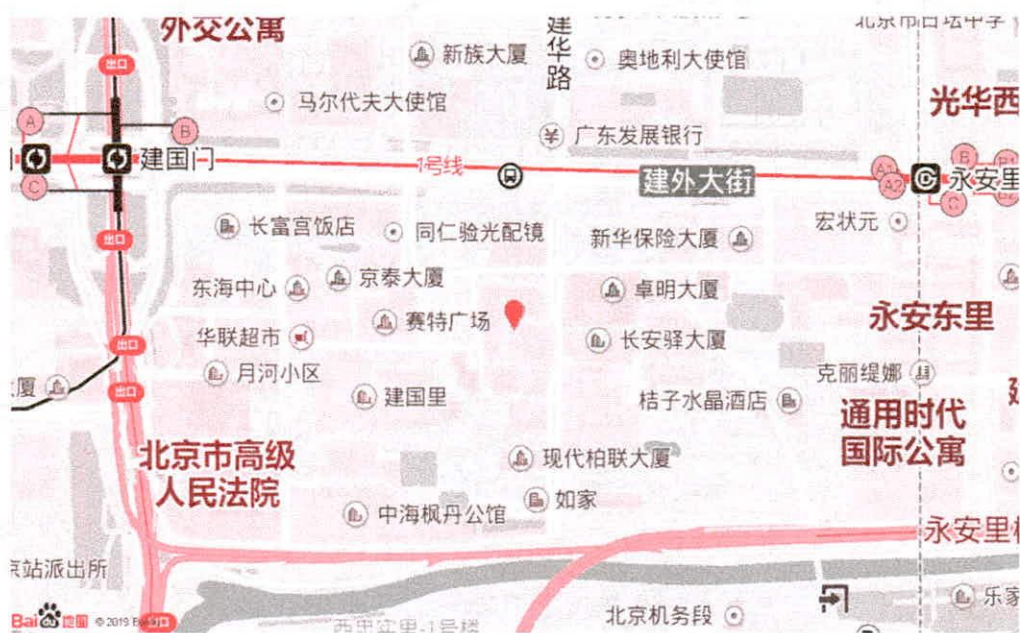
本次网络询价时间为：2019年08月28日

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)
东方瑞景	公寓	2003年	73,209
建外三道街小区	普通住宅	1998年	67,555
嘉华世纪	普通住宅	2004年	67,064
美华世纪大厦	普通住宅	2005年	72,826
建国里小区	普通住宅	1991年	73,689

询价对象所在位置：



询价对象所在位置周边基础设施：

交通	建国门,地址:地铁1号线;地铁2号线;永安里,地址:地铁1号线;北京站,地址:地铁2号线;广渠门外,地址:地铁7号线。
教育	北京市日坛中学(初中部),地址:北京市朝阳区永安西里10号;首都儿科研究所,地址:北京市朝阳区雅宝路2号。
医疗	首都儿科研究所附属儿童医院,地址:北京市朝阳区雅宝路2号;爱康国宾(北京建国门分院),地址:北京市朝阳区建华南路17号现代柏联大厦2层。
购物	北京赛特购物中心,地址:北京市朝阳区建国门外大街22号;世纪华联超市(长安驿店),地址:建华南路6号地杰长安驿A座1层。
生活	悠唐生活广场,地址:北京市朝阳区三丰北里2号楼;华欣生活超市(建国门店),地址:北京市朝阳区建国门外三道街1。
娱乐	英皇电影城(北京英皇中心店),地址:建外大街丁12号英皇集团中心B1层。

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： $P_i = P' * A * B * C * D$ ； $P = \sum (P_i * \text{权重系数})$ ，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： $V = a / (r - g) * [1 - (1 + g) / (1 + r)^n]$ ，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	2019-02	2019-03	2019-04	2019-05	2019-06	2019-07
单价(元/平方米)	71,727	73,281	74,902	73,439	72,382	73,209

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: 900,721 元

本次网络询价结果有效期至: 2020年08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08月28日起至2020年08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08月28日

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：e876ae234e6b4bda897d593247e316f2

保定市竞秀区人民法院：

贵院在执行郭洪超（申请执行人）与孙超等（被执行人）借款合同纠纷（案由）一案中，于2019年08月27日委托我平台对孙超（所有权人）名下/所有的朝阳区建国门外大街16号3号楼-2层B2186（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：12.25平方米

单位面积价格：75162.2元/M²

参考财产价格：920736.95元

一、财产基本情况

财产名称	朝阳区建国门外大街16号3号楼-2层B2186(房产)	面积	12.25M ²
坐落	朝阳区建国门外大街16号3号楼-2层B2186	户型	1室0厅0卫
所在小区	朝阳区建国门外大街16号	建筑朝向	东向
所在楼层	-2层	规划用途	车位
全部楼层	26层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2019年08月27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	82089.6元/M ²	最低单价	61654.1元/M ²	平均单价	70732.5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)
2019-05-08	东方瑞景	86.53	640万	73,962.8
2019-07-14	东方瑞景	84	640万	75,964.4
2019-06-01	东方瑞景	87	695万	79,885.1
2019-07-18	东方瑞景	86	650万	75,581.4
2019-07-06	东方瑞景	87	696万	79,972.4

3. 楼盘小区信息调查

小区名称	东方瑞景	开发商	北京峻成房地产开发有限责任公司
小区均价	73962.8元/M ²	占地面积	15500M ² [约24亩]
环比上月	上升-0.86%	建筑面积	125000M ²
建成年份	2004年	绿化率	33.0
包含用途	住宅(400套) 普通公寓 商铺	容积率	4.3
建筑类型	高层	周围交通	120路,99路,13路,夜24路,801路,668路快,9路,103路,666路,夜1路,126路,673路,1路
物业公司	北京奥瑞集团		

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)
翰林阁	建国路乙108号	东1951米	酒店式公寓 住宅	高层	147,428
礼士胡同小区	礼士胡同	西北2575米	住宅	暂无数据	119,524
合生国际花园1期	暂无数据	东南1497米	住宅	暂无数据	94,032
东大桥东里北京盐业公司宿舍楼	金桐西路	东北1878米	住宅	暂无数据	暂无数据

北京市第一清洁车辆厂宿舍楼	东大桥路	东北1241米	住宅	暂无数据	暂无数据
雅宝路北京首都儿科研究所宿舍楼	雅宝路	西北1135米	住宅	暂无数据	暂无数据
东大桥路北京双鹤制药厂宿舍楼	暂无数据	东北870米	住宅	暂无数据	暂无数据
化石营北京武警总队宿舍楼	化石营东巷	东北2187米	住宅	暂无数据	暂无数据
北京市军区东大桥干休所宿舍楼	工体东路	东北1739米	住宅	暂无数据	暂无数据
远洋德邑	忠实里南街	南1297米	住宅	暂无数据	91,513
冠城·名敦道	广渠路	南1621米	酒店式公寓 办公 商铺 住宅	高层(5)	94,885
中国强胡同1号院	中国强胡同1号	西南1375米	住宅	暂无数据	暂无数据
赵堂子胡同12号院	赵堂子胡同12号	西北1594米	住宅	暂无数据	103,462
和平村C区	广和路	南1982米	住宅	暂无数据	暂无数据
禄米仓胡同71号院	禄米仓胡同71号	西北1777米	住宅	暂无数据	暂无数据
禄米仓胡同67号院	禄米仓胡同67号	西北1690米	住宅	暂无数据	暂无数据
贡院头条3号院	贡院头条3号	西北1129米	住宅	暂无数据	暂无数据
西罗圈胡同甲2号院	西罗圈胡同甲2号	西北2083米	住宅	暂无数据	暂无数据
苏州胡同61号院	苏州胡同61号	西1808米	住宅	暂无数据	暂无数据
外交部街30号院	外交部街30号	西1936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 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 $P = \sum \beta \cdot X + C$ 。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。

(三) 该地区近6个月平均单价趋势

月份	2月	3月	4月	5月	6月	7月
单价(元/㎡)	70728.0	71243.0	69106.0	71250.0	72135.0	71512.0

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08月27日的参考价值为920736.95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08月27日