

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：8ffd724db6c54ae892139a45a91e5246

北京市门头沟区人民法院：

贵院在执行北京市门头沟区人民法院（申请执行人）与安成龙（被执行人）追缴违法所得（案由）一案中，于2020年04月17日委托我平台对安成龙（所有权人）名下/所有的北京市门头沟区惠民家园一区4号楼1层一单元103:66.74(m²)（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：66.74平方米

单位面积价格：43,667元/M²

参考财产价格：2,914,342元

一、财产基本情况

| | | | |
|------|---|------|---------------------|
| 财产名称 | 北京市门头沟区惠民家园一区4号楼1层一单元103:66.74 (m ²) (房产) | 面积 | 66.74M ² |
| 坐落 | 北京市门头沟区惠民家园一区4号楼1层一单元103 | 户型 | 2室1厅1卫 |
| 所在小区 | 惠民家园一区 | 建筑朝向 | 南北 |
| 所在楼层 | 1层 | 规划用途 | 住宅 |
| 全部楼层 | 6层 | | |

二、询价时点

本次网络询价时点为：2020年04月17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 | 61,250.00元/M ² | 最低单价 | 22,718.60元/M ² | 平均单价 | 37,151.10元/M ² |
|------|---------------------------|------|---------------------------|------|---------------------------|

2. 楼盘小区信息调查

| | | | |
|------|------------------------|------|--|
| 小区名称 | 惠民家园一区 | 开发商 | 北京京煤集团有限责任公司 昊泰房地产开发公司 |
| 小区均价 | 50,312元/M ² | 占地面积 | |
| 环比上月 | 上升0.18% | 建筑面积 | 46000M ² |
| 建成年份 | 2009年 | 绿化率 | 30.0 |
| 包含用途 | 住宅(600套) | 容积率 | 1.0 |
| 建筑类型 | 小高层 | 周围交通 | 370路, 891路内环, 891路外环, 994路, 972路, 960路, 992路 |
| 物业公司 | 昊泰物业 | | |

(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。

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04月17日的参考价值为2,914,342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 |



2020年04月17日

网络询价报告

京东大数据评估询价平台

网询号：jdbdhouse2020041700182 号

北京市门头沟区人民法院：

贵院在执行(2020)京0109执789号,申请执行人北京市门头沟区人民法院与被执行人安成龙追缴违法所得一案中,于2020年04月17日委托我平台对 安成龙名下/所有的 北京市门头沟区惠民家园一区4号楼1层一单元103:66.74(m²)进行网络询价。现已完成网络询价,具体情况如下:

房屋面积: 66.74 平方米

标的物总价: 2,033,167 元

标的物单价: 30,464 元/平方米

一、财产基本情况

| | |
|-------|---|
| 标的物名称 | 北京市门头沟区惠民家园一区4号楼1层一单元103:66.74(m ²) |
| 城市名称 | 北京 |
| 行政区名称 | 门头沟区 |
| 小区名称 | 惠民家园一区 |
| 房屋坐落 | 北京市门头沟区惠民家园一区4号楼1层一单元103 |
| 房屋面积 | 66.74 平方米 |
| 所在楼层 | 1 |
| 总楼层 | 6 |
| 朝向 | 南北 |
| 是否有电梯 | 否 |
| 户型 | 2室1厅1卫 |
| 产权证号 | X京房权证门字第071706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04月17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) |
|---------------|------|-------|-------------|
| 惠民家园一区 | 普通住宅 | 2010年 | 36,557 |
| 华远裘马四季 | 普通住宅 | 2017年 | 53,873 |
| 华远裘马四季大峪 | 普通住宅 | 2000年 | 62,079 |
| 石泉砖厂门头沟 | 普通住宅 | 未知 | 26,529 |
| 黑山北小街4号院门头沟周边 | 普通住宅 | 1995年 | 34,464 |

询价对象所在位置：



询价对象所在位置周边基础设施:

| | |
|----|--|
| 交通 | 黑山北口,地址:891路内环;891路外环;972路;小黑山,地址:370路;370路区间;891路内环;891路外环;960路;992路。 |
| 教育 | 北京市门头沟区职工学校,地址:增产路36-1号。 |
| 医疗 | 北京京煤集团总医院,地址:北京市门头沟区黑山大街18号;北京市门头沟区医院,地址:北京市门头沟区河滩桥东街10号。 |
| 购物 | 物美多点大卖场(河滩店),地址:北京市门头沟区门头路9号中昂时代广场地下一层;金春时代商场,地址:北京市门头沟区增峪路19号。 |
| 生活 | 帅贝贝动物医院,地址:北京市门头沟区惠民家园1区1号楼1层;MINI萌宠屋,地址:北京市门头沟区门头沟路17-9号附近。 |
| 娱乐 | 欢乐颂量版式KTV,地址:北京市门头沟区门头沟路1号石龙商业大厦4层;博游童乐园,地址:北京市门头沟区大峪街道黑山大街惠民家园二区29号楼。 |

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： $P_i = P' * A * B * C * D$ ； $P = \sum (P_i * \text{权重系数})$ ，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 | 2019-10 | 2019-11 | 2019-12 | 2020-01 | 2020-02 | 2020-03 |
|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 单价(元/平方米) | 28,382 | 28,887 | 30,014 | 29,401 | 30,374 | 30,703 |

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：2,033,167 元

本次网络询价结果有效期至：2021年04月16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 2020年04月17日起至2021年04月16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 |



网络询价报告

(阿里拍卖网询2020041700096241号)

北京市门头沟区人民法院:

贵院在执行北京市门头沟区人民法院(申请执行人)与安成龙(被执行人)(2020)京0109执789号(追缴违法所得)一案中,于2020年04月17日委托我平台对安成龙(所有权人)名下/所有的北京市门头沟区惠民家园一区4号楼1层一单元103:66.74(m²)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 | 北京市门头沟区惠民家园一区4号楼1层一单元103:66.74(m ²) |
| 房产坐落 | 北京市门头沟区惠民家园一区4号楼1层一单元103 |
| 所在小区 | 惠民家园一区 |
| 建筑面积 | 66.74平方米 |
| 户型 | 2室1厅1卫 |
| 朝向 | 南北 |
| 所在楼层 | 1 |
| 总楼层 | 6 |
| 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: 66.74 m²单位面积价格: 27725.00 元/m²

财产参考总价: 1850367.00 元

结果有效期: 至2021年04月17日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2020年04月17日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

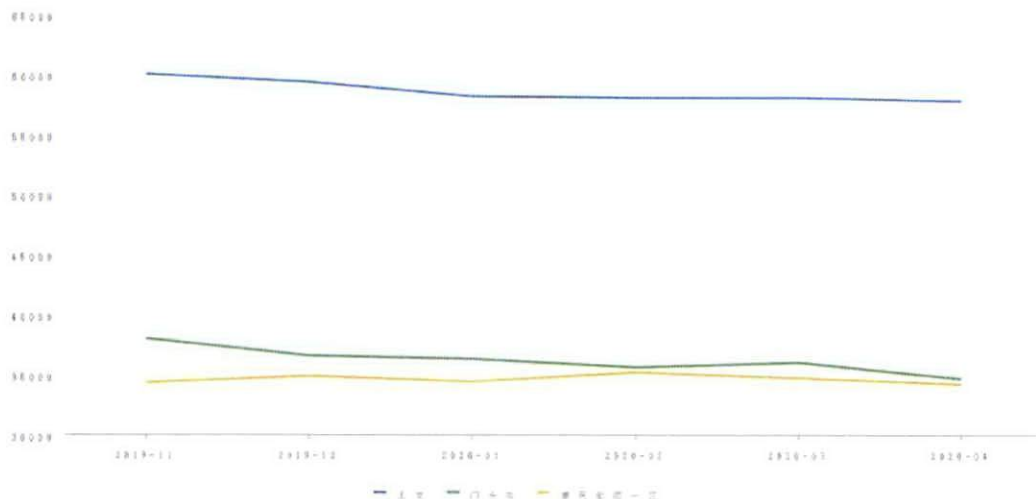
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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 |
|------|-----------|---------|---------|----|----|-------|
| | 45.65 | | 33516 | 1 | 西 | 6/11 |
| | 48.02 | | 37901 | 1 | 西南 | 5/11 |
| | 79.14 | | 34117 | 2 | 南北 | 1/6 |
| | 79.14 | | 34117 | 2 | 南北 | 1/6 |
| | 78.05 | | 34594 | 2 | 南北 | 7/9 |
| | 68.34 | | 28973 | 2 | 南北 | 5/6 |
| | 68.34 | | 28973 | 2 | 南北 | 5/6 |
| | 63.99 | | 31255 | 2 | 东南 | 8/20 |
| | 63.99 | | 31255 | 2 | 东南 | 11/20 |
| | 53.43 | | 33689 | 1 | 东 | 4/9 |

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 | 黑山小学：黑山北小街3号； 北京市门头沟区京师实验中学：车站西边； 大峪第二小学：新桥路18号； 大峪街道文化中心：□； 北京市门头沟区行政学院：军庄镇新桥大街54号； |
| 地铁站 | 无 |
| 银行 | 北京银行24小时自助银行(惠民家园支行)：黑山大街22附近； 北京银行(惠民家园支行)：黑山大街28号惠民家园2区29号楼底商； 北京农商银行(城龙支行)：龙泉门头沟路38号； 北京农商银行24小时自助银行(城龙支行)：门头沟路38号； 中国邮政储蓄银行(大峪邮局营业部)：龙泉河滩路2号； |
| 幼儿园 | 小兔幼儿园：门头沟路11号院2-94号； 门头沟区第三幼儿园：龙泉西南横街38排6号； 绿岛家园幼儿园：剧场东街8号； 北京市门头沟区第一幼儿园西园：大峪中路9号院1； 中国科学院幼儿园：绿岛家园37号； |

| | |
|------|---|
| 公交车站 | 黑山北口(公交站): 891路内环;891路外环;912路; 小黑山(公交站): 370路;370路区间;891路内环;891路外环;960路;992路; M25路;快速直达专线150路; 河滩(公交站): 370路;370路区间;891路内环;891路外环;960路;972路;992 路;994路;M25路;M30路;M32路;快速直达专线150路; 中门寺街(公交站): 891路内环;891路外环;M24路;快速公交4线;快速公交4 线支;快速直达专线142路; 城子大街南口(公交站): (通勤班车)延庆南菜园总站-地铁苹果园站;336路; 383路;876路;890路;890路(担礼);890路区间;892路;892路(向阳口);892路 (田寺);921路;929路;929路(木城涧);941路;961路;972路;977路;M11路;M16 路;M1路;M20路;M22路;M27路;M27路区间;M30路;M3路;M4路;M5路;M6路;M7 路;M7路炭厂;地铁苹果园站-王平村定点班车;快速直达专线144路;通勤班 车; |
| 药店 | 北京盛春堂大药房: 增产路34-1号; 金象大药房(门头沟店): 门头沟路11号院中昂时代广场5号楼底商; 北京医保中洋大药房(新桥分店): 惠民家园二区26号楼底商104-2号; 同仁堂(河滩店): 门头沟路1-2号; 中洋大药房(石泉分店): 安民西路与门头沟北路交叉口西50米(园丁之家 西); |
| 公园 | 黑山公园: 黑山大街12号; 晨曦公园: 河滩路10号; |
| 超市 | 华联超市超市(增产路): 惠民家园一区七号楼1-2; 华联超市: 增产路七号楼底商1-2; 合众华美超市: 增产路22-5附近; 物美超市(河滩店): 门头沟路11号中昂时代广场B1-1; 多点超市: 增产路与门头沟路交叉口西150米; |
| 健身 | 奥健健身中心: 新桥大街32号(近门头沟体育馆); 雷公健身教室: 福泰路龙门新区二区13号楼2门; 龙腾游泳健身会所(绿岛店): 绿岛家园8号楼; 绿岛社区龙腾健身俱乐部: 绿岛家园8号楼4层; |
| 医院 | 北京京煤集团总医院门矿医院: 门头沟路10号; 东辛房社区卫生服务中心: 门头沟路10号; 北京京煤集团总医院: 黑山大街18号; 北京市门头沟区龙泉医院: 龙泉门头沟路42号; 煤炭科学研究总院石龙医院: 新桥大街36号附近; |
| 商场 | 中昂时代: 门头沟路11号; 金春时代商场: 增峪路19号; 国泰百货(门头沟店): 新桥大街57号(门头沟区政府对面); 雨润发购物广场: 城子大街56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, 根据询价方提供的标的物房屋坐落信息生成定位标注, 仅供参考

(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房地产市场交易基础数据、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

