

# 网络询价报告

京东大数据评估询价平台

网询号：jdbdhouse2020051900222 号

广州市番禺区人民法院：

贵院在执行（2019）粤0113执10019号,申请执行人中国银行股份有限公司广州番禺支行与被执行人韩伟章,韩洁冰,韩碧霞借款合同纠纷一案中，于2020年05月19日委托我平台对 韩碧霞名下/所有的 番禺区沙湾镇福贤路268号雍容北台2栋506房进行网络询价。现已完成网络询价，具体情况如下：

房屋面积：94.77 平方米

标的物总价：2,639,844 元

标的物单价：27,855 元/平方米

## 一、财产基本情况

标的物名称	番禺区沙湾镇福贤路268号雍容北台2栋506房
城市名称	广州市
行政区名称	番禺区
小区名称	雅居乐·锦官城
房屋坐落	广东省广州市番禺区雅居乐·锦官城
房屋面积	94.77 平方米
所在楼层	5
总楼层	18
朝向	南向
是否有电梯	是
户型	2室1厅1卫
产权证号	粤房地权证穗字第0220413349号
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：2020年05月19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)
雅居乐锦官城	普通住宅	2011年	27,447
雅居乐锦官城沙湾	普通住宅	2011年	28,125
雅居乐锦官城桥南	普通住宅	2011年	24,227
雅居乐锦官城市桥	普通住宅	2012年	28,316
雅居乐锦官城星汇	普通住宅	未知	27,685

询价对象所在位置：



询价对象所在位置周边基础设施：

交通	雅居乐锦官城,地址:番108b路;番26路;番29路;德贤路,地址:番26路;禺山高级中学(福贤路),地址:番29路。
教育	王子音乐,地址:广东省广州市番禺区龙岐路223北90米;藉忠亮艺术教育,地址:广州市番禺区福景路与龙岐路交叉口东北侧(星晨时代豪庭)。
医疗	番禺区岐山医院-急诊,地址:广东省广州市番禺区沙湾镇四步街1号;张蓉口腔诊所,地址:广东省广州市番禺区福景路624号。
购物	奥园广场,地址:广州市番禺区福德路281号;荔园新天地,地址:广州市番禺区西环路1502号。
生活	壹家鲜生活超市,地址:桥南中华大道877号;解忧花艺生活馆,地址:广东省广州市番禺区万科金色城品德贤路826号。
娱乐	雅盈棋牌,地址:广州市番禺区桥南街南城路293号;智豪棋牌,地址:沙湾镇沙园村康盛路六街沙园市场二楼。

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-标的物价格，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	2019-11	2019-12	2020-01	2020-02	2020-03	2020-04
单价(元/平方米)	25,612	28,514	28,124	28,447	27,124	27,496

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：2,639,844 元

本次网络询价结果有效期至：2021年05月18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05月19日起至2021年05月18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	<a href="https://auction.jd.com/sifa.html">https://auction.jd.com/sifa.html</a>
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

(盖章)

2020年05月19日

# 询价建议书

委托法院：广州市番禺区人民法院

标的物名称：番禺区沙湾镇福贤路 268 号雍容北台 2 栋 506 房的室内财产  
一批

执行案号：（2019）粤 0113 执 10019 号

询价平台：京东大数据评估平台

编 号：20200507 粤询字第 0002 号

询价时点：2020 年 5 月 12 日



## 询价结果

本次询价对象为番禺区沙湾镇福贤路 268 号雍容北台 2 栋 506 房的室内财产一批。

京东大数据评估平台依据委托人提供的有关资料以及调查人员实地查勘、查阅掌握的资料，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，参考估价原则及估价程序，依据有关法律法规和标注，将估价算法与大数据模型结合，在满足本次询价的全部假设和限制条件下，确定询价对象在询价时点 2020 年 5 月 12 日的市场价值为 1,450 元，大写金额人民币壹仟肆佰伍拾元。具体各询价结果详见下表《设备资产询价结果明细表》。

京东大数据评估平台

二〇二〇年五月十二日

### 设备资产询价结果明细表

序号	设备名称	规格型号或品牌	计量单位	数量	单价（元）	总价（元）
1	挂式空调	大金	台	1	600	600
2	柜式空调	松下	台	1	600	600
3	燃气炉灶	老板	台	1	100	100
4	消毒碗柜	老板	台	1	150	150
合计				4	——	1,450

结果限制条件：

1. 本次询价结果以询价对象以持续原地、按用途使用为前提。
2. 本次询价过程仅对询价对象外观进行一般性勘查，未对其实物资产进行质量检测，因此对资产能否正常运作情况及内部缺损情况不能确定，提请建议书使用者注意。

## 目 录

一、标的物信息.....	2
二、询价时点.....	2
三、询价结果有效期.....	2
四、估算方法.....	3
五、询价结果.....	4
六、特别说明.....	5
七、附件.....	6
1. 设备照片.....	6
2. 委托书.....	7

## 一、标的物信息

设备资产标的物名称	番禺区沙湾镇福贤路 268 号雍容北台 2 栋 506 房的室内财产一批	
标的物权益状况	所有权人	韩碧霞
	他项权利状况	不详
	权利限制状况	已查封
标的物调查实物状况	存放地点	番禺区沙湾镇福贤路 268 号雍容北台 2 栋 506 房内
	规格型号	具体各设备不同规格型号详见《设备资产询价结果明细表》
	数量	4
	保养状况	外观保养状况一般
	使用状况	现闲置（据现场勘查得知）
	其它瑕疵情况	不详

## 二、询价时点

2020 年 5 月 12 日

## 三、询价结果有效期

本次询价结果仅在询价时点成立，在市场条件和资产状况未发生重大变化的条件下，有效为一年（即自二〇二〇年五月十二日起至二〇二一年五月十一日止）；若市场有较大波动或超过一年或市场状况发生较大变化，需重新进行询价。

## 四、估算方法

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，结合成本法、比较法、收益法进行估算。

设备估算方法：参考《资产评估执业准则——机器设备》，主要有成本法、市场法和收益法三种资产估算基本方法。

成本法是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的设备标的物，所需的全部成本减去评估对象的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后的差额，以其作为标的物设备现实价值的一种估算方法。

市场法是根据公开市场上与设备标的物相似的或可比的参照物的价格来确定设备标的物价值的一种方法。

收益法是通过预测设备标的物的获利能力，对未来设备标的物带来的净利润或净现金流按照一定的折现率折为现值，作为估算资产的价值的一种估算方法。

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。

## 五、询价结果

京东大数据评估系统通过调取、筛选、排重、过滤等技术手段，得到全国一二线城市有效成交数据。其中一线城市的有效成交数据量可以达到百万条，二线城市的有效成交数据量达到数十万条。利用这些数据作为大数据评估系统的底层数据及分析依据，可以得出特定区域、特定标的类型的准确当前价格及历史成交价格曲线。

同时，拥有包括国际计算机协会（ACM）、斯坦福人工智能实验室（SAIL）等强大的算法专家团队对项目进行支持，专业定制开发的智能算法技术能够采集不同区域不同类型标的差异项对于价格的影响程度，进而对当前价格进行差异项修正。例如可以分析房地产的楼层、朝向、格局、装修情况等对当地房地产的价格影响程度，基于此对当前价格进行修正，得出针对具体房地产的真实估算价格。

京东大数据评估系统还会搜集相同或类似拍品的司法拍卖历史成交记录，作为参考依据，给出法院专业的建议起拍价和成交几率预估。

京东大数据评估系统的数据来源由系统自动抓取、实时更新，定制开发的智能算法技术已内置进系统，计算速度为毫秒级。因此，大数据评估可以做到法院录入基本信息后实时得出评估结果、评估依据、建议起拍价及成交几率预估，大大提升了评估效率。

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，参考估价原则及估价程序，依据有关法律法规和标注，将估价算法与大数据模型结合，在满足本次询价的全部假设和限制条件下，确定询价对象在询价时点 2020 年 5 月 12 日的市场价值为 1,450 元，大写金额人民币壹仟肆佰伍拾元。具体各询价结果详见《设备资产询价结果明细表》。

## 六、特别说明

1、本次询价结果依据标的物的关键信息，结合京东大数据评估系统计算得出；该结果仅供参考，京东大数据评估平台不对询价结果承担法律责任。

2、本次询价结果仅作为意见参考，并非作鉴证用途；询价结果不应被认作标的物可实现价格的保证。

3、本次询价对象的相关权属证明资料来源于委托方，我们无法对询价对象的法律权属进行确认，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定询价对象权属证明资料合法、真实、准确、完整。

4、本次询价对象可能存在的其它影响价值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明且根据一般性现场调查不能获悉的情况下，京东大数据评估平台不承担相关责任。

## 七、附件

### 1. 设备照片



挂式空调现状



柜式空调现状



燃气炉灶现状



消毒碗柜现状