

网络询价报告

京东大数据评估询价平台

网询号: jdbdhouse2019082800024 号

保定市莲池区人民法院:

贵院在执行(2019)冀0606执1327号,申请执行人李坤与被执行人李庆会,望都县金森内衣服饰店合同、无因管理、不当得利纠纷一案中,于2019年08月27日委托我平台对李庆会名下/所有的恒祥北大街1322号22-1-1202进行网络询价。现已完成网络询价,具体情况如下:

房屋面积: 102.3 平方米

标的物总价: 1,547,014 元

标的物单价: 15,122 元/平方米

一、财产基本情况

标的物名称	恒祥北大街1322号22-1-1202
城市名称	保定市
行政区名称	莲池区
小区名称	新一代小区C区
房屋坐落	恒祥北大街1322号22-1-1202
房屋面积	102.3 平方米
建成时间	
装修程度	
房屋性质	
所在楼层	12
总楼层	20
朝向	南北
是否有电梯	是
户型	3室1厅1卫
产权证号	O 201500813
登记机关	
规划用途	住宅

注：以上信息来自询价方录入。

二、询价时点

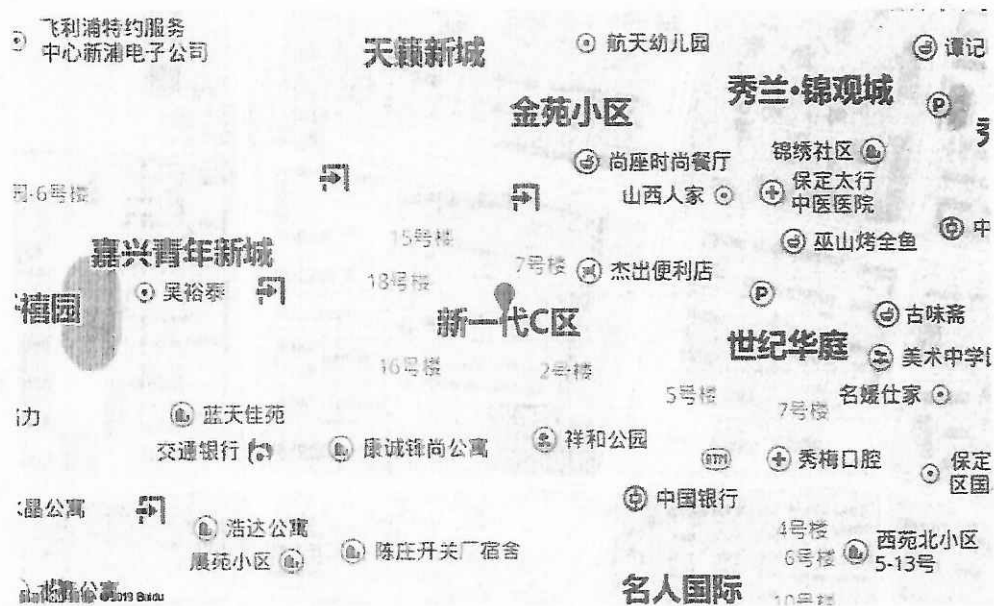
本次网络询价时间为：2019年08月28日

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)
新一代A区	普通住宅	1999年	14,362
新一代小区A区	普通住宅	2008年	14,398
翠园公寓	普通住宅	2016年	8,733
公安局宿舍	普通住宅	2000年	10,364
新一代B区	普通住宅	2004年	14,362

询价对象所在位置：



询价对象所在位置周边基础设施:

交通	韩村乡政府,地址:17路;25路;55路;56路;69路;202路学生专线;安全局(建新集团),地址:17路;25路;55路;56路。
教育	保定市图书馆,地址:保定市竞秀区朝阳北大街619号;华北电力大学科技学院,地址:瑞祥大街282号。
医疗	普惠体检,地址:复兴中路3108号康泰国际三层四层;保定新视眼科医院,地址:保定市竞秀区天鹅中路178号。
购物	北国先天下,地址:河北省保定市朝阳北大街799号;前卫路家具城(复兴路店),地址:河北省保定市竞秀区复兴中路2778号。
生活	晨巍·金地生活,地址:恒祥北大街与复兴路交叉口北行500米路东;同美生活区,地址:竞秀区乐凯北大街999号。
娱乐	星巴克(先天下广场店),地址:竞秀区朝阳北大街799号保定北国先天下购物广场一层。

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： $P_i = P' \cdot A \cdot B \cdot C \cdot D$ ； $P = \sum (P_i \cdot \text{权重系数})$ ，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， 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)	13,396	13,976	13,407	13,913	14,220	14,362

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: 1,547,014 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



阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2019082700038847号)

保定市莲池区人民法院:

贵院在执行 李坤(申请执行人)与 李庆会, 望都县金淼内衣服饰店(被执行人)(2019)冀0606执1327号(合同、无因管理、不当得利纠纷)一案中, 于2019年08月27日委托我平台对 李庆会(所有权人)名下/所有的 恒祥北大街1322号22-1-1202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	恒祥北大街1322号22-1-1202
房产坐落	恒祥北大街1322号22-1-1202
所在小区	新一代小区C区
建筑面积	102.30平方米
户型	3室1厅1卫
朝向	南北
所在楼层	12
总楼层	20
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: 102.30 m²
单位面积价格: 12732.00 元/m²
财产参考总价: 1302484.00 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

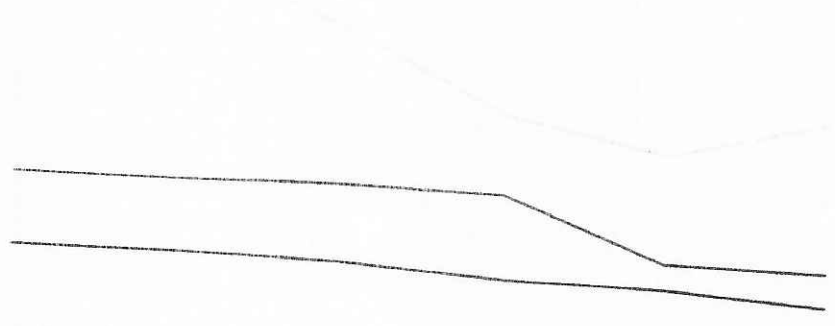
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

暂无

2、询价对象所在小区市场成交案例

成交时间	建筑面积(平方米)	成交总价(元)	成交单价(元)	层数	朝向	楼层
2019-03-26	99.97	134.85万	13490	3	西南	15/34

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



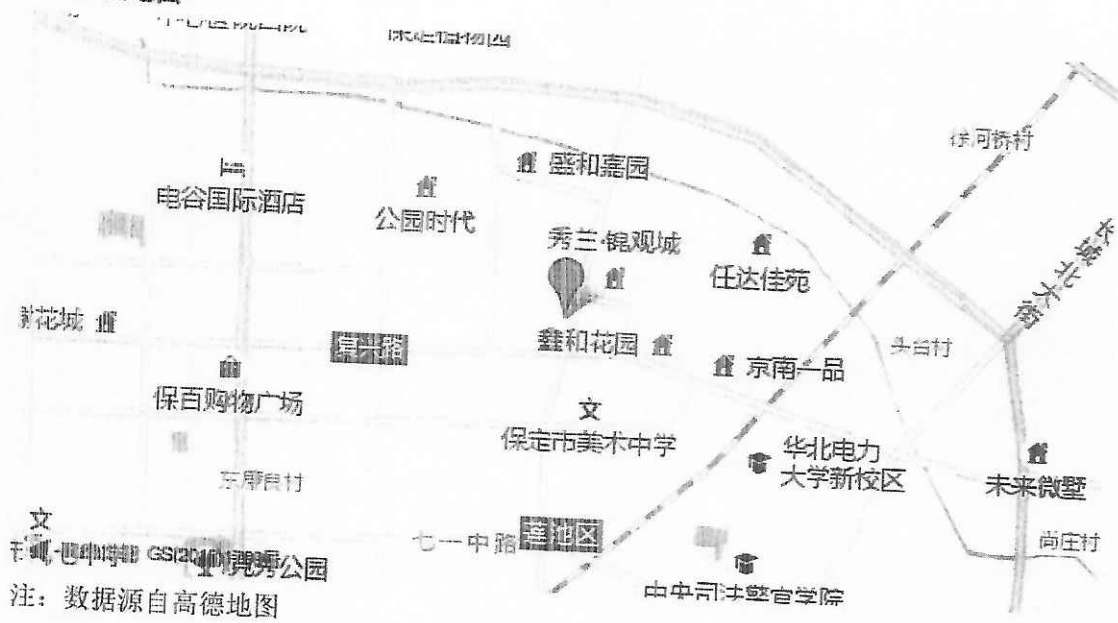
(二) 房产周边情况

1. 周边配套详情

学校	<p>鲨鱼公园儿童大学：莲池区瑞兴路1338号新一代C区北门底商； 幸绘嘎子陈艺术学校：瑞祥大街695新一代C区1号综合楼2楼202室； 墨菲国际语言学院：培训站鑫和花园a6-1-502； 跆拳道少年黑带研修学院(莲池区旗舰店)：莲池区恒祥北大街1077号附近； 华尊艺术学校：莲池区瑞兴路412西90米；</p>
地铁站	无
银行	<p>中国工商银行(保定冀中支行)：恒祥北大街1350号； 中国工商银行24小时自助银行(保定冀中支行)：恒祥北大街1350号； 中国建设银行(保定复兴东路支行)：复兴中路1601号； 中国建设银行24小时自助银行(复兴东路支行)：莲池区复兴中路1601号； 中国银行24小时自助银行(保定市北城支行)：复兴中路与恒祥北大街交叉口东南100米；</p>
公交车站	<p>新一代C区东门(公交站)：(停运)201路学生专线；(停运)205路；59路；610路；65路；游6路； 新一代C区(公交站)：(停运)D1路/保定府游览专线；31路；37路；59路；游6路； 新一代c区(公交站)：57路； 新一代C区南门(公交站)：316路；33路；505路；52路(阳光盛景)；57路；59路；610路；65路；661路；671路； 复兴路新一代C区南门(公交站)：661路；</p>
超市	<p>新一代C区便利店：恒祥北大街1310号附近； 杰出便利店(新一代店C区店)：新一代C区3号综合楼14号； 尚德便利店：恒祥北大街1322号3号楼1号门脸； 未来行久赋便利店：莲池区恒祥北大街1272东北90米； 双锦便利店：莲池区恒祥北大街1288附近；</p>
医院	<p>新一代社区卫生服务站：莲池区瑞兴路1168； 世纪华庭卫生服务站：恒祥北大街东200米； 保定市莲池区五四路社区卫生服务中心：五四路街道瑞兴路709号； 保定太行中医医院：瑞兴路709； 四五路社区卫生服务中心：瑞兴路709号；</p>
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



(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

中国工商银行融e购电商平台

网询号：62e7d87c15814605bed396880be3d599

保定市莲池区人民法院：

贵院在执行李坤（申请执行人）与李庆会等（被执行人）合同、无因管理、不当得利纠纷（案由）一案中，于2019年08月27日委托我平台对李庆会（所有权人）名下/所有的恒祥北大街1322号22-1-1202（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：102.3平方米

单位面积价格：15047.8元/㎡

参考财产价格：1539389.94元

一、财产基本情况

财产名称	恒祥北大街1322号22-1-1202 (房产)	面积	102.3M ²
坐落	恒祥北大街1322号22-1-1202	户型	3室1厅1卫
所在小区	新一代小区C1K	建筑朝向	南北
所在楼层	12层	规划用途	住宅
全部楼层	20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	17241.4元/M ²	最低单价	12626.3元/M ²	平均单价	14815.8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)
2019-08-26	新一代C1K	107.32	165万	15,374.6
2019-08-23	新一代C1K	149	245万	16,443
2019-08-23	新一代C1K	148	208万	14,054.1
2019-08-26	新一代C1K	128	180万	11,062.5
2019-08-26	新一代C1K	127.32	180万	14,137.6

3. 楼盘小区信息调查

小区名称	新一代C1K	开发商	保定新一代房地产开发有限公司
小区均价	15374.6元/M ²	占地面积	123572M ² [约185亩]
环比上月	上升0.44%	建筑面积	
建成年份	2010年	绿化率	
包含用途	住宅	容积率	
建筑类型	高层	周围交通	59路, 37路, 57路, 31路, 310路, 10路, 52路
物业公司	保定新一代物业管理有限公司		

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)
荣联天下城	恒祥北大街	东北2085米	商铺 住宅	高层	11,216
华远中国府	恒祥大街	北1761米	住宅	暂无数据	暂无数据
翠园公寓	翠园街	西2099米	住宅	暂无数据	9,332
盛和嘉园	瑞祥大街	北1171米	商铺 住宅	小高层 高层	14,638
新世纪花园B1K	朝阳北大街	西1650米	住宅	多层 小高层	暂无数据
医药公司宿舍	暂无数据	南1660米	住宅	暂无数据	暂无数据
韩庄街215号院	暂无数据	东南2080米	住宅	暂无数据	12,925

恬静园	暂无数据	西北1210米	住宅	暂无数据	暂无数据
新一代C区	恒祥北大街1322号	暂无数据0米	住宅	高层	14,479
青年新城	复兴中路	西516米	住宅	暂无数据	14,822
红星花园	七一路195号	东南2351米	住宅	暂无数据	暂无数据
国宅华府·东院	翠园街	西1943米	住宅	暂无数据	暂无数据
澳杉庭	恒祥大街	东北2281米	住宅	小高层 高层	暂无数据
浩达公寓二期	暂无数据	西南731米	住宅	暂无数据	暂无数据
TOP世界观	恒祥北大街1709号	西261米	住宅	多层 高层	暂无数据
天樾新城	恒祥大街	北365米	商铺 住宅	高层	12,243
元龙朗峯	恒祥大街	东北2385米	商铺 住宅	小高层(3) 高层(3)	暂无数据
城市印象	朝阳大街	西2118米	住宅	小高层 高层	15,871
京南一品	复兴中路999号	东1506米	商铺 住宅	高层	19,273
源盛嘉禾	朝阳北大街	西北2729米	住宅	多层(15) 小高层(6) 高层(15) 别墅(1)	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 $P = \sum \beta_i X_i + C$ 。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	2月	3月	4月	5月	6月	7月
单价(元/㎡)	14501.0	15122.0	15013.0	14909.0	14415.0	14479.0

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准，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1539389.94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	1009195588



2019年08月27日