

网络询价报告

京东大数据评估询价平台

网询号: jdbdhouse2020030300017 号

石家庄市桥西区人民法院:

贵院在执行(2019)冀0104执425号,申请执行人石家庄市中弘和信小额贷款有限公司与被执行人张书梅,赵玉良借款合同纠纷一案中,于2020年03月03日委托我平台对张书梅名下/所有的中山华府海棠院进行网络询价。现已完成网络询价,具体情况如下:

房屋面积: 131.79 平方米

标的物总价: 2,379,053 元

标的物单价: 18,052 元/平方米

该房总价为 2240340 元

一、财产基本情况

标的物名称	中山华府海棠院
城市名称	石家庄市
行政区名称	桥西区
小区名称	中山华府海棠院
房屋坐落	桥西区正义街28号中山华府
房屋面积	131.79 平方米
建成时间	
装修程度	
房屋性质	
所在楼层	24
总楼层	30
朝向	南向
是否有电梯	是
户型	3室2厅2卫
产权证号	0083308
登记机关	
规划用途	成套住宅

注：以上信息来自询价方录入。

二、询价时点

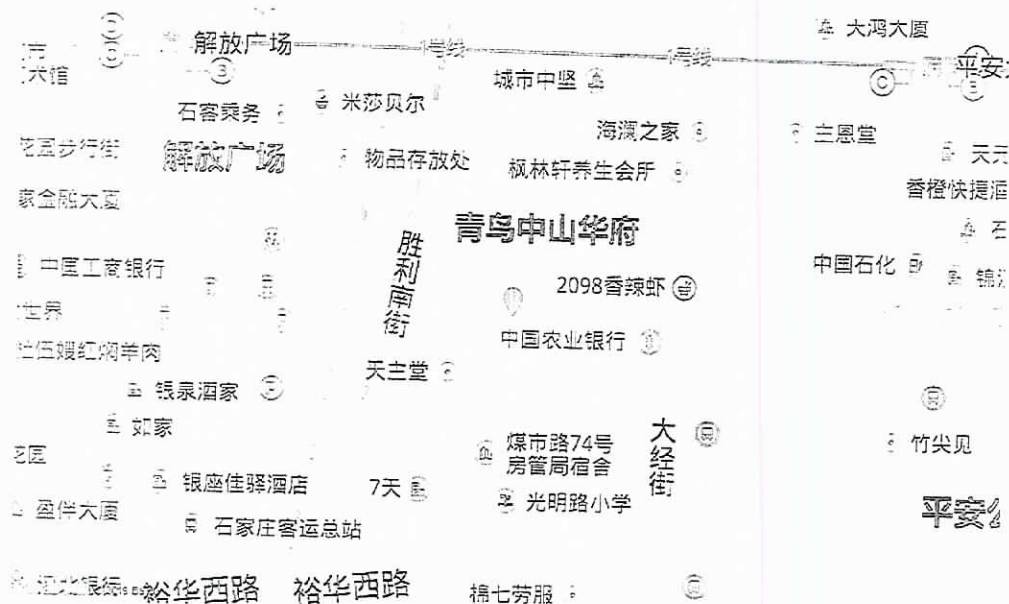
本次网络询价时间为：2020年03月03日

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)
中山华府海棠院	普通住宅	2012年	15,921
中山华府海棠院中山	普通住宅	2017年	18,661
中山华府海棠苑	普通住宅	未知	16,116
中山华府海棠院建安	普通住宅	2010年	23,785
中山华府海棠院中山东路	普通住宅	2012年	17,295

询价对象所在位置：



询价对象所在位置周边基础设施:

交通	解放广场,地址:地铁1号线;平安大街,地址:地铁1号线;一嗨租车(平安大街地铁站送车点),地址:平安南大街与中山东路交叉口东南角。
教育	瀚韬教育(华府校区),地址:石家庄市大经街26号绿地中山里商街西行150米路南海棠苑底商8-104。
医疗	视邦研究院视力干预中心,地址:东华街道大经南街63号;王振口腔诊所,地址:大经街29号中山华府6号商业。
购物	三迪超市(2分店),地址:民生路66号天滋嘉鲤5号楼101-2号;河北华联商厦(站前街),地址:石家庄市桥西区站前街8号。
生活	LOHO眼镜生活(新源乐汇城店),地址:石家庄市长安区中山东路11号乐汇城F1。
娱乐	一杆清台球娱乐根据地,地址:河北省石家庄市桥西区大经街93号附近。

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

是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 -标的物的有效使用年限。

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	2019-09	2019-10	2019-11	2019-12	2020-01	2020-02
单价(元/平方米)	15,710	16,440	15,516	15,919	15,577	15,921

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: 2,379,053 元

本次网络询价结果有效期至: 2021年03月02日

五、声明

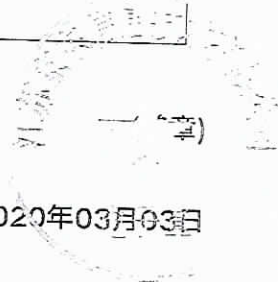
本次网络询价严格按照法律、司法解释规定进行, 确保公平公正。本平台对参考数据的合法性、真实性、准确性负责。

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03月03日起至2021年03月02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.htm
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



2020年03月03日

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2020030300082559号)

石家庄市桥西区人民法院:

贵院在执行 石家庄市中弘和信小额贷款有限公司(申请执行人)与 张书梅, 赵玉良(被执行人)(2019)冀0104执425号(借款合同纠纷)一案中, 于2020年03月03日委托我平台对 张书梅(所有权人)名下/所有的 中山华府海棠院进行网络询价。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	中山华府海棠院
房产坐落	桥西区正义街28号中山华府
所在小区	中山华府海棠院
建筑面积	131.79平方米
户型	3室2厅2卫
朝向	南向
所在楼层	24
总楼层	30
建成年代	
规划用途	成套住宅

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: 131.79 m²

单位面积价格: 15762.00 元/m²

财产参考总价: 2077274.00 元

结果有效期: 至2021年03月03日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2020年03月03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

8、估价对象所在城市、行政区及小区半年内的市场价格走势

(二) 房产周边情况

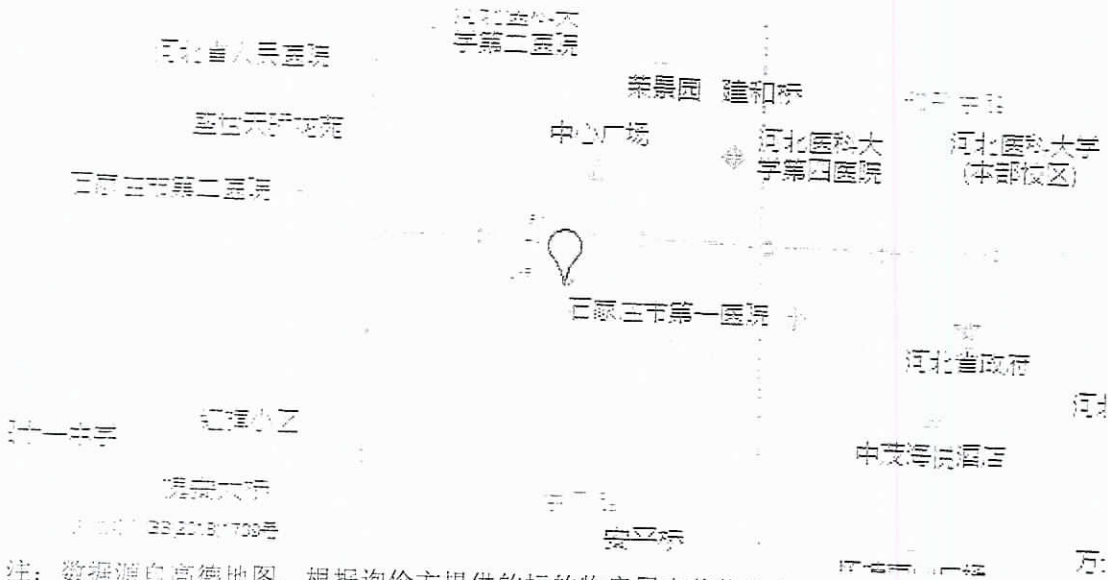
1. 周边配套设施

学校	光明路小学：光明路41号； 音乐艺术学校：大经街与经卫胡同交叉口西150米； 英华教育培训学校(东马路校区)：东马路9-1新东安大厦3层； 石家庄市东马路小学：东马路与平安南大街交汇处； 正东路小学：正东路-正四里2号；
地铁站	平安大街(地铁站)：1号线； 解放广场(地铁站)：1号线；
银行	浦发银行(石家庄中山华府小微支行)：大经街28号； 中国农业银行24小时自助银行(石家庄平安支行)(装修中)：大经街30号； 中国农业银行(石家庄平安支行)：大经街28号中山华府2号商铺； 上海浦东发展银行24小时自助银行(大经街)：大经街中山华府1层； 中国建设银行(石家庄南三条支行)：嘉鲤商务中心B座旁；
幼儿园	乐乐蒙氏双语幼儿园：中山街道大经街鼎嘉府邸6区； 乐乐幼教：大经南街92号； 天滋嘉鲤幼儿园：中山街道中山东路与大经街交口南行1000米； SMI国际幼儿园：民生路66南50米； 快乐童年幼儿园：大经街与东马路交叉口宏开名居2号；
公交车站	民生路东口(公交站)：50路/空50路； 棉七小区(公交站)：10路/空10路；16路/空16路；19路/空19路；27路/空27路； 29路/空29路；32路/空32路；35路/空35路；53路/空53路；旅游11路；濮阳-石家庄；石家庄-濮阳； 南三条(公交站)：131路/空131路；1路/空1路；30路/空30路；34路/空34路；50路/空50路；68路/空68路；6路/空6路； 平安四中路口(公交站)：148路/空148路；34路/空34路；50路/空50路；70路/空70路；7路/空7路； 平安中山路口(公交站)：131路/空131路；148路/空148路；1路/空1路；30路/空30路；34路/空34路；50路/空50路；68路/空68路；6路/空6路；7路/空7路；7路区间车；
药店	河北东民堂：大经街民生路中山华府玫瑰园10号楼； 神威大药房(冶金大经店)：大经街30号； 石药大药房：东马路与大经街交叉口北行100米路东； 石药大药房(民生路店)：平安南大街2-附4号附近； 康乐堂：光明路33号；
公园	平安公园(石家庄市园林局西南)：平安南大街27号； 果味福便利店：东华街道大经街中山华府百合园7号底商独立101； 丰盛超市：中山东路大经街中山华府海棠苑4号楼101；

- 超市**
 吉时雨水超市：煤市路与茂盛胡同交叉口西50米；
 常家商店：大经街与东马路交叉口西行二百米路南；
 爱米购便利超市(茂盛胡同)：大经街28号中山华府1号楼底商；
- 健身**
 熊猫健身工作室：大经街中山华府百合园西侧5号楼底商101；
 牛人健身工作室：中山西路26号城市中心中山华府微公馆公寓；
 起跑线私教健身工作室：中山东路26号城市中心6层中山路与大经街交口西南角；
 威瑞斯国际健身(乐汇城)：中山东路11号乐汇城6F层；
 大堂游泳健身(新源乐汇城店)：大经街12号新源乐汇城6楼；
- 医院**
 石家庄社区卫生服务：大经街与经卫胡同交叉口东南50米；
 东华中心预防接种：东华街道办事处石桥街12号；
 石家庄社区卫生服务(增强胡同)：兴纺街与裕华东路交叉口东南50米；
 东马路社区卫生服务站：增强胡同10号；
 彭后棉七社区卫生服务中心：兴纺街7号；
- 商场**
 中山商城：中山东路57号；
 中江文化城：南三条正东路33号东方文化体育市场八楼；
 地下商场：站前街与自强路交叉口东南50米；
 乐汇城：中山东路11号；
 石家庄恒大中央广场：北人字街与平安南大街交叉口西50米；

注：以上数据展示小区周边1公里范围内配套详情

2、小区位置



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，最终得出标的物的询价结果。

三、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: bb2ec8b016ec4d41b4dd1376f876e2aa

石家庄市桥西区人民法院:

贵院在执行石家庄市中弘和信小额贷款有限公司(申请执行人)与张书梅等(被执行人)借款合同纠纷(案由)一案中,于2020年03月03日委托我平台对张书梅(所有权人)名下/所有的中山华府海棠院(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: 131.79平方米

单位面积价格: 17,184元/㎡

参考财产价格: 2,264,692元

一、财产基本情况

财产名称	中山华府海棠院(房产)	面积	131.79M ²
坐落	桥西区正义街28号中山华府	户型	3室2厅2卫
所在小区	中山华府海棠院	建筑朝向	南向
所在楼层	24层	规划用途	成套住宅
全部楼层	30层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2020年03月03日

三、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 参照样本

1. 估价案例概况

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	20,769.20元/M ²	最低单价	15,512.80元/M ²	平均单价	17,832.70元/M ²
------	---------------------------	------	---------------------------	------	---------------------------

2. 涵盖小区信息调查

小区名称	青岛·中山华府	开发商	青岛控股集团
小区均价	20,769元/M ²	占地面积	211439M ² [约318亩]
环比上月	上升1.13%	建筑面积	800000M ²
建成年份	2011年	绿化率	30.0
包含用途	住宅(8000套)	容积率	3.5
建筑类型	高层	周围交通	131路, 快31路, 19路, 29路, 夜观光4路环线, 99路, 旅游11路, 1路, 快34路, 快30路, 快50路, 68路, 34路, 32路, 10路, 夜观光1路环线, 30路, 50路, 6路
物业公司	绿城物业		

(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 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。

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03月03日的参考价值为2,264,692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03月03日