

网络询价报告

京东大数据评估询价平台

网询号: jdbdhouse2020072800076 号

石家庄市桥西区人民法院:

贵院在执行(2020)冀0104执2239号,申请执行人中国银行股份有限公司河北省分行与被执行人郭书锋,刘丽丽借款合同纠纷一案中,于2020年07月28日委托我平台对郭书锋名下/所有的金域蓝湾小区进行网络询价。现已完成网络询价,具体情况如下:

房屋面积: 104.37 平方米

标的物总价: 2,064,695 元

标的物单价: 19,782 元/平方米

二、询价时点

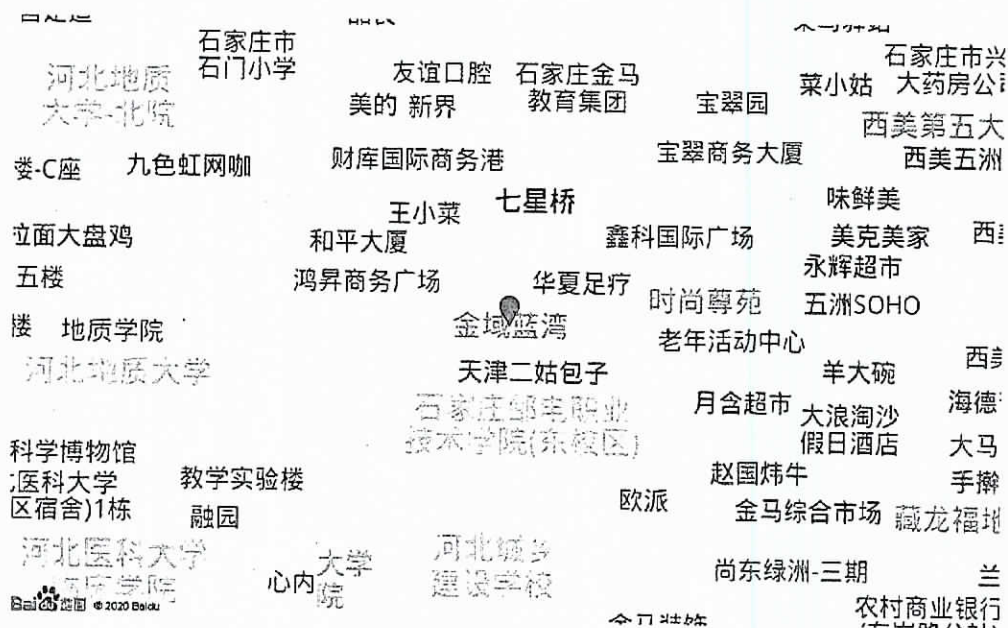
本次网络询价时间为：2020年07月28日

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)
金城蓝湾	普通住宅	未知	19,698
金马国际	普通住宅	2008年	16,983
金地玺悦府	普通住宅	2019年	19,796
翟营大街和平大厦	普通住宅	2008年	16,061
玉马社区	普通住宅	未知	16,442

询价对象所在位置：



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。

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

中国工商银行融e购电商平台

网询号：f78318c0913742cbae5b95360e93c262

石家庄市桥西区人民法院：

贵院在执行中国银行股份有限公司河北省分行（申请执行人）与郭书锋等（被执行人）借款合同纠纷（案由）一案中，于2020年07月28日委托我平台对郭书锋（所有权人）名下/所有的金域蓝湾小区（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：104.37平方米

单位面积价格：16,213元/M²

参考财产价格：1,692,151元

一、财产基本情况

财产名称	金域蓝湾小区(房产)	面积	104.37M ²
坐落	石家庄市裕华区谈固西街130号金域蓝湾小区3-2-103	户型	2室1厅1卫
所在小区	石家庄市裕华区谈固西街130号金域蓝湾小区3-2-103	建筑朝向	南向
所在楼层	1层	规划用途	住宅用房
全部楼层	28层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2020年07月28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	21,130.20元/M ²	最低单价	17,160.30元/M ²	平均单价	19,150.80元/M ²
------	---------------------------	------	---------------------------	------	---------------------------

2. 楼盘小区信息调查

小区名称	金域蓝湾	开发商	河北天河房地产开发有限公司
小区均价	19,336元/M ²	占地面积	68701M ² [约104亩]
环比上月	上升-5.13%	建筑面积	320000M ²
建成年份	2010年 2011年	绿化率	30.0
包含用途	住宅(2800套)	容积率	3.5
建筑类型	高层	周围交通	快6路, 49路, 79路, 56路, 12路, 43路, 夜观光1路环线, 518路, 71路, 81路, 快39路
物业公司	天河物业		

(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07月28日的参考价值为1,692,151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07月28日

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2020072800135040号)

石家庄市桥西区人民法院:

贵院在执行 中国银行股份有限公司河北省分行(申请执行人)与 郭书锋,刘丽丽(被执行人)(2020)冀0104执2239号(借款合同纠纷)一案中,于2020年07月28日委托我平台对 郭书锋(所有权人)名下/所有的 金域蓝湾小区进行网络询价。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	金域蓝湾小区
房屋类型	住宅用房
房产坐落	石家庄市裕华区谈固西街130号金域蓝湾小区3-2-103
所在小区	石家庄市裕华区谈固西街130号金域蓝湾小区3-2-103
建筑面积	104.37平方米
户型	2室1厅1卫
朝向	南向
所在楼层	1
总楼层	28
建成年代	
规划用途	住宅用房

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: 104.37 m²
单位面积价格: 18231.00 元/m²
财产参考总价: 1902769.00 元
结果有效期: 至2021年07月28日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2020年07月28日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

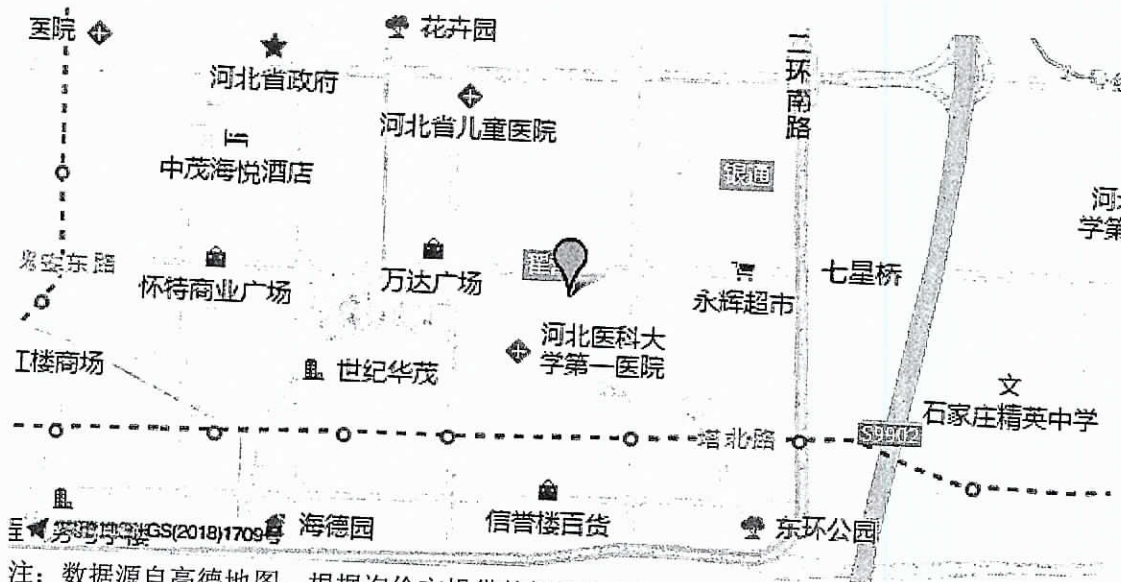
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

暂无

- 超市 晨曦便利店：翟营南大街与金马路交口东行20米路南；
昆仑好客便利店(翟营南大街)：翟营南大街45号；
365-24便利店(翟安店)：翟营大街槐安路交叉口东南角翟营南大街43号金马国际商务会馆B座1层；
- 健身 迈峰健身(金马店)：槐安路与谈固西街交口西行70米路北；
恒健身工作室：鸿昇商务广场406；
燃健身私教运动中心：槐安路158号鑫科国际广场b座207；
遇健身会所：槐安路谈固西街鑫科国际广场3号门二楼；
Hi健身生活馆：槐安东路西美五洲SOHO1508室；
- 医院 石家庄社区卫生服务：谈固西街与金马路交叉口西北100米；
石家庄社区卫生服务：东岗路134号(东岗路与翟营大街交口东行300路南)；
河北医科大学第一医院：东岗路89号；
金马小区西院社区卫生服务站：谈固南大街224号金马小区腾达园；
河北地质大学医院：槐安东路136号；
- 商场 东明国际广场：建华南大街与槐岭路交叉口东南200米；
万达F区：[]；

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。