

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：71cae952faf94d0caee50f0000f35c18

广州市荔湾区人民法院：

贵院在执行中国工商银行股份有限公司广州荔湾支行（申请执行人）与吴水衡（被执行人）金融借款合同纠纷（案由）一案中，于2020年09月01日委托我平台对吴水衡（所有权人）名下/所有的广州市越秀区北站路4号803房（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：18.31平方米

单位面积价格：22,493元/M²

参考财产价格：411,847元

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09月01日的参考价值为411,847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
https://mall.icbc.com.cn/	北京复兴门内大街55号	4009195588



2020年09月01日

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2020090100150117号)

广州市荔湾区人民法院：

贵院在执行 中国工商银行股份有限公司广州荔湾支行（申请执行人）与 吴水衡（被执行人）（2020）粤0103执4002号（金融借款合同纠纷）一案中，于2020年09月01日委托我平台对 吴水衡（所有权人）名下/所有的 广州市越秀区北站路4号803房进行网络询价。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	广州市越秀区北站路4号803房
房屋类型	住宅用房
房产坐落	广东省区广州市越秀区北站路4号803房
所在小区	广州市越秀区北站路4号803房
建筑面积	18.31平方米
户型	1室0厅1卫
朝向	东南
所在楼层	8
总楼层	9
建成年代	
规划用途	10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： 18.31 m²
单位面积价格： 20422.00 元/m²
财产参考总价： 373927.00 元
结果有效期： 至2021年09月01日

三、询价时点

本次网络询价时点为： 2020年09月01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

药店	至诚全方(总店): 政民路5-7号首层; 杏园春(景泰店): 广园新村景泰直街8号杏园春药店; 华安医药(景泰直街第二分店): 景泰直街16号附近;
公园	三泰公园东苑: 松柏商业大厦1楼a1; 柯子岭街心公园: 大金钟路与长安厚街交叉口西50米;
超市	德源超市: 广园中路238号; 武记百货店: 广园中路与政通路交叉口南50米; 广州市怡和商行: 广园中路206-208号; 置家便利店: 广园中路283号之九铺; 家宜购: 广园中路216号;
健身	亿力健身游泳会所: 景泰直街33号广源文化商业广场5楼(杨箕地铁B出口, 金羊花园门口); 思迈特健身: 大金钟路89号柯子岭肉菜市场2楼; 健身俱乐部: 大金钟路89号二楼; 云栖普拉提运动矫形中心: 松柏东路松柏商业大厦210室;
医院	白云区景泰街景泰东社区卫生服务站: 景泰街景泰新村东四巷20号北; 广州市第十二人民医院广园分院: 广园中路景泰直街35号; 广东省第二中医院白云院区: 景云路38号; 广州中医药大学第一临床医学院: 机场立交与机场路交叉口西南50米; 广州中医药大学第一附属医院: 机场路16号;
商场	广源文化商业广场: 景泰直街33号; 三元里泰安广场: 广园中路38-40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

网络询价报告

京东大数据评估询价平台

网询号：jdbdhouse2020090100453 号

广州市荔湾区人民法院：

贵院在执行（2020）粤0103执4002号,申请执行人中国工商银行股份有限公司广州荔湾支行与被执行人吴水衡金融借款合同纠纷一案中，于2020年09月01日委托我平台对 吴水衡名下/所有的 广州市越秀区北站路4号803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：18.31 平方米

标的物总价：351,495 元

标的物单价：19,197 元/平方米

二、询价时点

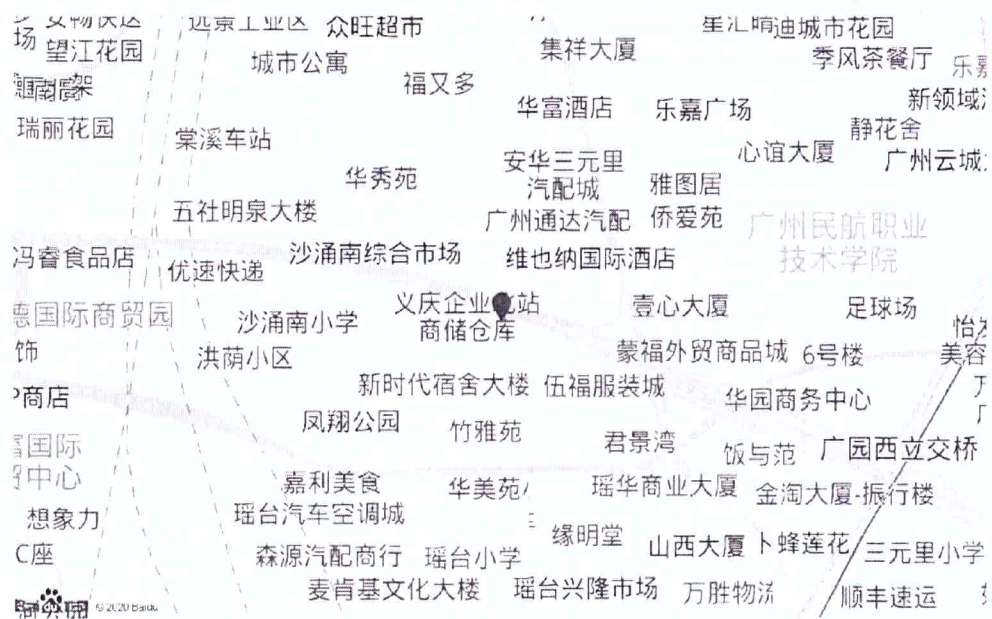
本次网络询价时间为：2020年09月01日

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)
华泉社区	普通住宅	2000年	19,197
矿泉大厦	普通住宅	1998年	21,560
工程技术研究所宿舍	普通住宅	1990年	19,874
北站路22号	普通住宅	1992年	19,025
北站路散盘	普通住宅	2000年	19,335

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 "Bootstrapaggregating" 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

