

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询 2019072600029290 号)

合肥市蜀山区人民法院:

贵院在执行 余忠友(申请执行人)与 王中,李春荣(被执行人)(2019)皖 0104 执 1812 号(民间借贷纠纷)一案中,于 2019 年 07 月 26 日委托我平台对 李春荣(所有权人)名下/所有的 合

肥市蜀山区青阳北路龙居山庄盘龙居 6 幢 1702 室进行网络询价。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 合肥市蜀山区青阳北路龙居山庄盘龙居 6 幢 1702 室

房产坐落 安徽省合肥市蜀山区

所在小区 龙居山庄

建筑面积 189.51 平方米

户型 4 室 2 厅 2 卫

朝向 南向

所在楼层 17

总楼层 19

建成年代

规划用途 11 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: 189.51 m²

单位面积价格: 13399.00 元/m²

财产参考总价: 2539244.00 元

结果有效期: 至 2020 年 07 月 26 日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2019 年 07 月 26 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)

屋室 朝向 楼层

2019 年 06 月 13 日 91.0 130.0 万 14286.0 2 室 2 厅 1 厨 1 卫 南向 中/6

2019 年 04 月 01 日 176.8 235.0 万 13292.0 4 室 2 厅 1 厨 2 卫 南向 中/11

2019 年 03 月 20 日 89.1 141.0 万 15825.0 2 室 2 厅 1 厨 1 卫 南向 中/6

2019 年 03 月 05 日 89.1 138.5 万 15545.0 2 室 2 厅 1 厨 1 卫 南向 高/6

2018 年 08 月 16 日 90.14 136.5 万 15144.0 2 室 2 厅 1 厨 1 卫 南向 低/6

2018 年 06 月 13 日 94.1 154.8 万 16451.0 2 室 2 厅 1 厨 1 卫 南向 低/6

2017 年 06 月 26 日 138.23 214.0 万 15482.0 3 室 2 厅 1 厨 2 卫 南向 高/11

2017 年 06 月 04 日 89.43 138.0 万 15432.0 2 室 2 厅 1 厨 1 卫 南向 中/6

2017 年 04 月 16 日 98.11 158.0 万 16105.0 2 室 2 厅 1 厨 1 卫 南向 中/6

2017年04月15日 138.23 201.0万 14541.03室2厅1厨2卫 南向 低/11

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

合肥市颐和中学：史河路与金牛路交叉口东北 150 米； 合肥市颐和佳苑小学：青阳路与长岗路交汇处东南角； 琥珀中学教育集团(龙居山庄校区)：潜山北路 498 号； 颐和佳苑小学金牛路校区：史河路(金牛路东侧)； 安徽省信息工程学校：史河路 10 号；

超市

宜心生活超市：小庙路龙居山庄 5 幢门面房商 120； 72 便利店(美域店)：美域花园东门对面； 芙蓉兴盛便利超市(永真便利店)：小庙路商业步行街 A-03； 1992 商店：高刘路 112 号附近； 芙蓉超市：小庙路美域花园 B 座东门；

公交车站

龙居山庄(公交站)：113 路;116 路;16 路;22 路;48 路； 青史站(公交站)：113 路;116 路;16 路;22 路;24 路;48 路； 颐和佳苑小学(公交站)：24 路;48 路； 望龙学校(公交站)：16 路;116 路； 方大郢(公交站)：105 路;124 路;232 路；

地铁站 合肥西站(地铁站)：(在建)3 号线； 南新庄(地铁站)：(在建)3 号线； 医院

安徽省中西医结合医院：史河路 45 号； 安徽中医药大学第三附属医院：史河路与青阳路交叉口东 100 米； 安徽省中医药大学第三附属医院：史河路 45 号附近； 五里墩街道社区卫生服务中心：拓佳欢乐广场 2 楼；

银行

招商银行 24 小时自助银行(优购邻里购物中心北)：青阳北路天龙居 5 号楼优 购邻里购物中心 1 楼； 中国光大银行(龙居山庄社区支行)：青阳北路天龙居 5 号楼优购邻里购物中心 1 楼； 徽商银行 ATM(龙居山庄社区支行)：高刘路海亚当代 1 栋； 中国光大银行 ATM(龙居山庄社区支行)：青阳北路天龙居优购邻里购物中心； 徽商银行(合肥龙居山庄社区支行)：五里墩街道青阳路与高刘路交叉口向西 20

米；

商场 优购邻里购物中心：青阳北路天龙居 5 号 3 楼； 拓佳欢乐广场：史河路 38 号； 禾润阳光购物广场：淠河路 98 号颐和阳光大厦 1 层；

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

(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

2019 年 07 月 26 日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）

1/4

参考财产价格：2896660.35 元

单位面积价格：15285.0 元/M²

建筑面积：189.51 平方米

贵院在执行余忠友（申请执行人）与王中等（被执行人）民间借贷纠纷（案由）一案中，于 2019 年 07 月 26 日委托我平台对李春荣（所有权人）名下/所有的合肥市蜀山区青阳北路龙居

山庄盘龙居 6 幢 1702 室（财产名称）进行网络询价。现已完成网络询价，具体情况如下：

合肥市蜀山区人民法院：

网络询价报告 中国工商银行融 e 购电商平台

网询号：3f5e2b2d9b874033a05eb98daef52317.

2/4

本次网络询价时点为：2019 年 07 月 26 日

一、财产基本情况

财产名称 合肥市蜀山区青阳北路龙居

山庄盘龙居 6 幢 1702 室(房产)

面积 189.51M²

坐落 安徽省合肥市蜀山区 户型 4 室 2 厅 2 卫

所在小区 龙居山庄 建筑朝向 南向

所在楼层 17 层 规划用途 11 成套住宅

全部楼层 19 层

二、询价时点

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 19843.3 元/M² 最低单价 12800.0 元/M² 平均单价 16135.7 元/M²

2.案例抽样

成交时间 房产名称 面积(平米) 成交价(元) 单价(元/M²)

2019-07-22 颐和花园澄苑 117 175 万 14,893.6

2019-07-05 龙居山庄 206 336 万 16,310.7

2019-07-13 龙居山庄 180 285 万 15,833.3

2019-07-12 龙居山庄 172 256 万 14,883.7

2019-07-06 龙居山庄 160 250 万 15,625

3.楼盘小区信息调查

小区名称 龙居山庄盘龙居 开发商 合肥城投房地产发展有限公司

小区均价 14893.6 元/M² 占地面积 83410M² [约 126 亩]

环比上月 上升 1.03% 建筑面积 26084M²

建成年份 2008 年 绿化率 45.0

包含用途 住宅(1600 套) 容积率 2.47

建筑类型 高层 周围交通 16 路,48 路,24 路,22 路,801 路
区间,116 路

物业公司

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/M²)

蓝光·禹洲城 长江西路 西南 1598 米 办公|商铺|住宅 高层 18,837

天玥中心 长江西路 540 号 西南 1414 米 办公|商铺|住宅 高层 17,494

天一大厦·天天

公寓 潜山路 北 1022 米 普通公寓|住宅 高层 暂无数据

动力二村 潜山路 西南 1840 米 住宅 暂无数据 16,274

中国铁建·清溪

国际璟园 长岗路 东北 640 米 住宅 高层 暂无数据.

3/ 4

求实·领势学府 潜山路 南 2015 米 商铺|住宅 高层 20,226

银河湾花园 濉溪路 266 号 东北 2288 米 住宅 暂无数据 16,018

蜀沁园东区 怀宁北路 西 1462 米 住宅 暂无数据 暂无数据

鼎鑫 boss 中心 长江西路 563 号 南 1035 米 办公|住宅 暂无数据 暂无数据

邮电小区 暂无数据 南 1723 米 住宅 暂无数据 暂无数据

明珠苑 暂无数据 东 1902 米 住宅 暂无数据 17,770

置地亳州路以

东、沿河路以北

N1505 地块住宅项

目

暂无数据 东北 2661 米 住宅 暂无数据 暂无数据

芳香家园 潜山北路 西北 894 米 住宅 暂无数据 暂无数据

预制厂小区 亳州路 305 号 东北 2378 米 住宅 暂无数据 暂无数据

叶语溪花园 肥西路 东北 1823 米 住宅 暂无数据 暂无数据

原溪贝乐城状元

第公寓 长江西路 南 1318 米 普通公寓|商

铺|住宅 高层 暂无数据

国祯广场 长江西路 西南 1287 米 商住|普通公

寓|住宅 高层 19,231

中国铁建·青秀

城 西一环路 北 722 米 住宅 高层 16,700

万科城市之光 四里河路 北 1549 米 住宅 高层|别墅 21,448

五里商厦 合作化北路 东南 1021 米 住宅 暂无数据 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 $P = P_{SPC} + ADJC \cdot P_{SPC}$ 。其中, P 代表估价对象的市场价值, P_{SPC} 代表可比实例的出售价格; P_{SPC}

代表对可比实例的调整价格。 $ADJC$

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

。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。 $X \beta C$

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 1 月 2 月 3 月 4 月 5 月 6 月

单价(元/M²)

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 2019 年

07 月 26 日的参考价值为 2896660.35 元。有效时间 12 个月。

五、声明.

4/ 4

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

2019 年 07 月 26 日

网络询价报告

京东大数据评估询价平台

网询号：jdbdhouse2019072600010 号

合肥市蜀山区人民法院：

贵院在执行(2019)皖 0104 执 1812 号,申请执行人余忠友与被执行人王中,李春荣民间借贷纠纷一案中,于 2019 年 07 月 26 日委托我平台对 李春荣名下/所有的 合肥市蜀山区青阳北路龙居山庄盘龙居 6 幢 1702 室进行网络询价。现已完成网络询价,具体情况如下:

房屋面积: 189.51 平方米

标的物总价: 2,586,702 元

标的物单价: 13,649 元/平方米一、财产基本情况

注: 以上信息来自询价方录入。

标的物名称 合肥市蜀山区青阳北路龙居山庄盘龙居 6 幢 1702 室

城市名称 合肥市

行政区名称 蜀山区

小区名称 龙居山庄

房屋坐落 安徽省合肥市蜀山区

房屋面积 189.51 平方米

建成时间

装修程度

房屋性质

所在楼层 17

总楼层 19

朝向 南向

户型 4 室 2 厅 2 卫

产权证号 合蜀字第 8140074792 号

登记机关

规划用途 11 成套住宅

1/

6 二、询价时点

本次网络询价时间为: 2019 年 07 月 26 日

三、参照样本、计算方法及价格趋势

(一)、参照样本

询价对象所在位置:

小区名称 建筑类型 建筑年代 小区均价(元/平方米)

龙居山庄 普通住宅 2006 年 14,610

颐和花园 普通住宅 2005 年 16,892

龙居山居天龙居 普通住宅 未知 15,893

美域花园 普通住宅 2012 年 16,968

中央美域 普通住宅 2014 年 18,909

2/

6 询价对象所在位置周边基础设施:

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,根据其间的差交通 五里墩,地址:地铁 2 号线;西七里塘,地址:地铁 2 号线;三里庵,地址:地铁 2 号线;十里庙,地址:地铁 2 号线;安农大,地址:地铁 2 号线;教育 安徽农业大学,地址:长江西路 130 号;合肥市颐和中学,地址:合肥市蜀山区史河路 36 号。

医疗 安徽省中西医结合医院(安徽中医药大学第三附属医院),地址:合肥市蜀山区史河路 45 号。

购物 优购邻里购物中心,地址:青阳北路优购中心 3 楼;大润发(清溪路店),地址:合肥市蜀山区西一环路清溪路交叉口东南角。

生活 红星美凯龙全球家居生活馆,地址:合肥市庐阳区四里河路与潜山北路交叉口;宜心生活超市,地址:小庙路龙居山庄 5 幢门面房商 120。

娱乐 金逸影城(合肥优购店),地址:合肥市蜀山区青阳北路天龙居 5 号楼优购邻里购物中心 3 楼。

3/

6 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-标的物的价格, a-标的物的年纯收益, r-标的物的报酬率, 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

4/
6 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

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：2,586,702 元

本次网络询价结果有效期至：2020 年 07 月 25 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 07 月 26 日起至 2020 年 07 月 25 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。

月份	2019-01	2019-02	2019-03	2019-04	2019-05	2019-06
单价(元/平方米)	13,790	14,070	15,020	14,005	14,362	14,610

5/

6 六、网络询价平台的联系方式

(盖章)

2019 年 07 月 26 日

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

6/

6

确认最终参考价

最终询价结果： 2674202.12 元