

# 询价建议书

委托法院：广州市海珠区人民法院

标的物名称：珠海市香洲情侣北路 199 号海琴苑 5 栋 3 单元  
1206 房

执行案号：（2018）粤 0105 执 2141 号

询价平台：京东大数据评估平台

编 号：2018 穗询字第 1114 号

价值时点：2018 年 9 月 10 日

## 询价结果

询价对象为珠海市香洲情侣北路 199 号海琴苑 5 栋 3 单元 1206 房，建筑面积为 144.58 平方米的房产。

京东大数据评估平台依据委托人提供的有关资料以及估价人员实地查勘、查阅掌握的资料，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，在满足本次询价的全部假设和限制条件下，确定询价对象在价值时间点 2018 年 9 月 10 日的市场价值为 ¥3,325,340 元，大写金额人民币叁佰叁拾贰万伍仟叁佰肆拾元整。本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（自二〇一八年九月十日起至二〇一九年九月九日止），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。

询价结果明细表

标的物名称	建筑面积 (平方米)	均价 (元/平方米)	总价 (元)
珠海市香洲情侣北路 199 号海琴苑 5 栋 3 单 元 1206 房	144.58	¥ 23,000	¥ 3,325,340

京东大数据评估平台  
二〇一八年九月十日

## 目录

一、标的物信息.....	1
二、估价方法.....	3
三、询价结果.....	4
四、附件.....	5
1. 标的的位置图.....	5
1.1 周边配套地图.....	5
2. 标的及周边环境照片.....	6
3. 房产登记信息表.....	8

## 一、标的物信息

标的调查表		
标的名称	珠海市香洲情侣北路 199 号海琴苑 5 栋 3 单元 1206 房	
标的坐落	珠海市香洲情侣北路美丽湾小区	
权属人	钱陈钦	
权利证号	C2860357	
标的的基本情况	建筑面积	144.58 平方米
	套内建筑面积	117.34 平方米
	建筑结构	钢筋混凝土
	土地情况	土地性质：国有 土地使用权取得方式（土地使用性质）：出让 使用期限：70 年，2001 年 11 月 2 日至 2071 年 11 月 2 日止
	房屋性质	住宅
	装修情况	有装修
	电梯情况	2 电梯 3 户
	房屋楼层	标的位于第 12 层，总楼层 16 层
	房屋朝向	南向
	使用情况	无人使用（据物业了解，现在无人居住）
	有无钥匙	无
标的权属证照情况	是否确权	是
	共有权人情况	无

权利限制情况	查封情况	法院查封
	抵押情况	有抵押
小区信息	小区名称	美丽湾
	开发商	丹田集团开发有限公司
	物业公司	丹田物业管理有限公司
	楼龄	约 14 年
周边环境	交通	距美丽湾公交车站约 120 米；交通主干道为港湾大道
	生活	附近有扬名广场、茂业百货(珠海香洲店)、米兰百货
	医疗	中山大学附属第五医院、珠海市人民医院、中大五院肿瘤楼
	教育	香洲区第十八小学、珠海市第三中学、凤凰海域幼儿园
	其他	珠海市财政局、珠海市工商行政管理局香洲分局登记注册大厅、香洲区人力资源开发管理服务中心
标的物估值	标的估价	¥ 3, 325, 340
	其他费用情况	2018 年 7 月至 2018 年 9 月欠物业管理费 586 元，其他费用不详

## 二、估价方法

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成本法、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、假设开发法、成本法、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。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

成本法是求取估价对象在估计时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价价值的方法。重新购建价格是指在估价时点重新取得全新状况的估价对象的必要支出，或者重新开发建设全新状况的估价对象的必要支出及应得利润。折旧是指各种原因造成的估价对象价值的实际减损，其金额为估价对象在估价时点的市场价值与在估价时点的重新购建价格之差。

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： $P_i = P' * A * B * C * D$ ； $P = \sum (P_i * \text{权重系数})$ ，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 Breiman 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、询价结果

京东大数据评估系统通过调取、筛选、排重、过滤等技术手段，得到全国一二线城市有效成交数据。其中一线城市的有效成交数据量可以达到百万条，二线城市的成交数据量达到数十万条。利用这些数据作为大数据评估系统的底层数据及分析依据，可以得出特定区域、特定标的类型的准确当前价格及历史成交价格曲线。

同时，拥有包括国际计算机协会（ACM）、斯坦福人工智能实验室（SAIL）等强大的算法专家团队对项目进行支持，专业定制开发的智能算法技术能够采集不同区域不同类型标的差异项对于价格的影响程度，进而对当前价格进行差异项修正。例如可以分析房产的楼层、朝向、格局、装修情况等对当地房产的价格影响程度，基于此对当前价格进行修正，得出针对具体房产的真实评估价格。

京东大数据评估系统还会搜集相同或类似拍品的司法拍卖历史成交记录，作为参考依据，给出法院专业的建议起拍价和成交几率预估。

京东大数据评估系统的数据来源由系统自动抓取、实时更新；定制开发的智能算法技术已内置进系统，计算速度为毫秒级。因此，大数据评估可以做到法院录入基本信息后实时得出评估结果、评估依据、建议起拍价及成交几率预估，大大提升了评估效率。

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，在满足本次询价的全部假设和限制条件下，确定询价对象在价值时间点 2018 年 9 月 10 日的市场价值为 ¥3,325,340 元，大写金额人民币 叁佰叁拾贰万伍仟叁佰肆拾元整。

询价结果明细表

标的物名称	建筑面积 (平方米)	均价 (元/平方米)	总价 (元)
珠海市香洲情侣北路 199 号海琴苑 5 栋 3 单 元 1206 房	144.58	¥ 23,000	¥ 3,325,340

注意：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，京东大数据评估平台不对询价结果承担法律责任。





## 2. 标的及周边环境照片



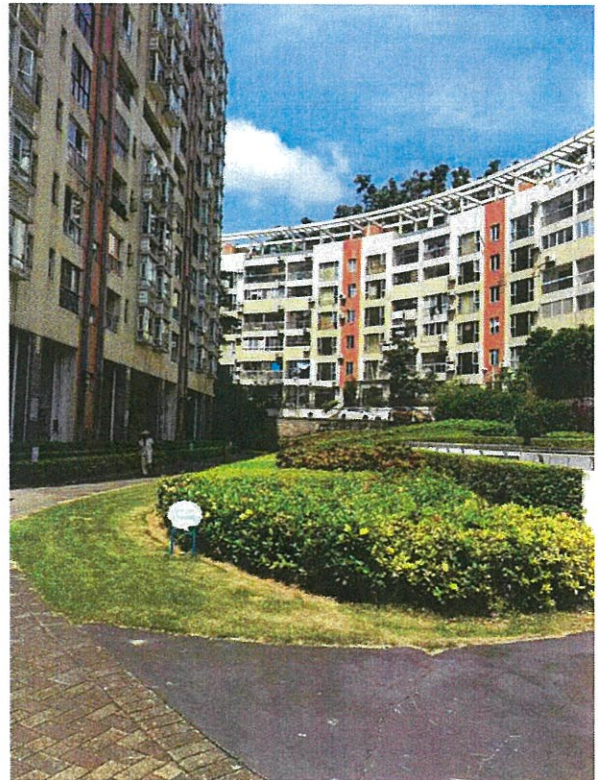
小区入口



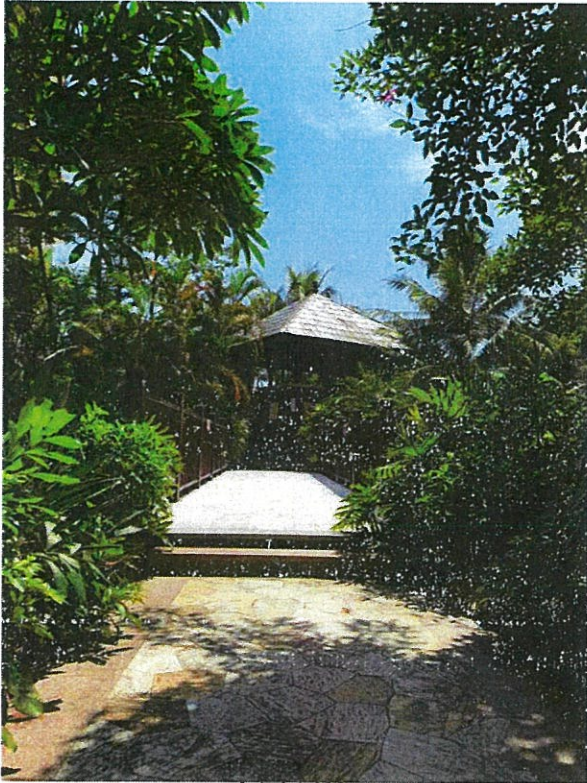
小区周边环境



小区周边环境



小区环境



小区环境



标的所在楼宇外观



标的所在楼宇入口



标的门口

### 3. 房产登记信息表

## 不动产权登记表



ja200415544

所有权信息	权属人	钱陈欽		占有份额	100%		
	产权来源	2003年向珠海经济特区丹海房产有限公司购买		成交价格	677091.00		
	证件号码	352227721002402		产权性质	私产		
	权证号码	C2860357		权证状态	未变更		
受理座落	地址	珠海市香洲情侣北路199号海琴苑5栋3单元1206房					
	地号	440402006002GB00244					
登记信息	登记类别	个人购买商品房的(有预购证)		登记编号	ja200415544		
	原证类别	权属证明书、预购证		原证号码	200400044, 5200400597		
	原珠房字号	-----		档案号	G1C04120		
	受理日期	2004-09-24		审批日期	2004-10-19		
	登簿日期	2004-10-19		缮证日期	2004-10-21		
	领证日期	2004-10-26		案卷状态	已存档		
	房屋信息	建筑结构	钢筋混凝土结构		总层数	16	
建成年份		2003.12.25		基底面积	-----		
房屋座落		珠海市香洲情侣北路199号(美丽湾)海琴苑5栋3单元1206房					
幢号		房间号	用途	建筑面积	套内面积	套外面积	土地分摊面积
海琴苑5栋	3单元1206房	成套住宅	144.58	117.34	27.24	27.65	15636
共有权信息	姓名	证件号码	占有份额	权证号码	关系		
	-----	-----	-----	-----	-----		
宗地信息	土地性质	国有		土地来源	出让		
	共有面积	53957.6000m <sup>2</sup>		自有面积	-----		
	用途	住宅用地		期限	70		
	使用起始	2001年11月02日		使用终止	2071年11月02日		
	-----	-----		-----	-----		
附记	有按揭						
房产现状	有抵押, 有查封, 无异议, 无文件备案, 抵押登记编号: dg20165117, 查封登记(请求)编号: xc2017553, xc2017278, xa2017375.						
	注: 本查询结果仅反映此查询时间的登记状态.				经办人: 公检法查询1 查询时间: 2018-07-05 11:19:40		

市下  
建  
核  
查



## 不动产限制（查封）登记表

限制号: xc2017553



xc2017553

限制 基本 信息	收件日期	2017-09-15	限制类型	轮候查封登记	限制状态	限制
	限制起始	2017-09-15	限制终止	2020-09-14	限制金额	——
	档案号	G1限17471	限制文号	(2017)粤0402民初7920号		
	来文单位	珠海市香洲区人民法院				
	申请人	上海朱雀丙申投资中心				
权证 信息	权利人	钱陈钦				
	房地座落	珠海市香洲情侣北路199号海琴苑5栋3单元1206房				
	土地证号	粤房地证字第09355623号	地号	440402006002GB00244		
	权证类型	房地产权证	权证号码	C2860357		
	解除文号	——	解除日期	——		
	幢号	房屋座落	房唯一号	状态	解除/失 效号	解除/失 效日期
	海琴苑5 栋	珠海市香洲情侣北路199号 (美丽湾)海琴苑5栋3单元 1206房	15636			
附 记	有抵押, 有查封。2017-09-15					

已中

## 不动产抵押（按揭）登记表



登记信息	登记类别	房地产最高额抵押权设立登记	登记编号	dg20165117	受理日期	2016-11-30
	审批日期	2016-12-02	缮证日期	2016-12-07	领证日期	2016-12-07
	档案号	G1R09659	案卷状态	办结待存档		
抵押信息	抵押权人	平安普惠融资担保有限公司				
	债务人	钱陈钦				
	抵押合同		房地售价	人民币	评估价值	
	债权数额	人民币2180000	土地自有	53957.6	土地使用	
	建筑面积	144.58	套内面积	117.34	套外面积	27.24
	履债起始	2016-11-30	履债终止	2021-11-29	注销日期	
	抵押人	钱陈钦				
权证信息	房地座落	珠海市香洲情侣北路199号海琴苑5栋3单元1206房				
	权利范围	全部				
	土地证号	粤房地证字第G0355623号	地号	440402006002GB00244		
	权证号码	G2860357				
	他项权证	20160146467	他项权证状态	未变更		
	幢号	房间号	房屋座落			房唯一号
	海琴苑5栋	3单元1206房	珠海市香洲情侣北路199号(美丽湾)海琴苑5栋3单元1206房			15636
附记	属最高额抵押权。					

## 不动产限制（查封）登记表

限制号: xc2017278



限制 基本 信息	收件日期	2017-05-16	限制类型	轮候查封登记	限制状态	限制	
	限制起始	2017-05-16	限制终止		限制金额	——	
	档案号	G1限15711	限制文号	(2017)粤0105民初2772号			
	来文单位	广州市海珠区人民法院					
	申请人	安徽申亚投资有限责任公司					
权证 信息	权利人	钱陈欽					
	房地座落	珠海市香洲情侣北路199号海琴苑5栋3单元1206房					
	土地证号	粤房地证字第00355623号	地号	440402006002GB00244			
	权证类型	房地产权证		权证号码	G2860357		
	解除文号	——		解除日期			
	幢号	房屋座落	房唯一号	状态	解除/失效号	解除/失效文号	解除/失效日期
	海琴苑5栋	珠海市香洲情侣北路199号 (美丽湾)海琴苑5栋3单元 1206房	15636				
附 记	抵押未注销, 有查封, 本查封登记为轮候查封, 轮候查封期限自转为正式查封之日起计三年, 2017-05-16.						

179. 章

## 不动产限制（查封）登记表

限制号: xa2017375



限制 基本 信息	收件日期	2017-05-16	限制类型	查封登记	限制状态	限制
	限制起始	2017-05-16	限制终止	2020-05-15	限制金额	——
	档案号	G1限15715	限制文号	(2017)粤0105民初2194号		
	来文单位	广州市海珠区人民法院				
申请人 广东中泰投资股份有限公司						
权证 信息	权利人	钱陈钦				
	房地座落	珠海市香洲情侣北路199号海琴苑5栋3单元1206房				
	土地证号	粤房地证字第G0355623号	地号	440402006002GB00244		
	权证类型	房地产权证	权证号码	G2860357		
	解除文号	——		解除日期		
	幢号	房屋座落	房唯一号	状态	解除/失效号	解除/失效文号
海琴苑5栋	珠海市香洲情侣北路199号(美丽湾)海琴苑5栋3单元1206房	15636				
附 记	抵押未注销, 2017-05-16.					

一、二、三、四、五、六、七、八、九、十、十一、十二、月、日

打印时间: 2018-07-05 第1页 共1页

