

询价建议书

委托法院： 广东省广州市南沙区人民法院

询价对象： 南沙区大岗镇环镇西路 17 号万新花苑 601 房住宅房地
产

执行案号： (2019) 粤 0115 执 2820 号

询价平台： 京东大数据评估平台

编 号： 20200114 粤询字第 0012 号

询价时点： 2020 年 1 月 17 日



询价结果

本次询价对象为南沙区大岗镇环镇西路 17 号万新花苑 601 号住宅房地产。

京东大数据评估平台依据委托人提供的有关资料以及调查人员实地勘查、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，参考估价原则及估价程序，依据有关法律法规和标准，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，确定询价对象在询价时点 2020 年 1 月 17 日的市场价值为 1,050,899 元，大写金额人民币 壹佰零伍万零捌佰玖拾玖元整。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（自二〇二〇年一月十七日起至二〇二一年一月十六日止），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 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
南沙区大岗镇环镇西路 17 号万新花苑 601 号	127.32	8,254	1,050,899

假设和限制条件：

本次询价结果的单价和总价均取整至个位。

京东大数据评估平台

二〇二〇年一月十七日

目 录

一、 标的信息调查表.....	1
二、 估算方法.....	3
三、 询价结果.....	5
四、 特别说明.....	6
五、 附件.....	7
1. 标的的位置图.....	7
2. 周边配套地图.....	7
3. 标的及周边环境照片.....	8
4. 委托书.....	10
5. 权属证明文件.....	11

一、标的信息调查表

标的登记信息情况表		
标的名称	南沙区大岗镇环镇西路 17 号万新花苑 601 号	
标的坐落	南沙区大岗镇环镇西路 17 号万新花苑	
标的登记权利情况	权属人	郭志强
	权证编号	粤（2017）广州市不动产权第 11202949 号
	是否确权	是
	共有权人情况	无
标的登记基本情况	建筑面积（平方米）	127.32
	套内建筑面积（平方米）	116.07
	建筑结构	钢筋混凝土（甲石，砼）
	土地情况	土地使用权性质：国有 土地使用权取得方式：出让 使用期限：70 年，从 2013 年起
	房屋规划用途	住宅
房屋总层数	8	

标的调查信息情况表		
标的调查 基本情况	有无钥匙	无
	房屋楼层	标的位于第6层，总楼层8层
	电梯情况	无
	房屋朝向	西南（门口朝向）
	室内格局	4室2厅1卫1厨房1阳台
	装修情况	不详
	使用现状	不详
	改建情况	不详
	租赁情况	不详（具体情况以委托方核实为准）
标的调查 物业信息	小区名称	无
	开发商	不详
	物业管理	无物管
	建成时间	约1995年
	欠费情况	拖欠费用不详
标的调查 周边环境	交通	距二湾路口公交站约200米，附近有主干道蓝湾路
	医疗	广州市南沙区第六人民医院、广州市南沙区灵山医院、岭枫堂药店、大参林(兴业路)
	生活	好又多(工业路店)、世纪华联(大岗店)、客家市场、大岗市场
	教育	大岗中学、南沙区大岗中心小学、智慧外语培训学校(豪岗大道)、灵山小学

二、估算方法

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、收益法进行估算。

房地产估算方法：参考《房地产估价规范》，主要有市场法、收益法、假设开发法、成本法、基准地价系数修正法等；有条件选用市场比较法进行估算的，应以市场比较法为主要的估算方法；收益性房地产的估算，应选用收益法作为其中的一种估算方法。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、假设开发法进行估算的情况下，可采用成本法作为主要的估算方法。

成本法是求取房地产标的物在价值基准日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价值的方法。重新购建价格是指在价值基准日重新取得全新状况的房地产标的物的必要支出，或者重新开发建设全新状况的房地产标的物的必要支出及应得利润。折旧是指各种原因造成的房地产标的物价值的实际减损，其金额为房地产标的物在价值基准日的市场价值与重新购建价格之差。

市场法又称比较法，是选取一定数量的可比实例，将它们与房地产标的物进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到房地产标的物价值或价格的方法。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。

收益法是预测房地产标的物的未来收益，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标的物价格的方法。收益法常用计算公式： $V = a / (r - g) * [1 - (1 + g) / (1 + r)^n]$ ，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“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，得到全国多个城市的有效成交数据，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。例如可以分析房地产的楼层、朝向、格局、装修情况等对当地房地产的价格影响程度，基于此对当前价格进行修正，得出针对具体房地产的真实询价结果。

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询价结果、询价依据、建议起拍价及成交几率预估，大大提升了询价效率。

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，参考估价原则及估价程序，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，确定询价对象在询价时点 2020 年 1 月 17 日的市场价值为 1,050,899 元，大写金额人民币壹佰零伍万零捌佰玖拾玖元整。

询价结果明细表

标的物名称	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
南沙区大岗镇环镇西路 17 号万新花苑 601 号	127.32	8,254	1,050,899

四、特别说明

1. 本次询价结果依据标的物的关键信息，结合京东大数据评估系统计算得出；该结果仅供参考，京东大数据评估平台不对询价结果承担法律责任。

2. 本次询价结果仅作为意见参考，并非作鉴证用途；询价结果不应被认作标的物可实现价格的保证。

3. 本次询价对象的相关权属证明资料来源于委托人，我们无法对询价对象的法律权属进行确认，询价结果以权属证明资料合法、真实、准确为前提条件。

4. 本次询价对象可能存在的其他影响价值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明、且根据一般性现场调查不能获悉的情况下，京东大数据评估平台不承担相关责任。

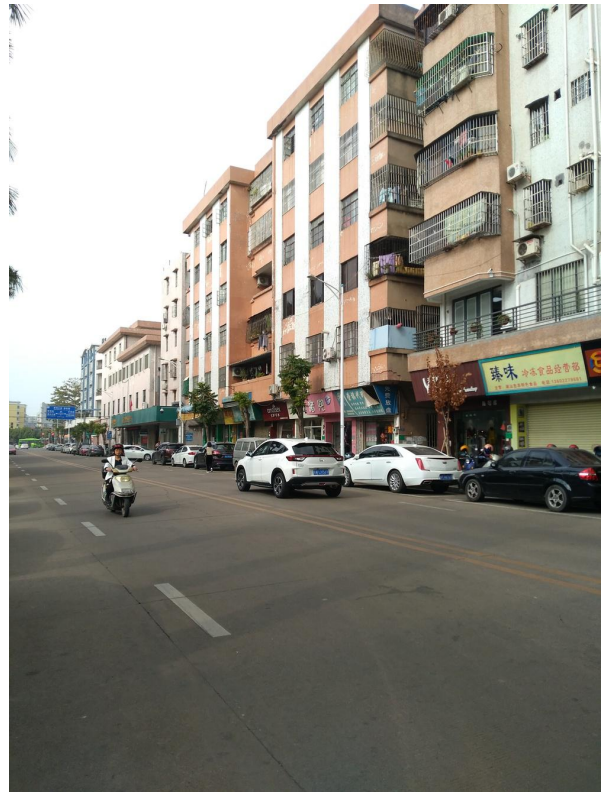
5. 本次询价对象的标的调查信息情况，为调查人员对标的物进行现场勘查时所掌握到的信息；该信息仅供参考，实际情况应以有关部门或机构等核实为准。

6. 本次询价结果并未包含当询价对象发生产权转移时所产生的的一切税费、费用。

3. 标的及周边环境照片



标的所在周边环境



标的所在周边环境



标的所在周边环境



标的所在周边环境



标的所在楼宇外观



标的所在楼宇入口



标的所在楼宇行政地址



标的入户门口

4. 委托书

广东省广州市南沙区人民法院 协助现场调查及大数据评估的委托书

(2019)粤0115执2820号

江苏京东旭科信息技术有限公司：

本院执行(2019)粤0115执2820号一案中，拟拍卖被执行人郭志强所有的位于南沙区大岗镇环镇西路17号万新花苑601房【不动产权证书号：粤(2017)广州市不动产权第11202949号】(以下简称涉案标的物)。现委托你公司协助完成如下事宜：

一、调查涉案标的物现状，现场勘查，制作书面工作记录，并附标的物照片及勘查现场视频；

二、根据现场调查获得的信息及数据，运用大数据评估系统制作询价建议书。



联系人：邓志东

联系电话：020-83007151、83007162

本院地址：广州市南沙区港前大道北99号

5. 权属证明文件

16

广州市不动产登记查册表

产别: 私产; 房产登记号: 2017登记字4003008号
 房产地址: 南沙区大岗镇环镇西路17号万新花苑601号

图:		号:	
区段地号:			
四至	东至:	南至:	西至:
四墙	东墙:	南墙:	西墙:
土地性质: 国有		土地用途: 商住	
其中住宅建筑面积: 平方米		其中套内面积: 116.07 平方米	
使用土地面积: 平方米		建筑面积: 27.32 平方米	
共用地面积: 1530. 平方米		分摊建: . 平方米	
建基面积: 平方米		预售证 号	
自用面积: 平方米		土地登: 土字 号	
土地使用权取得方式(土地 类型): 出让		土地使: 详见附记	
土地使用证号: 穗地证字		共有情: 独所有	
交易日期:		权属证	
币种号: 人民币		交易价: 0000	
交易部位: 全部		预售契	
房屋性质:		规划用: 住宅	
登记时间: 2017-05-05		层数:	
结构: 钢筋混凝土(甲石,)			
结构层数: 8		数:	
使用性质: 居住用房;		工时间:	
说明: 此表信息作为产权情况 能按查询目的使用, 查询人因 用给他人造成损失的, 依法承担 法律责任。			
电脑查册人: 0010758		查 2019-05-20	
查询单位: 广州市南沙区人民法院			
查询内容: 登记 抵押 查封			

本案仅供广州市南沙区人民法院办案参考

97163836904933828618032693138810413100



1781

广州市不动产登记查册表

产别：私产； 房产登记号：2017登记字4003008号
 房产地址：南沙区大岗镇环镇西路17号万新花苑601号

不动产国土坐落：	
不动产单元号：44011311400238E00010009	不动产使用
不动产国土用途：	不动产宗地
不动产使用期限（起始）：	不动产使用（终止）：
不动产权利类型：国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	
不动产权证书号：粤(2017)广州市不动产权第11202049号	
产权人：郭志强	占有部分：全部(权属)
契证类型：	权证号码：号
房屋所有权性质：私产	所有权来历：购买
房屋所有权取得方式：购买	纳税情况：已税

登记附注：	
*已收取国有土地使用权出让金	使用年限70年，从2013年12月1日起。
*此共用土地面积由权利人共同使用。	
*根据穗府办函〔2017〕165号	房屋须满2年后方可转让。继承手续：从2017年5月5日起。
*郭志强、中国建设银行股份有限公司广州番禺支行于2017年11月31日以17登记4003796申请	
*郭志强、李桂显于2018年1月18日以18登记04004321号办理抵押、抵押登记。	
*郭志强、李桂显于2018年1月17日以18登记04007334号办理抵押登记。	
*郭志强、李桂显于2017年12月21日以17登记04007959号持房产证抵押登记。	
*中国建设银行股份有限公司番禺支行、郭志强于2017年12月25日以17登记04006678号办理涂销抵押登记。	

来函摘要	
* 司法类型：查封 查封	2018-10-31到2021-10-
执行明细：查封该业。	
馆收件号：C2018-0628	
来函单位：广州市番禺区人民法院	
【来函文件】	
收件日期：2018-10-31	收件号：
(2018)粤0113执8009-	执行通知书及执行裁定书一份。

说明：此表信息作为产权情况证明，只能按查询目的使用，查询人因不当使用给他人造成损失的，依法承担法律责任。

电脑查册人：0010758 校对入： 查册时间：2019-05-20 16:29:07

查询单位：广州市南沙区人民法院

查询内容：登记 抵押 查封 2/6

广州市不动产登记查册表

产别: 私产; 房产登记号: 2017登记字4003008号
房产地址: 南沙区大岗镇环镇西路17号万新花苑601号

来函摘要

- * 司法类型: 解封
执行明细: 解封该业。
馆收件号: C2018-0628
来函单位: 广州市番禺区人民法院
【来函文件】
收件日期: 2019-01-14 收件号: J2019-0009
(2018)粤0113执8009号 协助执行通知书及执行裁定书 各一份。
- * 司法类型: 查封 查封
执行明细: 查封该业。
馆收件号: C2019-0111
来函单位: 广州市南沙区人民法院
【来函文件】
收件日期: 2019-02-27 收件号: J2019-0107
(2019)粤0115执482号 执行通知书及执行裁定书 一份。
- * 司法类型: 解封
执行明细: 解封该业。
馆收件号: C2019-0111
来函单位: 广州市南沙区人民法院
【来函文件】
收件日期: 2019-05-09 收件号: J2019-0107
(2019)粤0115执482号 执行通知书及执行裁定书 一份。
- * 司法类型: 查封 查封
执行明细: 查封该业。
馆收件号: C2019-0317
来函单位: 广州市南沙区人民法院
【来函文件】
收件日期: 2019-05-20 收件号: J2019-0107
(2019)粤0115民初355号 协助执行通知书及民事裁定书 各一份。

说明: 此表信息作为产权情况查询使用, 不能按查询目的使用, 查询人因提供虚假信息给他人造成损失的, 依法承担法律责任。

电脑查册人: 0010758 查册人: 2019-05-20 16:29:07

查询单位: 广州市南沙区人民法院

查询内容: 登记 抵押 查封

本案仅供广州市南沙区人民法院
971638359149338286180326931388-0113100
法院

地
(1)
档案

19 01 3

广州市不动产登记查册表

产别：私产； 房产登记号：2017登记字4003008号
 房产地址：南沙区大岗镇环镇西路17号万新花苑601号

他项权利摘要	
房屋座落	南沙区大岗镇环镇西路17号万新花苑601号
权利人	李桂显(身份证号440181197804154513)
权利种类	抵押权
权利面积	127.32
登记时间	2018-07
设定日期	2018-07
涂销日期	2018-10
他项证号	
权利部	全部
权利保	
通权数	人民币750000
续期	
他项案	2018登记4004321
涂销案	2018登记4007334
不动产登记证明号：粤(2018)广州市不动证明第112015	
不动产单元号：44011311400238F00010	不动产义务
009	志强
不动产抵押方式：	

说明：此表信息作为产权状况查询使用，查询人因提供虚假信息给他人造成损失的，依法承担法律责任。

电脑查册人：064075

查册时间：2019-05-20 16:29:07

查询单位：广州市南沙区人民法院

查询内容：登记 抵押 查封

4/6

本案仅供广州市南沙区人民法院查询使用

205

广州市不动产登记查册表

产别：私产； 房产登记号：2017登记字4003008号
 房产地址：南沙区大岗镇环镇西路17号万新花苑601号

他项权利摘要	
房屋座落	南沙区大岗镇环镇西路17号万新花苑601号
权利人	李桂显 (31197804154513)
权利种类	抵押权
权利面积	127.32
登记时间	2017-11
设定日期	2017-11
涂销日期	2018-07
他项证号	
权利部	全部
权利价	
债权数	人民币200000
存续期	
他项案	2017登记4007959
涂销案	2018登记4004321
不动产登记证明号	粤(2017)广州市不动证明第112029
不动产单元号	44011311400300238500010
不动产义务	志强

不动产抵押方式：
 说明：此表信息作为产权情况，不能按查询目的使用，查询人因提供虚假信息给他人造成损失的，依法承担法律责任。
 电脑查册人：0010258
 查询单位：广州市南沙区人民法院
 查询内容：登记、抵押、查封
 查册时间：2019-05-20 16:29:07
 5/6

本案仅供广州市南沙区人民法院办案使用

97163836904933828613032693138810113100



20