

# 网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：4f73a8d1b39f4f9d84c4da81f5a95536

北京市第三中级人民法院：

贵院在执行北京元洋融资担保有限责任公司（申请执行人）与刘瑞臣等（被执行人）国内非涉外仲裁裁决（案由）一案中，于2020年07月22日委托我平台对刘瑞臣（所有权人）名下/所有的朝阳区松榆东里11号楼1层3单元101室:58.97(m<sup>2</sup>)（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：58.97平方米

单位面积价格：50,394元/M<sup>2</sup>

参考财产价格：2,971,734元

## 一、财产基本情况

财产名称	朝阳区松榆东里11号楼1层3单元101室:58.97(m <sup>2</sup> ) (房产)	面积	58.97M <sup>2</sup>
坐落	朝阳区松榆东里11号楼1层3单元101室	户型	1室1厅1卫
所在小区	朝阳区松榆东里	建筑朝向	南北
所在楼层	1层	规划用途	住宅
全部楼层	6层		

## 二、询价时点

本次网络询价时点为：2020年07月22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	69,162.10元/M <sup>2</sup>	最低单价	54,520.50元/M <sup>2</sup>	平均单价	60,912.00元/M <sup>2</sup>
------	---------------------------	------	---------------------------	------	---------------------------

#### 2. 楼盘小区信息调查

小区名称	松榆东里	开发商	北京住总集团有限责任公司
小区均价	56,647元/M <sup>2</sup>	占地面积	154394M <sup>2</sup> [约231亩]
环比上月	上升-0.64%	建筑面积	145000M <sup>2</sup>
建成年份	1996年	绿化率	30.0
包含用途	住宅(2300套)	容积率	1.4
建筑类型	多层 高层	周围交通	地铁14号线中段, 29路, 53路, 605路, 621路, 34路, 夜25路, 98路, 513路, 535路, 985路, 973路, 674路, 486路, 专10路, 541路, 440路
物业公司	北宇物业有限公司		

### (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 AV M)，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， $\beta$ 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22日的参考价值为2,971,734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
<a href="http://mall.icbc.com.cn/">http://mall.icbc.com.cn/</a>	北京复兴门内大街55号	4009195588



2020年07月22日

# 阿里拍卖大数据询价平台

## 网络询价报告

(阿里拍卖网询2020072200132743号)

北京市第三中级人民法院:

贵院在执行 北京元津融资担保有限责任公司(申请执行人)与 刘瑞臣, 赵淑云, 刘伟(被执行人)(2020)京03执8号(国内非涉外仲裁裁决)一案中, 于2020年07月22日委托我平台对 刘瑞臣(所有权人)名下/所有的 朝阳区松榆东里11号楼1层3单元101室:58.97(m<sup>2</sup>)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	朝阳区松榆东里11号楼1层3单元101室:58.97(m <sup>2</sup> )
房屋类型	住宅用房
房产坐落	朝阳区松榆东里11号楼1层3单元101室
所在小区	朝阳区松榆东里
建筑面积	58.97平方米
户型	1室1厅1卫
朝向	南北
所在楼层	1
总楼层	6
建成年代	
规划用途	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: 58.97 m<sup>2</sup>

单位面积价格: 55272.00 元/m<sup>2</sup>

财产参考总价: 3259390.00 元

结果有效期: 至2021年07月22日

### 三、询价时点

本次网络询价时点为: 2020年07月22日

### 四、参照样本、计算方法及价格趋势

#### (一) 价值调查

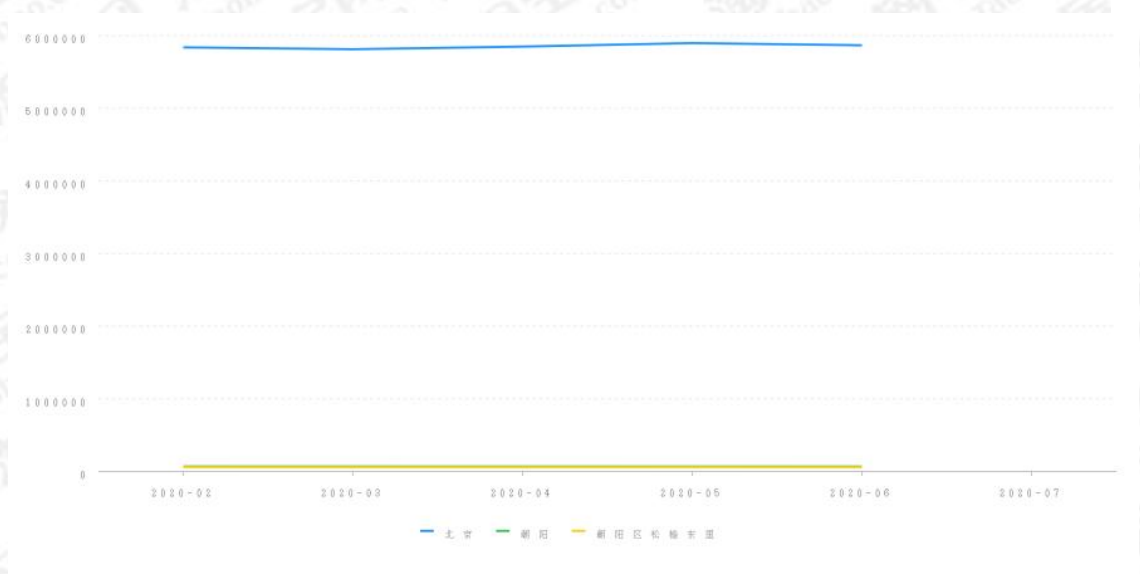
#### 1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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
2020年06月25日	63.88	3500000	54790	1	南西	中/18
2020年06月08日	50.6	3050000	60276	1	南	高/18
2020年05月16日	56.03	3840000	68534	1	南	中/6
2020年05月15日	48.38	2760000	57048	1	西	高/12
2020年05月05日	63.75	3680000	57725	1	南北	中/6
2020年05月05日	55.05	3190000	57947	1	东南	高/18
2020年05月03日	44.94	2810000	62527	1	南	中/6
2020年05月02日	71.84	4200000	58463	1	东南	中/18
2020年04月29日	63.88	3630000	56825	1	西南	高/18
2020年04月22日	58.43	3300000	56477	1	南北	中/6

## 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	南磨房中心小学低部：松榆南路东口； 北京知识产权学院：平乐园100号北京工业大学； 北工大新松激光技术联合实验室：平乐园村100号北京工业大学； 中国建筑学会建筑给水排水实验室：平乐园村100北京工业大学； 北京瑞德健身教练培训学院：松榆南路新园1号京体健身中心内；
地铁站	北工大西门(地铁站)：14号线东段；
银行	交通银行24小时自助银行(北京市朝阳区城市管理监察大队西南)：平乐园100号工大建国饭店1层； ATM(京客隆双龙店)：双龙南里204楼1层； 中国农业银行(松榆南路分理处)：南新园2号楼1层； 北京市社会保险合作银行：松榆南路36号楼附近； 中国邮政储蓄银行(松榆东里支行)：松榆东里37号楼；
	北京市朝阳区松榆东里幼儿园：潘家园街道松榆东里30号楼(近大望路)； 双语才艺幼儿园：南新园小区6号楼双语才艺幼儿园；

幼儿园	北京小牛津双语幼儿园：南新园6号(南新园小区西)； 双龙幼儿园(双龙南里小区西区南)(暂停营业)：双龙南里小区225号楼； 北京市朝阳区松榆里幼儿园：松榆里小区21号楼；
公交车站	松榆东里东门(公交站)：30路;34路;513路;605路;973路;985路;专10路;夜25路;快速直达专线100路;快速直达专线99路； 北京工业大学南站(公交站)：30路;34路;605路;专10路;夜25路； 北工大地铁(公交站)：首创国际半岛-北工大地铁； 松榆东里南门(公交站)：29路;34路;440路;53路;674路;805路快车;8路;938路快车;973路;985路;98路;夜25路； 松榆北路东口(公交站)：535路;专10路;快速直达专线99路；
药店	同仁堂(松榆里店)：松榆东里37号； 嘉事堂药店(武圣东路店)：松榆里17号； 同仁堂(南磨房药店)：南新园19-8； 天保堂平价大药房(弘燕店)：周庄嘉园东里1-1； 百康药房(南磨房分店)：磨房中街磨房北里小区农光南路20号楼沿街底商；
公园	松榆里公园：潘家园； 双龙公园：北杨庄路138号；
超市	北大荒乐福绿色食品社区便利店：松榆东里7号； 凯锅小卖铺：李楼乡多了一哈哈； 首航超市(松榆里店)：松榆东里23号楼1层； 盈金便利：松榆南路36号一层36； 京客隆超市(双龙店)：双龙南里204号楼1层；
健身	壹健身京体国际游泳健身会所：东三环华威桥松榆南路南新园1号2层(华威桥东)； 美景东方小区东侧高端健身会所(壹健身京体健身店)：东三环南新园1号(华威桥东)； Life Fit Gym：南新园东路与武圣东路交叉口西南150米； 极健身(劲松店)：松榆南路38号美景东方小区东门外泊寓城市家园B1； 潘家园街道数字化健身中心：武圣路东150米；
医院	松榆东里社区卫生服务站：潘家园松榆北路松榆东里31号楼旁； 北京市社区卫生服务：武圣西里26号； 潘家园第二社区卫生服务中心：松榆里22号； 潘家园医院：松榆里22号； 北京市朝阳区南磨房第二社区卫生服务中心：双龙南里101楼；
商场	北京燕莎奥特莱斯购物中心C座：南磨房镇东四环南路9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

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](http://www.taobao.com)

客服专线：400-822-2870

2020年07月22日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）

# 网络询价报告

京东大数据评估询价平台

网询号: jdbdhouse2020072200072 号

北京市第三中级人民法院:

贵院在执行(2020)京03执8号,申请执行人北京元津融资担保有限责任公司与被  
执行人刘瑞臣,赵淑云,刘伟国内非涉外仲裁裁决一案中,于2020年07月22日委托我  
平台对 刘瑞臣名下/所有的 朝阳区松榆东里11号楼1层3单元101室:58.97(m<sup>2</sup>)进行网  
络询价。现已完成网络询价,具体情况如下:

房屋面积: 58.97 平方米

标的物总价: 3,457,346 元

标的物单价: 58,629 元/平方米



## 一、财产基本情况

标的物名称	朝阳区松榆东里11号楼1层3单元101室:58.97(m <sup>2</sup> )
城市名称	北京
行政区名称	朝阳区
小区名称	朝阳区松榆东里
房屋坐落	朝阳区松榆东里11号楼1层3单元101室
房屋面积	58.97 平方米
所在楼层	1
总楼层	6
朝向	南北
是否有电梯	否
户型	1室1厅1卫
产权证号	京房权证朝私字第121403号
规划用途	住宅

注：以上信息来自询价方录入。

## 二、询价时点

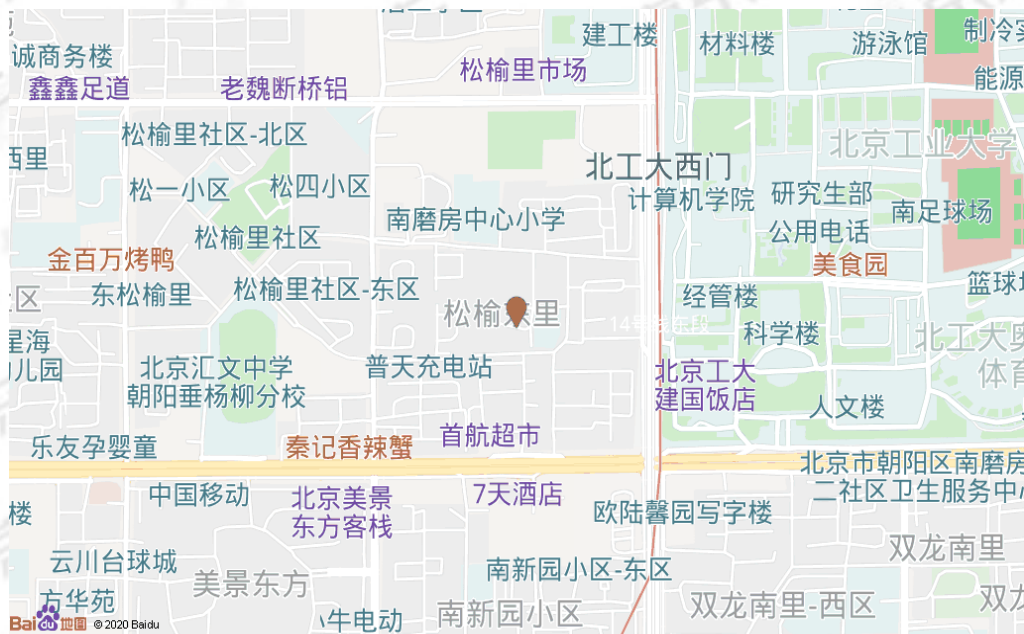
本次网络询价时间为：2020年07月22日

## 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)
松榆东里	普通住宅	1995年	59,850
松榆里小区	普通住宅	1992年	61,559
南新园小区	普宅	1995年	54,749
北工大宿舍楼	普通住宅	1996年	65,883
南新园	普通住宅	未知	56,970

询价对象所在位置：



询价对象所在位置周边基础设施:

交通	北工大西门,地址:地铁14号线东段;潘家园,地址:地铁10号线;平乐园,地址:地铁14号线东段;十里河,地址:地铁10号线。
教育	世纪兴教育培训学校(潘家园分部),地址:潘家园松榆东里23号楼8门101-102室。
医疗	北京市朝阳区潘家园街道松榆东里社区卫生服务站,地址:北京市朝阳区潘家园松榆北路松榆东里31号楼旁;北京市社区卫生服务,地址:北京市朝阳区。
购物	京客隆(双龙店),地址:北京市朝阳区双龙南里204号楼;首航超市(松榆里店),地址:松榆南路松榆东里23号楼1楼。
生活	华联生活超市,地址:北京市朝阳区武圣东路。
娱乐	松榆东里社区党员活动室,地址:北京市朝阳区西大望路辅路;金仕达娱乐城,地址:朝阳区劲松东口磨房北里222号楼。

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

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。

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

月份	2020-01	2020-02	2020-03	2020-04	2020-05	2020-06
单价(元/平方米)	59,470	58,034	54,857	56,905	58,692	58,854

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：3,457,346 元

本次网络询价结果有效期至：2021年07月21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 2020年07月22日起至2021年07月21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。

## 六、网络询价平台的联系方式

网址	<a href="https://auction.jd.com/sifa.html">https://auction.jd.com/sifa.html</a>
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

(盖章)

2020年07月22日