

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：9bf553ed16584f9695ea751d8e4b8a95

邢台市襄都区人民法院：

贵院在执行蒋佳（申请执行人）与杨帅军（被执行人）房屋买卖合同纠纷（案山）一案中，于2020年09月16日委托我平台对杨帅军（所有权人）名下/所有的恒大城（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：89.92平方米

单位面积价格：10,311元/㎡

参考财产价格：927,165元

一、财产基本情况

财产名称	恒大御景湾	面积	80.00㎡
坐落	邢台市桥东区开元路与中清路交东二角恒大城A2号楼2101单元	户型	3室1厅1卫
所在小区	恒大城	建筑朝向	南北
所在楼层	2层	规划用途	住宅
全部楼层	10层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2020年09月16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个参照案例进行估价，具体情况如下

最高单价	13,033.40元/㎡	最低单价	9,129.85元/㎡	平均单价	11,199.00元/㎡
------	--------------	------	-------------	------	--------------

2. 楼盘小区信息调查

小区名称		开发商	
小区均价	12,500元/㎡	占地面积	
环比上月	下降8.21%	建筑面积	
建成年份		绿化率	
包含用途		容积率	
建筑类型		周围交通	3路内环, 27路, 10路, 25路, 10路, 101路, 101路, 28路, 28路, 28路, 28路, 103路, S路, 103路, 101路, 101路
物业公司			

(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。按照《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，自动估价服务将把估价对象与其所在区域的房地产市场供需等客观条件，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，参照国际估价师学会发布的《自动估价模型标准》(Standard on APP)，以及国家颁布的房地产市场客观情况，设计的自动估价方法包括比较法、标准法、多元回归分析法、标准价调整法等。

比较法是选取一定数量的可比实例，分别与估价对象进行比较，根据两者的差异对可比实例交易价格进行修正得到的估价对象价值或价格的方法。比较法适用于同类型房地产数量较多，经常发生交易且具有一定可辨识的房地产。比较法申请估价需要在价值时点的近期有该多类房地产的交易。该房地产市场不活跃或缺乏类似房地产交易较少的情况下，难以采用比较法估价。比较法可表述为： $P = a \times b \times c$ ，其中， P 为估价对象的实际价格， S 为可比实例的实际价格， a, b, c 为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。这两种方法均通过计算区域内被估价房地产进行定价。标准价调整法包括估价的区域范围和房地产类型。自动估价服务中，标准价调整法主要通过对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。标准价调整法的理论基础为地理加权回归，回归模型的基本形式可以表述为： $P = a + b \times X$ ，其中 X 是影响房价的线性变量， a 是截距的回归系数， b 为变量的截距项。

此次估价中，估价对象所在的地理区域的房屋同质性较强，因此采用了基于多元回归的地理加权回归模型。同时采用了基于地理加权回归模型的标准价调整法。估价对象所在区域的房地产市场具有波动性，故采用多元回归模型的数据参与估价，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及客观条件，以及对目前估价方法中的适用性进行判断，自动估价采用了比较法、多元回归分析法、标准价差法等，并对各种方法得到的结果综合分析比较，通过对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，依照有关法律法规和标准，将估价算法与大数据模型结合，在满足本次估价的全部数据和限制条件下，确定估价对象在2020年09月16日的参考价格为937.165元，有效时间12个月。

五、声明

本次网络询价严格按照国家法律法规进行，数据真实可靠，本平台对参考数据的有效性、及时性、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://icbc-eicb.com	北京复兴门内大街100号	4009105600



2020年09月16日



网络询价报告

京东大数据评估询价平台

网询号：jdbdhouse2020091600034 号

邢台市襄都区人民法院：

贵院在执行（2020）冀0502执782号,申请执行人蒋佳与被执行人杨帅军房屋
买卖合同纠纷一案中，于2020年09月16日委托我平台对 杨帅军名下/所有的 恒大城
进行网络询价。现已完成网络询价，具体情况如下：

房屋面积：89.92 平方米

标的物总价：918,850 元

标的物单价：10,219 元/平方米

一、财产基本情况

标的物名称	恒大城
城市名称	邢台市
行政区名称	桥东区
小区名称	恒大城
房屋坐落	邢台市桥东区开元路与团结路交叉口东北角恒大城A2号楼2层1单元203
房屋面积	89.92 平方米
所在楼层	2
总楼层	14
朝向	南北
是否有电梯	否
户型	2室1厅1卫
产权证号	无
规划用途	住宅

注：以上信息来自询价方录入。

二、询价时点

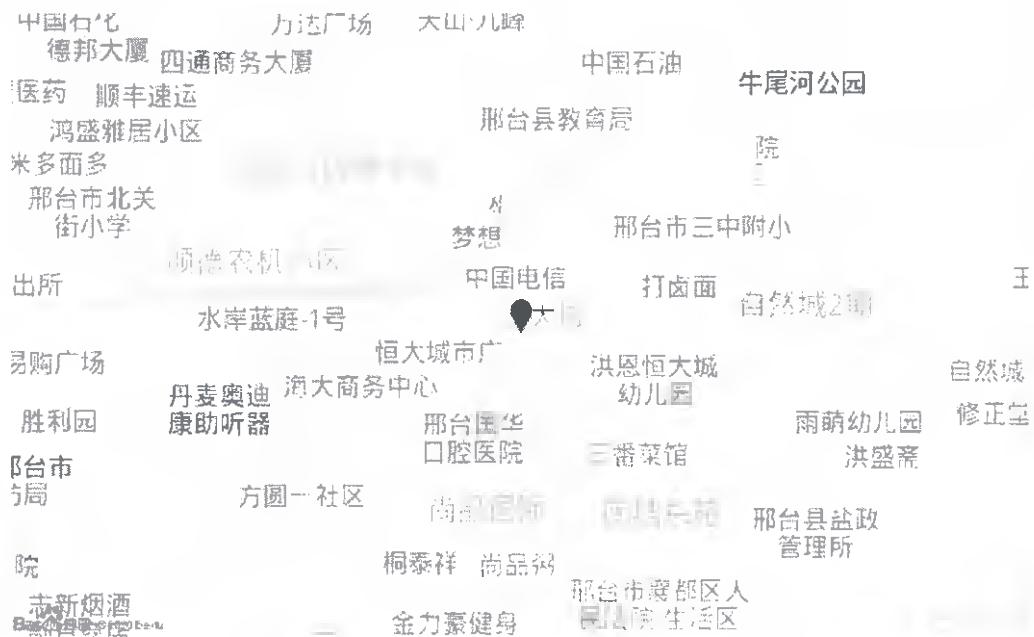
本次网络询价时间为：2020年09月16日

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)
恒大城	普通住宅	2017年	10,414
尚景苑	普通住宅	2010年	10,024
团结东苑	普通住宅	2012年	8,009
水岸蓝庭	普通住宅	2011年	8,923
尚品国际	普通住宅	2015年	8,391

询价对象所在位置：



询价对象所在位置周边基础设施：

交通	团结平安路口,地址:42路;开元泉南街口(上客站),地址:909路;开元泉南街口,地址:9路;20路;28路;102路;105路;109路。
教育	博凯教育,地址:邢台市襄都区开元北路与河北路交叉路口往东约100米(恒大城)。
医疗	齐美口腔,地址:河北省邢台市襄都区开元北路观唐小区北门向西300米路北;恒美口腔,地址:团结东大街与开元路交叉口东行500米路南。
购物	万达广场(邢台店),地址:河北省邢台市桥东区开元北路与泉南大街交叉口西北角;家乐园超市(开元店),地址:开元路开业生活广场A座11层。
生活	美汪宠物,地址:恒大城3号公寓底商111号;开元生活广场,地址:邢台市襄都区开元北路与卫生街交叉口。
娱乐	金拇指量贩式KTV,地址:河北省邢台市襄都区团结东大街与开元北路交叉口西北角;大玩家(邢台万达店),地址:万达广场2层2F-A。

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	2020-03	2020-04	2020-05	2020-06	2020-07	2020-08
单价(元/平方米)	10,067	10,353	9,990	9,959	10,199	10,298

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: 918,850 元

本次网络询价结果有效期至: 2021年09月15日

五、声明

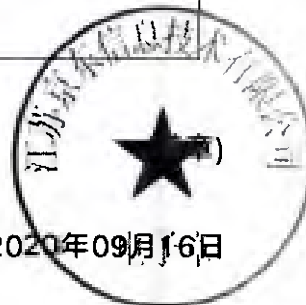
本次网络询价严格按照法律、司法解释规定进行, 确保公平公正。本平台对参考数据的合法性、真实性、准确性负责。

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09月16日起至2021年09月15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	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



2020年09月16日



阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2020091600157193号)

邢台市襄都区人民法院:

贵院在执行 蒋佳(申请执行人)与 杨帅军(被执行人)(2020)冀0502执782号(房屋买卖合同纠纷)一案中,于2020年09月16日委托我平台对 杨帅军(所有权人)名下/所有的 恒大城进行网络询价。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	恒大城
房屋类型	住宅用房
房产坐落	邢台市桥东区开元路与团结路交叉口东北角恒大城A2号楼2层1单元203
所在小区	恒大城
建筑面积	89.92平方米
户型	2室1厅1卫
朝向	南北
所在楼层	2
总楼层	14
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: 89.92 m²
单位面积价格: 11052.00 元/m²
财产参考总价: 993796.00 元
结果有效期: 至2021年09月16日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2020年09月16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

暂无

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	邢台市三中附小：平安路， 北关街小学：北关街3巷与北关街交叉口北行100米； 立德小学：[]； 三中高中部：平安路55号， 邢台市育才中学：豫让桥路51号；
地铁站	无
银行	中国农业银行(邢台开元支行)：襄都区团结东大街与开元北路交叉路口往东约100米； 邢台农村商业银行(高庄桥分理处)：卓成房产南侧； 中国农业发展银行(邢台分行)：邢州北路186号； 中国建设银行ATM(暂停营业)：平安路23号附近； 中国建设银行ATM(开元支行)：开元北路176号；
幼儿园	洪恩恒大城幼儿园：团结东大街与平安路交叉口西北100米； 启元国际幼儿园：襄都区卫生街黄家园社区对面； 晋华浩扬第一幼儿园：邢州北路与卫生街交叉口东行309米； 健美锦绣幼儿园：开元北路四季花城小区； 邢台市襄都区第七幼儿园：襄都区泉南东大街642号；
公交车站	团结平安路口(公交站)：42路 开元泉南街口(公交站)：(停运)36路;102路;109路;20路;28路;909路;9路; 水产公司(公交站)：(停运)113路;(停运)36路;909路;912路;916路;9路;柏乡1路; 东苑小区(公交站)：24路; 开元路口(公交站)：34路;
药店	世阳大药房：平安路尚景苑14号， 刻康大药房：平安路恒天地产旁； 普泰大药房：开元北路尚品国际小区底商； 东大医药(第九分店)：团结东大街372号水岸蓝庭小区B座06； 老百姓大药房(邢台团结东大街店)：襄都区团结东大街327号A座商铺4号房；
公园	斗尾河公园：泉南东大街270附近； 旭阳知春园：泉南东大街与襄都北路交叉口；
超市	阳光便利店：大梁庄乡开元北路恒大公寓； 萌萌哒百货屋：团结东大街与开元路交叉口恒大城A区商业3-105门市； 永阔便利店：恒大城A区公寓1号楼；

吉邻便利店：恒大城3号公寓楼；
阿铭便利店：团结东大街南侧团结东苑6号楼1层1号；

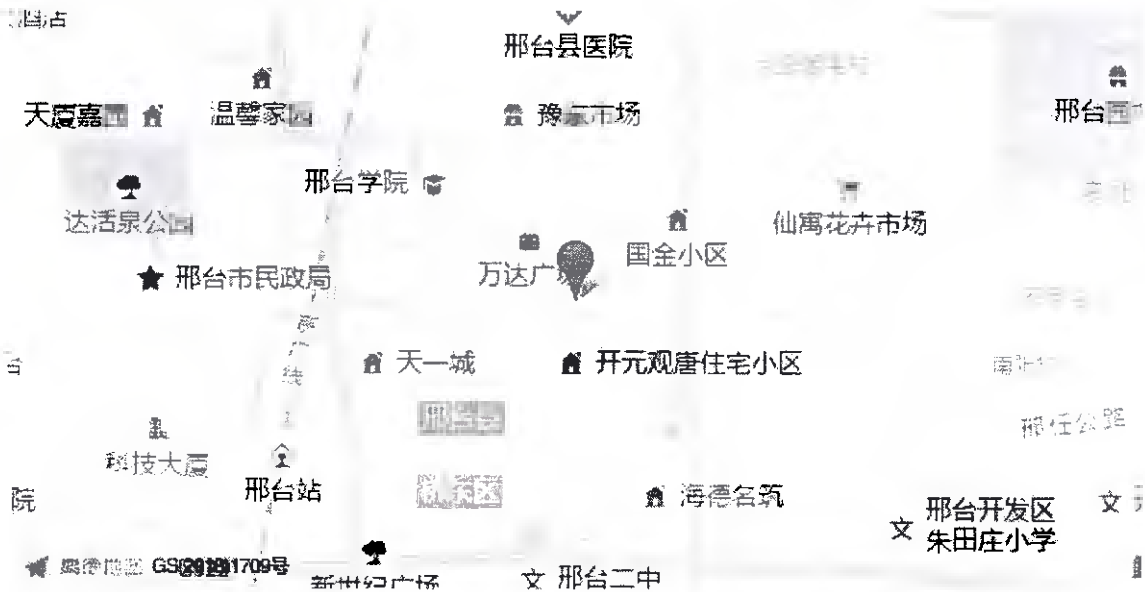
健身 超越健身(恒大城店)：晏家屯镇开元北路285号恒大城；

医院 团结东苑社区卫生服务站：平安路六号；
邢台市邢州北路社区卫生服务站：高庄桥路22号；
桥东黄园社区卫生服务站：卫生街141附近；
顺德东社区卫生服务站：襄都区卫生街19号；
顺德北路社区卫生服务站：顺德路与北关街三巷交叉11北行50米；

商场 海大商务中心：邢州北路267；
开元生活广场：开元北路与卫生街交叉口北行100米路东；
万达广场：开元北路256-1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。

1. 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

客服热线：400-822-2870

