

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2021021900215241号)

邢台市襄都区人民法院：

贵院在执行 李国平（申请执行人）与 李建勇（被执行人）（2021）冀0502执恢13号（合同纠纷）一案中，于2021年02月19日委托我平台对 李建勇（所有权人）名下/所有的 建行家属院进行网络询价。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	建行家属院
房屋类型	住宅用房
房产坐落	邢台市桥西冶金北路城建支行2号楼4-7-11
所在小区	建行家属院
建筑面积	85.27平方米
户型	2室2厅1卫
朝向	南北
所在楼层	7
总楼层	7
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：85.27 m²

单位面积价格：5611.00 元/m²

财产参考总价：478450.00 元

结果有效期：至2022年02月19日

三、询价时点

本次网络询价时点为：2021年02月19日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

（一）价值调查

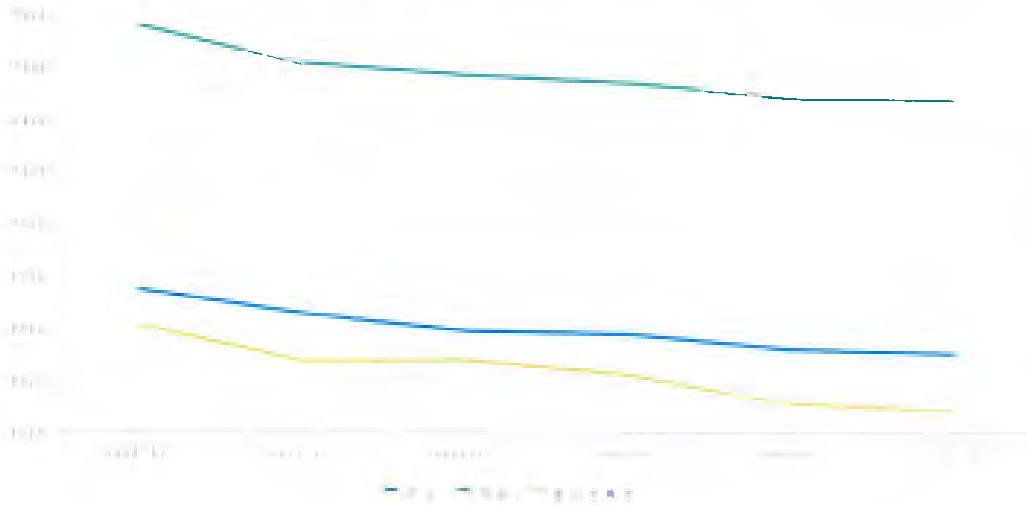
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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	育红小学：冶金北路341号； 邢台市达活泉小学：冶金路顺开街82号； 金华中学：钢铁北路525号； 邢台市第十九中学：李时珍路与白求恩路交叉口东南100米； 育红小学泉北校区：永祥街南150米；
地铁站	无
银行	中国银行24小时自助银行(阳光园分理处)：冶金北路440号； 中国银行(阳光园分理处)：冶金北路440号； 中国农业银行(邢台县支行)：泉南西大街288号； 中国农业银行24小时自助银行(邢台县支行)：泉南西大街288号； 河北银行24小时自助银行(长城花苑支行)：泉南西大街228号附近；
幼儿园	世纪贝贝幼儿园(公园西街)：公园西街仁和小区7号楼； 邢台圣莱蒙阳光国际幼儿园：泉南西大街375、377号附近； 小脚印学前班：宏腾房产东侧； 诺贝尔幼儿园：冶金北路478号； 美天幼儿园：达活泉西门对面顺开街88号；
公交车站	凰家阳光园(公交站)：18路;31路;33路； 冶北路口(公交站)：18路;29路;31路;33路； 仁和家园(公交站)：29路； 退役军人总医院(公交站)：25路;29路;31路;37路； 市人民检察院(公交站)：临城旅游专线；
药店	泉西平价大药房：公园西街61号； 邢台市善修堂大药房：公园西街20号； 安念堂大药房：泉南西大街民政小区7号楼门市； 下德盛远药房：达活泉街道泉南西大街民政小区7号楼下德盛远药房； 德盛远医药：民政商务销售咨询处西侧；
公园	达活泉公园：冶金北路与泉北西大街交汇处；
超市	天天便利店：中华路冶金北路交叉口南行五十米路东； 家乐园优鲜超市：公园西街118东北70米； 阳光超市：公园西街82号； 天天便利店(仁和店)：冶金北路629号邢台县民政局公园西街凰家阳光园； 美廉超市：冶金北路472号；
	A+健身私教工作室：邢台市信都区泉南西大街阳光国际s楼底商101室；

健身	<p>动族阳光健身俱乐部(守敬北路): 泉南西大街188号新凯龙家居达活泉店; 众·德游泳健身CLUB: 公园东街276-3号; 金力豪国际健身(万城店): 钢铁北路万城新天地;</p>
医院	<p>河北省退役军人总医院(泉南西大街): 泉南西大街289号; 阳光东社区卫生服务站: 泉南西大街441-1号附近; 复员军人医院: 达活泉西路; 河北医科大学临床教学医院: 泉南西大街; 阳光园小区社区卫生服务站: 凰家阳光花园小区左侧;</p>
商场	无

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

客服专线：400-822-2870



网络询价报告

京东大数据询价平台

网询号: jdbdhouse2021021900112 号

邢台市襄都区人民法院:

贵院在执行(2021)冀0502执恢13号,申请执行人李国平与被执行人李建勇合同纠纷一案中,于2021年02月19日委托我平台对李建勇名下/所有的建行家属院进行网络询价。现已完成网络询价,具体情况如下:

房屋面积: 85.27 平方米

标的物单价: 6,300 元/平方米

标的物总价: 537,201 元

一、财产基本情况

标的物名称	建行家属院
城市名称	邢台市
行政区名称	桥西区
小区名称	建行家属院
房屋坐落	邢台市桥西冶金北路城建支行2号楼4-7-11
房屋面积	85.27 平方米
所在楼层	7
总楼层	7
朝向	南北通透
是否有电梯	否
户型	2室2厅1卫
产权证号	房权证邢市字第181190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：2021年02月19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)
电大家属院	普通住宅	2000年	6,000
一品名门云墅	普通住宅	2015年	8,061
李演庄社区	普通住宅	2018年	8,201
李演庄社区西区	普通住宅	2017年	6,325
邢台壹号院	普通住宅	2019年	7,570

询价对象所在位置：



询价对象所在位置周边基础设施:

交通	体育馆,地址:4路;6路;7路;8路;10路;13路;14路;22路;28路;37路;市八中,地址:23路。
教育	乐知者教育,地址:小黄河南街尚典装饰旁;顺德教育,地址:邢台市信都区小黄河南街与育才路交叉口西南侧;社区教育展厅,地址:育才路158号附近。
医疗	邢台市第三医院,地址:邢台市桥西区钢铁北路108号;冀中能源邢台矿业集团有限责任公司总医院,地址:河北省邢台市信都区八一大街202号。
购物	家乐园购物广场,地址:河北省邢台市信都区中兴西大街189号;辰光超市,地址:中兴西大街321号。
生活	居然生活广场,地址:邢台市信都区中兴西大街与育才路交叉口往西约100米(李演庄-西区);冶金西生活区,地址:冶金南路72号。
娱乐	辰光大酒店-KTV,地址:中兴西大街319辰光大酒店B1层。

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。参照《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	2020-08	2020-09	2020-10	2020-11	2020-12	2021-01
单价(元/平方米)	5,863	6,179	6,143	6,196	6,214	6,280

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：537,201 元

本次网络询价结果有效期至：2022年02月18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 2021年02月19日起至2022年02月18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，仅供参考，京东大数据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

