



询价建议书

委托法院：广州市白云区人民法院

询价对象：广州市南沙区环市北路1号逸涛半岛碧荔东街E1座501
房产

执行案号：（2021）粤0111执1601号

询价平台：京东大数据询价平台

询价编号：20210413 粤询字第0006号

询价时点：2021年04月19日



询价结果

本次询价对象为广州市南沙区环市北路1号逸涛半岛碧荔东街E1座501房产。

京东大数据询价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，将估价方法与大数据模型结合，确定标的物在询价时点2021年04月19日的询价结果如下：

建筑面积：126.4524 平方米，**标的物单价：**21,227 元/平方米

标的物总价：2,684,205 元，大写金额人民币贰佰陆拾捌万肆仟贰佰零伍元整。

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)
广州市南沙区环市北路1号逸涛半岛碧荔东街E1座501房产	126.4524	21,227	2,684,205

有效期：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2021年04月19日起至2022年04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。

备注：本次委托提供的权属资料未显示房屋规划用途；土地用途为其他商服用地/零售商业用地/商务金融用地/城镇住宅用地，使用年限为2000年7月04日起，2070年7月03日止。本次询价结果设定房屋规划用途为住宅，请报告使用人注意。

本次询价结果的单价和总价均取整至个位。

京东大数据询价平台

二〇二一年四月十九日

目录

一、 标的信息调查表.....	1
二、 计算方法.....	3
三、 询价结果.....	5
四、 特别说明.....	6
五、 附件.....	7
1、 标的位置图.....	7
2、 周边配套地图.....	7
3、 标的及周边环境照片.....	8
4、 委托人提供的相关资料(见下页)	9

一、标的信息调查表

标的登记信息情况表			
标的名称	广州市南沙区环市北路 1 号逸涛半岛碧荔东街 E1 座 501 房产		
标的坐落	广州市南沙区环市北路 1 号逸涛半岛碧荔东街 E1 座		
标的登记权利情况	权属人	潘鑫钊	
	权证编号	粤（2016）广州市不动产权第 11200867 号	
	权证编号类型	不动产权证	
	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)	126.4524	
	套内建筑面积 (平方米)	105.0104	
	建筑结构	钢筋混凝土结构	
	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
		土地使用年限起始日期	2000 年 07 月 04 日
	土地使用年限终止日期	2070 年 07 月 03 日	
房屋规划用途	权属资料未有记载		
房屋证载总层数	6		

标的调查信息情况表		
标的调查 基本情况	房屋实际总层数	6
	房屋所在层	5-6
	有无钥匙	无
	电梯情况	无
	房屋朝向	西北
	房屋朝向的种类	(门口朝向)
	室内格局	不详
	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	逸涛半岛
	开发商	广东逸涛万国房地产有限公司
	物业管理	广州市凯伦物业管理服务有限公司
	建成时间	约 2000 年
	欠费情况	截止至 2021 年 4 月 19 日欠物业管理费 3288 元，其他均摊费用 182.9 元，水电煤气费等 86.8 元。
标的调查 周边环境	交通	万国园站、广晟海韵兰庭站、海滨路站、蕉门地铁站、金洲地铁站
	医疗	广州市妇女儿童医疗中心(南沙院区)、南沙经济技术开发区金洲医院、广州市第一人民医院南沙医院
	生活	红红生活超市、好又多(南沙金洲店)、万达广场、南沙太极公园
	教育	金隆小学、金洲小学、广州市南沙区东湾小学

二、计算方法

本次询价采用了决策树、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。

本次询价采用了决策树、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。

房地产估价方法：参考《房地产估价规范》，主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法等。

比较法又称市场比较法，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的价值或价格的方法。

收益法又称收益还原法，是预测房地产标的物的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转化为价值得到标的物的价值或价格的方法。

成本法是测算房地产标的物在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到房地产标的物的价值或价格的方法。

假设开发法是求得房地产标的物后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到房地产标的物的价值或价格的方法。

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, 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

本次询价对象为广州市南沙区环市北路 1 号逸涛半岛碧荔东街 E1 座 501 房产。

京东大数据询价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，将估价方法与大数据模型结合，确定标的物在询价时点 2021 年 04 月 19 日的询价结果如下：

建筑面积：126.4524 平方米，标的物单价：21,227 元/平方米

标的物总价：2,684,205 元，大写金额人民币贰佰陆拾捌万肆仟贰佰零伍元整。

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)
广州市南沙区环市北路 1 号逸涛半岛碧荔东街 E1 座 501 房产	126.4524	21,227	2,684,205

有效期：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 2021 年 04 月 19 日起至 2022 年 04 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。

备注：本次委托提供的权属资料未显示房屋规划用途；土地用途为其他商服用地/零售商业用地/商务金融用地/城镇住宅用地，使用年限为 2000 年 7 月 04 日起，2070 年 7 月 03 日止。本次询价结果设定房屋规划用途为住宅，请报告使用人注意。

本次询价结果的单价和总价均取整至个位。

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，京东大数据询价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。

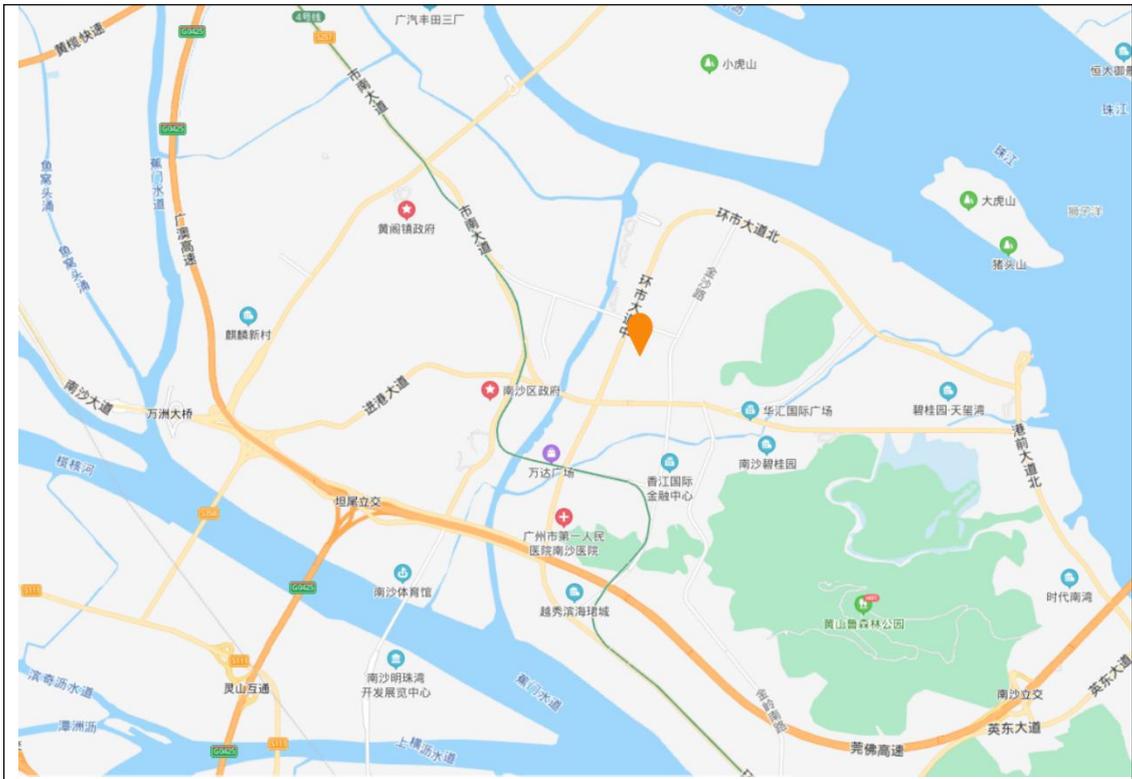
4、本次询价对象可能存在的其他影响价值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明、且根据一般性现场调查不能获悉的情况下，京东大数据询价平台不承担相关责任。

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。

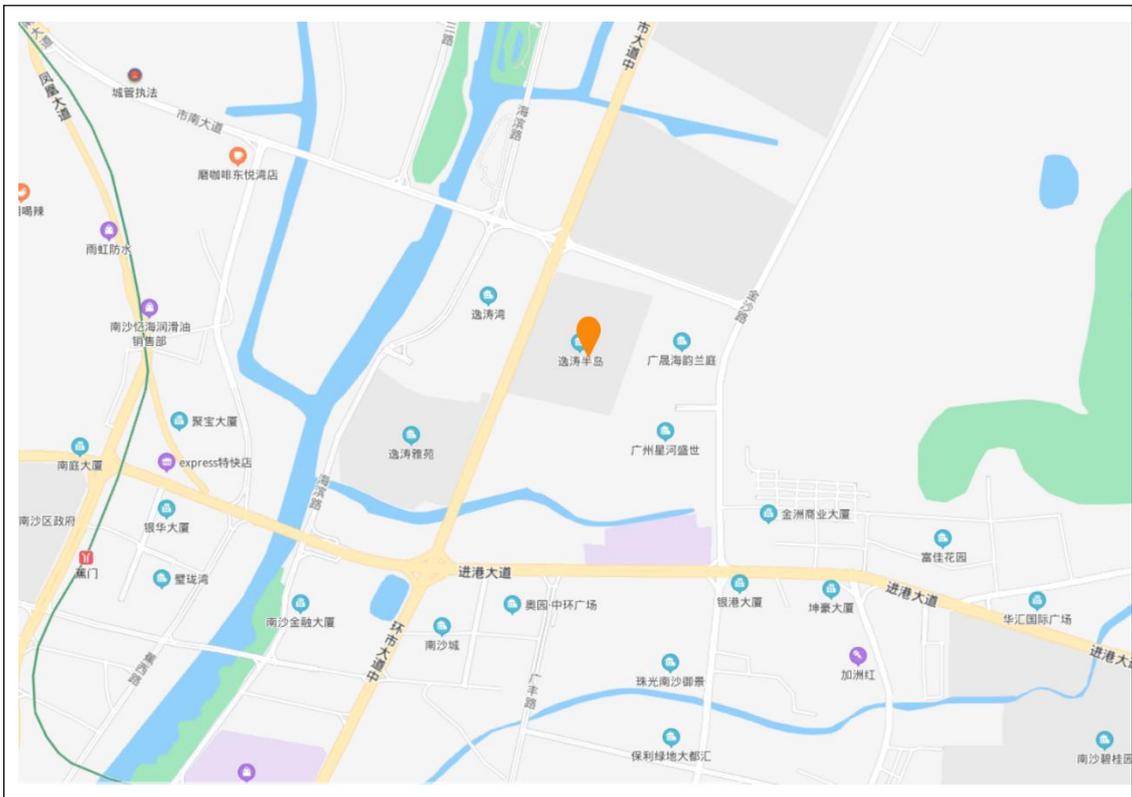
6、本次询价结果并未包含当询价对象发生产权转移时所产生的的一切税费、费用。

五、附件

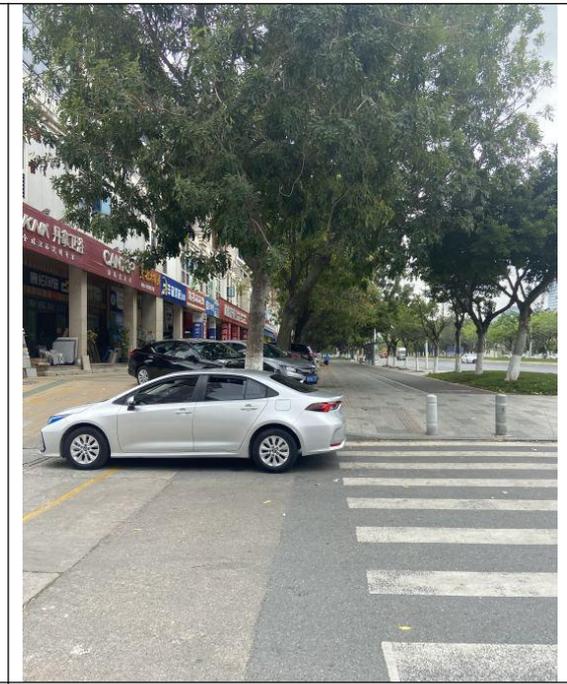
1、标的位置图



2、周边配套地图



3、标的及周边环境照片

	
<p>标的所在小区门口</p>	<p>标的所在小区周边环境</p>
	
<p>标的所在小区内部环境</p>	<p>标的所在小区内部环境</p>



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、 委托人提供的相关资料(见下页)

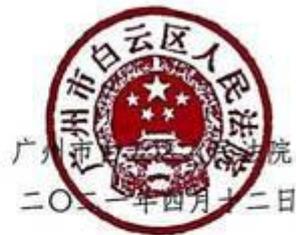
广州市白云区人民法院 大数据评估委托函

(2021)粤0111委字第00179号

北京京东世纪贸易有限公司：

本院立案执行的(2021)粤0111执1601号申请执行人中国邮政储蓄银行股份有限公司广州市白云支行与被执行人陈鑫钿、广州圣斗云贸易有限公司、潘鑫钊执行一案，在执行过程中，需依法对被执行人潘鑫钊名下位于广州市南沙区环市北路1号逸涛半岛碧荔东街E1座501房产进行市价查询。根据《广州市白云区人民法院关于案件办理过程中确定房产市价试行方法》的规定，现委托你司完成以下网络司法拍卖辅助工作：

在接受拍卖辅助工作委托后3日内，对上述房产完成勘查及制作照片等事项工作，并出具房产的询价建议书。



联系人：杨法官

电 话：83008096



评价二维码

广州市不动产登记查册表

不动产单元号:440115001001GB00013F00030001

坐落:南沙区环市北路1号逸海半岛碧荔东街E1座501房

不动产自然状况登记信息	
不动产登记字号: 2016 登记 4000833 号	权属状态: 现势
不动产权证书号: 粤(2016)广州市不动产权第 11200867 号	
权利类型: 国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	面积: 126.4524 平方米
权利性质: 出让	不动产使用年限:
不动产使用期限(起始): 2000-07-04	不动产使用期限(终止): 2070-07-03
登记时间: 2016-02-24	注销时间:

宗地状况	宗地代码: 440115001001GB00010	用途 其他商服用地/零售商业用地/商务金融用地/城镇住宅用地
	宗地面积: 138053.2	宗地四至-东: 空地
	宗地四至-南: 空地	宗地四至-西: 环市路
	宗地四至-北: 空地	等级: 六类
	价格: 40 万元	权利设定方式: 地表
	容积率: 无	建筑密度:
	建筑限高:	

房地状况	登记类型: 持房产证抵押(含涂销再抵押转移或交换(二手房免勘))	登记原因: 购买
	规划用途: 详见附记	房屋结构: 钢筋混凝土结构
	土地使用面积/(共)用地面积: /323 平方米	幢占地面积/建基面积: 322.996 平方米 /
	建筑面积: 126.4524 平方米	专有建筑面积:
	分摊建筑面积:	总层数: 6
	所在层: 5	房屋性质: ——
	竣工时间:	房地产交易价格: 126.00 万元

权利人登记信息			
不动产权证书号: 粤(2016)广州市不动产权第 11200867 号			
权利人: 潘鑫判	占有部分: 全部	共有方式: 单独所有	
证件种类: 身份证	证件号: 44512119840321483X	性别: 男	国家/地区: 中华人民共和国
所有权取得方式: 购买			

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

电脑查册人: UE00002751 校对: 查册时间: 2021-02-08 10:12:54

申请人: 广州市白云区人民法院(杨泽林) 查询目的: 办案 查册流水号:

20210208STH9

查询内容: 登记 抵押 查封

广州市不动产登记查册表

不动产单元号:440115001001GB00013F00030001

坐落:南沙区环市北路1号逸涛半岛碧荔东街E1座501房

登记附记:

*已收取国有土地使用权出让金,使用年限70年,从2000年07月04日起。

此共用土地面积由权属人共同使用。

192-66-9图号,13幅号,440115001205A1606地号。

*潘鑫钊、广州蜂虎房地产经纪有限公司于2019年8月28日以19登记04007835号申请办理抵押登记

*潘鑫钊,潘鑫龙于2019年11月11日以19登记04009896号申请办理抵押登记。

*2020-04-13潘鑫钊、潘鑫龙(440520197409124831)申请涂销抵押(房产证和购房合同),2020登记字4002192号(环市北路1号逸涛半岛碧荔东街E1座501房)存案

*潘鑫钊、深圳平安普惠小额贷款有限公司于2017年8月17日以17登记04005762号申请办理抵押登记。

*狐狸互联网小额贷款(宁波)有限公司,代江汁,潘鑫钊于2018年9月28日以18登记04007088号申请办理涂销抵押、抵押登记

*潘鑫钊、狐狸互联网小额贷款(宁波)有限公司于2019年9月4日以19登记04007986号申请办理涂销抵押登记

*潘鑫钊、陈国龙于2017年10月17日以17登记04007124申请办理抵押登记。

*中国邮政储蓄银行股份有限公司广州市白云支行、中国银行股份有限公司广州白云支行、广州蜂虎房地产经纪有限公司、潘鑫钊于2019年9月30日以19登记04008938号申请办理涂销抵押、抵押登记。

*潘鑫钊、陈国龙、代江汁于2017年12月22日以17登记04008930号申请办理抵押,涂销抵押登记

*深圳平安普惠小额贷款有限公司、潘鑫钊于2017年11月6日以17登记04007627号办理涂销抵押登记。

本案没有其他附记数据!

查册附注信息:

办案状态:是(查封登记)

抵押权登记信息

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

电脑查册人:UE00002751 校对: 查册时间:2021-02-08 10:12:54

申请人:广州市白云区人民法院(杨泽林) 查询目的:办案 查册流水号:

20210208STH9

查询内容:登记 抵押 查封

广州市不动产登记查册表

不动产单元号：440115001001GB00013F00030001

坐落：南沙区环市北路1号逸涛半岛碧荔东街E1座501房

抵押权人	中国邮政储蓄银行股份有限公司广州市白云支行	权属状态	现势
抵押人	潘鑫钊	抵押方式	最高额抵押
抵押范围（权利部位）	全部		
权利面积	126.4524平方米	权利价值	
登记时间	2019-09-30	债权数额	265.29万元
抵押设立时间	2019-09-25	存续期限	
债务履行起始时间	2019-09-25	债务履行结束时间	2029-09-25
注销时间		他项案号	2019登记4008938号
不动产登记证明号/他项证号	粤(2019)广州市不动产证明第11202136号	注销案号	
附记	最高额债权数额：人民币2652900元		

本案没有查封信息数据！
 本案没有异议登记信息数据！
 本案没有预告登记信息数据！
 本案没有来函附注数据！



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

电脑查询人：UE00002751 校对入： 查册时间：2021-02-08 10:12:54

申请人：广州市白云区人民法院（杨泽林） 查询目的：办案 查册流水号：

20210208STH9

查询内容：登记 抵押 查封

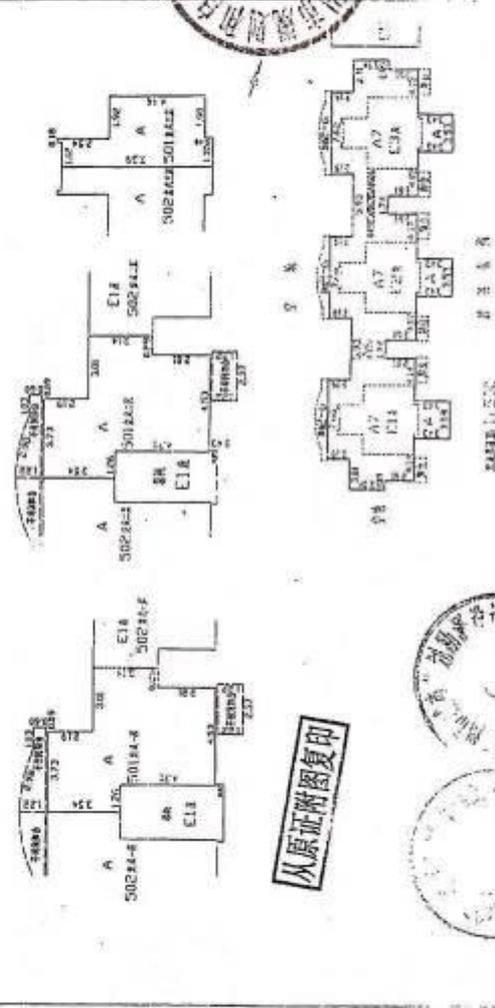
复制自 [2016登记字4000833号]档案 复制人:0010756 复制时间:2021-02-08 10:13:17

请核对用章

复印件

房地产分户图 40010071306

座落	广州市南沙区环市北路1号海珠半岛公寓系统1座501			图幅号	192-66-9(13)	地号	44015001205A1606
共用建筑面积	323.0000 m ²	建筑主体结构	A	套内建筑面积	105.0104m ²	其中	
建筑面积	323.0000 m ²	建筑层数	6	共有分摊面积	21.4420m ²	封闭阳台	0.0000m ²
套总建筑面积	1988.5801m ²	所在层次	5-6	单元总建筑面积	126.4524m ²	不封闭阳台	12.8977 m ²



从原证附图复印



2011.03.05