

网络询价报告

京东大数据询价平台

网询号：jdbdhouse2021072300047 号

安平县人民法院：

贵院在执行（2020）冀1125执2号,申请执行人中国邮政储蓄银行股份有限公司安平县支行与被执行人周杨杨,刘士映,郭小朋,张宝宝,李云,张颖借款合同纠纷一案中,于2021年07月23日委托我平台对 周杨杨,张颖名下/所有的 被执行人周杨杨与张颖名下位于安平县新盈西街路北266号金色阳光二期万景城1号楼2单元1401室的房产一套进行网络询价。现已完成网络询价,具体情况如下:

房屋面积: 135.39 平方米

标的物单价: 5,024 元/平方米

标的物总价: 680,233 元

一、财产基本情况

标的物名称	被执行人周杨杨与张颖名下位于安平县新盈西街路北266号金色阳光二期万景城1号楼2单元1401室的房产一套
城市名称	衡水市
行政区名称	安平县
小区名称	万景城
房屋坐落	安平县新盈西街266号金色阳光二期-万景城1号楼二单元1401
房屋面积	135.39 平方米
所在楼层	14
总楼层	26
朝向	南北通透
是否有电梯	是
户型	3室2厅2卫
产权证号	冀(2018)安平县不动产权第0011451号
规划用途	住宅

注：以上信息来自询价方录入。

二、询价时点

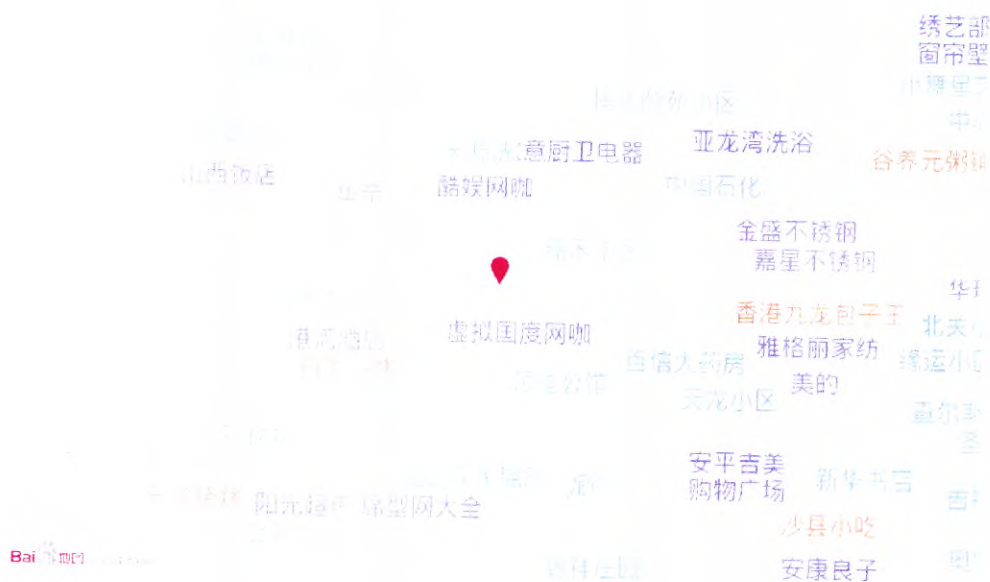
本次网络询价时间为：2021年07月23日

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)
万景城	普通住宅	2010年	4,785
明珠小区	普通住宅	2009年	7,234
金色阳光	普通住宅	2010年	4,681
福地家园	普通住宅	2010年	4,644
惠祥新城	普通住宅	2013年	4,606

询价对象所在位置：



询价对象所在位置周边基础设施:

交通	税务局,地址:安平206路;安平302路;地税局,地址:安平201路;安平203路;安平6路内环;安平6路外环。
教育	英才教育,地址:衡水市安平县圣姑路锦泰园北侧约90米;坐标系教育,地址:衡水市安平县北新大道惠祥新城(新盈街)西南侧约70米。
医疗	北京泰博医疗集团安平泰博儿童医院,地址:河北省衡水市安平县金色阳光A区(红旗街南)。
购物	丹诗伊芳清碧泉,地址:衡水市安平县金阳光步行街万景城;安平吉美购物广场,地址:衡水市安平县为民街华泰小区西北侧约140米。
生活	宠物用品大全,地址:衡水市安平县新盈街领佳公馆东北侧;孕婴童生活馆,地址:衡水市安平县新盈街惠祥新城新盈街。
娱乐	虚拟国度网咖,地址:河北省衡水市安平县新盈西街266号万景城小区1号楼4号;酷娱网咖,地址:衡水市安平县红旗街金色阳光。

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	2021-01	2021-02	2021-03	2021-04	2021-05	2021-06
单价(元/平方米)	5,096	4,871	5,037	4,885	5,081	4,963

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: 680,233 元

本次网络询价结果有效期至: 2022年07月22日

五、声明

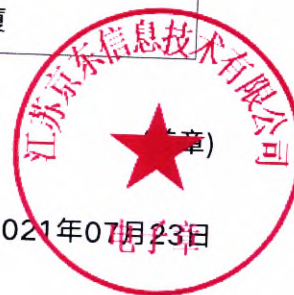
本次网络询价严格按照法律、司法解释规定进行, 确保公平公正。本平台对参考数据的合法性、真实性、准确性负责。

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07月23日起至2022年07月22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



2021年07月23日

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2021072300288502号)

安平县人民法院:

贵院在执行 中国邮政储蓄银行股份有限公司安平县支行(申请执行人)与 周杨杨, 刘士
杰, 郭小明, 张宝宝, 李云, 张颖(被执行人)(2020)冀1125执2号(借款合同纠纷)一案中,
2021年07月23日委托我平台对 周杨杨, 张颖(所有权人)名下/所有的 被执行人周杨杨与张颖
位于安平县新盈西街路北266号金色阳光二期万景城1号楼2单元1401室的房产一套进行网络询
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	被执行人周杨杨与张颖名下位于安平县新盈西街路北266号金色阳光二期万景城1号楼2单元1401室的房产一套
房屋类型	住宅用房
房产坐落	安平县新盈西街266号金色阳光二期-万景城1号楼二单元1401
所在小区	万景城
建筑面积	135.39平方米
户型	3室2厅2卫
朝向	南北
所在楼层	11
总楼层	26
建成年代	
规划用途	住宅

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: 135.39 m²
单位面积价格: 5707.00 元/m²
财产参考总价: 772671.00 元
结果有效期: 至2022年07月23日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2021年07月23日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

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

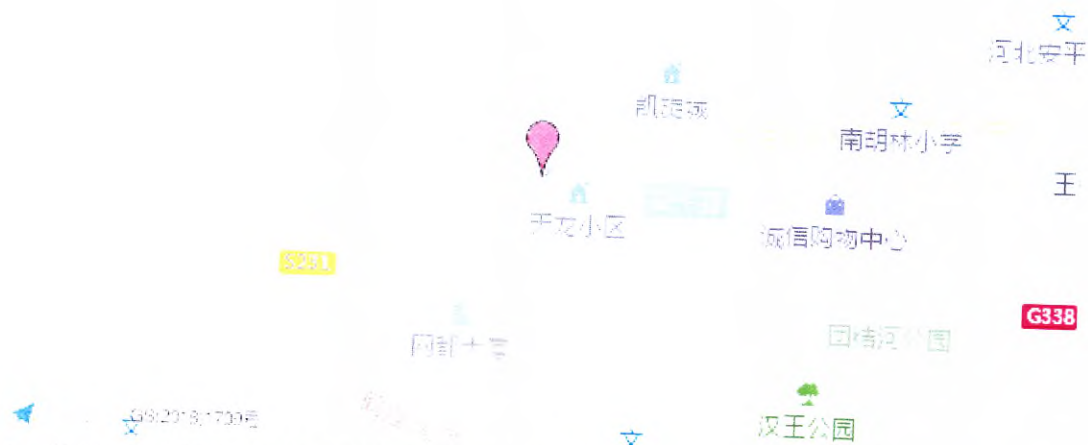
1. 周边配套详情

学校	安平镇严疃小学：为民街； 安平县第三实验小学：西关街；
地铁站	无
银行	中国邮政储蓄银行24小时自助银行(为民西街营业所)：新盈西街194号； 中国邮政储蓄银行(安平县支行)：新盈西街194号； 安平惠民村镇银行：安平镇西马路8号安平； 中国工商银行24小时自助银行(安平网都支行)(装修中)：北新大道与丝网街 交叉口西北角； 中国工商银行(安平网都支行)：北新大道与丝网街交叉口西北角；
幼儿园	睿童国际小清华幼儿园：安平镇为民街新邮局东胡同内第二排楼； 金色童年幼儿园：新盈西街291号； 世纪阳光幼儿园(为民街)：为民西街317号； 安平县启蒙第三幼儿园：西马路111附近； 金宝贝高级幼儿园：网都街；
公交车站	新盈街菜市场(公交站)：双层观光巴士内环；双层观光巴士外环；安平107路； 安平202路； 邮政局(公交站)：安平3路； 宗庄村(公交站)：安平4路； 地税局(临时站点)(公交站)：安平6路外环； 税务局(西区)(公交站)：双层观光巴士内环；双层观光巴士外环；安平107路； 安平202路；安平204路；安平206路；安平3路；
药店	百信医药(茂苓药大药房)：新盈街16号附近； 同生堂：新盈街与北新大道交叉路口往东约200米(万景城)； 老百姓大药房(为民街店)：为民街百家福小区1单元4楼； 康盛大药房(为民街店)：新盈西街194正东方向40米； 百信大药房(健康店)：红旗街金色阳光北侧约50米；
公园	孝仁公园：机电胡同与西马路交叉路口往南约80米；
超市	小品锅火锅烧烤食材超市：新盈街惠祥新城小区东行200米路北； 家家便利店：新盈街280号附近； 兴心便利店：新盈街与北新大道交叉口向东200米；

超市	三佳超市：金阳光步行街万景城； 小霞便利店：新盈街北100米；
健身	峰武堂少林武馆：[]； 思迈游泳健身：安平镇红旗街西头福地家园西侧；
医院	安平县社区卫生服务中心：新盈街路北； 安平协和医院：为民大街249号； 河北医科大学第二医院(安平分院)：安平镇北新大道55号； 河北医科大学教学医院(网都街)：北新大道55号； 安平第二人民医院：北新南道15号；
商场	华座优鲜购物广场：新盈西街199号(县工商局斜对面)； 吉美购物广场(安平店)：安平镇为民街187号； 开圆商厦：圣姑路简佰通讯旁；

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分析。

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，最终得出标的物的询价结果。

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：100-822-2870



网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号: ca5b811adbff47f1a8429caa13ad2792

安平县人民法院:

贵院在执行中国邮政储蓄银行股份有限公司安平县支行(申请执行人)与周杨杨等(被执行人)借款合同纠纷(案由)一案中,于2021年07月23日委托我平台对周杨杨,张颖(所有权人)名下/所有的被执行人周杨杨与张颖名下位于安平县新盈西街路北266号金色阳光二期万景城1号楼2单元1401室的房产一套(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: 135.39平方米

单位面积价格: 4,908元/㎡

参考财产价格：664,494元

一、财产基本情况

财产名称	被执行人瑞物扬与张颖名下位于安平县新迎宾路路北266号金色阳光二期万景苑1号楼2单元1101室的房产一套(房产)	面积	135.39M ²
坐落	安平县新迎宾路266号金色阳光二期万景苑1号楼一单元1101	户型	3室2厅2卫
所在小区	万景苑	建筑朝向	南北
所在楼层	11层	规划用途	住宅
全部楼层	28层		

二、询价时段

本次网络询价时段为：2021年07月23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

本案案件采用了177个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	7,200.00元/M ²	最低单价	5,185.19元/M ²	平均单价	6,081.00元/M ²
------	--------------------------	------	--------------------------	------	--------------------------

2. 楼盘小区信息调查

小区名称	万景苑	开发商	
小区均价	5,508元/M ²	占地面积	25,707M ² [约39亩]
环比上月	6.11%	建筑面积	
建成年份	2015年	绿化率	
包含用途	住宅(普通公寓(900套))	容积率	
建筑类型		周围交通	
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。依照《房地产估价规范》(GB/T 50291-2010)第3.0.1条的规定,估价师应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,选择适宜的估价方法。

《国际评估准则》和《中国房地产估价师执业规范》(中国房地产估价师学会发布的《自动估价模型标准》(Standard on AVM),以下简称“AVM”)为房地产市场自动化估价,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。比较法进行估价需要在估价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 $P = S_{C_i} \times \alpha_i$ 。其中, P 代表估价对象的市场价值, S_{C_i} 代表可比实例的出售价格, α_i 代表可比实例的调整价格。

标准价调整法在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,估计各同组房地产的区域均价和房地产种类。自动估价服务中,标准价调整法主要通过地理加权回归模型实现,多元回归分析则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

$$P = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_n X_n + \epsilon$$

其中, X 是影响房价的特征变量, β 是待估计的回归系数, ϵ 为模型的截距项。

在估价过程中，估价师与内外部微观市场询价的关联性较强，因此采用了基于多元回归的多元回归法进行估计，同时采用了与估价师以往同类型标准价调整法。估价对象在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予以估价，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。

其次，依据估价对象及其所在地的房地市场情况写客观条件，以及对自动估价方法中的适用性进行分析后，此次估价综合运用了标准法、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，通过分析测算各方法测算结果之间的差异程度，最终确定自动估价结果。

四、询价结果及结果有效期

根据询价结果计算，市场数据对比，综合分析该网标的物价值的各种因素，遵循估价原则，按照估价程序，依据有关法律规范和标准，将估价方法与大数据相结合，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2021年7月23日的参考价值为661.19万元，有效时间如下：

五、声明

本估价师严格按照法律法规、司法解释及相关规定，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
http://fieg.icbc.com.cn	北京复兴门内大街55号	1009195588



2021年07月23日