

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2021082000304001号)

安岳县人民法院：

贵院在执行 四川安岳农村商业银行股份有限公司翻身支行（申请执行人）与 卿山燕，汤彬（被执行人）(2021)川2021执2168号（借款合同纠纷）一案中，于2021年08月20日委托我平台对汤彬（所有权人）名下/所有的 成都市高新区芳草街45号3栋2单元2楼201号进行网络询价。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	成都市高新区芳草街45号3栋2单元2楼201号
房屋类型	住宅用房
房产坐落	四川省成都市高新区玉馨苑
所在小区	玉馨苑
建筑面积	186.98平方米
户型	4室2厅2卫
朝向	南向
所在楼层	2
总楼层	7
建成年代	
规划用途	11成套住宅

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：186.98 m²

单位面积价格：32852.00 元/m²

财产参考总价：6142667.00 元

结果有效期：至2022年08月20日

三、询价时点

本次网络询价时点为：2021年08月20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

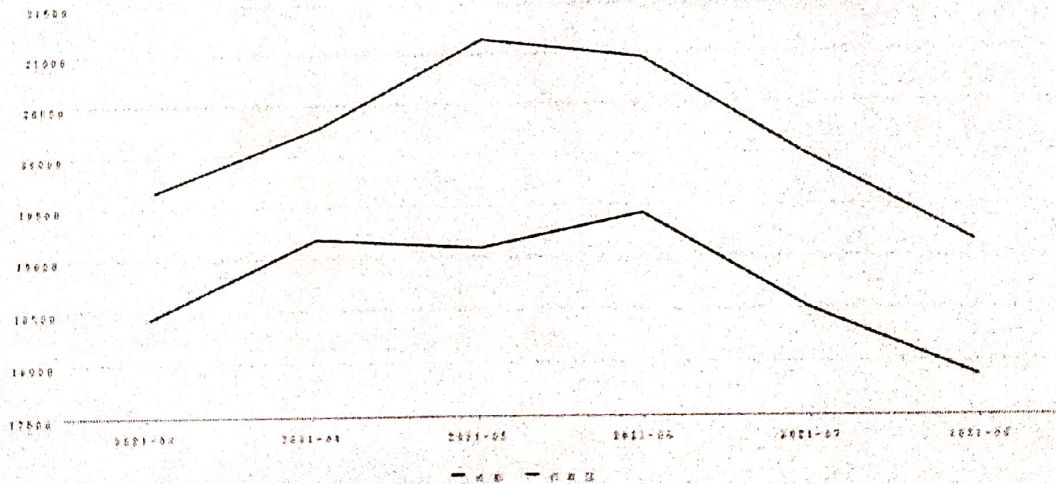


扫描全能王 创建

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
2019年08月05日	141.17	138.0万	9776.0	4室1厅1厨1卫	南向	高/7
2019年05月24日	139.27	150.0万	10771.0	3室2厅1厨1卫	西北	中/7
2018年10月15日	55.08	74.0万	13436.0	1室1厅1厨1卫	东南	高/7
2018年09月06日	63.73	76.0万	11926.0	2室2厅1厨1卫	东向	中/7
2018年01月29日	76.59	102.8万	13423.0	3室0厅1厨1卫	东向	高/7
2018年01月16日	98.73	146.3万	14819.0	3室2厅1厨2卫	南向	中/7
2018年01月14日	148.03	155.0万	10471.0	3室2厅1厨1卫	西南	中/7
2018年01月06日	55.35	80.0万	14454.0	2室1厅1厨1卫	东南	高/7
2017年12月16日	66.82	92.4万	13827.0	2室1厅1厨1卫	南向	中/6
2017年12月16日	75.85	105.7万	13936.0	2室2厅1厨1卫	西南	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	成都玉林中学芳草校区：芳草东街80号(近玉林南路)； 成都玉林中学：芳草街； 芳草小学(玉林校区)：沙子堰中巷29号； 玉林小学：玉林下横巷5号； 成都玉林中学附属小学(肖家河东三巷)：肖家河东四巷53；
地铁站	芳草街(地铁站)：8号线； 永丰(地铁站)：8号线； 衣冠庙(地铁站)：3号线；
银行	中国农业银行24小时自助银行(芳草街)：高新区芳草街47号附1号； 成都银行ATM(蓝天路)：芳草东街76号附1号； 中国工商银行(成都高新支行)：芳草街28号3楼； 中国工商银行24小时自助银行(成都高新支行营业室)：高新区芳草街28号； 中国工商银行(成都高新支行营业室)：芳草街28号； 成都高新区蓝天路幼儿园：玉林北路蓓蕾街47号；



扫描全能王 创建

幼儿园	金万汇幼稚园：玉林西路169号； 成都市玉林实验幼儿园：玉林西街14号； 川办幼儿园：超洋路12号； 成都爱萌幼稚园：玉林北巷8号附1号；
公交车站	芳草街中站(公交站)：211路;77路; 地铁芳草街站(D口)(公交站)：79路; 地铁芳草街站(公交站)：211路;77路;79路;G181路; 永丰路站(公交站)：10路;153路;26路;28路;306路;340路;417路;451路;59路;77路;79路;93路;夜间12路;社区巴士1006路; 芳草街站(公交站)：(停运)G228路;211路;77路;79路;G181路;
药店	海天药房：玉林西路70号-附2-3附近; 德仁堂(芳草店)：芳草西二街4号; 德康祥大药房(玉林店)：玉林西路98号附1号; 海王星辰健康药房：芳草东街99号; 贝尔康大药房：芳草东街47号;
公园	玉东园：玉林东街50号;
超市	喬哥干杂店：蓝草路14号; 舒姐友好超市：彩虹街24号; 乐百氏水便利：蓝草路13号; 四季干杂：芳草西一街4号附1; 红旗超市(芳草街便利店)：芳草街22号附1-3号;
健身	Super Panda私教健身连锁(玉林店)：玉林西路王府花园11栋3单元11号(玉林小酒馆); SuperPanda健身工作室(玉林店)：玉林西路王府花园11栋3单元11号(玉林小酒馆); 快快智能健身主题店(芳草街王府花园店)：芳草街1号附16号; B Active必爱体24小时健身(衣冠庙店)：成都市高新区永丰路7号和雅嘉御三楼13号; 柠檬运动：解放碑二环路南三段38号万豪酒店国贸中心1层;
医院	高新华南医院：蓝天路58号新1号; 蓓蕾·工程服务站：火烧堰巷19号; 成都西部中西医结合医院：一环路南三段28号; 四川省中西医结合医院双向转诊医院：一环路南四段与超洋路交叉口南50米; 四川省扶贫爱肝基金定点医院：洗面桥街5号;
商场	新世纪百货(肖家河东四巷店)：永丰路24号国际花园9栋2单元; 好莱坞商业广场：二环路南三段紫荆北路4号附20号; 玉林生活广场：玉林南路15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



扫描全能王 创建

(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。

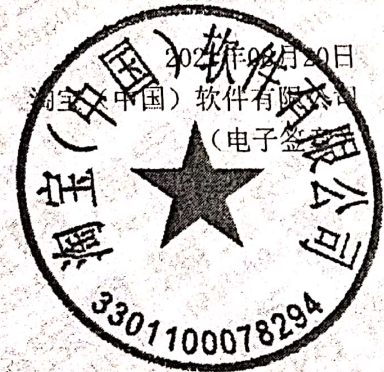
4. 本报告数据处理服务由淘宝（中国）软件有限公司提供，具名签章仅用于证明本报告真实性，除法律明确规定以外，淘宝（中国）软件有限公司无法承担超出“数据处理服务”范围的责任或义务。

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



扫描全能王 创建

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：a4fd9095cb05438b98c964165cc2651c

安岳县人民法院：

贵院在执行四川安岳农村商业银行股份有限公司翻身支行（申请执行人）与卿山燕等（被执行人）借款合同纠纷（案由）一案中，于2021年08月20日委托我平台对汤彬（所有权人）名下/所有的成都市高新区芳草街45号3栋2单元2楼201号（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：186.98平方米

单位面积价格：15,918元/M²

参考财产价格：2,976,348元



一、财产基本情况

财产名称	成都市高新区芳草街45号3栋2单元2楼201号(房产)	面积	186.98M ²
坐落	四川省成都市高新区玉馨苑	户型	4室2厅2卫
所在小区	玉馨苑	建筑朝向	南向
所在楼层	2层	规划用途	11成套住宅
全部楼层	7层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2021年08月20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19个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	19,954.80元/M ²	最低单价	13,255.40元/M ²	平均单价	17,306.60元/M ²
------	---------------------------	------	---------------------------	------	---------------------------

2. 楼盘小区信息调查

小区名称	玉馨苑	开发商	
小区均价	16,995元/M ²	占地面积	7,574M ² [约11亩]
环比上月	5.16%	建筑面积	
建成年份	1998年	绿化率	
包含用途	住宅	容积率	
建筑类型	多层	周围交通	1006路环线, 1023路环线, 114路, 79路, 77路, 51路, 93路, 153路, 28路, 26路, 139路, 78路, 12路, 92路, 340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。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 AVIM)，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， β 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2021年08月20日的参考价值为2,976,348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
https://mall.icbc.com.cn/	北京复兴门内大街55号	4009195588



2021年08月20日

