

阿里拍卖大数据询价平台 网络询价报告

(阿里拍卖网询2021121300365333号)

江西省萍乡市中级人民法院：

贵院在执行：唐峰（申请执行人）与 邹锋（被执行人）（2021）赣03执130号（借款合同纠

纷）一案中，于2021年12月13日委托我平台对 邹锋（所有权人）名下/所有的 萍乡经济技术开发区

区武功山中大道77号恒大御府24号楼2-1701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	萍乡经济技术开发区武功山中大道77号恒大御府24号楼2-1701
房屋类型	住宅用房
房产坐落	萍乡经济技术开发区武功山中大道77号恒大御府24号楼2-1701
所在小区	萍乡经济技术开发区武功山中大道77号恒大御府24号楼2-1701
建筑面积	172.26平方米
户型	4室2厅2卫
朝向	南向
所在楼层	17
总楼层	33
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：172.26 m²

单位面积价格：6701.00 元/m²

财产参考总价：1154314.00 元

结果有效期：至2022年12月13日

三、询价时间

本次网络询价时间为：2021年12月13日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

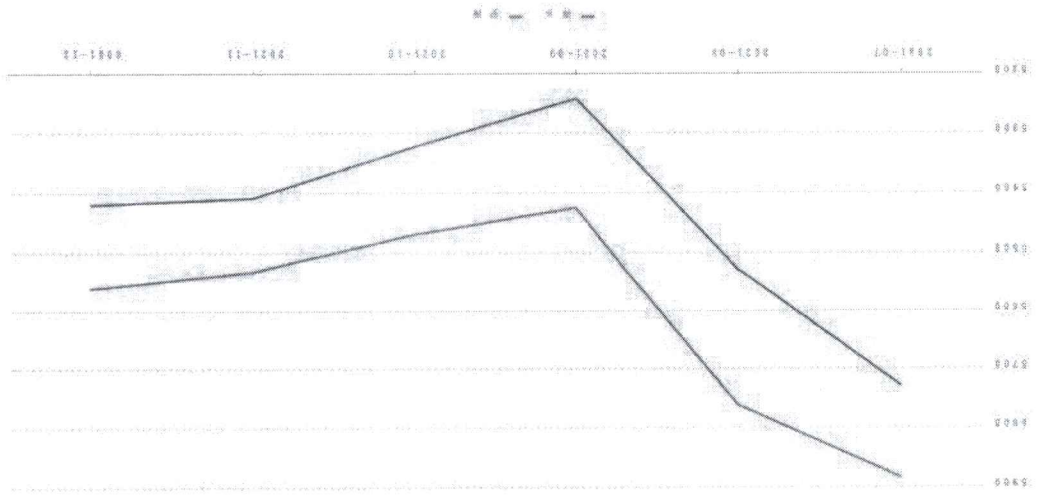
(一) 价值调查

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、行政区及小区内半年内的市场价格走势



(二) 房产周边情况
1. 周边配套设施详情

学校	江西工业工程职业技术学院：玉湖东路106号通久路5-6号；
地铁站	无
银行	中国工商银行自助银行（萍乡江西工业工程学院）；X123(通久路)；
幼儿园	润达美墅幼儿园：润达美墅A区南； 白源街中心幼儿园：兴源路安源区白源街社区卫生服务中心南侧约220米； 蒙台梭利幼儿园：安源东大道6号小太阳； 奎震国学幼儿园：蓝波湾花园酒店西北(钟楼路西)； 开心小博士幼儿园：白源街街道横板桥小区126；
公交车站	迎宾馆(公交站)：(停运)62路；16A路；16路B线；23路；36路；61路； 二手车交易市场(公交站)：(停运)62路；23路；61路； 经开区土地局(公交站)：16A路；16路B线； 开发区土地局(公交站)：36路； 消防指挥中心(公交站)：36路；
药店	昌盛大药房(碧桂园天玺湾店)：玉湖东路18号附近； 昌盛大药房(新城路店)：怡弦路； 康每乐大药房(首府壹号店)：安源区经济开发区吴楚大道1号翼天中梁城S8号楼商铺105； 平善堂大药房(玉泉店)：金三角金山三路17号玉泉山庄7号； 天顺大药房(横板小区店)：安源区经济技术开发区横板管理处横板小区；
公园	玉湖湿地公园：正门为火神广场[安源北大道(G319国道)滨湖人家对面]；
超市	丁了家生活超市：恒大御府8号楼商铺-103； 廖斌果蔬生鲜超市：萍乡经济技术开发区恒大御府6-106商铺； 631生活超市：经济技术开发区武功山中大道77号恒大御府6号楼商铺112； 一百超市：武功山中大道恒大影城附近； 玉湖生活超市：武功山中大道辅路与湖山路交叉口东北约120米；
健身	无
医院	萍乡经济技术开发区社区卫生服务中心：怡弦路与玉湖东路交汇处东北侧； 安源区白源街社区卫生服务中心：白源街荷塘社区(润达美墅对面)；
商场	无

注：以上数据展示小区周边1公里范围内配套设施详情

六、网络询价平台的联系方式

任或义务。
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

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
检测的责任。

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、

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。

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
真。

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
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

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
性、真实性、准确性负责。

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
五、声明

析，结合市场实时价格数据，最终得出标的物询价结果。

可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
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、

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。

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住房
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

(三) 系统原理与算法说明

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



2、小区地图



（电子）
（国）
国家图书馆

网络询价报告

京东大数据询价平台

网询号: jdbdhouse2021121300408 号

江西省萍乡市中级人民法院:

贵院在执行(2021)赣03执130号,申请执行唐峰与被执行人邹锋借款合同纠

纷一案中,于2021年12月13日委托我平台对邹锋名下/所有的萍乡经济技术开发区

武功山中大道77号恒大御府24号楼2-1701进行网络询价。现已完成网络询价,具体

情况如下:

房屋面积: 172.26 平方米

标的物单价: 7,443 元/平方米

标的物总价: 1,282,089 元

一、财产基本情况

标的物名称	萍乡市 萍乡经济技术开发区武功山中大道77号恒大御府24号楼2-1701
城市名称	萍乡市
行政区名称	安源区
小区名称	萍乡经济技术开发区武功山中大道77号恒大御府24号楼2-1701
房屋坐落	萍乡经济技术开发区武功山中大道77号恒大御府24号楼2-1701
房屋面积	172.26 平方米
所在楼层	17
总楼层	33
朝向	南
是否有电梯	是
户型	4室2厅2卫
产权证号	赣(2018)萍乡市不动产权证明第0015153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12月13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)
恒御府	普通住宅	2019年	6,931
滨湖公寓	普通住宅	2000年	3,992
玉泉山庄	普通住宅	2012年	5,319
玉泉山庄星洲世家	普通住宅	未知	5,196
玉泉山泉	普通住宅	2018年	5,442

询价对象所在位置：



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

一种估价方法。

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
 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
 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
 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

时考虑这些房产过住时间的价格走势进行综合分析计算。

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

(二)、计算方法

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。

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

娱乐	白金汇KTV,地址:江西省萍乡市安源区经济技术开发区工业大道东侧法莱德国际生活广场2号楼2楼。
生活	婴之岛母婴生活馆(玉湖店),地址:萍乡市安源区武功山中大道玉泉山庄星洲世家;新府佳苑生活超市,地址:萍乡市安源区怡弦路新府佳苑。
购物	老地方生活超市(星湖湾店),地址:萍乡市安源区苏州东街星湖湾;锐泰破碎锤,地址:萍乡市安源区安源东大道119号(消防支队斜对面)。
医疗	繁星艾灸工作室,地址:江西省萍乡市安源区安源东大道128号;萍乡市人民医院,地址:萍乡市安源区武功山中大道8号。
教育	萍乡市天一驾校,地址:江西省萍乡市开发区安源中大道9号;绘飞航模,地址:萍乡市安源区玉湖东路安源大剧院。
交通	迎宾馆,地址:16a路;36路;62路;迎宾宾馆,地址:23路;36路;62路;开发区土地局,地址:36路;消防指挥中心,地址:23路。

询价对象所在位置周边基础设施:

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： $P_i = P_i^* A_i^* B_i^* C_i^* D_i$ ；式中：P-待估标的物估算价格，P_i-待估

标的物比准价格，P_i^{*}-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： $V = a/(r-g) \cdot [1 -$

$(1+g)/(1+r)]$ ，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

递增长率，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

"Bootstrapping" 想法和 Ho 的 "random subspace method" 以建造决策

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。

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出询价结果或超过一年或房地产状况发生变化，需重新进行询价。

一年（自2021年12月13日起至2022年12月12日止），若房地产市场有较大波动
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数据的合法性、真实性、准确性负责。

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

五、声明

本次网络询价结果有效期至：2022年12月12日

本次网络询价结果为：1,282,089 元

四、询价结果及结果有效期

注：通过已有数据进行趋势整合计算，结果仅供参考。

月份	2021-06	2021-07	2021-08	2021-09	2021-10	2021-11
单价(元/平方米)	7,448	6,941	7,422	7,603	7,209	7,463

(三)、价格趋势

做回归预测，调整后也可以用于分类。

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

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

MART(Multiple Additive Regression Tree)，是一种迭代的决策树算法，该算法由

梯度上升回归树 GBDT(Gradient Boosting Decision Tree) 又叫

树的集合。



公司地址	北京市亦庄经济技术开发区科创十一街18号院京东大厦
客服专线	400-622-9586
网址	https://auction.jd.com/sifa.html

六、网络询价平台的联系方式



参考财产价格：998,763元

单位面积价格：5,798元/M²

建筑面积：172.26平方米

下：

2021年12月13日委托我平台对邹锋（所有权人）名下/所有的萍乡经济技术开发区武功山中大
道77号恒大御府24号楼2-1701（财产名称）进行网络询价。现已完成网络询价，具体情况如
贵院在执行唐峰（申请执行人）与邹锋（被执行人）借款合同纠纷（案由）一案中，于

江西省萍乡市中级人民法院：

网询号：34c06a551fd449e4b8c2593b0e78ea63

中国工商银行融e购电商平台

网络询价报告

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。

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，多元回归分析法主要采用多元回归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 $P = \sum \beta_i \cdot X_i + C$ 。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。

ADJ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，多元回归分析法主要采用多元回归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 $P = SP_i + ADJ_i$ 。其中，P代表估价对象的市场价值，SP代表可比实例的出售价格；

ADJ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，多元回归分析法主要采用多元回归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 $P = SP_i + ADJ_i$ 。其中，P代表估价对象的市场价值，SP代表可比实例的出售价格；

适当的估价方法。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。

(二) 计算方法

小区名称	恒人御府	恒人地产集团
小区均价	7,305元/M ²	
环比上月	4.04%	
建成年份		35.0%
包含用途	住宅 商铺	2.2
建筑类型	多层 高层	18路,16路,23路
物业公司	金碧物业有限公司	

2. 楼盘小区信息调查

最高单价	7,305.31元/M ²	最低单价	6,191.50元/M ²	平均单价	6,701.70元/M ²
------	--------------------------	------	--------------------------	------	--------------------------

本案例共采用了4个最新案例进行估价，情况如下

1. 估价案例情况

(一) 参考样本

三、参照样本、计算方法及价格趋势

本次网络询价时点为：2021年12月13日

二、询价时点

财产名称	萍乡经济技术开发区武功山中大道77号恒大御府24号楼 2-1701(房产)	面积	172.26M ²
坐落	萍乡经济技术开发区武功山中大道77号恒大御府24号楼 2-1701	户型	4室2厅2卫
所在小区	萍乡经济技术开发区武功山中大道77号恒大御府24号楼 2-1701	建筑朝向	南向
所在楼层	17层	规划用途	住宅
全部楼层	33层		

一、财产基本情况

2021年12月13日



网址	地址	联系方式
https://mall.icbc.com.cn/	北京复兴门内大街55号	4009195588

六、网络询价平台的联系方式

本次网络询价严格按照照法、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。

五、声明

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，依据有关法律规范和标准，将估价算法与大数据模型结合，在满足本次估价的全部假设和限制条件下，确定估价对象在2021年12月13日的参考价值为998,763元。有效时间12个月。

四、询价结果及结果有效期

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。

