



# 询价建议书

**委托法院：**广州市白云区人民法院

**询价对象：**佛山市南海区盐步穗盐东路花地湾雍景豪园帝景台 30  
座 902 房产

**执行案号：**（2021）粤 0111 执恢 130 号

**询价平台：**京东大数据询价平台

**询价编号：**20210310 粤询价第 0003 号

**询价时点：**2021 年 03 月 15 日



## 询价结果

本次询价对象为佛山市南海区盐步穗盐东路花地湾雍景豪园帝景台 30 座 902 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 03 月 15 日的询价结果如下：

建筑面积：160.17 平方米

标的物单价：19,249 元/平方米

标的物总价：3,083,112 元，大写金额人民币叁佰零捌万叁仟壹佰壹拾贰元整。

询价结果明细表

标的物名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (元)
佛山市南海区盐步穗盐 东路花地湾雍景豪园帝 景台 30 座 902 房产	160.17	19,249	3,083,112

**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 03 月 15 日起至 2022 年 03 月 14 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

二〇二一年三月十五日

## 目录

一、 标的信息调查表.....	1
二、 估算方法.....	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、 委托书.....	10
5、 权属证明文件.....	11

## 一、标的信息调查表

标的登记信息情况表			
标的名称	佛山市南海区盐步穗盐东路花地湾雍景豪园帝景台 30 座 902 房产		
标的坐落	佛山市南海区盐步穗盐东路花地湾雍景豪园帝景台 30 座		
标的登记 权利情况	权属人	徐敏泽	
	权证编号	5504026	
	权证编号类型	房产证	
	是否确权	是	
	共有权人情况	单独所有	
标的登记 基本情况	建筑面积 (平方米)	160.17	
	套内建筑面积 (平方米)	136.94	
	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	权属资料未有记载
		土地使用年限起始日期	权属资料未有记载
		土地使用年限终止日期	2071 年 03 月 21 日
房屋规划用途	住宅		
房屋证载总层数	12		

标的调查信息情况表		
标的调查 基本情况	房屋实际总层数	12
	房屋所在层	9
	有无钥匙	无
	电梯情况	有
	房屋朝向	东
	房屋朝向的种类	门口朝向
	室内格局	不祥
	装修情况	不祥
	使用现状	不祥
	改建情况	不祥
	租赁情况	不祥（具体情况以委托方核实为准）
标的调查 物业信息	小区名称	雍景豪园帝景台
	开发商	南海市雅居乐房地产有限公司
	物业管理	雅居乐物业
	建成时间	2005
	欠费情况	2021年2月-3月欠费730元（已包含物业费和公摊电费），费用已经在累计有滞纳金
标的调查 周边环境	交通	穗盐路总站(雍景豪园)、雅居乐·雍景豪园、雅居蓝湾
	医疗	广东省中医院芳村医院、中医骨科、佛山市南海区第七人民医院、
	生活	鲜荟生活超市、新都会购物广场、好好多连锁超市(蓝湾店)
	教育	乔治中英文学校、雅翠学校、河东小学、东秀小学

## 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

本次询价对象为佛山市南海区盐步穗盐东路花地湾雍景豪园帝景台 30 座 902 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 03 月 15 日的询价结果如下：

建筑面积：160.17 平方米

标的物单价：19,249 元/平方米

标的物总价：3,083,112 元，大写金额人民币叁佰零捌万叁仟壹佰壹拾贰元整。

询价结果明细表

标的物名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (元)
佛山市南海区盐步穗盐 东路花地湾雍景豪园帝 景台 30 座 902 房产	160.17	19,249	3,083,112

**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 03 月 15 日起至 2022 年 03 月 14 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。

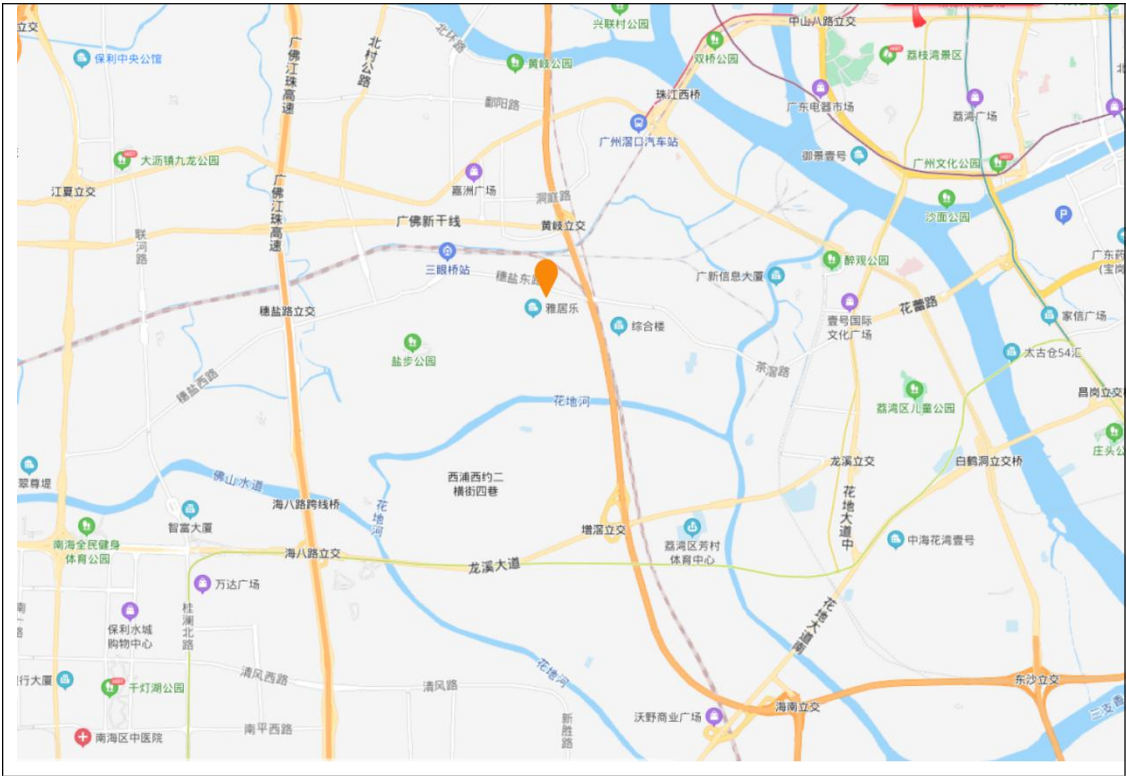
4、本次询价对象可能存在的其他影响价值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明、且根据一般性现场调查不能获悉的情况下，京东大数据询价平台不承担相关责任。

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>标的所在小区周边环境</p>	<p>标的所在小区内部环境</p>



标的所在小区内部环境



标的楼外观



标的所在楼宇入口



标的所在入户门

## 4、委托书

## 广州市白云区人民法院

## 大数据评估委托函

(2021)粤0111委字第00108号

北京京东世纪贸易有限公司：

本院立案执行的(2021)粤0111执恢130号申请执行人东方前海谦翔投资管理(杭州)合伙企业(有限合伙与被执行人广州市易点信息科技有限公司、广州市国汇投资发展有限公司、朱清国、朱月云、朱国武、朱贤承、卢军、徐敏泽、朱少和、吕宏威执行一案，在执行过程中，需依法对被执行人徐敏泽名下位于佛山市南海区盐步穗盐东路花地湾雍景豪园帝景台30座902房产进行市价房查询。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，并出具房产的评估报告。



广州市白云区人民法院  
二〇二一年三月四日

联系人：杨法官  
电 话：83008096



## 佛山市(佛山市)不动产登记信息查询结果

重要说明: 本查询结果涂改、复印无效; 本结果不作为权利凭证, 仅供参考, 最终以实体档案为准, 查询人对本查询结果负有保密义务, 如给当事人造成损失及其他后果, 查询人应负全部责任。

单位: 元、平方米

查询结果编号	2021003778			查询人	南海法院		
坐落	佛山市南海区大沥镇盐步穗盐东路花地湾雍景豪园, 佛山市南海区盐步穗盐东路花地湾雍景豪园帝景台30座902房						
不动产单元号	440605007027GB00104W000000000						
地号	440605007027GB00104						
权利情况							
权利人	证件类型	证件号码	占有份额	权证类型	权利证号	取得方式	
徐敏萍	/	330324197312161213	/	土地证	国用(2007)0701763	出让	
宗地东至东	详见宗地图			宗地四至南	详见宗地图		
宗地四至西	详见宗地图			宗地四至北	详见宗地图		
使用权面积	579.74			分摊面积	/		
独用土地面积	/			共用土地面积	579.74		
权利类型	国有土地使用权			权利性质	出让		
土地/房屋用途	城镇住宅用地(城镇单一住宅用地)						
土地使用期限	2071年03月21日止;						
登记日期	2007-03-06						
权利状态相关情况	有效						
抵押情况							
无							
查封等限制情况							
限制类型	受理日期	限制文号	限制机构	限制日期	限制顺序号	限制状态	附记
土地	2019-06-03	(2018)粤0103执2529号	广州市荔湾区人民法院	2019-06-03起, 2023-06-02止	0	查封	/
土地	2019-06-13	(2019)粤0111执保1045号	广州市白云区人民法院	/	1	轮候查封	第一轮候
土地	2020-08-14	(2020)粤0111执10251号	广州市白云区人民法院	/	2	轮候查封	第二轮候
预告登记情况							
无							
备注	归档号: C311(0703).2007-0911旧地号: 0703073645						
查询目的	此表仅作 司法协助 使用						

打印人: 屈定武

打印时间: 2021年02月23日11时29分04秒

打印人: 周定武

打印时间: 2021年02月23日11时28分02秒

