

阿里拍卖大数据询价平台 网络询价报告

(阿里拍卖网询2021090600312385号)

三河市人民法院：
贵院在执行 中国建设银行股份有限公司三河支行（申请执行人）与 董贺（被执行人）
(2021)冀1082执恢1637号（借款合同纠纷）一案中，于2021年09月06日委托我平台对 董贺（申
请人）名下/所有的 安居小区进行网络询价。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	安居小区
房屋类型	住宅用房
房产坐落	三河市安营小区
所在小区	安居小区(迎宾北路)
建筑面积	94.28平方米
户型	3室2厅1卫
朝向	南北
所在楼层	5
总楼层	6
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：94.28 m²
单价面积价格：15264.00 元/m²
财产参考总价：1439900.00 元
结果有效期：至2022年09月06日

三、询价时点

本次网络询价时点为：2021年09月06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

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

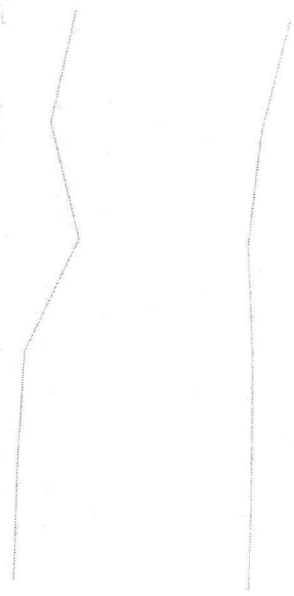
网址：www.taobao.com

客服热线：100-822-2870



2、询价对象所在小区市场成交案例

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) 房产周边配套情况

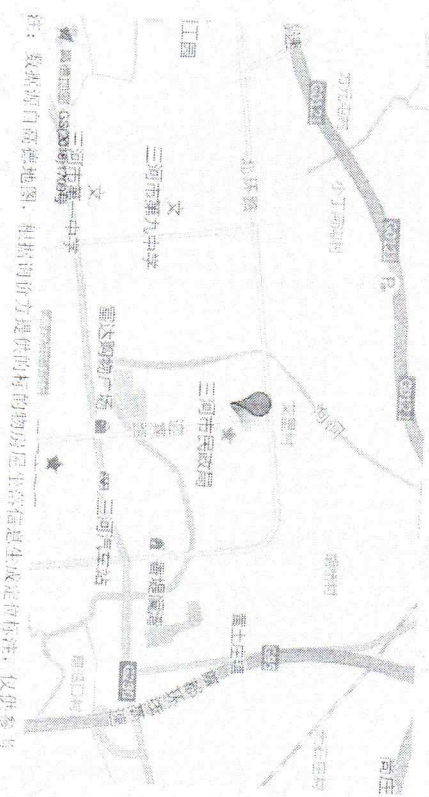
1. 周边配套详情

学校	三河市第四小学：迎宾北路62号； 三河市第五小学：贤人西大街109号； 三河市贵人职业培训学校(第二校区)：康居街与新村路交叉口向北50米； 中国工商银行24小时自助银行(迎宾北路)：迎宾北路172附近； 中国农业发展银行(三河市支行)：河阳镇迎宾北路82号； 三河农商银行24小时自助银行：迎宾北路56号； 三河农商银行：迎宾北路56号； 香农村信用社：河阳西街迎宾北路56号；
地铁站	无
银行	第四幼儿园：迎宾北路60号； 潘贝双语幼儿园(贵人东大街)：贤人东大街32号； 皓博双语幼儿园：河阳镇紫竹湾紫竹湾二期小区附近；
幼儿园	安居小区北区(公交站)：三河201路； 安居小区南(公交站)：三河201路； 第四小学(公交站)：三河103路； 第四小学(公交站)：三河103路； 安居小区(公交站)：930路；
公交车站	神腾大药房(迎宾北路店)：迎宾北路171号附近； 民寿堂致臻医药连锁(七分店)：贤人西大街6号； 福康大药房：迎宾北路41号； 神腾大药房：天润北街四季阳光花园；
药店	无
公园	无
超市	物美超市(迎宾北路店)：河阳西街迎宾北路117-233号； 海悦源商行：迎宾北路64号海悦源商行； 鑫源美综合商店：迎宾北路64号鑫源美超市； 里丰商店：迎宾北路三河市质量监督局住宅楼西侧约80米； 悦邻24小时便利店超市：迎宾北路181号(0j[w])；
健身	悦享健身：河阳镇贤人西大街民寿堂二层； 动力健身游泳休闲会所：紫竹湾二期底商10号； 北坡社区卫生服务站(迎宾北路)：迎宾北路东杉医院；

医院	三河东杉医院：迎宾北路34号
商场	无

注：以上数据展示小区周边1公里范围内配套设施

2、小区地图



(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构建房产网络海量数据库，结合覆盖全国城市的基础数据、房地产交易市场数据等行业数据，以及阿里拍卖多年沉淀的房地产市场交易基础数据、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报、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，未对询价对象进行人工查验，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核查、检测的责任。

1、本报告数据处理服务由淘宝(中国)软件有限公司提供，具名签署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

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号: e9265abcf759af47aafEc178e1cdabbdde

三河市人民法院:

贵院在执行中国建设银行股份有限公司三河支行(申请执行人)与董贺(被执行人)借款合同纠纷(案由)一案中,于2021年09月06日委托我平台对董贺(所有权人)名下/所有的安居小区(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: 94.28平方米

单位面积价格: 12,403元/㎡

参考财产价格: 1,169,355元

一、财产基本情况

财产名称	安徽小区(2011)	面积	91.28㎡
坐落	合肥市蜀山区	户型	3室2厅1卫
所在小区	安徽小区(2011)	建筑朝向	南北
所在楼层	5层	规划用途	住宅
全部楼层	4层		

二、询价时段

本次网络询价时段为：2021年09月06日

三、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 参照样本

1. 估价案例情况

本案网络采用了大数据案例进行估价，情况如下

最高单价	11,500.00元/㎡	最低单价	10,000.00元/㎡	平均单价	11,000.00元/㎡
------	--------------	------	--------------	------	--------------

2. 楼盘小区信息调查

小区名称	坐落小区	开发商
小区均价	11,400元/㎡	占地面积
环比上月	上升	建筑面积
建成年份	1999年	绿化率
建筑用途	住宅(90㎡)	容积率
建筑类型	多层	周边交通
物业公司		

(二) 计算方法

房地产估值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。参照《房地产估价规范》(GB/T 35118-2017)规定，自动估价方法指利用估价对象及其所在地的房地产交易数据与客观条件，运用数学方法平均适用地进行分析，选择适当的估价方法。

自动估价的方法中根据我国房地产估价标准，国际估价师协会发布的《自动估价标准》(Standard on AVM)，以及所参照的房地产市场数据情况，提供的自动估价方法包括比较法、标准法、多元回归分析法等。标准法调整法。

得到的估价对象与参照样本的方法，比较法适用于开发房地产数据较多、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估价对象与参照样本有较多类似房地产交易、当地房地产市场不活跃或类似房地产交易较少的地区。比较法采用比较法估价。比较法计算公式为 $P = SP \cdot Ad/F$ ，其中，P代表估价对象的市场价值，SP代表可比案例的修正价格，Ad/F代表对可比案例的调整价格。

此外，自动估价中引入了标准价调整法和多元回归分析法等。这两种方法均是通过对范围内数据房价数据进行分组，估价范围包括价格和区域特征和房地产种类。自动估价模型中，标准价调整法主要通过对地理加权而实现，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均为特征价格理论。两种模型的基本形式可以表述为 $P = \sum P_i \cdot X_i + C$ ，其中，P代表估价对象的修正价格， P_i 是特征价格的回归系数， X_i 为模型的特征变量。

此次估价中，估价对象所在的安徽小区的房屋同质性较强，因此采用了基于多元回归的多元回归模型进行估计。同时采用了基于地理加权而实现的标准价调整法，估价对象在其所处的房地产市场具有其特殊性，需要引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而实现的标准价调整法。

综上，根据估价对象及其所在地的房地产市场客观条件，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、多元回归分析法和标准价调整法，并对各种方法的估价结果综合分析比较，通过对新测算各种方法测算结果之间差异处理，最终确定自动估价结果。

四、询价结果及结果有效期

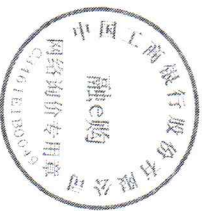
根据估价师计算、市场数据对比，综合评估影响估价因素后由估价师出具估价报告，网络估价结果，按照估价程序，按照有关规定和程序，将估价报告与当事人进行交易磋商，在确定不动产的合理价格和限制条件后，确定自估价报告出具之日起15个工作日内交易价格，如有异议可在15个工作日内提出。

五、声明

本次网络询价严格按照《网络估价规范》进行，确保公平公正。本平台通过大数据分析方法，客观、准确地

六、网络询价平台的联系方式

网址	地址	联系方式
http://icbc1108.com	北京望京门内大街15号	4009135388



2021年09月08日

网络询价报告

京东大数据询价平台

网询号: jbdhouse2021090600102 号

三河市人民法院:

贵院在执行(2021)冀1082执恢1637号,申请执行人中国建设银行股份有限公司三河支行与被执行人董贺借款合同纠纷一案中,于2021年09月06日委托我平台对董贺名下/所有的安居小区进行网络询价。现已完成网络询价,具体情况如下:

房屋面积: 94.28 平方米
标的物单价: 12,403 元/平方米
标的物总价: 1,169,369 元

一、财产基本情况

标的物名称	安居小区
城市名称	廊坊市
行政区名称	三河市
小区名称	安居小区(迎宾北路)
房屋坐落	三河市安居小区
房屋面积	94.28 平方米
所在楼层	5
总楼层	6
朝向	南北通透
是否有电梯	否
户型	3室2厅1卫
产权证号	0047769
规划用途	住宅

注：以上信息来自询价方录入。

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



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	2021-03	2021-04	2021-05	2021-06	2021-07	2021-08
单价(元/平方米)	12,642	11,697	12,263	11,794	12,312	12,381

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:1,169,369元

本次网络询价结果有效期至:2022年09月05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09月06日起至2022年09月05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。

二、询价时点

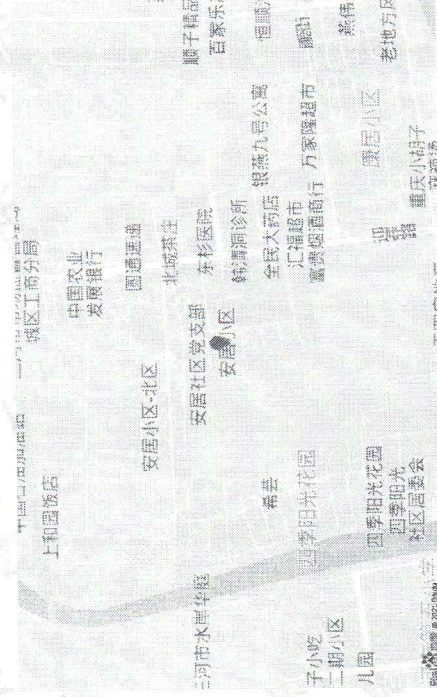
本次网络询价时间为:2021年09月06日

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)
安居小区	普通住宅	2002年	11,389
华信小区	普通住宅	2010年	14,860
康居小区	普通住宅	1996年	13,143
四季阳光花园	普通住宅	2008年	15,048
格兰香榭小区	普通住宅	未知	17,398

询价对象所在位置:



询价对象所在位置周边基础设施:

交通	华美小区南,地址:201路;第四小学,地址:202路;202路环线;203路;511路;515路;安居小区北区,地址:201路。
教育	小牛顿科学(三河市华泰花园校区),地址:廊坊市三河市迎宾北路华泰都市花园;奥胜教育,地址:廊坊市三河市迎宾北路安居小区东北侧约30米。
医疗	东杉医疗康复中心,地址:廊坊市三河市迎宾北路东杉医院;东杉医院,地址:迎宾北路34号。
购物	物美康超市,地址:廊坊市三河市四季阳光北街安居小区北侧;富达购物广场,地址:迎宾北路2号。
生活	蓝岛宠物生活馆,地址:涿阳镇贤人西大街32号;佳仁动物医院,地址:贤人西街36号;宠物中心(三河店),地址:贤人西大街53号。
娱乐	三河市文化中心广场,地址:河北省廊坊市三河市涿阳西大街与建兴北路交叉口西北角。

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,相关信息来自公开企业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: $P_i = P^*A^*B^*C^*D$; $P = \sum (P_i^*权重系数)$, 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: $V = a/(r-g)^* [1 - (1+g)/(1+r)^n]$; 式中: V-标的物价价格, 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

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