

网络询价报告

京东大数据询价平台

网询号: jdbdhouse2021081800007 号

大连市中山区人民法院:

贵院在执行(2021)辽0202执恢569号,申请执行人中国银行股份有限公司大连中山支行与被执行人宋占刚,曹杰合同、无因管理、不当得利一案中,于2021年08月18日委托我平台对宋占刚名下/所有的大连保税区东北四街(新青年汇)55号1单元25层6号进行网络询价。现已完成网络询价,具体情况如下:

房屋面积: 48.85 平方米

标的物单价: 7,011 元/平方米

标的物总价: 342,511 元

一、财产基本情况

标的物名称	大连保税区东北四街（新青年汇）55号1单元25层6号
城市名称	大连市
行政区名称	金州区
小区名称	大连保税区东北四街（新青年汇）55号1单元25层6号
房屋坐落	辽宁省大连市金州区大连保税区东北四街（新青年汇）55号1单元25层6号
房屋面积	48.85 平方米
所在楼层	25
总楼层	34
朝向	东南
是否有电梯	是
户型	1室1厅1卫
产权证号	无
规划用途	10住宅

注：以上信息来自询价方录入。

询价对象所在位置周边基础设施:

交通	保税区,地址:地铁3号线;开发区,地址:地铁3号线;通世泰,地址:地铁3号线;保税区西门,地址:一方天鹅湖-开发区轻轨站;
教育	树人文化艺术培训学校,地址:辽宁省大连市金州区黄海西二路41号;海滨美术教育(开发区校区),地址:大连市金马路201-4号华堂大厦5层。
医疗	盛和医院,地址:大连市金州区西环路盛和派蒂盟大厦1-1号;大连铁路卫生学校教学医院,地址:大连市金州区东北四街新青年汇。
购物	宏昌源超市,地址:大连市金州区东北四街新青年汇;盛和派蒂盟大厦超市,地址:大连市金州区海科路新青年汇东南侧。
生活	伊家生活超市,地址:大连市金州区滇池北路钻石9座;关爱宠物诊所,地址:东北三街新城丽景18B;哈哈宠物,地址:开发区东北四街62号。
娱乐	鹏程网咖,地址:大连市金州区东北四街新青年汇;新天地迪吧(辽河西三路),地址:大连市辽河西三路30号。

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 -标的物的价格， a -标的物的年纯收益， r -标的物的报酬率， g -收益年递增率， n -标物的有效使用年限。

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	2021-02	2021-03	2021-04	2021-05	2021-06	2021-07
单价(元/平方米)	6,312	7,113	6,594	7,182	6,877	6,933

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：342,511 元

本次网络询价结果有效期至：2022年08月17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08月18日起至2022年08月17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



阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2021081800302104号)

大连市中山区人民法院：

贵院在执行 中国银行股份有限公司大连中山支行（申请执行人）与 宋占刚，曹杰（被执行人）（2021）辽0202执恢569号（合同、无因管理、不当得利）一案中，于2021年08月18日委托我平台对 宋占刚（所有权人）名下/所有的 大连保税区东北四街（新青年汇）55号1单元25层6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	大连保税区东北四街（新青年汇）55号1单元25层6号
房屋类型	住宅用房
房产坐落	辽宁省大连市金州区大连保税区东北四街（新青年汇）55号1单元25层6号
所在小区	大连保税区东北四街（新青年汇）55号1单元25层6号
建筑面积	48.85平方米
户型	1室1厅1卫
朝向	东南
所在楼层	25
总楼层	34
建成年代	
规划用途	10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：48.85 m²

单位面积价格：7036.00 元/m²

财产参考总价：343709.00 元

结果有效期：至2022年08月18日

三、询价时点

本次网络询价时点为：2021年08月18日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

（一）价值调查

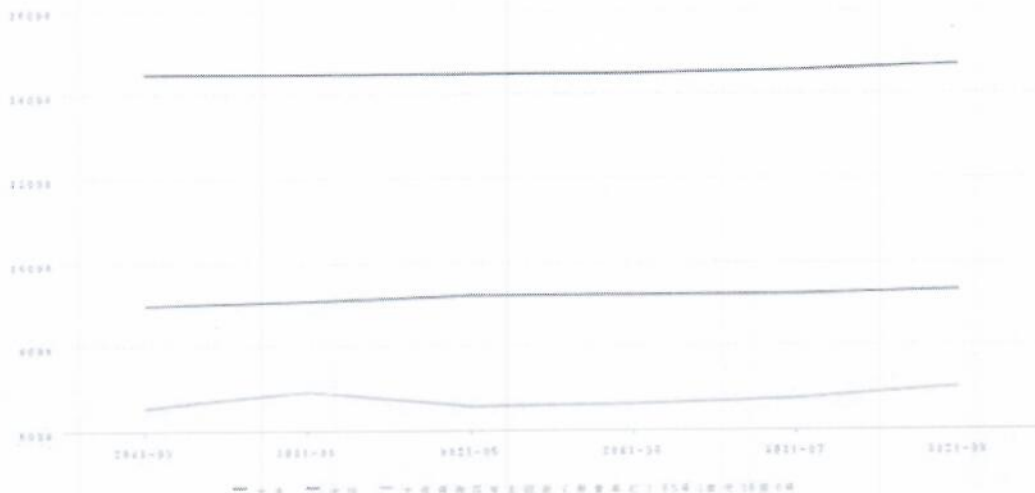
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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	大连市大艺附属高级中学：东北大街92号；
地铁站	保税区(地铁站)：3号线;保税区线；
银行	中国民生银行(大连自贸区支行)：黄海西四路201号保税区国际商务大厦1层； 中国民生银行24小时自助银行(大连保税区支行)：大连保税区黄海西肆路201号国际商务大厦一楼； 大连保税区珠江村镇银行(衡山路)：开发区黄海西四路205号保税区管委会e座8楼； 中国农业银行(大连自贸区支行)：经济开发区保税区黄海西四路201号国际贸易中心E座(保税区管委会1层)； 大连银行(自贸区支行)：黄河西四路203号大连保税区管委会政务大厅1层；
幼儿园	新青年双语幼儿园：开发区经济技术开发区东北四街55号1-1-103号； 天华双语幼儿园：海科路2-10(辽河西路钻石9座)； 东方剑桥幼儿园(大连海航校区)：东北六街149号； 东方剑桥YOH0湾国际幼儿园海航校区：东北六街143号(保税区西门)； 宝博童年幼儿园：倚山路2号；
公交车站	黄海西六路(公交站)：开发区12路;开发区7路； 五大电子(公交站)：开发区2路； 日本电产(公交站)：开发区2路;开发区7路； 钻石9座(公交站)：昌赫803路;昌赫805路;昌赫806路;昌赫806路林家加车1;昌赫806路林家加车2;昌赫807路城子加车;昌赫811路； 保税区家居广场(公交站)：(停运)开发区15路;开发区12路;开发区7路；
药店	泛美药房：东北四街57号； 九州康大药房(钻石九座店)：保税区钻石九座小区西门(东北六街94号)； 九州康大药房(保税区店)：钻石九座小区西门东北六街94号； 胜鑫药房：大连开发区东北三街28号； 大连钻石9座大药房(东特店)：海河路129号B3座1单元1层5号；
公园	无
超市	福和源超市：开发区东北四街新青年汇三期2单元1楼； 蓝波湾超市：开发区东北四街55号3单元； 伊家生活超市：大窑湾街道保税区东北四街新东方新青年汇伊家生活超市；

	乔宇盛和便利店：西环路11号盛和派蒂盟大厦； 光美便民超市：保税区万瑞达国际公馆2号楼；
健身	MMF健身工作室：辽河西路万达广场金街B区一楼中段127-76； KT健身工作室：万达广场3号公寓1109-1111； 鼎龙健身(开发区万达广场店)：辽河西路117号万达广场4楼；
医院	大连铁路卫生学校教学医院：东北四街105号附近； 崇济医院：西环路盛和派蒂盟大厦1-1号； 大开马桥子社区卫生服务中心工业团地站：东北三街26号； 工业团地社区卫生服务站：东北三街与团地一路交叉路口往东南约200米；
商场	富林商城：开发区辽河西三路16号； 美和商城：大连市开发区辽河西路31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

(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

