



全国法院询价评估系统

退出

- 我的待办
- 我的案件
- 标的物评估
- 评估记录
- 法院联系人管理

您的当前位置: 标的物评估记录 网络询价

第一步: 发送网络询价委托书

展开

第二步: 询价结果

展开

第三步: 送达与公示

展开

第四步: 接收异议

展开

确认最终参考价

A1-1-301

最终询价结果: 2289824.00元

操作人: 刘晖

操作日期: 2021年11月30日

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网网2021110800345128号)

涑水县人民法院：

贵院在执行 黄文胜（申请执行人）与河北华银房地产开发有限公司（被执行人）（2020）冀0623执821号（合同、无因管理、不当得利纠纷）一案中，于2021年11月08日委托我平台对河北华银房地产开发有限公司（所有权人）名下/所有的 A1-1-301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 | A1-1-301 |
| 房屋类型 | 住宅用房 |
| 房产坐落 | 天鹅湖西山廊桥 |
| 所在小区 | 天鹅湖西山廊桥 |
| 建筑面积 | 190.34平方米 |
| 户型 | 4室2厅3卫 |
| 朝向 | 南北 |
| 所在楼层 | 3 |
| 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：190.34 m²
单位面积价格：9514.00 元/m²
财产参考总价：1810895.00 元
结果有效期：至2022年11月08日

三、询价时点

本次网络询价时点为：2021年11月08日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

（一）价值调查

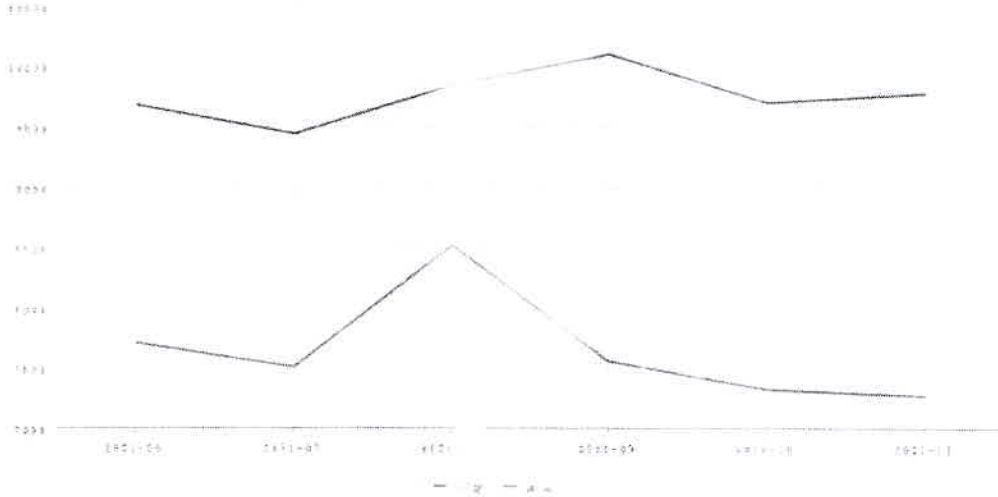
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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



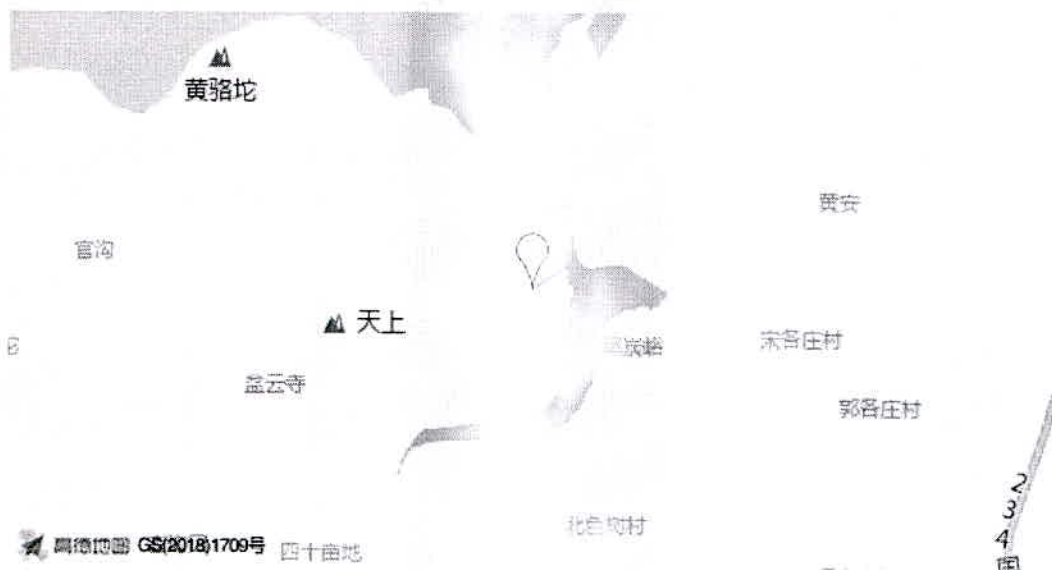
(二) 房产周边情况

1. 周边配套详情

| | |
|------|---------------------|
| 学校 | 无 |
| 地铁站 | 无 |
| 银行 | 涑水农商银行24小时自助银行: []; |
| 幼儿园 | 无 |
| 公交车站 | 无 |
| 药店 | 无 |
| 公园 | 无 |
| 超市 | 无 |
| 健身 | 无 |
| 医院 | 无 |
| 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

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，通过引入国内多家权威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、房地产市场行情数据等行业数据，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，通过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：阿里拍卖依托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、司法拍卖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，最终得出询价结果。

五、声明

本次网络询价严格按照法律、司法程序进行，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（如房屋内部使用状况等）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根据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、设备等的内在质量瑕疵、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919号阿里巴巴西溪园区

网址：www.taobao.com

客服专线：400-822-2870

2021年11月08日



网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：793116c55e9912ada8364929f1a9e943

涑水县人民法院：

贵院在执行黄文胜（申请执行人）与河北华银房地产开发有限公司（被执行人）合同、无因管理、不当得利纠纷（案由）一案中，于2021年11月08日委托我平台对河北华银房地产开发有限公司（所有权人）名下/所有的A1-1-301（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：190.34平方米

单位面积价格：8,266元/M²

参考财产价格：1,573,350元

一、财产基本情况

| | | | |
|------|--------------|------|----------------------|
| 财产名称 | A1-1-301(房产) | 面积 | 190.34M ² |
| 坐落 | 天鹅湖西山廊桥 | 户型 | 4室2厅3卫 |
| 所在小区 | 天鹅湖西山廊桥 | 建筑朝向 | 南北 |
| 所在楼层 | 3层 | 规划用途 | 住宅 |
| 全部楼层 | 6层 | | |

二、询价时点

本次网络询价时点为：2021年11月19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4个最新案例进行估价，情况如下：

| | | | | | |
|------|---------------------------|------|--------------------------|------|--------------------------|
| 最高单价 | 11,571.80元/M ² | 最低单价 | 7,000.00元/M ² | 平均单价 | 9,514.60元/M ² |
|------|---------------------------|------|--------------------------|------|--------------------------|

2. 楼盘小区信息调查

| | | | |
|------|-----------------------|------|---------------|
| 小区名称 | 天鹅湖·西峡谷·西山廊桥 | 开发商 | 华银房地产开发有限责任公司 |
| 小区均价 | 7,000元/M ² | 占地面积 | |
| 环比上月 | | 建筑面积 | |
| 建成年份 | 2011 | 绿化率 | |
| 包含用途 | 住宅 | 容积率 | |
| 建筑类型 | 多层 别墅 | 周围交通 | |
| 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，参照住房和城乡建设部发布的《自动估价模型标准》(Standard on AVM)，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 $P = SP_C \cdot ADJ_C$ ，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。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。两种估价方法的理论基础均为特征价格理论，回归模型的基本形式可以简述为 $P = \sum \beta_i X_i + C$ 。其中 X 是影响房价的特征变量， β 是回归模型的系数， 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市场具有特殊性，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。由于估价对象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计，而是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、标准价调整法和多元回归分析法。通过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11月08日的参考价值为1,573,350元。有效时间自2021年11月08日起。

五、声明

本次网络询价严格按照法、司法解释规定，公开、透明、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/ | 北京分行 | 4009195588 |



2021年11月08日

网络询价报告

京东大数据询价平台

网询号: jddhouse2021110800429 号

涑水县人民法院:

贵院在执行(2020)冀0623执821号,申请执行人黄文胜与被执行人河北华银房地产开发有限公司合同、无因管理、不当得利纠纷一案中,于2021年11月08日委托我平台对河北华银房地产开发有限公司名下/所有的 A1-1-301进行网络询价。现已完成网络询价,具体情况如下:

房屋面积: 190.34 平方米

标的物单价: 18,311 元/平方米

标的物总价: 3,485,227 元

一、财产基本情况

| | |
|-------|----------|
| 标的物名称 | A1-1-301 |
| 城市名称 | 保定市 |
| 行政区名称 | 涞水县 |
| 小区名称 | 天鹅湖西 |
| 房屋坐落 | 天鹅湖西山廊桥 |
| 房屋面积 | 190.34 |
| 所在楼层 | 3 |
| 总楼层 | 6 |
| 朝向 | 南北通透 |
| 是否有电梯 | 是 |
| 户型 | 4室2厅3卫 |
| 产权证号 | 无 |
| 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11月15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) |
|-------------|------|-------|-------------|
| 华银天鹅湖 | 普通住宅 | 2016年 | 17,439 |
| 华银天鹅湖HOLI公馆 | 公寓住宅 | 2018年 | 11,100 |
| 碧桂园九龙湾 | 普通住宅 | 2016年 | 12,279 |
| 世茂一渡青青小镇 | 普通住宅 | 2018年 | 11,426 |
| 北京华银城 | 公寓住宅 | 2018年 | 8,182 |

询价对象所在位置：



询价对象所在位置周边基础设施

| | |
|----|--|
| 交通 | |
| 教育 | 小天鹅双语幼儿园,地址:保定市涿水县张坊镇西2公里天鹅湖金海岸; |
| 医疗 | |
| 购物 | 理想书吧,地址:河北省保定市涿水县张坊镇华银天鹅湖金海岸;建军商店,地址:保定市涿水县一渡镇南乡村。 |
| 生活 | 珍珠源公墓,地址:保定涿州经济开发区;涿水达安房产天鹅湖店,地址:河北省保定市涿水县; |
| 娱乐 | 阳明山庄,地址:保定涿州经济开发区各庄村村民委员会东450米; |

注:参照样本根据房屋坐落、建筑面积、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。以上参照样本为全部数据,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。位置及面积数据来自公开查询数据,仅供参考。

(二)、计算方法

本标的在进行询价计算时,将参考周边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折旧进行折价计算。

本次询价标的物采用了线性回归、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、成本法等;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;对于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,将其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调整,从而得出估价对象价值或价格的方法。比较法计算公式:

式: $P_i = P' * A * B * C * D$; $P = \sum (P_i * \alpha_i)$, 式中: P-待估标的物估算价格, P_i -待估

标的物比准价格，P'-可比交易标的价格，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未来收益，选用适当的报酬率或资本化率、收益成数将未来收益转化为价值得到估价对象价值的方法。收益法计算公式： $V=a/(r-g)*[1-(1+g)/(1+r)^n]$ ，式中：V-标的物的价格，a-标的物的纯收益，r-标的物的报酬率，g-收益年递增率，n-标的物的有效使用期限。

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，是直观运用概率论的一种工具。

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。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归入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，一种现象常常受到多个因素的影响，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估计更有效，更符合实际。

随机森林回归是一个集成学习模型，它由许多决策树组成，并且其输出的类别是由个别树输出的类别的众数而定。随机森林回归模型是结合 Breimans 的 "Bootstrapaggregating" 和 Friedman 的 "m subspace method" 以建造决策树的集合。

梯度上升回归树 (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，所有树的输出结果作为下一棵树的输入特征。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，调整后也可以做分类。

(三)、价格趋势

| 月份 | 2021-01 | 2021-06 | 2021-07 | 2021-08 | 2021-09 | 2021-10 |
|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 单价(元/平方米) | 17,531 | 17,531 | 17,537 | 17,743 | 18,411 | 18,405 |

注：通过已有数据进行趋势分析，仅供参考。

四、询价结果及结果有效期

本次网络询价结果为：3,400 元

本次网络询价结果有效期至：2021年11月07日

五、声明

本次网络询价严格按照《招标投标法》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符合法律法规及房地产状况未有较大改变时有效期为一年（自 2021年11月07日起至 2022年11月07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重大变化时，请重新询价。

本询价结果为依据标准的关键信息，结合京东大数据评估系统计算得出询价结果，仅供参考，京东大数据评估系统不承担法律责任。

六、网络询价平台的联系方式

| | |
|----|---|
| 网址 | https://jd.com/property/evaluation.html |
|----|---|

京东

| | |
|------|------------------------|
| 客服专线 | 400-29586 |
| 公司地址 | 北京... 开... 街 18 号院京东大厦 |

