

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2022011900378707号)

广州市中级人民法院:

贵院在执行 李连平等37人(申请执行人)与 李建霖, 郑子华, 骆锦标, 刘松霖, 李华彬, 广州市黄埔房地产开发总公司(被执行人)(2017)粤01执5976号(合同纠纷)一案中, 于2022年01月19日委托我平台对 刘松霖(所有权人)名下/所有的 番禺区富丽家园丽水湾丽泽居4梯1101房进行网络询价。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	番禺区富丽家园丽水湾丽泽居4梯1101房
房屋类型	住宅用房
房产坐落	广东省广州市番禺区富丽家园
所在小区	富丽家园
建筑面积	168.90平方米
户型	4室2厅2卫
朝向	西向
所在楼层	11
总楼层	12
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: 168.90 m²
单位面积价格: 29886.00 元/m²
财产参考总价: 5047745.00 元
结果有效期: 至2023年01月19日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年01月19日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

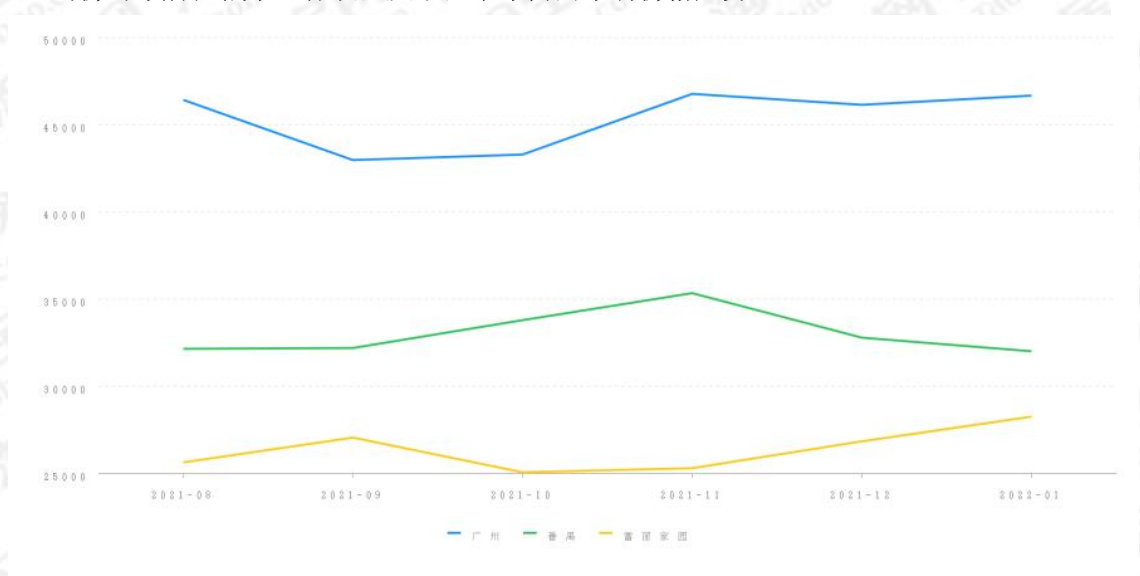
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

暂无

2、询价对象所在小区市场成交案例

成交时间	建筑面积(平方米)	成交总价(元)	成交单价(元)	屋室	朝向	楼层
2021年05月25日	53.0	105.0万	19812.0	2室1厅1厨1卫	北向	中/8
2021年05月21日	82.5	200.0万	24243.0	3室2厅1厨1卫	东南	中/7
2021年05月20日	93.8	230.0万	24499.0	3室1厅1厨2卫	东南	中/7
2021年04月27日	73.64	114.0万	15413.0	3室1厅1厨1卫	南向	中/6
2021年04月11日	99.3	152.0万	15308.0	3室1厅2厨1卫	东南	中/8
2021年04月10日	76.2	145.0万	19029.0	3室1厅1厨1卫	南向	高/7
2021年04月03日	102.47	168.0万	16396.0	3室2厅1厨1卫	南向	高/7
2021年03月31日	103.66	310.0万	29906.0	3室1厅1厨2卫	南向	高/7
2021年02月28日	82.47	165.0万	20008.0	2室2厅1厨1卫	南向	中/7
2021年02月05日	102.3	163.0万	15934.0	4室2厅1厨1卫	东南	低/8

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	富丽小学：爱华路2； 广州市番禺区大山学校：大石街道大山村林地街6-8； 富丽中学：大石镇朝阳东路1号； 新联小学：新联路1号；
地铁站	无
银行	中国银行(大石支行)：大石街道朝阳东路187号； 中国银行24小时自助银行(大石支行)：朝阳东路187号； 中国邮政24小时自助银行服务：朝阳东路与宾至路交叉口西约40米； 中国邮政储蓄银行24小时自助银行(朝阳营业所)：朝阳东路295号； 中国邮政储蓄银行(大石朝阳营业所)：大石街朝阳东路295号；
幼儿园	宝宝幼儿园(建华路)：建华路7号； 博爱幼儿园(祥和路)：大石镇大山村祥和路； 丽水湾幼儿园：宾至路61号；

	番禺区大石街朝阳东幼儿园：大石街大山村郭家坊大街19号之三； 富庭幼儿园(大涌路)：大石大涌路104号(富庭华府)；
公交车站	祥和路口(公交站)：304路;51路;公交地铁接驳专线7路;番182路;番185路; 番187路;番禺便民车; 富丽(公交站)：304路;51路;公交地铁接驳专线7路;番182路;番187路;番188路; 丽水湾(公交站)：番188路; 建华汇(公交站)：番185路;番禺便民车; 百乐门食街(公交站)：番188路;番禺便民车;
药店	金康药房(朝阳药店)：朝阳东路215-217; 大参林(建华路店)：大石街道建华路七号101.102; 沁仁医药：大石街朝阳东路72号丽水蓝天豪庭首层102号铺; 淳厚中药材店健康咨询：大石街丽水蓝天豪庭106铺; 福泽堂健康大药房：大石镇朝阳东路65-67号;
公园	北联公园：新联路84号北联村公园;
超市	美宜佳(番禺大石宁秀园店)：朝阳东路201号; 科逸日用品商店：朝阳东路201号; 中兴杂货店(朝阳东路店)：朝阳东路205号; 顺兴便利店：朝阳东路229号; 鸿记商店：大石街朝阳东路148号;
健身	维尔吉姆健身(建华汇店)：建华路建华汇商业中心B座3层; 维尔吉健身：建华路建华汇商业中心; Z王者健身俱乐部：番禺大石建华路东发大楼3层; 叁柒健身工作室：大涌路182-1号豪汇创意园A座513-515; Z王者健身俱乐部(大石店)：大石镇建华路东发综合楼3楼;
医院	番禺区大石街社区卫生服务中心：大石街朝阳东路72号丽水蓝天商业街; 大石冶金医院：大石镇爱华路77号; 大山村梁有根社区卫生服务站：大涌路166号;
商场	建华汇商业中心：大石建华路8号; 好又多购物广场(大石店)：大涌路195号; 富丽城购物广场：大石段257-259号; 天和百货(番禺大石店)：建华路8; 华贵购物中心：华贵大道7天连锁酒店(广州番禺大石店)北侧;

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

2022年01月19日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）

网络询价报告

京东大数据询价平台

网询号：jdbdhouse2022011900180 号

广州市中级人民法院：

贵院在执行（2017）粤01执5976号,申请执行人李连平等37人与被执行人李建霖,郑子华,骆锦标,刘松霖,李华彬,广州市黄埔房地产开发总公司合同纠纷一案中，于2022年01月19日委托我平台对 刘松霖名下/所有的 番禺区富丽家园丽水湾丽泽居4梯1101房进行网络询价。现已完成网络询价，具体情况如下：

房屋面积：168.9 平方米

标的物单价：20,278 元/平方米

标的物总价：3,424,884 元

一、财产基本情况

标的物名称	番禺区富丽家园丽水湾丽泽居4梯1101房
城市名称	广州市
行政区名称	番禺区
小区名称	富丽家园
房屋坐落	广东省广州市番禺区富丽家园
房屋面积	168.9 平方米
所在楼层	11
总楼层	12
朝向	西
是否有电梯	是
户型	4室2厅2卫
产权证号	2658916号
规划用途	10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：2022年01月19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)
富丽家园	普通住宅	1998年	16,386
富丽家园福宁园	普通住宅	未知	17,304
富丽家园康信楼	普通住宅	1998年	19,472
富丽家园朝阳东路	普通住宅	1998年	21,431
朝阳路大院	普通住宅	2008年	11,439

询价对象所在位置：



询价对象所在位置周边基础设施：

交通	厦滘,地址:地铁3号线;大石,地址:地铁3号线;沙溪,地址:地铁18号线;南浦,地址:地铁2号线;洛溪,地址:地铁2号线;
教育	晨朗教育(宾至路),地址:广州市番禺区富丽家园福宁园(北门)福安园一期65号。
医疗	ED发光字,地址:广州市番禺区朝阳东路富丽家园-福宁园。
购物	富丽城购物广场,地址:广州市番禺区105国道大石路段257-259号;盒马超市,地址:广东省广州市番禺区建华路11号建华汇商业中心B座。
生活	持宠宠物生活馆(建华汇商业中心店),地址:广东省广州市番禺区建华汇商业中心西街f113号。
娱乐	百乐门(大石段店),地址:105国道大石段207~209号;鑫磊棋牌,地址:广东省广州市番禺区朝阳东路168号(开胜大厦6楼617室)。

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》，通行的房地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 "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	2021-07	2021-08	2021-09	2021-10	2021-11	2021-12
单价(元/平方米)	18,502	20,739	20,809	19,785	19,739	20,033

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: 3,424,884 元

本次网络询价结果有效期至: 2023年01月18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 2022年01月19日起至2023年01月18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

(盖章)

2022年01月19日

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：c0962842122949c689dcd667eb4d6617

广州市中级人民法院：

贵院在执行李连平等37人（申请执行人）与李建霖等（被执行人）合同纠纷（案由）一案中，于2022年01月19日委托我平台对刘松霖（所有权人）名下/所有的番禺区富丽家园丽水湾丽泽居4梯1101房（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：168.9平方米

单位面积价格：35,500元/M²

参考财产价格：5,995,950元

一、财产基本情况

财产名称	番禺区富丽家园丽水湾丽泽居4梯1101房(房产)	面积	168.9M ²
坐落	广东省广州市番禺区富丽家园	户型	4室2厅2卫
所在小区	富丽家园	建筑朝向	西向
所在楼层	11层	规划用途	10住宅
全部楼层	12层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2022年01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62个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	43,750.00元/M ²	最低单价	19,793.80元/M ²	平均单价	30,786.60元/M ²
------	---------------------------	------	---------------------------	------	---------------------------

2. 楼盘小区信息调查

小区名称	丽泽居	开发商	广州市番禺区房地产联合开发总公司大石公司
小区均价	38,677元/M ²	占地面积	
环比上月	0.56%	建筑面积	
建成年份	2005年	绿化率	40.0%
包含用途	住宅(1000套)	容积率	2.2
建筑类型		周围交通	304路, 番185路, 番143路, 番25路, 番187路, 番13路, 562路, 番53路, 节假日公交专线2路, 公交地铁接驳专线7路环线, 51路, 夜20路, 公交地铁接驳专线4路, 129路, 番25路长线, 303路, 番186路, 番188路, 301路, 番182路, 301A路, 309路, 番146路, 309A路, 番17路
物业公司	番禺美倡物业管理有限公司		

(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。

自动估价方法中根据我国房地产估价标准, 和国际估价师学会发布的《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 $P = SP_C + ADJ_C$ 。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。自动估计服务中, 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实现。两种估价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 $P = \sum \beta \cdot X + C$ 。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。

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。

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。

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2022年01月19日的参考价值为5,995,950元。有效时间12个月。

五、声明

本次网络询价严格按照法、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。

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/	北京复兴门内大街55号	4009195588



2022年01月19日