

网络询价报告

京东大数据询价平台

网询号: jdbdhouse2022072500300 号

济南市槐荫区人民法院:

贵院在执行(2022)鲁0104执恢233号,申请执行人中国邮政储蓄银行股份有限公司济南市分行与被执行人王飞飞,郭长宽,山东统元食品有限公司金融借款合同纠纷一案中,于2022年07月25日委托我平台对 王飞飞名下/所有的 山东省济南市历下区文化东路63号恒大帝景2号楼3-1401室进行网络询价。现已完成网络询价,具体情况如下:

房屋面积: 321.17 平方米

标的物单价: 30,034 元/平方米

标的物总价: 9,646,178 元

一、财产基本情况

标的物名称	山东省济南市历下区文化东路63号恒大帝景2号楼3-1401室
城市名称	济南市
行政区名称	历下区
小区名称	文化东路63号恒大帝景2号楼3-1401室
房屋坐落	山东省济南市历下区文化东路63号恒大帝景2号楼3-1401室
房屋面积	321.17 平方米
所在楼层	14
总楼层	25
朝向	南北通透
是否有电梯	是
户型	4室2厅3卫
产权证号	济南20180155093
规划用途	10住宅

注：以上信息来自询价方录入。

二、询价时点

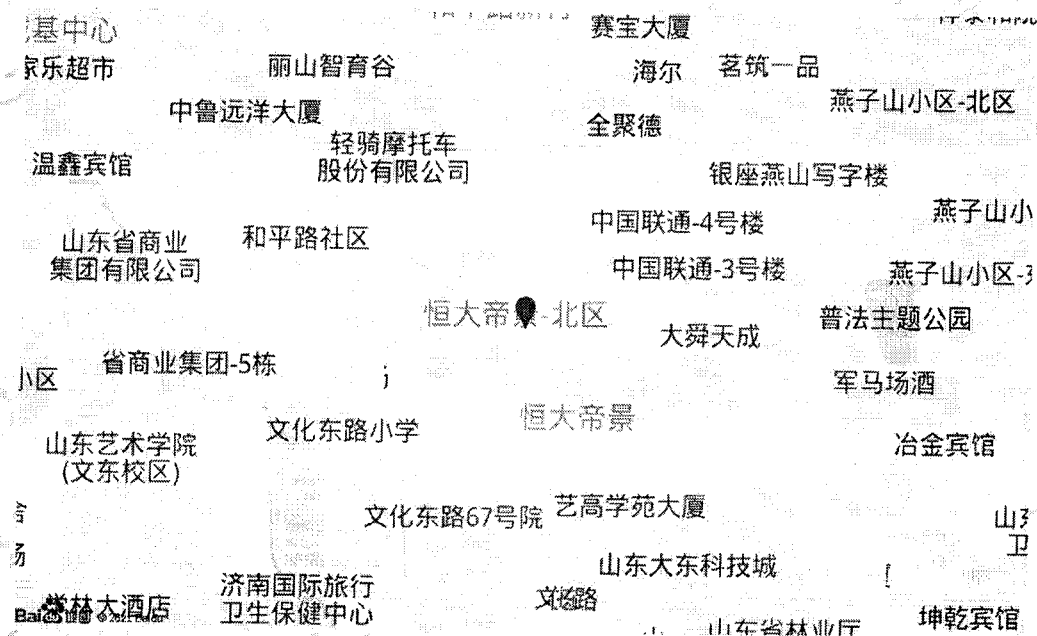
本次网络询价时间为：2022年07月25日

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)
恒大帝景	普通住宅	未知	28,180
天泰山大e号	公寓	2018年	18,166
羊头峪东沟6号院	普通住宅	1999年	22,597
羊头峪东沟街8号小区	普通住宅	1992年	21,410
吉美乐小区	普通住宅	1995年	23,957

询价对象所在位置：



询价对象所在位置周边基础设施:

交通	山大路南,地址:地铁4号线;山师东路,地址:地铁4号线;山东大学,地址:地铁6号线;东仓,地址:地铁6号线;千佛山,地址:地铁4号线;
教育	新声果动流行音乐学校(文东校区),地址:山东省济南市历下区文化东路63号恒大帝景9号楼2楼207室。
医疗	历下吴公洛口腔诊所,地址:山东省济南市历下区文化东路63号恒大帝景4号楼3单元102号。
购物	水云间(山师东路店),地址:山东省济南市历下区山师东路13-6号;雅迪电动车(和平路店),地址:山东省济南市历下区和平路32-3号。
生活	毛孩乐园宠物生活馆,地址:山东省济南市历下区和平路47号诚基中心3号楼;好生活连锁(山大路店),地址:山东济南市历下区山大路230-2号。
娱乐	蘑兔恒大童乐园,地址:山东省济南市历下区文化东路恒大帝景5号201;幸福时光KTV(和平路店),地址:山东省济南市历下区和平路20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	2022-01	2022-02	2022-03	2022-04	2022-05	2022-06
单价(元/平方米)	30,892	31,087	30,114	29,492	29,104	30,127

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: 9,646,178 元

本次网络询价结果有效期至: 2023年07月24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07月25日起至2023年07月24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



2022年07月25日

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2022072500480469号)

济南市槐荫区人民法院:

贵院在执行 中国邮政储蓄银行股份有限公司济南市分行(申请执行人)与 王飞飞, 郭长宽, 山东统元食品有限公司(被执行人)(2022)鲁0104执恢233号(金融借款合同纠纷)一案中, 于2022年07月25日委托我平台对 王飞飞(所有权人)名下/所有的 山东省济南市历下区文化东路63号恒大帝景2号楼3-1401室进行网络询价。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	山东省济南市历下区文化东路63号恒大帝景2号楼3-1401室
房屋类型	住宅用房
房产坐落	山东省济南市历下区文化东路63号恒大帝景2号楼3-1401室
所在小区	文化东路63号恒大帝景2号楼3-1401室
建筑面积	321.17平方米
户型	4室2厅3卫
朝向	南北
所在楼层	14
总楼层	25
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: 321.17 m²

单位面积价格: 31059.00 元/m²

财产参考总价: 9975219.00 元

结果有效期: 至2023年07月25日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年07月25日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

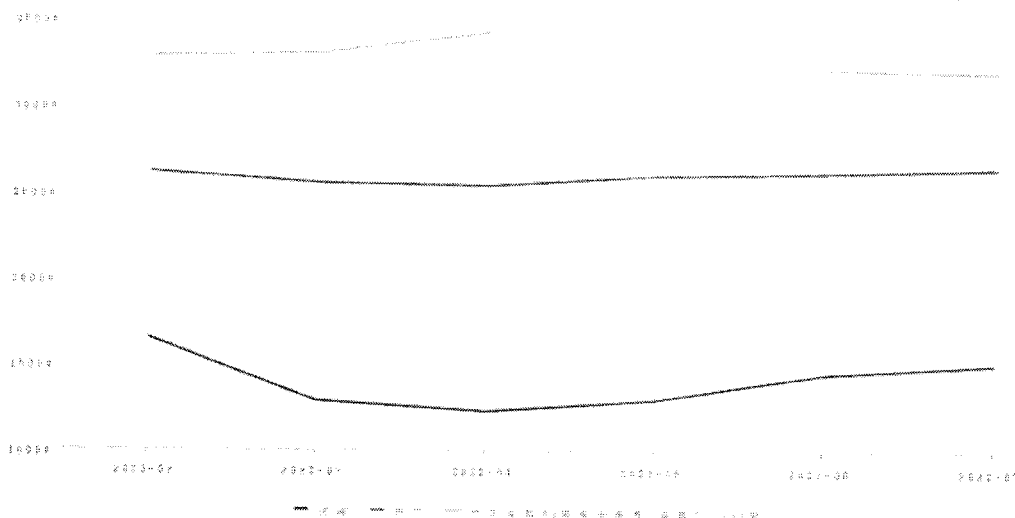
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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07月24日	321.27	920.0万	28637.0	4室2厅1厨3卫	南向	高/25
2020年08月16日	220.0	738.0万	33546.0	4室2厅1厨2卫	南向	中/31
2020年07月04日	94.13	338.0万	35908.0	3室1厅1厨1卫	南向	低/31
2020年05月31日	94.13	306.0万	32509.0	3室1厅1厨1卫	南向	高/31
2020年04月21日	320.0	927.0万	28969.0	4室2厅2厨4卫	南向	中/25
2019年12月31日	94.13	318.0万	33784.0	3室2厅1厨1卫	南向	低/31
2019年12月23日	94.13	320.0万	33996.0	3室2厅1厨1卫	南向	高/31
2019年09月10日	174.0	600.0万	34483.0	3室2厅1厨2卫	南向	中/31
2018年04月07日	174.08	527.0万	30274.0	3室2厅1厨2卫	南向	高/31

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	文化东路小学：羊头峪东沟街7号； 山东美术学院：文化东路88号山东师范大学田家炳教育书院内； 山东警察学院实战技能训练馆：文化东路54号山东警察学院附近； 山东工艺美术学院(应用设计分院)：文化东路57号； 山东艺术学院：山东影视制作股份有限公司南门西190米；
地铁站	无
银行	中国工商银行(济南文东支行)：山大路201号创展中心1层； 中国银行24小时自助银行(历下支行)：山大路201号创展中心； 中国银行(济南历下支行)：山大路201号创展中心； 中国农业银行(和平支行)-社会保险自助终端：和平路40号； 中国农业银行24小时自助银行(济南和平支行)：和平路45号；
幼儿园	济南市历下区第一实验幼儿园文东园：文化东路65号恒大帝景小区西北角； 中国轻骑集团幼儿园：姚家街道羊头峪东沟街4号； 山东省纺织幼儿园：羊头峪西沟街4号； 山东省纺织工业厅幼儿园：纺织厅第三宿舍西南门旁；

	山东省工业和信息化厅第二幼儿园：文化东路与羊头峪西沟街交叉路口往南约160米；
公交车站	和平路山大路(公交站)：317路;K102路;K119路;K151路;K49路;K80路;K96路; 山大路文化东路(公交站)：B112路;B16路;B48路;K137路;K151路;K94路; 山大路和平路(公交站)：B112路;B16路;B48路;K137路;K94路; 省杂技团(公交站)：B18路;B48路;K110路;K123路;K59路;K75路;K94路; 历山东路南口(公交站)：317路;K119路;
药店	仁和药房网(恒大帝景店)：文升路恒大帝景-北区; 平嘉大药房(文恒路店)：恒大帝景楼盘5号楼1-105号商铺; 漱玉平民大药房(恒大帝景店)：恒大帝景5号楼1单元104; 帝景社区门诊药房：文化东路恒大帝景; 方成大药房(山大路店)：山大路242-1号;
公园	普法主题公园：燕子山小区西区9号楼;
超市	蓝海爱农生鲜超市(恒大帝景店)：恒大帝景五号楼3-106; 千极福德精品牛羊肉生鲜店：恒大帝景4号楼南侧商铺3单元104; 简乐便利店(恒大帝景店)：山东省济南市历下区文化东路63号恒大帝景4号楼101室; 友客便利(恒大帝景店)：恒大帝景7号楼1-104友客便利店; 便民超市(历下)：羊头峪东沟街6号;
健身	恒大帝景游泳健身会所：文化东路64号; 秦伟普拉提工作室：山大路197号天泰山大e号B座919; 二十四时健身工作室：和平路34号轻骑摩托车有限公司院内; 山东省体育训练中心职工健身活动中心：文化东路山东省人民警察培训学院北侧约40米; MG名爵私教健身工作室：[];
医院	帝景社区卫生服务站：文化东路63号恒大帝景9号楼北侧一层104号; 济南市历下区人民医院：文化东路73号(省杂技团西邻); 文东办事处诚基中心社区卫生服务站：文东街道和平路39号; 济南社区卫生服务：和平路中鲁远洋大厦; 济南社区卫生服务：和平路齐鲁软件大厦南侧约40米;
商场	华强广场：文恒路与文升路交叉口东20米; 泉城新时代商业广场：和平路与羊头峪东沟街交叉口东北40米; 水云间(山师东路店)：山师东路13号; 金座时尚广场：山师东路17-17号; 金钻商城：山师东路19-4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



网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：f0f6c2081d83406683be4109a970e191

济南市槐荫区人民法院：

贵院在执行中国邮政储蓄银行股份有限公司济南市分行（申请执行人）与王飞飞等（被执行人）金融借款合同纠纷（案由）一案中，于2022年07月25日委托我平台对王飞飞（所有权人）名下/所有的山东省济南市历下区文化东路63号恒大帝景2号楼3-1401室（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：321.17平方米

单位面积价格：27,953元/M²

参考财产价格：8,977,665元

一、财产基本情况

财产名称	山东省济南市历下区文化东路63号恒大帝景2号楼3-1401室(房产)	面积	321.17M ²
坐落	山东省济南市历下区文化东路63号恒大帝景2号楼3-1401室	户型	4室2厅3卫
所在小区	文化东路63号恒大帝景2号楼3-1401室	建筑朝向	南北
所在楼层	14层	规划用途	10住宅
全部楼层	25层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2022年07月25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68个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	36,444.00元/M ²	最低单价	29,662.50元/M ²	平均单价	32,528.60元/M ²
------	---------------------------	------	---------------------------	------	---------------------------

2. 楼盘小区信息调查

小区名称	恒大帝景	开发商	济南恒大翡翠华庭置业有限公司
小区均价	31,530元/M ²	占地面积	120,000M ² [约180亩]
环比上月	-3.22%	建筑面积	370,000M ²
建成年份	2015年	绿化率	44.5%
包含用途	住宅(2000套) 办公 商铺	容积率	3.32
建筑类型	高层	周围交通	119路, K59路, K96路, 110路, K93路, 18路, 112路, 48路, K94路, 123路, 16路, 102路, 49路, 317路, 75路, 102路电车, 151路, 80路
物业公司	金碧物业集团济南分公司		

(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07月25日的参考价值为8,977,665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07月25日

济南市槐荫区人民法院

执行裁定书

(2021)鲁0104执2807号之二

申请执行人：中国邮政储蓄银行股份有限公司济南市分行，住所地济南市槐荫区经二路636号。

负责人：张文，行长。

被执行人：王飞飞，女，汉族，1982年1月10日出生，住济南市历下区文化东路63号恒大帝景2号楼3-1401室。

被执行人：郭长宽，男，汉族，1977年4月5日出生，住济南市历下区文化东路63号恒大帝景2号楼3-1401室。

被执行人：山东统元食品有限公司，住所地德州（禹城）国家高新技术产业开发区工业南路8号。

法定代表人：郭长宽，董事长。

本院执行申请执行人中国邮政储蓄银行股份有限公司济南市分行与被执行人郭长宽、王飞飞、山东统元食品有限公司金融借款合同纠纷一案过程中，责令被执行人履行义务，但被执行人至今未履行生效法律文书确定的义务。本院于2020年12月18日，以（2020）鲁0104执保2978号案件查封了被执行人王飞飞所有的位于济南市历下区文化东路63号恒大帝景2号楼3-1401室（证号：济南20180155093号）房产。现申请执行人向本院申请对上述房



产进行评估、拍卖。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、第二百四十七条和《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第一条的规定，裁定如下：

拍卖被执行人王飞飞所有的位于济南市历下区文化东路63号恒大帝景2号楼3-1401室(证号：济南20180155093号)房产。

本裁定书送达后即发生法律效力。

(Handwritten signature)

审判长 刘善超

审判员 宗赤军

审判员 王锋

二〇二一年十月二十五日



书记员 柏金泉

济南市槐荫区人民法院-2022年08月08日15时32分-0180155093-0122