

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：6af93bd021744c87930b65aed4a25e7d

邢台市信都区人民法院：

贵院在执行邢台市中小企业信用担保服务中心（申请执行人）与邢台县福源煤炭运销有限公司等（被执行人）追偿权纠纷（案由）一案中，于2022年08月16日委托我平台对范秀娟（所有权人）名下/所有的联邦东方花园（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：158.79平方米

单位面积价格：10,471元/㎡

参考财产价格：1,662,690元

一、财产基本情况

财产名称	联邦东方花园(房产)	面积	158.79m ²
坐落	石家庄裕华区翟营大街386号 联邦东方花园08单元2502号	户型	3室2厅2卫
所在小区	联邦东方花园	建筑朝向	南北
所在楼层	29层	规划用途	住宅
全部楼层	31层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2022年08月16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12个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	12,777.80元/m ²	最低单价	10,661.20元/m ²	平均单价	11,779.40元/m ²
------	---------------------------	------	---------------------------	------	---------------------------

2. 楼盘小区信息调查

小区名称	东方花园	开发商	石家庄正东方企业集团有限公司
小区均价	11,156元/m ²	占地面积	43,682m ² [约66亩]
环比上月	-2.89%	建筑面积	140,000m ²
建成年份	2002年	绿化率	40.0%
包含用途	住宅(1200套)	容积率	
建筑类型	多层 高层	周围交通	32路,快32路
物业公司	金明物业		

(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化为 $P = X\beta + \epsilon$ 。其中 X 是影响房价的特征变量， β 是特征的回归系数， ϵ 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08月16日的参考价值为1,662,690元。有效期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08月16日

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2022081600495098号)

邢台市信都区人民法院:

贵院在执行 邢台市中小企业信用担保服务中心(申请执行人)与 邢台县福源煤炭运销有限公司,郭力辰,胡红刚,张翠红,王晓伟,范秀娟,杨秀英,河北珈奥甘油化工有限公司(被执行人)(2022)冀0503执恢179号(追偿权纠纷)一案中,于2022年08月16日委托我平台对 范秀娟(所有权人)名下/所有的 联邦东方花园进行网络询价。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	联邦东方花园
房屋类型	住宅用房
房产坐落	石家庄裕华区翟营大街386号联邦东方花园08单元2502号
所在小区	联邦东方花园
建筑面积	158.79平方米
户型	3室2厅2卫
朝向	南北
所在楼层	29
总楼层	31
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: 158.79 m²
单位面积价格: 12102.00 元/m²
财产参考总价: 1921677.00 元
结果有效期: 至2023年08月16日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年08月16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

成交日期	成交面积(m ²)	成交总价(万元)	成交单价(元/m ²)	户型	朝向	楼层
2021年07月23日	92.86	111.0万	11868.0	2室2厅1厨2卫	南向	中/6
2021年03月13日	92.86	99.0万	10608.0	2室2厅1厨2卫	南向	高/6
2021年02月27日	92.86	119.0万	12772.0	2室2厅1厨2卫	南向	中/6
2020年11月21日	92.86	107.0万	11523.0	2室2厅1厨2卫	南向	低/6
2020年08月16日	92.86	97.0万	10360.0	2室2厅1厨2卫	南向	高/6
2019年09月18日	92.86	122.0万	13063.0	2室2厅1厨2卫	南向	中/6
2019年08月31日	93.0	121.0万	13011.0	2室2厅1厨2卫	南向	中/6
2019年08月21日	92.86	121.0万	12977.0	2室2厅1厨2卫	南向	高/5
2019年07月31日	92.86	121.0万	12955.0	2室2厅1厨2卫	南向	中/6
2019年07月14日	92.86	122.0万	13052.0	2室2厅1厨2卫	南向	中/6

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

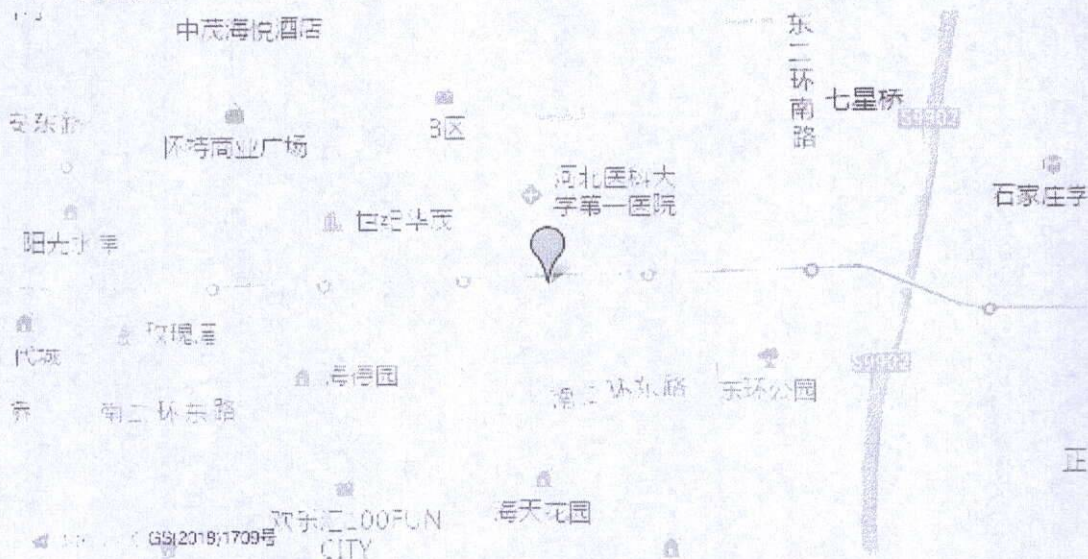
1. 周边配套详情

学校	神兴小学：裕强街道神兴小区内； 南王学校：塔南路183号； 河北医科大学临床学院-南院：东岗路48号； 卓达学校：塔南路190号； 河北医科大学(东校区)：东岗路48号；
地铁站	南王(地铁站)：3号线； 位同(地铁站)：3号线；
银行	中国工商银行(东方明珠支行)：翟营南大街66号1层1-13号； 中国农业银行24小时自助银行(石家庄塔北路支行)：翟营南大街389号； 中国农业银行(塔北路支行)：翟营南大街389号； 中国工商银行24小时自助银行(石家庄东方明珠支行)(装修中)：翟营南大街66号1层1-13号； 中国建设银行(石家庄神兴支行)：东岗路132号；
	快乐源泉·圣雪园：翟营南大街339号圣雪良园院内；

幼儿园	快乐源泉幼稚园：谈固西街与绿洲路交叉口西南200米； 石家庄市裕华区卓达书香幼儿园：翟营大街与塔南路交口190号； 威特幼儿园：塔康路路南神兴小学对过； 名都幼儿园：裕兴街道塔南路188号；
公交车站	联邦空中花园(公交站)：43路/空43路;52路/空52路;79路/空79路; 信誉楼裕华店(翟营塔南路口)(公交站)：(停运)83路/空83路;52路/空52路; 66路/空66路;79路/空79路;82路/空82路; 联邦·空中花园(公交站)：43路/空43路; 信誉楼裕华店(公交站)：79路/空79路; 卓达小区(公交站)：43路/空43路;66路/空66路;82路/空82路;
药店	同仁堂药店(益东购物中心店)：翟营南大街386号益东购物中心B1; 北京同仁堂(北国超市益东店)：翟营南大街386号北国超市益东店负一层同仁堂; 神威大药房(圣诺九店)：翟营南大街与塔北路交叉口神兴大厦第一层东侧一层18号; 百心本草大药房：翟营南大街386号益东购物中心F1; 新兴药房(翟营南大街店)：百客快捷酒店西门北80米;
公园	空中四季海滨生态公园：翟营南大街联邦东方明珠6层; 丁香园：东岗路293号(位同地铁站D西北口步行330米);
超市	精冀烟酒超市(益东购物中心店)：翟营南大街386号益东购物中心F1; 益东超市(益东购物中心店)：翟营南大街386号北国商城; 菜鸟驿站空中花园店园正烟酒超市：翟营南大街386号联邦购物广场F1; 物什坊：空中花园南楼负一层物什坊; 欧尚(翟营店)：翟营南大街386号联邦购物广场F1;
健身	X-SPACE24小时健身(空中花园店)：翟营南大街389号卓达商贸广场1号楼2层; 空中花园游泳健身中心：翟营南大街386号益东购物中心F6; 超越健身(卓达店)：翟营南大街389号卓达商贸广场南楼4层; 威瑞斯游泳健身：塔南路188号; 动派健身(新天地店)：谈固南大街新天地自然康城三期底商21号;
医院	石家庄社区卫生服务裕华区卓达小区社区卫生服务站：河北卓达颐家养老服务有限公司北门旁; 石家庄社区卫生服务：塔北路101号; 石家庄社区卫生服务：塔北路101号(位同地铁站D西北口步行250米); 新天地社区卫生服务站：位同地铁站D西北口步行290米; 神兴社区卫生站：河北省石家庄市裕华区东岗路134号;
商场	益东购物中心：翟营南大街386号; 联邦购物广场：翟营南大街386号; 城投商贸广场：翟营南大街389号; 信誉楼百货(裕华店)：翟营南大街389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

京东大数据询价平台

网询号: jdbdhouse2022081600067 号

邢台市信都区人民法院:

贵院在执行(2022)冀0503执恢479号,申请执行人邢台市中小企业信用担保服务中心与被执行人邢台县福源煤炭运销有限公司,郭力辰,胡红刚,张翠红,王晓伟,范秀娟,杨秀英,河北珈奥甘油化工有限公司追偿权纠纷一案中,于2022年08月16日委托我平台对范秀娟名下/所有的联邦东方花园进行网络询价。现已完成网络询价,具体情况如下:

房屋面积: 158.79 平方米

标的物单价: 14,019 元/平方米

标的物总价: 2,226,027 元

一、财产基本情况

标的物名称	联邦东方花园
城市名称	石家庄市
行政区名称	裕华区
小区名称	联邦东方花园
房屋坐落	石家庄裕华区翟营大街386号联邦东方花园08单元2502号
房屋面积	158.79 平方米
所在楼层	29
总楼层	31
朝向	南北通透
是否有电梯	是
户型	3室2厅2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

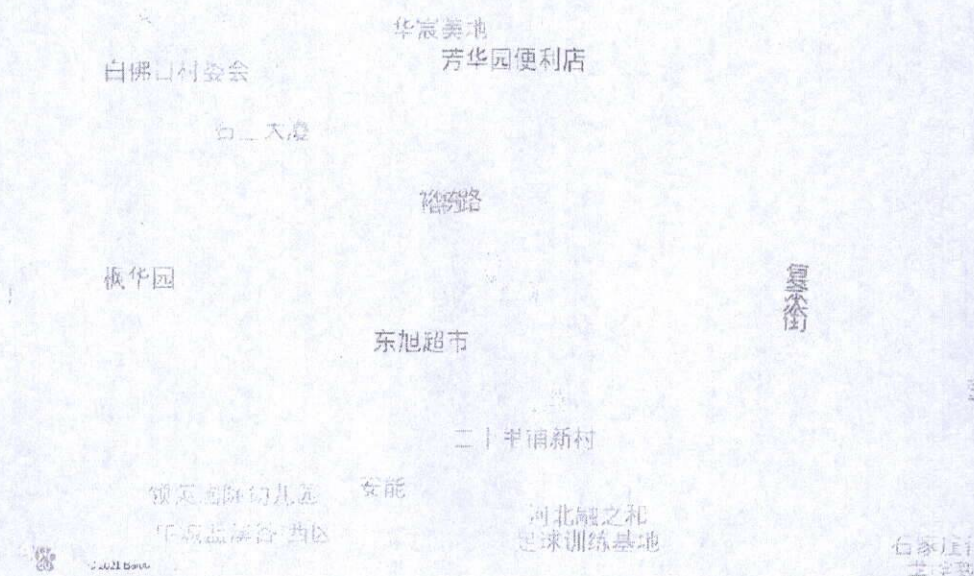
本次网络询价时间为：2022年08月16日

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)
东方花园	普通住宅	2002年	13,967
华宸怡园	普通住宅	未知	15,985
二十里铺粮站宿舍	普通住宅	2002年	19,285
粮站宿舍	普通住宅	未知	14,607
华宸美地	普通住宅	2006年	15,618

询价对象所在位置：



询价对象所在位置周边基础设施：

交通	白佛,地址:地铁1号线;朝晖桥,地址:地铁1号线;留村,地址:地铁1号线;谈固,地址:地铁1号线;东二环南路,地址:地铁3号线;
教育	优博教育,地址:河北省石家庄市裕华区二十里铺兰溪谷7号楼;新艺术教育,地址:河北省石家庄市裕华区槐北路东二环中城兰溪谷8号楼。
医疗	裕东街道办事处社区卫生服务中心,地址:河北省石家庄市裕华区裕华东路462号东方花园15号楼。
购物	北国超市(益中店),地址:河北省石家庄市长安区中山东路739号北国商城益中百货B1层;白佛旧货市场,地址:石家庄市裕华区黄河大道5号。
生活	裕东社区服务中心,地址:河北石家庄市裕华区裕华东路东方花园15号楼;美酒生活超市,地址:石家庄市裕华区槐北路中城蓝溪谷-东区。
娱乐	天山海世界,地址:石家庄市裕华区天山南大街116号;棒棒糖量贩式KTV(槐安路旗舰店),地址:河北省石家庄市裕华区槐安东路151号4楼。

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 -标的物价， 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	2022-02	2022-03	2022-04	2022-05	2022-06	2022-07
单价(元/平方米)	13,920	14,038	14,170	13,415	14,105	13,845

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: 2,226,027 元

本次网络询价结果有效期至: 2023年08月15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08月16日起至2023年08月15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08月16日