

# 网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：2165f233b8b945f5a371843e3a079d0e

苏州市吴中区人民法院：

贵院在执行孙梅芝（申请执行人）与吴中区临湖烁伊服装厂等（被执行人）劳动争议（案由）一案中，于2022年09月05日委托我平台对陈鹏（所有权人）名下/所有的江苏省苏州市工业园区香堤澜湾花园47幢102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：69.72平方米

单位面积价格：20,095元/M<sup>2</sup>

参考财产价格：1,401,023元



一、财产基本情况

财产名称	江苏省苏州市工业园区香堤澜湾花园47幢102室(房产)	面积	69.72M²
坐落	江苏省苏州市工业园区香堤澜湾花园47幢102室	户型	2室1厅1卫
所在小区	香堤澜湾花园47幢102室	建筑朝向	南向
所在楼层	1层	规划用途	10住宅
全部楼层	6层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2022年09月05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75个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	28,583.80元/M²	最低单价	21,580.50元/M²	平均单价	24,777.00元/M²
------	---------------	------	---------------	------	---------------

2. 楼盘小区信息调查

小区名称	香堤澜湾	开发商	苏州常大置业有限公司
小区均价	22,481元/M²	占地面积	173,883M² [约261亩]
环比上月	0.87%	建筑面积	150,880M²
建成年份	2012年	绿化率	50.0%
包含用途	住宅(2700套)	容积率	1.6
建筑类型	高层 联体别墅	周围交通	258路, 256路, 139路
物业公司	苏州常发物业		

(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述为 $P = \sum \beta_i X_i + C$ 。其中 $X$ 是影响房价的特征变量， $\beta$ 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09月05日的参考价值为1,401,023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
<a href="https://mall.icbc.com.cn/">https://mall.icbc.com.cn/</a>	北京复兴门内大街55号	95588



2022年09月05日



# 阿里拍卖大数据询价平台

## 网络询价报告

(阿里拍卖网询2022090500508992号)

苏州市吴中区人民法院:

贵院在执行 孙梅芝(申请执行人)与 吴中区临湖烁伊服装厂,陈鹏(被执行人)(2022)苏0506执2456号(劳动争议)一案中,于2022年09月05日委托我平台对 陈鹏(所有权人)名下/所有的 江苏省苏州市工业园区香堤澜湾花园47幢102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	江苏省苏州市工业园区香堤澜湾花园47幢102室
房屋类型	住宅用房
房产坐落	江苏省苏州市工业园区香堤澜湾花园47幢102室
所在小区	香堤澜湾花园47幢102室
建筑面积	69.72平方米
户型	2室1厅1卫
朝向	南向
所在楼层	1
总楼层	6
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: 69.72 m<sup>2</sup>

单位面积价格: 24755.00 元/m<sup>2</sup>

财产参考总价: 1725919.00 元

结果有效期: 至2023年09月05日

### 三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年09月05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



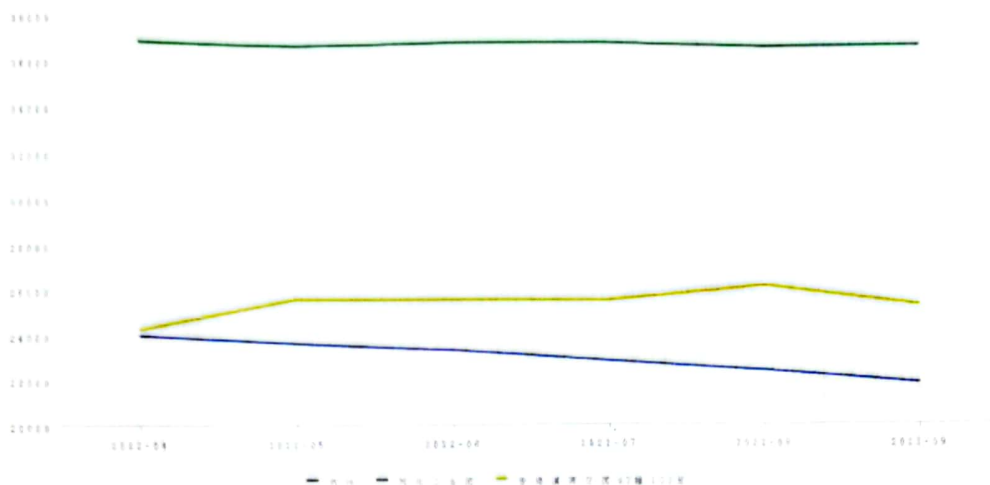
扫描全能王 创建



## 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	苏州工业园区娄葑学校：园区扬东路200号；
地铁站	白荡南(地铁站)：(在建)7号线； 扬东路(地铁站)：(在建)7号线；
银行	中国农业银行(苏州扬东路支行)：平江工业园区扬东路277号新屹大厦1幢102室； 中国农业银行24小时自助银行(扬东路支行)：平江工业园区扬东路277号新屹大厦1幢102室；
幼儿园	苏州工业园区娄葑香堤澜湾幼儿园：和顺路西扬庭路北；
公交车站	圆创生活广场首末站(公交站)：256路;258路； 香堤澜湾北(公交站)：快线7号； 和顺路圣爱路(公交站)：256路;258路； 新屹大厦(公交站)：162路;19路;256路;262路； 泾园二村(公交站)：162路;19路;256路;262路；
药店	济世康药房(园创分店)：杨庭路与扬庭路交叉口东100米； 千佳惠大药房：老年活动中心旁； 泾园药房有限公司：杨东路207号； 采芝灵药房(扬东分店)：苏州市园区工业园区杨东路新屹大厦；
公园	无
超市	香堤澜湾常发超市：常发生活超市东门旁； 常发生活超市：苏州工业园区和顺路与扬庭路交叉口常发香堤澜湾花园21幢108室； 好常购超市：苏州工业园区园区娄葑香堤澜湾花园21幢108室； 吉德福生活超市(兆润园创生活广场店)：苏州工业园区和顺路100号兆润园创生活广场二楼； 天天便利店：和顺路24号兆润园创生活广场F1；
健身	无
医院	无
商场	兆润园创生活广场：娄葑街道和顺路24号；



扫描全能王 创建

## 法院案件被执行人信息

* 案号	(2022)苏0506执2252号	* 承办人	王长栋1	* 书记员	陈惠亚
控制对象	李云乔	涉案身份	被执行人	类型	自然人
* 证件类型	居民身份证	* 证件号码	320924196502282135		
国家或地区	中国 (大陆)	户籍地	射阳县		
承办人电话	051265681150	承办人手机			

## 财产信息

* 裁定文书号	(2022)苏0506执2252号之二	类别	银行	* 控制措施	解除冻结
* 协助单位	江苏省农村信用社联合社	* 控制类型	存款	控制内容	资金
申请控制开始时间	2022/07/11	申请控制结束时间		控制期限	0月
* 开户账号	3209240271990004274424	* 申请控制金额	1000.00	* 金额币种	人民币
账户类别	活期一本通活期	* 开户网点	江苏射阳农村商业银行营业部	* 开户网点号	320924027
* 原冻结单号	AB20220418320517200316	* 原冻结案号	(2022)苏0506执2252号		

## 反馈结果

* 控制结果	已解除冻结	* 措施开始日期	2022/07/11	措施结束日期	
账号余额	240.28	可用余额	240.28	控制限额	1000.00
* 实际控制金额	1000.00	反馈人		反馈日期	2022/07/11 20:32:58

其他信息 在先冻结信息 | 优先权信息

未能控制原因

备注

回执 查控结果回执.pdf



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



扫描全能王 创建

客服专线：400-822-2870



扫描全能王 创建