

# 网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：69853ac3ac7c4d13a63e50d065888ff6

佛山市顺德区人民法院：

贵院在执行苏伟添（申请执行人）与黄桂荣等（被执行人）民间借贷纠纷（案由）一案中，于2022年09月29日委托我平台对黄桂荣（所有权人）名下/所有的四会市东城街道金丽路七座37号（八楼）（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：100平方米

单位面积价格：6,140元/M<sup>2</sup>

参考财产价格：614,000元

## 一、财产基本情况

财产名称	四会市东城街道金丽路七座37号（八楼）（房产）	面积	100M <sup>2</sup>
坐落	广东省肇庆市四会市东城街道金丽路七座37号（八楼）	户型	3室1厅1卫
所在小区	东城街道金丽路七座37号（八楼）	建筑朝向	东南
所在楼层	6层	规划用途	10住宅
全部楼层	7层		

## 二、询价时点

本次网络询价时点为：2022年09月29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10个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	9,296.88元/M <sup>2</sup>	最低单价	4,076.09元/M <sup>2</sup>	平均单价	5,805.00元/M <sup>2</sup>
------	--------------------------	------	--------------------------	------	--------------------------

#### 2. 楼盘小区信息调查

小区名称		开发商	
小区均价	5,234元/M <sup>2</sup>	占地面积	
环比上月	-2.84%	建筑面积	
建成年份		绿化率	
包含用途		容积率	
建筑类型		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 AV M），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 $P = \Sigma \beta \cdot X + C$ 。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29日的参考价值为614,000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29日

# 阿里拍卖大数据询价平台

## 网络询价报告

(阿里拍卖网询2022092900526314号)

佛山市顺德区人民法院:

贵院在执行 苏伟添(申请执行人)与 黄桂荣,黄伙连(被执行人)(2022)粤0606执恢2540号(民间借贷纠纷)一案中,于2022年09月29日委托我平台对 黄桂荣(所有权人)名下/所有的 四会市东城街道金丽路七座37号(八楼)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	四会市东城街道金丽路七座37号(八楼)
房屋类型	住宅用房
房产坐落	广东省肇庆市四会市东城街道金丽路七座37号(八楼)
所在小区	东城街道金丽路七座37号(八楼)
建筑面积	100.00平方米
户型	3室1厅1卫
朝向	东南
所在楼层	6
总楼层	7
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: 100.00  $\text{m}^2$

单位面积价格: 3869.00 元/ $\text{m}^2$

财产参考总价: 386900.00 元

结果有效期: 至2023年09月29日

### 三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年09月29日

### 四、参照样本、计算方法及价格趋势

#### (一) 价值调查

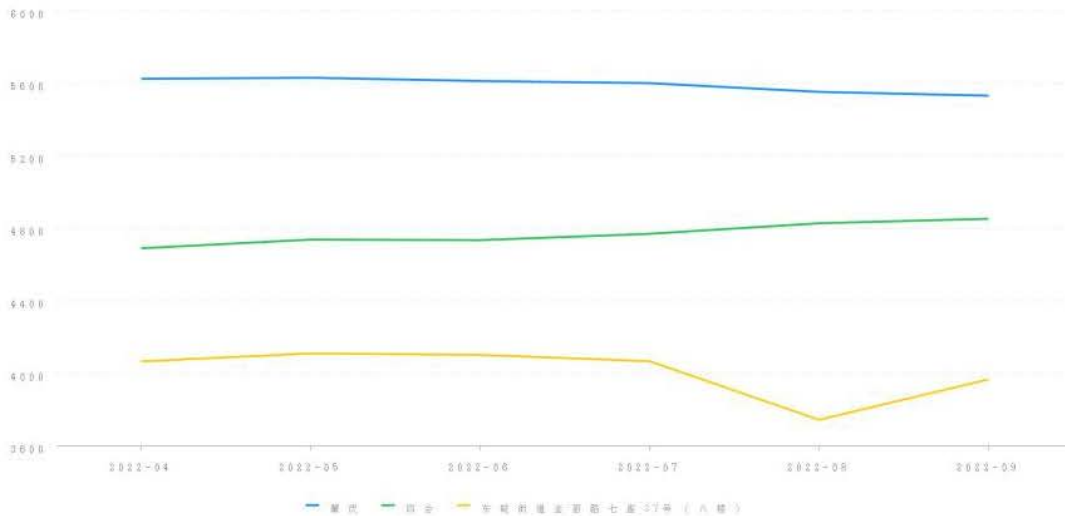
#### 1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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	四会市城中街道中心小学：城中路和新凤路交叉口西南角； 东城中心小学：建设三路1座4号中国农业银行清塘支行西； 四会市会城中学：城中街道海边坊18座； 肇庆市四会中等专业学校：凤山路68号； 冯云小学：龙凤路六十四座；
地铁站	无
银行	四会农商银行(城区支行)：龙凤路6号； 四会农商银行24小时自助银行(城区支行)：龙凤路与槎山路交叉口西南40米； 中国农业银行24小时自助银行(四会紫金支行)：城中街道水闸路82号紫金广场E栋； 中国农业银行24小时自助银行(体育路)：富坚新都荟西门旁； 中国农业银行：龙凤路2号；
幼儿园	金丽幼儿园：金丽路7座2号； 茶山幼儿园：槎山路11号五座至五号； 华美幼儿园(龙凤路)：龙凤路二街19座17之一； 四会市建业幼儿园：紫金广场83号； 四会市东城街道东方红幼儿园：凤山路1号；
公交车站	槎山客运站(公交站)：K07路；四会-塔崑，四会-大东，四会-大沙；四会-威整；四会-广州；四会-江林；四会-石狗；四会-罗源；四会-迳口；四会-龙湾；四会20路；塔崑-四会；大东-四会；龙湾-四会； 四会市槎山客运站(公交站)：石狗-四会； 四会槎山客运站(公交站)：202路，四会20路； 槎山公园(公交站)：202路，四会-大东，四会-大沙；四会-迳口；四会12路；四会20路，四会2路；四会2路(龙城区间)；四会6B路；四会水口线；塔崑-四会；大东-四会；石狗-四会； 家惠(公交站)：四会-大东，四会-迳口；四会13路；四会18路；四会19路；四会1路；四会1路(龙城区间)；四会20路；四会6B路；
药店	大参林(水闸路)：龙凤路二座18-19号商铺； 高济邦健医药(名汇店)：东城街道水闸路44号首层； 邦健医药(龙凤店)：龙凤路3座1号； 廣之林藥房(高觀店)：□； 大参林药房(龙凤路店)：东城街东城路十座4号首层；
	四会市槎山公园：龙凤路5座；

公园	中山公园：朝阳街2号首层天堡机室一楼； 江滨堤园：汇源路5号；
超市	创益食品商行(名店汇步行街店)：龙凤路10座7号东南80米； 三友惠家生活超市(名店汇步行街店)：东城街道楼山社区金丽路1-14座名店汇步行街； 洗家食品商店：龙凤路与楼山路交叉口东南80米； 自由人便利店：金丽路七座(怡翠轩楼下)； 美宜佳(龙凤路店)：东城街道楼山社区金丽路1-14座名店汇步行街；
健身	健尔美健身游泳会所(海伦堡店)：清塘大道海伦堡新天地2层；
医院	四会市城中街道城东社区卫生服务站：兴龙街4座2-3号； 东城街道马田社区卫生服务站：建设路167号； 四会市惠民平价医院：中山路116号； 四会市中医院曙光分院：曙光路12号； 东城社区卫生服务中心：清塘大道1号；
商场	时尚荟(名店汇商业步行街店)：金丽路与翠丽路交叉口西北60米； 富堡广场：龙凤路与体育路交汇处以南； 紫金广场：水闸路82号； 万佳隆商场(顺旺隆店)：兴龙街与水闸路交叉口东南100米； 中豪广场：城中街道新风路3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](http://www.taobao.com)

客服专线：400-822-2870

