

网络询价报告

京东大数据询价平台

网询号：jdbdhouse2022092600294 号

昆山市人民法院：

贵院在执行(2022)苏0583执7277号,申请执行人海光建设集团有限公司与被执行人张建明,张斌民间借贷纠纷一案中,于2022年09月26日委托我平台对 张建明名下/所有的 江苏省无锡市梁溪区中山路88-1-1202进行网络询价。现已完成网络询价,具体情况如下:

房屋面积: 134.83 平方米

标的物单价: 15,581 元/平方米

标的物总价: 2,100,790 元

一、财产基本情况

标的物名称	江苏省无锡市梁溪区中山路88-1-1202
城市名称	无锡市
行政区名称	梁溪区
小区名称	中山路88-1-1202
房屋坐落	江苏省无锡市梁溪区中山路88-1-1202
房屋面积	134.83 平方米
所在楼层	12
总楼层	31
朝向	南
是否有电梯	是
户型	3室2厅2卫
产权证号	10051160、10011635、10011636
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09月26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)
明珠大厦	普通住宅	2000年	13,073
新开河小区	普通住宅	1996年	18,394
太湖明珠世纪大厦	普通住宅	未知	17,622
育才弄小区	普通住宅	未知	51,367
昇平巷小区	普通住宅	未知	46,881

询价对象所在位置：



询价对象所在位置周边基础设施：

交通	南禅寺,地址:地铁1号线;三阳广场,地址:地铁1号线;地铁2号线;谈渡桥,地址:地铁1号线;东林广场,地址:地铁2号线。
教育	方科教育,地址:江苏省无锡市梁溪区中山路88-2号太湖明珠世纪大厦二楼20层。
医疗	无锡市第二人民医院,地址:中山路68-2号;无锡市妇幼保健院,地址:槐树巷48号;无锡二院皮肤科激光美容中心,地址:中山路62号。
购物	无锡八佰伴(中山路店),地址:江苏省无锡市梁溪区中山路168号;天惠超市(学前街店),地址:江苏省无锡市梁溪区学前街4-5号。
生活	派联宠物医院(新生路店),地址:江苏省无锡市梁溪区新生路162号;南禅寺花鸟鱼虫市场,地址:妙光街妙光苑北侧约80米。
娱乐	棋葩棋牌会所,地址:江苏省无锡市梁溪区新生路72号2楼;无锡青少年活动中心(城中部),地址:江苏省无锡市梁溪区升平巷2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	2022-03	2022-04	2022-05	2022-06	2022-07	2022-08
单价(元/平方米)	15,530	15,218	15,792	15,609	15,731	15,373

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：2,100,790 元

本次网络询价结果有效期至：2023年09月25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09月26日起至2023年09月25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09月26日

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2022092600522570号)

昆山市人民法院:

贵院在执行 海光建设集团有限公司(申请执行人)与 张建明,张斌(被执行人)(2022)苏0583执7277号(民间借贷纠纷)一案中,于2022年09月26日委托我平台对 张建明(所有权人)名下/所有的 江苏省无锡市梁溪区中山路88-1-1202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	江苏省无锡市梁溪区中山路88-1-1202
房屋类型	住宅用房
房产坐落	江苏省无锡市梁溪区中山路88-1-1202
所在小区	中山路88-1-1202
建筑面积	134.83平方米
户型	3室2厅2卫
朝向	南向
所在楼层	12
总楼层	31
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: 134.83 m²
单位面积价格: 30868.00 元/m²
财产参考总价: 4161932.00 元
结果有效期: 至2023年09月26日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年09月26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	无锡市东林中学：槐树巷与新生路交叉口西60米； 无锡市东林中学新开河校区：槐树巷(南禅寺地铁站1号口步行310米)； 无锡师范学校附属小学(学前街校区)：教育路6号； 无锡市大桥实验中学：学前街38号； 无锡市东林中学(水沟头)：北禅寺13号(三阳广场地铁站27号口步行360米)；
地铁站	南禅寺(地铁站)：1号线； 三阳广场(地铁站)：1号线;2号线； 谈渡桥(地铁站)：1号线；
银行	中信银行24小时自助银行(无锡分行营业部)：中山路187号中信大厦； 24自助银行服务：置业新天地西南门旁(南禅寺地铁站1号口步行180米)； 北京银行(无锡梁溪支行)：中山路118号置业新天地； 北京银行24小时自助银行(梁溪支行)：置业新天地西南门旁(南禅寺地铁站1号口步行280米)； 中信银行(无锡分行)：中山路187号中信大厦；
幼儿园	无锡市梁溪区连元实验幼儿园：学前东路与新生路交叉口西南60米； 无锡市学前教育实验中心：学前东路10号； 无锡市东林幼儿园二勤分部：崇安寺街道勤学路32号； 无锡市侨谊雨露苗苗园(二勤园)：勤学路32号； 无锡市实验幼儿园：述之路1号(南禅寺地铁站1号口步行400米)；
公交车站	二院(公交站)：12路支线;135路;24路;25路;312路;3路;3路区;40路;42路;501路;502路;508路;53路;62路;67路;703路;723路;765路;快1线； 二院(中山路)(公交站)：105路;118路;118路区间;12路;201路;23路区;3路;67路;79路;79路区;81路;85路/K85路;888路;盐务专线； 学前东路(中山路)(公交站)：135路;40路； 中山路(学前东路)(公交站)：105路;12路;312路;35路;508路;53路;63路外环;723路;765路;76路;85路/K85路； 八佰伴(公交站)：763路；
药店	无锡普济仁康药房：新生路88号(南禅寺地铁站1号口步行320米)； 普仁大药房(中山路店)：梁溪区中山路66号第二人民医院； 无锡百信缘大药房(中山路店)：中山路121号(南禅寺地铁站1号口旁)； 大德堂(中山路)：崇安寺街道中山路87号； 山禾健康药店(新特药店)：梁溪区学前东路53号；
	梁溪体育公园：解放南路与教育路交叉口南200米；

公园	无锡体育公园：健康路105号； 中山公园(金鼎广场店)：人民中路118号金鼎广场内(近中山路)； 城中公园：公园路14号B1层；
超市	全家便利店(中山路店)：中山路88号(南禅寺地铁站1号口步行220米)； 虎山行烟酒店：中山路118-1如家酒店旁； 省号超市(新开河小区店)：新开河小区西北门旁(南禅寺地铁站1号口步行320米)； 全家便利店(槐树巷店)：槐树巷23号； 兴虎烟酒店：育才弄小区51-104；
健身	玛尼瑜伽培训学院(八佰伴校区)：学前东路1号无锡日报读者俱乐部3层； Fresh Fit新鲜健身(八佰伴店)：梁溪区中山路168号八佰伴龙湖冠寓负一楼； GT健身会所：中山路汇金国际公寓b栋2507； 塑维普拉提：学前巷与镇巷交叉口东北20米； 空竺瑜伽教练培训学院(南禅寺分院)：梁溪区梁溪区抚薰苑1号；
医院	无锡市红十字医院：无锡市第二人民医院南院区西2门旁； 南京医科大学附属无锡第二医院：无锡市第二人民医院南院区西1门旁； 无锡市第二人民医院南院区：中山路68号； 无锡市第七人民医院勤学路分部：勤学路68号(南禅寺地铁站1号口步行490米)； 无锡市妇幼保健院：槐树巷48号(南禅寺地铁站1号口步行410米)；
商场	无锡八佰伴(中山路)：中山路168号； 汇金广场(汇金国际公寓B座西)：中山路188号(近八佰伴)； 妙光商场：南禅寺街道向阳路7号(南禅寺地铁站8号口步行410米)； 缤购109广场：向阳路32号南禅寺B1层； 东方巴黎购物广场：崇宁路99号(三阳广场地铁站27号口步行160米)；

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09月26日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：d9b7b8b2313849b19403a8a8443087c2

昆山市人民法院：

贵院在执行海光建设集团有限公司（申请执行人）与张建明等（被执行人）民间借贷纠纷（案由）一案中，于2022年09月26日委托我平台对张建明（所有权人）名下/所有的江苏省无锡市梁溪区中山路88-1-1202（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：134.83平方米

单位面积价格：19,336元/M²

参考财产价格：2,607,073元

一、财产基本情况

财产名称	江苏省无锡市梁溪区中山路88-1-1202(房产)	面积	134.83M ²
坐落	江苏省无锡市梁溪区中山路88-1-1202	户型	3室2厅2卫
所在小区	中山路88-1-1202	建筑朝向	南向
所在楼层	12层	规划用途	10住宅
全部楼层	31层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2022年09月26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55个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	41,176.50元/M ²	最低单价	14,870.50元/M ²	平均单价	26,986.70元/M ²
------	---------------------------	------	---------------------------	------	---------------------------

2. 楼盘小区信息调查

小区名称		开发商	
小区均价	19,065元/M ²	占地面积	
环比上月	-5.11%	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 AVN)，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09月26日的参考价值为2,607,073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	95588



2022年09月26日