

# 网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：0d6dc04664f642f4885e4af3ee3a4d79

保定市中级人民法院：

贵院在执行（申请执行人）与王珂等（被执行人）追缴违法所得（案由）一案中，于2023年06月01日委托我平台对曾润平（所有权人）名下/所有的成都市高新区西源大道1311号3栋1单元3层303号房产（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：123.86平方米

单位面积价格：15,447元/M<sup>2</sup>

参考财产价格：1,913,265元

## 一、财产基本情况

财产名称	成都市高新区西源大道1311号3栋1单元3层303号房产(房产)	面积	123.86M <sup>2</sup>
坐落	成都市高新区西源大道1311号3栋1单元3层303号	户型	3室2厅2卫
所在小区	成都合院	建筑朝向	南北
所在楼层	3层	规划用途	1
全部楼层	18层		

## 二、询价时点

本次网络询价时点为：2023年06月01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24个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	18,165.70元/M <sup>2</sup>	最低单价	11,413.80元/M <sup>2</sup>	平均单价	14,314.30元/M <sup>2</sup>
------	---------------------------	------	---------------------------	------	---------------------------

#### 2. 楼盘小区信息调查

小区名称	成都合院	开发商	四川广之夏房地产开发有限公司
小区均价	16,030元/M <sup>2</sup>	占地面积	266,666M <sup>2</sup> [约400亩]
环比上月	-1.43%	建筑面积	130,000M <sup>2</sup>
建成年份	2014年	绿化率	30.0%
包含用途	住宅(1200套)	容积率	2.35
建筑类型	联体别墅	周围交通	205路, 325路, 711路, 202路, 312路, 716路, 708路, 718路, 702路, 116路, 736路, 有轨电车蓉2号线主线
物业公司	成都名著物业管理有限公司		

### (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。自动估价服务中，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， $\beta$ 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2023年06月01日的参考价值为1,913,265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

地址	联系方式
德胜国际D座5层	95588



2023年06月01日



# 阿里拍卖大数据询价平台

## 网络询价报告

(阿里拍卖网询2023060100674818号)

保定市中级人民法院:

贵院在执行(申请执行人)与王珂,许剑平,曾润平,林楠(被执行人)(2023)冀06执1号(追缴违法所得)一案中,于2023年06月01日委托我平台对曾润平(所有权人)名下/所有的成都市高新区西源大道1311号3栋1单元3层303号房产进行网络询价。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	成都市高新区西源大道1311号3栋1单元3层303号房产
房屋类型	住宅用房
房产坐落	成都市高新区西源大道1311号3栋1单元3层303号
所在小区	成都合院
建筑面积	123.86平方米
户型	3室2厅2卫
朝向	南北
所在楼层	3
总楼层	18
建成年代	
规划用途	1

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: 123.86 m<sup>2</sup>  
单位面积价格: 12279.00 元/m<sup>2</sup>  
财产参考总价: 1520877.00 元  
结果有效期: 至2024年06月01日

### 三、询价时点

本次网络询价时点为: 2023年06月01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

暂无

### (二) 房产周边情况

#### 1. 周边配套详情

学校	成都市金盾保安学校：永宁街道天王社区15组130号； 电子科技大学实验中学(天骄校区)：成都市郫都区天骄路6号； 成都高新顺江学校：成都高新区(西区)顺源北巷38号；
地铁站	无
银行	中国建设银行24小时自助银行(顺清街)：顺清街277-279号附近； 交通银行ATM(龙湖·时代天街东南)：天润路与水杉路交叉口东南260米； 中国农业银行24小时自助银行(合信路)：郫都区合信路125号附近； 中国建设银行24小时自助银行(合信路)：惠民购物中心东北门旁； 成都农商银行(合作支行)：顺江小区顺源环街18号；
幼儿园	青檬幼儿成长园：成都高新区西源大道1311号13栋201号； 成都高新清江幼儿园：成都高新西区顺江小区181号； 科大附幼：电子科技大学附属幼儿园东南门旁； 电子科技大学附属幼儿园(梧桐园)：西源大道1503号电子科技大学实验中学附属小学旁； 金象阳光幼儿园：高新西区合信路37号；
公交车站	天皓路(公交站)：96路； 顺泽路中(公交站)：202路； 西源大道天皓路口站(公交站)：301路； 天润路南站(公交站)：(停运)G178路;202路;771路;96路； 电子科大清水河校区南校门站(公交站)：202路;205路;301路;708路;716路； 725路;736路;96路；
药店	蓉一堂大药房：成都合院2期西北1门旁； 成都壹剂康大药房：顺泽路100号； 益合堂大药房(西源大道店)：天润路成都合院； 成都老国药房乐康店：清源环街63.65.67.69.71； 同润堂大药房(清源北巷药店)：清源北巷98-102；
公园	成都合院·国学公园：西源大道577号； 清水河公园：西源大道1505号；
超市	易多超市(成都合院2期店)：郫都区高新西区成都市郫都区成都合院二期9栋； 小明超市：成都合院二期16栋1单元； 满彭菜场生鲜超市(成都合院2期店)：天皓街与顺泽路交叉口东40米； 小逗苗生鲜(成都合院2期店)：成都合院2期西南门西北240米； 友惠团购(成都合院2期店)：顺泽路与天皓街交叉口东南60米；
健身	乌wuka卡MMA格斗健身会馆：合信路龙湖时代天街17栋603号； 维特鲁威健身(龙湖时代天街店)：天骄路58号龙湖时代天街18栋二楼11； 派菲特健身(电子科大店)：合作街道顺源南一巷38号院电子科大清水河校区； 卡米尔健身：天骄路龙湖时代天街19栋4楼整层； 半刻健身(龙湖时代天街店)：合信路89号29栋4楼；
医院	合作社区卫生服务中心：清江社区169号院西北门旁； 成都高新区合作社区医院：清源环街171号； 成都高新区合作社区卫生服务中心(清源环街)：清源环街171,181号；
商场	奥特乐(龙湖成都时代天街店)：高新西区合作路89号时代天街B馆B1层(4号直梯出口右侧)； 龙湖成都时代天街：合作路89号； 高新区惠民购物中心：天骄路368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

2023年06月01日  
淘宝（中国）软件有限公司  
(电子签章)





# 网络询价报告

京东大数据询价平台

网询号：jdbdhouse2023060100202 号

保定市中级人民法院：

贵院在执行（2023）冀06执1号,申请执行人 与被执行人王珂,许剑平,曾润平,林楠追缴违法所得一案中，于2023年06月01日委托我平台对 曾润平名下/所有的 成都市高新区西源大道1311号3栋1单元3层303号房产进行网络询价。现已完成网络询价，具体情况如下：

房屋面积：123.86 平方米

标的物单价：13,010 元/平方米

标的物总价：1,611,450 元



### 一、财产基本情况

标的物名称	成都市高新区西源大道1311号3栋1单元3层303号房产
城市名称	成都市
行政区名称	郫都区
小区名称	成都合院
房屋坐落	成都市高新区西源大道1311号3栋1单元3层303号
房屋面积	123.86 平方米
所在楼层	3
总楼层	18
朝向	南北通透
是否有电梯	是
户型	3室2厅2卫
产权证号	成房权证监证字第4342903号
规划用途	1

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：2023年06月01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)
成都合院公园里	普通住宅	未知	14,142
成都合院	普通住宅	2014年	12,710
成都合院二期	普通住宅	2014年	12,710
顺江小区二期	普通住宅	未知	7,944
成都合院一期	普通住宅	未知	12,710

询价对象所在位置：





询价对象所在位置周边基础设施：

交通	合信路,地址:有轨电车蓉2号线;电子科大,地址:有轨电车蓉2号线;合作路,地址:有轨电车蓉2号线;天欣路,地址:有轨电车蓉2号线。
教育	星辰艺术教育(成都合院校区),地址:成都市郫都区高新西区成都合院易多超市二楼。
医疗	蓉一堂大药房,地址:四川省成都市郫都区西源大道1311号17栋102号。
购物	易buy多购物中心(天皓街店),地址:四川省成都市郫都区西源大道1311号1栋101102号。
生活	链家地产(成都合院店),地址:四川省成都市郫都区西源大道成都合院二期1313号。
娱乐	浣熊部落PS4 PS5 Switch电玩(龙湖时代店),地址:四川省成都市郫都区合信路龙湖时代天街17栋5楼527室。

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》，通行的房地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： $P_i = P' * A * B * C * D$ ； $P = \sum (P_i * \text{权重系数})$ ，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： $V = a / (r - g) * [1 - (1 + g) / (1 + r)^n]$ ，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	2022-12	2023-01	2023-02	2023-03	2023-04	2023-05
单价(元/平方米)	12,918	13,324	13,085	13,229	13,196	13,016

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: 1,611,450 元

本次网络询价结果有效期至: 2024年05月31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 2023年06月01日起至2024年05月31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	<a href="https://auction.jd.com/sifa.html">https://auction.jd.com/sifa.html</a>
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



2023年06月01日