

# 网络询价报告

京东大数据询价平台

网询号: jdbdhouse2023111600219 号

成都市双流区人民法院:

贵院在执行(2023)川0116执恢1132号,申请执行人中国工商银行股份有限公司成都双流支行与被执行人王祥,谢春艳金融借款合同纠纷一案中,于2023年11月16日委托我平台对 谢春艳名下/所有的 四川省成都市蒲江县鹤山镇家钰路63号附1号1栋4楼5号进行网络询价。现已完成网络询价,具体情况如下:

房屋面积: 143.96 平方米

标的物单价: 7,613 元/平方米

标的物总价: 1,095,968 元

771196  
0.8=62



### 一、财产基本情况

标的物名称	四川省成都市蒲江县鹤山镇家钰路63号附1号1栋4楼5号
城市名称	成都市
行政区名称	蒲江县
小区名称	鹤山镇家钰路63号附1号1栋4楼5号
房屋坐落	四川省成都市蒲江县鹤山镇家钰路63号附1号1栋4楼5号
房屋面积	143.96 平方米
所在楼层	4
总楼层	4
朝向	北
是否有电梯	否
户型	4室1厅1卫
产权证号	监证0126915
规划用途	10住宅

注：以上信息来自询价方录入。



## 二、询价时点

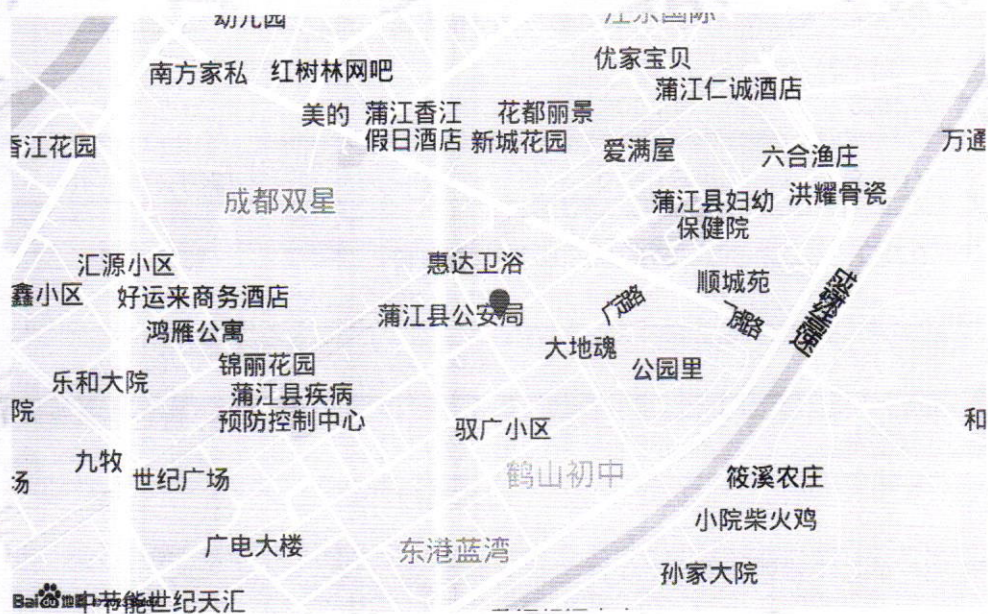
本次网络询价时间为：2023年11月16日

## 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)
红日上城	公寓	2013年	8,013
新城花园	普通住宅	2017年	8,506
花都丽景	公寓	2007年	6,452
九龙湾公园里	公寓	2011年	8,701
蒲东鼎城	普通住宅	2018年	5,310

询价对象所在位置：





询价对象所在位置周边基础设施：

交通	公安局,地址:蒲江3路;蒲江8路A;蒲江8路B;樱桃节周末旅游公交专线;妇幼中医院,地址:蒲江3路;检察院,地址:蒲江8路B。
教育	鹤山初中,地址:成都市蒲江县顺城路305号;好孩子幼儿园,地址:四川省成都市蒲江县飞虎路109号。
医疗	同安药店(恒得店),地址:四川省成都市蒲江县鹤山街道朝阳大道五星街8号附1号;齐琳儿科,地址:四川省成都市蒲江县花园街5号附1号。
购物	海尔厨电(家钰路店),地址:成都市蒲江县家钰路星辰苑(五星街);永辉超市(中节能世纪中心店),地址:四川省成都市蒲江县健民路246号。
生活	草青扬广告装饰,地址:成都市蒲江县家钰路星辰苑(五星街)南侧;仁铭宠物诊所,地址:四川省成都市蒲江县石象街14号。
娱乐	海乐星KTV(蒲江店),地址:四川省成都市蒲江县清江大道28号;丫丫足疗店,地址:四川省成都市蒲江县五星街14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： $P_i = P' * A * B * C * D$ ； $P = \sum (P_i * \text{权重系数})$ ，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 "Bootstrapaggregating" 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	2023-05	2023-06	2023-07	2023-08	2023-09	2023-10
单价(元/平方米)	7,530	7,741	7,654	7,474	7,707	7,594

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：1,095,968 元

本次网络询价结果有效期至：2024年11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 2023年11月16日起至2024年11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	<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11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2023111600815429号)

成都市双流区人民法院:

贵院在执行 中国工商银行股份有限公司成都双流支行(申请执行人)与 王祥, 谢春艳(被执行人)(2023)川0116执恢1132号(金融借款合同纠纷)一案中, 于2023年11月16日委托我平台对 谢春艳(所有权人)名下/所有的 四川省成都市蒲江县鹤山镇家钰路63号附1号1栋4楼5号进行网络询价。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	四川省成都市蒲江县鹤山镇家钰路63号附1号1栋4楼5号
房屋类型	住宅用房
房产坐落	四川省成都市蒲江县鹤山镇家钰路63号附1号1栋4楼5号
所在小区	鹤山镇家钰路63号附1号1栋4楼5号
建筑面积	143.96平方米
户型	4室1厅1卫
朝向	北向
所在楼层	4
总楼层	4
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: 143.96 m<sup>2</sup>  
单位面积价格: 3101.00 元/m<sup>2</sup>  
财产参考总价: 446420.00 元  
结果有效期: 至2024年11月16日

### 三、询价时点

本次网络询价时点为: 2023年11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

历史成交时间	房产名称	面积(平方米)	成交价(元)	单价(元/平米)	标的来源
--------	------	---------	--------	----------	------

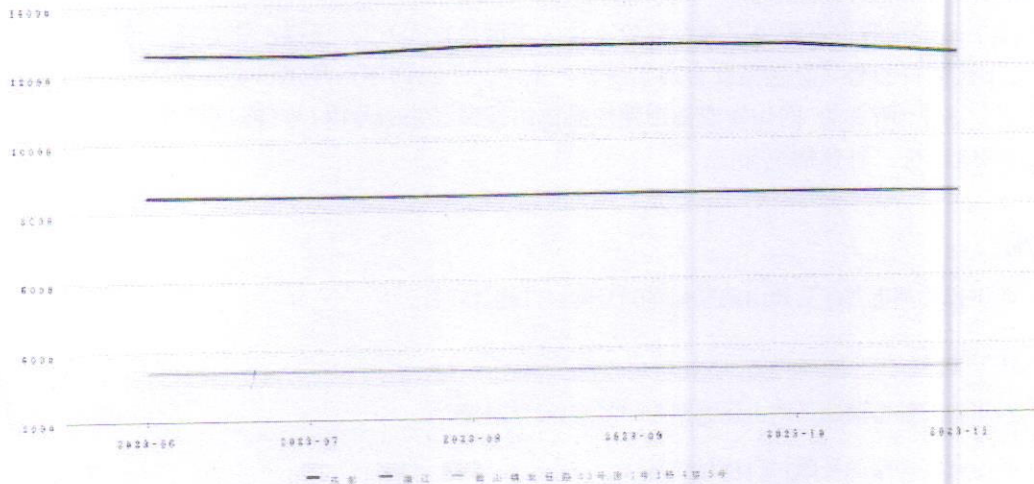


【注】网络询价结果是由技术平台整合网络数据评估得出，未核验标的真实情况，数据仅供参考。

## 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	志诚教育：斯得街11-15号； 蒲江县北街小学：鹤山街道广定路36号； 蒲江县鹤山镇传启初级中学：顺城路305号；
地铁站	无
银行	成都银行(蒲江支行)：朝阳大道170号； 中国农业发展银行(蒲江县支行)：朝阳大道255号附5号； 中国农业银行24小时自助银行(朝阳支行)：鹤山镇朝阳大道198号； 中国农业银行(蒲江朝阳支行)：鹤山镇朝阳大道198号； 中国银行24小时自助银行(蒲江支行)：朝阳大道142号附近；
幼儿园	好孩子幼儿园：鹤山镇飞虎路109号(花都丽景西南)； 新星幼儿园：鹤山镇盐井沟七条街； 蒲江县南街幼儿园(青龙街)：鹤山镇青龙街41号； 蒲江县北街幼儿园(朝阳大道)：鹤山镇朝阳大道100号附1栋； 蒲江北幼(朝阳大道)：鹤山镇朝阳大道100号附5号；
公交车站	公安局(公交站)：蒲江3路；蒲江8路A；蒲江8路B； 检察院(公交站)：蒲江8路A；蒲江8路B； 妇幼保健院(公交站)：蒲江3路； 世纪广场(公交站)：蒲江3路；蒲江8路A；蒲江8路B；蒲江950路； 江东国际(公交站)：蒲江8路A；蒲江8路B；蒲江950路；
药店	双健药店：广定公寓西北门旁； 药易购：石象街与广定路交叉口西北20米； 鹤山镇顺康药店：鹤山镇驭虹路75号； 同安药店(恒得店)：五星街8号附2号； 利民连锁药房(驭虹路店)：鹤山镇驭虹路63号附1号；
公园	无
超市	红运批发部(东驭街)：家钰路36号好运花苑万福苑； 善丰商行：东驭路与家钰路交叉口北40米； 顶品商行(飞虎苑店)：广定路89号附9号； 顺亿商行(广定公寓店)：广定路48号广定公寓； 红旗超市(蒲江朝阳大道便利店)：鹤山镇朝阳大道184号；



健身	享瘦健身俱乐部(中节能世纪广场店): 鹤山街道健民路246号4栋3层42; 起点健身工作室: 欣悦兰庭1-1-3; TY健身训练馆: 海川路108号附6号附7号; 贝斯特健身: 鹤山镇桫欏路4号5楼;
医院	通康医院: 飞虎路78号附1号; 蒲江县中医医院: 飞虎路159号; 成都市蒲江县鹤山社区卫生服务中心: 鹤山镇桫欏路中段138-140号;
商场	中节能世纪广场: 鹤山南路18号; 中节能世纪天汇购物中心: 健民路198号; 云林·橙鑫旺购物中心(蒲江云岭广场小区店): 飞龙路59号; 奥特莱斯(蒲江店): 鹤山北路11号; 财富广场B栋: 鹤山北路与桫欏路上段交叉口东南80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](http://www.taobao.com)

客服专线：400-822-2870

