

网络询价报告

京东大数据询价平台

网询号: jdbdhouse2023060900273 号

上海市金山区人民法院:

贵院在执行(2023)沪0116执3684号,申请执行人中国...股份有限公司上海金山区支行与被执行人吕...?借款合同纠纷一案中,于2023年06月09日委托我平台对吕...名下/所有的住宅进行网络询价。现已完成网络询价,具体情况如下:

下:

房屋面积: 88.28 平方米

标的物单价: 25,299 元/平方米

标的物总价: 2,233,429 元

一、财产基本情况

标的物名称	住宅
城市名称	上海
行政区名称	奉贤区
小区名称	北虹新村
房屋坐落	奉贤区西渡镇北虹新村7幢14号
房屋面积	88.28 平方米
所在楼层	2
总楼层	6
朝向	南
是否有电梯	否
户型	3室1厅1卫
产权证号	沪(2021)奉字不动产权第042751号
规划用途	住宅

注：以上信息来自询价方录入。

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)	26,475	24,990	25,182	24,621	25,576	25,454

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: 2,233,429 元

本次网络询价结果有效期至: 2024年06月08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09日起至2024年06月08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



2023年06月09日

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：7e4e423203b44ee18cabae27ab07d9d1

上海市金山区人民法院：

贵院在执行中国...股份有限公司上海金山区支行（申请执行人）与吕...（被执行人）借款合同纠纷（案由）一案中，于2023年06月09日委托我平台对吕...（所有权人）名下/所有的住宅（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：88.28平方米

单位面积价格：24,318元/㎡

参考财产价格：2,146,793元

一、财产基本情况

财产名称	住宅(房产)	面积	88.28M ²
坐落	奉贤区西渡镇北虹新村7幢14号	户型	3室1厅1卫
所在小区	北虹新村	建筑朝向	南向
所在楼层	2层	规划用途	住宅
全部楼层	6层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2023年06月09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3个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	31,052.50元/M ²	最低单价	20,786.50元/M ²	平均单价	24,317.90元/M ²
------	---------------------------	------	---------------------------	------	---------------------------

2. 楼盘小区信息调查

小区名称	北虹新村	开发商	重庆汇东房地产开发有限公司
小区均价	31,052元/M ²	占地面积	55,000M ² [约82亩]
环比上月	2.39%	建筑面积	88,000M ²
建成年份	1988年	绿化率	25.0%
包含用途	住宅(200套)	容积率	1.6
建筑类型	多层	周围交通	南叶线, 莘团线, 南桥7路, 地铁5号线主线, 虹桥枢纽5路, 庄梅线, 莘邵专线, 南闵专线, 上奉专线, 莘海专线
物业公司	上海万陵物业有限公司		

(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 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， 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2023年06月09日的参考价值为2,146,793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09日