

# 网络询价报告

京东大数据评估询价平台

网询号: jdbdhouse2020090900309 号

定州市人民法院:

贵院在执行(2020)冀0682执恢239号,申请执行人与被执行人李保强,姬考强,宋超,王猛罚金一案中,于2020年09月09日委托我平台对李保强名下/所有的清园小区7-1-601进行网络询价。现已完成网络询价,具体情况如下:

房屋面积: 135.77 平方米

标的物总价: 950,390 元

标的物单价: 7,000 元/平方米

一、财产基本情况

标的物名称	清风园小区7-1-601
城市名称	保定市
行政区名称	定州市
小区名称	通达清风园小区
房屋坐落	定州市南城区通达清风园小区
房屋面积	135.77 平方米
所在楼层	6
总楼层	16
朝向	南向
是否有电梯	是
户型	3室1厅2卫
产权证号	冀(2017)定州市不动产权0000477号
规划用途	住宅用房

注：以上信息来自询价方录入。



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： $V$ -标的物的价格， $a$ -标的物的年纯收益， $r$ -标的物的报酬率， $g$ -收益年递增率， $n$ -标的物的有效使用年限。

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

### 询价对象所在位置周边基础设施

交通	公安局,地址:定州6路;定州8路;定州9路北环;定州9路南环;种子公,地址:定州8路;定州9路北环;定州9路南环;财政局,地址:定州6路。
教育	华图教育(定州店),地址:河北省保定市定州市中兴西路与清风南街交叉口西100米。
医疗	定州天顺眼科,地址:昱馨家园东门斜对面;宝塔医院,地址:清风南街83;定州市人民医院,地址:保定市定州市建设街。
购物	喜洋洋超市,地址:清风园小区4号楼;小韩水果超市(中兴西路店),地址:清风南街138号;跃进超市(中兴东路店),地址:中兴东路9号。
生活	澳洲生活馆(定州店),地址:保定市定州市清风南街与中兴西路交叉路口南侧(昱馨家园东北侧);康洁干洗(中兴东路店),地址:中兴东路5号。
娱乐	金都泡泡堂量贩式KTV,地址:建设街李先生旁边胡同东行10米路南(平安药房)。

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。根据《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

底的集合。

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	2020-03	2020-04	2020-05	2020-06	2020-07	2020-08
单价(元/平方米)	6,917	6,840	6,845	7,117	7,039	6,937

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: 950,390 元

本次网络询价结果有效期至: 2021年09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 2020年09月09日起至2021年09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, 仅供估价参考, 京东大数据评估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



# 网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号: 13a5e6ad7ecd435c9e6c78d40b96df7b

定州市人民法院:

该院在执行(申请执行人)与李保强等(被执行人)罚金(案由)一案中,于2020年09月09日委托我平台对李保强(所有权人)名下/所有的清风园小区7-1-601(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: 135.77平方米

单位面积价格: 6.402元/M<sup>2</sup>

参考财产价格: 869,200元



## 一、财产基本情况

财产名称	清风园小区7-1601(房产)	面积	135.77M <sup>2</sup>
坐落	定州市西城区通达清风园小区	户型	3室1厅2卫
所在小区	通达清风园小区	建筑朝向	南向
所在楼层	6层	规划用途	住宅用房
全部楼层	16层		

## 二、询价时点

本次网络询价时点为：2020年09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

本案共采用了17个参照案例进行估价，情况如下：

最高单价	7,782.61元/M <sup>2</sup>	最低单价	7,037.04元/M <sup>2</sup>	平均单价	7,439.90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	7,437元/M <sup>2</sup>	占地面积	
环比上月	上升0.14%	建筑面积	
建成年份		绿化率	
包含用途		容积率	
建筑类型		周边交通	
物业公司			

#### 3. 计算方法

本次估价的采用方法包括比较法、标准价调整法和多元回归分析法。依照《房地产估价规范》(GB/T 50291-2013)有关规定，估价服务机构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，选择适用的方法。

计算成本方法中根据我国房地产估价标准，和住房城乡建设部发布的《自动估价模型标准》(Standard on AVMO)，以及国家的房地产市场数据情况，提供的自动估价方法包括比较法、标准价调整法、多元回归分析法、标准价调整法。

比较法选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据时间的差异对可比实例交易价格进行处理后得到与估价对象价值或价格的方法。比较法适用于同一房地产品类较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。比较法估价需要在估价时点前近期有较多类似房地产的交易。对于在相对不活跃区域或类似房地产交易较少的地区，难以找到足够数量的可比实例时，可采用标准价调整法。

标准价调整法是指以一定数量的可比实例的成交价格为基础，再对可比实例的成交价格进行修正。

此外，自动估价中引入了标准价调整法和多元回归分析法。两种方法均通过对范围内被估价房地产进行分组，估计出每个估价对象的区域范围和房地产种类。自动估价中，标准价调整法主要通过地理加权回归模型实现，多元回归分析主要通过多元回归模型实现。两种估价模型的理论基础为特设价格理论，回归模型的基本形式可以描述为：
$$Y = a + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_nX_n + \epsilon$$
 其中Y是影响房价的因变量，X<sub>1</sub>、X<sub>2</sub>、...、X<sub>n</sub>是影响房价的自变量，a为模型的截距项。

本次估价中，估价对象所在的微观区域的房地产市场波动性较强，因此采用基于多元回归的多元回归法进行估计，同时结合地理加权回归模型的标准价调整法。估价对象在其所在微观市场具有其特殊性，需要纳入更多的地理信息数据进行分析，因此并未采用多元回归法进行估价，而是采用了基于地理加权回归模型的标准价调整法。

此外，根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，以及其自动估价方法中的适用性进行分析后，此次估价采用了比较法、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的计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

根据最新参数计算，市场数据对比，综合分析标的物实物资产的各影响因素，遵循估价原则，按照估价程序，依据有效市场假设法，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2020年9月30日的公允价值为2000,000元。有效时间2个月。

#### 五、声明

本次网络询价严格按照法律法规程序规定进行，网络公开公正。本公司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
融e购	北京阜成门内大街甲1号	4002195338



2020年09月09日

# 阿里拍卖大数据询价平台

## 网络询价报告

(阿里拍卖网询2020090900154202号)

定州人民法院:

李保强(申请执行人)与李保强、李秀强、李招、王猛(被执行人)(2020)冀0682执院39号(罚金)一案中,于2020年09月09日委托我平台对李保强(所有权人)名下/所有的清风园小区7-1-601进行网络询价。现已完成网络询价。具体情况如下:

### 一、房产基本情况

房产名称	清风园小区7-1-601
房产类型	住宅用房
房产位置	定州市南城区通达清风园小区
所属小区	通达清风园小区
建筑面积	135.77平方米
户型	3室1厅2卫
朝向	南向
所在楼层	6
单元层	16
产权证号	
房产用途	住宅用房

注:以上信息系由询价方输入

### 二、询价结果及结果有效期

建筑面积	135.77 m <sup>2</sup>
询价基准价格	7439.00 元/m <sup>2</sup>
询价基准总价	1009995.00 元
结果有效期	至2021年09月09日

### 三、询价时点

本次网络询价时点为:2020年09月09日

### 四、参照样本、计算方法及价格趋势

- 1. 价值调查
- 2. 参考同区域司法拍卖成交案例

一、估价对象所在城市、行政区及小区半年内的市场价格走势

二、房产周边环境

1. 周边学校情况

定州曹马道小学，中兴东路1号；  
南关小学，南城区街1号；  
定州市实验小学，中山路100号。

2. 周边银行

中国建设银行(定州支行)：中兴东路；中兴东路与清河南街交叉口东南100米；  
中国农业银行(定州支行)：中兴西路与清河南街交叉口西100米；  
中国工商银行(定州支行)：中兴西路；中兴西路与清河南街交叉口西北100米；  
中国民生银行(定州支行)：中兴西路2号；  
中国农业银行(定州支行)：南城区中兴西路46号。

3. 周边幼儿园

山姆大叔幼儿园，中兴西路12号；  
北京博爱定州幼儿园，南关路公安局往东150米；  
华龙苑幼儿园，中兴东路往东北方向180米；  
巴厘岛幼儿园，华元·巴厘岛18栋往东北方向50米；  
月亮屋双语幼儿园，中兴西路10号。

4. 周边交通

皇朝家园(公交站)：定州汽车站-刘良庄；  
公安局(公交站)：南关楼-定州汽车站-九州6路-定州8路-定州9路北环-定州9路南环；  
皇朝家园(招呼站)(公交站)：定州汽车站-西牛村；  
种子公司(公交站)：北州西路-定州9路北环-定州9路南环；  
光耀农业服务集团(公交站)：定州汽车站-刘良庄。

5. 周边医药

马明仁普药铺(中兴东路)：南关道南环路公安局对过清风园底商；  
德安堂：清河南街；  
保北医药(瑞康药房)：清河南街西50米；  
桐君堂药房(中兴东路店)：中兴东路23号；  
百姓药房(南环路店)：中兴西路与清河南街交叉口北150米。

6. 周边其他

无

三、

清风源超市，清风源底商10号；  
木森便利店，清风源北城清风园小区1号底商；  
发便利店；  
朋友超市，清风园(清风源街东)；  
友德超市，中兴西路与清河南街交叉口往南；  
沃进超市，中兴东路10号。

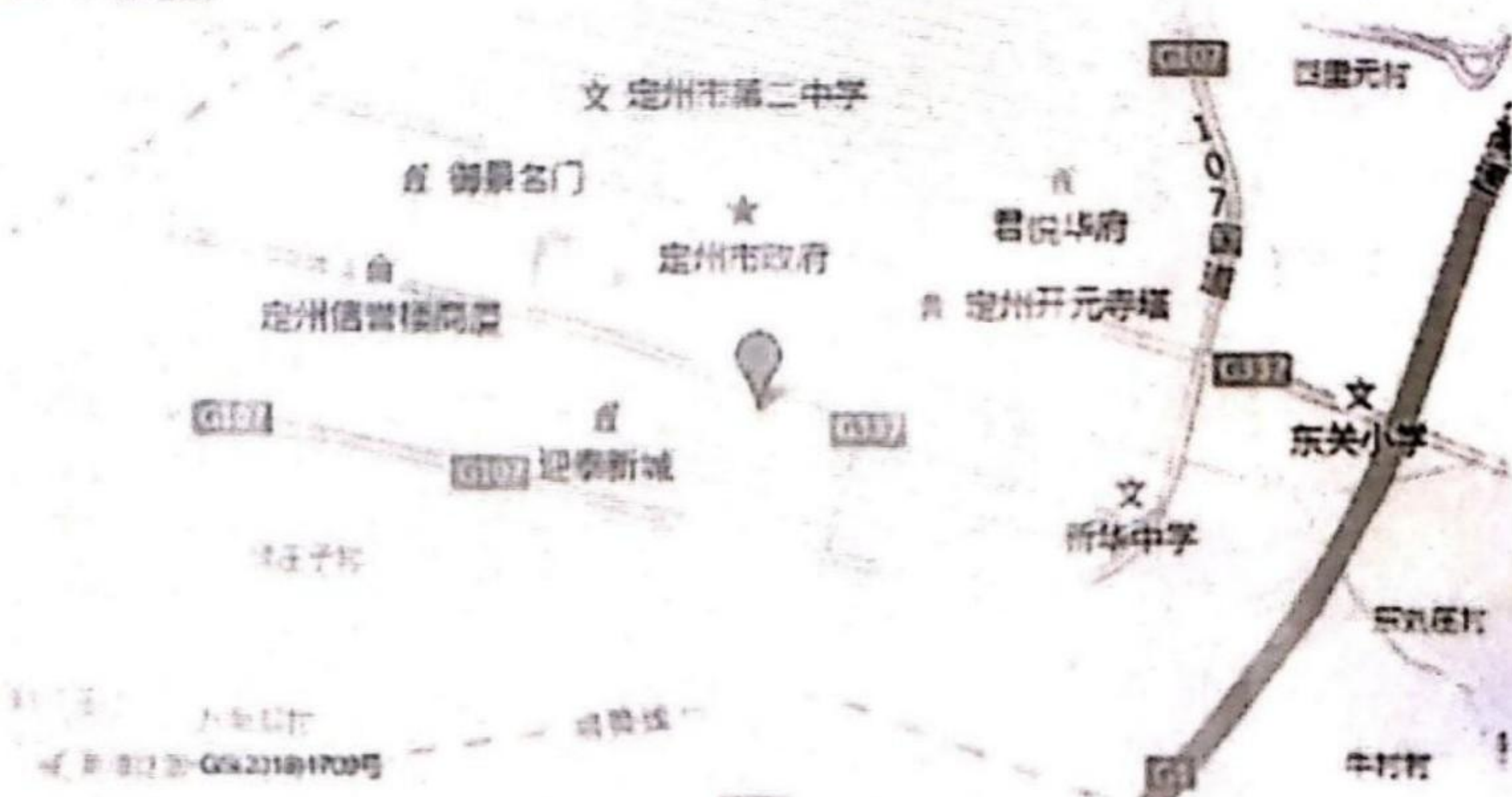
备注 无

就医  
鼎济医院：华瓦·巴厘岛2区；  
马道街社区卫生服务站：清风南街102号附近；  
定州宝塔医院：清风南街83号；  
明坛医院：中兴东路59号；  
都府营社区卫生服务站：[]；

商场 无

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：数据取自高德地图，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。

一、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、市场的房意向指数等进行趋势预测和波动敏感系数分析，平台市场实时价格数据，最终得出标的物询价结果。

## 五、声明

一、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。

二、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价格因素，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，因此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。

三、本报告询价结果由阿里拍卖系统利用阿里拍卖房产交易数据以及第三方数据进行大数据处理后，并非依据《资产评估法》出具之评估报告，仅供参考。

四、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、不易触及难以接触到的部分进行调查、检测等工作。

本报告数据处理服务由淘宝(中国)软件有限公司提供, (名签章仅用于证明本报告真实性, 且以明确的规定以外, 淘宝(中国)软件有限公司不承担超出“数据处理服务”范围的责任。

#### 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

网站: [www.taobao.com](http://www.taobao.com)

客服热线: 400-822-2870



# 不动产登记信息证明

定州市人民法院：

经查询我单位房屋产权登记管理系统从2011年08月01日至2020年08月28日的房屋产权登

记信息：

姓名	证件号码	坐落	不动产权证号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房屋状态
李保强	432	南城区中兴路南侧通达清风园小区7#楼1单元601室	冀(2018)定州市不动产权第0011672号	135.77	查封 抵押：抵押权人：河北定州农村商业银行股份有限公司城区支行、债权数额：20.0万、抵押期限：2018-08-16至2020-08-15
		南城区中兴路南侧通达清风园小区7#楼负1层1-09号	冀(2017)定州市不动产权第0000477号	6.54	查封
宋超	130682198409112415	西城区明月街西侧风景城二期17#楼3单元1302室	0525462	112.92	查封

定州市不动产登记交易中心

2020年08月28日

2020080177