

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询 2020060300111754 号)

合肥市蜀山区人民法院:

贵院在执行 安徽省技术进出口股份有限公司(申请执行人)与 芜湖市美泰服装有限责任公司, 繁昌县万达针织服装厂, 章传松, 马彩霞(被执行人)(2020)皖 0104 执恢 162 号(进出口代理

合同纠纷)一案中, 于 2020 年 06 月 03 日委托我平台对 章传松(所有权人)名下/所有的 芜湖市繁

昌县孙村镇政通西路商住用房进行网络询价。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 芜湖市繁昌县孙村镇政通西路商住用房

房屋类型 商业用房

房产坐落 安徽省芜湖市繁昌县政通西路商住用房

所在小区 政通西路商住用房

建筑面积 292.00 平方米

户型 0 室 0 厅 0 卫

朝向

所在楼层 3

总楼层 3

建成年代

规划用途 31 商业服务

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: 292.00 m<sup>2</sup>

单位面积价格: 9649.00 元/m<sup>2</sup>

财产参考总价: 2817508.00 元

结果有效期: 至 2021 年 06 月 03 日

#### 三、询价时点

本次网络询价时点为: 2020 年 06 月 03 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 繁昌县孙村镇初级中学: 321 省道; 孙村镇中心小学: 孙村镇军民路;

地铁站 无

银行

安徽繁昌农村商业银行(孙村支行): 政通路与西环路交叉口西 100 米; 安徽农金繁昌农商

银行 24 小时自助银行(孙村支行): 政通路与西环路交叉口 西 100 米; 中国邮政储蓄银行

ATM(政通路): 孙村镇孙村邮政储蓄; 中国邮政储蓄银行(孙村支行): 孙村乡玉溪路 7 号;

徽商银行 24 小时自助银行(孙村支行): 321 省道北 50 米;

幼儿园

蓝天幼儿园: 孙村镇(红花尚郡小区内); 旭日幼儿园: 政通路 78 号附近; 智慧树幼儿园: 孙村镇富民路 2 号; 芜湖市繁昌县阳光艺术幼儿园(富民路): 富民路南 50 米; 瑞丰幼儿园: 孙村镇瑞丰小区;

公交车站

孙村(公交站): 繁昌 25 路; 来子超市(公交站): 繁昌 2 路; 徽商银行孙村支行(公交站): 繁昌 2 路; 孙村交管站(公交站): 繁昌 2 路; 孙村桥头(公交站): 繁昌 2 路;

药店

政通大药房: 321 省道附近; 孙村颐生堂药店: 053 县道与 321 省道交叉口西 150 米; 海的大药房(孙村颐生堂药店): 孙村中学北 50 米(321 省道北); 徐济大药房: 053 县道与 321 省道交叉口南 100 米; 济安堂药房: 军民路 120 号附近;

公园 人字洞公园: 政通路与西环路交叉口西 150 米;

超市

皇玛特生活超市: 政通路与西环路交叉口西北 100 米; 定贵超市: 政通路 121 号; 维华日用百货: 政通路与龙华路交叉口西南侧; 郡小魏超市: 孙村镇红花尚郡旁; 龙华百货超市: 孙村镇政通路 94 号;

健身 无医院 繁昌县孙村医院: 西环路与 321 省道交叉口南 150 米; 安徽省皖南康复医院繁昌分院: 321 省道附近;

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

2020 年 06 月 03 日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）

1/3

参考财产价格：1,704,404 元

单位面积价格：5,837 元/M<sup>2</sup>

建筑面积：292 平方米

贵院在执行安徽省技术进出口股份有限公司（申请执行人）与芜湖市美泰服装有限责任公司等（被执行人）进出口代理合同纠纷（案由）一案中，于 2020 年 06 月 03 日委托我平台对章传

松（所有权人）名下/所有的芜湖市繁昌县孙村镇政通西路商住用房（财产名称）进行网络

询价。现已完成网络询价，具体情况如下：

合肥市蜀山区人民法院：

网络询价报告 中国工商银行融 e 购电商平台

网询号：8532fa199d7c40d6abe015deba9cd116.

2/3

本次网络询价时点为：2020 年 06 月 03 日

一、财产基本情况

财产名称 芜湖市繁昌县孙村镇政通西路商住用房(房产)

面积 292M<sup>2</sup>

坐落 安徽省芜湖市繁昌县政通西

路商住用房 户型 0 室 0 厅 0 卫

所在小区 政通西路商住用房 建筑朝向

所在楼层 3 层 规划用途 31 商业服务

全部楼层 3 层

二、询价时点

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 177 个最新案例进行估价，情况如下

最高单价 -元/M<sup>2</sup> 最低单价 -元/M<sup>2</sup> 平均单价 -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 占地面积

环比上月 上升-2.87% 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 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  $P = P_{SPC} + ADJC$ 。其中， $P$  代表估价对象的市场价值， $P_{SPC}$  代表可比实例的出售价格； $ADJC$

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

$P = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_n X_n + C$ 。其中  $P$  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。

### 3/3

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 2020 年

06 月 03 日的参考价值为 1,704,404 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

<http://mall.icbc.com.cn/> 北京复兴门内大街 55 号 4009195588

2020 年 06 月 03 日

网络询价报告

京东大数据评估询价平台

网询号：jdbdbusinesshouse2020060600020 号

合肥市蜀山区人民法院：

贵院在执行(2020)皖 0104 执恢 162 号,申请执行人安徽省技术进出口股份有限公司与被执行人芜湖市美泰服装有限责任公司,繁昌县万达针织服装厂,章传松,马彩霞进出口代理合同纠纷一案中,于 2020 年 06 月 03 日委托我平台对 章传松名下/所有的 芜湖市繁昌县孙村镇政通西路商住用房进行网络询价。现已完成网络询价,具体情况如下:

由于系统暂未检索到该标的相关数据信息,本次无法计算价格。

京东拍卖已将您的询价内容进行记录,后续将持续为您扩充询价数据。

网络询价平台的联系方式

(盖章)

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

2020 年 06 月 06 日

1/

1

取淘宝、工商二家询价结果的平均值：  
2260956 元。