

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：d6805458fe1148b2bc2a6e7bbae3d95e

广州市中级人民法院：

贵院在执行郑锐波（申请执行人）与广州市三鹰实业有限公司等（被执行人）借款合同纠纷（案由）一案中，于2022年03月11日委托我平台对徐媚（所有权人）名下/所有的广州市天河区天府路东晖南街30号701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：

建筑面积：93.4平方米

单位面积价格：55,041元/M²

参考财产价格：5,140,829元

一、财产基本情况

财产名称	广州市天河区天府路东晖南街30号701房(房产)	面积	93.4M ²
坐落	广东省广州市天河区东晖花园旭日局2座	户型	3室1厅1卫
所在小区	东晖花园旭日局2座	建筑朝向	南向
所在楼层	7层	规划用途	10住宅
全部楼层	10层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2022年03月11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15个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	64,751.30元/M ²	最低单价	55,507.20元/M ²	平均单价	63,224.50元/M ²
------	---------------------------	------	---------------------------	------	---------------------------

2. 楼盘小区信息调查

小区名称	东晖花园	开发商	广州华太房地产发展有限公司
小区均价	63,768元/M ²	占地面积	15,000M ² [约22亩]
环比上月	-4.81%	建筑面积	80,000M ²
建成年份	2000年	绿化率	30.0%
包含用途	住宅(700套)	容积率	
建筑类型	小高层	周围交通	B4B路,夜38路,B21路,夜34路,夜46路,B25路,B17路,B5路,B4A路,B3A路,B1路,771路,夜19路,夜43路,B6路,293路,夜9路,B2路,B3B路,夜48路,239路,B11路,夜36路,B27路,B3路,B2A路,B3C路,地铁21号线,夜17路,B20路,B12路,夜25路,194路,夜41路,B16路,B8路,B1路快,B4路
物业公司	广东粤能物业管理有限公司		

(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 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 $P = \sum \beta \cdot X + C$ 。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2022年03月11日的参考价值为5,140,829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
https://mall.icbc.com.cn/	北京复兴门内大街55号	4009195588



2022年03月11日

网络询价报告

京东大数据询价平台

网询号：jdbdhouse2022031100232 号

广州市中级人民法院：

贵院在执行（2021）粤01执恢541号,申请执行人郑锐波与被执行人广州市三鹰实业有限公司,广州市汇中贸易有限公司,袁伟旋,陈康有,陈定飞,庞艳清,徐媚借款合同纠纷一案中，于2022年03月11日委托我平台对 徐媚名下/所有的 广州市天河区天府路东晖南街30号701房进行网络询价。现已完成网络询价，具体情况如下：

房屋面积：93.4 平方米

标的物单价：62,741 元/平方米

标的物总价：5,859,968 元

一、财产基本情况

标的物名称	广州市天河区天府路东晖南街30号701房
城市名称	广州市
行政区名称	天河区
小区名称	东晖花园旭日局2座
房屋坐落	广东省广州市天河区东晖花园旭日局2座
房屋面积	93.4 平方米
所在楼层	7
总楼层	10
朝向	南
是否有电梯	否
户型	3室1厅1卫
产权证号	粤房地证字第C1619190号。粤房地共证字第C0390873号
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：2022年03月11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)
东晖花园	普通住宅	2002年	57,594
天府路小区	普通住宅	2010年	33,441
隽悦园	普通住宅	2008年	69,277
隽园	普通住宅	未知	63,527
黄埔干休所	普通住宅	1997年	61,576

询价对象所在位置：



询价对象所在位置周边基础设施：

交通	天河公园,地址:地铁21号线;天河公园,地址:地铁13号线二期;华景路,地址:地铁11号线;天河公园,地址:地铁11号线。
教育	唐果教育,地址:广州市天河区天府路东晖花园;初心教育,地址:广东省广州市天河区天园街道天府路华建大厦首层101。
医疗	广州市天园街东晖社区卫生服务站,地址:广州市天河区天府路东晖花园西街1号首层;登美口腔,地址:东方二路3号(广州113中学斜对面)。
购物	零元钢琴行,地址:广东省广州市天河区天府路157号-1号;华润万家(天河公园店),地址:广东省广州市天河区中山大道西160-178号。
生活	芭比堂动物医院(广州天府路分院),地址:广东省广州市天河区天府路239-257号。
娱乐	纯美话题美容SPA会所(天府店),地址:广州市天河区天府路157号首二层(天河公园西门斜对面)。

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：

$P_i = P' \cdot A \cdot B \cdot C \cdot D$ ； $P = \sum (P_i \cdot \text{权重系数})$ ，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	2021-09	2021-10	2021-11	2021-12	2022-01	2022-02
单价(元/平方米)	61,793	64,176	60,732	61,799	61,620	62,572

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：5,859,968 元

本次网络询价结果有效期至：2023年03月10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 2022年03月11日起至2023年03月10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

(盖章)

2022年03月11日

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2022031100397135号)

广州市中级人民法院:

贵院在执行 郑锐波(申请执行人)与 广州市三鹰实业有限公司,广州市汇中贸易有限公司,袁伟旋,陈康有,陈定飞,庞艳清,徐媚(被执行人)(2021)粤01执恢541号(借款合同纠纷一案)中,于2022年03月11日委托我平台对 徐媚(所有权人)名下/所有的 广州市天河区天府路东晖南街30号701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	广州市天河区天府路东晖南街30号701房
房屋类型	住宅用房
房产坐落	广东省广州市天河区东晖花园旭日局2座
所在小区	东晖花园旭日局2座
建筑面积	93.40平方米
户型	3室1厅1卫
朝向	南向
所在楼层	7
总楼层	10
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: 93.40 m²

单位面积价格: 63566.00 元/m²

财产参考总价: 5937064.00 元

结果有效期: 至2023年03月11日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年03月11日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

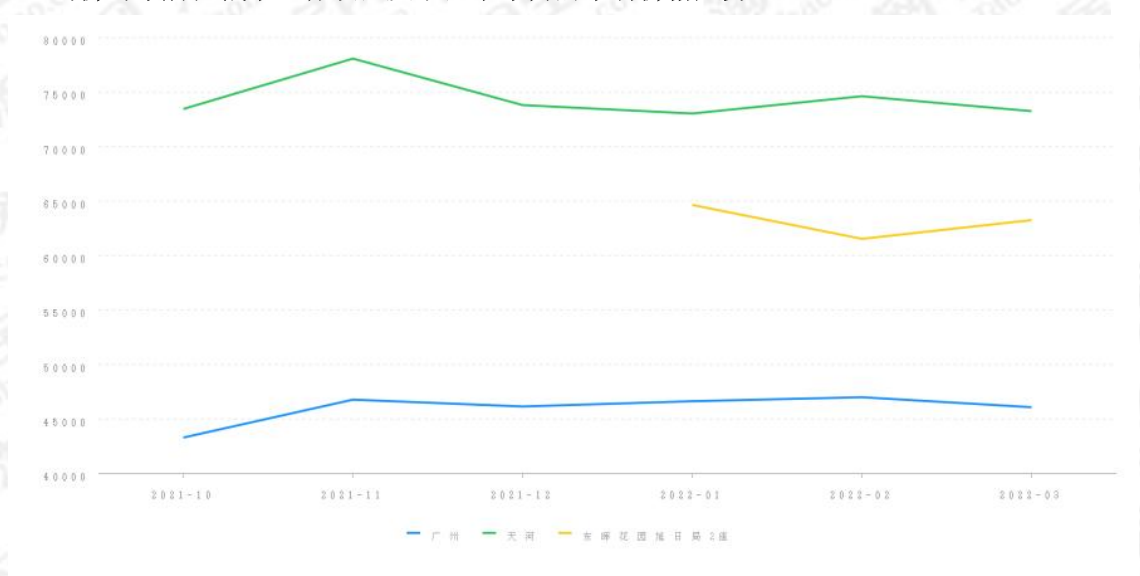
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

暂无

2、询价对象所在小区市场成交案例

成交时间	建筑面积(平方米)	成交总价(元)	成交单价(元)	屋室	朝向	楼层
2021年05月09日	118.34	968.0万	81799.0	3室2厅1厨2卫	北向	中/10
2021年04月14日	164.66	1198.0万	72756.0	4室1厅1厨2卫	东南	中/10
2021年03月11日	138.37	980.0万	70825.0	3室2厅1厨2卫	东南	低/10
2021年02月06日	90.46	735.0万	81252.0	3室1厅1厨1卫	东向	中/9
2021年01月15日	138.61	940.0万	67817.0	3室2厅1厨2卫	东南	低/9
2021年01月06日	68.11	492.0万	72237.0	2室1厅1厨1卫	西向	中/10
2020年12月26日	69.72	488.0万	69995.0	2室2厅1厨1卫	东南	低/10
2020年12月25日	69.57	470.0万	67558.0	2室1厅1厨1卫	东南	中/10
2020年11月01日	69.0	465.0万	67392.0	2室1厅1厨1卫	西北	低/10
2020年10月30日	91.27	548.0万	59987.0	2室2厅1厨1卫	北向	高/9

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	<p>广州市第一一三中学东方校区：东方二路1；</p> <p>天府路小学：中山大道西184号；</p> <p>广东邮电职业技术学院(广州校区)：中山大道西191号；</p> <p>广州市天河区华融小学：恒隆街2号；</p> <p>44中学：黄埔大道中与黄埔大道中辅路交叉口南约80米；</p>
地铁站	<p>天河公园(地铁站)：(在建)11号线内环；(在建)11号线外环；(在建)13号线二期；21号线；</p> <p>华景路(地铁站)：(在建)11号线内环；(在建)11号线外环；</p> <p>白马岗(地铁站)：(在建)13号线二期；</p>
银行	<p>中国工商银行(广州天府路支行)：天府路东晖南街18号首层；</p> <p>中国工商银行24小时自助银行(天府路支行)：天府路东晖南街18号首层；</p> <p>中国银行24小时自助银行(东逸花园支行)：石牌街；</p> <p>中信银行(广州科技园支行)：天府路161号1层；</p> <p>中国银行(广州东逸花园支行)：石牌街；</p>

幼儿园	天晖幼儿园：天府路东晖西街3号； 天府幼儿园：新世界东逸花园； 广州市天河区东方熹园幼儿园：天圆街道东方三路逸致街13号； 华港幼儿园：中山大道西华港花园西街10号； 邮通小区幼儿园：中山大道西139号；
公交车站	天河公园站(公交站)：194路;239路;293路;B11路;B8路;夜36路; 东方三路(公交站)：771路;B9路; 东方二路总站(公交站)：771路; 东方一路(公交站)：B11路;B9路; 天府路口(公交站)：夜17路;夜19路;夜25路;夜34路;夜38路;夜41路;夜43路;夜46路;夜47路;夜48路;夜68路;夜9路;
药店	普晖药业连锁有限公司(天河店)：天府路东方三路中断东晖南街9号； 集和堂大药房(员村店)：东方三路红绿灯路口； 康乐医药(东方一路店)：天府路239-257号华建·科创广场1层； 阿里健康大药房(华港分店)：东方一路14号； 仁参医药：车陂路356号；
公园	天河公园：黄埔大道员村段；
超市	嘉益商行(东方二路)：天府路东方二路东晖花园西侧朝阳居10号之一； 三度九社区便利店：东方三路东晖花园底商； 丰悦生鲜超市(东方店)：东晖花园(113中学对面)； 康好生活超市：天府路161号234铺； 有家便利店(东方三路店)：东逸一街25号首层之1；
健身	25AM健身工作室：天府路161号隽园商务中心306号； 律动健身工作室：天府路161号； 易炼健身私教工作室：天府路161号隽园商务中心415房； 恒温游泳空中健身：东方一路华港花园豪情湾A座4楼； 灏沣健身(华港店)：华港南街18号；
医院	天园街东晖社区卫生服务站：天府路东晖花园西街1号首层； 南方医科大学第三附属医院：中山大道西183号； 棠下街第二社区卫生服务中心：中山大道西天乐径2-1号； 天河区天园街道社区卫生服务中心：翠华街星晖花苑； 天河区中医医院：棠石路9号；
商场	廖氏万隆商城：东方三路东逸花园首层； 东方都会广场：中山大道西186号； 博兴购物广场：枫叶路2号； 棠福万象购物中心：枫叶路2号； 东璟商场：员村二横路1号之一；

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

客服专线：400-822-2870

2022年03月11日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）