

# 网络询价报告

京东大数据询价平台

网询号：jdbdhouse2022033100267 号

广州市天河区人民法院：

贵院在执行（2021）粤0106执恢317号,申请执行人深圳市海邻机械设备有限公司与被执行人广州渝记机械设备租赁有限公司,陈渝财产租赁合同纠纷一案中，于2022年03月31日委托我平台对 广州渝记机械设备租赁有限公司名下/所有的 增城区新塘镇府前路29号锦绣新天地花园 32座首层101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：84.7 平方米

标的物单价：18,839 元/平方米

标的物总价：1,595,654 元

## 一、财产基本情况

标的物名称	增城区新塘镇府前路29号锦绣新天地花园 32座首层101房
城市名称	广州市
行政区名称	增城区
小区名称	锦绣新天地花园 32座首层101房
房屋坐落	广东省广州市增城区锦绣新天地花园 32座首层101房
房屋面积	84.7 平方米
所在楼层	1
总楼层	15
朝向	北
是否有电梯	是
户型	2室1厅1卫
产权证号	粤（2018）广州市不动产权第10113320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31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)
保利壹号公馆	普通住宅	2010年	16,536
明星新村	普通住宅	2019年	14,167
夏街大道散盘	普通住宅	2002年	9,178
宇利欧亚公馆住宅楼	普通住宅	2015年	17,934
欧亚公馆	普通住宅	2016年	16,079

询价对象所在位置：



询价对象所在位置周边基础设施：

交通	增城广场,地址:地铁21号线;钟岗,地址:地铁21号线;
教育	广州菁英信息科技,地址:广州市增城区荔城街新城大道岗星路南二巷1号;北大青鸟(增城校区),地址:广州市增城区荔城街新城大道岗星路南二巷1号。
医疗	广州市增城区中医医院,地址:广州市增城区荔城街道民生路50号;潘云光诊所,地址:广州市增城区府佑路锦绣御景国际一期-南区。
购物	新华书店(爱民大道店),地址:爱民大道增城少年宫旁;万达广场(广州增城店),地址:广东省广州市增城区荔城街道雁塔社区增城大道69号。
生活	满心欢喜红木生活馆,地址:广州市增城区新城大道与爱民大道交叉路口往北约230米;幸福生活超市,地址:广州市增城区增城大道金河湾家园。
娱乐	增城广场,地址:广东省广州市增城区府佑路与荔乡路交叉口西侧;LZ蓝钻,地址:广州市增城区荔乡路83号阳光国际商务大厦。

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)	18,851	18,176	18,352	19,209	18,401	18,736

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：1,595,654 元

本次网络询价结果有效期至：2023年03月30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31日起至2023年03月30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

(盖章)

2022年03月31日

# 阿里拍卖大数据询价平台

## 网络询价报告

(阿里拍卖网询2022033100408411号)

广州市天河区人民法院:

贵院在执行 深圳市海邻机械设备有限公司(申请执行人)与 广州渝记机械设备租赁有限公司, 陈渝(被执行人)(2021)粤0106执恢317号(财产租赁合同纠纷)一案中, 于2022年03月31日委托我平台对 广州渝记机械设备租赁有限公司(所有权人)名下/所有的 增城区新塘镇府前路29号锦绣新天地花园 32座首层101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	增城区新塘镇府前路29号锦绣新天地花园 32座首层101房
房屋类型	住宅用房
房产坐落	广东省广州市增城区锦绣新天地花园 32座首层101房
所在小区	锦绣新天地花园 32座首层101房
建筑面积	84.70平方米
户型	2室1厅1卫
朝向	北向
所在楼层	1
总楼层	15
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: 84.70 m<sup>2</sup>  
单位面积价格: 18130.00 元/m<sup>2</sup>  
财产参考总价: 1535611.00 元  
结果有效期: 至2023年03月31日

### 三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年03月31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

暂无

### (二) 房产周边情况

#### 1. 周边配套详情

学校	增城大队三中：府前路与广深大道中交叉口南60米； 广东医科大学(广州蓝十字教学点)：新塘大道中6号(公交新塘公园站)； 广东石油化工学院新塘教学点：新塘大道中69号附近； 凰灵子女子学院：新塘镇友谊一横街富丽大厦2F； 汇美天恩中英文学校：新塘镇汇美新村友谊路1号；
地铁站	无
银行	广州银行(新塘支行)：新塘镇府前路29号锦绣新天地花园1号115-117； 广州银行24小时自助银行(新塘支行)：锦绣新天地花园1号115-117； 中国建设银行ATM：锦绣新天地花园9号113； 中国邮政储蓄银行(新塘大道支行)：新塘镇新塘大道中28号首层a25a26a27； 中国邮政储蓄银行24小时自助银行(新塘大道支行)：新塘大道中20；
幼儿园	新星锦绣新天地国际幼儿园：新塘镇政府对面锦绣新天地1号楼6号商铺； 启德幼儿园：新塘镇广深大道东165号； 新塘文轩幼儿园：新塘镇牛仔城店广深大道中46号(速八酒店旁)； 智博幼儿园(担杆坳路)：担杆坳路61号； 卫山幼儿园：新塘镇公园路1号；
公交车站	新塘镇政府(公交站)：增城22路；增城22路/增22路；增城26A路；增城26路；增城37路；增城9路；增城9路快线； 锦绣新天地站(公交站)：379路；571A路；571B路；增城22路；增城26A路；增城26路；增城28路；增城75路；莞615路； 丰泰城市公馆(公交站)：新塘万达1路；新塘万达广场1路； 新塘公园(公交站)：571路；增城20路；增城21路；增城22路；增城22路/增22路；增城25路；增城26A路；增城26路；增城27路；增城30路；增城31路；增城37路；增城38路；增城40路；增城9路；增夜5路； 八达岭(公交站)：(停运)增城33路；增城28路；增城37路；新塘万达1路；新塘万达广场1路；
药店	大参林(08878新天地店)：新塘镇府前路29号9号商铺110-111； 珍大夫：广深大道东辅路与甘竹山路交叉口西约80米； 龙体健药店：石新大道21； 南京同仁堂乐家老店712号店(兰姐贸易部)：新塘镇府前路29号锦绣新天地花园(南门)11-113商铺； 南京同仁堂乐家老店健康养生馆：府前东路锦绣新天地；
公园	新塘公园：新塘镇新塘大道中； 四望岗公园：四望岗路；
超市	维客佳便利店(E家分店)：新塘镇府前路29号锦绣新天地花园3号首层101号； 顺锦装饰五金百货店：府前路盘丰广场； 由米由家益家粮仓(新天地店)：新塘镇府前路29号锦绣新天地花园4号商铺106号； 锦绣生活超市(广州增城区)：新塘镇府前路29号4号商铺124号； 新天地生活超市：新塘镇府前路29号；
健身	健身房：新塘大道中与担杆坳路交叉口东120米； 脊动力脊柱梳理(新塘店)：新塘镇友谊一横街1号富丽大厦12楼1217室； 塑造者健身工作室：新塘镇友谊一横街1号2层203； 婵美人瑜伽生活馆：新塘镇友谊街富丽大厦10楼1002室； 品尚国际游泳健身：新塘镇新塘中路28号首层；
医院	无
	地王广场(解放北路)：解放北路115号；

商场	摩丽多城：新塘镇解放北路172号； 佳信商场：新塘镇南村文体中心； 卓粤广场：锦绣新天地花园18号108商铺正南方向190米； 民兴广场：新塘广深大道中118号；
----	--

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

2022年03月31日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）

# 网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：bc0828edb89b4557bdf3908fd4564093

广州市天河区人民法院：

贵院在执行深圳市海邻机械设备有限公司（申请执行人）与广州渝记机械设备租赁有限公司等（被执行人）财产租赁合同纠纷（案由）一案中，于2022年03月31日委托我平台对广州渝记机械设备租赁有限公司（所有权人）名下/所有的增城区新塘镇府前路29号锦绣新天地花园32座首层101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：84.7平方米

单位面积价格：15,144元/M<sup>2</sup>

参考财产价格：1,282,697元

## 一、财产基本情况

财产名称	增城区新塘镇府前路29号锦绣新天地花园 32座首层101房(房产)	面积	84.7M <sup>2</sup>
坐落	广东省广州市增城区锦绣新天地花园 32座首层101房	户型	2室1厅1卫
所在小区	锦绣新天地花园 32座首层101房	建筑朝向	北向
所在楼层	1层	规划用途	10住宅
全部楼层	15层		

## 二、询价时点

本次网络询价时点为：2022年03月31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106个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	19,739.00元/M <sup>2</sup>	最低单价	14,285.70元/M <sup>2</sup>	平均单价	16,929.70元/M <sup>2</sup>
------	---------------------------	------	---------------------------	------	---------------------------

#### 2. 楼盘小区信息调查

小区名称	锦绣新天地	开发商	广州华新置业有限公司
小区均价	17,795元/M <sup>2</sup>	占地面积	164,002M <sup>2</sup> [约246亩]
环比上月	2.99%	建筑面积	633,963M <sup>2</sup>
建成年份	2011年	绿化率	31.0%
包含用途	住宅(5000套)	容积率	2.8
建筑类型	高层	周围交通	新塘3路, 新塘12路环线, 新塘7路, 增城205路, 增城203路, 穗莞1路, 增城101路, 新塘8路长路, 571A路, 新塘2路, 新塘6路, 新塘8路短线, 增城204路, 571B路, 广增4路, 新塘9路
物业公司	群力物业		

### (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  $P = \Sigma \beta \cdot X + C$ 。其中  $X$ 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。

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31日的参考价值为1,282,697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
<a href="https://mall.icbc.com.cn/">https://mall.icbc.com.cn/</a>	北京复兴门内大街55号	4009195588



2022年03月31日