

网络询价报告

京东大数据询价平台

网询号: jdbdhouse2022032300801 号

广州市海珠区人民法院:

贵院在执行(2021)粤0105执25681号,申请执行人中国农业银行股份有限公司广州琶洲支行与被执行人卢伟键借款合同纠纷一案中,于2022年03月23日委托我平台对卢伟键名下/所有的广州市天河区瘦狗岭路9号之三902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: 50.42 平方米

标的物单价: 27,184 元/平方米

标的物总价: 1,370,615 元

一、财产基本情况

标的物名称	广州市天河区瘦狗岭路9号之三902房
城市名称	广州市
行政区名称	天河区
小区名称	瘦狗岭路9号之三
房屋坐落	广东省广州市天河区瘦狗岭路9号之三902房
房屋面积	50.42 平方米
所在楼层	9
总楼层	9
朝向	西北
是否有电梯	否
户型	2室1厅1卫
产权证号	粤（2019）广州市不动产权第02213601号
规划用途	10住宅

注：以上信息来自询价方录入。

询价对象所在位置周边基础设施：

交通	天平架,地址:地铁6号线;广州东站,地址:地铁11号线;广州东站,地址:地铁1号线;地铁3号线北延段;广州东站,地址:地铁18号线北延段。
教育	信德教育,地址:广州市天河区粤垦路628号长讯大厦7层;广州市启明学校,地址:广州市天河区兴华直街286号。
医疗	中山大学附属第六医院(北院区)-D栋,地址:广东省广州市天河区五山中山大学附属第六医院(北院区)。
购物	万宁超市(东方宝泰购物广场店),地址:广州市天河区林和中路63号东方宝泰购物广场B1;沙东商业广场,地址:广州市天河区广州大道北95号旁边。
生活	芭比堂动物医院(广州汇宠分院),地址:广东省广州市天河区粤垦路500号。
娱乐	九号行馆KTV(林和西路店),地址:广州市天河区林和西路161号中泰国际广场6楼;1号电竞网咖,地址:广州市天河区林和西路89号二楼一号。

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-标的物的价格，a-标的物的年纯收益，r-标的物的报酬率，g-收益率递增率，n-标物的有效使用年限。

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

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)	25,160	25,399	27,149	26,297	27,224	26,843

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: 1,370,615 元

本次网络询价结果有效期至: 2023年03月22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23日起至2023年03月22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



2022年03月23日

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：c1bce8a122d445c694a815fb7dfa1c10

广州市海珠区人民法院：

贵院在执行中国农业银行股份有限公司广州琶洲支行（申请执行人）与卢伟键（被执行人）借款合同纠纷（案由）一案中，于2022年03月23日委托我平台对卢伟键（所有权人）名下/所有的广州市天河区瘦狗岭路9号之三902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：50.42平方米

单位面积价格：42,411元/M²

参考财产价格：2,138,363元

一、财产基本情况

财产名称	广州市天河区瘦狗岭路9号之三902房(房产)	面积	50.42M ²
坐落	广东省广州市天河区瘦狗岭路9号之三902房	户型	2室1厅1卫
所在小区	无	建筑朝向	西北
所在楼层	9层	规划用途	10住宅
全部楼层	9层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2022年03月23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16个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	56,250.00元/M ²	最低单价	25,510.20元/M ²	平均单价	41,094.10元/M ²
------	---------------------------	------	---------------------------	------	---------------------------

2. 楼盘小区信息调查

小区名称	瘦狗岭小区	开发商	
小区均价	45,536元/M ²	占地面积	
环比上月	-4.18%	建筑面积	
建成年份	1999年	绿化率	
包含用途	住宅	容积率	
建筑类型		周围交通	297路, 112路, 508路, 778路, 65路, 85路, 高峰快线35路, 252路, 夜70路, 884路, 109路, 地铁1号线, 广增14路, 298路, 46路, 30路, 高峰快线64路, 560路, 夜5路, B18路, 夜71路, 大学城专线4路, 地铁3号线北延段, 534路, 广增17路, 776路, 110路, 27路, 旅游公交3线, 11路, 84A路, 51路, 广从5路, 290路, 785路, 535路, 广增16路, 地铁6号线, 28路, 111路, 广花东线, 701路, 32路, 84路, 51A路, B12路, 60路, B6路快线, 高峰快线54路, 广增6路, 地铁18号线
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 $P = SP_c + ADJ_c$ 。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23日的参考价值为2,138,363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23日

阿里拍卖网络询价报告建议书

标的物名称： 广州市天河区瘦狗岭路9号之三902房

询价方： 广州市海珠区人民法院

网络询价服务提供方： 阿里拍卖

询价日期： 2022年03月30日

出具日期： 2022年03月30日

案件号： (2021)粤0105执25681号

询价字号： (2022)询03第0030号

目录

致询价方说明

网络询价报告建议书

一、标的物名称

二、询价方

三、询价目的

四、询价结果

五、询价对象

六、价值调查

七、询价价值时点

八、系统原理与算法说明

九、声明

致询价方说明

尊敬的广州市海珠区人民法院您好：

您所询价的标的物【广州市天河区瘦狗岭路9号之三902房】【房产】，阿里拍卖系统根据您的提供的标的物信息，在参考当前市场价格和司法拍卖成交价格、综合分析影响询价对象价值的因素，通过阿里拍卖大数据模型算法，在询价时点2022年03月30日评定标的物的参考财产价值如下：

建筑面积：50.42平米

单位面积价值：49111元/平米

参考财产价值：2476177.00 元（贰佰肆拾柒万陆仟壹佰柒拾柒元整）

提示说明：

- 1、上述询价结果根据您自行输入房产条件所得，如输入条件与实际条件不符导致价值变化，我司对此不承担责任。
- 2、上述询价结果中不包含询价对象未来可能发生的任何费用（如抵押登记费、物业管理费、税费等）。
- 3、未对询价对象进行现场查勘，故未对询价对象有价格影响的相关现场因素进行考虑。
- 4、假设询价对象产权清晰完整。
- 5、上述询价结果未扣除询价对象可能存在的抵押权等法定优先受偿款。

网络询价报告建议书

一、标的物名称

广州市天河区瘦狗岭路9号之三902房

二、询价方

广州市海珠区人民法院

三、询价目的

为确定标的物价值提供参考依据。

四、询价结果

建筑面积：50.42平米

单位面积价值：49111元/平米

标的物价值总额：2476177.00 元（贰佰肆拾柒万陆仟壹佰柒拾柒元整）

五、询价对象

1、房屋基本信息

标的物名称	广州市天河区瘦狗岭路9号之三902房
地址	广东 广州 天河区
小区名称	瘦狗岭路九号大院
建筑面积	50.42平米
户型	2室1厅1卫
朝向	西北
楼层	9/9
建成年代	-
房屋性质	住宅
装修程度	-

注：以上数据来自于询价方输入

2、周边配套详情

地铁站	广州东站(地铁站)：(在建)11号线内环；(在建)11号线外环；(在建)18号线北延段；(在建)18号线后通段；1号线；3号线北延段； 天平架(地铁站)：6号线； 燕塘(地铁站)：3号线北延段；6号线；
公交车站	广州东站汽车站总站(公交站)：(停运)增城至广州东；776路；778路； 临时站(公交站)：136路；236路；252路；27路；298路；30路；32路；535路；84A路；84S线；884路； 天平架总站(公交站)：(停运)51A路；(停运)高峰快线35路；(停运)高峰快线64路；109路；110路；112路；236路；252路；51路；785路；85路；夜5路；大学城专线4路； 兴华路(公交站)：297路；46路；560路；夜71路；旅游公交3线； 东站汽车客运站(公交站)：(停运)高峰快线82路；27路；298路；32路；39路；508路；560路；60路；776路；778路；B18路；B6路快线；东圃商业大厦至十字路站；十字路站至东圃商业大厦；夜14路；车陂路北-广州火车东站；

学校	广州市第七十五中学：广州大道北498号； 仕馨学院：瘦狗岭广园快速路303号； 广东省外语艺术职业学院(天平架校区)：兴华直街338号； 广东华航航空职业学院：广州大道北101号9层912室； 广东法商专修学院：广州大道北101号9楼；
医院	中山大学附属第六医院(北院区)：瘦狗岭路17号； 广州建康医院：兴华路38号1号楼； 广州九洲医院：燕岭路120号金燕大厦； 广东燕岭医院：粤垦路533号； 天河区沙东街道社区卫生服务中心：广州大道北619号；
银行	中国建设银行24小时自助银行(粤垦路)：粤垦路623燕都商务大厦； 交通银行24小时自助银行(沙泰支行)：兴华路38号南洋长胜酒店副楼1层； 交通银行(沙泰支行)：兴华路38号； 中国农业银行(广州燕岭支行)：粤垦路10号； 中国农业银行自助银行(广州燕岭支行)：粤垦路636附近；
超市	木棉花酒店便利店：禺东西路57号木棉花语酒店； 零点便利店：林和西路隧道广州东站汽车客运站； 美宜佳(广州东站汽车客运站店)：禺东西路43号广州东站汽车客运站； 喜市多(东客店)：林和街禺东西路43号9号楼自编A； 佳门口便利店：兴华直街兴华邨公园西南侧；
商场	天平商业广场：兴华路28号； 钟生水果批发部：兴华路28-9号附近； 永旺(东方宝泰购物广场)：林和中路63号东方宝泰购物广场B1-B2层； 百盛新街市：粤垦路虹桥楼； 盛叶商贸城：禺东西路11-13号；
幼儿园	军体院幼儿园：林和西路161号广州东站旁； 天河第二实验幼儿园：粤垦路金燕花园614-624号； 明阳幼儿园：燕兴路36号； 菲切尔幼儿园：粤垦路侨源二街13号； 马蹄岗幼儿园：天平架马蹄岗一横巷31号(近兴华村)；
药店	上药大药房：瘦狗岭路17号中山六院； 中草堂大药房：兴华直街天平架水果批发市场； 正和药房(天平架分店)：兴华直街38号104-106铺； 医保药房：林和西路广州歌尔爵斯酒店西侧约70米； 健民医药(粤垦路店)：粤垦路620号04号铺；
公园	燕岭小公园：广园快速路辅路与禺东西路交叉口东60米； 燕岭公园：燕岭路； 兴华邨公园：兴华直街31号；
健身	裁缝健身私人定制：林和西路167号威尼国际大厦0932写字楼； 私人健身：兴华街道粤垦路力达广场a2栋； 持之以恒健身工作室(粤垦路店)：粤垦路628号长讯大厦1楼； 威斯健身：泰兴路中泰国际广场； 康尊·国际健身：粤垦路602号金源商务宾馆3层；

注：以上数据展示小区周边1公里范围内配套详情

3、小区地图



注：数据源自高德地图，标注仅供参考，具体位置以标的物实际为准

六、价值调查 1.

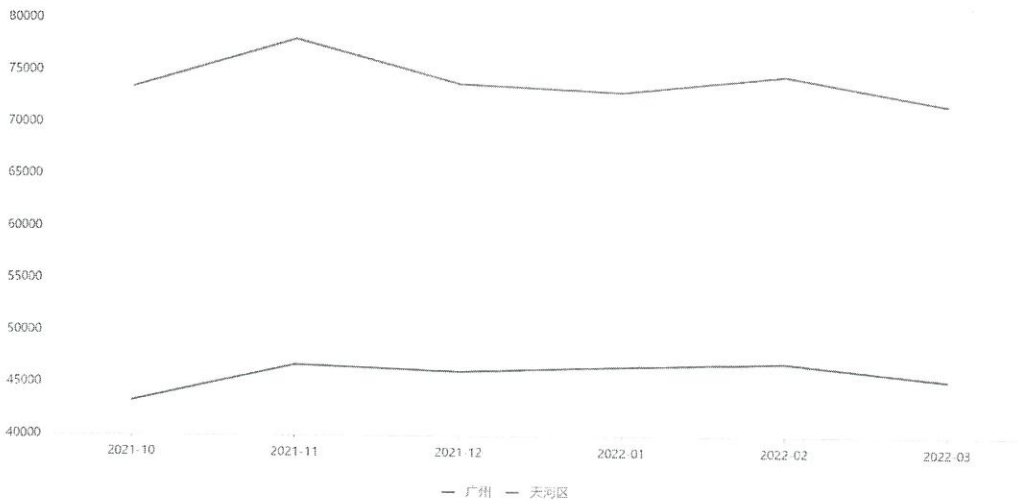
询价对象同区域司法拍卖成交案例

暂无 2.

询价对象所在小区市场成交案例

历史成交时间	面积(平方米)	成交价(元)	单价(元/平方米)	屋室	朝向	楼层
2021-05-07	28.99	81万	27769	1室1厅1厨1卫	东南	高/9
2020-05-25	43.89	118万	26886	2室1厅1厨1卫	西南	中/9
2019-11-30	56.24	130万	23116	2室2厅1厨1卫	东向	高/9
2019-02-01	53.74	150万	27913	2室2厅1厨1卫	南向	中/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



七、询价价值时点

2022年03月30日

八、系统原理与算法说明

阿里拍卖询价系统，通过自主获取数据的技术手段以及与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、房地产市场交易基础数据等行业数据，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，以满足人民法院对房产网络询价的数据需求。

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，最终对标的物得出估价结果。

九、声明

- 1、本报告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）和未知的不确定因素对询价结果的影响，且并不对因数据本身可能存在的错误、缺失和偏差所导致的结果负责。
- 2、本报告为非鉴定性非正式房地产评估报告，询价方不能仅以此结果而不行使独立判断。
- 3、本报告由网络估值系统自动生成，未对询价对象入户查勘，不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、本报告自询价时点之日起一年内有效。
- 5、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。



