

京东智能询价平台报告

委托人：--

项目名称：南安市溪美办事处溪美街362号3层302

编号：jdbdhouse2022071800001

询价时点：2022年07月18日

询价结果

询价对象为南安市溪美办事处溪美街362号3层302房地产，建筑面积为111.3平方米。

京东智能询价平台依据委托人提供的有关资料以及调查人员实地勘查、查阅掌握的资料，根据数据参数计算、市场数据对比，综合分析影响询价对象价值的各种因素，参照估价原则及估价程序，将估价算法与大数据模型结合，在满足本次询价的全部假设和限制条件下，确定询价对象在询价时点2022年07月18日的市场价值为671,967元，大写金额人民币陆拾柒万壹仟玖佰陆拾柒圆整。本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（自二〇二二年七月十八日起至二〇二三年七月十七日止）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。

询价结果明细表

项目名称	建筑面积（平方米）	均价（元/平方米）	总价（元）
南安市溪美办事处 溪美街362号3层 302	111.3	6,037元	671,967元

京东智能询价平台

盖章

二〇二二年七月十八日

电子章

目 录

一、项目信息.....	1
二、计算方法.....	3
三、询价结果.....	5
四、特别说明.....	6
五、附件.....	7
1.询价对象位置图.....	7
2.询价对象照片.....	8
3.询价对象权属证明文件.....	9

一、项目信息

项目名称	南安市溪美办事处溪美街362号3层302	
登记基本情况	权属人	--
	权利证号	--
	共有情况	--
	权属来源	--
	房屋户型	3室2厅1卫
	建筑面积	111.3平方米
	套内面积	--平方米
	建筑结构	--
	土地使用性质	--
	土地使用期限	--
	房屋性质	--
	房屋楼层	第3层,共6层
	房屋用途	--
	物业类型	--
请求备注	--	
房屋基本情况	房屋类型	住宅
	朝向	南北通透
	电梯情况	--
	装修程度	简单装修
	景观资源	--
	设备设施	--
	使用情况	--
	租赁情况	--

	维护保养情况	--
	景观等级	--
小区信息及周 边情况	小区名称	--
	开发商	--
	物业	--
	开发时间	--
	交通	--
	医疗	--
	生活	--
	教育	--

二、计算方法

本次询价采用了决策树、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，结合成本法、比较法、收益法进行估算。

房地产询价方法：参考《房地产估价规范》，主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法等。

比较法又称市场比较法，是选取一定数量的可比实例，将它们与房地产标的物进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到房地产标的物的价值或价格的方法。

收益法又称收益还原法，是预测房地产标的物的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转化为价值得到标的物的价值或价格的方法。

成本法是测算房地产标的物在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到房地产标的物的价值或价格的方法。

假设开发法是求得房地产标的物后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到房地产标的物的价值或价格的方法。

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、询价结果

询价对象为南安市溪美办事处溪美街362号3层302房地产，建筑面积为111.3平方米。

京东智能询价平台依据委托人提供的有关资料以及调查人员实地勘查、查阅掌握的资料，根据数据参数计算、市场数据对比，综合分析影响询价对象价值的各种因素，参照估价原则及估价程序，将估价算法与大数据模型结合，在满足本次询价的全部假设和限制条件下，确定询价对象在询价时点2022年07月18日的市场价值为671,967元，大写金额人民币陆拾柒万壹仟玖佰陆拾柒圆整。本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（自二〇二二年七月十八日起至二〇二三年七月十七日止）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。

询价结果明细表

项目名称	建筑面积（平方米）	均价（元/平方米）	总价（元）
南安市溪美办事处 溪美街362号3层 302	111.3	6,037元	671,967元

四、特别说明

1. 本次询价结果依据询价对象的关键信息，结合京东智能询价平台计算得出。
2. 本次询价对象的相关权属证明资料来源于委托人，我们无法对询价对象的法律权属进行确认，询价结果以权属证明资料合法、真实、准确为前提条件。
3. 我平台无法对房屋建筑面积等相关数据进行专业测量，本次询价对象的面积数据等以委托人提供的相关权属资料为准。
4. 本次询价对象可能存在的其他影响价值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明不能获悉的情况下，假设询价对象无影响价值的重大瑕疵事项。

五、附件

1. 询价对象位置图（南安市溪美办事处溪美街362号3层302）



2.询价对象照片

3.询价对象权属证明文件

关于京东智能询价平台的说明

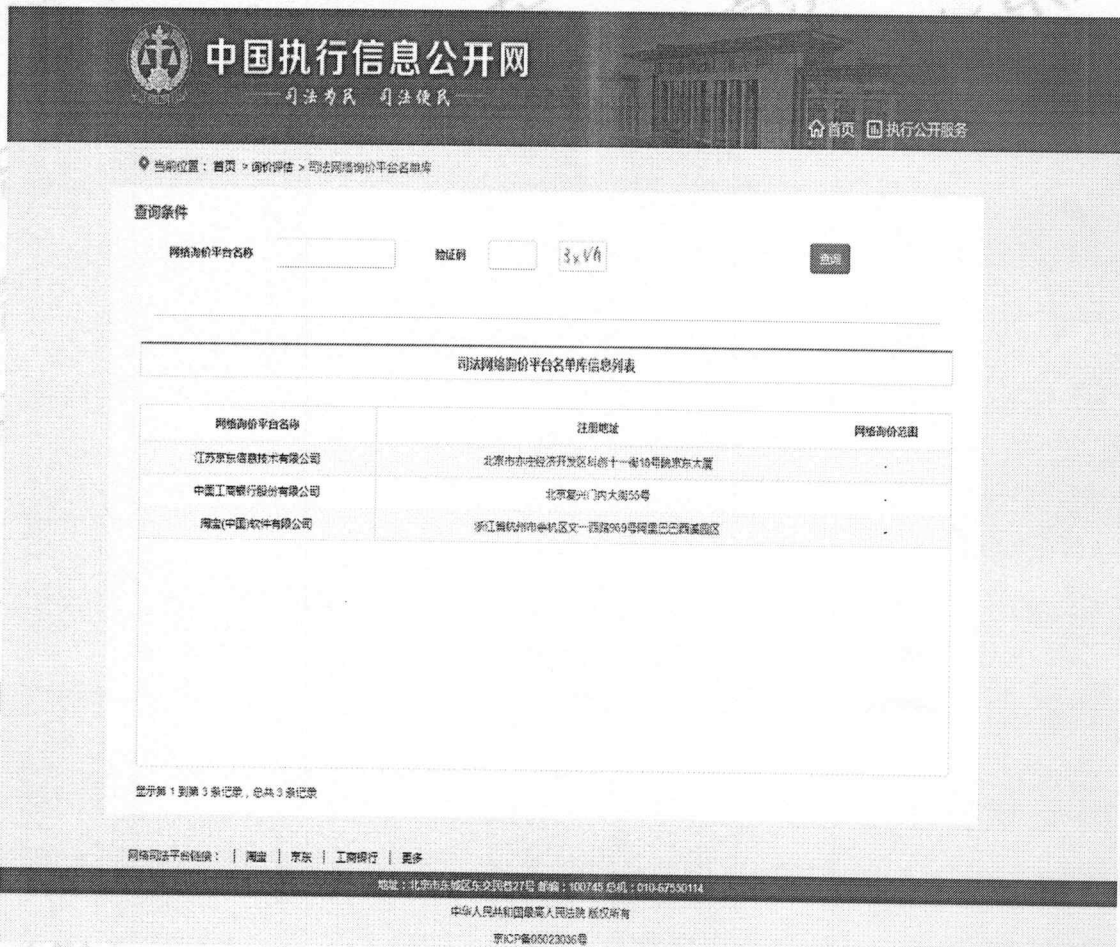
根据中华人民共和国最高人民法院的政务网站“中国执行信息公开网”

(<http://zxgk.court.gov.cn/>) 公布的“司法网络询价平台名单库”，“江苏

京东信息技术有限公司”为三家具备网络询价平台资质的公司之一；同时，

《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》【法释

[2018] 15号】为我平台的网络询价工作提供了法律依据。



中国执行信息公开网
司法为民 司法便民

当前位置: 首页 > 询价平台 > 司法网络询价平台名单库

查询条件

网络询价平台名称 验证码 3xVA

司法网络询价平台名单库信息列表

网络询价平台名称	注册地址	网络询价范围
江苏京东信息技术有限公司	北京市亦庄经济技术开发区科创十一街10号院京东大厦	
中国工商银行股份有限公司	北京建国门内大街55号	
淘宝(中国)软件有限公司	浙江杭州市余杭区文一西路969号阿里西溪园区	

显示第 1 到第 3 条记录, 总共 3 条记录

网络司法平台链接: | 淘宝 | 京东 | 工商银行 | 更多

地址: 北京市东城区东交民巷27号 邮编: 100745 总机: 010-67581114
中华人民共和国最高人民法院 版权所有
京ICP备05023036号

京东智能询价平台

盖章

电子章

阿里拍卖网络询价报告建议书

标的物名称： 南安市溪美办事处溪美街362号3层302室

询价方： 南安市人民法院

询价日期： 2022年07月18日

目录

致询价方说明	2
网络询价报告建议书	3
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

尊敬的南安市人民法院您好：

您所询价的标的物【南安市溪美办事处溪美街362号3层302室】【房产】，阿里拍卖系统根据您提供的标的物信息，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07月18日评定标的物的参考财产价值如下：

建筑面积：111.30平米

单位面积价值：11114元/平米

参考财产价值：1236988.00 元（壹佰贰拾叁万陆仟玖佰捌拾捌元整）

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

南安市溪美办事处溪美街362号3层302室

二、询价方

南安市人民法院

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：111.30平米

单位面积价值：11114元/平米

标的物价值总额：1236988.00 元（壹佰贰拾叁万陆仟玖佰捌拾捌元整）

五、询价对象

1、房屋基本信息

标的物名称	南安市溪美办事处溪美街362号3层302室
地址	福建 泉州 南安市
小区名称	溪美街小区
建筑面积	111.30平米
户型	3室2厅1卫
朝向	南北
楼层	3/6
建成年代	-
房屋性质	住宅
装修程度	简装修

注：以上数据来自于询价方输入

2、周边配套详情

地铁站	无
公交车站	崎峰榕下(公交站)：南安2路； 崎下(公交站)：南安118路；南安2路；南安6路； 崎峰石埕(公交站)：南安2路； 西溪中学东门站(公交站)：南安117路；南安118路；南安6路； 边山尾(公交站)：南安2路；
学校	南安崎峰小学：溪美镇崎峰居委会龙新路28号； 西溪中学：溪美莲塘村；
医院	崎峰社区卫生服务站：S308城西滨江小区西南侧约180米；
	中国建设银行24小时自助银行：S308崎峰小学东侧约130米；

银行	中国建设银行(助农取款溪美崎峰村服务点): 河滨北路与崎莲路交叉口东40米; 中国邮政储蓄银行24小时自助银行(崎峰营业所): 河滨北路140号; 中国邮政储蓄银行(崎峰营业所): 河滨北路140号;
超市	福进茶行: 308省道; 南海市溪美涛海便利店: 西美街道崎峰社区河滨北路362号; 港岛进口商品(崎峰大道店): 河滨北路449号; 百氏食杂店: 溪美崎峰崎莲路3号; 顺鑫茶行: 崎峰8组崎莲路46号;
商场	无
幼儿园	光阳托儿所: 河滨北路与崎莲路交叉口东南120米; 经典幼儿园(江滨路): 崎峰村理想茶行; 银座爱心幼儿园: 溪美街道崎峰社区河滨北路189-8; 莲塘凯裕幼儿园: 崎莲路;
药店	联康药业(南安溪美崎峰分店): 溪美崎峰村崎莲路66号; 联康药店: 溪美镇崎峰村崎峰社区联康药店; 南益大药房(崎峰总店): 溪美街道河滨北路60号;
公园	城西湿地公园: 江滨路南安客运中心汽车站北侧约250米;
健身	无

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

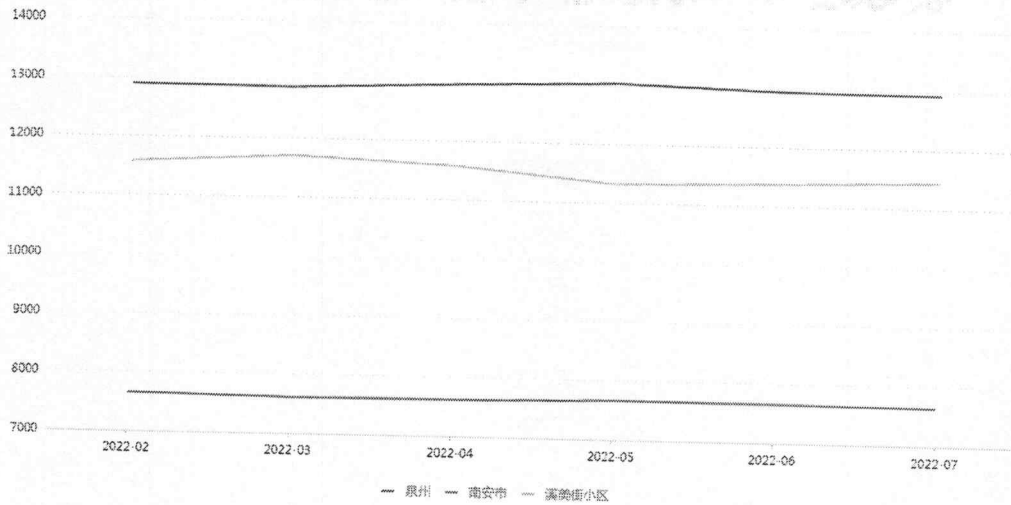
1. 询价对象同区域司法拍卖成交案例

暂无

2. 询价对象所在小区市场成交案例

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



七、询价价值时点

2022年07月18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。

