

# 网络询价报告

京东大数据询价平台

网询号: jdbdhouse2022032201940 号

广州市黄埔区人民法院:

贵院在执行(2022)粤0112执933号,申请执行人广州信虹通信技术有限公司与被执行人丘瑜民间借贷纠纷一案中,于2022年03月22日委托我平台对丘瑜名下/所有的被执行人丘瑜名下位于梅县新县城大新城第一期一区盘古花园3座C3栋602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: 148.35 平方米

标的物单价: 4,901 元/平方米

标的物总价: 727,039 元

## 一、财产基本情况

标的物名称	被执行人丘瑜名下位于梅县新县城大新城第一期一区盘古花园3座C3栋602房
城市名称	梅州市
行政区名称	梅县区
小区名称	盘古花园
房屋坐落	广东省梅州市梅县区盘古花园
房屋面积	148.35 平方米
所在楼层	6
总楼层	6
朝向	南
是否有电梯	否
户型	4室2厅3卫
产权证号	1120110058
规划用途	10住宅

注：以上信息来自询价方录入。

## 二、询价时点

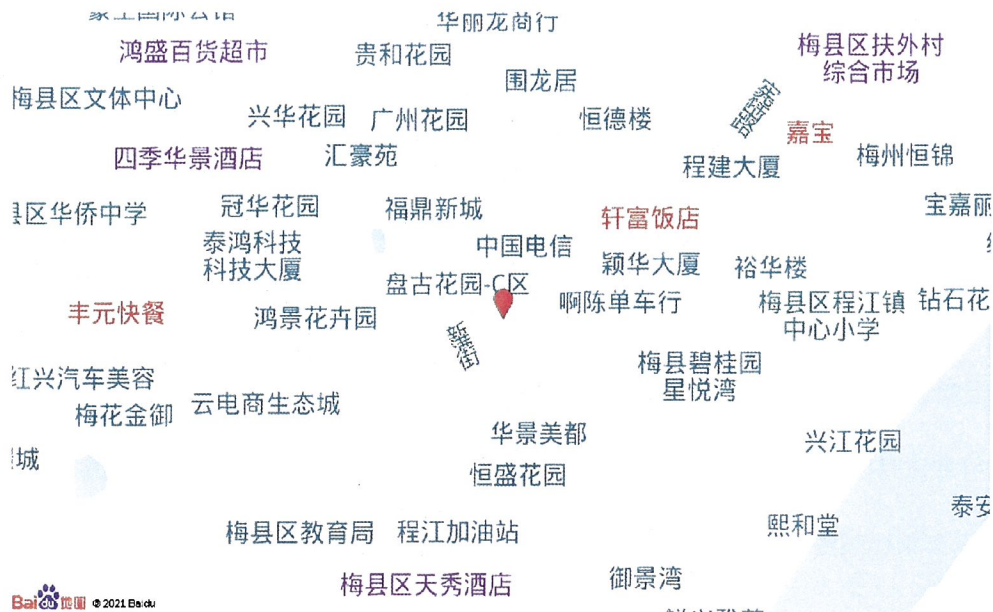
本次网络询价时间为：2022年03月22日

## 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)
盘古花园	普通住宅	2011年	4,817
盘古花园C区	普通住宅	2009年	4,817
福鼎新城	普通住宅	2010年	7,782
新县城福中福贵和园	普通住宅	2011年	7,695
新县城沟湖路	普通住宅	2012年	5,712

询价对象所在位置：



询价对象所在位置周边基础设施:

交通	天地人宾馆,地址:5路;7路;18路;25路;35路;46路;56路;73;73路;78;78路;94路;95路;100路。
教育	粤东驾校,地址:广东省梅州市梅县区新满街22号;艺苑教育,地址:广东省梅州市梅县区盘古三巷23。
医疗	古塘第二卫生站,地址:广东省梅州市梅县盘古街116号;陈伟东牙科诊所,地址:梅州市梅县区华景美都A3栋9号。
购物	百盛佳超市,地址:程江镇程江加油站隔壁;华景商业广场,地址:梅州市梅县区区府前大道80。
生活	福源堂健康生活馆,地址:广东省梅州市梅县区大新路395号;思琦生活超市,地址:梅州市梅县区区吉隆街41号。
娱乐	天地人夜总会,地址:盘古街31A号;皇家壹号KTV,地址:广东省梅州市梅县区区盘古街50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)	4,579	4,962	4,901	4,875	4,900	4,846

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: 727,039 元

本次网络询价结果有效期至: 2023年03月21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22日起至2023年03月21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



2022年03月22日





# 网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：deb60973bd774156b1f39ebbb2b59311

广州市黄埔区人民法院：

贵院在执行广州信虹通信技术有限公司（申请执行人）与丘瑜（被执行人）民间借贷纠纷（案由）一案中，于2022年03月22日委托我平台对丘瑜（所有权人）名下/所有的被执行人丘瑜名下位于梅县新县城大新城第一期一区盘古花园3座C3栋602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：148.35平方米

单位面积价格：4,909元/M<sup>2</sup>

参考财产价格：728,250元

## 一、财产基本情况

财产名称	被执行人丘瑜名下位于梅县新城大新城第一期一区盘古花园3座C3栋602房(房产)	面积	148.35M <sup>2</sup>
坐落	广东省梅州市梅县区盘古花园	户型	4室2厅3卫
所在小区	盘古花园	建筑朝向	南向
所在楼层	6层	规划用途	10住宅
全部楼层	6层		

## 二、询价时点

本次网络询价时点为：2022年03月22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14个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	6,500.00元/M <sup>2</sup>	最低单价	4,436.36元/M <sup>2</sup>	平均单价	5,566.50元/M <sup>2</sup>
------	--------------------------	------	--------------------------	------	--------------------------

#### 2. 楼盘小区信息调查

小区名称	盘古花园	开发商	
小区均价	5,862元/M <sup>2</sup>	占地面积	
环比上月	0.0%	建筑面积	
建成年份	2019年	绿化率	
包含用途	住宅	容积率	
建筑类型		周围交通	18路, 13路, 25路, 23路, 7路, 5路, 24路A, 24路B
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 AVN)，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。自动估价服务中，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， $\beta$ 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22日的参考价值为728,250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22日



# 阿里拍卖大数据询价平台

## 网络询价报告

(阿里拍卖网询2022032200403425号)

广州市黄埔区人民法院：

贵院在执行 广州信虹通信技术有限公司（申请执行人）与 丘瑜（被执行人）（2022）粤0112执933号（民间借贷纠纷）一案中，于2022年03月22日委托我平台对 丘瑜（所有权人）名下/所有的 被执行人丘瑜名下位于梅县新县城大新城第一期一区盘古花园3座C3栋602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	被执行人丘瑜名下位于梅县新县城大新城第一期一区盘古花园3座C3栋602房
房屋类型	住宅用房
房产坐落	广东省梅州市梅县区盘古花园
所在小区	盘古花园
建筑面积	148.35平方米
户型	4室2厅3卫
朝向	南向
所在楼层	6
总楼层	6
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：148.35 m<sup>2</sup>

单位面积价格：5697.00 元/m<sup>2</sup>

财产参考总价：845150.00 元

结果有效期：至2023年03月22日

### 三、询价时点

本次网络询价时点为：2022年03月22日

### 四、参照样本、计算方法及价格趋势

#### (一) 价值调查

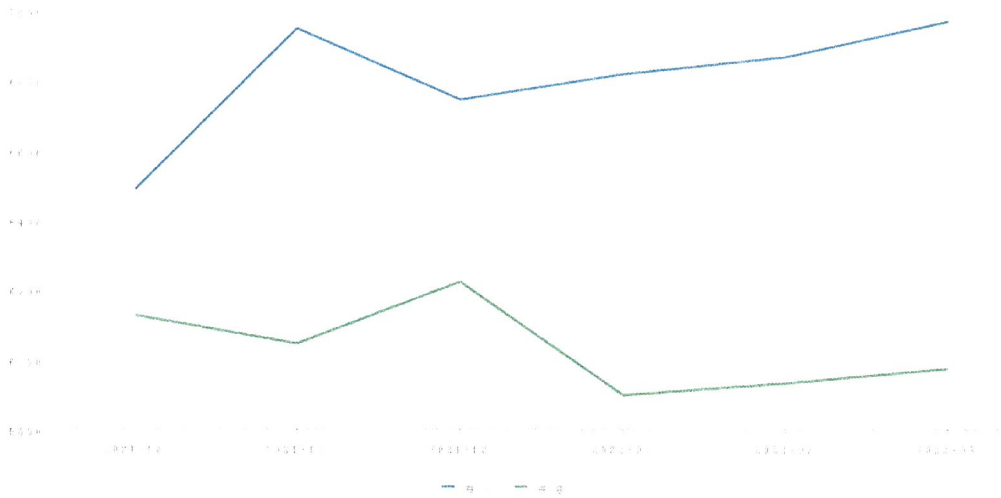
#### 1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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	梅县区北大附属实验小学：沿江南路； 梅县区程江中学：公园南路与新闻街交叉路口往北约170米； 梅县区华侨中学：新闻街附近； 程江镇中心小学：新城办事处新县城；
地铁站	无
银行	中国银行(梅州大新城支行)：新县城大新城第一期一区盘古花园1座A5栋4至6号店铺； 中国银行24小时自助银行(大新城支行)：宪梓大道中和新地街的交叉口附近； 中国建设银行(梅县区支行)：府前大道吉隆花园； 中国建设银行24小时自助银行(梅县区支行)：花园13-17； 中国农业发展银行(梅县区支行)：沟湖路41号；
幼儿园	骄阳幼儿园：新满街d座附近； 梅县区实验幼儿园：宪梓大道； 梅县区向阳幼儿园(扶外村水管巷)：城宪梓中路172号； 博士幼儿园：扶外村扶外村道16号附近； 小红花午托：扶外村水管巷16号(程江镇中心小学后校门50米)；
公交车站	天地人宾馆(公交站)：18路;25路;35路;46路;56路;5路;73路;78路;7路; 农业银行(公交站)：106路;13路;22路;24路;25路;30路;34路;46路;56路;78路;82路; 梅县公安局(公交站)：28路; 大新路(公交站)：20路; 皇朝假日酒店(公交站)：20路;
药店	藏秘百草堂：吉隆街盘古花园-C区； 康镁优创医药：程江镇大新城第一期一区盘古花园2座B11栋； 天益药房：程江镇大新城新地街338号； 大参林(梅州新城店)：宪梓中路华景美都A1栋1号店； 馨健药房：新金街梅新苑2号；
公园	无
超市	林润商行：程江镇盘古花园二巷47号； 豪迈商行：吉隆街盘古花园-B区； 天福(福鼎新城店)：新满街盘古三巷福鼎新城A栋3号；



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

