

天津市不动产登记资料查询结果



表二 查询类型：权利人或者有证明材料的利害关系人查询

查询目的：办案

权利人	张嵩华					
共有情况	单独所有					
坐落	河东区冠华公寓4-2-105					
不动产单元号	120105007001GB00121F00010025					
权利类型	/					
登记日期	2010年 07月 01日					
不动产权证号	102021016473					
不动产登记证明	102041406732					
土地(非林地)登记信息						
权利性质	面积	使用(承包)期限			用途	
划拨	21.9 平方米	至			城镇住宅用地	
房屋(构筑物)等登记信息						
幢(房)号	房屋结构	层数	所在层	规划用途	建筑面积(m ²)	构筑物类型
4-2-105-108	混合	6	1	住宅	93.10	
林地(森林、林木)登记信息						
面积(亩)	使用(承包)期限	主要树种	株数	小地名	林班	小班
	至					
海域信息						
项目名称	项目性质	使用期限	用海类型	用海总面积(公顷)	用海方式	
		至				
抵押权登记信息						
登记日期	2014年10月22日	不动产登记证明号	102041406732			
抵押人	张嵩华					
抵押权人	天津滨海农村商业银行股份有限公司广开支行					
抵押范围	93.1平方米					
被担保债权数额 (最高债权数额)	人民币998000元			债务履行期限 (债权确定期间)	2014年10月10日 至 2015年09月28日	

地役权登记信息

登记日期		不动产登记证明号	
地役权人		地役权内容	
需役地坐落		需役地不动产单元号	

预告登记信息

登记日期		不动产登记证明号	
预告登记种类		建筑面积(m ²)	
权利人		义务人	
被担保债权数额(元)		债务履行期限	

查封登记信息

查封机关	南开区人民法院	查封类型	查封
查封时间	2018年09月05日	查封文件及文号	(2018)津0104民初10054号之
查封期限	2021年08月27日 至 2024年08月26日		

异议登记信息

申请人		登记日期	
异议事项			

其他信息

记载日期		记载事项	
------	--	------	--

备注：查询人不将查询获得的不动产登记资料、登记信息用于其他目的，不泄露查询获得的不动产登记资料、登记信息，并承担由此产生的法律后果。

登记经办机构查询专用章 (印章)

2021年3月7日



阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2021091800320120号)

天津市南开区人民法院:

贵院在执行 天津滨海农村商业银行股份有限公司广开支行(申请执行人)与 天津市卓航金属制品有限公司,天津市商叙麦投进出口有限公司,周熾,李并生,张嵩华(被执行人)(2021)津0104执恢766号(借款合同纠纷)一案中,于2021年09月18日委托我平台对 张嵩华(所有权人)名下/所有的 天津市河东区冠华公寓4-2-105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	天津市河东区冠华公寓4-2-105
房屋类型	住宅用房
房产坐落	天津市河东区冠华公寓4-2-105
所在小区	冠华公寓4-2-105
建筑面积	93.10平方米
户型	2室1厅1卫
朝向	南北
所在楼层	1
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: 93.10 m²
单位面积价格: 31652.00 元/m²
财产参考总价: 2946801.00 元
结果有效期: 至2022年09月18日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2021年09月18日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

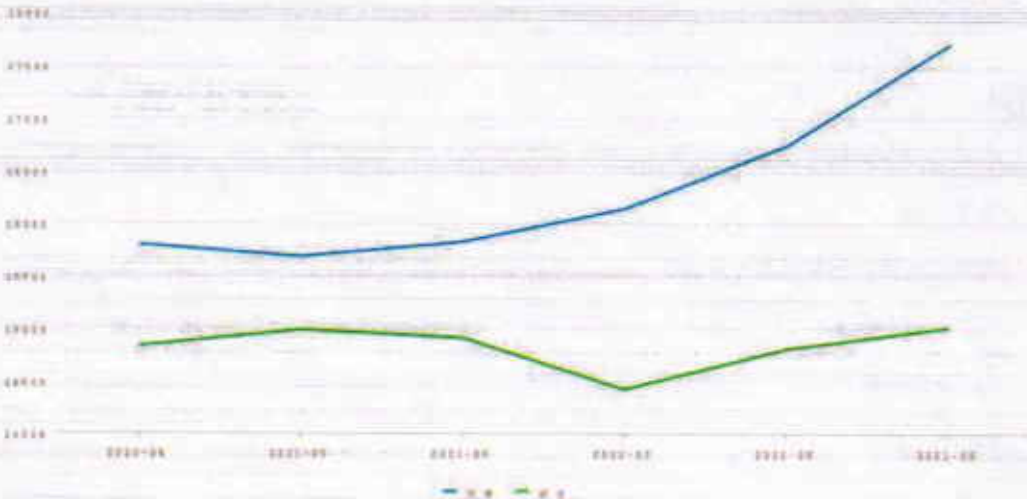
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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
2017年03月14日	79.8	300.0万	37594.0	1室1厅1厨1卫	南向	中/6
2016年07月07日	94.0	240.0万	25531.0	2室1厅-厨-卫	南向	低/5
2016年03月01日	150.0	248.0万	16533.0	3室2厅-厨-卫	东南	-/5
2016年01月01日	147.0	188.0万	12789.0	4室2厅-厨-卫	南向	高/6

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	无
地铁站	大王庄(地铁站): 9号线; 十一经路(地铁站): 9号线;
银行	中国邮政储蓄银行(十经路营业所): 九经路27号海河大厦; 中国邮政储蓄银行24小时自助银行(十经路营业所): 九经路27号海河大厦; 中国建设银行: 大王庄街道津塘路1; 中国建设银行(天津河东支行): 津塘路1号; 中国建设银行ATM(河东支行): 津塘公路1号;
幼儿园	未来星幼儿园: 九经路32号; 天津乐知乐享幼儿园: 富豪新开门美景道233号; 未来星(天津)幼儿园: 津塘路15号院内; 河东一幼(七经路): 大王庄七经路54号; 河东区洋场一幼: 新开路南横街27号;
公交车站	唐口地道(公交站): 35路;35路(区间);35路区间;368路;516路/(临时)516路 市区线:516路市区定点;600路内环;600路外环;639路东线定点;640路;666路;681路;803路;827路;836路;856路;905路;916路; 唐口地铁站(公交站): 528路; 地道口(公交站): 185路;28路/28路定点;28路/定点班线28路;621路;676路;806路; 六纬路八经路站(公交站): 185路;28路/28路定点;28路/定点班线28路;621路;651路;660路;676路;806路;92路; 八纬路十二经路(公交站): 803路; 国圣堂: 八经路; 老百姓大药房(河东八经路店): 八纬路与八经路交叉口东50米;

药店	天士力大药房(天津大王庄分店): 大王庄新义信里8号楼; 海王星辰健康药房(方达店): 八经路23号方达大厦103-105; 安康尚美大药房: 北长路附近;
公园	如意健康公园: 新开路;
超市	京东便利店: 九纬路76号; 世纪华联超市(大王庄店): 大王庄八经路15号; 利鹏日用品土产杂品经营部: 八纬路大王庄菜市场商业街E2-11/E3-02; 半分利食品店: 北长路18号; 华润万家便利超市(河东区九纬路店): 大王庄九纬路新义信里8号楼4门;
健身	新景安里小区健身器械: 新景安里小区; 斯达特游泳健身(河东店): 七纬路与十经路交口祥云名苑3号楼底商2-3层; 嘉祥里健身健身园: 嘉祥里小区1号楼对过; 威腾健身: 富豪新开门猫步天街四楼; 空后健身园: 十一经路47号院;
医院	北长路社区卫生服务站: 八纬路保靖里1号楼底商; 天津河东和协医院: 津塘路19号; 华北医院: 全境新开路373号; 天津河东君康医院: 七经路94-增1号附近; 河东区大王庄街社区卫生服务中心: 大王庄街道七纬路81号(七纬路与十一经路交口);
商场	天津富豪猫步天街: 新开路与唐口地道交口; 天津嘉里中心: 海河东路与六经路交口南; 嘉里汇: 六纬路238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

客服专线：400-822-2870



网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号: 6a648ad06c2043348d8997448ee59ecf

天津市南开区人民法院:

贵院在执行天津滨海农村商业银行股份有限公司广开支行(申请执行人)与李井生等(被执行人)借款合同纠纷(案由)一案中,于2021年09月18日委托我平台对张嵩华(所有权人)名下/所有的天津市河东区冠华公寓4-2-105(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: 93.1平方米

单位面积价格: 27,203元/㎡

参考财产价格: 2,532,599元

一、财产基本情况

财产名称	天津市河东区冠华公寓4-2-105(房产)	面积	93.1M ²
坐落	天津市河东区冠华公寓4-2-105	户型	2室1厅1卫
所在小区	冠华公寓4-2-105	建筑朝向	南北
所在楼层	1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：2021年09月18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19个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	35,043.20元/M ²	最低单价	28,686.90元/M ²	平均单价	31,922.40元/M ²
------	---------------------------	------	---------------------------	------	---------------------------

2. 楼盘小区信息调查

小区名称	冠华公寓	开发商	天津市河东房地产开发总公司
小区均价	32,309元/M ²	占地面积	12,500M ² [约19亩]
环比上月	2.87%	建筑面积	16,104M ²
建成年份	2003年	绿化率	35.0%
包含用途	住宅(200套) 普通公寓 商住 酒店式公寓	容积率	0.7
建筑类型	多层	周围交通	689路, 663路, 827路, 805路, 17路, 815路, 639路, 916路, 35路, 528路, 635路, 803路, 338路, 600路内环线, 902路, 516路市区, 185路, 42路小圈, 便民9路, 666路, 35路小圈, 640路, 462路, 806路小圈, 805路区间, 28路, 905路, 828路, 806路, 856路, 600路外环, 600路外环线, 836路, 461路, 681路, 600路内环
物业公司	天津市津房物业管理公司		

(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 $P = \sum \beta_i X_i + C$ 。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2021年09月18日的参考价值为2,532,599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



2021年09月18日

网络询价报告

京东大数据询价平台

网询号：jdbdhouse2021091800197 号

天津市南开区人民法院：

贵院在执行(2021)津0104执恢766号,申请执行人天津滨海农村商业银行股份有限公司广开支行与被执行人天津市卓航金属制品有限公司,天津市商叙麦投进出口有限公司,周嫣,李并生,张嵩华借款合同纠纷一案中,于2021年09月18日委托我平台对张嵩华名下/所有的天津市河东区冠华公寓4-2-105进行网络询价。现已完成网络询价,具体情况如下:

房屋面积: 93.1 平方米

标的物单价: 32,001 元/平方米

标的物总价: 2,979,335 元

一、财产基本情况

标的物名称	天津市河东区冠华公寓4-2-105
城市名称	天津
行政区名称	河东区
小区名称	冠华公寓4-2-105
房屋坐落	天津市河东区冠华公寓4-2-105
房屋面积	93.1 平方米
所在楼层	1
总楼层	6
朝向	南北通透
是否有电梯	否
户型	2室1厅1卫
产权证号	102021016473
规划用途	10住宅

注：以上信息来自询价方录入。

询价对象

本次询价时间为：2021年09月18日

参照样本 计算方法及价格趋势

参照样本

小区名称	建筑类型	建筑年代	小区均价(元/平方米)
冠华公寓	普通住宅	未知	33,513
保靖里	普通住宅	未知	29,757
北长路30	普通住宅	未知	24,581
北长路30号	普通住宅	未知	23,914
机电楼	普通住宅	1995年	29,244

询价对象所在位置：



询价对象所在位置周边基础设施:

交通	大王庄,地址:津滨轻轨9号线;十一经路,地址:津滨轻轨9号线;远洋国际中心,地址:轨道交通2号线;津湾广场,地址:轨道交通3号线。
教育	托管班,地址:天津市河东区九纬路保靖里;东岳教育(八纬路),地址:天津市河东区八纬路61号。
医疗	北长路社区卫生服务站,地址:天津市河东区八经路冠华公寓西北侧约70米;天津河东方达门诊部,地址:八经路23增1。
购物	天津嘉里汇,地址:天津市河东区六纬路238号;天津远洋未来广场,地址:天津市河东区新开路71号。
生活	爱有家宠物生活体验馆(九纬路店),地址:天津市河东区九经路12号-增7号;宠物用品批发,地址:天津市河东区八经路新义信里小区。
娱乐	满金棋牌会馆,地址:天津市河东区新景安里1号楼底商;酷时网吧(旗舰店),地址:天津市河东区新义信里8号楼底商。

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

对比法是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： $V = a / (r - g) \cdot [1 - (1 + g)^n / (1 + r)^n]$ ，式中： V -标的物价， 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	2021-03	2021-04	2021-05	2021-06	2021-07	2021-08
单价(元/平方米)	33,149	32,761	33,034	30,828	31,560	31,543

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: 2,979,335 元

本次网络询价结果有效期至: 2022年09月17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 2021年09月18日起至2022年09月17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



2021年09月18日

2021年09月18日