

网络询价报告

京东大数据询价平台

网询号：jdbdhouse2022020800008 号

上海市青浦区人民法院：

贵院在执行（2020）沪0118执4499号,申请执行人张 与被执行人邵

,周 民间借贷纠纷一案中，于2022年02月08日委托我平台对 邵 名下/所有

的 青浦区朱家角镇淀湖新村6号310室进行网络询价。现已完成网络询价，具体情况

如下：

房屋面积：65.2 平方米

标的物单价：24,369 元/平方米

标的物总价：1,588,850 元

二、询价时点

本次网络询价时间为：2022年02月08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)
淀湖新村	普通住宅	未知	24,998
角里祥和坊	公寓	未知	35,352
珠光苑	普通住宅	2016年	28,329
漕平支路2弄	普通住宅	2013年	22,961
东市新村	普通住宅	2012年	20,783

询价对象所在位置：



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	2021-08	2021-09	2021-10	2021-11	2021-12	2022-01
单价(元/平方米)	24,896	23,339	22,915	24,651	24,661	24,521

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: 1,588,850 元

本次网络询价结果有效期至: 2023年02月07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02月08日起至2023年02月07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02月08日

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：4e450bd2142b426686e4114b269869a9

上海市青浦区人民法院：

贵院在执行张 []（申请执行人）与邵 []等（被执行人）民间借贷纠纷（案由）一案中，于2022年02月08日委托我平台对邵 []（所有权人）名下/所有的青浦区朱家角镇淀湖新村6号310室（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：65.2平方米

单位面积价格：19,162元/㎡

参考财产价格：1,249,362元

一、财产基本情况

财产名称	青浦区朱家角镇淀湖新村6号310室(房产)	面积	65.2M ²
坐落	青浦区朱家角镇淀湖新村6号310室	户型	2室1厅1卫
所在小区	淀湖新村	建筑朝向	东向
所在楼层	3层	规划用途	住宅
全部楼层	5层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2022年02月08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15个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	31,343.30元/M ²	最低单价	19,851.90元/M ²	平均单价	23,253.30元/M ²
------	---------------------------	------	---------------------------	------	---------------------------

2. 楼盘小区信息调查

小区名称	淀湖新村	开发商	上海朱家角城建开发有限公司
小区均价	22,173元/M ²	占地面积	10,782M ² [约16亩]
环比上月	-3.24%	建筑面积	22,641M ²
建成年份	2004年	绿化率	29.0%
包含用途	住宅(300套)	容积率	2.1
建筑类型	多层	周围交通	青小线, 沪朱专线, 青岑线, 松朱专线, 沪商专线, 青商线, 上朱线, 青金线, 朱徐线, 青蒸线, 朱家角1路区间, 朱家角3路, 朱家角1路, 朱家角2路, 朱家角6路, 青枫专线, 沪朱高速公路快
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 $P = \sum \beta_i X_i + C$ 。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2022年02月08日的参考价值为1,249,362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02月08日

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2022020800382950号)

上海市青浦区人民法院:

贵院在执行张 (申请执行人) 与邵, 周 (被执行人) (2020) 沪0118执4499号 (民间借贷纠纷) 一案中, 于2022年02月08日委托我平台对邵 (所有权人) 名下/所有的青浦区朱家角镇淀湖新村6号310室进行网络询价。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	青浦区朱家角镇淀湖新村6号310室
房屋类型	住宅用房
房产坐落	青浦区朱家角镇淀湖新村6号310室
所在小区	淀湖新村
建筑面积	65.20平方米
户型	2室1厅1卫
朝向	东向
所在楼层	3
总楼层	5
建成年代	
规划用途	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: 65.20 m²
单位面积价格: 22468.00 元/m²
财产参考总价: 1464914.00 元
结果有效期: 至2023年02月08日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年02月08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

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

