

# 网络询价报告

京东大数据询价平台

网询号：jdbdhouse2022052400195 号

广州市中级人民法院：

贵院在执行（2021）粤01执4540号,申请执行人中国银行股份有限公司广州海珠支行与被执行人李华宾国内非涉外仲裁裁决一案中，于2022年05月24日委托我平台对 李华宾名下/所有的 广州市南沙区大岗镇白荷湾新村11巷6号502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：87.9 平方米

标的物单价：7,912 元/平方米

标的物总价：695,498 元

## 一、财产基本情况

标的物名称	广州市南沙区大岗镇白荷湾新村11巷6号502房
城市名称	广州市
行政区名称	南沙区
小区名称	大岗镇白荷湾新村11巷6号502房
房屋坐落	广东省广州市南沙区大岗镇白荷湾新村11巷6号502房
房屋面积	87.9 平方米
所在楼层	5
总楼层	5
朝向	东
是否有电梯	否
户型	3室1厅1卫
产权证号	粤（2019）广州市不动产权第11206762号
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05月24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)
镇南路	普通住宅	未知	9,264
银屏山庄	普通住宅	2002年	8,188
镇南社区	普通住宅	1994年	7,647
金源花园	普通住宅	2010年	12,051
大岗翠山南苑	别墅	2019年	19,819

询价对象所在位置：



询价对象所在位置周边基础设施：

交通	金源花园,地址:南42路;大岗园林宾馆路口,地址:南42路;大岗中学,地址:南58A路;南58B路;大岗医院,地址:南39路;南42路。
教育	博文教育(府前路),地址:广州市南沙区府前路大岗镇中心幼儿园第一分园(镇南园区)东北侧约90米。
医疗	广州市南沙区第六人民医院,地址:广东省广州市南沙区大岗镇兴业路7号;南沙区第六人民医院-门诊部,地址:广东广州市南沙区兴业路7号7楼。
购物	达森广场,地址:广东省广州市南沙区大岗镇兴业路31号;大利家百货(灵山店),地址:广州市南沙区大岗镇环城北路19号即。
生活	明盛生活馆(菜鸟驿站),地址:广东省广州市南沙区高沙路323号翡翠蓝湾东区;众诚宠物用品店,地址:广东省广州市南沙区潮福街五巷2号。
娱乐	汇金国际,地址:广东省广州市南沙区兴业路17号14区;家乐迪量贩式KTV(大岗店),地址:广州市南沙区大岗镇兴业路118号阳光城市广场F3。

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 "Bootstrapaggregating" 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	2021-11	2021-12	2022-01	2022-02	2022-03	2022-04
单价(元/平方米)	7,593	7,334	8,084	7,715	7,710	7,928

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：695,498 元

本次网络询价结果有效期至：2023年05月23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05月24日起至2023年05月23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

(盖章)

2022年05月24日

# 阿里拍卖大数据询价平台

## 网络询价报告

(阿里拍卖网询2022071300473154号)

广州市中级人民法院:

贵院在执行 中国银行股份有限公司广州海珠支行(申请执行人)与 李华宾(被执行人)(2021)粤01执4540号(国内非涉外仲裁裁决)一案中,于2022年07月13日委托我平台对 李华宾(所有权人)名下/所有的 广州市南沙区大岗镇白荷湾新村11巷6号502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	广州市南沙区大岗镇白荷湾新村11巷6号502房
房屋类型	住宅用房
房产坐落	广东省广州市南沙区大岗镇白荷湾新村11巷6号502房
所在小区	大岗镇白荷湾新村11巷6号502房
建筑面积	87.90平方米
户型	3室1厅1卫
朝向	东向
所在楼层	5
总楼层	5
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: 87.90 m<sup>2</sup>  
单位面积价格: 10311.00 元/m<sup>2</sup>  
财产参考总价: 906337.00 元  
结果有效期: 至2023年07月13日

### 三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年07月13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

暂无

### (二) 房产周边情况

#### 1. 周边配套详情

学校	南沙区大岗小学：豪岗花园校园正街1号； 大岗中学：大岗镇越山路1号；
地铁站	无
银行	中国农业银行(大岗支行)：豪岗大道； 广州农商银行ATM：大岗镇豪岗大道11号(荟萃花园商住楼1-2号)； 中国农业银行24小时自助银行(广州番禺大岗支行)：大岗镇兴业路兴泰鞋业公司； 广州农商银行(荟萃分理处)：大岗镇豪岗大道11号荟萃花园商住楼1-2号； 广州农商银行(豪岗分社)：兴业路58号；
幼儿园	渲乐幼儿园：大岗镇工业二路28号； 南沙华都幼儿园：大岗镇工业路8号； 贝熙幼儿园：大岗镇东濠路4号； 大岗镇中心幼儿园(怡乐园十九街)：大岗镇二湾怡乐园1号； 北流村幼儿园：大岗镇北流村勾尾街40号；
公交车站	雍富酒店站(公交站)：佛308路;佛312路;南32路;南46路;南46路短线;南47路;南48路; 二湾路口站(公交站)：南39路;南42路;南45路;南46路短线;南59路;南沙49路;南沙65路;南沙66路;南沙67路; 大岗中心小学站(公交站)：佛308路;佛312路;南32路;南39路;南42路;南45路;南46路;南47路;南48路;南59路;南沙49路;南沙65路;南沙65路(大站快线);南沙66路;南沙67路; 大岗供电所站(公交站)：南46路短线;南沙65路; 大岗镇政府站(公交站)：佛308路;佛312路;南32路;南46路;南46路短线;南47路;南48路;南沙K7路;
药店	一点一度视力健康管理中心：大岗镇豪岗大道6-20号； 众为康医药(豪岗分店)：广州市南沙区大岗镇东濠大厦豪岗大道8号众为康医药； 国药医药(东濠路店)：大岗镇豪岗大道8号东濠大厦105号； 民安堂大药房：豪岗大道8-6； 吉之源药店(豪岗分店)：豪岗大道107号；
公园	南沙区大岗镇豪岗小公园：豪岗大道与兴业路交叉路口往西约200米(豪岗花园)； 街心公园：环镇西大街一巷与环镇西路交叉路口西北侧； 北流村公园：大岗镇潭安街50号； 二湾文化公园：大岗镇二湾社区二湾公园； 大岗公园：兴业路大岗公园；
超市	天汇优选：豪岗大道豪岗花园东北侧约30米； 文庆副食：大岗镇环镇西路35号； 天汇百货(豪岗店)：大岗镇豪岗大道4号3楼智慧教育； 豪隆烟酒茶：大岗镇豪岗大道7号瑞华大厦二期； 美宜佳(豪岗大道店)：大岗镇豪岗大道8号东濠大厦104号；
健身	飞凡健身(达森广场店)：达森购物广场4层； 沃诺迪连锁健身(大岗店)：兴业路31号达森购物广场F4； 贤明健身：兴业路116号； 行动派自助健身(南沙加盟店)：长堤路25号； 沃诺迪健身房：码头路与人民路交叉口南20米；
医院	南沙区第六人民医院：大岗镇兴业路7号； 广州市番禺区第二人民医院：兴业路7号；
	达森购物广场：大岗镇兴业路31号；

商场

桥畔商场：人民路与兴业路交叉口往北约90米；  
荔枝湾商贸城：大岗镇潭大公路27号(近阳光城市广场)；  
佰畔商场：兴业路广州市南沙区第六人民医院东北侧约60米；  
阳光城市广场：大岗镇兴业路118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](http://www.taobao.com)

客服专线：400-822-2870

2022年07月13日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）