

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2022081000492067号)

天津市东丽区人民法院：

贵院在执行 天津农村商业银行股份有限公司东丽中心支行（申请执行人）与 潘航伟（被执行人）(2022)津0110执恢452号（金融借款合同纠纷）一案中，于2022年08月10日委托我平台对潘航伟（所有权人）名下/所有的 北辰区辰兴路与龙岩道交口西北侧紫瑞园25-1-202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	北辰区辰兴路与龙岩道交口西北侧紫瑞园25-1-202
房屋类型	住宅用房
房产坐落	天津市北辰区辰兴路与龙岩道交口西北侧紫瑞园25-1-202
所在小区	紫瑞园
建筑面积	65.63平方米
户型	1室1厅1卫
朝向	南北
所在楼层	2
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：65.63 m²

单位面积价格：15400.00 元/m²

财产参考总价：1010702.00 元

结果有效期：至2023年08月10日

三、询价时点

本次网络询价时点为：2022年08月10日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

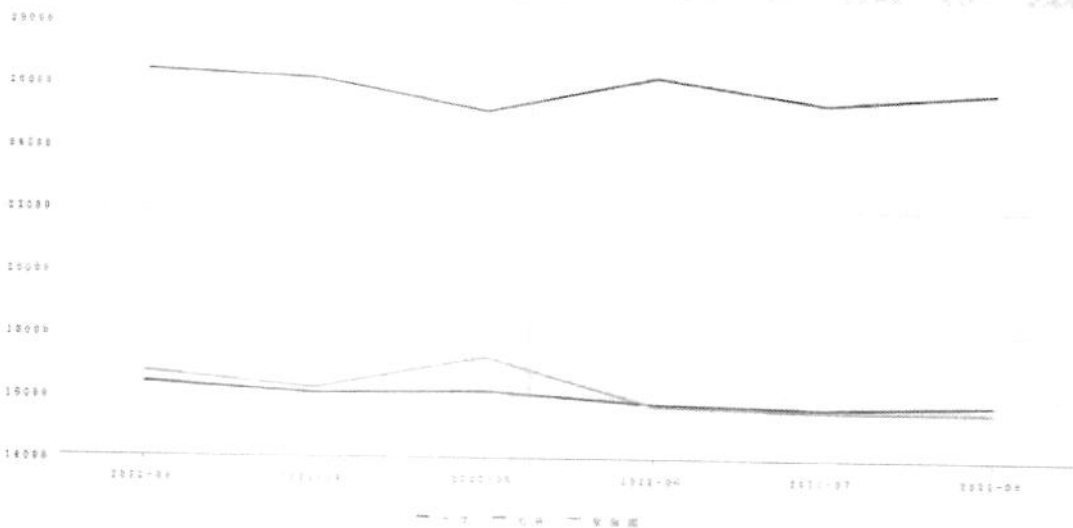
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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)	居室	朝向	楼层
2017年02月18日	62.97	141.0万	22392.0	1室1厅-厨-卫	南向	高/18
2017年02月17日	84.64	205.0万	24220.0	2室1厅-厨-卫	南向	中/6
2016年12月19日	66.77	144.5万	21641.0	2室1厅-厨-卫	南向	高/6
2016年12月19日	66.77	146.0万	21866.0	1室2厅-厨-卫	南向	高/6
2016年12月12日	73.5	165.0万	22449.0	2室1厅-厨-卫	南向	高/6
2016年11月27日	73.0	170.0万	23183.0	2室1厅-厨-卫	南向	高/6
2016年11月24日	86.0	196.0万	22791.0	2室1厅-厨-卫	南向	高/6
2016年10月28日	63.0	143.0万	22698.0	1室1厅-厨-卫	南向	高/18
2016年10月21日	67.0	170.5万	25448.0	1室1厅-厨-卫	南向	中/6
2016年09月28日	86.0	225.0万	26251.0	2室2厅-厨-卫	南向	低/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	辰昌路小学：辰昌路与龙岩道交口向南80米路东； 天津瑞景中学：环瑞北路2号； 天津市北辰区王庄小学：天穆镇王庄村；
地铁站	刘园(地铁站)：1号线；
银行	中国建设银行(津品鉴筑支行)：龙岩道220号(刘园地铁站A出口步行330米)； 中国建设银行24小时自助银行(津品鉴筑支行)：龙岩道220号； 中国工商银行24小时自助银行(瑞景支行)：龙岩道232-234号(刘园地铁站A出口步行260米)； 中国工商银行(瑞景支行)：龙岩道232-234号； 北辰村镇银行24小时自助银行(龙门道分理处)：瑞益园5号底商；
幼儿园	北辰大地幼儿园：辰兴路8号； 瑞益民族幼儿园：龙岩道瑞益小区； 哈呢宝贝幼儿园：辰昌路刘园地铁站旁；

辰昌路小学附属幼儿园：瑞景街道(刘园地铁站A出口步行270米)；
 慧礼国学双语幼儿园：瑞景街道辰兴路与龙门道交口瑞益园底墒；

公交车站	紫瑞园(公交站)：317路定点;34路;定点班线318路; 紫瑞园西门(公交站)：317路定点;602路/602路(备份);634路;734路定点;通勤快速2路; 龙岩道辰旺路(公交站)：634路;快速2路; 刘园村(公交站)：317路定点;721路;723路定点;725路;725路区间;735路;742路;745路定点;764路;766路;766路定点;909路;定点班线318路;定点班线743路;通勤725路; 刘园新村(公交站)：722路;
药店	优合药房(儿童医院店)：辰兴路与龙岩道交口西侧紫瑞园33号楼102号; 祁州堂大药房：北仓镇辰兴路旁刘园新苑瑞军菜市场旁; 辰明药店：瑞景街道刘园地铁站旁龙岩道214号; 津品大药房：龙岩道津品鉴筑熙景园(刘园地铁站A出口步行280米); 海王星辰(刘园店)：龙岩道234号(刘园地铁站A出口步行260米);
公园	无
超市	杰杰便民超市：辰旺路与龙岩道交叉口北200米; 物美(辰旺路店)：辰旺路紫瑞园33-102; 红塔烟酒超市(北辰旗舰店)：北仓镇辰兴路刘园新苑; 四季生鲜(天津瑞军菜市场店)：北仓镇辰兴路旁瑞军菜市场61-62号; 鑫发休闲食品：辰兴路附近;
健身	溢民健身(刘园店)：北仓镇辰兴路316号刘园新苑底商3楼; 星辰汇：辰昌路1268号(瑞景新苑地铁站A口步行390米); 艾克仕国际健身连锁(奥园店)：陈昌路奥林匹克花园运动城1层;
医院	天津医科大学朱宪彝纪念医院·代谢病医院：环瑞路与龙岩道交叉口西160米; 天津医科大学代谢病医院：环瑞路与辰达北路交叉口东160米; 天津医科大学朱宪彝纪念医院：环瑞北路6号; 隆泽医院：瑞景街龙泉道778号北区20号102、202号; 天津市北辰区天穆镇社区卫生服务中心：龙居道瑞景装饰家具城(瑞景新苑地铁站A口步行370米);
商场	无

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

京东大数据询价平台

网询号：jdbdhouse2022081000398 号

天津市东丽区人民法院：

贵院在执行(2022)津0110执恢452号,申请执行人天津农村商业银行股份有限公司东丽中心支行与被执行人潘航伟金融借款合同纠纷一案中,于2022年08月10日委托我平台对 潘航伟名下/所有的 北辰区辰兴路与龙岩道交口西北侧紫瑞园25-1-202进行网络询价。现已完成网络询价,具体情况如下:

房屋面积: 65.63 平方米

标的物单价: 20,060 元/平方米

标的物总价: 1,316,535 元

一、财产基本情况

标的物名称	北辰区辰兴路与龙岩道交口西北侧紫瑞园25-1-202
城市名称	天津
行政区名称	北辰区
小区名称	紫瑞园
房屋坐落	天津市北辰区辰兴路与龙岩道交口西北侧紫瑞园25-1-202
房屋面积	65.63 平方米
所在楼层	2
总楼层	6
朝向	南北通透
是否有电梯	否
户型	1室1厅1卫
产权证号	津（2021）北辰区不动产权第1006635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08月10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)
紫瑞园	普通住宅	2008年	22,614
刘园新苑	普通住宅	2005年	14,962
瑞益园	普通住宅	2007年	21,751
津品鉴筑熙景园	普通住宅	2010年	20,346
熙景园	普通住宅	未知	19,923

询价对象所在位置：



询价对象所在位置周边基础设施：

交通	刘园,地址:轨道交通1号线;瑞景新苑,地址:轨道交通1号线;北仓,地址:轨道交通4号线北段;果园南道,地址:轨道交通4号线北段。
教育	联大精品教育,地址:天津市北辰区听景园9号楼1-102号(冯老二烧烤对面)。
医疗	天津瑞金口腔,地址:天津市北辰区北仓镇辰兴路3号;天津市儿童医院(龙岩院区),地址:天津市北辰区龙岩道238号。
购物	华润万家(奥园店),地址:天津市北辰区辰昌路1256号桂顺斋45栋;春景园超市(春秀园No.2店),地址:天津市北辰区龙岩道224号二店。
生活	好润家生活超市,地址:天津市北辰区瑞景街道环瑞南路8号瞰景园1号楼。
娱乐	首座娱乐公馆,地址:天津市北辰区辰昌路瑞景新天地底商;花都KTV(龙岩道店),地址:天津市北辰区瑞宁嘉园底商7-2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： $P_i = P' * A * B * C * D$ ； $P = \sum (P_i * \text{权重系数})$ ，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： $V = a / (r - g) * [1 - (1 + g) / (1 + r)^n]$ ，式中： V -标的物的价格， a -标的物的年纯收益， r -标的物的报酬率， g -收益年递增率， n -标物的有效使用年限。

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	2022-02	2022-03	2022-04	2022-05	2022-06	2022-07
单价(元/平方米)	19,401	20,689	20,195	19,841	19,676	20,128

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: 1,316,535 元

本次网络询价结果有效期至: 2023年08月09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08月10日起至2023年08月09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08月10日