网络询价报告

京东大数据询价平台

网询号：jdbdhouse2022072800505 号

广州市天河区人民法院：

贵院在执行（2022）粤0106执8568号,申请执行人兴业银行股份有限公司广州东城支行与被执行人梁培智金融借款合同纠纷一案中，于2022年07月27日委托我平台对 梁培智名下/所有的 广州市荔湾区沧澜街10号703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：83.5 平方米

标的物单价：40,130 元/平方米

标的物总价：3,350,855 元

一、财产基本情况

标的物名称	广州市荔湾区沧澜街10号703房
城市名称	广州市
行政区名称	荔湾区
小区名称	中国铁建荔湾国际城
房屋坐落	广东省广州市荔湾区沧澜街10号703房
房屋面积	83.5 平方米
所在楼层	7
总楼层	33
朝向	西北
是否有电梯	是
户型	2室2厅1卫
产权证号	不动产权证号：粤（2019）广州市不动产权第05010029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07月28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)
中国铁建荔湾国际城	普通住宅	2015年	34,665
荔湾国际城花园	普通住宅	2000年	37,976
中铁荔湾国际城	普通住宅	未知	38,633
中铁建水岸花园	普通住宅	2013年	35,827
保利公园九里	普通住宅	2014年	34,385

询价对象所在位置：

询价对象所在位置周边基础设施：

交通	菊树,地址:广佛线;菊树,地址:广佛线;坑口,地址:地铁1号线;花地湾,地址:地铁1号线;西塱,地址:广佛线;
教育	龙文教育(保利九里校区),地址:广东省广州市荔湾区花地大道中246-4号邦华星际1期112铺。
医疗	心连心医疗诊所(东漖南路店),地址:广州市荔湾区东漖南路芳村花园;广州市荔湾区妇幼保健院,地址:广州市荔湾区东漖南路238号。
购物	优新生活超市(增滘步漖店),地址:广东省广州市荔湾区海龙街604号增滘步漖首层;广百广场(荔胜店),地址:广州市荔湾区花地大道中66号。
生活	拆宠物生活馆,地址:广东省广州市荔湾区龙溪中路6-1-117号。
娱乐	永利会棋牌,地址:广东省广州市荔湾区龙溪中路107号3楼;运通棋牌,地址:广东省广州市荔湾区浣花西路43号103铺。

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：Pi=P'*A*B*C*D；P=Σ(Pi*权重系数)，式中：P-待估标的物估算价格，Pi-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)],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	2022-01	2022-02	2022-03	2022-04	2022-05	2022-06
单价(元/平方米)	40,082	40,032	38,305	40,652	38,794	39,523

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：3,350,855 元

本次网络询价结果有效期至：2023年07月27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07月28日起至2023年07月27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

(盖章)

2022年07月28日

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

（阿里拍卖网询2022072700481823号）

广州市天河区人民法院：

贵院在执行 兴业银行股份有限公司广州东城支行（申请执行人）与 梁培智（被执行人）（2022）粤0106执8568号（金融借款合同纠纷）一案中，于2022年07月27日委托我平台对 梁培智（所有权人）名下/所有的 广州市荔湾区沧澜街10号703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	广州市荔湾区沧澜街10号703房
房屋类型	住宅用房
房产坐落	广东省广州市荔湾区沧澜街10号703房
所在小区	沧澜街10号703房
建筑面积	83.50平方米
户型	2室2厅1卫
朝向	西北
所在楼层	7
总楼层	33
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： 83.50 ㎡

单位面积价格：46483.00 元/㎡

财产参考总价：3881331.00 元

结果有效期：至2023年07月27日

三、询价时点

本次网络询价时点为：2022年07月27日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

（一）价值调查

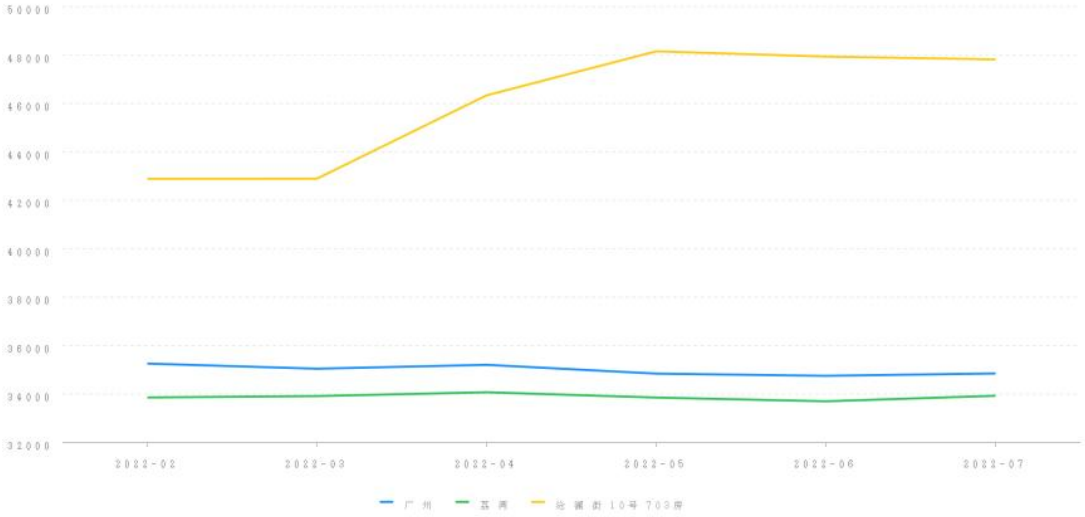
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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	晓港湾小学(瑞宝花园校区)：宝成街2号； 晓港湾小学(晓港湾校区)：东晓南路晓港湾商住区英华街151号(近地铁东晓南站)； 广州市五中东晓学校：东晓南路颐景华苑1号(东晓南地铁站A口步行350米)； 培乐方婴幼学院：广东省广州市海珠区东晓南路英华街145号； 瑞宝小学(南校区)：南洲北路118号(东晓南地铁站A口步行480米)；
地铁站	东晓南(地铁站)：(在建)10号线;2号线； 南洲(地铁站)：2号线;广佛线； 石溪(地铁站)：(在建)10号线;广佛线；
银行	中国农业银行(广州瑞宝支行)：东晓南路晓港湾丽华街74号首层； 中国农业银行24小时自助银行(广州瑞宝支行)：丽华街74号晓港湾(东晓南地铁站A口步行490米)； 中国建设银行(广州盈丰支行)：[]； 中国建设银行24小时自助银行(盈丰支行)：盈丰路13-15号(东晓南地铁站A口步行410米)； 中国工商银行24小时自助银行(南洲支行)：东晓南路1295-2号(南洲地铁站D口步行480米)；
幼儿园	穗华幼儿园(西园区)：东晓路瑞宝花园宝成街4号； 海珠区晓港湾幼儿园：英华街149号(东晓南地铁站B口步行270米)； 名苑幼儿园(怡乐街)：怡居街1号； 万华幼儿园：万华西街4号； 侨诚花园幼儿园：侨安路4号；
公交车站	江晓路(公交站)：766路环线;瑞宝街便民1号线； 晓港湾总站(公交站)：(停运)882路;273路； 南洲路口(公交站)：129路;287路;35路;462路;5路;70路;75路;766路环线;82路;836路;960路;991路;南洲街便民1线;夜102路;夜24路;夜44路;夜4路； 晓港湾(盈丰路)(公交站)：263路;276路;546路;766路环线;780路;836路;960路;991路;瑞宝街便民2号线； 南洲名苑北(公交站)：129路;287路;35路;5路;70路;82路;836路;夜102路;夜24路;夜4路；
药店	芝草药房(江晓路店)：南洲路北丽华街64号一楼； 专业慢病管理药房：晓港湾东区东南1门西南70米； 济邦医药(江晓路店)：丽华街54-56；

	泉源堂：丽华街40号； 嘉和堂大药房：忆湘阁(盈丰路)(东晓南地铁站A口步行400米)；
公园	嘉鸿公园：工业大道997号嘉鸿公园； O2PARK创客公园：工业大道南882号；
超市	美宜佳(海珠南洲江晓路店)：江晓路104号滨江瑞城101铺； 明日兴食品汇：宝和街瑞宝花园； 朝鑫便利店：东晓南晓港湾英华街132号； 家家日用百货：丽华街晓港湾(东晓南地铁站B口步行470米)； 优惠多快送超市：南洲街道宝兴街24号；
健身	战虎泰拳搏击俱乐部(东晓南店)：南洲路文华街57-63号203室； 型美健身：南洲商务中心西南2门旁(南洲地铁站A口步行320米)； 斯洛特健身游泳(爱都旗舰店)：东晓南路1437号(南洲地铁站D口步行220米)； 中田健身工作室(东晓南店)：东晓南地铁口C2出口晓港湾写字楼二楼中田健身工作室； PumpFit泵感健身(东晓南店)：瑞宝南路九横路4号3楼(东晓南地铁站B口步行130米)；
医院	中山大学孙逸仙纪念医院(南院区)：盈丰路33号(东晓南地铁站A口步行490米)； 裕惠苑社区卫生服务站：裕惠苑125号(南洲地铁站D口步行160米)；
商场	馨润·港荟：东晓南路盈丰路馨润尚寓二期首2层； 晓港商业城：江晓路与嘉瑞街交叉口东80米； 东晓·胜汇里：南洲北路5号(东晓南地铁站B口步行50米)； 魅力港湾(侨港路)：东晓南路港湾文华街64号； 摩登广场(海珠店)：南洲北路西窖西路18-20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

2022年07月27日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：cf99449c3cf84378ba541de5c19d15fc

广州市天河区人民法院：

贵院在执行兴业银行股份有限公司广州东城支行（申请执行人）与梁培智（被执行人）金融借款合同纠纷（案由）一案中，于2022年07月27日委托我平台对梁培智（所有权人）名下/所有的广州市荔湾区沧澜街10号703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：83.5平方米

单位面积价格：40,783元/M²

参考财产价格：3,405,381元

一、财产基本情况

财产名称	广州市荔湾区沧澜街10号703房(房产)	面积	83.5M²
坐落	广东省广州市荔湾区沧澜街10号703房	户型	2室2厅1卫
所在小区	沧澜街10号703房	建筑朝向	西北
所在楼层	7层	规划用途	10住宅
全部楼层	33层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2022年07月27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0个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	-元/M²	最低单价	-元/M²	平均单价	-元/M²

2.楼盘小区信息调查

小区名称		开发商	
小区均价		占地面积	
环比上月	1.71%	建筑面积	
建成年份		绿化率	
包含用途		容积率	
建筑类型		周围交通	
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$P = \sum \beta \cdot X+C$。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07月27日的参考价值为3,405,381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

中国工商银行股份有限公司
融e购
网络询价专用章
53D04FA37049

2022年07月27日