

# 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：查询

权利人	吴湘滢					
共有情况	单独所有					
坐落	西青区复康路西段北侧翠庭园6-3-401					
不动产单元号	120111002013GB00003F00160029					
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权					
登记日期	2009年 07月 14日					
不动产权证号	111020907923					
不动产登记证明	津(2019)西青区不动产证明第4002473号					
土地(非林地)登记信息						
权利性质	面积	使用(承包)期限			用途	
出让	78.8 平方米	2074年08月27日 至			城镇单一住宅用地	
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 <sup>2</sup> )	构筑物类型
6-3-401	混合	6	4	居住	116.81	
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	2019年04月16日	不动产登记证明号	津(2019)西青区不动产证明第4002473号			
抵押人	吴湘滢					
抵押权人	哈尔滨银行股份有限公司天津河北支行					
抵押范围	116.81平方米					
被担保主债权数额/ 最高债权数额	人民币2540000元/			债务履行期限 (债权确定期间)	2019年03月27日 至 2022年03月26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 <sup>2</sup> )	
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	天津市南开区人民法院	查封类型	查封
查封时间	2021年12月10日	查封文件及文号	(2021)津0104执9171号
查封期限	2021年12月10日 至 2024年12月09日		

异 议 登 记 信 息

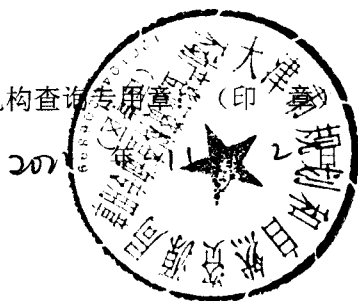
申请人		登记日期	
异议事项			

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



## 标的调查情况表

标的名称	天津市西青区复康路西段北侧翠庭园6-3-401号房产	
权证情况	法院执行裁定书	(2022)津0104执恢357号
	不动产登记证明号	津(2019)西青区不动产证明第4002473号
标的所有人	权属权利人：吴湘莹	
评估鉴定基准日	2022年5月6日	
标的现状	房屋规划用途	城镇单一住宅用地
	是否已腾空	是
	租赁情况	否
	过户情况	不详
	经营情况	不详
	钥匙	有
权利限制情况	查封	有查封
	抵押	有抵押
提供的文件	1、《法院裁定书》； 2、《协助执行通知书》； 3、《拍卖成交确认书》4、其他请填写。	
标的物介绍	建筑总面积	116.81平方米
	公摊总面积	不详
	房产年龄	不详
	装修情况	不详
	房屋楼层	总层数6层，所在层数4层
	房屋朝向	南北
	周边配套	交通：交通便利，多个公交站点，
	其他介绍	房屋已腾空。
	标的评估总价	2818266元

标的物估值	费用总价	不详
	税费情况	1、买方税费
		契税：不详
		印花税：不详
		交易费：不详
		测绘费：不详
		权属登记费及取证费：不详
		2、卖方税费
		印花税：不详
		交易费：不详
		营业税：不详
		个人所得税：不详
	其他费用情况	不详



# 网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：66505e1803014a8db31be4ce55c54689

天津市南开区人民法院：

贵院在执行北京安创融汇资产管理有限公司（申请执行人）与吴湘滢等（被执行人）公证债权文书（案由）一案中，于2022年05月06日委托我平台对吴湘滢（所有权人）名下/所有的西青区复康路西段北侧翠庭园6-3-401（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：116.81平方米

单位面积价格：18,262元/㎡

参考财产价格：2,133,184元

## 一、财产基本情况

财产名称	西青区复兴路西段北侧翠庭园6-3-401(房产)	面积	116.81M <sup>2</sup>
坐落	天津市西青区复兴路西段北侧翠庭园6-3-401	户型	3室1厅1卫
所在小区	复兴路西段北侧翠庭园6-3-401	建筑朝向	南北
所在楼层	4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：2022年05月06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11个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	25,356.90元/M <sup>2</sup>	最低单价	17,491.20元/M <sup>2</sup>	平均单价	21,206.60元/M <sup>2</sup>
------	---------------------------	------	---------------------------	------	---------------------------

#### 2. 楼盘小区信息调查

小区名称	翠庭园	开发商	天津市大安房地产开发有限公司
小区均价	21,250元/M <sup>2</sup>	占地面积	60,858M <sup>2</sup> [约91亩]
环比上月	1.98%	建筑面积	57,324M <sup>2</sup>
建成年份	2008年	绿化率	45.0%
包含用途	住宅(400套)	容积率	0.9
建筑类型	多层	周围交通	862路,700路,301路,831路,322路,700路区间,700路高峰路,707路,845路,616路,638路,911路,175路,静海一大胡同专线,681路
物业公司	天津市大安物业管理有限公司		

### (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 AVI)，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， $\beta$ 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05月06日的参考价值为2,133,184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
<a href="https://mall.icbc.com.cn/">https://mall.icbc.com.cn/</a>	北京复兴门内大街55号	4009195588



2022年05月06日

# 阿里拍卖大数据询价平台

## 网络询价报告

(阿里拍卖网询2022050600427674号)

天津市南开区人民法院:

贵院在执行 北京安创融汇资产管理有限公司(申请执行人)与 吴湘滢, 吴洪涛(被执行人)(2022)津0104执恢357号(公证债权文书)一案中, 于2022年05月06日委托我平台对 吴湘滢(所有权人)名下/所有的 西青区复康路西段北侧翠庭园6-3-401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	西青区复康路西段北侧翠庭园6-3-401
房屋类型	住宅用房
房产坐落	天津市西青区复康路西段北侧翠庭园6-3-401
所在小区	复康路西段北侧翠庭园6-3-401
建筑面积	116.81平方米
户型	3室1厅1卫
朝向	南北
所在楼层	4
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: 116.81 m<sup>2</sup>

单位面积价格: 21203.00 元/m<sup>2</sup>

财产参考总价: 2476722.00 元

结果有效期: 至2023年05月06日

### 三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年05月06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

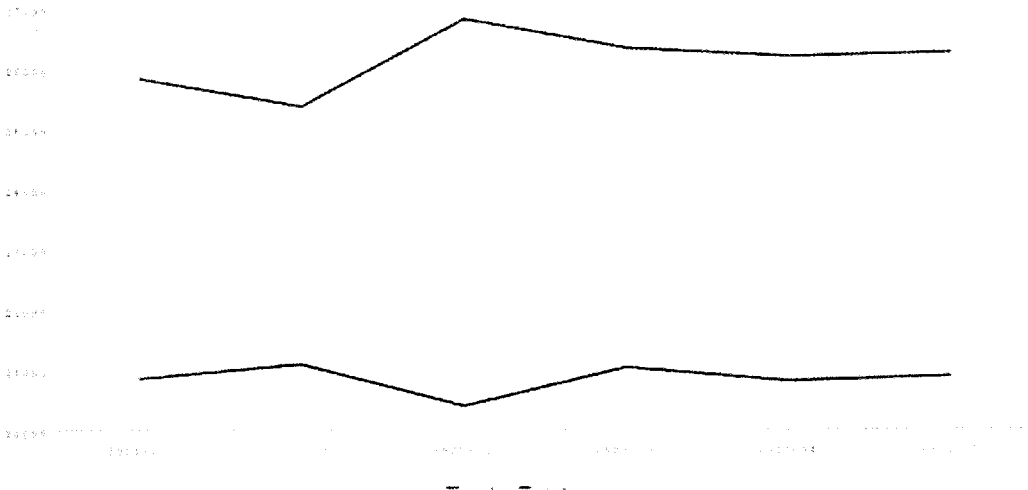
暂无



## 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
2016年09月01日	141.0	455.0万	32270.0	3室2厅-厨-卫	南向	中/6
2015年11月01日	101.0	207.0万	20495.0	2室1厅-厨-卫	南向	中/6
2015年10月01日	152.0	290.0万	19078.0	3室2厅-厨-卫	南北	中/5
2015年04月01日	102.0	203.6万	19960.0	-室-厅-厨-卫	-	高/6
2015年03月02日	117.0	205.0万	17521.0	3室1厅-厨-卫	南北	低/6
2014年12月02日	118.0	200.0万	16949.0	3室2厅-厨-卫	南北	高/6
2014年10月01日	107.0	180.0万	16822.0	-室-厅-厨-卫	-	低/6
2013年05月21日	103.0	194.0万	18993.0	2室-厅-厨-卫	南北	中/6
2013年05月01日	102.0	193.9万	19009.0	-室-厅-厨-卫	-	中/6
2013年01月01日	116.0	165.0万	14224.0	-室-厅-厨-卫	-	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	天津城市建设管理职业技术学院(复康路): 天宇路与楚雄西道交叉路口往南约100米; 天津市静文高级中学: 王顶堤复康西路210号; 天津医科大学: 复康路251号附近;
地铁站	文洁路(地铁站): (在建)11号线西延;
银行	中国邮政储蓄银行24小时自助银行(碧轩园营业所): 碧轩园底商1-1-102号; 中国邮政储蓄银行(碧轩园支行): 碧轩园底商1-1-102号; 中国农业银行(天津碧轩园支行): 复康西路与外环线交口处碧轩园; 中国农业银行24小时自助银行(碧轩园支行): 复康西路与外环线交口处碧轩园; 中国工商银行(天津西苑支行): 华苑产业区榕苑路2号海益国际1号楼;
幼儿园	普纳荷国际幼稚园: 中北镇碧欣路侯台集团旁; 晨旭托幼点: 楚雄西道与凤聚道交叉路口往北约170米;

	詹妮国际幼稚园：新技术产业园区科馨别墅北院68号公寓；
公交车站	侯台花园(公交站)：301路;301路定点;347路定点;616路/定点班线616路;681路;845路;911路;通勤911路; 侯台村(公交站)：(停运)700路晚高峰;175路;180路;190路;191路;192路;193路;301路;322路;347路定点;616路/定点班线616路;681路;700路;700路高峰;707路;707路通勤车;835路;845路;862路;911路;通勤616路;通勤707路;通勤911路; 碧景园(公交站)：347路定点; 天大天财(公交站)：301路;831路定点; 天津医科大学眼科医院(公交站)：医大眼科医院乘客班车；
药店	生和堂大药房：侯台花园底商53号； 世纪起来大药房：王顶堤街道复康路侯台利海公寓19号楼； 碧海大药房(楚雄西道店)：中北镇楚雄西道408号； 老百姓大药房(侯台新村店)：楚雄西道南50米；
公园	无
超市	巴宇生活超市(店)：天宇路汉庭酒店(华苑店)； 金博食品便利店：碧欣路侯台花园西南侧； 仁文碧轩园超市：碧轩园(楚雄西道)； 稳固副食店：中北镇侯台新村侯台农贸市场A4排； 熊猫便利店：新技术产业园区侯台天财酒店旁天津医科大学眼科医院院内；
健身	加州健身房：华天道8号海泰信息广场C座1层；
医院	天津医科大学眼科医院：滨海高新区华苑产业园区复康路251号； 泰昌医院：复康路利海家园(天津园艺所附近)； 侯台家园社区卫生服务站：楚雄西道侯台家园； 西营门街利海家园社区卫生服务站：利海家园12号楼底商；
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](http://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: jdbdhouse2022050600272 号

天津市南开区人民法院:

贵院在执行(2022)津0104执恢357号,申请执行人北京安创融汇资产管理有限公司与被执行人吴湘滢,吴洪涛公证债权文书一案中,于2022年05月06日委托我平台对吴湘滢名下/所有的 西青区复康路西段北侧翠庭园6-3-401进行网络询价。现已完成网络询价,具体情况如下:

房屋面积: 116.81 平方米

标的物单价: 32,916 元/平方米

标的物总价: 3,844,892 元

## 一、财产基本情况

标的物名称	西青区复康路西段北侧翠庭园6-3-401
城市名称	天津
行政区名称	西青区
小区名称	复康路西段北侧翠庭园6-3-401
房屋坐落	天津市西青区复康路西段北侧翠庭园6-3-401
房屋面积	116.81 平方米
所在楼层	4
总楼层	6
朝向	南北通透
是否有电梯	否
户型	3室1厅1卫
产权证号	111020907923
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06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)
翠庭园	普通住宅	未知	32,872
大安翠庭园	普通住宅	2008年	36,697
侯台花园	普通住宅	未知	25,132
碧欣园	普通住宅	2003年	24,881
海益国际	商住两用	未知	12,924

### 询价对象所在位置：



询价对象所在位置周边基础设施:

交通	文洁路,地址:轨道交通11号线西延线;华苑,地址:轨道交通3号线;王顶堤,地址:轨道交通3号线;澄江路,地址:轨道交通11号线西延线。
教育	天津城建大学继续教育学院,地址:天津市西青区津静路20号天津城建大学;中国农业银行天津研修中心,地址:天津市西青区复康路212号。
医疗	海旭口腔,地址:天津市西青区侯台花园底商30号;天津医科大学眼科医院,地址:天津市西青区复康路251号。
购物	巴宇生活超市(NO.008店),地址:天津市西青区天宇路汉庭酒店(华苑店);康达时尚广场,地址:梅苑路9号。
生活	巴宇生活超市(NO.008店),地址:天津市西青区天宇路汉庭酒店(华苑店);甜水街生活购物广场,地址:天津市西青区新津一支路碧水家园。
娱乐	东方之珠KTV娱乐超市(南开店),地址:天津市南开区复康路37号;泰兰养生会馆(中北店),地址:天津市西青区碧祥路新津国际5号楼。

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，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	2021-11	2021-12	2022-01	2022-02	2022-03	2022-04
单价(元/平方米)	30,674	33,117	33,676	32,255	33,418	32,548

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: 3,844,892 元

本次网络询价结果有效期至: 2023年05月05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06日起至2023年05月05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



2022年05月06日

# 网络询价报告

京东大数据询价平台

网询号: jdbdhouse2022050600272 号

天津市南开区人民法院:

贵院在执行(2022)津0104执恢357号,申请执行人北京安创融汇资产管理有限公司与被执行人吴湘滢,吴洪涛公证债权文书一案中,于2022年05月06日委托我平台对吴湘滢名下/所有的 西青区复康路西段北侧翠庭园6-3-401进行网络询价。现已完成网络询价,具体情况如下:

房屋面积: 116.81 平方米

标的物单价: 32,916 元/平方米

标的物总价: 3,844,892 元

### 一、财产基本情况

标的物名称	西青区复康路西段北侧翠庭园6-3-401
城市名称	天津
行政区名称	西青区
小区名称	复康路西段北侧翠庭园6-3-401
房屋坐落	天津市西青区复康路西段北侧翠庭园6-3-401
房屋面积	116.81 平方米
所在楼层	4
总楼层	6
朝向	南北通透
是否有电梯	否
户型	3室1厅1卫
产权证号	111020907923
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06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)
翠庭园	普通住宅	未知	32,872
大安翠庭园	普通住宅	2008年	36,697
侯台花园	普通住宅	未知	25,132
碧欣园	普通住宅	2003年	24,881
海益国际	商住两用	未知	12,924

询价对象所在位置：



询价对象所在位置周边基础设施:

交通	文洁路,地址:轨道交通11号线西延线;华苑,地址:轨道交通3号线;王顶堤,地址:轨道交通3号线;澄江路,地址:轨道交通11号线西延线。
教育	天津城建大学继续教育学院,地址:天津市西青区津静路20号天津城建大学;中国农业银行天津研修中心,地址:天津市西青区复康路212号。
医疗	海旭口腔,地址:天津市西青区侯台花园底商30号;天津医科大学眼科医院,地址:天津市西青区复康路251号。
购物	巴宇生活超市(NO.008店),地址:天津市西青区天宇路汉庭酒店(华苑店);康达时尚广场,地址:梅苑路9号。
生活	巴宇生活超市(NO.008店),地址:天津市西青区天宇路汉庭酒店(华苑店);甜水街生活购物广场,地址:天津市西青区新津一支路碧水家园。
娱乐	东方之珠KTV娱乐超市(南开店),地址:天津市南开区复康路37号;泰兰养生会馆(中北店),地址:天津市西青区碧祥路新津国际5号楼。

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	2021-11	2021-12	2022-01	2022-02	2022-03	2022-04
单价(元/平方米)	30,674	33,117	33,676	32,255	33,418	32,548

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: 3,844,892 元

本次网络询价结果有效期至: 2023年05月05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06日起至2023年05月05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



2022年05月06日