

# 网络询价报告

京东大数据询价平台

网询号：jdbdhouse2022071900208 号

广州市中级人民法院：

贵院在执行（2021）粤01执1769号,申请执行人渤海国际信托股份有限公司与被执行人张厚梅,汪志定国内非涉外仲裁裁决一案中，于2022年07月19日委托我平台对汪志定名下/所有的广州市花都区新华街镜湖大道28号朗悦君廷C3栋605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：91.12 平方米

标的物单价：16,193 元/平方米

标的物总价：1,475,483 元

## 一、财产基本情况

标的物名称	广州市花都区新华街镜湖大道28号朗悦君廷C3栋605房
城市名称	广州市
行政区名称	花都区
小区名称	朗悦君廷
房屋坐落	广州市花都区新华街镜湖大道28号朗悦君廷C3栋605房
房屋面积	91.12 平方米
所在楼层	6
总楼层	17
朝向	北
是否有电梯	否
户型	3室1厅1卫
产权证号	穗花0300020660
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19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)
朗悦君廷	普通住宅	2008年	15,256
豪利花园	普通住宅	未知	17,092
轩逸时光	普通住宅	2010年	19,481
美林轩逸时光	普通住宅	2005年	19,221
福和雅苑	普通住宅	2013年	10,766

询价对象所在位置：



询价对象所在位置周边基础设施：

交通	凤凰南路,地址:地铁18号线北延段;清塘,地址:地铁9号线;清布,地址:地铁9号线;
教育	石塘艺术幼儿园,地址:新华镇石塘村镜湖大道南;卢育生书画工作室,地址:广州市花都区镜湖大道南朗悦君廷。
医疗	瑞年大药房(镜湖分店),地址:广州市花都区镜湖大道南朗悦君廷;石塘村卫生站,地址:广州市花都区石塘村石塘街石塘艺术幼儿园东北侧约50米。
购物	丰源精品超市(镜湖店),地址:广东省广州市花都区镜湖大道30-4号铺;正佳超市,地址:广州市花都区新华正佳超市(镜湖大道南西)。
生活	智慧生活馆,地址:广州市花都区石塘村石塘街石塘艺术幼儿园东北侧约50米;广州朗悦干洗,地址:镜湖大道南28号朗悦君廷16号商铺。
娱乐	新月休闲采耳,地址:广州市花都区富源三路朗悦君廷;新华东莞二社活动中心,地址:三大街二队西南70米。

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 "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	2022-01	2022-02	2022-03	2022-04	2022-05	2022-06
单价(元/平方米)	15,522	16,348	15,755	15,760	16,079	15,961

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：1,475,483 元

本次网络询价结果有效期至：2023年07月18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19日起至2023年07月18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07月19日

# 阿里拍卖大数据询价平台

## 网络询价报告

(阿里拍卖网询2022071900476938号)

广州市中级人民法院:

贵院在执行 渤海国际信托股份有限公司(申请执行人)与 张厚梅,汪志定(被执行人)(2021)粤01执1769号(国内非涉外仲裁裁决)一案中,于2022年07月19日委托我平台对 汪志定(所有权人)名下/所有的 广州市花都区新华街镜湖大道28号朗悦君廷C3栋605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	广州市花都区新华街镜湖大道28号朗悦君廷C3栋605房
房屋类型	住宅用房
房产坐落	广州市花都区新华街镜湖大道28号朗悦君廷C3栋605房
所在小区	朗悦君廷
建筑面积	91.12平方米
户型	3室1厅1卫
朝向	北向
所在楼层	6
总楼层	17
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: 91.12 m<sup>2</sup>  
单位面积价格: 16704.00 元/m<sup>2</sup>  
财产参考总价: 1522068.00 元  
结果有效期: 至2023年07月19日

### 三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年07月19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	白云区六中实验中学(福和校区): 人和镇庄贤路6号; 白云区六中实验中学(福和校区): 白云区六中实验中学东门旁;
地铁站	无
银行	中国建设银行24小时自助银行(镜湖大道南): 镜湖大道33号财富品牌展示中心F1; 中国工商银行24小时自助银行: 镜湖大道南35号洪鑫名品城F1; 中国农业银行24小时自助银行(镜湖大道自助银行): 富源二路与镜湖大道南交叉口东50米; 广州农商银行24小时自助银行(狮城分理处): 镜湖大道北豪利花园东侧; 中国农业银行(广州花都镜湖大道支行): 镜湖大道18号之二十七、二十八号商铺;
幼儿园	广州市花都区新雅街中心幼儿园(镜湖路园区): 朗悦君庭小区内; 石塘艺术幼儿园: 新华镇石塘村镜湖大道南; 广大附中朝阳·耀东幼儿园: 新雅街道镜湖大道豪利花园广大附中; 铃馨幼儿园: 东莞村中心街13号; 芊芊幼儿园: 镜湖大道豪利花园18号;
公交车站	财富工业区(公交站): 花22路; 石塘六队(公交站): (停运)高峰快线73路;707路;花21路;花21路夜班;花22路; 财富工业园(公交站): (停运)高峰快线73路;707路;花21路;花21路夜班;花22路; 邦一工业园(公交站): (停运)高峰快线73路;707路;花21路;花21路夜班; 豪利花园(公交站): 花21路;花21路夜班;花22路;
药店	瑞年大药房(镜湖分店): 镜湖大道28号朗悦君庭附近; 瑾瑞堂: 镜湖大道南朗悦君庭; 惠仁堂药店(朗悦分店): 镜湖大道28号朗悦君庭商铺惠仁堂药店; 庆元春大药房(朗悦分店): 雅瑶镇镜湖大道朗悦君庭一楼; 宝芝源大药房(正佳超市店): 新华镇石塘村镜湖大道南新华镇石塘小学附近;
公园	无
超市	柚子姐商店: 富源三路朗悦君庭; 钱大妈: 镜湖大道28号朗悦君庭; 裕家百货: 富源三路与朗悦西街交叉口东200米; 菜小二生鲜超市: 镜湖大道南30号; 鑫鹏百货: 朗悦君庭西南门旁;
健身	莱卡健身boss店(恒温泳池): 镜湖大道18号深航公寓2楼;
医院	花都区新雅街石塘村卫生站: 新华镇石塘村5队;
商场	财富品牌展示中心: 镜湖大道33号财富工业园; 洪鑫名品城: 镜湖大道南35号; 邦一国际名品馆: 镜湖大道北37号附近; 天朗奥特莱斯工厂店: 庄贤路53号101-105档;

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19日

淘宝（中国）软件有限公司  
(电子签章)