

# 阿里拍卖大数据询价平台

## 网络询价报告

(阿里拍卖网询2022070500467377号)

佛山市顺德区人民法院:

贵院在执行 平安银行股份有限公司佛山分行(申请执行人)与 苏伟家, 苏水珍(被执行人)(2022)粤0606执5492号(金融借款合同纠纷)一案中, 于2022年07月05日委托我平台对 苏伟家(所有权人)名下/所有的 四会市东城街道畔台庭苑第2座602号进行网络询价。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	四会市东城街道畔台庭苑第2座602号
房屋类型	住宅用房
房产坐落	广东省肇庆市四会市东城街道畔台庭苑第2座602号
所在小区	东城街道畔台庭苑第2座602号
建筑面积	246.46平方米
户型	3室1厅2卫
朝向	西北
所在楼层	6
总楼层	7
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: 246.46  $\text{m}^2$

单位面积价格: 5063.00 元/ $\text{m}^2$

财产参考总价: 1247827.00 元

结果有效期: 至2023年07月05日

### 三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年07月05日

### 四、参照样本、计算方法及价格趋势

#### (一) 价值调查

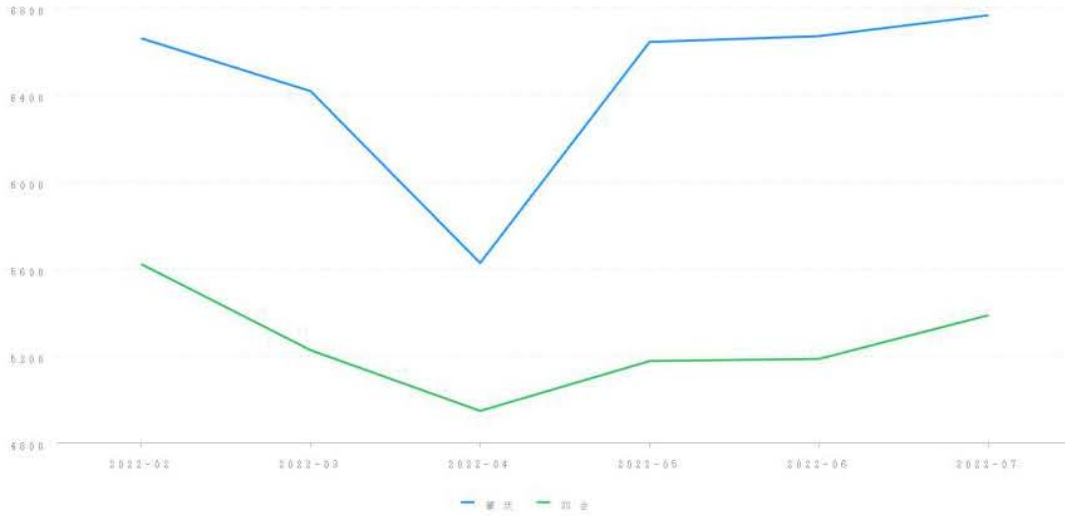
#### 1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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	四会市实验学校：商业大道；
地铁站	无
银行	四会农商银行(行政服务中心支行)：东城街道市府广场北路行政服务中心侧； 四会农商银行24小时自助银行(行政服务中心支行)：商业大道四会市教育局；
幼儿园	四会市星蕾幼儿园(第二分园)：碧桂路商业街1-10号； 蓓蕾幼儿园：柏丽郡苑四街碧桂园豪园东北侧约100米； 珠江新城幼儿园：广清路珠江新城；
公交车站	市府(公交站)：四会9B路； 公安局(公交站)：四会12B路；四会12路；四会13路；四会9路； 碧桂园(公交站)：四会12B路；四会12路；四会9B路；四会9路； 行政服务中心(公交站)：四会12路；四会1B路； 四会市公安局(公交站)：四会9B路；
药店	邦健(棕榈园店)：广场北路锦绣棕榈园七十五座； 博康大药房：广场北路锦绣棕榈园74座9号； 大参林(四会棕榈园店)：东城街道广场北路锦绣棕榈园七十四座34； 仁参医药(棕榈园分店)：广场北路锦绣棕榈园71座2号； 百济堂大药房：广场北一路市实验学校西南侧约100米；
公园	无
超市	鲜乐坊：锦绣棕榈园1座6号铺； 美直佳(四会棕榈园店)：广场北路棕榈园2座6号铺(G362)； 棕榈园便利店：广场北路锦绣棕榈园四座4号(首层)； 梅丰生活超市：南城路与商业大道交叉口东北500米； 盛南商行：汇源路堤园135号；
健身	尼斯健身：东城区广场北路锦绣棕榈园21座5号； 伯特特健身(四会广场店)：四会广场4楼；
医院	无



商场

四会广场：四会大道南；

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

中国工商银行融e购电商平台

网询号：b429636f880340fb98222fb3cd193a8b

佛山市顺德区人民法院：

贵院在执行平安银行股份有限公司佛山分行（申请执行人）与苏伟家等（被执行人）金融借款合同纠纷（案由）一案中，于2022年07月05日委托我平台对苏伟家（所有权人）名下/所有的四会市东城街道畔台庭苑第2座602号（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：246.46平方米

单位面积价格：4,428元/M<sup>2</sup>

参考财产价格：1,091,325元

## 一、财产基本情况

财产名称	四会市东城街道畔台庭苑第2座602号(房产)	面积	246.46M <sup>2</sup>
坐落	广东省肇庆市四会市东城街道畔台庭苑第2座602号	户型	3室1厅2卫
所在小区	东城街道畔台庭苑第2座602号	建筑朝向	西北
所在楼层	6层	规划用途	10住宅
全部楼层	7层		

## 二、询价时点

本次网络询价时点为：2022年07月05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4个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	5,694.31元/M <sup>2</sup>	最低单价	4,356.85元/M <sup>2</sup>	平均单价	5,063.70元/M <sup>2</sup>
------	--------------------------	------	--------------------------	------	--------------------------

#### 2. 楼盘小区信息调查

小区名称	畔台庭苑	开发商	
小区均价	5,111元/M <sup>2</sup>	占地面积	15,534M <sup>2</sup> [约23亩]
环比上月	4.33%	建筑面积	
建成年份	2005年	绿化率	
包含用途	住宅	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 AVN)，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 $P = \Sigma \beta \cdot X + C$ 。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07月05日的参考价值为1,091,325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07月05日

# 网络询价报告

京东大数据询价平台

网询号：jdbdhouse2022070500084 号

佛山市顺德区人民法院：

贵院在执行（2022）粤0606执5492号,申请执行人平安银行股份有限公司佛山分行与被执行人苏伟家,苏水珍金融借款合同纠纷一案中，于2022年07月05日委托我平台对 苏伟家名下/所有的 四会市东城街道畔台庭苑第2座602号进行网络询价。现已完成网络询价，具体情况如下：

房屋面积：246.46 平方米

标的物单价：5,064 元/平方米

标的物总价：1,248,140 元



## 一、财产基本情况

标的物名称	四会市东城街道畔台庭苑第2座602号
城市名称	肇庆市
行政区名称	四会市
小区名称	东城街道畔台庭苑第2座602号
房屋坐落	广东省肇庆市四会市东城街道畔台庭苑第2座602号
房屋面积	246.46 平方米
所在楼层	6
总楼层	7
朝向	西北
是否有电梯	否
户型	3室1厅2卫
产权证号	粤（2018）四会市不动产权第0018841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05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)
畔台庭苑	普通住宅	2005年	5,119
时代广场	别墅	2010年	6,569
时代商贸广场	别墅	2008年	5,016
富庭苑	普通住宅	2007年	5,754
盈峰国际	普通住宅	2011年	6,654

询价对象所在位置：





询价对象所在位置周边基础设施：

交通	时代广场,地址:9B路;国际玉器城,地址:K03路;四会13路;四会18路;四会19路;四会1路;国际玉城站,地址:四会20路。
教育	柏伦音乐(时代店),地址:肇庆市四会市四会大道南翠语千寻;小燕子教育培训中心,地址:四会市荔枝湾小学对面苏江四村61号。
医疗	四会盈峰国际(罗蕴哲)诊所,地址:广东省肇庆市四会市盈峰国际负1层商铺11~12号。
购物	四会广场,地址:肇庆市四会市四会大道南;时代超市(广场北路店),地址:广东省肇庆市四会市四会大道南时代商贸广场246,247号(首层)。
生活	爱心动物诊所(四会店),地址:广东省肇庆市四会市四会大道南畔台庭苑19~20号商铺;广利生活超市,地址:肇庆市四会市四会大道祥和路五座一号。
娱乐	众星网咖(时代旗舰店),地址:广东省肇庆市四会市广场北路时代广场;2018主题音乐会所,地址:广东省肇庆市四会市四会大道国际玉器城大中酒店。

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

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)	5,146	4,687	5,145	4,905	4,964	5,067

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：1,248,140 元

本次网络询价结果有效期至：2023年07月04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05日起至2023年07月04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07月05日