

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：权属

权利人	天津天房卓汇置业有限公司					
共有情况	单独所有					
坐落	南开区育梁道水轩大厦南侧育雅苑1-3-404					
不动产单元号	120103010003GB00109F00050696					
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	2018年 08月 22日					
不动产权证号	津(2018)南开区不动产权第1016744号					
不动产登记证明						
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	5262.4 平方米	2014年02月14日 至 2084年02月13日			城镇住宅用地	
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 ²)	构筑物类型
1-3-404	钢混结构	13	4	居住	59.40	
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	不动产登记证证明号					
抵押人						
抵押权人						
抵押范围						
被担保主债权数额/ 最高债权数额				债务履行期限 (债权确定期间)	至	

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 ²)	
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	2022年01月19日	查封文件及文号	(2022)津0104执35号
查封期限	2022年01月19日 至		2025年01月18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：(印章)

2022年6月27日



网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：8762819c884948c48767096aece7030b

天津市南开区人民法院：

贵院在执行第一太平戴维斯物业顾问（北京）有限公司天津分公司（申请执行人）与天津天房融创置业有限公司（被执行人）服务合同纠纷（案由）一案中，于2022年08月29日委托我平台对天津天房融创置业有限公司（所有权人）名下/所有的担保人天津天房卓汇置业有限公司名下天津市南开区育梁道水轩大厦南侧育雅苑1-3-404（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：59.4平方米

单位面积价格：25,571元/㎡

参考财产价格：1,518,917元

一、财产基本情况

财产名称	担保人天津天房卓汇置业有限公司名下天津市南开区育梁道水轩大厦南侧育雅苑1-3-404(房产)	面积	59.4M ²
坐落	天津市南开区育梁道水轩大厦南侧育雅苑1-3-404	户型	1室1厅1卫
所在小区	育梁道水轩大厦南侧育雅苑1-3-404	建筑朝向	南向
所在楼层	4层	规划用途	10住宅
全部楼层	13层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2022年08月29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18个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	34,468.40元/M ²	最低单价	21,038.30元/M ²	平均单价	28,549.50元/M ²
------	---------------------------	------	---------------------------	------	---------------------------

2. 楼盘小区信息调查

小区名称	水轩大厦	开发商	水石国际 天津水轩房地产开发有限公司
小区均价	31,993元/M ²	占地面积	4,440M ² [约7亩]
环比上月	-4.22%	建筑面积	115,867M ²
建成年份	2000年	绿化率	15.0%
包含用途	住宅 办公	容积率	3.5
建筑类型	小高层	周围交通	643路,638路区间,静海-食品街专线,685路,871路,904路,829路,57路,835路,968路,观光2路,871路区间,872路,地铁6号线,608路,616路,52路,50路
物业公司	天津市嘉龙置业有限公司		

(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 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08月29日的参考价值为1,518,917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	95588



2022年08月29日

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2022082900504871号)

天津市南开区人民法院:

贵院在执行 第一太平戴维斯物业顾问(北京)有限公司天津分公司(申请执行人)与 天津天房融创置业有限公司(被执行人)(2022)津0104执恢716号(服务合同纠纷)一案中,于2022年08月29日委托我平台对 天津天房融创置业有限公司(所有权人)名下/所有的 担保人天津天房卓汇置业有限公司名下天津市南开区育梁道水轩大厦南侧育雅苑1-3-404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	担保人天津天房卓汇置业有限公司名下天津市南开区育梁道水轩大厦南侧育雅苑1-3-404
房屋类型	住宅用房
房产坐落	天津市南开区育梁道水轩大厦南侧育雅苑1-3-404
所在小区	育梁道水轩大厦南侧育雅苑1-3-404
建筑面积	59.40平方米
户型	1室1厅1卫
朝向	南向
所在楼层	4
总楼层	13
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: 59.40 m²

单位面积价格: 46619.00 元/m²

财产参考总价: 2769169.00 元

结果有效期: 至2023年08月29日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年08月29日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

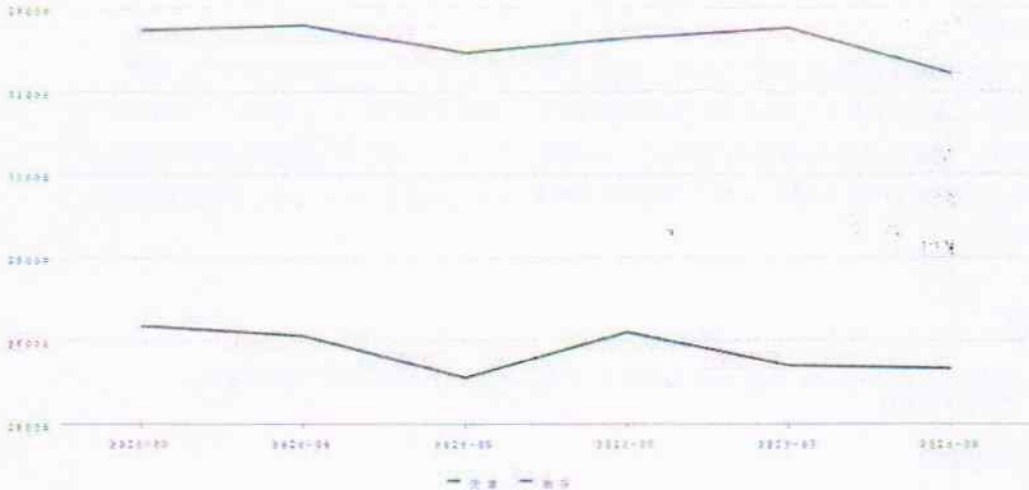
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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	天津行政学院：工农联盟农场； 天津广播电视大学(南开校区)：迎水道1号； 天津开放大学：迎水道1号； 天津市广播电视中等专业学校：王顶堤迎水道18号； 新星小学(苑中路)：苑中路58号；
地铁站	迎风道(地铁站)：6号线； 红旗南路(地铁站)：3号线;6号线； 南翠屏(地铁站)：6号线；
银行	交通银行24小时自助银行(育梁道支行)：育梁道9号水轩大厦1层； 中信银行(天津红旗路支行)：育梁道26号(迎风道地铁站C口步行330米)； 天津银行(水上公园路支行)：水上公园西路46号； 天津银行24小时自助银行(水上公园路支行)：水上公园西路46号； 中国建设银行(福彩中心支行)：迎水道10号增1号(红旗南路地铁站B口步行450米)；
幼儿园	南开三十一幼儿园：林苑道与苑东路交叉口东150米； 第三保育院：苑东路凤园北里西南侧约30米； 南开三十二幼：王顶堤苑中路林苑西里18号楼(迎风道地铁站B口步行480米)； 天津市南开区第二十八幼儿园：苑东路与迎水道交口西路北(红旗南路地铁站E口步行260米)； 华彩阳光幼儿园：迎水道迎水西里4号楼旁南开早教；
公交车站	育梁道(公交站)：52路;588路;608路;904路； 市委党校(公交站)：52路;608路;904路； 育梁路(公交站)：608路； 迎风道地铁站(公交站)：50路;588路;616路/定点班线616路;643路/(临时)643路;703路;711路;829路;847路;857路;871路;902路;903路;904路;快速2路;通勤616路;通勤快速1路； 迎水东里(公交站)：50路;52路;608路;616路/定点班线616路;643路/(临时)643路;703路;711路;829路;847路;857路;871路;902路;903路;快速2路；
药店	益生堂大药房(迎水道)：迎水道7号(红旗南路地铁站B口步行300米)； 双龙药店(苑东路店)：王顶堤凤园里10号楼对面(迎风道地铁站C口步行430米)； 华人益寿堂大药房：迎水道新华园小区(红旗南路地铁站B口步行180米)；

	津永新十店：红旗南路地铁口A出口(红旗南路地铁站A口旁)； 思沐尔产后恢复中心(南开店)：园荫道4-1号；
公园	南苑公园：园荫道与苑中路交叉口东(王顶堤地铁站A口步行480米)； 宾悦公园：王顶堤街道红旗南路宾悦立交桥下(中海御湖小区旁)；
超市	满意楼超市(水轩大厦店)：育梁路4号； 眺园里小卖部：育梁道眺园里小区； 万家福超市：迎风道与红旗南路交叉口东260米； 观景里烟酒超市：欣苑路25号汉庭酒店底商(迎风道地铁站C口步行310米)； 风南食品超市：红旗南路风园南里一号楼(迎风道地铁站C口步行290米)；
健身	观景里健身园：观景里4号楼(红旗南路地铁站B口步行340米)； 水蓝花园健身园：水蓝花园2号楼； 观园里健身园：观园里22号楼(迎风道地铁站B口步行420米)； 科海里健身园：科海里6号楼(红旗南路地铁站B口步行400米)； 水上公寓健身园：水上公寓内；
医院	风园北里社区卫生服务站：红旗南路风园北里(红旗南路地铁站A口步行90米)； 王顶堤医院：苑中路50号； 水上公园街温泉公寓社区卫生服务站：水上公园街道宾水西道186号水上温泉花园9-1； 水上公园街社区卫生服务中心：欣苑路11号； 水上公园医院：欣苑路11号；
商场	五和百货用品商场：苑中路与林苑道交叉口西北约120米；

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：jdbdhouse2022082900369 号

天津市南开区人民法院：

贵院在执行(2022)津0104执恢716号,申请执行人第一太平戴维斯物业顾问(北京)有限公司天津分公司与被执行人天津天房融创置业有限公司服务合同纠纷一案中,于2022年08月29日委托我平台对天津天房融创置业有限公司名下/所有的担保人天津天房卓汇置业有限公司名下天津市南开区育梁道水轩大厦南侧育雅苑1-3-404进行网络询价。现已完成网络询价,具体情况如下:

房屋面积: 59.4 平方米

标的物单价: 28,396 元/平方米

标的物总价: 1,686,741 元

一、财产基本情况

标的物名称	担保人天津天房卓汇置业有限公司名下天津市南开区育梁道水轩大厦南侧育雅苑1-3-404
城市名称	天津
行政区名称	南开区
小区名称	育梁道水轩大厦南侧育雅苑1-3-404
房屋坐落	天津市南开区育梁道水轩大厦南侧育雅苑1-3-404
房屋面积	59.4 平方米
所在楼层	4
总楼层	13
朝向	南
是否有电梯	是
户型	1室1厅1卫
产权证号	津(2018)南开区不动产权第1016744号
规划用途	10住宅

注：以上信息来自询价方录入。

询价对象所在位置周边基础设施:

交通	迎风道,地址:轨道交通6号线;红旗南路,地址:轨道交通3号线;轨道交通6号线;南翠屏,地址:轨道交通6号线。
教育	天津开放大学,地址:天津市南开区迎水道1号;天津市委党校函授学院,地址:天津市南开区育梁路4号。
医疗	天津市南开区王顶堤医院,地址:天津市南开区林苑中路南开三十二幼对面;福泽门诊部,地址:天津市南开区迎水道22增5号。
购物	华润万家便利超市(水蓝花园分店),地址:天津市南开区水上公园西路46号;奥城商业广场,地址:天津市南开区宾水西道与水上公园东路交口处。
生活	派特多宠物(水上店),地址:天津市南开区水上西路52号;瑞派长江宠物医院(万乐吉店),地址:天津市南开区迎水道31号。
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;e乐迪量贩式连锁KTV,地址:天津市南开区水上公园东路负1层。

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 -标的物的有效使用年限。

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 Breiman 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)	26,362	26,108	28,944	28,919	28,304	28,423

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: 1,686,741 元

本次网络询价结果有效期至: 2023年08月28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29日起至2023年08月28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29日