

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：e734aebdc4824d6683bc2fa206d71d77

广州市中级人民法院：

贵院在执行中国建设银行股份有限公司广州市绿色金融改革创新试验区花都分行（申请执行人）与广州市红逗皮具有限公司等（被执行人）国内非涉外仲裁裁决（案由）一案中，于2022年05月12日委托我平台对李绍梅（所有权人）名下/所有的广州市花都区狮岭镇南航碧花园碧花十二街960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：183.75平方米

单位面积价格：13,461元/M²

参考财产价格：2,473,459元

一、财产基本情况

财产名称	广州市花都区狮岭镇南航碧花园碧花十二街960号(房产)	面积	183.75M ²
坐落	广东省广州市花都区狮岭镇南航碧花园碧花十二街960号	户型	4室2厅3卫
所在小区	狮岭镇南航碧花园碧花十二街960号	建筑朝向	东北
所在楼层	1-3层	规划用途	10住宅
全部楼层	3层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2022年05月12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30个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	20,547.90元/M ²	最低单价	13,000.00元/M ²	平均单价	15,077.40元/M ²
------	---------------------------	------	---------------------------	------	---------------------------

2. 楼盘小区信息调查

小区名称	南航碧花园	开发商	南方航空(集团)公司、广州碧花园房地产有限公司
小区均价	13,866元/M ²	占地面积	1,600,000M ² [约2400亩]
环比上月	-1.1%	建筑面积	350,000M ²
建成年份	2008年	绿化率	67.0%
包含用途	住宅(1600套)	容积率	0.32
建筑类型	别墅	周围交通	
物业公司	南航物业管理公司		

(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 $P = \sum \beta \cdot X + C$ 。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05月12日的参考价值为2,473,459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



2022年05月12日

阿里资产大数据询价平台

网络询价报告

(阿里资产网询2022051200432418号)

广州市中级人民法院:

贵院在执行 中国建设银行股份有限公司广州市绿色金融改革创新试验区花都分行(申请执行人)与 广州市红逗皮具有限公司,史俊如,李绍梅(被执行人)(2021)粤01执6053号(国内非涉外仲裁裁决)一案中,于2022年05月12日委托我平台对 李绍梅(所有权人)名下/所有的 广州市花都区狮岭镇南航碧花园碧花十二街960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	广州市花都区狮岭镇南航碧花园碧花十二街960号
房屋类型	住宅用房
房产坐落	广东省广州市花都区狮岭镇南航碧花园碧花十二街960号
所在小区	狮岭镇南航碧花园碧花十二街960号
建筑面积	183.75平方米
户型	4室2厅3卫
朝向	东北
所在楼层	1-3
总楼层	3
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: 183.75 m²

单位面积价格: 15469.00 元/m²

财产参考总价: 2842429.00 元

结果有效期: 至2023年05月12日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年05月12日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

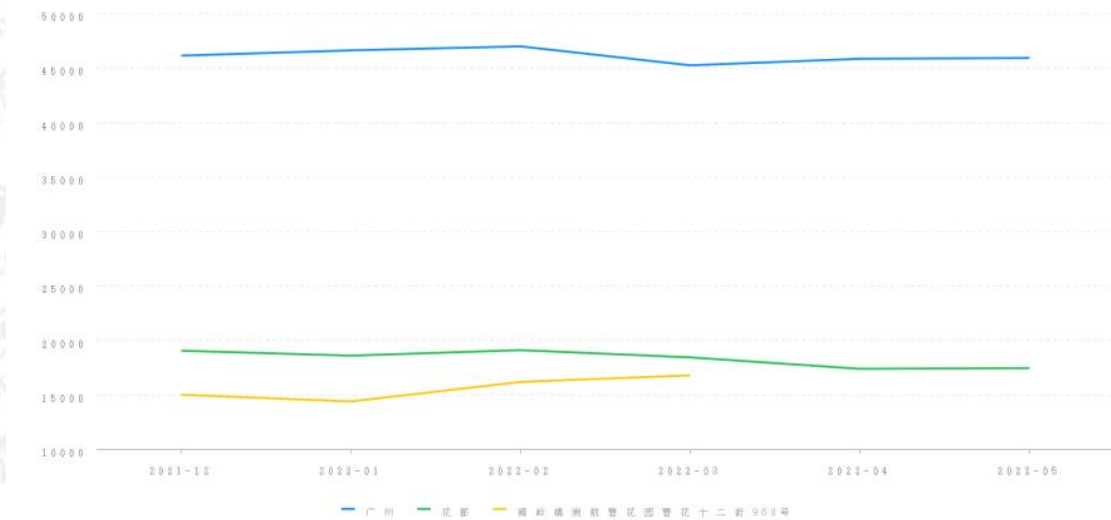
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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
2021年04月07日	195.0	155.0万	7949.0	4室2厅1厨2卫	南向	中/6
2021年03月12日	106.39	93.0万	8742.0	2室2厅1厨1卫	南向	中/11
2021年03月05日	80.0	59.0万	7313.0	2室1厅1厨1卫	南向	中/6
2020年05月29日	111.37	108.0万	9626.0	3室2厅1厨2卫	南向	中/11
2019年07月20日	71.08	75.0万	10552.0	2室1厅1厨1卫	南向	中/6
2018年11月27日	61.0	50.0万	8197.0	1室2厅1厨1卫	北向	低/6
2018年11月27日	96.0	85.8万	8938.0	2室2厅1厨1卫	南向	中/6
2018年11月06日	60.43	51.0万	8440.0	1室2厅1厨1卫	北向	高/6
2017年05月30日	80.0	40.0万	5000.0	2室1厅1厨1卫	东向	中/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	无
地铁站	无
银行	中国民生银行24小时自助银行：珠三角环线高速与Y766交口西北100米(南航碧花园)；
幼儿园	南航碧幼儿园：狮岭镇山前大道南航碧花园幼儿园(南航碧花园内)；
公交车站	南航碧路口(公交站)：花86路;花89路; 奇才新村(公交站)：花86路; 金碧御水花园总站(公交站)：花86路; 金碧御水山庄总站(公交站)：花89路; 五溪御龙湾(公交站)：花86路;花89路;
	众合药行(润和店)：狮岭镇山前大道南航碧花园旁碧华市场; 鸿康药店：珠三角环线高速金碧幼儿园东南侧约210米;

药店	惠涛药店(南航大道北店): 狮岭镇南航大道北10号; 济德医药(第三十五分店): 狮岭镇新扬十四队新村一巷四号;
公园	无
超市	佳佳福商场: 狮岭镇山前大道南航碧花园门口; 美到佳: 珠三角环线高速南航碧花园; 家家福超市(狮岭分店): 狮岭镇山前大道南航碧花园碧华市场内; 金碧佳宜多超市: 狮岭镇金碧御水山庄综合楼一楼8号铺; 广州市花都区狮岭享品鲜生活超市: 狮岭镇山前大道中223号3-11号铺;
健身	纬度健身工作室(南航碧花园店): 狮岭山前大道南航碧花园东侧;
医院	无
商场	佳佳福商场: 狮岭镇山前大道南航碧花园门口; 碧华商业广场: 山前旅游大道与南航大道北交叉口东200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

阿里资产询价系统, 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, 以及阿里资产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资产分析修正模型得出询价结果数据。

关于阿里资产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资产系统利用阿里资产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. 本报告由阿里资产网络询价系统自动生成，未对询价对象入户查勘，阿里资产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，除法律规定明确以外，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05月12日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）