

# 网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：8b8437906bd84f5293b86a00c7a8f630

广州市番禺区人民法院：

贵院在执行古东晖（申请执行人）与吴兆华等（被执行人）民间借贷纠纷（案由）一案中，于2022年10月31日委托我平台对吴兆华（所有权人）名下/所有的番禺区大石街105国道大石段595号金城花园海棠阁东梯3B房（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：96.2平方米

单位面积价格：25,142元/M<sup>2</sup>

参考财产价格：2,418,660元

## 一、财产基本情况

财产名称	番禺区大石街105国道大石段595号金城花园海棠阁东梯3B房(房产)	面积	96.2M <sup>2</sup>
坐落	广东省广州市番禺区金城花园	户型	3室2厅2卫
所在小区	金城花园	建筑朝向	北向
所在楼层	3层	规划用途	10住宅
全部楼层	9层		

## 二、询价时点

本次网络询价时点为：2022年10月31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13个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	29,832.00元/M <sup>2</sup>	最低单价	20,984.80元/M <sup>2</sup>	平均单价	24,812.20元/M <sup>2</sup>
------	---------------------------	------	---------------------------	------	---------------------------

#### 2. 楼盘小区信息调查

小区名称	金城花园	开发商	广州金丰房地产有限公司
小区均价	23,980元/M <sup>2</sup>	占地面积	133,000M <sup>2</sup> [约199亩]
环比上月	-1.22%	建筑面积	27,672M <sup>2</sup>
建成年份	1999年	绿化率	41.6%
包含用途	住宅	容积率	
建筑类型	小高层 高层	周围交通	304路, 番25路长线, 番25路, 301路, 番13路, 288路, 301A路, 562路, 番96路, 309路, 番91路, 309A路, 夜20路, 288A路, 夜61路
物业公司	广州市金屹物业管理有限公司		

### (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 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， $\beta$ 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10月31日的参考价值为2,418,660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

地址	联系方式
德胜国际D座5层	95588



2022年10月31日

# 网络询价报告

京东大数据询价平台

网询号：jdbdhouse2022103100472 号

广州市番禺区人民法院：

贵院在执行（2022）粤0113执恢2165号,申请执行人古东晖与被执行人吴兆华,张定文民间借贷纠纷一案中，于2022年10月31日委托我平台对 吴兆华名下/所有的 番禺区大石街105国道大石段595号金城花园海棠阁东梯3B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：96.2 平方米

标的物单价：22,071 元/平方米

标的物总价：2,123,202 元

## 一、财产基本情况

标的物名称	番禺区大石街105国道大石段595号金城花园海棠阁东梯3B房
城市名称	广州市
行政区名称	番禺区
小区名称	金城花园
房屋坐落	广东省广州市番禺区金城花园
房屋面积	96.2 平方米
所在楼层	3
总楼层	9
朝向	北
是否有电梯	是
户型	3室2厅2卫
产权证号	粤（2016）广州市不动产权第07206093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10月31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)
金城花园	普通住宅	未知	18,586
太子花园	别墅	2010年	18,565
碧桂园藏珑府	别墅	2019年	36,702
碧桂园长盛汇	普通住宅	2019年	24,180
主人花园	普通住宅	2000年	6,103

询价对象所在位置：



询价对象所在位置周边基础设施：

交通	大石,地址:地铁3号线;汉溪长隆,地址:地铁7号线;汉溪长隆,地址:地铁3号线;地铁7号线;钟村,地址:地铁7号线;钟村,地址:地铁7号线;
教育	梦想之家,地址:广东省广州市番禺区礼村西路一街9号;植村幼儿园,地址:广东省广州市番禺区植村三路2号。
医疗	广州长隆野生动物世界-医疗服务点,地址:广州市番禺区大石镇礼村路段G105旁593号广州番禺长隆野生动物世界内。
购物	惠家惠精品超市(礼村店),地址:广东省广州市番禺区洪昌工业路35号。
生活	家旺生活超市(洗村店),地址:广东省广州市番禺区大石街石中一路28号首层。
娱乐	国转网咖,地址:广东省广州市番禺区大石段740号新兴广场1号楼;希蓝网咖(大石礼村店),地址:广东省广州市番禺区洪昌工业路39号。

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	2022-04	2022-05	2022-06	2022-07	2022-08	2022-09
单价(元/平方米)	20,957	21,297	22,618	22,084	21,803	21,904

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: 2,123,202 元

本次网络询价结果有效期至: 2023年10月30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10月31日起至2023年10月30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10月31日

# 阿里拍卖大数据询价平台

## 网络询价报告

(阿里拍卖网询2022103100544505号)

广州市番禺区人民法院:

贵院在执行 古东晖(申请执行人)与 吴兆华,张定文(被执行人)(2022)粤0113执恢2165号(民间借贷纠纷)一案中,于2022年10月31日委托我平台对 吴兆华(所有权人)名下/所有的 番禺区大石街105国道大石段595号金城花园海棠阁东梯3B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	番禺区大石街105国道大石段595号金城花园海棠阁东梯3B房
房屋类型	住宅用房
房产坐落	广东省广州市番禺区金城花园
所在小区	金城花园
建筑面积	96.20平方米
户型	3室2厅2卫
朝向	北向
所在楼层	3
总楼层	9
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: 96.20 m<sup>2</sup>

单位面积价格: 21490.00 元/m<sup>2</sup>

财产参考总价: 2067338.00 元

结果有效期: 至2023年10月31日

### 三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年10月31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	臻尚美女子商学院：潮联大厦105国道大石段828号； 礼村小学：南大路90号(近礼村村委会)；
地铁站	无
银行	广州农商银行ATM(主人花园南)：番禺大道长隆旅游度假区； 广州农商银行24小时自助银行(万盛名家支行)：富石路与东园坊大街交叉口东北180米； 广州农商银行(万盛名家支行)：一零五国道大石段561号万盛名家家居中心B110/B111号铺； 中国工商银行(广州南大路支行)：大石街105国道大石段561号首层B101-B102-1； 中国工商银行24小时自助银行(广州南大路支行)：大石街105国道大石段561号1层；
幼儿园	广州市番禺区大石街广外艺附属幼儿园：香江路14号； 宝荣幼儿园：105国道猛涌段559号； 小白虎托儿所：汉溪大道东299号长隆野生动物世界内； 洗村幼儿园：洗溪路26号； 礼村幼儿园：大石街道礼村大市街41号；
公交车站	香江动物园(公交站)：288A路;288路;301A路;301路;夜20路;夜61路;番13路;番25路;番91路;番96路; 香江野生动物世界总站(公交站)：562路; 长隆旅游度假区总站(公交站)：304路; 石南路东(公交站)：番182路; 猛涌(公交站)：288A路;288路;301A路;301路;夜61路;番13路;番25路;番91路;番96路;
药店	瑞年大药房(猛涌分店)：105国道猛涌村牌坊东园坊大街一巷； 大参林：工业一路与洪昌工业路交叉口西80米； 怀安大药房：大石礼村洪昌工业路27号； 大参林(大涌路店)：大石街洗村石中一路4号101； 大参林药店：石中一路与岗西路交叉口西南60米；
公园	孟浦湖公园：石中一路26附近； 礼村村共青团绿色公园：礼村渤海路2号； 锦岗长隆公园(建设中)：猛涌公路与猛涌新区二巷交叉口东160米；
超市	美宜佳(健康城店)：大石街105国道大石段595号健康诚首层2号； 森林商店(长隆野生动物世界店)：汉溪大道东299号长隆野生动物世界内(北侧)； 凤凰优选(香江大道店)：香江大道碧桂园藏珑府； 小熊猫商场：汉溪大道东299号长隆野生动物世界内(北侧)； 长颈鹿士多：汉溪大道东299号长隆野生动物世界内(北侧)；
健身	律动24小时自助健身房：大石街富石路337号103； 悦莱美健身·游泳(万民城店)：大石街富石路313号万民城1栋3010铺；
医院	礼村高伟祺社区卫生服务站：大石镇礼村洪昌工业路14号；
商场	新兴广场活力商务区：钟顺路与石南路交叉口北100米； 竹林商场(长隆野生动物世界店)：汉溪大道东299号长隆野生动物世界内； 万民城MO CITY(番禺店)：G105与石北工业路交叉口东南； 考拉商场：大石街考拉广场附近； 大象商场：欢乐大道长隆旅游度假区；

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10月31日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）