

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号: b3b4e41f1f0b4703b5d63419f7544a2d

滨海县人民法院:

贵院在执行江苏滨海农村商业银行股份有限公司(申请执行人)与尚生(被执行人)金融借款合同纠纷(案由)一案中,于2022年11月04日委托我平台对尚生(所有权人)名下/所有的江苏省盐城市滨海县滨海县人民路688号龙泰御景湾15幢506-1(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: 164.19平方米

单位面积价格: 6,676元/M²

参考财产价格: 1,096,132元

一、财产基本情况

财产名称	江苏省盐城市滨海县滨海县人民路688号龙泰御景湾15幢506-1(房产)	面积	164.19M ²
坐落	江苏省盐城市滨海县滨海县人民路688号龙泰御景湾15幢506-1	户型	4室2厅1卫
所在小区	滨海县人民路688号龙泰御景湾15幢506-1	建筑朝向	南向
所在楼层	5层	规划用途	10住宅
全部楼层	6层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2022年11月04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36个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	9,521.24元/M ²	最低单价	5,677.42元/M ²	平均单价	7,506.30元/M ²
------	--------------------------	------	--------------------------	------	--------------------------

2. 楼盘小区信息调查

小区名称	龙泰御景湾	开发商	滨海县龙泰房地产开发有限公司
小区均价	6,217元/M ²	占地面积	222,900M ² [约334亩]
环比上月	14.58%	建筑面积	360,000M ²
建成年份	2010年	绿化率	30.0%
包含用途	住宅(3000套)	容积率	
建筑类型		周围交通	
物业公司	龙泰物业		

(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 $P = \sum \beta_i X_i + C$ 。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11月04日的参考价值为1,096,132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11月04日

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2022110400547983号)

滨海县人民法院:

贵院在执行 江苏滨海农村商业银行股份有限公司(申请执行人)与 尚生(被执行人)(2022)苏0922执2833号(金融借款合同纠纷)一案中,于2022年11月04日委托我平台对 尚生(所有权人)名下/所有的 江苏省盐城市滨海县滨海县人民路688号龙泰御景湾15幢506-1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	江苏省盐城市滨海县滨海县人民路688号龙泰御景湾15幢506-1
房屋类型	住宅用房
房产坐落	江苏省盐城市滨海县滨海县人民路688号龙泰御景湾15幢506-1
所在小区	滨海县人民路688号龙泰御景湾15幢506-1
建筑面积	164.19平方米
户型	4室2厅1卫
朝向	南向
所在楼层	5
总楼层	6
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: 164.19 m²

单位面积价格: 7314.00 元/m²

财产参考总价: 1200886.00 元

结果有效期: 至2023年11月04日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年11月04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	滨海县东坎高级中学(滨海中学城南分校)：人民南路东侧；
地铁站	无
银行	无
幼儿园	滨海县实验幼儿园(龙泰分园)：龙泰御景湾小区内；
公交车站	龙泰御景湾(公交站)：滨海5路； 通贸装饰城(公交站)：滨海5路； 锦悦国际大酒店(公交站)：滨海3路； 中国移动(公交站)：滨海6路； 阜中小区(公交站)：滨海5路；
药店	龙泰大药房(人民南路店)：东坎街道东坎镇人民南路龙泰御景湾小区； 沉香堂大药房：人民南路与书香路交叉口北160米； 正泰大药房(人民南路金屋店)：东坎镇凤鸣路海洲嘉苑对面； 好药师大药房(凤鸣路店)：华信·锦园北门西130米； 三迪能量养生睡吧：东坎镇坎南社区凤鸣路35-30号(景园小区南门)；
公园	无
超市	龙泰御景湾芳邻生活超市：人民南路龙泰·御景湾； 好利来百货(龙泰·御景湾店)：坎南街道人民路17号龙泰御景湾13栋； 快乐便利店：人民南路(龙泰·御景湾)； 乐涵便利店：人民南路龙泰·御景湾； 龙运超市：坎南街道滨海县实验幼儿园(龙泰分园)龙泰·御景湾；
健身	威斯特健身：坎南街道友好路环区路2号；
医院	无
商场	无

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

2022年11月04日



网络询价报告

京东大数据询价平台

网询号：jdbdhouse2022110400364 号

滨海县人民法院：

贵院在执行(2022)苏0922执2833号,申请执行人江苏滨海农村商业银行股份有限公司与被执行人尚生金融借款合同纠纷一案中,于2022年11月04日委托我平台对尚生名下/所有的 江苏省盐城市滨海县滨海县人民路688号龙泰御景湾15幢506-1进行网络询价。现已完成网络询价,具体情况如下:

房屋面积: 164.19 平方米

标的物单价: 7,102 元/平方米

标的物总价: 1,166,126 元

一、财产基本情况

标的物名称	江苏省盐城市滨海县滨海县人民路688号龙泰御景湾15幢506-1
城市名称	盐城市
行政区名称	滨海县
小区名称	滨海县人民路688号龙泰御景湾15幢506-1
房屋坐落	江苏省盐城市滨海县滨海县人民路688号龙泰御景湾15幢506-1
房屋面积	164.19 平方米
所在楼层	5
总楼层	6
朝向	南
是否有电梯	否
户型	4室2厅1卫
产权证号	苏(2017)滨海县不动产权第0009050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

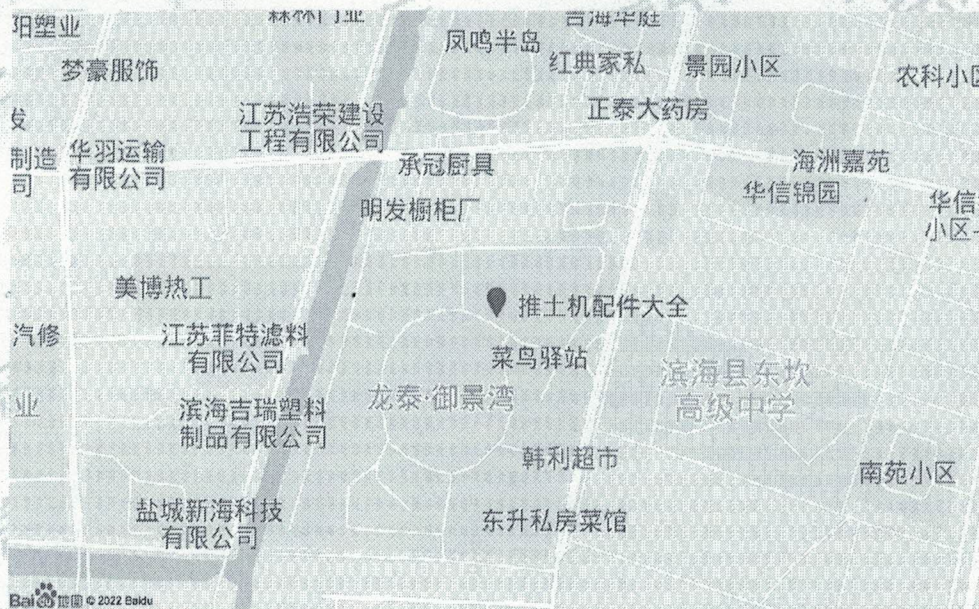
本次网络询价时间为：2022年11月04日

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)
龙泰御景湾	普通住宅	2012年	7,015
京华雅苑	普通住宅	2010年	6,501
华信锦园	普通住宅	2015年	7,404
景园小区	普通住宅	2006年	6,647
吉海华庭	普通住宅	2009年	7,865

询价对象所在位置：



询价对象所在位置周边基础设施：

交通	龙泰御景湾,地址:滨海5路;坎南社区,地址:滨海5路;中国移动,地址:滨海6路;南苑小区,地址:滨海10路。
教育	至政教育,地址:江苏盐城市滨海县人民南路576号;小熊之家早教中心,地址:江苏省盐城市滨海县凤鸣路115~116号。
医疗	滨海诚济诊所,地址:盐城市滨海县人民南路龙泰·御景湾;滨海杨氏骨科医院,地址:江苏省盐城市滨海县迎宾大道123号。
购物	龙泰蔬菜,地址:盐城市滨海县人民南路龙泰·御景湾;悦家超市(一店),地址:盐城市滨海县东坎镇人民南路西侧京华雅苑1幢104-109室。
生活	贝贝母婴生活馆(工业路店),地址:盐城市滨海县凤鸣路华信锦园4幢;欧尚惠民生活超市,地址:江苏省盐城市滨海县海滨大道彩虹城2楼。
娱乐	小姜养生馆,地址:盐城市滨海县凤鸣路京华雅苑东北侧约50米;宝宝娱乐玩具店,地址:江苏省盐城市滨海县人民南路龙泰御景湾14栋。

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