

# 网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号: c403c6c757be4ef7aee4efb20fc58f63

滨海县人民法院:

贵院在执行张文娟(申请执行人)与董媛娟(被执行人)民间借贷纠纷(案由)一案中,于2022年11月28日委托我平台对董媛娟(所有权人)名下/所有的江苏省盐城市滨海县滨海县富康路9号滨湖中央花园38幢1004室(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: 96.87平方米

单位面积价格: 10,376元/M<sup>2</sup>

参考财产价格: 1,005,123元



## 一、财产基本情况

财产名称	江苏省盐城市滨海县滨海县富康路9号滨湖中央花园38幢1004室(房产)	面积	96.87M <sup>2</sup>
坐落	江苏省盐城市滨海县滨海县富康路9号滨湖中央花园38幢1004室	户型	2室2厅1卫
所在小区	滨海县富康路9号滨湖中央花园38幢1004室	建筑朝向	南向
所在楼层	10层	规划用途	10住宅
全部楼层	16层		

## 二、询价时点

本次网络询价时点为：2022年11月28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14个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	12,111.30元/M <sup>2</sup>	最低单价	8,980.94元/M <sup>2</sup>	平均单价	10,310.50元/M <sup>2</sup>
------	---------------------------	------	--------------------------	------	---------------------------

#### 2. 楼盘小区信息调查

小区名称	滨湖·中央花园	开发商	江苏富力房地产开发有限公司
小区均价	10,000元/M <sup>2</sup>	占地面积	
环比上月	1.98%	建筑面积	
建成年份	2012年	绿化率	
包含用途	住宅(1600套)	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 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11月28日的参考价值为1,005,123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28日



# 阿里拍卖大数据询价平台

## 网络询价报告

(阿里拍卖网询2022112800562543号)

滨海县人民法院:

贵院在执行 张文娟(申请执行人)与 董媛娟(被执行人)(2021)苏0922执3387号(民间借贷纠纷)一案中,于2022年11月28日委托我平台对 董媛娟(所有权人)名下/所有的 江苏省盐城市滨海县滨海县富康路9号滨湖中央花园38幢1004室进行网络询价。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富康路9号滨湖中央花园38幢1004室
房屋类型	住宅用房
房产坐落	江苏省盐城市滨海县滨海县富康路9号滨湖中央花园38幢1004室
所在小区	滨海县富康路9号滨湖中央花园38幢1004室
建筑面积	96.87平方米
户型	2室2厅1卫
朝向	南向
所在楼层	10
总楼层	16
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: 96.87 m<sup>2</sup>

单位面积价格: 10376.00 元/m<sup>2</sup>

财产参考总价: 1005123.00 元

结果有效期: 至2023年11月28日

### 三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年11月28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

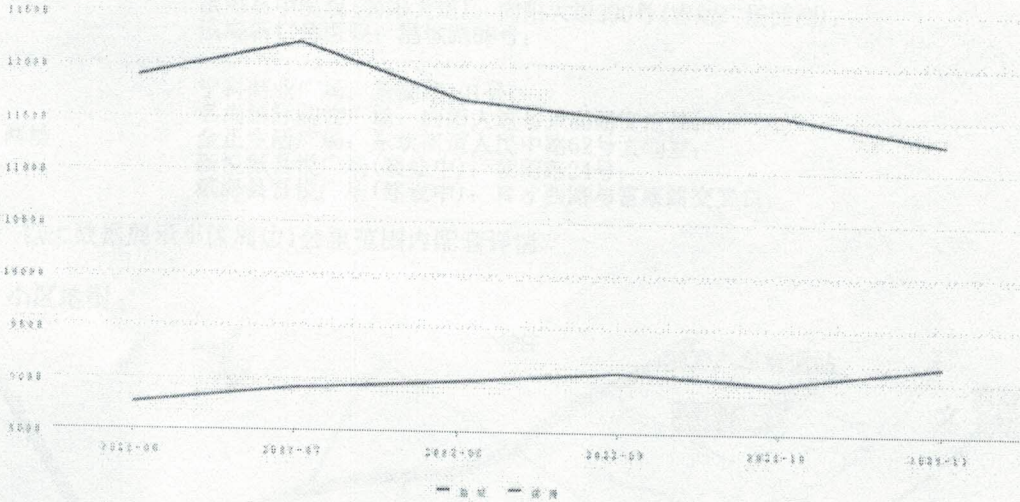
暂无



## 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09月25日	253.8	426.0万	16785.0	5室3厅1厨3卫	南向	低/4

## 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	滨海县永宁路实验学校(富康路校区): 育才路与便民路交叉口东100米; 滨海县第一初级中学(景湖路校区): 景湖路与长明西路交叉口西南80米; 仁和初级中学(建设中): 仓库路与育才路交叉口北120米;
地铁站	无
银行	中国农业银行(滨海向阳支行): 滨湖·中央花园北1门旁; 中国农业银行24小时自助银行(向阳支行): 滨湖·中央花园北1门旁; 南京银行24小时自助银行(盐城滨海支行): 景湖路与育才路交叉口南60米; 南京银行(滨海支行): 育才西路与景湖路交汇处名尚购物广场对面; 中国银行(滨海富康支行): 富康路34号;
幼儿园	滨海县人民政府机关幼儿园(景湖分园): 景湖理想城小区; 碧水绿都幼儿园: 坎南街道碧水绿都69栋; 红黄蓝亲子园(向阳大道店): 绿都佳苑16号楼2楼; 滨海县幼儿园(新区分园店): 向阳大道615号; 滨海县幼儿园向阳大道园区: 向阳大道615号;
公交车站	中央花园(北门)(公交站): 滨海7路; 中央花园南门(公交站): 滨海4路内环;滨海4路外环;滨海5路; 东坎派出所(公交站): 滨海4路内环;滨海4路外环;滨海5路; 国际大酒店(公交站): 滨海9路;滨海港火车站晚班专线; 碧水绿都东门(公交站): 滨海5路;滨海港火车站晚班专线;
药店	济世堂大药房(向阳街店): 滨湖·中央花园北门旁; 滨海正泰大药房: 滨湖·中央花园北门西60米; 寿康大药房: 滨湖·中央花园北门西220米; 康泰大药房: 景湖·理想城北门旁; 景湖大药房: 景湖路56-14;
公园	滨海公园-南湖公园: 东坎镇富康路南湖广场; 滨海公园: 人民南路;
超市	宜乐美超市(滨湖·中央花园店): 中央花园北门; 世纪华联超市(向阳街店): 东坎镇中央花园北门旁; 惠我家生鲜农超: 朝阳路与景湖路交叉口西160米; 小左超市(碧水绿都店): 碧水绿都东北门北100米;



	家优利超市(名尚国际购物广场店): 向阳支路与景湖路交叉口西北角名尚国际购物广场F1;
健身	力美健身(名尚国际购物广场店): 向阳支路与景湖路交叉口西北角名尚国际购物广场F3; 威斯特国际健身俱乐部: 东坎街道景湖路122号; 热练健身工作室: 海滨大道23-8热练健身工作室; 非练不可训练馆(金正生活广场店): 人民中路62号金正生活广场B1层; 肌肉年crossfit私教中心: 新时代37号201;
医院	东坎街道第四社区卫生服务站: 育才西路华芳国际花园; 滨海东方医院: 育才西路138号; 滨海县中医院(向阳大道): 向阳大道390号(吉达广场西侧); 滨海新仁慈医院: 港城路88号;
商场	宁科商业广场: 景湖路101号; 名尚国际购物广场: 向阳大道与景湖路交汇处; 金正生活广场: 东坎街道人民中路62号大润发; 新悦城吾悦广场(装修中): 朝阳路24号; 滨海县吾悦广场(建设中): 育才西路与富康路交叉口;

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





# 网络询价报告

京东大数据询价平台

网询号：jdbdhouse2022112800237 号

滨海县人民法院：

贵院在执行(2021)苏0922执3387号,申请执行人张文娟与被执行人董媛娟民间借贷纠纷一案中，于2022年11月28日委托我平台对 董媛娟名下/所有的 江苏省盐城市滨海县滨海县富康路9号滨湖中央花园38幢1004室进行网络询价。现已完成网络询价，具体情况如下：

房屋面积：96.87 平方米

标的物单价：8,164 元/平方米

标的物总价：790,880 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富康路9号滨湖中央花园38幢1004室
城市名称	盐城市
行政区名称	滨海县
小区名称	滨海县富康路9号滨湖中央花园38幢1004室
房屋坐落	江苏省盐城市滨海县滨海县富康路9号滨湖中央花园38幢1004室
房屋面积	96.87 平方米
所在楼层	10
总楼层	16
朝向	南
是否有电梯	是
户型	2室2厅1卫
产权证号	苏(2018)滨海县不动产权第0006836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28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)
滨湖中央花园	普通住宅	未知	8,470
中央花园	普通住宅	未知	9,383
景湖豪庭	普通住宅	2010年	8,621
景玉兰庭	普通住宅	2012年	7,571
景湖理想城	普通住宅	2016年	7,281

询价对象所在位置：





询价对象所在位置周边基础设施：

交通	中央花园(南门),地址:滨海402路;滨海5路;中央花园南门,地址:滨海401路;滨海5路;中央花园(北门),地址:滨海7路。
教育	昂立教育(中央花园校区),地址:江苏省盐城市滨海县富康路中央花园31幢205号;鲸鱼教育,地址:盐城市滨海县朝阳路中央花园。
医疗	爱牙仕口腔诊所,地址:江苏省盐城市滨海县向阳支路与景湖路交叉口西北角名尚国际购物广场F1;滨海县中医院,地址:盐城市滨海县向阳大道390号。
购物	宜乐美超市,地址:江苏省盐城市滨海县富康路9号滨湖中央花园29号楼商铺136室;大润发(滨海店),地址:江苏省盐城市滨海县人民中路62号。
生活	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;小主宠物会馆,地址:盐城市滨海县富康路138号。
娱乐	知阅儿童阅读成长中心,地址:江苏省盐城市滨海县富康路中央花园2楼;德蓉养生馆,地址:盐城市滨海县朝阳路中央花园。

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	2022-05	2022-06	2022-07	2022-08	2022-09	2022-10
单价(元/平方米)	7,578	8,244	7,977	8,253	8,080	8,215

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: 790,880 元

本次网络询价结果有效期至: 2023年11月27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11月28日起至2023年11月27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11月28日