

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	郭建华					
共有情况	单独所有					
坐落	南开区灵隐道怀安西里4号楼1门201					
不动产单元号	120103005001GY00239F00020032					
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	2022年 06月 14日					
不动产权证号	津(2022)南开区不动产权第1283716号					
不动产登记证明	津(2021)南开区不动产证明第7439565号, 津(2022)南开区不动产证明第1305526号					
土地(非林地)登记信息						
权利性质	面积	使用(承包)期限			用途	
划拨	1205 平方米	至			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
4-1-201	混合	6	2	居住	103.89	
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	2021年12月21日	不动产登记证明号	津(2021)南开区不动产证明第7439565号
抵押人	郭建华		
抵押权人	天津银丰祥典当有限公司(抵押期间禁止转让)		
抵押范围	103.89平方米		
被担保主债权数额/ 最高债权数额	人民币1600000元/	债务履行期限 (债权确定期间)	2021年12月21日 至 2022年06月18日
登记日期	2022年06月22日	不动产登记证明号	津(2022)南开区不动产证明第1305526号
抵押人	郭建华		
抵押权人	池文洁		
抵押范围	103.89平方米		
被担保主债权数额/ 最高债权数额	人民币1530000元/	债务履行期限 (债权确定期间)	2020年10月30日 至 2022年07月20日

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09月06日	查封文件及文号	(2022)津0104民初9333号
查封期限	2022年09月06日 至 2025年09月05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9月14日



网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：3a166b80a85e40e5a58b737a94edd10e

天津市南开区人民法院：

贵院在执行天津银丰祥典当有限公司（申请执行人）与郭建华等（被执行人）公证债权文书（案由）一案中，于2022年11月11日委托我平台对郭建华（所有权人）名下/所有的天津市南开区灵隐道怀安西里4号楼1门201（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：103.89平方米

单位面积价格：22,983元/M²

参考财产价格：2,387,704元

一、财产基本情况

财产名称	天津市南开区灵隐道怀安西里4号楼1门201(房产)	面积	103.89M ²
坐落	天津市南开区灵隐道怀安西里4号楼1门201	户型	2室1厅1卫
所在小区	灵隐道怀安西里4号楼1门201	建筑朝向	南北
所在楼层	2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11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25个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	32,074.70元/M ²	最低单价	20,903.20元/M ²	平均单价	26,147.40元/M ²
------	---------------------------	------	---------------------------	------	---------------------------

2. 楼盘小区信息调查

小区名称	怀安西里	开发商	天津南开建筑开发有限公司
小区均价	20,903元/M ²	占地面积	10,820M ² [约16亩]
环比上月	-2.58%	建筑面积	22,400M ²
建成年份	1995年 1999年	绿化率	18.0%
包含用途	住宅(300套)	容积率	2.07
建筑类型	多层	周围交通	863路, 687路, 西青便民6路, 849路, 609路, 859路, 869路, 3路, 852路, 686路, 640路, 905路, 校线3路, 646路, 858路, 705路西线
物业公司	怀安西里物业		

(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 $P = \sum \beta \cdot X + C$ 。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11月11日的参考价值为2,387,704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11日

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2022111100553303号)

天津市南开区人民法院:

贵院在执行 天津银丰祥典当有限公司(申请执行人)与 郭建华, 胡巧玲, 郭斌(被执行人)(2022)津0104执4942号(公证债权文书)一案中, 于2022年11月11日委托我平台对 郭建华(所有权人)名下/所有的 天津市南开区灵隐道怀安西里4号楼1门201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	天津市南开区灵隐道怀安西里4号楼1门201
房屋类型	住宅用房
房产坐落	天津市南开区灵隐道怀安西里4号楼1门201
所在小区	灵隐道怀安西里4号楼1门201
建筑面积	103.89平方米
户型	2室1厅1卫
朝向	南北
所在楼层	2
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: 103.89 m²

单位面积价格: 26747.00 元/m²

财产参考总价: 2778746.00 元

结果有效期: 至2023年11月11日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年11月11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	长治里小学：长治里鹊桥路； 天津市第二十五中学：灵隐道14号(近白堤路)； 天津市第二十五中学(北院)：青年路395号； 天津市第二十五中学：青年路与西市大街交叉口西南80米； 南开小学：白堤路81号；
地铁站	宜宾道(地铁站)：6号线；
银行	威海市商业银行24小时自助银行(天津三潭支行)：孤山路与灵隐道交口西北侧星澜园6号楼101室； 威海市商业银行(天津三潭支行)：灵隐道与孤山路交口星澜园6号楼底商； 中国工商银行(天津西广开支行)(装修中)：长江道与广开二马路交口颂禹西里1号楼底商； 中国工商银行24小时自助银行(西广开支行)：长江道颂禹西里1号楼底商； 中国工商银行24小时自助银行(三潭路支行)：兴业家园西北1门旁；
幼儿园	大风车幼儿园：英俊名邸6号楼； 育乐园：长江道36号； 伯苓南开幼儿园：白堤路23号； 金摇篮幼儿园：兴业家园西北1门旁； 金摇篮之星托幼点：东维中天图文快印东南门旁；
公交车站	凯立家园(公交站)：3路;646路;686路;705路;852路;858路;863路;869路;905路； 兴业家园(公交站)：686路;705路;869路； 二十五中学(公交站)：609路;640路;849路;859路； 灵隐道(公交站)：869路； 西市大街(公交站)：503路;640路;687路;849路;852路;859路;863路;869路；
药店	平价药房：怀安西里东南3门旁； 惠轩堂大药房：广开街道灵隐道46号； 津永新大药房(第1店)：长虹街道长江道58号； 达仁堂：长江道与白堤路交叉口西约60米； 达仁堂制药厂：白堤路17号中新药业大厦12楼；
公园	南开公园：南开二纬路113号(近南开中学)； 长虹生态园：红旗路145号(西市大街口)；
超市	福即来食品店：怀安西里西南门东北50米； 西青蔬菜(怀安西里店)：怀安西里东南2门旁； 小莲食品店：白堤路长宁里9号楼对面； 小娟食品店：白堤路长宁里8-4-101； 58优品迪明祥瑞超市：孤山路22号怀安西里4号楼；
健身	兴业家园中心广场健身园：兴业家园中心广场； 哪吒综合体能训练馆：王府壹号北区东南1门西南70米； 哪吒CrossFit NaZha：文澜路22号2层； MAX健身私教：怀安环路王府壹号-南区； Hot Time热练健身(众望大厦A座店)：长江道众望大厦C座12层；
医院	华医医院：长江道30号； 万兴街东南社区卫生服务中心：灵隐道31号； 华章里社区卫生服务站：万兴街怀安环路兴业家园底商颐晋泰门诊部旁边； 南开医院中西医结合医联体协作医院：运通科技楼东南门旁； 天津市南开区中医医院(中院)：怀安环路80号；
商场	百豪国际视听广场：白堤路42号； 汇德隆购物中心(飞云东里店)：三潭路10号；

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：jdbdhouse2022111100370 号

天津市南开区人民法院：

贵院在执行(2022)津0104执4942号,申请执行人天津银丰祥典当有限公司与被
执行人郭建华,胡巧玲,郭斌公证债权文书一案中,于2022年11月11日委托我平台对
郭建华名下/所有的 天津市南开区灵隐道怀安西里4号楼1门201进行网络询价。现已
完成网络询价,具体情况如下:

房屋面积: 103.89 平方米

标的物单价: 39,359 元/平方米

标的物总价: 4,088,998 元

一、财产基本情况

标的物名称	天津市南开区灵隐道怀安西里4号楼1门201
城市名称	天津
行政区名称	南开区
小区名称	灵隐道怀安西里4号楼1门201
房屋坐落	天津市南开区灵隐道怀安西里4号楼1门201
房屋面积	103.89 平方米
所在楼层	2
总楼层	6
朝向	南北通透
是否有电梯	否
户型	2室1厅1卫
产权证号	津（2022）南开区不动产权第1283716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11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)
英俊名邸	普通住宅	未知	44,982
怀安西里	普通住宅	1998年	32,169
民建北里	普通住宅	1986年	31,754
民建西里	普通住宅	1995年	35,304
兴业家园	普通住宅	2011年	34,580

询价对象所在位置：



询价对象所在位置周边基础设施：

交通	宜宾道,地址:轨道交通6号线;鞍山西道,地址:轨道交通6号线;广开四马路,地址:轨道交通2号线;鞍山西道,地址:轨道交通8号线一期。
教育	韦哲国际创意中心(南开王府壹号校区),地址:天津市南开区怀安环路28号南区。
医疗	福乐园老年公寓(怀安环路),地址:天津市南开区怀安环路17号;天津南开硕博门诊部,地址:天津市南开区灵隐道95号。
购物	家乐福(白堤路店),地址:天津市南开区白堤路168号;物美生活超市(三潭路店),地址:天津市南开区三潭路10号3楼。
生活	物美生活超市(三潭路店),地址:天津市南开区三潭路10号3楼。
娱乐	百豪国际视听广场,地址:天津市南开区白堤路42号;欢乐迪(西湖道店),地址:天津市津市南开区西湖道78号人人乐购物商场2楼。

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： $P_i = P' * A * B * C * D$ ； $P = \sum (P_i * \text{权重系数})$ ，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： $V = a / (r - g) * [1 - (1 + g) / (1 + r)^n]$ ，式中： V -标的价格， 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	2022-05	2022-06	2022-07	2022-08	2022-09	2022-10
单价(元/平方米)	40,998	40,727	36,744	37,724	38,109	38,729

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: 4,088,998 元

本次网络询价结果有效期至: 2023年11月10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11日起至2023年11月10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11月11日

