

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	杨国艳					
共有情况	单独所有					
坐落	南开区城厢东路与北城街交口西北侧龙亭家园10-1-104					
不动产单元号	120103004001GB00092F00600003					
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	2009年 12月 26日					
不动产权证号	104020945517					
不动产登记证明	津(2019)南开区不动产证明第4010790号					
土地(非林地)登记信息						
权利性质	面积	使用(承包)期限			用途	
出让	17.8 平方米	2076年12月30日 至			城镇混合住宅用地	
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
10-1-104	钢混	21	1	居住	89.02	
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	2019年10月22日	不动产登记证明号	津(2019)南开区不动产证明第4010790号			
抵押人	杨国艳					
抵押权人	哈尔滨银行股份有限公司天津河北支行					
抵押范围	89.02平方米					
被担保债权数额 (最高债权数额)	人民币2820000元		债务履行期限 (债权确定期间)	2019年09月30日 至 2036年09月29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	天津市北辰区人民法院	查封类型	查封
查封时间	2020年03月27日	查封文件及文号	(2020)津0113民初955号
查封期限	2020年03月27日 至 2023年03月26日		
查封机关	天津市北辰区人民法院	查封类型	轮候查封
查封时间	2020年05月07日	查封文件及文号	(2020)津0113执保212号
查封期限	2020年05月07日 至 2023年05月06日		
查封机关	天津市南开区人民法院	查封类型	轮候查封
查封时间	2020年07月03日	查封文件及文号	(2020)津0104民初5696号
查封期限	2020年07月03日 至 2023年07月02日		
查封机关	天津市北辰区人民法院	查封类型	轮候查封
查封时间	2020年07月03日	查封文件及文号	(2020)津0113执保462号
查封期限	2020年07月03日 至 2023年07月02日		
查封机关	天津市南开区人民法院	查封类型	轮候查封
查封时间	2020年08月10日	查封文件及文号	(2020)津0104执2905号
查封期限	2020年08月10日 至 2023年08月09日		
查封机关	天津市南开区人民法院	查封类型	轮候查封
查封时间	2021年12月20日	查封文件及文号	(2021)津0104执8957号
查封期限	2021年12月20日 至 2024年12月19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 6月 2日



网络询价报告

京东大数据询价平台

网询号：jdbdhouse2022091900371 号

天津市南开区人民法院：

贵院在执行(2022)津0104执恢975号,申请执行人北京安创融汇资产管理有限公司与被执行人杨国艳公证债权文书一案中,于2022年09月19日委托我平台对 杨国艳名下/所有的 天津市南开区城厢东路与北城街交口西北侧龙亭家园10-1-104号房产进行网络询价。现已完成网络询价,具体情况如下:

房屋面积: 89.02 平方米

标的物单价: 47,469 元/平方米

标的物总价: 4,225,668 元

一、财产基本情况

标的物名称	天津市南开区城厢东路与北城街交口西北侧龙亭家园10-1-104号房产
城市名称	天津
行政区名称	南开区
小区名称	龙亭家园
房屋坐落	天津市南开区城厢东路与北城街交口西北侧龙亭家园10-1-104
房屋面积	89.02 平方米
所在楼层	1
总楼层	21
朝向	东南
是否有电梯	是
户型	2室1厅1卫
产权证号	104020945517
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09月19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)
龙亭家园	普通住宅	2009年	51,468
龙亭家园商业	普通住宅	未知	29,535
龙亭家园公寓	商住两用	未知	30,500
城厢嘉园	别墅	2020年	51,140
尚佳新苑	普通住宅	未知	51,163

询价对象所在位置：



询价对象所在位置周边基础设施:

交通	广东会馆,地址:轨道交通7号线;东北角,地址:轨道交通4号线北段;东北角,地址:轨道交通7号线;河北大街,地址:轨道交通4号线北段。
教育	思迪艺术,地址:天津市南开区城厢中路龙亭家园12号楼414号;弗拉芒特儿童国际教育,地址:天津市津市南开区城厢中路鼓楼北街11号。
医疗	君诚口腔(鼓楼院区),地址:天津市南开区城厢中路鼓楼北街17号、15号楼西侧一层、二层。
购物	新世界百货(新安店),地址:天津市南开区东马路138号;天津都行商城,地址:归贾大街8号。
生活	众淼家居生活馆,地址:天津市红桥区金钟桥大街估衣街;加百生活超市(河北大街店),地址:天津市红桥区河北大街天桂里1号楼底商。
娱乐	狼咖桌游狼人杀剧本游戏俱乐部,地址:天津市南开区鼓楼街城厢中路龙亭家园12号楼413室。

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	2022-03	2022-04	2022-05	2022-06	2022-07	2022-08
单价(元/平方米)	43,755	48,647	48,590	45,271	46,298	47,536

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：4,225,668 元

本次网络询价结果有效期至：2023年09月18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09月19日起至2023年09月18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09月19日

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2022091900517641号)

天津市南开区人民法院:

贵院在执行 北京安创融汇资产管理有限公司(申请执行人)与 杨国艳(被执行人)(2022)津0104执恢975号(公证债权文书)一案中,于2022年09月19日委托我平台对 杨国艳(所有权人)名下/所有的 天津市南开区城厢东路与北城街交口西北侧龙亭家园10-1-104号房产进行网络询价。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	天津市南开区城厢东路与北城街交口西北侧龙亭家园10-1-104号房产
房屋类型	住宅用房
房产坐落	天津市南开区城厢东路与北城街交口西北侧龙亭家园10-1-104
所在小区	龙亭家园
建筑面积	89.02平方米
户型	2室1厅1卫
朝向	东南
所在楼层	1
总楼层	21
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: 89.02 m²

单位面积价格: 44322.00 元/m²

财产参考总价: 3945544.00 元

结果有效期: 至2023年09月19日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年09月19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	中营小学(新校区): 北城街(近崇化中学); 崇化中学: 北城街; 司马音乐研修学院: 城厢东路与鼓楼东街交口西南侧大公馆东门33-2; 天津市南开区中营小学: 北城街(近崇化中学);
地铁站	鼓楼(地铁站): (在建)7号线;2号线; 西北角(地铁站): 1号线; 广东会馆(地铁站): (在建)7号线; 河北大街(地铁站): (在建)4号线北段; 东北角(地铁站): (在建)4号线北段;(在建)7号线;
银行	浦发银行(浦益支行): 城厢中路与北城街交口西北侧尚佳新苑5号楼; 浦发银行24小时自助银行(浦益支行): 尚佳新苑5号楼; 中国工商银行(天津北马路支行): 城厢东路与北城街交口305号; 中国工商银行24小时自助银行(北马路支行): 北城街305号; 中国农业银行24小时自助银行(鼓楼北城支行): 北城街293-287号;
幼儿园	天津南开大公馆幼儿园: 鼓楼街城厢东路大公馆新隆轩27号; 新加坡麦卡利国际幼儿园: 鼓楼商业区鼓楼南街7号楼(鼓楼地铁站C口步行360米); UNINI: 鼓楼天街锦佳商业中心4-1号; 华豪国际幼儿园(城厢中路): 城厢中路盛津园6号(鼓楼地铁站B口步行480米); 伊顿慧智幼儿园(壹街区校园): 东马路静德花园2号楼;
公交车站	北门(鼓楼北)(公交站): 352路; 北门站(公交站): 12路;15路;176路;192路;24路;24路夜班;37路;37路(区间);5路;600路南开方向;600路河北方向;606路;634路;635路;642路;652路北线;658路;672路;801路;824路;829路;836路;856路;861路;863路;903路;907路;962路;津散18线;观光1路;观光3路; 估衣街站(公交站): 15路;161路;168路定点;169路定点;180路;184路;37路;5路;600路南开方向;600路河北方向;635路;657路;801路;829路;855路/(临时)855路;906路; 城厢东路(公交站): (停运)806路;158路定点;1路;1路区间;24路;24路夜班;37路;37路(区间);5路;606路;609路;610路;619路;634路;635路;642路;646路;651路;652路北线;658路;659路;672路;675路;681路;688路/(临时)688路;693路;801路;824路;829路;836路;846路;878路;962路;观光1路;观光3路; 大胡同商贸中心(公交站): (停运)806路;180路;651路;846路;
药店	敬信大药房十三店(城厢中路店): 城厢中路与北城街交口西北侧尚佳新苑5号楼11门102; 便民药店: 北马路与城厢西路交叉口东北140米; 京东大药房: 北马路与城厢西路交叉口西南约80米; 仁医堂国药号: 南城街新隆轩(鼓楼地铁站C口步行440米); 康宁药店: 大胡同20号;
公园	天子津渡遗址公园: 金华桥东(近大胡同);
超市	东易华宜便利店: 城厢中路龙亭家园12号; 鼓楼小卖部: 鼓楼商业街北门旁; 龙亭源超市(龙亭家园店): 城厢中路与北马路交口龙亭家园小区东门; 尚佳新超市(尚佳新苑店): 大胡同街道城厢中路与北马路交口尚佳新苑5号楼楼底; 宣艺斋: 鼓楼北街49号;
健身	浩尚游泳健身(鼓楼店): 城厢中路龙亭家园12号楼底商(近同悦兴茶社); ICE FASHION SPIRIT: 金轩商业中心B座; RM私教健身工作室(鼓楼店): 天街与城厢西路交叉口东180米;

第玖健身工作室：城厢西路鼓楼天街27-7(私教运动康复产后恢复)；
塔希瑜伽：城厢东路煦园新居5-2103号；

医院

三条石街社区卫生服务中心大胡同社区卫生服务站：北马路48号三条石街社区卫生服务中心；
金轩商业中心社区卫生服务站：金轩商业中心南门东北50米；
鼓楼街社区卫生服务中心：北城街天津市水阁医院；
天津市中医药研究院附属医院：北马路354号；
鼓楼街天康园社区卫生服务站：天康园4号楼北城街(西北角地铁站C口步行470米)；

商场

万隆大胡同商业中心(金钟桥大街)：北马路138号；
友联商贸楼：金钟桥大街；
天津都行商城：归贾大街8号；
百年大胡同：金钟桥大街与新开大街交叉口西南20米；
天奕新厦：南运河南路9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

中国工商银行融e购电商平台

网询号: b2656a1baaad438eb9ffc6bb5c584e7f

天津市南开区人民法院:

贵院在执行北京安创融汇资产管理有限公司(申请执行人)与杨国艳(被执行人)公证债权文书(案由)一案中,于2022年09月19日委托我平台对杨国艳(所有权人)名下/所有的天津市南开区城厢东路与北城街交口西北侧龙亭家园10-1-104号房产(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: 89.02平方米

单位面积价格: 38,835元/M²

参考财产价格: 3,457,092元

一、财产基本情况

财产名称	天津市南开区城厢东路与北城街交口西北侧龙亭家园10-1-104号房产(房产)	面积	89.02M ²
坐落	天津市南开区城厢东路与北城街交口西北侧龙亭家园10-1-104	户型	2室1厅1卫
所在小区	龙亭家园	建筑朝向	东南
所在楼层	1层	规划用途	10住宅
全部楼层	21层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2022年09月19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32个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	50,658.60元/M ²	最低单价	42,482.50元/M ²	平均单价	46,064.80元/M ²
------	---------------------------	------	---------------------------	------	---------------------------

2. 楼盘小区信息调查

小区名称	龙亭家园	开发商	天津中新滨城房地产开发有限公司 天津中新信捷房地产开发有限公司
小区均价	46,872元/M ²	占地面积	55,380M ² [约83亩]
环比上月	-1.66%	建筑面积	221,520M ²
建成年份	2008年 2009年	绿化率	30.0%
包含用途	住宅(2100套)	容积率	4.0
建筑类型	高层	周围交通	653路,24路夜班,693路,37路,900路,855路,静海-大胡同专线,642路,37路小圈,856路,611路直通车,观光1路,681路,4路,37路区间,861路,683路,829路,333路内环,15路,中旺-西站专线,24路区间,5路,便民9路,806路小圈,672路,903路,806路,600路外环环线,846路,公交巴士观光线路,611路快车,600路内环,155路大圈,863路,168路,605路,657路,840路,634路,606路,12路小圈,836路,824路,658路,962路,865路,675路,651路,906路,801路,659路,635路,600路内环环线,161路,333路外环,688路,5路区间,652路,24路,878路,600路外环,12路,观光3路,907路,461路
物业公司	博华物业		

(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 AV M)，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。自动估价服务中，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09月19日的参考价值为3,457,092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	95588



2022年09月19日