

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：719c748460df4c9fbf0373c99667e77a

广州市番禺区人民法院：

贵院在执行中国邮政储蓄银行股份有限公司广州市番禺支行（申请执行人）与周*能（被执行人）金融借款合同纠纷（案由）一案中，于2022年08月29日委托我平台对周*能（所有权人）名下/所有的番禺区市桥街东城中街5幢9号501（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：114.6平方米

单位面积价格：32,832元/M²

参考财产价格：3,762,547元

一、财产基本情况

财产名称	番禺区市桥街东城中街5幢9号501(房产)	面积	114.6M ²
坐落	广东省广州市番禺区市桥街东城中街5幢9号501	户型	3室1厅1卫
所在小区	市桥街东城中街5幢9号501	建筑朝向	北向
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08月29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20个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	49,648.20元/M ²	最低单价	24,619.40元/M ²	平均单价	34,399.00元/M ²
------	---------------------------	------	---------------------------	------	---------------------------

2. 楼盘小区信息调查

小区名称		开发商	
小区均价	28,016元/M ²	占地面积	
环比上月	-5.16%	建筑面积	
建成年份		绿化率	
包含用途		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， 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08月29日的参考价值为3,762,547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08月29日

网络询价报告

京东大数据询价平台

网询号：jdbdhouse2022082900497 号

广州市番禺区人民法院：

贵院在执行（2022）粤0113执1837号,申请执行人中国邮政储蓄银行股份有限公司广州市番禺支行与被执行人周*能金融借款合同纠纷一案中，于2022年08月29日委托我平台对 周*能名下/所有的 番禺区市桥街东城中街5幢9号501进行网络询价。

现已完成网络询价，具体情况如下：

房屋面积：114.6 平方米

标的物单价：14,866 元/平方米

标的物总价：1,703,644 元

一、财产基本情况

标的物名称	番禺区市桥街东城中街5幢9号501
城市名称	广州市
行政区名称	番禺区
小区名称	东城中街5幢9号
房屋坐落	广东省广州市番禺区市桥街东城中街5幢9号501
房屋面积	114.6 平方米
所在楼层	5
总楼层	6
朝向	北
是否有电梯	否
户型	3室1厅1卫
产权证号	粤（2019）广州市不动产权第07227273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08月29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)
东城中街散盘	普通住宅	1996年	15,709
东城中街小区	普通住宅	1996年	8,719
环城东路	普通住宅	未知	17,593
东环广场	普通住宅	未知	17,694
环城东路散盘	普通住宅	1996年	15,851

询价对象所在位置：



询价对象所在位置周边基础设施：

交通	番禺广场,地址:地铁18号线;地铁22号线;地铁3号线;番禺广场,地址:地铁3号线东延段;市桥,地址:地铁3号线;
教育	爱励教育,地址:广东省广州市番禺区清河中路145号2楼;广州市番禺区就业训练中心(万丰路),地址:广东省广州市番禺区万丰路8号。
医疗	番禺区妇女儿童保健指导中心,地址:广东省广州市番禺区清河东路一街2幢2号301;广州市番禺区何贤纪念医院,地址:广州市番禺区清河东路2号。
购物	康蒂斯优选,地址:广州市番禺区东城中街东环广场西南侧;百德商业中心,地址:广东省广州市番禺区市桥工业路128号(中医院对面)。
生活	夏天宠物生活馆,地址:广东省广州市番禺区市桥街道德胜路171号(鸣誉茶餐厅斜对面)。
娱乐	Jiara CLUB,地址:广州市番禺区清河中路瑞和园社区北侧;新广场,地址:广州市番禺区市桥街海傍后街八巷3号3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：

$P_i = P' \cdot A \cdot B \cdot C \cdot D$ ； $P = \sum (P_i \cdot \text{权重系数})$ ，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 "Bootstrapaggregating" 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	2022-02	2022-03	2022-04	2022-05	2022-06	2022-07
单价(元/平方米)	13,579	14,148	14,471	14,324	14,963	14,929

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：1,703,644 元

本次网络询价结果有效期至：2023年08月28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08月29日起至2023年08月28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

(盖章)

2022年08月29日

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2022082900504738号)

广州市番禺区人民法院:

贵院在执行 中国邮政储蓄银行股份有限公司广州市番禺支行(申请执行人)与 周*能(被执行人)(2022)粤0113执1837号(金融借款合同纠纷)一案中,于2022年08月29日委托我平台对 周*能(所有权人)名下/所有的 番禺区市桥街东城中街5幢9号501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	番禺区市桥街东城中街5幢9号501
房屋类型	住宅用房
房产坐落	广东省广州市番禺区市桥街东城中街5幢9号501
所在小区	市桥街东城中街5幢9号501
建筑面积	114.60平方米
户型	3室1厅1卫
朝向	北向
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: 114.60 m²
单位面积价格: 17931.00 元/m²
财产参考总价: 2054893.00 元
结果有效期: 至2023年08月29日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年08月29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	桥东小学：东涌路123-5号； 东城小学：德祥路21号； 东风中学：街德胜路152号； 尚本教育高中部：清河西路43号依力大厦2楼3楼； 南新小学：南新大街4-6号；
地铁站	无
银行	广州农商银行(环城东路支行)：[]； 中国农业银行(德安支行)：工业路71、75； 中国农业银行24小时自助银行(德安支行)：工业路71、75； 平安银行24小时自助银行(番禺支行)：平康路1-11号； 平安银行(广州番禺支行)：桥平康路1-11号；
幼儿园	育红幼儿园：市桥街中心幼儿园东门旁； 市桥街中心幼儿园：东城中街八幢1号； 广州市番禺区市桥街外贸幼儿园：桥东城北街4栋； 向日葵幼儿园(桥东南街)：市桥街工业路三街九座1-2楼； 东城幼儿园(德胜路)：德胜路155号；
公交车站	东城市场(公交站)：番146路；番160路；番22路；番4路；番51路；番68路；番99路； 清河中路(公交站)：番12路旅游专线；番13路；番165路；番1路；番55路；番5路；番5路长线；番97路(短线)；番9路；番9路长线； 何贤医院(环城东路)(公交站)：番22路；番31路； 工业路(公交站)：番12路旅游专线；番13路；番165路；番5路；番5路长线； 何贤医院(清河路)(公交站)：番97路(短线)；
药店	保滋堂(万丰路店)：万丰路56号； 正康大药房(清河路分店)：清河东路1-5号； 大参林(环城东路店)：环城东路170号； 筋骨堂(清河中路)：市桥清河中路120号； 信康药店(万丰路店)：万丰路74-76；
公园	星海公园：市桥环城中路120号； 南郊公园：市桥街； 沙墟二公园：坑口路16-1号附近；
超市	广乐商店：环城东路152号东城批发市场； 兴隆百货：龙美村清河大街34号； 九鸿超市：东城市场二层； 杂货屋：东城中街与清河中路交叉口北40米； 嫦兴食品店：环城东路154号；
健身	康桥劲道健身：市桥桥东路35号2层； 禺山游泳健身：市桥街道北路102号； 莱刻健身俱乐部：大北路105号凯美大厦4层； 亚韵瑜珈培训学院(哈街总校区)：桥南街南郊哈街4楼199号； 中田健身工作室(广州哈街店)：桥南街南郊路199号301铺(哈街商业街)；
医院	广州中医药大学番禺中医院：桥东路与东城北街交叉口西40米； 番禺区中医院：桥东路65号； 东郊村王谦益社区卫生服务站：东沙路29号； 广州市番禺区南粤医院：环城中路85号； 市桥街东城社区卫生服务站：德胜路228号；
商场	九鸿世纪广场(东城店)：市桥街环城东路152号二层； 百德商业中心：市桥工业路128号(中医院对面)； 金佳活力城：市桥大北路延长东涌路92-94号；

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08月29日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）