

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2022072500480150号)

天津市第一中级人民法院：

贵院在执行 刑事审判第二庭（申请执行人）与 _____ 被执行人）
(2022)津01执_____号（没收财产）一案中，于2022年07月25日委托我平台对 _____（所有权人）
名下/所有的 广东省深圳市南山区招商路与后海滨路交汇处东南侧绿海湾花园C座2901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	广东省深圳市南山区招商路与后海滨路交汇处东南侧绿海湾花园C座2901
房屋类型	住宅用房
房产坐落	广东省深圳市南山区绿海湾花园
所在小区	绿海湾花园
建筑面积	88.03平方米
户型	1室1厅1卫
朝向	东西
所在楼层	29
总楼层	30
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： 88.03 m²
单位面积价格： 131000.00 元/m²
财产参考总价： 11531930.00 元
结果有效期： 至2023年07月25日

三、询价时点

本次网络询价时点为： 2022年07月25日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

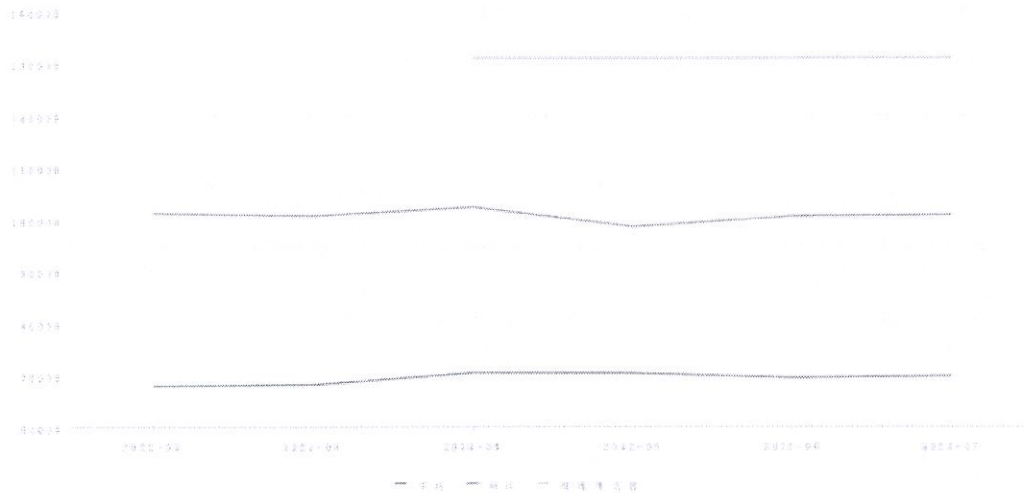
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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)	居室	朝向	楼层
2020年07月05日	114.05	1060.0万	92942.0	3室2厅1厨2卫	南向	高/30
2020年04月06日	131.46	1080.0万	82155.0	4室1厅1厨2卫	东向	低/31
2019年12月28日	74.06	930.0万	125574.0	2室2厅1厨1卫	西南	低/31
2019年12月28日	161.94	1100.0万	67927.0	5室2厅1厨2卫	西南	低/31
2017年12月26日	128.0	1685.0万	131641.0	4室2厅1厨2卫	西南	中/31
2017年07月06日	67.31	600.0万	89140.0	1室1厅1厨1卫	南向	中/30
2017年07月02日	115.96	520.0万	44841.0	3室1厅1厨2卫	南向	中/30
2017年07月01日	134.78	1575.0万	116858.0	4室2厅1厨2卫	东向	中/31
2016年04月10日	147.0	530.0万	36054.0	5室2厅-厨-卫	南向	低/31
2016年04月10日	86.0	750.0万	87209.0	5室2厅-厨-卫	东南	低/31

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	凯莱德国际双语学院：招商东路恒裕滨城二期香悦里L1-154； 戴伽美术学院：阳光海滨花园84号商铺； 深圳市南山区海岸小学：蓝天路8-1号(湾厦地铁站A口步行430米)； 育才教育集团第四小学：蛇口街道工业七路1号(湾厦地铁站C口步行320米)； 深圳湾学校(南校区)：招商东路；
地铁站	湾厦(地铁站)：2号线(8号线)； 海月(地铁站)：2号线(8号线)； 歌剧院(地铁站)：(在建)13号线二期南延；
银行	平安银行ATM(深圳绿海湾支行)：招商东路名居绿海湾(湾厦地铁站A口旁)； 中国民生银行24小时自助银行(深圳湾支行)：后海滨路1188号绿海湾花园首层24号-31号； 平安银行(深圳绿海湾支行)：后海滨路1188号绿海湾花园1号、2号、3号、4号商铺；



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07月25日

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：48414e5f78004a72b00ec9428f1e240f

天津市第一中级人民法院：

贵院在执行刑事审判第二庭（申请执行人）与[]等（被执行人）没收财产（案由）一案中，于2022年07月25日委托我平台对[]（所有权人）名下/所有的广东省深圳市南山区招商路与后海滨路交汇处东南侧绿海湾花园C座2901（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：88.03平方米

单位面积价格：114,918元/M²

参考财产价格：10,116,232元

一、财产基本情况

财产名称	广东省深圳市南山区招商路与后海滨路交汇处东南侧绿海湾花园C座2901(房产)	面积	88.03M ²
坐落	广东省深圳市南山区绿海湾花园	户型	1室1厅1卫
所在小区	绿海湾花园	建筑朝向	东西
所在楼层	29层	规划用途	10住宅
全部楼层	30层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2022年07月25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39个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	131,005.00元/M ²	最低单价	130,994.00元/M ²	平均单价	131,000.30元/M ²
------	----------------------------	------	----------------------------	------	----------------------------

2. 楼盘小区信息调查

小区名称	绿海湾花园	开发商	深圳市名居房地产有限公司
小区均价	131,000元/M ²	占地面积	20,000M ² [约30亩]
环比上月	0.01%	建筑面积	104,560M ²
建成年份	2012年	绿化率	45.0%
包含用途	住宅(700套)	容积率	4.39
建筑类型	高层(4幢)	周围交通	地铁2号线蛇口线, M418路, BS16路
物业公司	深圳市晶发物业服务有限公 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 AVMM)，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。

网络询价报告

京东大数据询价平台

网询号: jdbdhouse2022072500144 号

天津市第一中级人民法院:

贵院在执行(2022)津01执[REDACTED]号,申请执行人刑事审判第二庭与被执行人[REDACTED]

[REDACTED]没收财产一案中,于2022年07月25日委托我平台对[REDACTED]名下/所有的广东省深圳市南山区招商路与后海滨路交汇处东南侧绿海湾花园C座2901进行网络询价。现已完成网络询价,具体情况如下:

房屋面积: 88.03 平方米

标的物单价: 122,168 元/平方米

标的物总价: 10,754,482 元

一、财产基本情况

标的物名称	广东省深圳市南山区招商路与后海滨路交汇处东南侧绿海湾花园C座2901
城市名称	深圳市
行政区名称	南山区
小区名称	绿海湾花园
房屋坐落	广东省深圳市南山区绿海湾花园
房屋面积	88.03 平方米
所在楼层	29
总楼层	30
朝向	东西
是否有电梯	是
户型	1室1厅1卫
产权证号	粤（2017）深圳市不动产权第0072780号
规划用途	10住宅

注：以上信息来自询价方录入。

询价对象所在位置周边基础设施：

交通	湾厦,地址:地铁2号线;地铁8号线;歌剧院,地址:地铁13号线;海月,地址:地铁2号线;地铁8号线;东角头,地址:地铁13号线。
教育	乐人音乐教育中心(蛇口校区),地址:深圳市南山区蛇口街道中心路卓越维港名苑南区9-13栋裙楼1-21号商铺。
医疗	加仕达齿科深圳邓超文口腔诊所,地址:广东深圳市南山区后海滨路1188号38号铺。
购物	华润万家便利超市(支六路店),地址:广东省深圳市南山区岸湾六街6-4号鸿威海怡湾f1层。
生活	五洲宠物医院(工业七路店),地址:广东省深圳市南山区工业七路3-1号。
娱乐	正经推拿,地址:广东省深圳市南山区后海滨路绿海湾花园33号;悦湾会,地址:广东省深圳市南山区后海滨路1168号阳光海滨花园裙楼168号。

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	2022-01	2022-02	2022-03	2022-04	2022-05	2022-06
单价(元/平方米)	124,563	113,633	122,293	125,080	124,141	120,463

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: 10,754,482 元

本次网络询价结果有效期至: 2023年07月24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07月25日起至2023年07月24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。