

# 网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：fcf35c7454444f6691ed4d50374e5ac8

广东省广州市中级人民法院：

贵院在执行中国民生银行股份有限公司广州分行（申请执行人）与苏涓榕等（被执行人）国内非涉外仲裁裁决（案由）一案中，于2022年09月03日委托我平台对温振涛（所有权人）名下/所有的广州市越秀区中山一路20号3002房（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：190.65平方米

单位面积价格：65,987元/M<sup>2</sup>

参考财产价格：12,580,422元

## 一、财产基本情况

财产名称	广州市越秀区中山一路20号3002房(房产)	面积	190.65M <sup>2</sup>
坐落	广东省广州市越秀区中海锦城南苑	户型	4室1厅2卫
所在小区	中海锦城南苑	建筑朝向	西向
所在楼层	30层	规划用途	10住宅
全部楼层	33层		

## 二、询价时点

本次网络询价时点为：2022年09月03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90个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	120,805.00元/M <sup>2</sup>	最低单价	46,601.90元/M <sup>2</sup>	平均单价	79,451.50元/M <sup>2</sup>
------	----------------------------	------	---------------------------	------	---------------------------

#### 2. 楼盘小区信息调查

小区名称	中海锦城南苑	开发商	
小区均价	69,749元/M <sup>2</sup>	占地面积	11,000M <sup>2</sup> [约16亩]
环比上月	0.0%	建筑面积	36,000M <sup>2</sup>
建成年份	2005年	绿化率	40.0%
包含用途	住宅(100套)	容积率	3.0
建筑类型	高层	周围交通	B5路快线, 夜38路, 548路, 夜18路, 191路, 高峰快线47路, 62A路, 夜15路上半夜班, 高峰快线31路, 夜10路, 高峰快线75路, 284路, 280路, B5路, B4A路, 545路, 129路, B3A路, 地铁1号线, 278路, 541路, 地铁5号线, 133路, 189路, B4路快线, 517路, 夜27路, 137路, 502路沙田班车, 54路, 62路, 30路, 夜39路下半夜, 261路, 293路, 夜9路, B3B路, 502路, 305路支线, 542路, 299路, 243路, 550路, 810A路, 518路, 夜15路下半夜班, 27路, 高峰快线2路, 106路, 813路, 夜88路, 夜56路, 63路, 夜36路, 夜40路, B15路, 185路, 广283路, 283路班车, B3路, 107路, 204路, 810路, 301路, 256路, 551路, 夜39路上半夜, 305路, 56路, 夜13路, 高峰快线14路, 高峰快线30路, B8路, 夜93路, B4路, 2路
物业公司	中海物业管理有限公司		

### (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 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09月03日的参考价值为12,580,422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
<a href="https://mall.icbc.com.cn/">https://mall.icbc.com.cn/</a>	北京复兴门内大街55号	95588



2022年09月03日

# 网络询价报告

京东大数据询价平台

网询号：jdbdhouse2022090300023 号

广东省广州市中级人民法院：

贵院在执行（2021）粤01执8264号,申请执行人中国民生银行股份有限公司广州分行与被执行人苏涓榕,温振涛,广州市曼易姿商贸有限公司国内非涉外仲裁裁决一案中，于2022年09月03日委托我平台对 温振涛名下/所有的 广州市越秀区中山一路20号3002房进行网络询价。现已完成网络询价，具体情况如下：

房屋面积：190.65 平方米

标的物单价：82,513 元/平方米

标的物总价：15,731,074 元

## 一、财产基本情况

标的物名称	广州市越秀区中山一路20号3002房
城市名称	广州市
行政区名称	越秀区
小区名称	中海锦城南苑
房屋坐落	广东省广州市越秀区中海锦城南苑
房屋面积	190.65 平方米
所在楼层	30
总楼层	33
朝向	西
是否有电梯	是
户型	4室1厅2卫
产权证号	粤（2018）广州市不动产权第00201903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09月03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)
中海锦城南苑	普通住宅	2009年	83,367
天兴大厦	普通住宅	未知	43,352
天锦大厦	普通住宅	未知	49,082
和风雅居	普通住宅	未知	69,203
泰来路散盘	普通住宅	1992年	52,353

询价对象所在位置：



询价对象所在位置周边基础设施：

交通	杨箕,地址:地铁1号线;地铁5号线;动物园,地址:地铁5号线;广州大道中,地址:地铁10号线;体育西路,地址:地铁1号线;地铁3号线。
教育	誉优品学(杨箕校区),地址:广东省广州市越秀区中山一路20号之一3楼锦城花园南门旁。
医疗	木棉花门诊部(越秀分院),地址:广东省广州市越秀区杨箕大街21号;南部战区空军医院门诊,地址:广东省广州市越秀区东风东路801号。
购物	胜家生活超市(杨箕店),地址:广东省广州市越秀区泰兴直街50号;扬箕市场,地址:广东省广州市越秀区泰兴直街58号西塔2层。
生活	胜家生活超市(杨箕店),地址:广东省广州市越秀区泰兴直街50号;贝比添母婴生活体验馆,地址:广东省广州市越秀区中山一路38号。
娱乐	赢和棋牌(杨箕店),地址:广东省广州市越秀区中山一路25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 "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)	78,600	85,929	79,677	83,694	82,326	81,202

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：15,731,074 元

本次网络询价结果有效期至：2023年09月02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03日起至2023年09月02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

(盖章)

2022年09月03日

# 阿里拍卖大数据询价平台

## 网络询价报告

(阿里拍卖网询2022090300508862号)

广东省广州市中级人民法院:

贵院在执行 中国民生银行股份有限公司广州分行(申请执行人)与 苏涓榕,温振涛,广州市曼易姿商贸有限公司(被执行人)(2021)粤01执8264号(国内非涉外仲裁裁决)一案中,于2022年09月03日委托我平台对 温振涛(所有权人)名下/所有的 广州市越秀区中山一路20号3002房进行网络询价。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	广州市越秀区中山一路20号3002房
房屋类型	住宅用房
房产坐落	广东省广州市越秀区中海锦城南苑
所在小区	中海锦城南苑
建筑面积	190.65平方米
户型	4室1厅2卫
朝向	西向
所在楼层	30
总楼层	33
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: 190.65 m<sup>2</sup>  
单位面积价格: 73720.00 元/m<sup>2</sup>  
财产参考总价: 14054718.00 元  
结果有效期: 至2023年09月03日

### 三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年09月03日

### 四、参照样本、计算方法及价格趋势

#### (一) 价值调查

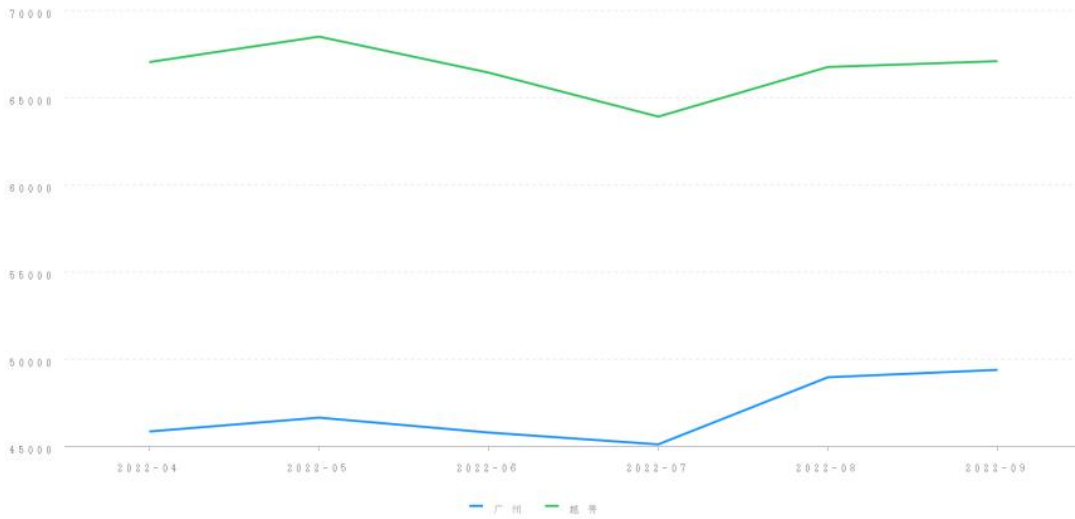
#### 1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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



## (二) 房产周边情况

### 1. 周边配套详情

学校	越秀区杨箕小学：新天地街4号(杨箕地铁站B口步行200米)； 东风东路小学(东风广场校区)：天河路10号； 东风东路小学：天河路10号； 越秀区杨箕小学：杨箕雄镇外街9号； 广州市东风实验学校：东风东路755号(近东峻广场)；
地铁站	杨箕(地铁站)：1号线;5号线； 动物园(地铁站)：5号线； 梅东路(地铁站)：(在建)13号线二期； 广州大道中(地铁站)：(在建)10号线；
银行	中国建设银行(中山一路支行)：中山一路25号(杨箕地铁站C口步行200米)； 中国光大银行(广州杨箕支行)：中山一路泰兴直街68号(杨箕地铁站C口步行440米)； 中国光大银行24小时自助银行(杨箕支行)：中山一路泰兴直街68号(东雅兰院首层)； 中国工商银行24小时自助银行(广州中山一路支行)(装修中)：中山一路25号(杨箕地铁站C口步行180米)； 浦发银行(锦城支行)：东风东路858号锦城花园b3b4栋首层；
幼儿园	南部战区空军医院幼儿园：东风东路801号； 养正幼儿园：东山街道泰兴直街与永巩街交叉路口往东南约100米(杨箕村A区)； 广州市越秀区小云雀艺术幼儿园：中山一路东堤湾内(杨箕地铁站B口步行360米)； 洋紫荆幼儿园：东风东路787号东风广场内； 红黄蓝东海嘉园国际幼儿园(广东广州国际双语园)：东兴北路94号东海嘉园里；
公交车站	杨箕村站(公交站)：107路;204路;243路;299路;37路;502路;502路沙田班车;541路;548路;551路;813路;B15路;B5路;B5路快线;B8路;南方医科大学-梅花村;博物馆文旅2号专线;夜10路;夜13路;夜15路;夜27路;夜39路;夜40路;夜78路;夜93路;夜9路;水荫南路-第十六中学;水荫路-署前路总站; 锦城花园(公交站)：(停运)高峰快线38路;137路;185路;189路;204路;261路;27路;283路;284路;293路;2路;305路;518路;542路;54路;56路;62路;B15路;B4A路;B4路;B4路快线;夜13路;夜18路;夜36路;夜38路;广283路班车;广高峰快线30路;高峰快线14路; 锦城花园(东风东)总站(公交站)：129路; 锦城花园总站(东风东)(公交站)：106路;129路;2路;63路;B15路; 梅东路总站(公交站)：夜13路;

药店	健康人(中山一分店): 中山一路21号天兴大厦东塔2楼; 海王星辰(广州杨箕店): 杨箕泰兴直街64号编号02号; 健民医药(中山一路店): 中山一路23号首层01号(杨箕地铁站C口步行250米); 来梓君医药(中山一路第十三分店): 中山一路17号之二自编A之一; 大参林(中山路分店): 中山一路25号(杨箕地铁站C口步行160米);
公园	无
超市	7-ELEVEN(天兴大厦店): 中山一路21号天兴大厦1层; 正兴烟酒行(杨箕新一城店): 中山一路杨箕村口杨箕新一城特D铺; 杰顺商行: 中山一路28-4号(杨箕地铁站C口步行110米); 升阳便利店: 金迪大厦东南1门西南60米; 胜家生活超市(杨箕店): 中山一路杨箕村金迪大厦首层;
健身	10号健身工作室: 中山一路辅路与泰兴直街交叉口西约100米; 中田健身工作室(杨箕店): 中山一路21号天兴大厦9楼A区杨箕店; 沁瑜伽普拉提(旗舰店): 中山一路泰兴直街50号金迪大厦商业空间二楼202-204; 悦阳健身工作室: 杨箕村口金迪大厦商业空间209; 极力游泳健身中心: 中山一路51号拓业大厦前座二楼;
医院	南部战区空军医院: 东风东路801号; 越秀区梅花村街社区卫生服务中心: 梅东路10-82号附近(杨箕地铁站E1口步行290米); 广州市第十二人民医院(天河院区): 天强路1号(体育西路地铁站G口步行380米); 东山街社区卫生服务中心: 五羊邨地铁站D口步行400米; 欧缇医院: 广州大道中601号4层;
商场	杨箕商业城: 梅花村街道中山一路19-21号; 丽丰中心商场: 东风东路761号; 若比邻社区商业中心(广州东风广场店): 东风东路787号丽丰大厦东景街9号03铺; 外商·琥珀广场: 广州大道中293号(五羊邨地铁站C口步行490米); 保利克洛维二期时光汇购物中心: 珠江新城华强路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](http://www.taobao.com)

客服专线：400-822-2870

2022年09月03日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）