

# 网络询价报告

京东大数据询价平台

网询号: jdbdhouse2022090500145 号

南宁市青秀区人民法院:

贵院在执行(2022)桂0103执5853号,申请执行人陈芸与被执行人陈亮民间借贷纠纷一案中,于2022年09月05日委托我平台对陈亮名下/所有的柳州市静兰路4号汇东一品2栋2单元2-2号进行网络询价。现已完成网络询价,具体情况如下:

房屋面积: 131.49 平方米

标的物单价: 9,156 元/平方米

标的物总价: 1,203,864 元

## 一、财产基本情况

标的物名称	柳州市静兰路4号汇东一品2栋2单元2-2号
城市名称	柳州市
行政区名称	鱼峰区
小区名称	汇东一品2栋2单元2-2号
房屋坐落	广西壮族自治区柳州市鱼峰区汇东一品2栋2单元2-2号
房屋面积	131.49 平方米
所在楼层	2
总楼层	31
朝向	南
是否有电梯	否
户型	4室2厅2卫
产权证号	柳房权证字第D0191838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

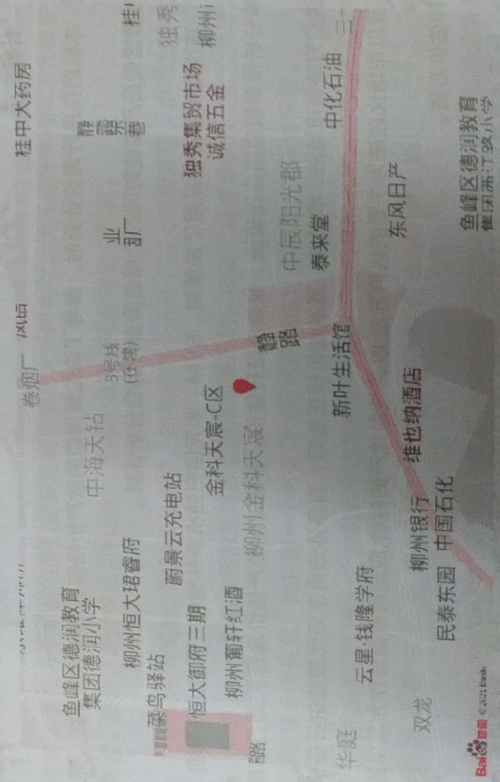
本次网络询价时间为：2022年09月05日

## 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)
汇东一品	普通住宅	未知	8,774
汇东智郡	普通住宅	2018年	10,064
国信凤起新都	普通住宅	2017年	8,158
中辰阳光郡	普通住宅	2017年	10,660
华展	普通住宅	2016年	9,460

询价对象所在位置：



询价对象所在位置周边基础设施:

交通	卷烟厂,地址:轨道交通3号线;双龙,地址:轨道交通1号线;三十中,地址:轨道交通3号线;河东枢纽,地址:轨道交通1号线。
教育	贝斯特教育(华润路),地址:广西壮族自治区柳州市鱼峰区桂柳路1号兴怡园5栋2楼;优优托教中心,地址:柳州市城中区独秀苑。
医疗	柳州市城中区静兰街道社区卫生服务中心,地址:广西壮族自治区柳州市城中区静兰路9号。
购物	华润万象城,地址:广西壮族自治区柳州市鱼峰区文昌路17号。
生活	嗷呜宠物生活馆,地址:广西壮族自治区柳州市鱼峰区西江路46号2栋1~4号。
娱乐	骊城量贩KTV,地址:广西壮族自治区柳州市鱼峰区桂柳路1~2号;李姐棋牌娱乐中心,地址:柳州市鱼峰区文昌路3号南亚名邸23栋。

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:  $P_i = P_i^* A^* B^* C^* D$ ;  $P = \sum (P_i^* \text{权重系数})$ , 式中:  $P$ -待估标的物估算价格,  $P_i$ -待估标的物比准价格,  $P_i^*$ -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:  $V$ -标的物价格,  $a$ -标的物年纯收益,  $r$ -标的物报酬率,  $g$ -收益年递增长率,  $n$ -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)	9,155	9,341	9,293	9,039	8,902	9,175

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: 1,203,864 元

本次网络询价结果有效期至: 2023年09月04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05日起至2023年09月04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

京东

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



2022年09月05日

# 网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：78fe5a7a6e0e43418573b2749c8969dd

南宁市青秀区人民法院：

贵院在执行陈芸（申请执行人）与陈亮（被执行人）民间借贷纠纷（案由）一案中，于2022年09月05日委托我平台对陈亮（所有权人）名下/所有的柳州市静兰路4号汇东一品2栋2单元2-2号（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：131.49平方米

单位面积价格：7,916元/㎡

参考财产价格：1,040,875元



### 一、财产基本情况

财产名称	柳州市静兰路4号汇东一品2栋2单元2-2号(房产)	面积	131.49M <sup>2</sup>
坐落	广西壮族自治区柳州市鱼峰区汇东一品2栋2单元2-2号	户型	4室2厅2卫
所在小区	汇东一品2栋2单元2-2号	建筑朝向	南向
所在楼层	2层	规划用途	10住宅
全部楼层	31层		

### 二、询价时点

本次网络询价时点为：2022年09月05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28个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	13,500.00元/M <sup>2</sup>	最低单价	6,989.25元/M <sup>2</sup>	平均单价	9,968.50元/M <sup>2</sup>
------	---------------------------	------	--------------------------	------	--------------------------

##### 2. 楼盘小区信息调查

小区名称		开发商	
小区均价	10,651元/M <sup>2</sup>	占地面积	
环比上月	-3.57%	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， $\beta$ 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

根据询价单内计算，在询价有效期内，询价文件中报价最低且符合询价单要求的供应商为本次询价的成交供应商。询价文件中报价，按照询价单内询价单内规定的格式填写。询价文件中报价，按照询价单内规定的格式填写。询价文件中报价，按照询价单内规定的格式填写。询价文件中报价，按照询价单内规定的格式填写。

#### 五、声明

本询价单询价单内规定的格式填写。询价文件中报价，按照询价单内规定的格式填写。询价文件中报价，按照询价单内规定的格式填写。询价文件中报价，按照询价单内规定的格式填写。

#### 六、网络询价平台的联系方式

名称	地址	联系方式
融e购	北京及天津分行营业部	010-65551111



2022年09月06日

# 阿里拍卖大数据询价平台

## 网络询价报告

(阿里拍卖网询2022090500509074号)

南宁市青秀区人民法院:

贵院在执行 陈芸(申请执行人)与 陈亮(被执行人)(2022)桂0103执5853号(民间借贷纠纷)一案中,于2022年09月05日委托我平台对 陈亮(所有权人)名下/所有的 柳州市静兰路4号汇东一品2栋2单元2-2号进行网络询价。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	柳州市静兰路4号汇东一品2栋2单元2-2号
房屋类型	住宅用房
房产坐落	广西壮族自治区柳州市鱼峰区汇东一品2栋2单元2-2号
所在小区	汇东一品2栋2单元2-2号
建筑面积	131.49平方米
户型	4室2厅2卫
朝向	南向
所在楼层	2
总楼层	31
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: 131.49 m<sup>2</sup>

单位面积价格: 8454.00 元/m<sup>2</sup>

财产参考总价: 1111616.00 元

结果有效期: 至2023年09月05日

### 三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年09月05日

### 四、参照样本、计算方法及价格趋势

#### (一) 价值调查

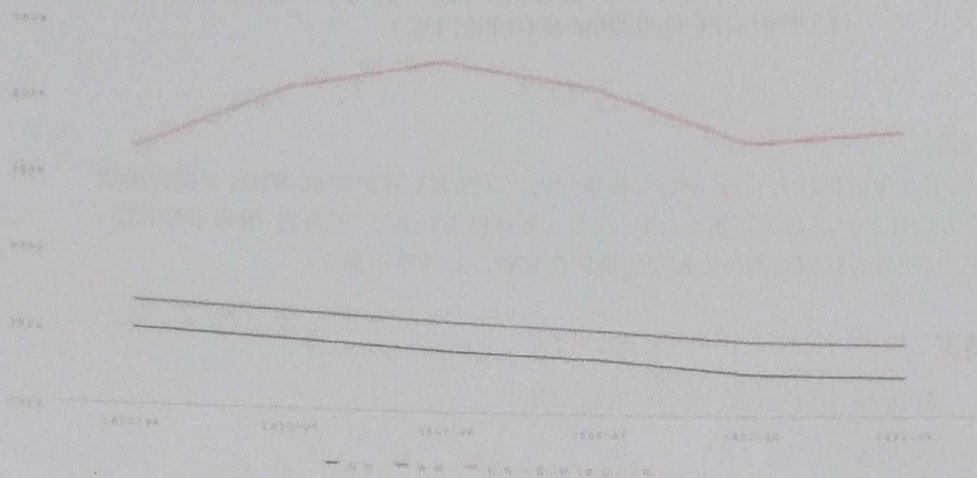
#### 1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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	鱼峰区桂柳路小学；德润小学南门旁； 鱼峰区德润教育集团西江路小学：西江路与静兰路东一巷交叉口南320米； 德润小学：德润路东一巷； 柳州市城中区升官塘小学：静兰路东一巷11号18栋； 柳州市新世纪高级中学：西江路55号；
地铁站	卷烟厂(地铁站)：(规划)3号线； 双龙(地铁站)：(在建)1号线； 三十中(地铁站)：(规划)3号线；
银行	中国信合(静兰分社)：西江路42号； 柳州银行(大东支行)：西江路27号大东星城国际3号楼一层门面； 柳州银行24小时自助银行服务(大东支行)：西江路27号； 中国建设银行24小时自助银行(西江路支行)：西江路27号； 中国建设银行(柳州西江路支行)：西江路27号(君恒宝骏A级旗舰店斜对面)；
幼儿园	柳州市鱼峰区集美郡小区幼儿园：西江路24-7号； 风起新都小精灵幼儿园：西江路66号； 柳州兴怡双语国学幼儿园：麒麟街道桂柳路1号兴怡园小区8栋；
公交车站	静兰路南(公交站)：70路；快3号线； 国信风起新都西(公交站)：64路；快9号线；快9号线区间车； 鱼峰区政府(公交站)：34路；64路；70路；快3号线； 国信风起新都东(公交站)：34路；快3号线；快9号线；快9号线区间车； 华展华园南门(公交站)：34路；501路；90路；
药店	泰来堂(西江路店)：西江路中辰阳光郡； 柳州市腾龙药店(西江路)：西江路42-3号(众鑫大酒店旁)； 柳州市千福药店：静兰路东一巷独秀苑菜市场5栋12号门面； 众生堂医药(独秀店)：静兰路东一巷独秀集贸市场B区(金鸾超市旁)； 康是美药房(静兰店)：静兰路9号华展华园商铺；
公园	柳州市法治文化公园：西江路66号； 雕像公园：西江路66号；
超市	姚香便利店：静园路与静兰路交叉口西60米； 柳州市鱼峰区捌贰日用百货店：麒麟街道静园路2号金科天宸3期28栋； 菜鸟驿站柳州金科天宸28栋82便利店：金科天宸28栋； 城市便捷：西江路42号； 文双日用百货经营部：西江路39号中辰阳光郡2栋1；

健身	轻健身运动训练基地；万象二路柳州旅游集散中心2楼； 领冠游泳健身(幸福庄)；万象路二号柳州集散中心一楼；
医院	静兰街道社区卫生服务中心；静兰路与华润二路交叉口东南160米； 柳州市城中区静兰街道社区卫生服务中心；静兰片区南二路华庭花园；
商场	无

注：以上数据展示小区周边1公里范围内配套设施详情

### 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房地产市场交易基础数据、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进行分析所得，且只分析和测算影响询价的主要因素，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询，阿里拍卖亦无法承担对询价对象建筑结构、设备等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

