京东

网络询价报告

京东大数据询价平台

网询号：jdbdhouse2022103100006 号

南宁市青秀区人民法院：

贵院在执行（2022）桂0103执11508号,申请执行人上海浦东发展银行股份有限公司南宁分行与被执行人张美容,黄道帅金融借款合同纠纷一案中，于2022年10月31日委托我平台对 张美容名下/所有的 南宁市青秀区民族大道125号展厦商住综合楼B单元11层1106号房进行网络询价。现已完成网络询价，具体情况如下：

房屋面积：134.33 平方米

标的物单价：11,744 元/平方米

标的物总价：1,577,610 元

一、财产基本情况

标的物名称	南宁市青秀区民族大道125号展厦商住综合楼B单元11层1106号房
城市名称	南宁市
行政区名称	青秀区
小区名称	民族大道125号展厦商住综合楼B单元11层1106号房
房屋坐落	广西壮族自治区南宁市青秀区民族大道125号展厦商住综合楼B单元11层1106号房
房屋面积	134.33 平方米
所在楼层	11
总楼层	24
朝向	南
是否有电梯	是
户型	4室2厅2卫
产权证号	桂（2020）南宁市不动产权第0167900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

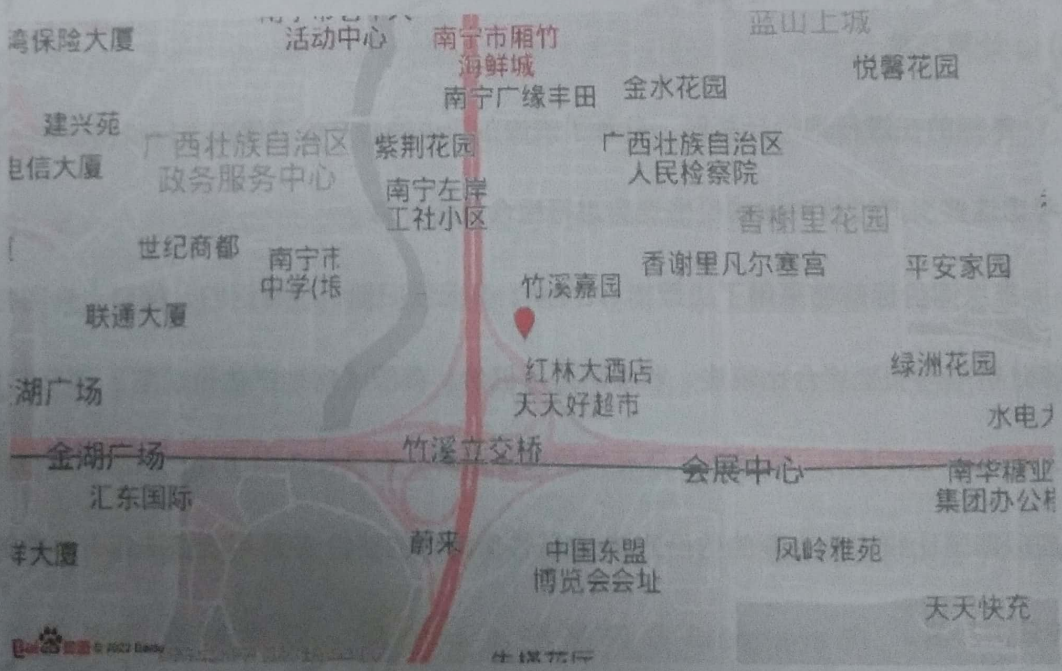
本次网络询价时间为：2022年10月31日

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)
展厦景湾生活区	普通住宅	未知	11,029
展厦景湾商住大厦	普通住宅	2010年	11,900
展厦商住综合楼	普通住宅	2006年	9,802
展厦景湾	普通住宅	2006年	10,053
竹溪嘉园	普通住宅	2007年	14,527

询价对象所在位置：



询价对象所在位置周边基础设施：

交通	会展中心,地址:轨道交通1号线;金湖广场,地址:轨道交通1号线;轨道交通3号线;万象城,地址:轨道交通1号线;埌西,地址:轨道交通3号线。
教育	中奥星艺术教育,地址:广西壮族自治区南宁市青秀区民族大道131号航洋国际a座12楼。
医疗	南宁首大白癜风医院,地址:广西壮族自治区南宁市青秀区厢竹大道8号;南宁市第一人民医院(埌东医院),地址:南宁青秀区悦宾路9号。
购物	会展航洋城,地址:广西壮族自治区南宁市青秀区民族大道131号。
生活	龙格亲子游泳俱乐部(南宁中心),地址:广西壮族自治区南宁市青秀区民族大道125号展厦景湾1楼。
娱乐	金利量贩式KTV,地址:广西壮族自治区南宁市青秀区民族大道127号迪拜七星酒店1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：Pi=P'*A*B*C*D；P=Σ(Pi*权重系数)，式中：P-待估标的物估算价格，Pi-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)*[1-(1+g)/(1+r)],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	2022-04	2022-05	2022-06	2022-07	2022-08	2022-09
单价(元/平方米)	11,886	11,519	11,486	11,504	11,707	11,551

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：1,577,610 元

本次网络询价结果有效期至：2023年10月30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10月31日起至2023年10月30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

江苏京东信息技术有限公司 电子章

2022年10月31日

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：9d88e4425ffd46ac87ff4f5cf1bb160a

南宁市青秀区人民法院：

贵院在执行上海浦东发展银行股份有限公司南宁分行（申请执行人）与张美容等（被执行人）金融借款合同纠纷（案由）一案中，于2022年10月31日委托我平台对张美容（所有权人）名下/所有的南宁市青秀区民族大道125号展厦商住综合楼B单元11层1106号房（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：134.33平方米

单位面积价格：12,838元/M²

参考财产价格：1,724,529元

一、财产基本情况

财产名称	南宁市青秀区民族大道125号展厦商住综合楼B单元11层1106号房(房产)	面积	134.33M²
坐落	广西壮族自治区南宁市青秀区民族大道125号展厦商住综合楼B单元11层1106号房	户型	4室2厅2卫
所在小区	民族大道125号展厦商住综合楼B单元11层1106号房	建筑朝向	南向
所在楼层	11层	规划用途	10住宅
全部楼层	24层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2022年10月31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100个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	29,069.80元/M²	最低单价	10,714.30元/M²	平均单价	19,253.90元/M²

2.楼盘小区信息调查

小区名称	展厦景湾	开发商	南宁市展厦房地产有限责任公司
小区均价	10,755元/M²	占地面积	3,809M²[约6亩]
环比上月	0.32%	建筑面积	30,000M²
建成年份	2007年	绿化率	40.5%
包含用途	住宅(100套)|办公	容积率	4.3
建筑类型	高层	周围交通	601路,213路,706路,29路,609路,49路,25路,城环1线,地铁1号线,46路,206路,34路,42路,74路,70路,90路,211路,19路,39路,219路,47路,W8路,603路,43路,91路,玉洞临时专线,W9路,39路纯电动区间车,701路,56路,76路,72路,92路,6路,环城1路
物业公司	景胜物业		

（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 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 $P = \Sigma \beta \cdot X + C$。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10月31日的参考价值为1,724,529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

地址	联系方式
德胜国际D座5层	95588

中国工商银行股份有限公司 融e购 网络询价专用章 6D664A0D3049

2022年10月31日

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

（阿里拍卖网询2022103100543557号）

南宁市青秀区人民法院：

贵院在执行 上海浦东发展银行股份有限公司南宁分行（申请执行人）与 张美容，黄道帅（被执行人）（2022）桂0103执11508号（金融借款合同纠纷）一案中，于2022年10月31日委托我平台对 张美容（所有权人）名下/所有的 南宁市青秀区民族大道125号展厦商住综合楼B单元11层1106号房进行网络询价。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	南宁市青秀区民族大道125号展厦商住综合楼B单元11层1106号房
房屋类型	住宅用房
房产坐落	广西壮族自治区南宁市青秀区民族大道125号展厦商住综合楼B单元11层1106号房
所在小区	民族大道125号展厦商住综合楼B单元11层1106号房
建筑面积	134.33平方米
户型	4室2厅2卫
朝向	南向
所在楼层	11
总楼层	24
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： 134.33 ㎡

单位面积价格：10109.00 元/㎡

财产参考总价：1357942.00 元

结果有效期：至2023年10月31日

三、询价时点

本次网络询价时点为：2022年10月31日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

（一）价值调查

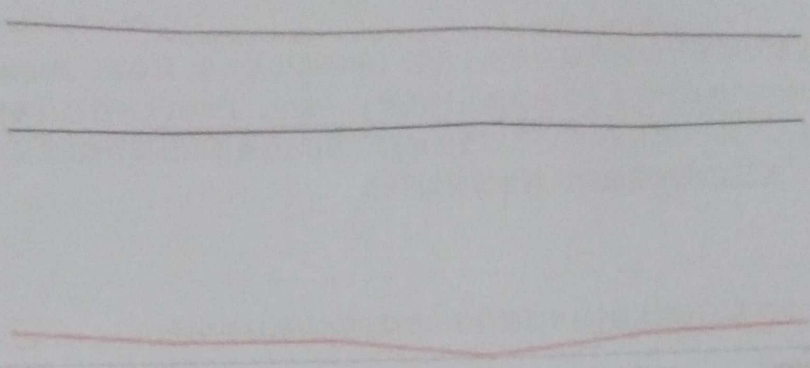
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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	南宁市第十四中学(琅东校区)：悦宾路8号； 广西壮族自治区检察官学院：凤翔路3-1号； 南宁市凤翔路小学(景晖校区)：云景路与长云巷交叉口东北侧； 新苗中小学教育：祥宾路16号二楼； 万舟至爱学校：祥宾路与悦宾路交叉口西北140米；
地铁站	会展中心(地铁站)：1号线； 金湖广场(地铁站)：1号线;3号线；
银行	广西北部湾银行24小时自助银行(南宁会展支行)：民族大道125号展厦商住综合楼一楼； 广西北部湾银行(会展支行)：南湖街道民族大道125号展厦景湾1楼； 中国农业银行24小时自助银行(航洋国际支行)：民族大道131号会展航洋城L1层； 中国农业银行(南宁航洋国际支行)：民族大道131号会展航洋城L1层； 中国信合(怡宾分社)：怡宾路6号；
幼儿园	abc阳光国际幼儿园：凤翔路2号香榭里花园； 广西教育厅幼儿园蓝山上城分园：蓝山上城(云景路北)； 风景湾幼儿园：凤景湾幼儿园； 南宁市青秀区中奕幼儿园：长云巷与云景路交叉口东北280米； 青秀区小博士幼儿园(祥宾路)：祥宾路居民二区12栋；
公交车站	竹溪立交(厢竹民族路口B)(公交站)：43路;K90路； 竹溪立交站(公交站)：121路;213路;219路;34路;42路;601路;604路;609路;706路;72路;76路;98路;B19路;B44路;B603路;B91路;W12路;W22路； 竹溪立交(厢竹民族路口)(公交站)：29路;42路区间;69路;B603路； 竹溪立交站(厢竹民族路口A)(公交站)：42路区间； 竹溪立交(厢竹民族路口A)(公交站)：604路;W22路；
药店	一心医药(香榭里花园分店)：香榭里花园2期沿街商铺1层302、305； 大药房：航洋国际城西门旁； 北京同仁堂中医馆(航洋店)：民族大道131号航洋国际购物中心A座1层； 北京同仁堂南宁店(航洋店)：民族大道131号会展航洋城L1层； 健之佳健康药房(南宁蓝山上城分店)：凤翔路6号蓝山上城西区商铺1层F1-A段；
公园	无

超市	红林大酒店(年货提货点)：竹溪立交与民族大道辅路交叉口西北200米； 天天好超市：南湖街道民族大道129号红林大酒店； TT国际便利店：南湖街道厢竹大道7号； 耕土耕心：柳沙路东一里6号华发新城21号楼二十三层2305房； 城埠便利店：悦宾路与金浦路一支路交叉口南60米；
健身	禅蘖瑜伽堂航洋旗舰店：会展航洋城B座10楼1018号； 脊劲派：航洋国际2811； 撕裂健身工作室(会展航洋城B座店)：会展航洋国际B座28楼2818室； 燃烧联盟健身工作室(航洋国际城C座店)：民族大道航洋国际c座2119号； 脊动力广西会展航洋城中心(航洋国际城C座店)：会展航洋城C座22楼2233号；
医院	南宁首大医院：厢竹大道辅路与云景路交叉口南200米； 南宁市第一人民医院埌东医院：悦宾路9号； 南湖社区卫生服务中心：金浦路3号(金湖广场地铁站F1口步行490米)； 青秀区凤翔社区卫生服务站：西壮族云景路9号东景花园2-05号商铺；
商场	会展航洋城A座：凤翔路与民族大道辅路交叉口北100米； 会展航洋城：民族大道131号； 巢鸿商业中心：金浦路3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

2021年12月31日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）

淘宝（中国）软件有限公司 330110007829