# 阿里拍卖大数据询价平台

# 网络询价报告

（阿里拍卖网询2022111700556727号）

高碑店市人民法院：

贵院在执行 马同欣（申请执行人）与 李志强，定州市经盛纬腾房地产开发有限公司（被执行人）（2022）冀0684执3878号（借款合同纠纷）一案中，于2022年11月17日委托我平台对 定州市经盛纬腾房地产开发有限公司（所有权人）名下/所有的 定州市兴华路与商业街交叉口圣地丽景小区进行网络询价。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 | 定州市兴华路与商业街交叉口圣地丽景小区 |
| 房屋类型 | 住宅用房 |
| 房产坐落 | 河北省定州市兴华路与商业街交叉口 |
| 所在小区 | 圣地丽景小区2号楼1单元302 |
| 建筑面积 | 140.62平方米 |
| 户型 | 3室2厅2卫 |
| 朝向 | 南向 |
| 所在楼层 | 3 |
| 总楼层 | 12 |
| 建成年代 | |
| 规划用途 | 1 |

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： 140.62 ㎡

单位面积价格：4801.00 元/㎡

财产参考总价：675117.00 元

结果有效期：至2023年11月17日

## 三、询价时点

本次网络询价时点为：2022年11月17日

## 四、参照样本、计算方法及价格趋势

### （一）价值调查

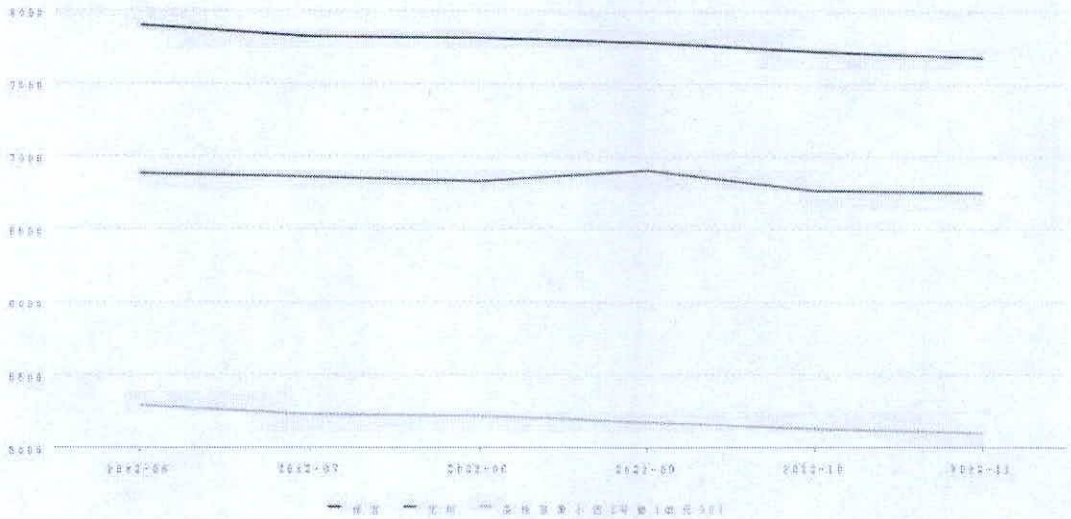
**1、询价对象同区域司法拍卖成交案例**

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 | 金田小区实验高中：商业街东150米；<br>定州市实验中学：大道观街；<br>英才实验中学：兴定西路37号；<br>大道观小学：熙尚园小区8号楼2门404号；<br>定州市第二中学分校：大道观街兴华中路44-6号； |
| 地铁站 | 无 |
| 银行 | 中国邮政储蓄银行(商业街营业所)：商业街；<br>中国邮政储蓄银行24小时自助银行(商业街营业所)：金田小区西北门旁；<br>华夏银行24小时自助银行(定州支行)：兴定西路与商业街交叉口西北40米；<br>华夏银行(定州支行)：兴定西路58号；<br>中国建设银行24小时自助银行(兴定西路)：领秀城南区西南门旁； |
| 幼儿园 | 春晓双语幼儿园：实验初中斜对面；<br>凤翔园幼儿园：凤翔园小区6号楼旁；<br>起点迪贝幼儿园：明月北街与兴定西路交叉路口往东约200米；<br>栋旺幼儿园：大道观街温馨家园小区北门；<br>润迪蓝天宇翔幼儿园：商业街新天地对面大道观社区； |
| 公交车站 | 商业街路口(公交站)：定州汽车站-安国汽车站；<br>领秀城(公交站)：定州6路;定州9路北线;定州9路南线;定州汽车站-大辛庄;定州汽车站-安国汽车站；<br>实验中学(公交站)：定州6路;定州9路北线;定州9路南线;定州汽车站-安国汽车站；<br>交通局(公交站)：定州5路;定州6路；<br>联通公司(公交站)：定州2路； |
| 药店 | 定州百姓药房第三分店(兴华店)：兴华西路90号；<br>健诺堂大药房：实验路盛世豪庭；<br>大参林华兴大药房(定州豪庭店)：盛世豪庭西门北行50米；<br>原生药房(盛世豪庭店)：盛世豪庭西北门旁；<br>原生药房(金阳小区店)：北环路唱响KTV对面； |
| 公园 | 盛东口袋公园：清风北街与兴定路交叉口西南角；<br>恒泰口袋公园：明月北街与兴定西路交叉口西南角； |
| | 众泽便利店：商业街与实验路交叉口东北140米；<br>明月超市(商业街)：定州市二中对面； |

| | |
|---|---|
| 超市 | 京东便利店：金田小区西北门南60米；<br>睿睿便利店：商业街与实验路交叉口东北120米；<br>优可24小时便利店(一店)：商业街与兴定西路交叉口南140米； |
| 健身 | 盛东远杨游泳健身中心(盛东广场店)：兴定西路与清风北路交叉口盛东广场4层；<br>斯迈孕产普拉提：时代广场5层；<br>热点游泳健身：西关北街恒泰新城；<br>律动游泳健身(中天广场店)：中天广场5层；<br>悦健身游泳馆：北环路悦明园； |
| 医院 | 大道观社区卫生服务站：明月北街明月豪苑；<br>北城区领秀城社区卫生服务站：兴定西路112号；<br>定州市明月豪苑社区卫生服务站：明月北街与北大寺巷交叉口东北60米；<br>定州明仁医院：商业街与鼓楼街；<br>明月社区卫生服务中心：兴华中路与西关北街交叉口东北50米； |
| 商场 | 尚美国际购物广场：兴定路(领秀城东侧)；<br>盛东广场：兴定西路与清风北街交叉口西140米；<br>中山新天地购物广场：女人街4号；<br>铭阳商厦恒泰店：西城区兴定西路与明月北街交叉口；<br>中天广场：中山新天地步行街附近； |

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

2024年11月27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 3301100078294

# 网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：6170a014eb494c5c889a8a97ff931456

高碑店市人民法院：

贵院在执行马同欣（申请执行人）与李志强等（被执行人）借款合同纠纷（案由）一案中，于2022年11月17日委托我平台对定州市经盛纬腾房地产开发有限公司（所有权人）名下/所有的定州市兴华路与商业街交叉口圣地丽景小区（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：140.62平方米

单位面积价格：5,763元/M²

参考财产价格：810,393元

# 一、财产基本情况

| | | | |
|---|---|---|---|
| 财产名称 | 定州市兴华路与商业街交叉口圣地丽景小区(房产) | 面积 | 140.62M² |
| 坐落 | 河北省定州市兴华路与商业街交叉口 | 户型 | 3室2厅2卫 |
| 所在小区 | 圣地丽景小区2号楼1单元302 | 建筑朝向 | 南向 |
| 所在楼层 | 3层 | 规划用途 | 1 |
| 全部楼层 | 12层 | | |

# 二、询价时点

本次网络询价时点为：2022年11月17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11个最新案例进行估价，情况如下

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 最高单价 | 7,887.68元/M² | 最低单价 | 5,500.08元/M² | 平均单价 | 6,533.90元/M² |

### 2. 楼盘小区信息调查

| | | | |
|---|---|---|---|
| 小区名称 | 经纬·圣地丽景 | 开发商 | 定州市经盛纬腾房地产开发有限公司 |
| 小区均价 | 5,682元/M² | 占地面积 | |
| 环比上月 | 2.6% | 建筑面积 | 800,000M² |
| 建成年份 | 2017年 | 绿化率 | 30.0% |
| 包含用途 | 住宅(6600套) | 容积率 | 3.0 |
| 建筑类型 | 高层 | 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，$\beta$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11月17日的参考价值为810,393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
5928539CD049

2022年11月17日