

网络询价报告

京东大数据询价平台

网询号: jdbdhouse2022100100003 号

南宁市青秀区人民法院:

贵院在执行(2022)桂0103执9693号,申请执行人华夏银行股份有限公司南宁分行与被执行人钟维维金融借款合同纠纷一案中,于2022年10月01日委托我平台对钟维维名下/所有的广西壮族自治区南宁市良庆区五象大道349号恒大绿洲62号楼二十二层2202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: 141.87 平方米

标的物单价: 11,925 元/平方米

标的物总价: 1,691,780 元

一、财产基本情况

标的物名称	广西壮族自治区南宁市良庆区五象大道349号恒大绿洲62号楼二十二层2202号
城市名称	南宁市
行政区名称	良庆区
小区名称	广西壮族自治区南宁市良庆区五象大道349号恒大绿洲62号楼二十二层2202号
房屋坐落	广西壮族自治区南宁市良庆区五象大道349号恒大绿洲62号楼二十二层2202号
房屋面积	141.87 平方米
所在楼层	22
总楼层	29
朝向	南
是否有电梯	否
户型	4室0厅0卫
产权证号	桂(2020)南宁市不动产权第0143099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

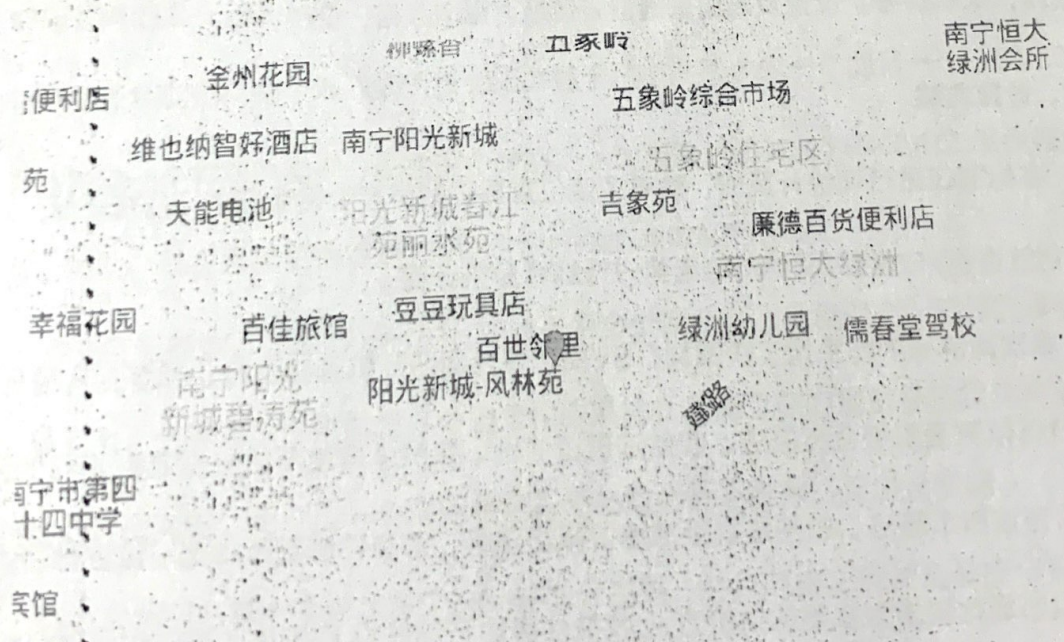
本次网络询价时间为：2022年10月01日

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)
恒大绿洲3期	普通住宅	未知	10,726
阳光新城风林苑	普通住宅	未知	8,628
风林苑	普通住宅	2006年	9,140
阳光新城春江苑	普通住宅	未知	8,544
阳光新城丽水苑	普通住宅	未知	8,746

询价对象所在位置：



询价对象所在位置周边基础设施:

交通	五象岭,地址:轨道交通4号线;金象大道,地址:轨道交通4号线;建设路,地址:轨道交通2号线;石子塘,地址:轨道交通2号线。
教育	熠霄教育(长江钢琴旗舰店),地址:广西壮族自治区南宁市良庆区吉象路恒大绿洲4期73栋。
医疗	南宁先解中医诊所,地址:广西壮族自治区南宁市良庆区兴象路西二里4号阳光新城3号楼013号。
购物	人人乐(蓝波湾购物广场店),地址:广西壮族自治区南宁市良庆区五象大道339号阳光新城蓝波湾地下二层。
生活	喜悦生活超市(绿洲店),地址:南宁市良庆区吉象路阳光新城风林苑东门东北侧约80米。
娱乐	阳光经络养生,地址:南宁市良庆区建设路阳光新城-风林苑;亮妹养生店,地址:南宁市良庆区吉象路东二巷五象岭住宅区。

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	2022-04	2022-05	2022-06	2022-07	2022-08	2022-09
单价(元/平方米)	11,956	12,100	11,904	11,737	11,769	11,926

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：1,691,780 元

本次网络询价结果有效期至：2023年09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01日起至2023年09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



2022年10月01日

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：4c74ed30ab5d4025a066ce2e287dcb84

南宁市青秀区人民法院：

贵院在执行华夏银行股份有限公司南宁分行（申请执行人）与钟维维（被执行人）金融借款合同纠纷（案由）一案中，于2022年10月01日委托我平台对钟维维（所有权人）名下/所有的广西壮族自治区南宁市良庆区五象大道349号恒大绿洲62号楼二十二层2202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：141.87平方米

单位面积价格：7,936元/M²

参考财产价格：1,125,880元

一、财产基本情况

财产名称	广西壮族自治区南宁市良庆区五象大道349号恒大绿洲62号楼二十二层2202号(房产)	面积	141.87M ²
坐落	广西壮族自治区南宁市良庆区五象大道349号恒大绿洲62号楼二十二层2202号	户型	4室0厅0卫
所在小区	广西壮族自治区南宁市良庆区五象大道349号恒大绿洲62号楼二十二层2202号	建筑朝向	南向
所在楼层	22层	规划用途	10住宅
全部楼层	29层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2022年10月01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48个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	13,291.10元/M ²	最低单价	7,857.14元/M ²	平均单价	10,316.60元/M ²
------	---------------------------	------	--------------------------	------	---------------------------

2. 楼盘小区信息调查

小区名称	南宁恒大绿洲	开发商	恒大地产集团南宁有限公司 南宁银象房地产开发有限责任公司
小区均价	8,871元/M ²	占地面积	341,499M ² [约512亩]
环比上月	-10.75%	建筑面积	760,000M ²
建成年份	2016年	绿化率	40.0%
包含用途	住宅(6400套)	容积率	2.4
建筑类型	小高层 高层	周围交通	702路,56路
物业公司	恒大金碧物业 恒大金碧物业管理公司		

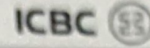
(二) 计算方法

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 $P = \sum \beta_i X_i + C$ 。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，估价对象所在的微城区域的房屋同质性较强，因此采用了基于多元回归的多重回归法进行估价，同时采用了基于地理加权回归模型的标准价调整法。估价对象在其所在的微城市场具有其特殊性，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。根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，以及对自动估价与人工估价的适用性进行分析，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

根据数据拟合计算、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准，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01日的参考价值为1,125,880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
https://mall.icbc.com.cn/	北京复兴门内大街55号	95588



2022年10月01日

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2022100100527032号)

南宁市青秀区人民法院:

贵院在执行 华夏银行股份有限公司南宁分行(申请执行人)与 钟维维(被执行人)
(2022)桂0103执9693号(金融借款合同纠纷)一案中,于2022年10月01日委托我平台对 钟维维
(所有权人)名下/所有的 广西壮族自治区南宁市良庆区五象大道349号恒大绿洲62号楼二十二层
2202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	广西壮族自治区南宁市良庆区五象大道349号恒大绿洲62号楼二十二层2202号
房屋类型	住宅用房
房产坐落	广西壮族自治区南宁市良庆区五象大道349号恒大绿洲62号楼二十二层2202号
所在小区	广西壮族自治区南宁市良庆区五象大道349号恒大绿洲62号楼二十二层2202号
建筑面积	141.87平方米
户型	4室0厅0卫
朝向	南向
所在楼层	22
总楼层	29
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: 141.87 m²
单位面积价格: 10343.00 元/m²
财产参考总价: 1467361.00 元
结果有效期: 至2023年10月01日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年10月01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

暂无

(二) 房产周边情况

1. 周边配套详情

学校 无

地铁站 五象岭(地铁站): 4号线;

银行 江东投资: 73栋107号铺面;
中国工商银行24小时自助银行(良庆支行): 大沙田金象大道金沙大道432号;
中国工商银行(良庆支行): 大沙田街道金沙大道432号(滨江丽景小区旁);
中国建设银行24小时自助银行(南宁五象大道支行): 五象大道339号(阳光新城蓝波湾)附近;
中国建设银行(五象大道支行): 五象大道339号(阳光新城蓝波湾);

幼儿园 开心辅导幼儿园: 大沙田街道五象岭兴象路东三巷24号;
金太阳幼儿园: 大沙田兴象路西二里75号;
恒大绿洲幼儿园: 恒大绿洲三期;
小神象幼儿园: 大沙田街道大沙田五象岭兴象路西一里34号;
良庆区理想幼儿园: 五象岭路南一里1号;

公交车站 聚丰苑(公交站): 607路;
地铁五象岭站(公交站): 111路;29路;31路;55路;88路;K96路;
大沙田站(公交站): 111路;29路;55路;607路;
五象银沙路口(公交站): 111路;29路;31路;55路;607路;708路;88路;

药店 老百姓大药房(兴象路店): 恒大绿洲2期西2门北210米;
康裕园药业恒大绿洲店: 恒大绿洲1栋101号;
茂诚药品(民友药店): 大沙田五象岭兴象路西二巷7号;
一心医药(南宁吉象药店): 五象岭南二里18号;
文德医药(五象店): 大沙田五象岭住宅区南一里5号;

公园 五象岭森林公园: 五象岭路36号.

超市 京东便利店: 恒大绿洲二期23栋102京东便利店;
美宜佳(兴象路店): 五象大道349号恒大绿洲22号楼一层103号商铺;
芙蓉旺盛: 五巷大道恒大绿洲11栋103;
详降便利店: 兴象路西二里138号1层;
墨涛涛便利店: 大沙田街道五象大道333号恒大绿洲36号楼;

健身 恒大绿洲会所健身俱乐部: 五象大道333号恒大绿洲社区;
黄金时代游泳健身会所: 大沙田街道五象新区五象大道333号恒大绿洲内;
冠闻健身: 兴象路西二里与五象岭路南一里交叉口西南140米;

医院 南宁吴唐医院: 大沙田街道五象岭路18号;
南宁明德医院: 五象大道432号滨江丽景花园17-21号楼19号;
南宁中洲中医院: 滨江丽景花园17-21栋07号;

商场 无

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

