

7611537

# 网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：6d284349f2ab4068b703470fc76c333c

广州市荔湾区人民法院：

贵院在执行罗杨敏（申请执行人）与蒋胜（被执行人）民间借贷（案由）一案中，于2022年07月07日委托我平台对蒋胜（所有权人）名下/所有的广东省深圳市宝安区民治街道人民南路水榭春天花园2栋水仙苑10D（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：86.58平方米

单位面积价格：78,649元/M<sup>2</sup>

参考财产价格：6,809,430元

## 一、财产基本情况

|      |                                     |      |                     |
|------|-------------------------------------|------|---------------------|
| 财产名称 | 广东省深圳市宝安区民治街道人民南路水榭春天花园2栋水仙苑10D(房产) | 面积   | 86.58M <sup>2</sup> |
| 坐落   | 广东省深圳市宝安区民治街道人民南路水榭春天花园2栋水仙苑10D     | 户型   | 2室2厅2卫              |
| 所在小区 | 民治街道人民南路水榭春天花园2栋水仙苑10D              | 建筑朝向 | 南向                  |
| 所在楼层 | 10层                                 | 规划用途 | 10住宅                |
| 全部楼层 | 18层                                 |      |                     |

## 二、询价时点

本次网络询价时点为：2022年07月07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97个最新案例进行估价，情况如下

|      |                           |      |                           |      |                           |
|------|---------------------------|------|---------------------------|------|---------------------------|
| 最高单价 | 90,510.00元/M <sup>2</sup> | 最低单价 | 90,403.80元/M <sup>2</sup> | 平均单价 | 90,495.90元/M <sup>2</sup> |
|------|---------------------------|------|---------------------------|------|---------------------------|

#### 2. 楼盘小区信息调查

|      |                        |      |  |
|------|------------------------|------|--|
| 小区名称 | 莱蒙·水榭春天                | 开发商  | 深圳市水榭花都房地产有限公司   |
| 小区均价 | 90,498元/M <sup>2</sup> | 占地面积 | 167,000M <sup>2</sup> [约250亩]  |
| 环比上月 | -0.01%                 | 建筑面积 | 565,892M <sup>2</sup>  |
| 建成年份 | 2010年                  | 绿化率  | 35.0%  |
| 包含用途 | 住宅(4000套)              | 容积率  | 3.44   |
| 建筑类型 | 小高层 高层                 | 周围交通 | B656路, B831路内环, 高峰专线94路, M214路, 高峰专线38路, E9路, B831路外环, M212路, M420路, B830路环线, M365路, 高峰专线91路, 54路, M340路, M352路, M223路 |
| 物业公司 | 莱蒙物业服务有限公司             |      |  |

### (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 AVN)，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07月07日的参考价值为6,809,430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 | 4009195588 |



2022年07月07日



# 网络询价报告

京东大数据询价平台

网询号: jdbdhouse2022070700463 号

广州市荔湾区人民法院:

贵院在执行(2022)粤0103执恢34号,申请执行人罗杨敏与被执行人蒋胜民间借贷一案中,于2022年07月07日委托我平台对蒋胜名下/所有的广东省深圳市宝安区民治街道人民南路水榭春天花园2栋水仙苑10D进行网络询价。现已完成网络询价,具体情况如下:

房屋面积: 86.58 平方米

标的物单价: 73,097 元/平方米

标的物总价: 6,328,738 元

## 一、财产基本情况

|       |                                 |
|-------|---------------------------------|
| 标的物名称 | 广东省深圳市宝安区民治街道人民南路水榭春天花园2栋水仙苑10D |
| 城市名称  | 深圳市                             |
| 行政区名称 | 宝安区                             |
| 小区名称  | 莱蒙水榭春天一期                        |
| 房屋坐落  | 广东省深圳市宝安区民治街道人民南路水榭春天花园2栋水仙苑10D |
| 房屋面积  | 86.58 平方米                       |
| 所在楼层  | 10                              |
| 总楼层   | 18                              |
| 朝向    | 南                               |
| 是否有电梯 | 是                               |
| 户型    | 2室2厅2卫                          |
| 产权证号  | 粤(2015)深圳市不动产权第0046800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07月07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) |
|----------|------|-------|-------------|
| 莱蒙水榭春天一期 | 普通住宅 | 未知    | 77,197      |
| 莱蒙水榭春天   | 普通住宅 | 2013年 | 77,197      |
| 水榭春天花园   | 豪宅   | 2013年 | 68,209      |
| 水榭春天     | 普通住宅 | 2013年 | 68,493      |
| 莱蒙水榭春天二期 | 普通住宅 | 未知    | 77,197      |

询价对象所在位置：



询价对象所在位置周边基础设施:

|    |   |
|----|---|
| 交通 | 红山,地址:地铁4号线;地铁6号线;上塘,地址:地铁4号线;上芬,地址:地铁6号线;<br>;民治北,地址:深大城际;龙胜,地址:地铁4号线; |
| 教育 | 水蜜桃国际儿童教育中心(天虹购物中心龙华店),地址:广东省深圳市龙华区民治街道大岭社区人民路2020号天虹购物中心F1。            |
| 医疗 | 龙华区人民医院水榭春天社区健康服务中心,地址:深圳市龙华区人民路2054号水榭春天花园一期2A栋。                       |
| 购物 | 天虹购物中心(龙华店),地址:广东省深圳市龙华区民治街道大岭社区人民路2020号。                               |
| 生活 | 良家洗衣(莱蒙水榭春天店),地址:深圳市龙华区莱蒙水榭春天一期110号。                                    |
| 娱乐 | 紫轩茶艺棋牌休闲,地址:深圳市龙华区大洋东街中央原著御珑苑;胡桃里(龙华店),地址:广东省深圳市龙华区中梅路112奥特莱斯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： $P_i = P' * A * B * C * D$ ； $P = \sum (P_i * \text{权重系数})$ ，式中：P-待估标的物估算价格， $P_i$ -待估标的物比准价格， $P'$ -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，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        | 2022-01 | 2022-02 | 2022-03 | 2022-04 | 2022-05 | 2022-06 |
|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 单价(元/平方米) | 66,669  | 67,540  | 73,475  | 69,626  | 73,565  | 72,700  |

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: 6,328,738 元

本次网络询价结果有效期至: 2023年07月06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07月07日起至2023年07月06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   |



2022年07月07日



# 阿里拍卖大数据询价平台

## 网络询价报告

(阿里拍卖网询2022070700469682号)

广州市荔湾区人民法院:

贵院在执行 罗杨敏(申请执行人)与 蒋胜(被执行人)(2022)粤0103执恢34号(民间借贷)一案中,于2022年07月07日委托我平台对 蒋胜(所有权人)名下/所有的 广东省深圳市宝安区民治街道人民南路水榭春天花园2栋水仙苑10D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 | 广东省深圳市宝安区民治街道人民南路水榭春天花园2栋水仙苑10D |
| 房屋类型 | 住宅用房                            |
| 房产坐落 | 广东省深圳市宝安区民治街道人民南路水榭春天花园2栋水仙苑10D |
| 所在小区 | 民治街道人民南路水榭春天花园2栋水仙苑10D          |
| 建筑面积 | 86.58平方米                        |
| 户型   | 2室2厅2卫                          |
| 朝向   | 南向                              |
| 所在楼层 | 10                              |
| 总楼层  | 18                              |
| 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: 86.58 m<sup>2</sup>

单位面积价格: 111994.00 元/m<sup>2</sup>

财产参考总价: 9696441.00 元

结果有效期: 至2023年07月07日

### 三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年07月07日

### 四、参照样本、计算方法及价格趋势

#### (一) 价值调查

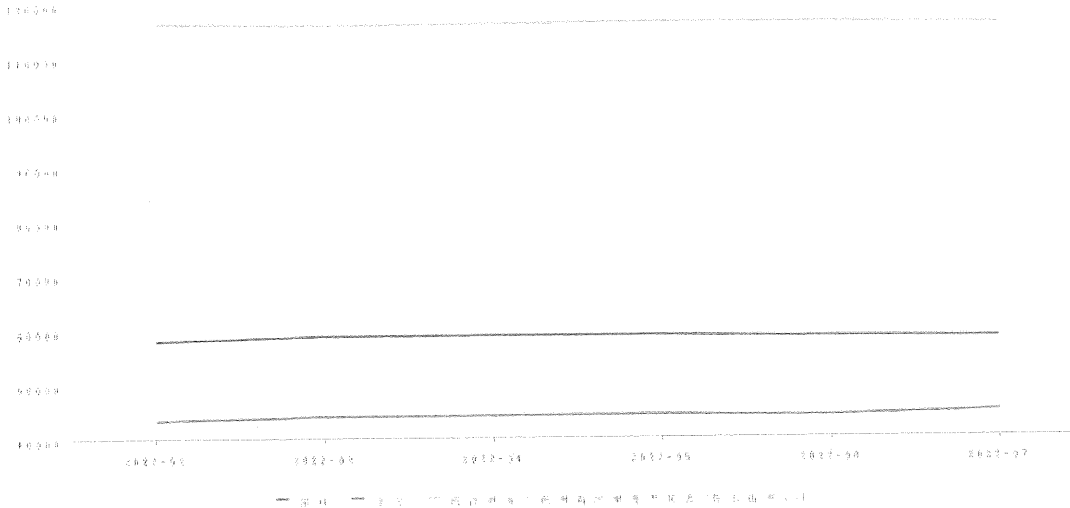
#### 1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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   | 深圳市民治中学：民顺路与中梅路交界处西北侧；<br>民顺小学：人民南路七里香榭；<br>深圳市龙华区实验学校：上塘路与景龙南路交叉口东南150米；<br>幼美迪青少年高尔夫学院：民治街道佳民路星河传奇一期40号；<br>行知小学：梅龙大道502；   |
| 地铁站  | 红山(地铁站)：4号线/龙华线;6号线/光明线；  |
| 银行   | 江苏银行(深圳民治社区支行)：民治街道水榭春天一期二栋150、151商铺；<br>江苏银行24小时自助银行：龙华新区莱蒙水榭春天一期二栋150、151商铺；<br>中信银行自助银行：民塘路莱蒙·水榭春天；<br>中信银行(龙华支行)：龙华水榭春天1期2栋102号；<br>交通银行(龙新支行)：中梅路和民塘路交汇处绿景公馆1866北区1层；  |
| 幼儿园  | 蒙小芽国际婴幼儿一体园：民塘路七里香榭花园小区；<br>水榭春天幼儿园：人民南路2022号；<br>深圳市龙华区民治中学教育集团幸福枫景幼儿园：梅陇路439；<br>纽诺保育园(红山园)：民治街道大岭社区公馆1866花园北区1栋N-L204号商铺；<br>蒙氏双语幼儿园：金地梅陇镇花园一栋；  |
| 公交车站 | 民顺小学(公交站)：B917路(B线)；M130路；M214路；M340路；M405路；M554路；<br>M579路；高峰专线150路；<br>龙华实验学校(公交站)：E1路；M130路；M212路；M352路；M379路；高峰专线122<br>号(单环线)；高峰专线23号；<br>水榭春天中(公交站)：B917路(A线)；B917路(B线)；M420路；<br>民塘人民路口(公交站)：M212路；M214路；M579路；高峰专线150路；<br>中梅路公交首末站(公交站)：B917路(A线)；B917路(B线)；M214路(大站快<br>车)； |
| 药店   | 本草药房(民塘路店)：民塘路553号；<br>海王星辰：民治街道龙华二线拓展区水榭春天一期2号楼裙楼商业01层C号房<br>01号商铺；<br>中联大药房(水榭春天分店)：人民路水榭春天三期负一楼沃尔玛收银台对<br>面；<br>南北药房(莱蒙·水榭春天东)：莱蒙·水榭春天3期71、72、73号；<br>海王星辰(龙华人民路分店)：龙华街道人民南路藏珑苑1栋半地下层商铺50<br>号、51号；  |
|      | 德逸公园：德逸路与民顺路交叉口东北100米；  |

|    |  |
|----|--|
| 公园 | <p>龙华绿廊公园：龙华人民路与民繁路交叉口西北约40米；<br/>         龙塘东区公园：景龙南路龙塘村；<br/>         新区大道街心花园：民治街道新区大道与中梅路交汇处海油加油站旁；</p>  |
| 超市 | <p>福华龙华店：民塘路与龙华人民路交叉口东南120米；<br/>         茅台镇大福酒业集团(总店)：城投·七里香榭西南门旁；<br/>         茗福商行(民塘路店)：民塘路573东北方向80米；<br/>         沃尔玛(深圳龙华人民南路分店)：民治街道人民南路水榭春天3期B1层；<br/>         喜惠福连锁便利店(春天花园店)：莱蒙水榭春天花园1期1栋；</p>                 |
| 健身 | <p>大树瑜伽精品私教馆(红山店)：水榭春天1期2栋B单元茉莉苑16C；<br/>         MARK'S健身实验室：水榭春天沃尔玛负一层；<br/>         琪航健身工作室红山店：人民南路水榭春天三期沃尔玛负一层收费服务台边上；<br/>         拉伽瑜伽(水榭春天店)：民治街道大岭社区水榭春天花园一期一栋108-109；<br/>         来瘦健身：民治街道大岭社区中央原著花园藏珑阁33A；</p> |
| 医院 | <p>上塘道社康服务中心：金地上塘道花园12栋；<br/>         深圳仁合医院：上塘路10号；<br/>         阳光里社康服务中心：绿景公馆1866南区16-2；</p>  |
| 商场 | <p>天虹(腾龙路)：龙华人民路与民繁路交叉口南40米；<br/>         天虹购物中心(龙华店)：民治街道大岭社区龙华人民路2020号；<br/>         1866佐岭荟：梅龙路；<br/>         星河COCO Garden：绿景路景龙南路交叉口；<br/>         红山六九七九商业中心：红木街红山地铁站旁；</p>  |

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

