网络询价报告

京东大数据询价平台

网询号：jdbdhouse2022090800458 号

广东省广州市中级人民法院：

贵院在执行（2022）粤01执1610号,申请执行人中国对外经济贸易信托有限公司与被执行人郑水明,伏燕国内非涉外仲裁裁决一案中，于2022年09月08日委托我平台对 郑水明名下/所有的 广州市花都区花侨镇侨雅苑22号楼604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：77.72 平方米

标的物单价：8,598 元/平方米

标的物总价：668,234 元

一、财产基本情况

标的物名称	广州市花都区花侨镇侨雅苑22号楼604房
城市名称	广州市
行政区名称	花都区
小区名称	侨雅苑
房屋坐落	广东省广州市花都区侨雅苑
房屋面积	77.72 平方米
所在楼层	6
总楼层	7
朝向	北
是否有电梯	否
户型	2室1厅1卫
产权证号	穗花0300209089
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08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)
花侨侨雅苑	普通住宅	2000年	7,240
花都侨雅苑	普通住宅	1992年	10,292
侨苑新村	普通住宅	1995年	11,259
侨南二路散盘	普通住宅	1996年	5,559
花侨侨心南路散盘	普通住宅	2005年	5,163

询价对象所在位置：

询价对象所在位置周边基础设施：

交通	花侨市场,地址:716路;花84路;华侨农场,地址:716路;花84路;星智少儿成长服务中心,地址:716路;寮采北路,地址:473路。
教育	伴墨斋林岳恩书法工作室,地址:广东省广州市花都区花侨侨新街3号;安培驾校(第25花侨招生点),地址:广东省广州市花都区侨新街1-11号。
医疗	广州市花都区花东镇花侨卫生院,地址:广州市花都区花东镇花侨商业街116号;洛柴岗卫生站,地址:广州市花都区花都大道侨北苑南侧约60米。
购物	雯雯士多,地址:广东省广州市花都区侨新街701号;花侨市场,地址:广州市花都区中花路华侨派出所对面。
生活	同程生活千鲜汇(农产品社区冷鲜直营店),地址:广东省广州市花都区侨新街1-58号。
娱乐	花东镇侨文化广场,地址:广州市花都区花都大道花侨市场;世外桃园度假村,地址:广东省广州市白云区沿河路1688号。

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	2022-03	2022-04	2022-05	2022-06	2022-07	2022-08
单价(元/平方米)	7,956	8,072	8,700	8,431	8,323	8,547

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：668,234 元

本次网络询价结果有效期至：2023年09月07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08日起至2023年09月07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

(盖章)

2022年09月08日

阿里拍卖大数据询价平台

本次询价查询房产标的对象信息暂无匹配结果，可能系由于该标的周边近期无相关市场交易或拍卖记录；阿里拍卖已为您记录相关信息、后续将持续丰富询价数据。

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：60462f9e425c42c5b230ccb3c66bca97

广东省广州市中级人民法院：

贵院在执行中国对外经济贸易信托有限公司（申请执行人）与郑水明等（被执行人）国内非涉外仲裁裁决（案由）一案中，于2022年09月08日委托我平台对郑水明（所有权人）名下/所有的广州市花都区花侨镇侨雅苑22号楼604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：77.72平方米

单位面积价格：15,432元/M²

参考财产价格：1,199,375元

一、财产基本情况

财产名称	广州市花都区花侨镇侨雅苑22号楼604房(房产)	面积	77.72M²
坐落	广东省广州市花都区侨雅苑	户型	2室1厅1卫
所在小区	侨雅苑	建筑朝向	北向
所在楼层	6层	规划用途	10住宅
全部楼层	7层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2022年09月08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0个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	-元/M²	最低单价	-元/M²	平均单价	-元/M²

2.楼盘小区信息调查

小区名称		开发商	
小区均价		占地面积	
环比上月		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，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09月08日的参考价值为1,199,375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

中国工商银行股份有限公司
融e购
网络询价专用章
58D1CE9C8049

2022年09月08日