

# 阿里拍卖大数据询价平台

## 网络询价报告

(阿里拍卖网询2022112500561736号)

广州市番禺区人民法院:

贵院在执行 中国工商银行股份有限公司广州番禺支行(申请执行人)与 唐宏其(被执行人)(2022)粤0113执恢109号(借款合同纠纷)一案中,于2022年11月25日委托我平台对 唐宏其(所有权人)名下/所有的 广州雅居乐北苑瀚澜二街2、4号;瀚澜三街1、3号;瀚澜三街5、7、9号瀚澜二街2号18层1802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	广州雅居乐北苑瀚澜二街2、4号;瀚澜三街1、3号;瀚澜三街5、7、9号瀚澜二街2号18层1802房
房屋类型	住宅用房
房产坐落	广东省广州市番禺区广州雅居乐北苑瀚澜二街2、4号;瀚澜三街1、3号;瀚澜三街5、7、9号瀚澜二街2号1802房
所在小区	广州雅居乐北苑瀚澜二街2、4号;瀚澜三街1、3号;瀚澜三街5、7、9号瀚澜二街2号
建筑面积	347.30平方米
户型	4室2厅4卫
朝向	西南
所在楼层	18
总楼层	35
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: 347.30 m<sup>2</sup>

单位面积价格: 41143.00 元/m<sup>2</sup>

财产参考总价: 14288964.00 元

结果有效期: 至2023年11月25日

### 三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年11月25日

### 四、参照样本、计算方法及价格趋势

#### (一) 价值调查

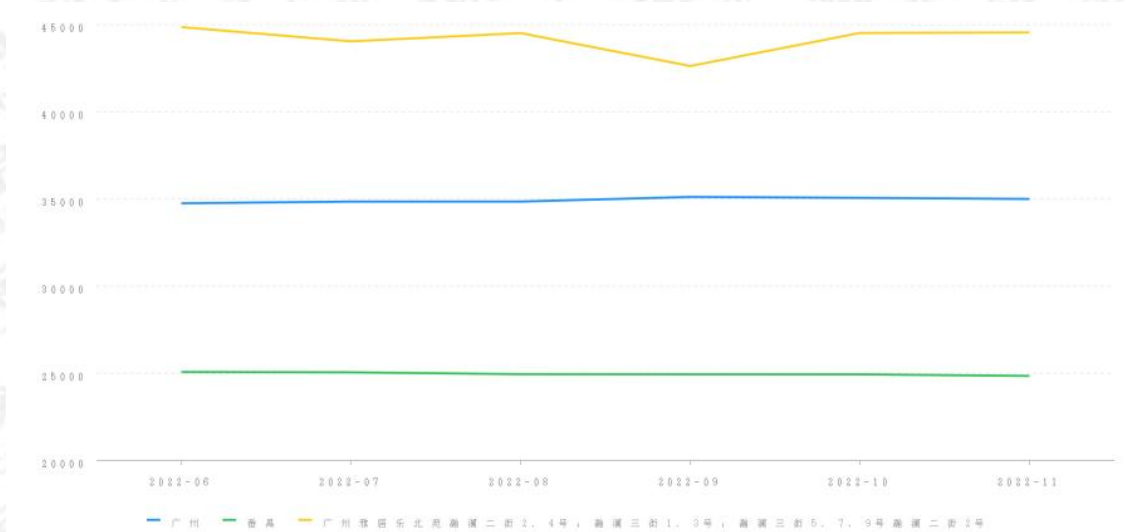
#### 1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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	加拿大外国语学校(剑桥郡校区): 板桥地铁站D口步行150米; 番禺区剑桥郡小学: 嘉顿幼儿园隔壁; 市头小学: 南村镇市头大道中路2号;
地铁站	板桥(地铁站): 7号线;
银行	广州农商银行24小时自助银行: 博厚路与博厚路二街交叉口北460米; 广州农商银行(市头分理处): 南村镇市头大道南路18号; 广州农商银行24小时自助银行: 南村镇市头大道南路18号; 广州农商银行(剑桥郡分理处): 兴南大道观江路1号;
幼儿园	雅居乐佰利山幼儿园: 南村镇番禺南村广州雅居乐北苑; 番禺规范化幼儿园: 博厚路四街; 嘉顿幼儿园: 雅居乐·剑桥郡剑桥郡小学旁边; 番禺区南村镇市头幼儿园: 南村镇市头村北约大路24号; 板桥幼儿园: 南村镇南分门路5号;
公交车站	广州雅居乐北苑公交首末站(公交站): 公交地铁接驳专线9路;番72路; 剑桥郡医院(公交站): 302A路; 板桥村(金源路口)(公交站): 公交地铁接驳专线9路;番72路; 罗边发市场(公交站): 番51路;番53路; 国际文化中心(公交站): 302A路;番72路;
药店	恒大医药: 南村镇滘澜街1号104铺101; 健牛药店(剑桥郡分店): 南村镇板桥禾塘岗路二街雅居乐剑桥郡雅居乐花园北苑佰利山; 大参林(番禺剑桥郡店): 兴南大道瀚澜一街44号101房; 金药房医保定点仁安分店: 南村镇陈地路23号101铺; 瑞年大药房(南村分店): 南村镇板桥上街三巷2号(板桥地铁站A口步行430米);
公园	市头村公园: 市头大道南路市头学校附近;
超市	美宜佳(板桥店): 南村镇滘澜街39号之22号铺; 7-ELEVEN(雅居乐佰利山店): 广州地铁七号线板桥站D出口; 福瑞喜生活超市(剑桥郡店): 南村镇雅居乐剑桥郡(板桥地铁站D口步行170米);



	钱大妈(剑桥郡店): 南村镇兴南大道剑桥郡瀚澜街1号之15号之四; 勤阿姨生鲜便利(雅居乐·剑桥汇店): 雅居乐剑桥郡瀚澜一街117铺;
健身	高戈健身: 南村镇雅居乐剑桥郡商业街三楼(佰利山幼儿园对面); 剑桥郡游泳健身(雅居乐·剑桥汇店): 南村镇雅居乐剑桥郡剑桥汇品澜一街6座1楼; 中田健身(板桥店): 南村镇兴南大道瀚澜一街4号203中田健身工作室; Extra健身会所: 南村镇兴南大道观江路1号147铺; 剑桥汇健身游泳俱乐部: 南村镇;
医院	无
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



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

2022年11月25日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）

# 网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：fac877f159ee465e886a13050c11686c

广州市番禺区人民法院：

贵院在执行中国工商银行股份有限公司广州番禺支行（申请执行人）与唐宏其（被执行人）借款合同纠纷（案由）一案中，于2022年11月25日委托我平台对唐宏其（所有权人）名下/所有的广州雅居乐北苑瀚澜二街2、4号；瀚澜三街1、3号；瀚澜三街5、7、9号瀚澜二街2号18层1802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：347.3平方米

单位面积价格：40,961元/M<sup>2</sup>

参考财产价格：14,225,755元

## 一、财产基本情况

财产名称	广州雅居乐北苑瀚澜二街2、4号；瀚澜三街1、3号；瀚澜三街5、7、9号瀚澜二街2号18层1802房(房产)	面积	347.3M <sup>2</sup>
坐落	广东省广州市番禺区广州雅居乐北苑瀚澜二街2、4号；瀚澜三街1、3号；瀚澜三街5、7、9号瀚澜二街2号1802房	户型	4室2厅4卫
所在小区	广州雅居乐北苑瀚澜二街2、4号；瀚澜三街1、3号；瀚澜三街5、7、9号瀚澜二街2号	建筑朝向	西南
所在楼层	18层	规划用途	10住宅
全部楼层	35层		

## 二、询价时点

本次网络询价时点为：2022年11月25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10个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	43,487.10元/M <sup>2</sup>	最低单价	34,425.80元/M <sup>2</sup>	平均单价	39,428.90元/M <sup>2</sup>
------	---------------------------	------	---------------------------	------	---------------------------

#### 2. 楼盘小区信息调查

小区名称	雅居乐北苑	开发商	广州番禺雅居乐房地产开发有限公司
小区均价	39,052元/M <sup>2</sup>	占地面积	620,181M <sup>2</sup> [约930亩]
环比上月	6.0%	建筑面积	1,393,246M <sup>2</sup>
建成年份	2014年	绿化率	36.0%
包含用途	住宅(7300套)	容积率	2.0
建筑类型	高层	周围交通	公交地铁接驳专线9路
物业公司	广州番禺雅居乐物业管理有限公司		

### (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11月25日的参考价值为14,225,755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



2022年11月25日



# 网络询价报告

京东大数据询价平台

网询号：jdbdhouse2022112500152 号

广州市番禺区人民法院：

贵院在执行（2022）粤0113执恢109号,申请执行人中国工商银行股份有限公司广州番禺支行与被执行人唐宏其借款合同纠纷一案中，于2022年11月25日委托我平台对 唐宏其名下/所有的 广州雅居乐北苑瀚澜二街2、4号；瀚澜三街1、3号；瀚澜三街5、7、9号瀚澜二街2号18层1802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：347.3 平方米

标的物单价：28,451 元/平方米

标的物总价：9,880,929 元



## 一、财产基本情况

标的物名称	广州雅居乐北苑瀚澜二街2、4号；瀚澜三街1、3号；瀚澜三街5、7、9号瀚澜二街2号18层1802房
城市名称	广州市
行政区名称	番禺区
小区名称	广州雅居乐北苑瀚澜二街2、4号；瀚澜三街1、3号；瀚澜三街5、7、9号瀚澜二街2号
房屋坐落	广东省广州市番禺区广州雅居乐北苑瀚澜二街2、4号；瀚澜三街1、3号；瀚澜三街5、7、9号瀚澜二街2号1802房
房屋面积	347.3 平方米
所在楼层	18
总楼层	35
朝向	西南
是否有电梯	是
户型	4室2厅4卫
产权证号	0220185121
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11月25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)
雅居乐剑桥郡君澜	普通住宅	2012年	31,243
广州雅居乐花园剑桥郡	普通住宅	2010年	32,754
雅居乐剑桥郡御郡	别墅	2013年	29,950
雅居乐剑桥郡剑桥汇	普通住宅	2017年	26,586
雅居乐剑桥郡	普通住宅	2015年	25,884

询价对象所在位置：



询价对象所在位置周边基础设施：

交通	板桥,地址:地铁7号线;板桥,地址:地铁7号线;员岗,地址:地铁7号线;员岗,地址:地铁7号线;大学城南,地址:地铁12号线;
教育	新爱婴剑桥郡国际早教中心,地址:广东省广州市番禺区瀚澜一街1号剑桥郡北苑2楼。
医疗	广东省中医院大学城医院,地址:广州市番禺区大学城内环西路55号。
购物	广州大学商业中心,地址:广东省广州市番禺区大学城中环西路230号。
生活	Willie·go生活体验馆,地址:广东省广州市番禺区瀚澜一街31号铺;嘉赞生活品位馆,地址:广东省广州市番禺区滨江路雅居乐剑桥郡149号。
娱乐	Loster密室逃脱(南亭店),地址:广东省广州市番禺区松山街5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： $P_i = P' \cdot A \cdot B \cdot C \cdot D$ ； $P = \sum (P_i \cdot \text{权重系数})$ ，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： $V = a / (r - g) * [1 - (1 + g) / (1 + r)^n]$ ，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 "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	2022-05	2022-06	2022-07	2022-08	2022-09	2022-10
单价(元/平方米)	26,703	29,316	28,017	27,153	28,897	28,193

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: 9,880,929 元

本次网络询价结果有效期至: 2023年11月24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11月25日起至2023年11月24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

(盖章)

2022年11月25日