

网络询价报告

京东大数据询价平台

网询号：jdbdhouse2022080300173 号

广州市天河区人民法院：

贵院在执行（2022）粤0106执13615号,申请执行人广州市天河区人民法院与被执行人李成,李克汕,张会佳追缴违法所得一案中，于2022年08月03日委托我平台对李成名下/所有的广州市天河区五山路137号21E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：97.23 平方米

标的物单价：44,571 元/平方米

标的物总价：4,333,631 元

一、财产基本情况

标的物名称	广州市天河区五山路137号21E房
城市名称	广州市
行政区名称	天河区
小区名称	五山路137号21E房
房屋坐落	广东省广州市天河区五山路137号21E房
房屋面积	97.23 平方米
所在楼层	21
总楼层	30
朝向	南
是否有电梯	是
户型	2室1厅1卫
产权证号	不动产权证号：粤（2020）广州市不动产权第02401347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08月03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)
天立大厦	普通住宅	1998年	49,670
五山路	普通住宅	未知	49,609
五山路109号	普通住宅	1993年	48,235
天惠大厦	普通住宅	未知	75,440
五山团校宿舍	普通住宅	未知	58,178

询价对象所在位置：



询价对象所在位置周边基础设施：

交通	华师,地址:地铁11号线;华师,地址:地铁3号线;华师,地址:地铁10号线;岗顶,地址:地铁3号线;岗顶,地址:地铁10号线;
教育	搏达教育(天河校区),地址:东省广州市天河区天河北路900号高科大厦科学教育城5楼523号。
医疗	中山大学附属第三医院,地址:广州市天河区天河路600号;正源春国医馆,地址:广州市天河区龙口东路348号112-14铺。
购物	天娱广场,地址:广州市天河区天河路621~625号;摩登百货(岗顶店),地址:广州市天河区天河路611号摩登百货(岗顶店)F1。
生活	西亚兴安生活(暨南大学店),地址:广东省广州市天河区黄埔大道西601号。
娱乐	银造空间·DIY手工体验馆(广州旗舰店),地址:广东省广州市天河区五山路141号尚德大厦a座1412室。

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	2022-02	2022-03	2022-04	2022-05	2022-06	2022-07
单价(元/平方米)	44,633	46,318	42,547	42,822	43,844	44,698

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：4,333,631 元

本次网络询价结果有效期至：2023年08月02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08月03日起至2023年08月02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08月03日

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2022080300486686号)

广州市天河区人民法院:

贵院在执行 广州市天河区人民法院(申请执行人)与李成,李克汕,张会佳(被执行人)(2022)粤0106执13615号(追缴违法所得)一案中,于2022年08月03日委托我平台对李成(所有权人)名下/所有的广州市天河区五山路137号21E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	广州市天河区五山路137号21E房
房屋类型	住宅用房
房产坐落	广东省广州市天河区五山路137号21E房
所在小区	五山路137号21E房
建筑面积	97.23平方米
户型	2室1厅1卫
朝向	南向
所在楼层	21
总楼层	30
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: 97.23 m²

单位面积价格: 65878.00 元/m²

财产参考总价: 6405318.00 元

结果有效期: 至2023年08月03日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年08月03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

成交时间	建筑面积(平方米)	成交总价(元)	成交单价(元)	屋室	朝向	楼层
2020年12月13日	70.68	340.0万	48105.0	2室1厅1厨1卫	北向	中/29
2020年10月12日	78.0	370.0万	47436.0	2室1厅2厨1卫	西向	高/29
2020年04月26日	82.95	330.0万	39784.0	2室1厅1厨1卫	南向	高/29
2017年05月09日	105.0	412.0万	39239.0	2室2厅1厨2卫	西北	中/29

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	<p>广州志愿者学院：五山路33号(华师地铁站C口步行420米)；</p> <p>龙口西小学(瑞安校区)：龙口中路87号；</p> <p>德诚学院：中山大道西55号华师科技大楼自编3楼355-361室；</p> <p>广东法官学院：龙口东路19号悦华大厦(岗顶地铁站A口步行330米)；</p> <p>华南师范大学：兴华楼西南门旁；</p>
地铁站	<p>华师(地铁站)：(在建)10号线；(在建)11号线内环；(在建)11号线外环；3号线；</p> <p>岗顶(地铁站)：(在建)10号线；3号线；</p> <p>天河东(地铁站)：(在建)11号线内环；(在建)11号线外环；</p>
银行	<p>中国工商银行(科技园支行)：天河北路910号高科大厦1层；</p> <p>中国工商银行24小时自助银行(广州科技园支行)：天河北路910号(华师地铁站C口步行110米)；</p> <p>交通银行24小时自助银行(高科支行)：天河北路900号高科大厦1层；</p> <p>广州银行(华师大支行)：天河北路900号高科大厦B座首层；</p> <p>广州银行24小时自助银行(华师大支行)：天河北路900号(华师地铁站C口步行140米)；</p>
幼儿园	<p>广州市天河区龙口中路幼儿园：龙口中路华天广场(华师地铁站C口步行290米)；</p> <p>天河区金海艺术幼儿园：天河北金海花园金海北街6号；</p> <p>广州市幼儿师范学校附属幼儿园北园：龙口东路325号；</p> <p>心子国际双语幼儿学苑(天河北旗舰店)：天河北路614号金海花园小区3层；</p> <p>暨南大学附属幼儿园：黄埔大道西601号暨南大学内；</p>
	<p>天河科技街(公交站)：218路；B10路；B11路；B14路；B17路；B4路快线；夜23路；</p> <p>师大后门站(公交站)：130路；191路；197路；20路；218路；298路；41路；775路；78A路；78路；813路；B10路；B11路；B14路；B17路；B4路快线；华师地铁站-科学技术职业学院；夜23路；夜53路；夜89路；</p>

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

2022年08月03日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2022080300486686号)

广州市天河区人民法院:

贵院在执行 广州市天河区人民法院(申请执行人)与李成,李克汕,张会佳(被执行人)(2022)粤0106执13615号(追缴违法所得)一案中,于2022年08月03日委托我平台对李成(所有权人)名下/所有的广州市天河区五山路137号21E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	广州市天河区五山路137号21E房
房屋类型	住宅用房
房产坐落	广东省广州市天河区五山路137号21E房
所在小区	五山路137号21E房
建筑面积	97.23平方米
户型	2室1厅1卫
朝向	南向
所在楼层	21
总楼层	30
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: 97.23 m²

单位面积价格: 65878.00 元/m²

财产参考总价: 6405318.00 元

结果有效期: 至2023年08月03日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年08月03日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

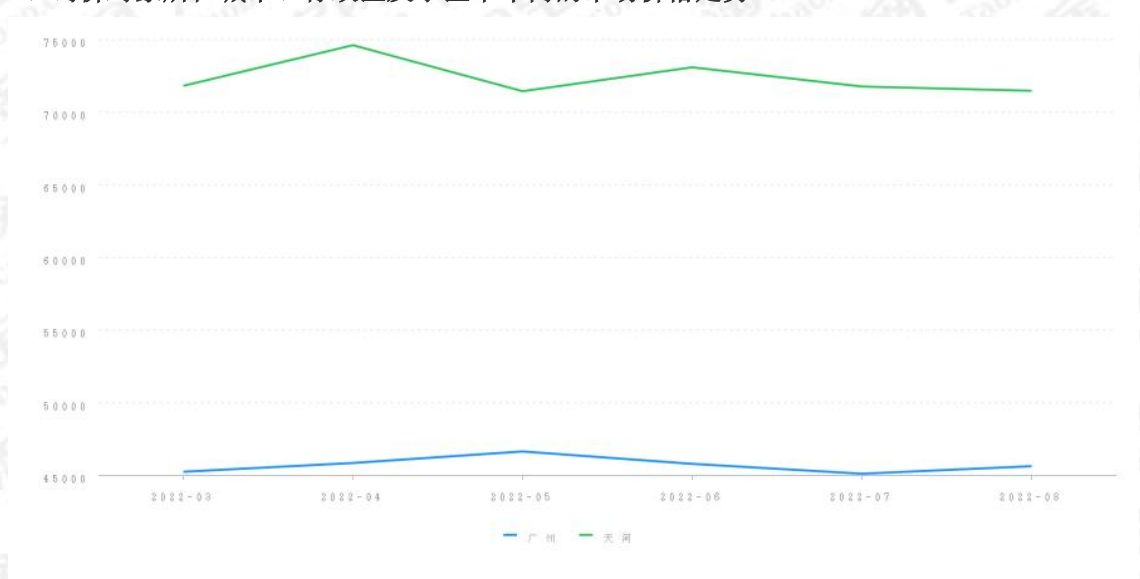
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

暂无

2、询价对象所在小区市场成交案例

成交时间	建筑面积(平方米)	成交总价(元)	成交单价(元)	屋室	朝向	楼层
2020年12月13日	70.68	340.0万	48105.0	2室1厅1厨1卫	北向	中/29
2020年10月12日	78.0	370.0万	47436.0	2室1厅2厨1卫	西向	高/29
2020年04月26日	82.95	330.0万	39784.0	2室1厅1厨1卫	南向	高/29
2017年05月09日	105.0	412.0万	39239.0	2室2厅1厨2卫	西北	中/29

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	广州志愿者学院：五山路33号(华师地铁站C口步行420米)； 龙口西小学(瑞安校区)：龙口中路87号； 德诚学院：中山大道西55号华师科技大楼自编3楼355-361室； 广东法官学院：龙口东路19号悦华大厦(岗顶地铁站A口步行330米)； 华南师范大学：兴华楼西南门旁；
地铁站	华师(地铁站)：(在建)10号线；(在建)11号线内环；(在建)11号线外环；3号线； 岗顶(地铁站)：(在建)10号线；3号线； 天河东(地铁站)：(在建)11号线内环；(在建)11号线外环；
银行	中国工商银行(科技园支行)：天河北路910号高科大厦1层； 中国工商银行24小时自助银行(广州科技园支行)：天河北路910号(华师地铁站C口步行110米)； 交通银行24小时自助银行(高科支行)：天河北路900号高科大厦1层； 广州银行(华师大支行)：天河北路900号高科大厦B座首层； 广州银行24小时自助银行(华师大支行)：天河北路900号(华师地铁站C口步行140米)；
幼儿园	广州市天河区龙口中路幼儿园：龙口中路华天广场(华师地铁站C口步行290米)； 天河区金海艺术幼儿园：天河北金海花园金海北街6号； 广州市幼儿师范学校附属幼儿园北园：龙口东路325号； 心子国际双语幼儿学苑(天河北旗舰店)：天河北路614号金海花园小区3层； 暨南大学附属幼儿园：黄埔大道西601号暨南大学内；
	天河科技街(公交站)：218路；B10路；B11路；B14路；B17路；B4路快线；夜23路； 师后大后站(公交站)：130路；191路；197路；20路；218路；298路；41路；775路；78A路；78路；813路；B10路；B11路；B14路；B17路；B4路快线；华师地铁站-科学技术职业学院；夜23路；夜53路；夜89路；

公交车站	龙口东路南(公交站): 406路环线; 华师附中(公交站): B10路;B11路;B17路; 五山路口(公交站): 130路;191路;197路;20路;218路;230路;298路;32路;41路;775路;78A路;78路;813路;B11路;B17路;B23路;夜53路;夜89路;高峰快线82路;
药店	天鼎堂: 五山路132号(地铁华师站e出口, 公交车站); 康乐医药(龙口分店): 龙口东路9-11号综合大楼北面附楼自编101房; 叮当智慧药房(广州有限公司广州天河龙口东路店): 龙口东路173号4-5铺; 广州医药大药房天河(中山三院)分店: 天河路683号岗顶1号站广场一层105号; 专业处方调剂药房: 天河路683号岗顶1站广场F1;
公园	无
超市	天天好便利店: 石牌街道五山路137号天立大厦; 美宜多(尚德店): 五山路141号尚德大厦(华师地铁站C口步行150米); 全家便利店(五山店): 五山路141号尚德大厦B座一楼(靠近地铁华师站C出口); 喜市多(五山路店): 五山路尚德大厦首层107号自编B号铺; 有家便利店(高科大厦店): 天科路高科大厦(华师地铁站B口旁);
健身	SUSU精品健身工作室: 五山路141号尚德大厦六楼633室(华师地铁站C口旁); 华师健身房: 天科路与五山路交叉口西北约60米(华师地铁站B口旁); PumpFit泵感健身(华师店): 天河北路908号高科大厦B座28楼02室; 1001普拉提(天河北华师店): 广东省广州市天河区天河北路626-628号保利中宇A座二楼212; 飞狗健身Fitgo(保利中宇店): 天河北路626号A座1层(保利中宇店);
医院	中山大学附属第三医院远洋院区: 龙口东路6号(岗顶地铁站A口步行260米); 中山大学附属第三医院3: 天河路辅路与五山路交叉口西南60米; 中山大学附属第三医院: 龙口东路红江酒店(岗顶地铁站店)南侧; 中山大学附属第三医院(天河院区): 天河路600号(岗顶地铁站D口步行90米); 天河区石牌街社区卫生服务中心: 天河北路571号1层;
商场	华天广场: 龙口中路176号(华师地铁站C口步行360米); 明轩文化商城: 中山大道西20号街道; 曜一城: 天河北路711-721号(华师地铁站E口步行370米); 华亿百货(岗顶店): 中山大道西8号天河商贸大厦3层; 岗顶1站广场: 天河路683号(百脑汇对面);

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

2022年08月03日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）