

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：61a79d3f0a994a0d96a885a29cf1ae4

重庆市长寿区人民法院：

贵院在执行周明（申请执行人）与陶霞（被执行人）3269（案由）一案中，于2019年04月24日委托我平台对2（所有权人）名下/所有的陶霞（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：68.94平方米

单位面积价格：6040.4元/M²

参考财产价格：416425.18元

一、财产基本情况

财产名称	陶霞(房产)	面积	68.94M ²
坐落	桃源北二路	户型	1室1厅1卫
所在小区	天工睿城	建筑朝向	东南
所在楼层	27层	规划用途	住宅
全部楼层	32层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2019年04月24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177个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	6938.78元/M ²	最低单价	5294.12元/M ²	平均单价	6157.6元/M ²
------	-------------------------	------	-------------------------	------	------------------------

2. 案例抽样

成交时间	房产名称	面积(平米)	成交价(元)	单价(元/M ²)
2019-04-20	天工睿城	100	62万	6.200
2019-04-03	天工睿城	68.94	43.6万	6,318.84
2019-03-05	天工睿城	88	49万	5,568.18

3. 楼盘小区信息调查

小区名称	天工睿城	开发商	重庆翌天房地产有限公司
小区均价	6200.0元/M ²	占地面积	74161M ² [约112亩]
环比上月	上升-7.24%	建筑面积	185404M ²
建成年份	2014年	绿化率	31.53
包含用途	住宅(2200套)	容积率	2.5
建筑类型	高层	周围交通	长寿108路, 长寿104路, 长寿202路环线, 长寿201路环线
物业公司	锦绣物业		

4. 附近楼盘价格对比

名称	道路	方位距离	用途	建筑类型	单价(元/M ²)
蓝筹银座	桃源西路15号	东753米	办公 住宅	暂无数据	暂无数据
法院集资楼	桃源支路2号	东766米	住宅	暂无数据	暂无数据
南桥胜天	桃源北一路	东700米	住宅	暂无数据	4,709
蓝光幸福满庭	杏林路1号	东1396米	住宅	高层	5,685
凤西苑	建设路	南2097米	住宅	高层	5,212
维丰·浣溪里	文苑北路1号	东1668米	住宅	暂无数据	暂无数据
桃花社区	凤城街	南1446米	住宅	暂无数据	暂无数据
时代公馆	桃源东路	东1211米	住宅	高层	6,373
森海豪庭	桃源大道	东804米	住宅	暂无数据	暂无数据
瑞丰华府	渡舟正街1号	东北549米	住宅	暂无数据	暂无数据
京华小区	桃花大道	东南1647米	住宅	高层	暂无数据

虹桥花溪	文苑大道	东1902米	住宅	暂无数据	暂无数据
恒居·民生佳苑	园丁路	西北842米	住宅	高层	5,010
大地春风源	站东路800号	东北2025米	住宅	暂无数据	暂无数据
半岛花园	渡中一路	北1408米	住宅	暂无数据	暂无数据
渝发·香堤澜湾	桃源南一路	东北1668米	住宅	高层	5,710
时代国际	朝阳路333号	东北1638米	住宅	高层	5,378
东方之骄	桃花大道58号	南1756米	住宅	高层	3,789
洋世达·菩提印象	桃源西三路568号	西南539米	住宅	高层	7,011
桃源东路1号小区	桃源东路1号	东南1280米	住宅	暂无数据	暂无数据

(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 AVIM)，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。自动估价服务中，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。

(三) 该地区近6个月平均单价趋势

月份	10月	11月	12月	1月	2月	3月
单价(元/㎡)		6329.0			6631.0	

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2019年04月24日的参考价值为416425.18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
http://mall.icbc.com.cn/	北京复兴门内大街55号	4009195588



2019年04月24日

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2019042400005921号)

重庆市长寿区人民法院:

贵院在执行 周明(申请执行人)与 陶霞(被执行人)(2018)渝0115执2543号(3269)一案中,于2019年04月24日委托我平台对 2(所有权人)名下/所有的 陶霞进行网络询价。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	陶霞
房产坐落	长寿区渡舟街道桃源北二路57号3幢27-4
所在小区	天工睿城
建筑面积	68.94平方米
户型	1室1厅1卫
朝向	东南
所在楼层	27
总楼层	32
建成年代	
规划用途	住宅

注:以上信息来自询价方输入

二、询价时点

本次网络询价时点为:2019年04月24日

三、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

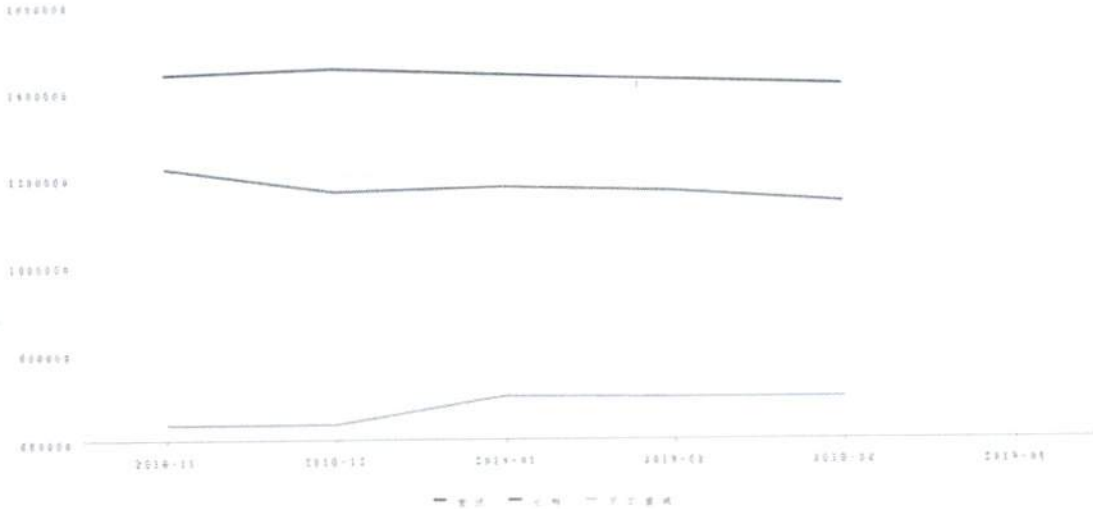
历史成交时间	房产名称	面积(平方米)	成交价(元)	单价(元/平方米)	标的来源
2019-04-16	长寿区黄桷路12号1幢30-5住宅	139.15	36.4万	2615.88	阿里拍卖
2019-04-14	重庆市长寿区火神街162号3单元3-1号住宅	87.78	12.04万	1371.61	阿里拍卖
2019-04-12	长寿区桃花大道69号8幢1-9-2房屋50%产权份额	155.56	21.0557万	1353.54	阿里拍卖
2019-04-09	重庆市长寿区桃花西路2号4幢1单元7-1房屋	108.54	19.145万	1763.87	阿里拍卖
2019-03-20	重庆市长寿区建新北路43号1幢19-9房屋	38.30	14.003万	3656.14	阿里拍卖

【注】网络询价结果是由技术平台整合网络数据评估得出,未核标的真实情况,数据仅供参考。

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	长寿桃源小学：桃源北一路； 北城中学：渡舟街道鼎山新城际物管西三路888号； 长寿川维中学北城校区：桃源西二路与桃兴三路交汇处；
超市	怡布超市：桃源北二路57号附81号； 小小超市：桃源北二路57号附51号； 艺欣超市：桃源北二路与桃源支路交叉口西南150米； 兄妹超市：桃源北二路57号附160号； 福旺超市(长寿店)：桃源北二路57号附83号；
公交车站	北城中学(公交站)：长寿108路；长寿201路；长寿202路； 桃源小学(公交站)：长寿104路；长寿108路；长寿201路；长寿202路； 保利壹号(公交站)：长寿108路；长寿201路；长寿202路； 消防支队(公交站)：长寿109路(A线)；长寿109路(B线)； 消防支队东(公交站)：长寿109路(A线)；长寿109路(B线)；
地铁站	无
医院	桃源医院：桃源北支路1号附5号；
银行	中国建设银行：桃源北支路1号附4号； 中国建设银行24小时自助银行(桃源北一路)：桃源北支路1号附4号； 中国建设银行24小时自助银行(长寿菩提支行)：桃源西三路； 中国建设银行(长寿菩提支行)：桃源西三路； 中国农业银行(长寿菩提支行)：桃兴二路与桃源西三路交叉口东南100米；
商场	凯宜·世纪广场：桃源北路与桃源大道交叉口东南50米；

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

（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。

四、询价结果及结果有效期

本次网络询价结果是441000.00元。

结果有效期至2020年04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。

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



网络询价报告

京东大数据评估询价平台

网询号：jdbdhouse2019042400040 号

重庆市长寿区人民法院：

贵院在执行(2018)渝0115执2543号,申请执行人周明与被执行人陶霞3269—

案中，于2019年04月24日委托我平台对 2名下/所有的 陶霞进行网络询价。现已完

成网络询价，具体情况如下：

房屋面积：68.94 平方米

标的物总价：161,349 元

标的物单价：2,340 元/平方米

一、财产基本情况

标的物名称	陶霞
城市名称	重庆
行政区名称	长寿区
小区名称	天工睿城
房屋坐落	长寿区渡舟街道桃源北二路57号3幢27-4
房屋面积	68.94 平方米
建成时间	
房屋性质	
所在楼层	27
总楼层	32
朝向	东南
是否有电梯	否
户型	1室1厅1卫
产权证号	渝(2016)长寿区不动产权第000397888
登记机关	
规划用途	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：2019年04月24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)
桃源北二路57号	普通住宅	2010	2,479
桃源北二路57号	普通住宅	2012.0	2,479
桃源北二路57号	普通住宅	2010	2,479
桃源北二路57号	普通住宅	2012.0	2,479
桃源北二路57号	普通住宅	2012.0	2,479

询价对象所在位置：



询价对象所在位置周边基础设施:

交通	北城中学,地址:长寿108路;长寿201路;长寿202路;保利壹号,地址:长寿201路;长寿202路;桃花公园,地址:长寿201路。
教育	重庆市长寿川维中学校(北城校区),地址:重庆市长寿区桃兴三路8;长寿桃源小学,地址:重庆市长寿区桃源支路8号。
医疗	长寿区中医院,地址:重庆市长寿区杏林路1号;长寿区妇幼保健院,地址:重庆市长寿区凤城街道桃西路9号。
购物	重百,地址:重庆市长寿区桃花新区桃源大道8号;朋远电脑,地址:重庆市长寿区桃源北二路57号附6号。
生活	简单生活,地址:长寿古镇B区86栋1-1;晨极家居生活超市,地址:重庆市长寿区桃源大道10号负一楼(浦发银行楼下)。
娱乐	小时代网咖(桃源北一路店),地址:重庆市长寿区桃源北一路1号附4号;摩指印象(长寿店),地址:重庆市长寿区桃源大道8号洋世达世纪广场4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成本法、比较法、收益法进行估价。根据《房地产估价规范》,通行的房产估价方法有市场法、收益法、假设开发法、成本法、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。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下,可采用成本法作为主

要的估价方法。

成本法是求取估价对象在估计时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价价值的方法。重新购建价格是指在估价时点重新取得全新状况的估价对象的必要支出,或者重新开发建设全新状况的估价对象的必要支出及应得利润。折旧是指各种原因造成的估价对象价值的实际减损，其金额为估价对象在估价时点的市场价值与在估价时点的重新购建价格之差。

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 "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	2018-10	2018-11	2018-12	2019-01	2019-02	2019-03
单价(元/平方米)	2,496	2,354	2,349	2,377	2,441	2,479

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：161,349 元

本次网络询价结果有效期至：2020年04月23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 2019年04月24日起至2020年04月23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，仅供估价参考，京东大数据评估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

