

广州市不动产登记查册表

产别：私产

房产登记号：2006交登字6001174号

房产地址：荔湾区花地大道红棉苑路英发阁3号201房

不动产国土坐落：	
不动产单元号：	不动产使用年限：
不动产国土用途：	不动产宗地面积：
不动产使用期限（起始）：	不动产使用期限（终止）：
不动产权利类型：	

不动产权证书号：	
产权人：叶志峰	占有部分：1/2(所有权人)
契证类型：房地产证	权证号码：4516795 号
房屋所有权性质：	所有权来历：购买
房屋所有权取得方式：	纳税情况：

不动产权证书号：	
产权人：梁敏玲	占有部分：1/2(共有权人)
契证类型：房地产共有证	权证号码：1038767 号
房屋所有权性质：	所有权来历：购买
房屋所有权取得方式：	纳税情况：

登记附注：

*已征收国有土地使用权出让金，使用年限70年，从1998年6月19日起。
 *此共用土地面积是整幢楼房的产权人共同使用。
 *2006年08月17日叶志峰等2人，中国建设银行股份有限公司广东省分行申请抵押，2006登记字06002149号存案。

说明：此表信息作为产权情况证明，只能按查询目的使用，查询人因不当使用给他人造成损失的，依法承担法律责任。

电脑查册人：0010277

校对入：

查册时间：2019-07-18 14:55:18

查询单位：广州市荔湾区人民法院 罗恩丁嘉琪 穗荔法证字191号 穗荔法证字122号

查询内容：登记 抵押 查封

本案仅供罗恩丁嘉琪参考
 穗荔法证字191号
 穗荔法证字122号
 97163601126246219994850872103100

产
 查册专
 政1

广州市不动产登记查册表

产别：私产

房产登记号：2006交登字6001174号

房产地址：荔湾区花地大道红棉苑路英发阁3号201房

来函摘要

- * 司法类型：查封 查封时效：2012-08-02到2014-08-01 X
执行明细：查封该业七分之五的产权份额。
馆收件号：20122448
来函单位：广州市荔湾区人民法院
【来函文件】
收件日期：2012-08-02 局收件号：201206249
(2012)穗荔法民一初字第1531-1号协助执行通知书及民事裁定书各一份
- * 司法类型：解封
执行明细：解封该业七分之五的产权份额。
馆收件号：20143723
来函单位：广州市荔湾区人民法院
【来函文件】
收件日期：2015-06-18 局收件号：201506526
(2015)穗荔法执字第163-1号协助执行通知书及执行裁定书各一份
- * 司法类型：查封 查封时效：2014-08-13到2016-08-12
执行明细：查封该业七分之五的产权份额。
馆收件号：20143723
来函单位：广州市荔湾区人民法院
【来函文件】
收件日期：2014-08-13 局收件号：201407642
(2012)穗荔法民一初字第1531-1号协助执行通知书及民事裁定书各一份
- * 司法类型：查封 查封时效：2015-06-18到2018-06-17
执行明细：查封该业属叶志峰占有的产权份额。
馆收件号：20153628
来函单位：广州市荔湾区人民法院
【来函文件】
收件日期：2015-06-18 局收件号：201506527
(2015)穗荔法执字第163-2号协助执行通知书及执行裁定书各一份
- * 司法类型：查封
执行明细：轮候查封该业属叶志峰占有的一半产权份额, 查封期限自转为正式查封之日起算三年。
馆收件号：20156858
来函单位：广州市荔湾区人民法院
【来函文件】
收件日期：2015-10-28 局收件号：201511963
(2015)穗荔法执字第3000号协助执行通知书及执行裁定书各一份

说明：此表信息作为产权情况证明，只能按查询目的使用，查询人因不当使用给他人造成损失的，依法承担法律责任。

电脑查册人：0010277

校对对入：

查册时间：2019-07-18 14:55:18

查询单位：广州市荔湾区人民法院 罗恩丁嘉琪 穗荔法证字191号 穗荔法证字122号

查询内容：登记 抵押 查封

广州市不动产登记查册表

产别：私产

房产登记号：2006交登字6001174号

房产地址：荔湾区花地大道红棉苑路英发阁3号201房

来函摘要

- * 司法类型：查封
执行明细：轮候查封该业属叶志峰占有的产权份额。
馆收件号：20167749
来函单位：广州市白云区人民法院
【来函文件】
收件日期：2016-11-30 局收件号：201614568
(2016)粤0111执7837号协助执行通知书及执行裁定书各一份
- * 司法类型：查封
执行明细：轮候查封该业属叶志峰占有1/2产权份额。
馆收件号：20182383
来函单位：广州市白云区人民法院
【来函文件】
收件日期：2018-04-23 局收件号：201804444
(2018)粤0111执1545号协助执行通知书及执行裁定书各一份
- * 司法类型：查封
执行明细：轮候查封该业属叶志峰占有1/2产权份额。查封期限自转为正式查封之日起算三年。
馆收件号：20182544
来函单位：广州市荔湾区人民法院
【来函文件】
收件日期：2018-05-03 局收件号：201804812
(2018)粤0103执1928号协助执行通知书及执行裁定书各一份
- * 司法类型：解封
执行明细：解封该业属叶志峰占有1/2产权份额。
馆收件号：20182544
来函单位：广州市荔湾区人民法院
【来函文件】
收件日期：2018-05-29 局收件号：201806540
(2018)粤0103执1928号之一协助执行通知书及执行裁定书各一份
- * 司法类型：查封
执行明细：轮候查封该业属叶志峰占有1/2产权份额。
馆收件号：20183229
来函单位：广州市白云区人民法院
【来函文件】
收件日期：2018-05-24 局收件号：201806354
(2018)粤0111执3491号协助执行通知书及执行裁定书各一份

说明：此表信息作为产权情况证明，只能按查询目的使用，查询人因不当使用给他人造成损失的，依法承担法律责任。

电脑查册人：0010277

校对对入：

查册时间：2019-07-18 14:55:18

查询单位：广州市荔湾区人民法院 罗恩丁嘉琪 穗荔法证字191号 穗荔法证字122号

查询内容：登记 抵押 查封

广州市不动产登记查册表

产别：私产

房产登记号：2006交登字6001174号

房产地址：荔湾区花地大道红棉苑路英发阁3号201房

他项权利摘要			
房屋座落	荔湾区花地大道红棉苑路英发阁3号201房		
权利人	中国建设银行股份有限公司广东省分行		
权利种类	抵押	权利部位	全部
权利面积	75.45	权利价值	301818
登记时间		债权数额	
设定日期		存续期限	
涂销日期		他项案号	2006登记6002149
他项证号	1310836	涂销案号	
不动产登记证明号：			
不动产单元号：		不动产义务人：	
不动产抵押方式：			

<<<本页结束>>>

<<<报表结束>>>

说明：此表信息作为产权情况证明，只能按查询目的使用，查询人因不当使用给他人造成损失的，依法承担法律责任。

电脑查册人：0010277

校对人对：

查册时间：2019-07-18 14:55:18

查询单位：广州市荔湾区人民法院 罗恩丁嘉琪 穗荔法证字191号 穗荔法证字122号

查询内容：登记 抵押 查封

5/5

党政机关查阅专用章
政1

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2019092500047832号)

广州市荔湾区人民法院:

贵院在执行 梁敏玲(申请执行人)与 叶志峰(被执行人)(2019)粤0103执2901号(离婚后财产纠纷)一案中,于2019年09月25日委托我平台对 叶志峰(所有权人)名下/所有的 广州市荔湾区花地大道红棉苑路英发阁3号201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	广州市荔湾区花地大道红棉苑路英发阁3号201房
房产坐落	广东省广州市荔湾区红棉苑
所在小区	红棉苑
建筑面积	75.45平方米
户型	2室1厅1卫
朝向	东向
所在楼层	2
总楼层	9
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: 75.45 m²
单位面积价格: 23524.00 元/m²
财产参考总价: 1774886.00 元
结果有效期: 至2020年09月25日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2019年09月25日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

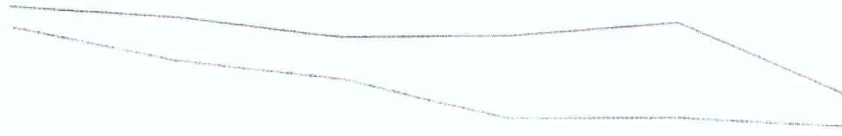
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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	合兴苑小学：荣兴路合兴苑小区42号(近悦成路)； 广州市花地中学南校区：花地大策5巷44号； 广州侨光财经学院芳村教学点：芳村东漵北路19号2层(近黄大仙,康有为小学)； 侨光学院：东漵北路与联桂北街交叉口东南50米； 侨光财经学院(芳村分校)：联桂北36；
地铁站	花地湾(地铁站)：1号线； 芳村(地铁站)：(在建)11号线内环；(在建)11号线外环；1号线； 芳村大道东(地铁站)：(在建)11号线内环；(在建)11号线外环；
银行	广州银行24小时自助银行：花地大道北196-2号附近； 中国民生银行(广州芳村支行)：花地大道北194号红棉苑北区7栋1-2层； 广州银行(花地大道北支行)：花地大道北198-1号； 中国民生银行24小时自助银行(芳村支行)：花地大道北194号红棉苑北区7栋1-2层； 中国建设银行24小时自助银行(广州芳村支行)：花蕾路2-1号；
公交车站	悦成路(公交站)：782路； 荣兴路(公交站)：15路； 芳村合兴苑总站(公交站)：414路； 芳村合兴苑站(公交站)：(停运)202路；106路；15路；183路；1路；222路；525路；565路；780路；783路；838路；佛278短线；佛278路；夜103路；夜1路；沥17B路；高峰快线53路； 花地大道2号站(公交站)：佛278短线；夜103路；夜44路；
超市	D加陆：芳村悦成路36号； 易捷便利店：花地大道北与荣兴路交叉口西南100米； 豪兴商店(悦成路)：合兴苑悦成路73号； 沃尔玛(花地城店)：花地大道北93号至103号花地城广场； 巧商店：芳村花地大道北93号花地城广场F1；
医院	花地街中市社区卫生服务站：中市乌石墩3号； 广东省中医院芳村分院：芳村花地涌岸街36号； 广东省中医院芳村医院：芳村花地涌岸街36号； 花地街社区卫生服务中心：芳村大道中302号；
商场	钟饰商城：花地大道200号东百百货一楼； 花地城广场：花地大道北93-103号(近好又多)； 壹号文化广场：花地街道花地大道1号； 壹号国际文化广场：花地街道花地大道1号； 花地商业中心：芳村百花路8-10号；

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。

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

中国工商银行融e购电商平台

网询号：6088d29b3ac54b4298d4c3d91b58e552

广州市荔湾区人民法院：

贵院在执行梁敏玲（申请执行人）与叶志峰（被执行人）离婚后财产纠纷（案由）一案中，于2019年09月25日委托我平台对叶志峰（所有权人）名下/所有的广州市荔湾区花地大道红棉苑路英发阁3号201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：75.45平方米

单位面积价格：26489.986元/M²

参考财产价格：1998669.0元

一、财产基本情况

财产名称	广州市荔湾区花地大道红棉苑路英发阁3号201房(房产)	面积	75.45M ²
坐落	广东省广州市荔湾区红棉苑	户型	2室1厅1卫
所在小区	红棉苑	建筑朝向	东向
所在楼层	2层	规划用途	10住宅
全部楼层	9层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2019年09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177个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	35833.3元/M ²	最低单价	24725.3元/M ²	平均单价	30269.1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)
2019-09-25	花地湾红棉苑	85	235万	27,647.1
2019-09-20	花地湾红棉苑	75	225万	30,000
2019-09-20	花地湾红棉苑	73	228万	31,232.9
2019-09-20	花地湾红棉苑	73	228万	31,232.9
2019-09-19	花地湾红棉苑	70	228万	32,618

3. 楼盘小区信息调查

小区名称	花地湾红棉苑	开发商	
小区均价	27647.1元/M ²	占地面积	36400M ² [约55亩]
环比上月	上升-3.93%	建筑面积	81300M ²
建成年份	2000年	绿化率	35.0
包含用途	住宅(2400套)	容积率	2.0
建筑类型		周围交通	高峰快线8路, 556路, 411路, 487路, 222路, 193路, 高峰快线53路, 15路, 71路, 966路, 207路, 780路, 414路, 183路, 夜26路, 佛278路, 996路, 广277路, 552路, 782路, 74路, 812路, 525路, 广565路, 202路, 高峰快线45路, 夜44路, 91路, 1路, 838路, 夜1路, 121A路
物业公司	广东容大物业管理公司		

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)
永兴街108号公寓	暂无数据	东1646米	住宅	暂无数据	暂无数据
明桂苑	芳村大道116号	东南967米	住宅	暂无数据	24,324
保利·花海湾	百花路111号	西890米	住宅	高层	36,274
茶滘路公安小区	茶滘路22号	西南782米	住宅	暂无数据	27,187

沙面大街社区	沙面大街	东北1977米	住宅	暂无数据	42,821
厚德路大院	厚德路	东1737米	住宅	暂无数据	32,895
芳建小区	百花路101号	西673米	住宅	暂无数据	暂无数据
育才街小区	育才街120号	西北2095米	住宅	暂无数据	暂无数据
万科海上传奇	芳村大道	北1155米	住宅	暂无数据	35,667
龙泉居	芳村大道	西北1206米	住宅	暂无数据	31,945
金兰苑	花地大道	西南1324米	住宅	暂无数据	25,645
水文阁	芳村大道东155号	东808米	住宅	暂无数据	暂无数据
金泉别墅	暂无数据	东南1055米	住宅	暂无数据	暂无数据
龙凤街社区围院	海旁内街	东1694米	住宅	暂无数据	暂无数据
芳村大道东路小区	芳村大道	东南2195米	住宅	暂无数据	22,454
荔湾新城·欣悦湾	茶滘路	西698米	住宅	暂无数据	35,346
花地家园	百花路	西643米	住宅	高层	35,724
保利·西悦湾	东漱南路	西南1756米	办公 住宅	高层	40,348
天誉半岛花园	滨江西路	东北1565米	住宅	高层	86,614
港务局宿舍	厚德路86号	东北1734米	住宅	暂无数据	30,672

(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 AV M)，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	3月	4月	5月	6月	7月	8月
单价(元/M ²)	29604.0	30050.0	28585.0	30683.0	32392.0	31119.0

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09月25日的参考价值为1998669.0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09月25日

网络询价报告

京东大数据评估询价平台

网询号: jdbdhouse2019092500223 号

广州市荔湾区人民法院:

贵院在执行(2019)粤0103执2901号,申请执行人梁敏玲与被执行人叶志峰离婚
后财产纠纷一案中,于2019年09月25日委托我平台对叶志峰名下/所有的广州市
荔湾区花地大道红棉苑路英发阁3号201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: 75.45 平方米

标的物总价: 1,788,039 元

标的物单价: 23,698 元/平方米

一、财产基本情况

标的物名称	广州市荔湾区花地大道红棉苑路英发阁3号201房
城市名称	广州市
行政区名称	荔湾区
小区名称	红棉苑
房屋坐落	广东省广州市荔湾区红棉苑
房屋面积	75.45 平方米
建成时间	
装修程度	
房屋性质	
所在楼层	2
总楼层	9
朝向	东向
是否有电梯	否
户型	2室1厅1卫
产权证号	4516795
登记机关	
规划用途	10住宅

注：以上信息来自询价方录入。

询价对象所在位置周边基础设施：

交通	花地湾,地址:地铁1号线;芳村,地址:地铁1号线;坑口,地址:地铁1号线;公共自行车坑口地铁站1,地址:广东省广州市荔湾区花地大道中86号。
教育	广州市荔湾区教育发展研究中心,地址:鸿雁路1;广州市荔湾区合兴苑小学,地址:合兴苑42号;芳村小学,地址:广州市荔湾区翠竹街50号。
医疗	广东省中医院芳村医院,地址:广州市荔湾区芳村花地涌岸街36号;中山大学孙逸仙纪念医院,地址:广州市越秀区沿江西路107号。
购物	越和花鸟鱼艺大世界,地址:广东省广州市荔湾区花地大道北270-272号;花地湾花鸟市场,地址:广东省广州市荔湾区喜鹊路d39号附近。
生活	悦瑰庄美甲生活馆,地址:芳村悦成路22号;名雅布艺家居生活体验馆,地址:茶滘湾商业广场A区49号。
娱乐	太古仓码头三号仓,地址:海珠区太古仓码头3号仓广州市海珠区革新路124号(2号码头)。

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。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、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	2019-03	2019-04	2019-05	2019-06	2019-07	2019-08
单价(元/平方米)	22,422	24,707	22,941	23,136	24,351	24,106

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: 1,788,039 元

本次网络询价结果有效期至: 2020年09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 2019年09月25日起至2020年09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



2019年09月25日