

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2019082600038313号)

上海市青浦区人民法院：

贵院在执行 马 [] (申请执行人) 与 朱 []，胡 [] (被执行人) (2016) 沪0118执8195号 (公证债权文书) 一案中，于2019年08月26日委托我平台对 朱 [] (所有权人) 名下/所有的青浦镇公园东路1688弄8号1703室进行网络询价。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	青浦镇公园东路1688弄8号1703室
房产坐落	青浦镇公园东路1688弄8号1703室
所在小区	吉富绅
建筑面积	88.94平方米
户型	2室2厅1卫
朝向	南北
所在楼层	17
总楼层	18
建成年代	
规划用途	住宅

注：以上信息来自询价方输入

二、询价结果及结果有效期

建筑面积：88.94 m²

单位面积价格：32364.00 元/m²

财产参考总价：2878454.00 元

结果有效期：至2020年08月26日

三、询价时点

本次网络询价时点为：2019年08月26日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

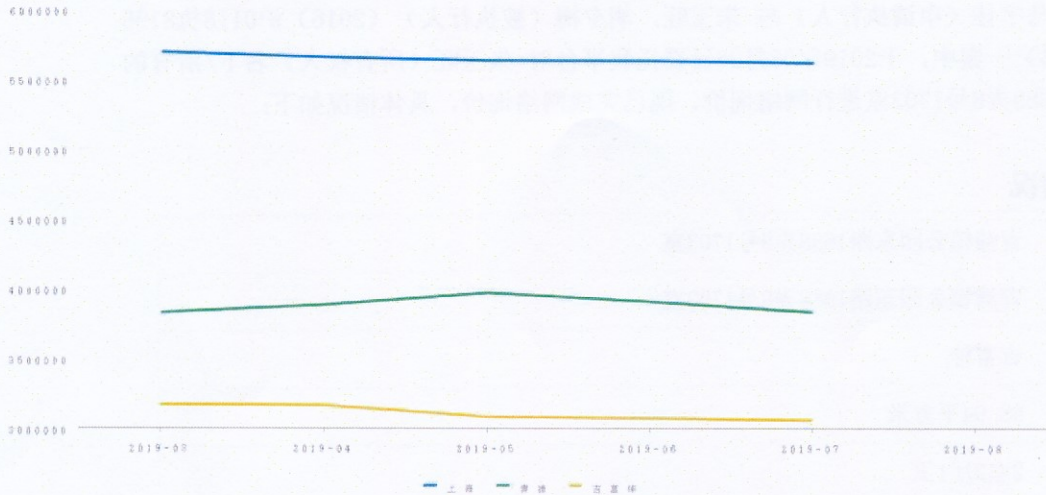
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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
2019年07月26日	98.3	2900000	29501	2	南	高/21
2019年07月21日	165.76	4200000	25337	2	南	低/17
2019年03月31日	88.94	2700000	30357	2	南	低/18
2019年02月28日	98.28	3010000	30626	2	南	低/21

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	上海市青浦区卫生学校：华科路550弄2号楼； 上海市青浦区行政学院：华科路158号； 上海工商信息学校：外青松公路公园东路2025号； 上海市青浦高级中学：公园东路1100号； 上海市青浦新时代进修学校：华科路793号；
地铁站	青浦新城(地铁站)：17号线；
银行	兴业银行(青浦支行)：公园东路1608号； 中国建设银行(青浦新城支行)：公园东路路1590号富绅国际E座1层； 浙江稠州商业银行24小时自助银行(上海青浦支行)：公园东路1818号； 中国建设银行24小时自助银行(青浦新城支行)：公园东路路1590号富绅国际E座1层； 浙江稠州商业银行(青浦支行)：公园东路1818号；
公交车站	华浦路公园东路(公交站)：青浦10路；青浦25路；青浦26路；青浦4路；青浦7路；青纪线； 华科路华浦路(公交站)：青浦10路；青浦26路；青浦5路； 华浦南路青舟支路(公交站)：青浦2路；青浦3路； 公园东路华浦路(公交站)：上青线；沪朱专线；沪青盈专线；青华专线；青沪线；青浦11路；青浦16路；青浦16路(下行)；青浦18路；青浦1路；青浦25路；青浦26路；青浦27路；青浦2路；青浦3路；青浦7路；青纪线； 华青路华科路(公交站)：青浦19路；
超市	联合一百(青浦新颖食品店)：华浦路113-115号(华浦路与公园路交叉口北30米西)； 佰佳佳杂货店：青竹路15号； 明康超市(华浦路)：华浦路147号水果大卖场； 联华超市(康鞍店)：公园东路1688弄24号1层； 好又多(青竹路店)：青竹路15号靠近中山医院急诊部；
医院	复旦大学附属中山医院青浦分院：公园东路1158号； 上海市青浦区红十字医院：公园东路1158号； 青水湾社区卫生服务站：华浦路与华科路交叉口东200米；

商场

富绅中心-商业广场：公园东路1289弄118-120号；
富绅商业中心：公园东路1289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：2450354e5d9d4271882d916bbd0c80a6

上海市青浦区人民法院：

贵院在执行马 []（申请执行人）与朱 []等（被执行人）公证债权文书（案由）一案中，于2019年08月26日委托我平台对朱 []（所有权人）名下/所有的青浦镇公园东路1688弄8号1703室（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：88.94平方米

单位面积价格：30551.0元/M²

参考财产价格：2717205.94元

一、财产基本情况

财产名称	青浦镇公园东路1688弄8号1703室(房产)	面积	88.94M ²
坐落	青浦镇公园东路1688弄8号1703室	户型	2室2厅1卫
所在小区	吉富绅	建筑朝向	南北
所在楼层	17层	规划用途	住宅
全部楼层	18层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2019年08月26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	34855.0元/M ²	最低单价	24285.7元/M ²	平均单价	29514.1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)
2019-08-10	吉富绅花园	104.88	348万	33,187.1
2019-07-21	吉富绅花园	166	460万	27,710.8
2019-07-24	吉富绅花园	98	302万	30,722.3

3. 楼盘小区信息调查

小区名称	吉富绅花园	开发商	上海吉富绅置业有限公司
小区均价	33187.1元/M ²	占地面积	73354M ² [约110亩]
环比上月	上升-4.25%	建筑面积	140497M ²
建成年份	2009年	绿化率	
包含用途	住宅(1100套)	容积率	2.5
建筑类型	高层	周围交通	青徐线, 青浦4路, 沪朱专线, 青沪线, 朱徐线, 青纪线, 青浦9路, 青浦5路, 青浦1路, 上朱线区间, 上朱线, 青徐线区间, 青黄专线, 青浦2路, 青浦6路内环, 青浦14路, 青浦10路, 青浦6路外环, 青浦7路, 沪青盈专线, 青浦3路, 沪青专线, 青浦11路
物业公司	百益物业		

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)
崧泽华城·佳福雅苑	秀禾路	东1403米	住宅	高层	26,138
泰禾红桥	青湖路	东南1881米	普通公寓 住宅	小高层(8) 高层(8)	36,085
大发融悦四季	秀泽路	东1452米	住宅	多层 小高层 高层	32,719

宝业爱多邦	青湖东路	东南2158米	住宅	高层	33,799
恒文璞悦	华浦路339号	北581米	住宅	暂无数据	暂无数据
中铁逸都	外青松公路6161弄	西353米	普通公寓 住宅	多层(12) 小高层(14)	32,585
御澜雅苑	秀泽路	东1124米	住宅	小高层(6) 高层(3)	暂无数据
青浦宝龙城市广场	汇金路	东北1764米	商铺 住宅	高层	32,701
帕缇欧香苑	外青松公路6666弄	西南1939米	商住 住宅	别墅	31,371
景瑞城中公园	城中北路598弄	西1790米	办公 商铺 住宅	小高层 高层	37,021
新城璞樾门第	环城东路	西南2396米	住宅	暂无数据	暂无数据
东原大厦	公园路	西南2020米	办公 住宅	高层	21,365
富绅商业中心	暂无数据	东南349米	办公 住宅	多层 小高层 高层	39,258
大豪公寓	体育场路	西1000米	商住 酒店式公寓 普通公寓 住宅	多层	29,422
庆华一村	庆华一路	西1826米	住宅	暂无数据	31,207
崧文轩	崧文南路395弄	东1107米	住宅	高层	29,290
崧文阁	崧文南路	东南1139米	住宅	暂无数据	暂无数据
崧涵庭	秀泉路551弄	东南1647米	住宅	高层	29,718
崧文苑	崧文南路229弄	东南1240米	住宅	高层	30,944
青湖轩	崧文南路59弄1~24号	东南1447米	住宅	高层	30,749

(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， 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	2月	3月	4月	5月	6月	7月
单价(元/M ²)	29451.0	29387.0	28715.0	29876.0	30317.0	29028.0

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08月26日的参考价值为2717205.94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08月26日

网络询价报告

京东大数据评估询价平台

网询号：jdbdhouse2019082600094 号

上海市青浦区人民法院：

贵院在执行（2016）沪0118执8195号,申请执行人马 [REDACTED] 与被执行人朱 [REDACTED]

[REDACTED],胡 [REDACTED] 公证债权文书一案中，于2019年08月26日委托我平台对 朱 [REDACTED] 名下/所有

的 青浦镇公园东路1688弄8号1703室进行网络询价。现已完成网络询价，具体情况

如下：

房屋面积：88.94 平方米

标的物总价：2,696,696 元

标的物单价：30,320 元/平方米

一、财产基本情况

标的物名称	青浦镇公园东路1688弄8号1703室
城市名称	上海
行政区名称	青浦区
小区名称	吉富绅
房屋坐落	青浦镇公园东路1688弄8号1703室
房屋面积	88.94 平方米
建成时间	
装修程度	
房屋性质	
所在楼层	17
总楼层	18
朝向	南北
是否有电梯	是
户型	2室2厅1卫
产权证号	青2012008115
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08月26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)
晨兴花园	普通住宅	1999年	27,574
青松路80弄小区	普通住宅	1990年	26,265
晨兴公寓	普通住宅	2001年	25,022
城东新村	普通住宅	1998年	29,754
公园路220弄	公寓	2008年	27,505

询价对象所在位置：



询价对象所在位置周边基础设施:

交通	青浦新城,地址:地铁17号线;漕盈路,地址:地铁17号线;汇金路,地址:地铁17号线;
教育	上海工商信息学校,地址:上海市青浦区公园东路2025号;东门小学,地址:青浦区城中东路48号(保安路城中东路)。
医疗	复旦大学附属中山医院(青浦分院),地址:上海市青浦区公园东路1158号;上海市青浦区中医医院,地址:上海市青浦区青浦镇青安路95号。
购物	农工商超市(青浦店),地址:上海市青浦区公园路300号;凯特利广场,地址:上海市青浦区公园路458号;苏宁易购,地址:公园路458号。
生活	中国电信(城中东路营业厅),地址:上海市青浦区城中东路353号;青浦区就业促进中心-服务大厅,地址:上海市青浦区公园路200号a座。
娱乐	上海市青浦区文化馆,地址:公园路78-80;网鱼网咖(城中店),地址:青浦区青浦镇青松路62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。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： $P_i = P' * A * B * C * D$ ； $P = \sum (P_i * \text{权重系数})$ ，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	2019-02	2019-03	2019-04	2019-05	2019-06	2019-07
单价(元/平方米)	25,215	26,795	26,444	27,399	27,190	27,574

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: 2,696,696 元

本次网络询价结果有效期至: 2020年08月25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08月26日起至2020年08月25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08月26日