

# 网络询价报告

京东大数据评估询价平台

网询号: jdbdbusinesshouse2019070300094 号

上海市浦东新区人民法院:

贵院在执行(2014)浦执字第16799号,申请执行人上海农村商业银行股份有限公司浦东分行与被执行人上海瀛缤贸易有限公司,郑雪晴,张宗瑜金融借款合同纠纷一案中,于2019年07月03日委托我平台对张宗瑜名下/所有的店铺进行网络询价。现已完成网络询价,具体情况如下:

房屋面积: 128.69 平方米

标的物总价: 1,732,365 元

标的物单价: 13,462 元/平方米

### 一、财产基本情况

标的物名称	店铺
城市名称	上海
行政区名称	松江区
小区名称	金丰蓝庭商业广场
房屋坐落	上海市松江区九亭镇涑坊路556弄11号1层
房屋面积	128.69 平方米
建成时间	
装修程度	
房屋性质	
所在楼层	1
总楼层	2
朝向	南向
户型	1室0厅0卫
产权证号	松2010036778
登记机关	
规划用途	商业服务

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07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)
寺平北路	--	未知	16,154
北闵路	--	未知	31,344
叶新公路	--	未知	20,870
新北街	--	未知	21,500
申港路	--	未知	30,500

询价对象所在位置：





询价对象所在位置周边基础设施:

交通	九亭,地址:地铁9号线;中春路,地址:地铁9号线;
教育	九亭中学,地址:涑坊路600;上海市房地产学校,地址:上海市青浦区徐泾镇高泾路588号;松江区九亭第三小学,地址:涑坊路177号。
医疗	上海市松江区九亭医院,地址:上海市松江区九亭镇九新公路155号;李巧明牙科诊所,地址:沪亭北路644~646号2楼。
购物	九亭休闲购物广场,地址:上海市松江区涑坊路583号;摩立盛汇生活广场,地址:上海市松江区涑寅路350号。
生活	摩立盛汇生活广场,地址:上海市松江区涑寅路350号;车配龙生活欢乐港,地址:上海市闵行区沪星路105号。
娱乐	星巴克(沪亭北路店),地址:上海市松江区沪亭北路666-668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	2019-01	2019-02	2019-03	2019-04	2019-05	2019-06
单价(元/平方米)	18,239	18,806	18,486	18,232	17,872	18,309

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: 1,732,365 元

本次网络询价结果有效期至: 2020年07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 2019年07月03日起至2020年07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	<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



# 阿里拍卖大数据询价平台

## 网络询价报告

(阿里拍卖网询2019070300022191号)

上海市浦东新区人民法院:

贵院在执行 上海农村商业银行股份有限公司浦东分行(申请执行人)与 上海瀛缤贸易有限公司, 郑雪晴, 张宗瑜(被执行人)(2014)浦执字第16799号(金融借款合同纠纷)一案中, 于2019年07月03日委托我平台对 张宗瑜(所有权人)名下/所有的 店铺进行网络询价。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	店铺
房产坐落	上海市松江区九亭镇涞坊路556弄11号1层
所在小区	金丰蓝庭商业广场
建筑面积	128.69平方米
户型	1室0厅0卫
朝向	南向
所在楼层	1
总楼层	2
建成年代	
规划用途	商业服务

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: 128.69 m<sup>2</sup>

单位面积价格: 37337.00 元/m<sup>2</sup>

财产参考总价: 4804899.00 元

结果有效期: 至2020年07月03日

### 三、询价时点

本次网络询价时点为: 2019年07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

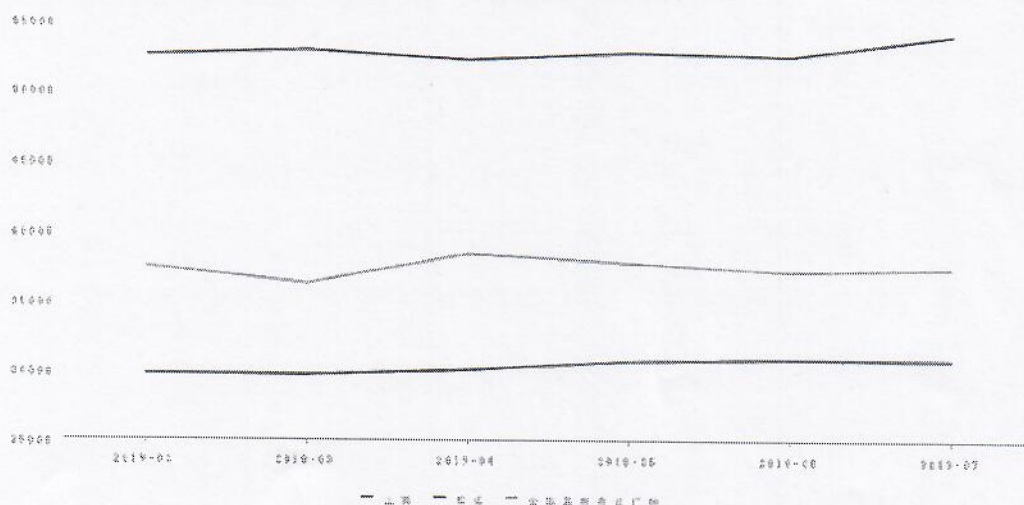
暂无

#### 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)	居室	朝向	楼层
2019-05-13	99.95	367.99万	36818	2	北	7/9
2019-03-04	121.08	460万	37992	2	南北	6/10
2019-02-23	158.17	600万	37934	4	南北	3/11
2019-01-24	162.0	567.5万	35031	4	南北	2/5
2019-01-15	162.0	626万	38642	3	南	4/5

### 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	九亭第三小学：九亭镇涑坊路177号； 松江区九亭中学：九亭镇涑坊路600号； 上海法国学校：徐泾镇高光路350号靠近诸光路；
超市	邵和便利店：九亭镇涑坊路288弄杜巷小区121号； 亭北超市：涑坊路288弄88号； 鑫惠便利店：涑坊路279号附近； 优客鲜超市(涑坊路)：九亭镇涑坊路333弄1号； 张徐杂货店：涑坊路333弄271号附近；
公交车站	涑坊路杜巷小区(公交站)：1840路；1840路(往九杜路方向)；198路； 涑坊路(公交站)：1840路；1840路(往九杜路方向)；198路；松江94路； 涑坊路(知雅汇)(公交站)：松江94路； 涑坊路沪亭北路(公交站)：1840路；1840路(往九杜路方向)；沪陈线； 诸光路光联村(公交站)：徐泾2路；
地铁站	无
医院	无
银行	上海银行(沪亭北路支行)：沪亭北路792-796号； 上海银行24小时自助银行(沪亭北路支行)：沪亭北路792-796号； 交通银行(九亭支行)：沪亭北路738-740号； 交通银行24小时自助银行(九亭支行)：沪亭北路738-740号； 中国建设银行24小时自助银行(沪亭北路支行)：沪亭北路660-664号；
商场	晶久·九亭休闲购物广场：九亭镇涑坊路583号； 虹桥时代广场(建设中)：高光路与高泾支路交叉口；

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](http://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：2e03254bc07d40dfb292e057b2adf24d

上海市浦东新区人民法院：

贵院在执行上海农村商业银行股份有限公司浦东分行（申请执行人）与上海瀛缤贸易有限公司等（被执行人）金融借款合同纠纷（案由）一案中，于2019年07月03日委托我平台对张宗瑜（所有权人）名下/所有的店铺（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：128.69平方米

单位面积价格：33749.47元/M<sup>2</sup>



参考财产价格：4343219.0元

## 一、财产基本情况

财产名称	店铺(房产)	面积	128.69M <sup>2</sup>
坐落	沪亭北路1080弄	户型	1室0厅0卫
所在小区	金丰蓝庭商业广场	建筑朝向	南向
所在楼层	1层	规划用途	商业服务
全部楼层	2层		

## 二、询价时点

本次网络询价时点为：2019年07月03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	41322.3元/M <sup>2</sup>	最低单价	31097.6元/M <sup>2</sup>	平均单价	35243.0元/M <sup>2</sup>
------	-------------------------	------	-------------------------	------	-------------------------

#### 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 <sup>2</sup> )
2019-07-01	金丰蓝庭	121.08	500万	41,322.3
2019-07-01	金丰蓝庭	122	450万	36,915.5
2019-06-25	金丰蓝庭	122	468万	38,382.7

#### 3. 楼盘小区信息调查

小区名称	金丰蓝庭	开发商	上海茸欣房地产置业有限公司
小区均价	41322.3元/M <sup>2</sup>	占地面积	220000M <sup>2</sup> [约330亩]
环比上月	上升4.28%	建筑面积	126000M <sup>2</sup>
建成年份	2006年	绿化率	42.0
包含用途	住宅(1500套)	容积率	0.9
建筑类型	多层	周围交通	松江42路, 沪陈线, 松江41路, 706路, 松江94路, 1840路, 198路
物业公司	上房物业		

#### 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 <sup>2</sup> )
丽都汇商业广场	高泾路1040号	西北2543米	商铺 住宅	别墅	暂无数据
万科城花新园	中春路8889弄	东1861米	商铺 住宅	多层 小高层	54,434

### (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。

(三) 该地区近6个月平均单价趋势

月份	1月	2月	3月	4月	5月	6月
单价(元/M <sup>2</sup> )	34260.0	35862.0	34996.0	34451.0	35606.0	37129.0

#### 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07月03日的参考价值为4343219.0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
<a href="http://mall.icbc.com.cn/">http://mall.icbc.com.cn/</a>	北京复兴门内大街55号	4009195588



2019年07月03日