

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2019061900018550号)

上海市浦东新区人民法院：

贵院在执行 中信银行股份有限公司上海分行（申请执行人）与 上海铁人企业发展有限公司，翁 []，蔡 []，上海顺光金属材料有限公司（被执行人）（2014）浦执字第20749号（金融借款合同纠纷）一案中，于2019年06月19日委托我平台对 翁 []（所有权人）名下/所有的 宝莲城进行网络询价。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	宝莲城
房产坐落	宝山区双城路803弄11号1304室
所在小区	宝莲城
建筑面积	192.39平方米
户型	0室1厅1卫
朝向	
所在楼层	13
总楼层	22
建成年代	
规划用途	办公

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：192.39 m²单位面积价格：26040.85 元/m²

财产参考总价：5009999.13 元

结果有效期：至2020年06月19日

三、询价时点

本次网络询价时点为：2019年06月19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

历史成交时间	房产名称	面积(平方米)	成交价(元)	单价(元/平米)	标的来源
2019-05-23	上海市宝山区新二路1088弄12号301室	124.04	539万	43453.72	阿里拍卖

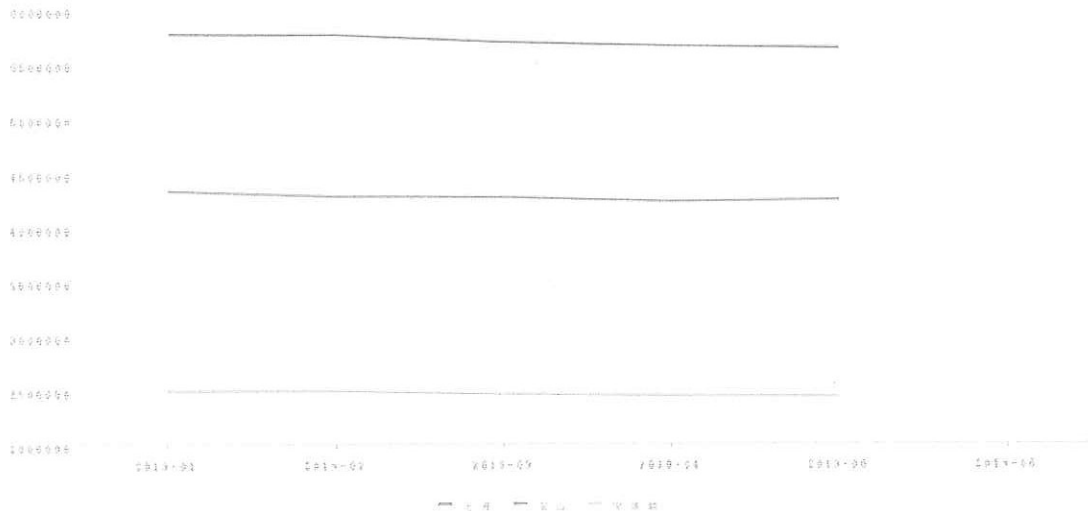
2019-04-05	上海市宝山区牡丹江路1378弄4号1402室房地产(含装潢)	147.77	620万	41957.10	阿里拍卖
2019-03-28	上海市宝山区新沪路1059弄11号602室	198.75	721万	36276.73	阿里拍卖
2019-03-07	上海市宝山区潘泾路4777弄16号201室房屋	85.69	220万	25673.94	阿里拍卖
2019-03-07	上海市宝山区长江路848弄14号301室	54.36	200万	36791.76	阿里拍卖

【注】网络询价结果是由技术平台整合网络数据自动生成，未经过实地核实，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	上海市宝山区广育小学(南校区): 永乐路737号行知学院西侧; 上海行知学院: 永乐路737号; 上海开放大学(宝山分校): 永乐路737号上海行知学院; 上海海事职业技术学院(宝山校区): 永乐路永乐路737号; 上海澳宝经济商务进修学院: 永乐路737;
超市	易捷便利店(沪淞店): 同济路555号(近双城路); 快客(永乐店): 永乐路718号; 正新宇杂货店: 同济路343号; 卜蜂莲花超市: 牡丹江路1258号安信商业广场; WINMART温带(牡丹江路店): 牡丹江路1248号安信商业广场105单元;
公交车站	七号门(公交站): 159路;302路;322路;345路;宝山87路; 牡丹江路海江路(公交站): 116B路;728路;宝山8路; 牡丹江路双城路(公交站): 116B路;728路;宝山8路; 白玉兰广场(公交站): 宝山23路; 牡丹江路宝杨路(公交站): 116B路;728路;宝山23路;宝山8路;
地铁站	宝杨路(地铁站): 3号线;
医院	宝山区吴淞街道社区卫生服务中心: 同济路313;
银行	中国邮政储蓄银行(双庆路支行): 双城路803弄9号1层101室; 北京银行(上海宝山支行): 双城路803弄-9号宝莲城; 北京银行ATM(宝山支行): 双城路803弄9号; 上海市终身教育学分银行: 永乐路739临附近; 平安银行(宝山支行): 永乐路728-736号;
	安信商业广场: 牡丹江路1255号;

商场

北翼生活馆：永清路700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

京东大数据评估询价平台

网询号: jdbdbusinesshouse2019061900027 号

上海市浦东新区人民法院:

贵院在执行(2014)浦执字第20749号,申请执行人中信银行股份有限公司上海分行与被执行人上海铁人企业发展有限公司,翁 蔡 上海顺光金属材料有限公司金融借款合同纠纷一案中,于2019年06月19日委托我平台对翁 名下/所有的宝莲城进行网络询价。现已完成网络询价,具体情况如下:

房屋面积: 192.39 平方米

标的物总价: 4,730,059 元

标的物单价: 24,586 元/平方米

一、财产基本情况

标的物名称	宝莲城
城市名称	上海
行政区名称	宝山区
小区名称	宝莲城
房屋坐落	宝山区双城路803弄11号1304室
房屋面积	192.39 平方米
建成时间	
装修程度	
房屋性质	
所在楼层	13
总楼层	22
朝向	
户型	0室1厅1卫
产权证号	宝2009045992
登记机关	
规划用途	办公

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06月19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)
宝莲城	650	2008	28,259
安信商业广场	1621	未知	16,827
安信财富中心	未知	未知	17,304
宝莲府邸商务楼	未知	2006	28,588
宝莲府邸商务办公	未知	未知	22,000

询价对象所在位置：



询价对象所在位置周边基础设施:

交通	水产路,地址:地铁3号线;宝杨路,地址:地铁3号线;友谊路,地址:地铁3号线;淞滨路,地址:地铁3号线;铁力路,地址:地铁3号线;
教育	宝山图书馆,地址:上海市宝山区海江路600号;行知二中,地址:上海市宝山区海江一路16号;上海行知学院,地址:上海市宝山区永乐路737号。
医疗	上海交通大学医学院附属第九人民医院北部,地址:上海市宝山区漠河路280号;上海市第一人民医院(宝山分院),地址:上海市同泰北路101号。
购物	安信商业广场,地址:上海市宝山区牡丹江路1233号e区2楼;宝乐汇生活时尚中心,地址:上海市宝山区牡丹江路1569号。
生活	宝乐汇生活时尚中心,地址:上海市宝山区牡丹江路1569号;北翼生活馆,地址:上海市宝山区永清路700号。
娱乐	SFC上影(宝山店),地址:上海市宝山区永清路700号综合篮球馆1层;牡丹亭,地址:牡丹江路1096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： $P_i = P' \cdot A \cdot B \cdot C \cdot D$ ； $P = \sum (P_i \cdot \text{权重系数})$ ，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，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	2018-12	2019-01	2019-02	2019-03	2019-04	2019-05
单价(元/平方米)	29,497	28,950	26,394	28,573	28,567	28,259

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: 4,730,059 元

本次网络询价结果有效期至: 2020年06月18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06月19日起至2020年06月18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

