

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2020061200116107号)

上海市浦东新区人民法院:

贵院在执行李■■■■(申请执行人)与李■■■■(被执行人)(2020)沪0115执6560号(共有物分割纠纷)一案中,于2020年06月12日委托我平台对李■■■■(所有权人)名下/所有的杜鹏路150弄14号102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	杜鹏路150弄14号102室
房屋类型	住宅用房
房产坐落	杜鹏路150弄14号102室
所在小区	杜鹏路150弄14号102室
建筑面积	45.18平方米
户型	1室1厅1卫
朝向	南北
所在楼层	1
总楼层	6
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: 45.18 m²

单位面积价格: 66303.00 元/m²

财产参考总价: 2995570.00 元

结果有效期: 至2021年06月12日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2020年06月13日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

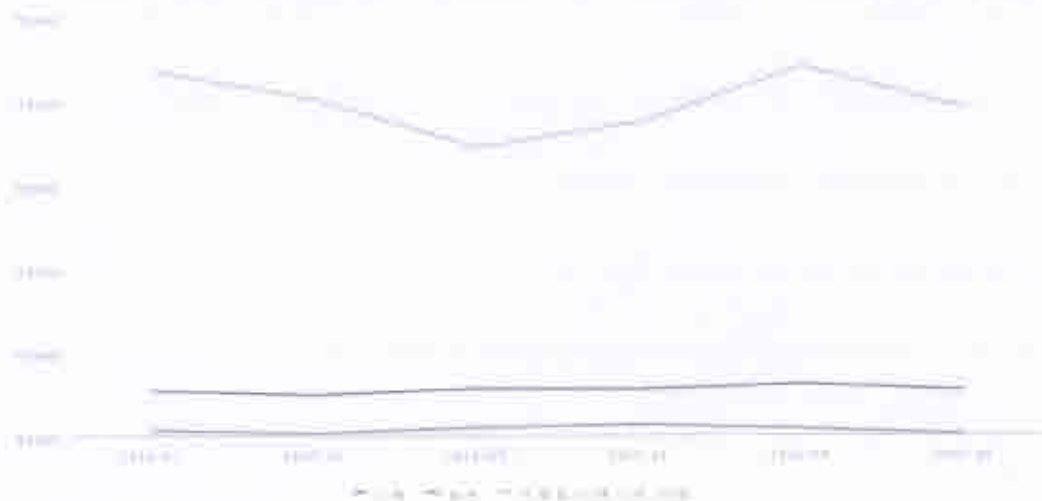
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

暂无

2、询价对象所在小区市场成交案例

成交时间	成交面积(平方米)	成交总价(元)	成交单价(元/平方米)	楼层	朝向	备注
2016.3	100.3	69243	690	3	南	10/10
2016.12	88.12	97822	1110	3	南	9/10
2016.11	88.11	97822	1110	3	南	10/10

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	花木中心小学；杜鹃路152号(近龙阳路地铁站)； 竹园小学龙阳校区；龙阳路1822弄1号； 浦东新区海桐小学(东城校区)；东建路680弄60号； 上海证券报股民学校；牡丹路与玉兰路交叉口南50米； 浦东新区海桐小学(樱花校区)；海桐路58号(近樱花路)；
地铁站	芳华路(地铁站)；7号线； 龙阳路(地铁站)；(在建)18号线；16号线；2号线；7号线；磁悬浮； 世纪公园(地铁站)；2号线；
银行	中国工商银行24小时自助银行(花木支行)；玉兰路玉兰路257号； 中国工商银行(花木支行)；玉兰路259号； 中国建设银行24小时自助银行(花木支行)；樱花路435号； 交通银行24小时自助银行(玉兰路支行)；玉兰路291-299号； 交通银行(玉兰路支行)；玉兰路291-299号；
幼儿园	蒙特梭利早教中心；杜鹃路与浦建路交叉口往东约100米； 墨瑶幼儿园；浦建路1578弄； 初樱全日制双语学龄班；杜鹃路与浦建路交叉口北200米； 竹园小学龙阳校区-六一幼儿园；龙阳路1822弄2号； 巧虎早教中心(富荟广场店)；樱花路80弄富荟广场B区2号3楼307、308室；
公交车站	龙阳路沪南路(临时站)(公交站)；浦东11路； 杜鹃路玉兰路(公交站)；1013路；大桥六线； 锦安东路(公交站)；169路；184路；607路；浦东4路； 浦建路杜鹃路(公交站)；1013路；184路；451路；614路；624路；629路；779路； 794路；929路；974路；周康9路；大桥六线；沪南线；浦东11路；浦东12路；浦东21路；浦东35路；浦卫线； 樱花路浦建路(公交站)；1023路(高峰线)；746路；798路；989路；花木1路；
药店	好药师大药房(豫丰店)；杜鹃路30号B(近浦建路)； 国大药房(龙汇店)；龙汇路75号附近； 益丰大药房(汇杨店)；龙汇路75号； 养和堂(榆安店)；锦安东路244-1号； 好药师大药房(龙阳药店)；龙阳路1880弄20号101室；

公园	花木公园：杜鹃路332号；
超市	联华超市(杜鹃路店)：杜鹃路52号； 沃尔沃(东昌店)：陆家嘴金融贸易区浦建路1509号； 新领地超市：龙阳路与玉兰路交叉口北侧(新领地花木星辰苑)； 育慧谷便利店：杜鹃路192号； 联华超市(龙汇店)：龙汇路87号；
健身	蜗牛健身：杜鹃路213号； PS健身工作室(浦建路店)：浦建路1480号轮库汽车服务2楼(富荟广场对面)； WILL'S(富荟商业广场)：樱花路80弄富荟商业广场F3层301； 威尔士健身(富荟广场店)：樱花路80弄富荟商业广场3层； 热练健身·高效塑形工作室(龙阳路店)：万邦都市花园龙阳路1880弄17号；
医院	花木社区卫生服务中心：玉兰路96号； 花木街道社区卫生服务中心：牡丹路238号；
商场	富荟商业广场：[]； 新都汇商业广场：龙汇路372-382附近； 龙阳广场：龙阳路2000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，根据询价方提供的标的物房屋坐落信息生成定位标注，仅供参考。

（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，最终得出标的物的询价结果。

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：jdbdhouse2020061200062 号

上海市浦东新区人民法院：

贵院在执行（2020）沪0115执6560号,申请执行人李[]与被执行人李[]共有物分割纠纷一案中，于2020年06月12日委托我平台对李[]名下/所有的 杜鹃路150弄14号102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：45.18 平方米

标的物总价：2,836,359 元

标的物单价：62,779 元/平方米

一、财产基本情况

标的物名称	杜鹃路150弄14号102室
城市名称	上海
行政区名称	浦东新区
小区名称	杜鹃路150弄14号102室
房屋坐落	杜鹃路150弄14号102室
房屋面积	45.18 平方米
所在楼层	1
总楼层	6
朝向	南北
是否有电梯	否
户型	1室1厅1卫
产权证号	浦2014078536
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：2020年06月12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)
杏花新苑	普通住宅	1994年	61,435
杏花新苑世纪公园	普通住宅	2011年	64,323
杜鹃路150弄	普通住宅	2006年	64,988
锦绣前程阳光苑	普通住宅	2017年	69,716
锦绣前程阳光苑花木	普通住宅	2008年	75,281

询价对象所在位置：



询价对象所在位置周边基础设施:

交通	龙阳路,地址:磁悬浮;地铁16号线;地铁2号线;地铁7号线;芳华路,地址:地铁7号线;世纪公园,地址:地铁2号线;锦绣路,地址:地铁7号线。
教育	乐高教育(花木旗舰店),地址:上海市浦东新区花木街道杜鹃路68号棒棒贝贝。
医疗	花木社区卫生服务中心,地址:上海市浦东新区玉兰路96号;上海丽质医疗美容,地址:上海市浦东新区连波路141号。
购物	富荟广场,地址:上海市浦东新区樱花路100号;麦德龙(浦东商场),地址:上海市浦东新区花木镇白杨路383号。
生活	PETKIT小佩宠物(杜鹃店),地址:上海市浦东新区杜鹃路157;悠尼宠物,地址:上海市浦东新区杜鹃路163号。
娱乐	花木街道老年活动室(杜鹃路),地址:杜鹃路109号;杜鹃路55弄活动室,地址:杜鹃路111号附近。

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	2019-12	2020-01	2020-02	2020-03	2020-04	2020-05
单价(元/平方米)	64,058	60,135	60,916	60,865	63,000	62,698

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: 2,836,359 元

本次网络询价结果有效期至: 2021年06月11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 2020年06月12日起至2021年06月11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



2020年06月2日

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网拍号: 1571f205bf314095958cafef721b0ffab

上海市浦东新区人民法院:

贵院在执行李[](申请执行人)与李[](被执行人)共有物分割纠纷(案由)一案中,于2020年06月12日委托我平台对李[](所有权人)名下/所有的杜鹃路150弄14号102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: 45.18平方米

单位面积价格: 63,568元/M²

参考财产价格: 2,872,002元

此次估价中，估价对象所在的客源区域的房源同质性较强，因此采用了基于多因素的多元回归法进行估价，同时采用了基于地理加权回归模型的标准价值调整法。估价对象在其所在的微型市场具有其特殊性，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值调整法。

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、标准价值调整法，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。

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格的各种因素，遵照估价原则，按照估价程序，依据有关法律法规和标准，将估价方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2020年06月12日的参考价值为2,572,000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	4009185588



2020年06月12日

一、财产基本情况

财产名称	杜鵑路150弄14号102室(房 产)	面积	43.18M ²
坐落	杜鵑路150弄14号102室	户型	1室1厅1卫
所在小区	杜鵑路150弄14号102室	建筑朝向	南北
所在楼层	1层	规划用途	住宅
全部楼层	6层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2020年06月12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172个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	88,376.90元/M ²	最低单价	59,316.09元/M ²	平均单价	71,405.00元/M ²
------	---------------------------	------	---------------------------	------	---------------------------

2. 楼盘小区信息调查

小区名称	锦绣前滩(北苑)	开发商	上海市花木房地产开发经营 公司
小区均价	88,803元/M ²	占地面积	12300M ² [约10亩]
环比上月	上升-0.45%	建筑面积	
建成年份	2007年	绿化率	
包含用途	住宅(100套)	容积率	
建筑类型	小高层(高层)	周边交通	塘南专线, 1013路, 大桥六线, 浦卫专线, 607路, 629路, 716 路, 浦东35路, 浦东11路, 974 路, 798路, 浦卫线, 704路, 181 路, 周康0路, 929路, 沪南线, 989路, 花木1路, 779路, 614 路, 924路, 浦东12路, 169路, 1022路环线
物业公司			

（二）计算方法

房地产估价常用方法包括比较法、标准价调整法和多元回归分析法等。依据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2010)，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，即国家估价师学会发布的《自动估价模型标准》(Standard on AVO)，以及观察到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，根据两者的差异对可比实例成交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寻找多类似房地产的交易，若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 $P = \beta R_1 + \alpha R_2$ ，其中， P 代表估价对象的当前价格， βR_1 代表可比实例的出售价格， αR_2 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析，估价范围包括估价地区或范围和产品种类。自动估计条件下，标准价调整法主要通过地理加权回归模型实现，多元回归的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表述为 $P = \sum \beta_i X_i + \epsilon$ ，其中 X_i 是影响房价的特征变量， β_i 是特征变量的系数， ϵ 为模型的截距项。