

# 网络询价报告

京东大数据询价平台

网询号：jdbdbusinesshouse2021052600157 号

大连市中山区人民法院：

贵院在执行（2021）辽0202执恢868号,申请执行人上海浦东发展银行股份有限公司大连分行与被执行人宋艳,戚淑花,于震,于风超执行案由一案中,于2021年05月26日委托我平台对 于风超名下/所有的 大连市甘井子区山东路164-8号进行网络询价。现已完成网络询价,具体情况如下:

房屋面积: 230.15 平方米

标的物单价: 18,045 元/平方米

标的物总价: 4,152,958 元

### 一、财产基本情况

标的物名称	大连市甘井子区山东路164-8号
城市名称	大连市
行政区名称	甘井子区
小区名称	山东路164-8号
房屋坐落	辽宁省大连市甘井子区山东路164-8号
房屋面积	230.15 平方米
所在楼层	1-2
总楼层	2
朝向	
是否有电梯	否
户型	0室0厅0卫
产权证号	2010708322
规划用途	31商业服务

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	千山路,地址:地铁1号线;松江路,地址:地铁1号线;华南广场,地址:地铁1号线;金家街,地址:地铁3号线;东纬路,地址:地铁1号线;
教育	腾翔教育中心(山东路校区),地址:兴华路59号;教育局第二幼儿园,地址:大连市甘井子区山东路166号。
医疗	大连市第三人民医院,地址:大连市甘井子区千山路40号;滕达口腔,地址:辽宁省大连市甘井子区山东路131号。
购物	新隆嘉(大连千山路店),地址:甘井子区千山路40号;大连益万家购物广场(千山心城店),地址:大连市甘井子区千山路千山心城。
生活	旺鑫宠物生活会馆,地址:大连市甘井子区静竹街15号楼;如果爱摄影工作室(山东路),地址:辽宁省大连市甘井子区山东路41。
娱乐	多宝棋牌室(富强路店),地址:大连市甘井子区富强路环馨山庄西北侧约250米。

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。参照《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 "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	2020-11	2020-12	2021-01	2021-02	2021-03	2021-04
单价(元/平方米)	17,622	18,260	17,760	18,399	17,693	17,864

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: 4,152,958 元

本次网络询价结果有效期至: 2022年05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 2021年05月26日起至2022年05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, 仅供参考, 京东大数据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2021052600256242号)

大连市中山区人民法院：

贵院在执行 上海浦东发展银行股份有限公司大连分行（申请执行人）与 宋艳，戚淑花，于震，于风超（被执行人）（2021）辽0202执恢868号（执行案由）一案中，于2021年05月26日委托我平台对于风超（所有权人）名下/所有的 大连市甘井子区山东路164-8号进行网络询价。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	大连市甘井子区山东路164-8号
房屋类型	商业用房
房产坐落	辽宁省大连市甘井子区山东路164-8号
所在小区	山东路164-8号
建筑面积	230.15平方米
户型	0室0厅0卫
朝向	
所在楼层	1-2
总楼层	2
建成年代	
规划用途	31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：230.15 m<sup>2</sup>

单位面积价格：12602.00 元/m<sup>2</sup>

财产参考总价：2900350.00 元

结果有效期：至2022年05月26日

### 三、询价时点

本次网络询价时点为：2021年05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

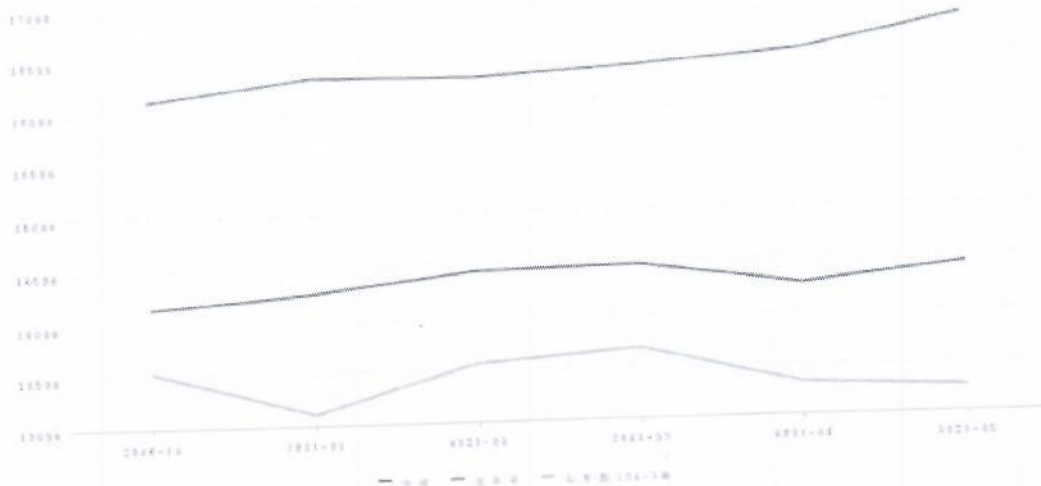
暂无



## 2、询价对象所在小区市场成交案例

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	大连市第三十中学：华东路91号； 巨学堂中小学学习中心：金荣路48-1附近； 大连市第七十六中学(西苑分校)：金荣路17号； 金家街第二小学：金荣路60号； 千山路小学：苍山路23号；
地铁站	无
银行	大连银行24小时自助银行(千山路支行)：千山路12号； 大连银行(千山路支行)：千山路12号； 中国邮政储蓄银行24小时自助银行(金家街营业所)：金家街13-8号； 中国邮政储蓄银行(金家街支行)：金家街13-8号； 大连农商银行ATM(甘井子支行营业部)：华东路18号信合大厦；
幼儿园	万佳幼儿园：黄山路38号； 辽特第三幼儿园：华东路经三街9号东北特钢集团； 坤大第二幼儿园：梅山路1号； 玉树临居幼儿园：金龙路祥龙北园12号教育局； 环馨幼儿园：东联路环馨山庄小区院内45号；
公文车站	三十中学(公交站)：(停运)1021路;1022路;1025路;1107路;1107路大站快车;2001路;807路; 金龙路(公交站)：807路; 金山花园(公交站)：805路(上环);805路(下环);807路; 金荣路(公交站)：807路; 千山路(公交站)：(停运)1021路;1022路;18路;1路;20路;20路加车;21路;303路;407路;413路(区间车);43路;519路;805路(上环);805路(下环);8路; 高铁夜间公交；
药店	康泰大药房：华东路87号康泰大药房； 圣鑫大药房(金龙路店)：椒金山街道金龙路73号； 华泰大药房(金龙路店)：金龙路5号； 本草堂大药房：金荣路111号附近； 宁康大药房(金荣路店)：金荣路48-10号；
公园	水池山公园：黄山路(福佳绿都东北侧约100米)； 金家街公园：金家街17-6号； 椒金山山体公园：东北路； 枣园：六平路；

超市	懒熊社长便利店：黄山路与金龙路交叉口往东约200米； 丰源超市：华丰金山花园(黄山路)； 润泽超市：黄山路与金龙路交叉口往东约200米； 亿嘉福超市：华东路87号棒槌岛农贸市场； 金山缘超市：椒金山街道华丰金山花园7号楼；
健身	私教工作室：黄山路； 盛博海水游泳健身馆预售中心：金龙路与黄山路交叉口往北约100米； 乐迈健身(山东路店)：秀水路55号兴华街派出所院内； 金界健身：金四街；
医院	大连甘井子逸森医院：金三街99G； 千山路社区卫生服务中心：甘井子街道兴华路67号； 兴华金南路社区卫生服务中心：华东路商城花园10-1号； 兴华金兰路社区卫生服务中心：商城花园街1-12号附近； 东方医院：东方路与金四街交叉口西北150米；
商场	无

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

