

# 阿里拍卖大数据询价平台

## 网络询价报告

(阿里拍卖网询2023091300761922号)

上海市金山区人民法院:

贵院在执行 中国工商银行股份有限公司上海市金山支行(申请执行人)与 张 某, 徐 某, 沈 某, 沈 某, 黄 某, 徐 某, 徐 某, 陈 某, 上海龙世实业发展有限公司, 上海荣世工程建设有限公司, 张 某(被执行人)(2023)沪0116执4551号(借款合同纠纷)一案中, 于 2023年09月13日委托我平台对 徐永军(所有权人)名下/所有的 圣普商务大楼进行网络询价, 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	圣普商务大楼
房屋类型	商业用房
房产坐落	金山区龙胜路540号506室
所在小区	圣普商务大楼
建筑面积	187.68平方米
户型	4室1厅0卫
朝向	
所在楼层	5
总楼层	7
建成年代	
规划用途	商业、金融、信息

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: 187.68 m<sup>2</sup>  
单位面积价格: 8266.00 元/m<sup>2</sup>  
财产参考总价: 1551363.00 元  
结果有效期: 至2024年09月13日

### 三、询价时点

本次网络询价时点为: 2023年09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

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

暂无

### (二) 房产周边情况

#### 1. 周边配套详情

学校	上海市金山实验中学；卫新路115号； 金山区第二实验小学；卫清西路628弄28号； 上海市金山区社会主义学院；卫零路809号； 上海金山区钱桥实验中学；钱平路311号； 金山区教师进修学院附属中学；石化三村366号；
地铁站	无
银行	上海农商银行(石化分理处)；卫零路505号； 上海农商银行24小时自动银行(石化分理处)；卫零路505号； 中国工商银行(金山支行)；卫零路558号； 中国工商银行24小时自动银行(金山支行)；卫清西路787号； 中国邮政储蓄银行(东门支行)；石化卫清西路796号；
幼儿园	辰凯幼儿园；辰凯花园35号； 上海金山同根生国际双语幼儿园；龙胜路688号； 东康幼儿园；东康二村16号； 上海市金山区阳光城幼儿园(分部)；山龙新村128号； 石化育才学校；钱桂路2579弄25号；
公交车站	石化街道办事处(公交站)；亭卫专线(金山102路)；山阳二路(工业区)-朱卫线(高速)(金山101路)；朱钱卫线；松卫专线；松卫线；浦卫线；浦卫线区间2线； 石清线；金山1路(二附中方向/城市沙滩)；金山1路(百联方向)；金山2路；金山6路；金山9路； 石化街道办事处(招呼站)(公交站)；浦卫线；石梅线； 龙胜路卫零路(东)(公交站)；金山11路；金山7路； 东康新村(公交站)；枫威快线； 卫零路卫新路(公交站)；亭卫专线(金山102路)；山阳二路(工业区)-朱钱卫线；松卫专线；松卫线；浦卫线；浦卫线区间2线；石梅线；石清线；金山1路(二附中方向/城市沙滩)；金山1路(百联方向)；金山2路；金山6路；金山7路；金山9路；金石线(金山135路)；
药店	益丰大药房(卫零路店)；卫零路388号底层、龙胜路509号102室； 好药师大药房(东康店)；卫零路300-302号； 益丰大药房(文盛大药房店)；卫清西路811号； 耳居高品质养生会所卫清路店；卫清西路807-809号； 卫零药店；卫零路与山龙街交叉口南40米；
公园	东康苑；龙临街与东园街交叉口西北100米；
超市	万家LIFE龙胜路店；龙胜路542号546-550； 卓尔便利(龙胜路店)；龙胜路640号； 佳友便利店(龙胜路)；龙胜路652-654号； 全东都有超市(桥英翰苑店)；桥英翰苑东南门旁； 比宜德超市(龙胜路店)；龙胜路400号辰凯花园；
健身	东康舞庭健身会所；卫零路与龙临街交叉口东南200米； Reset健身工作室；东平南路554号； 菲多健身Find Fitness(蒙山路店)；蒙山路1243号； 卡摩仑健身会所；城河路373号易家中心F3层； 莱诗格健身会所；蒙山路1399弄2号3楼；
医院	上海建国医院；卫清西路735号；
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，结合涵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遗漏、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，其名章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：9c3a5537dd924939970d578bceb25096

上海市金山区人民法院：

贵院在执行中国工商银行股份有限公司上海市金山支行（申请执行人）与张 等（被执行人）借贷合同纠纷（案由）一案中，于2023年09月13日委托我平台对徐 （所有权人）名下/所有的圣普商务大楼（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：187.68平方米

单位面积价格：28,418元/㎡

参考财产价格：5,333,490元

## 一、财产基本情况

财产名称	香香商务大楼(房产)	面积	187.88㎡
坐落	金山区龙胜路540号309室	户型	1+1T1F
所在小区	香香商务大楼	建筑朝向	
所在楼层	6层	规划用途	办公、金融、信息
全部楼层	7层		

## 二、询价时点

本次网络询价时点为：2023年09月13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

本案网络采用了11个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	38,085.20元/㎡	最低单价	17,531.20元/㎡	平均单价	26,305.10元/㎡
------	--------------	------	--------------	------	--------------

#### 2. 楼盘小区信息调查

小区名称	香香商务大楼	开发商	
小区均价	22,917元/㎡	占地面积	3,913㎡(约4亩)
环比上月		建筑面积	
建成年份		绿化率	
包含用途	办公	容积率	
建筑类型	高层	周边配套	松亭石专线, 金石线, 金山2路, 金山6路, 石清线, 石枫专线, 金山9路, 松卫专线, 浦卫线, 金山1路外环, 石粉线, 石青专线, 山阳2路工业区, 朱卫专线, 朱卫高线, 金山4路, 金山1路内环, 道石专线, 松卫专线, 朱枫专线, 金山1路
物业公司			

### (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。依据《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，选择恰当的估价方法。

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《自动估价规范标准》(Standard on AVA)，以及所掌握的房地产市场或基础情况，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估价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 $P = SP_i \cdot A_i$ 。其中， $P$ 代表估价对象的市场价值， $SP_i$ 代表可比实例的出售价格， $A_i$ 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或被估价房产进行分类，估价范围包括估价的区域范围和房地产种类。自动估价服务中，标准价调整法主要通过地理加权回归模型实现，多元回归分析法上采用多元回归模型实现。两种估价模型的理论基础为回归价格理论，回归模型的基本形式可以简述为 $P = \alpha_0 + \alpha_1 X_1 + \alpha_2 X_2 + \dots + \alpha_n X_n + \epsilon$ 。其中 $X$ 是影响房价的特征变量， $\alpha$ 是特征的回归系数， $\epsilon$ 为模型的截距项。

此次估价中，估价对象所在为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区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，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。

#### 四、询价结果及结果有效期

根据成本法计算、市场数据对比，综合考虑影响标的物价值的各种因素，遵循估价原则，按照估价程序，按照有关法律法规和标准，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2023年09月13日的参考价值为5,333,490元，有效时间为12个月。

#### 五、声明

本次网络询价严格按照规定、可以解释规定进行，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

地址	联系方式
德胜国际中心5楼	95588



2023年09月13日

# 网络询价报告

京东大数据询价平台

网询号: jdbdbusinesshouse2023091300043 号

上海市金山区人民法院:

贵院在执行(2023)沪0116执4551号,申请执行人中国工商银行股份有限公司上海市金山支行与被执行人张 徐 沈 沈 黄 徐 徐 陈 上海龙世实业发展有限公司,上海荣世工程建设有限公司,张 借款合同纠纷一案中,于2023年09月13日委托我平台对 徐 名下/所有的 圣普商务大楼进行网络询价。现已完成网络询价,具体情况如下:

房屋面积: 187.68 平方米

标的物单价: 11,506 元/平方米

标的物总价: 2,159,447 元



### 一、财产基本情况

标的物名称	圣普商务大楼
城市名称	上海
行政区名称	金山区
小区名称	圣普商务大楼
房屋坐落	金山区龙胜路540号506室
房屋面积	187.68 平方米
所在楼层	5
总楼层	7
朝向	
是否有电梯	否
户型	4室1厅0卫
产权证号	金2010013812
规划用途	商业、金融、信息

注：以上信息来自询价方录入。

## 二、询价时点

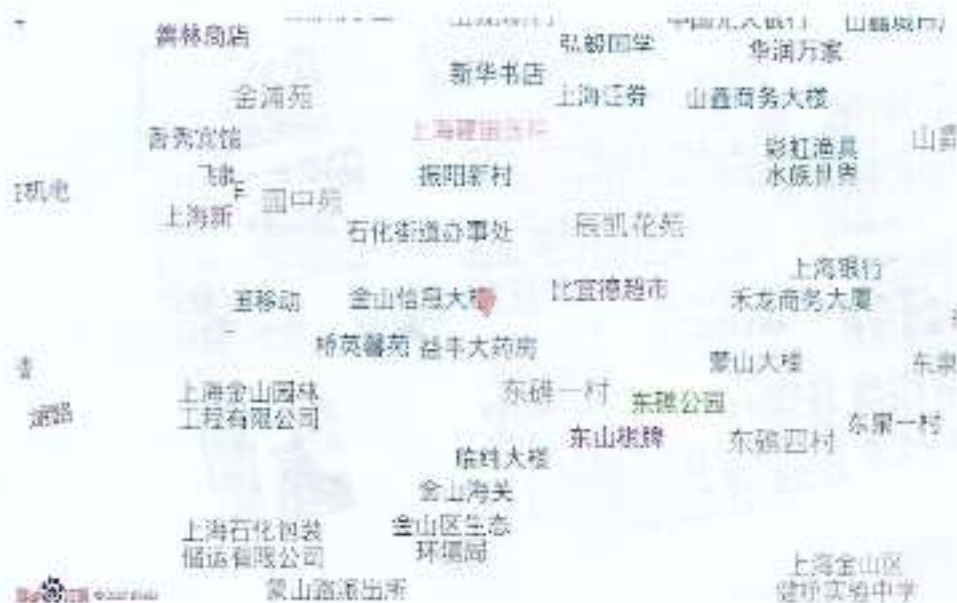
本次网络询价时间为：2023年09月13日

## 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)
卫零路	--	未知	16,436
龙临街	--	未知	44,649
中锐·悦立方	--	未知	14,641
金山卫东门路	--	未知	15,397
禾龙商务大厦独栋	--	未知	11,978

询价对象所在位置：



询价对象所在位置周边基础设施：

交通	龙胜路卫零路(东),地址:金山11路;金山7路;石化街道办事处,地址:金山1路内圈[上师大二附中方向];金山1路外圈[百联方向];金山2路。
教育	产育培训学校,地址:上海市金山区龙胜路540号310室;良漪教育,地址:上海市金山区卫清西路532号良漪培训学校3层。
医疗	益丰大药房(卫零路店),地址:上海市金山区卫零路388号;上海东霖口腔门诊,地址:上海市金山区龙胜路628号。
购物	百联金山购物中心,地址:卫清西路188号;波司登(卫零路店),地址:上海市金山区卫零路378号。
生活	中国移动(龙胜路营业厅),地址:上海市金山区卫零路400号;小灰灰宠物屋龙猫寄养生活馆(金山店),地址:上海市金山区卫零路280号。
娱乐	网鱼网咖(金山卫零店),地址:上海市金山区山阳镇卫零路643号3楼;爱淘耳(卫清西路店),地址:上海市金山区卫清西路550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。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： $V$ -标的价格， $a$ -标的年纯收益， $r$ -标的报酬率， $g$ -收益年递增率， $n$ -标的有效使用年限。

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	2023-03	2023-04	2023-05	2023-06	2023-07	2023-08
单价(元/平方米)	11,048	10,670	10,913	11,293	11,584	11,410

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: 2,159,447 元

本次网络询价结果有效期至: 2024年09月12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 2023年09月13日起至2024年09月12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



2023年09月13日