

# 阿里拍卖大数据询价平台

## 网络询价报告

(阿里拍卖网询2024030400883385号)

上海市浦东新区人民法院:

贵院在执行中国银行股份有限公司上海浦东新区分行(申请执行人)与尧(被执行人)(2024)沪0115执3368号(金融借款合同纠纷)一案中,于2024年03月04日委托我平台对邱(所有权人)名下/所有的红旗路12弄1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	红旗路12弄1号
房屋类型	住宅用房
房产坐落	红旗路12弄1号302室
所在小区	红旗路12弄1号
建筑面积	93.56平方米
户型	3室1厅1卫
朝向	南北
所在楼层	3
总楼层	5
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: 93.56 m<sup>2</sup>  
单位面积价格: 14905.00 元/m<sup>2</sup>  
财产参考总价: 1394512.00 元  
结果有效期: 至2025年03月04日

### 三、询价时点

本次网络询价时点为: 2024年03月04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(m <sup>2</sup> )	成交价(元)	单价(元/m <sup>2</sup> )	信息来源
--------	------	---------------------	--------	-----------------------	------

【注】网络询价信息仅供买卖双方参考，不作为交易的最终依据，如有异议，请及时联系。

## 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	金豆豆幼儿园(头桥中路): 头桥中路162号; 金豆豆幼儿园总部: 大庆西路41号; 青峰幼儿园: 新奉公路4534弄-19; 语阳培训学校(头桥分校): 头桥镇新奉公路4558号;
地铁站	无
银行	中国农业银行24小时自助银行(头桥支行): 头桥镇头桥中路115号; 中国农业银行(上海头桥支行): 头桥镇头桥中路115号; 上海农商银行24小时自助银行(头桥支行): 头桥东路622号; 上海农商银行(头桥支行): 奉城镇头桥东路622号; 中国邮政储蓄银行24小时自助银行(头桥支行): 新奉公路4567号;
幼儿园	金豆豆幼儿园(头桥中路): 头桥中路162号; 金豆豆幼儿园总部: 大庆西路41号; 青峰幼儿园: 新奉公路4534弄-19;
公交车站	头桥(公交站): 南头专线;新芦专线;新芦专线区间;江平专线;莘团线;邵鹤线; 头桥车站(公交站): 南头专线奉城区间; 新奉公路头桥敬老院(招呼站)(公交站): 南头专线;莘团线;邵鹤线; 临时站(公交站): 南头专线;邵鹤线; 头桥敬老院(招呼站)(公交站): 南头专线奉城区间;
药店	一心堂(头桥中路店): 奉城镇头桥中路71-73号; 复美大药房(头桥中路店): 奉城镇头桥中路58号; 复美康德头桥药店: 奉城镇头桥中路58号; 医保定点零售药店: 头桥中路与奉飞路交叉口东80米; 一心堂健康大药房: 大庆西路28弄26号;
公园	春米市民微公园: 头桥东路与新奉公路交叉口东160米;
超市	大嘴鲜生中心菜场(头桥中路店): 奉城镇头桥中路223号; 西街食品店: 奉飞路与头桥中路交叉口南140米; 精品生鲜超市: 头桥红旗路与头桥中路交叉口西南20米; 大嘴超市(头桥店): 奉城镇头桥头桥中路221号; 新村综合商店(头桥中路店): 头桥中路200号;
健身	无
医院	奉城镇红旗村卫生室: 奉陆路与奉农路交叉口西40米; 头桥社区卫生服务中心: 头桥东路386号;
商场	旺福家生活购物广场(同进路店): 头桥镇同进路76号通信通讯手机店;

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，其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

2024年03月04日



# 网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：60cf36dacc4f4a5fba097b2a5e435195

上海市浦东新区人民法院：

贵院在执行中国 银行股份有限公司上海浦东新区分行（申请执行人）与 等（被执行人）金融借款合同纠纷（案由）一案中，于2024年03月04日委托我平台对 邱 （所有权人）名下/所有的红旗路12弄1号（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：93.56平方米

单位面积价格：16,588元/㎡

参考财产价格：1,551,973元

## 一、财产基本情况

财产名称	红旗路12弄1号(房产)	面积	93.56M <sup>2</sup>
坐落	红旗路12弄1号302室	户型	3室1厅1卫
所在小区	红旗路12弄1号	建筑朝向	南北
所在楼层	3层	规划用途	住宅
全部楼层	5层		

## 二、询价时点

本次网络询价时点为：2024年03月04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3个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	17,369.40元/M <sup>2</sup>	最低单价	15,966.90元/M <sup>2</sup>	平均单价	16,588.30元/M <sup>2</sup>
------	---------------------------	------	---------------------------	------	---------------------------

#### 2. 楼盘小区信息调查

小区名称	头桥一区	开发商	上海奉房置业有限公司
小区均价	15,967元/M <sup>2</sup>	占地面积	25,700M <sup>2</sup> [约39亩]
环比上月		建筑面积	25,722M <sup>2</sup>
建成年份	1980年	绿化率	
包含用途	住宅	容积率	
建筑类型		周边配套	
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 AVM)，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 $P = SP_C + ADJ_C$ 。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 $P = \sum \beta_i X_i + C$ 。其中 $X_i$ 是影响房价的特征变量， $\beta_i$ 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。

#### 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2024年03月04日的参考价值为1,551,973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

地址	联系方式
德胜国际D座5层	95588



2024年03月04日