

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2024090201045836号)

上海市青浦区人民法院:

贵院在执行 上海市青浦区人民法院(申请执行人)与 朱 (被执行人)(2024)沪0118执恢1882号(责令退赔,职务侵占罪)一案中,于2024年09月02日委托我平台对 朱 (所有权人)名下/所有的 祥德路311弄3号202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	祥德路311弄3号202室
房屋类型	住宅用房
房产坐落	祥德路311弄3号202室
所在小区	振大公寓
建筑面积	111.24平方米
户型	3室1厅1卫
朝向	南向
所在楼层	2
总楼层	7
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: 111.24 m²

单位面积价格: 54988.00 元/m²

财产参考总价: 6116865.00 元

结果有效期: 至2025年09月02日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2024年09月02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
2024-08-15	上海市虹口区曲阳路385弄2号1907室公寓	89.09	467万	52418.9	阿里拍卖

2023-10-20	上海市虹口区四平路621弄84号55室	30.23	157.2万	52001.32	阿里拍卖
2024-04-02	上海市虹口区临平北路89弄21号401室的一处不动产	138.98	911万	65549.0	阿里拍卖
2024-07-26	上海市虹口区临平北路60弄1号1401室	164.88	850.6万	51589.03	阿里拍卖
2024-03-08	上海市虹口区四平路186号1号楼601室	78.74	488万	61976.12	阿里拍卖
2024-06-14	上海市虹口区四平路幸福村294号203室房产	35.14	160.8万	45759.82	阿里拍卖
2024-08-30	上海市虹口区东体育会路408弄1号401室	44.85	207万	46153.85	阿里拍卖
2024-07-19	上海市虹口区长春路158号2号楼13A及室内动产	156.20	753.3万	48226.63	阿里拍卖
2024-04-26	上海市虹口区同鸣路140弄2号302室	101.18	514万	50800.55	阿里拍卖
2023-11-10	上海市虹口区广中路366弄7号402室	82.30	420万	51032.81	阿里拍卖

【注】网络询价结果是由技术平台整合网络数据评估得出，未核验标的真实情况，数据仅供参考。

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

暂无

（二）房产周边情况

1. 周边配套详情

学校	上海世外教育附属虹口区欧阳学校(祥德校区)：祥德路141号； 密云幼儿园：曲阳路385弄8号； 上海世外教育附属虹口区欧阳学校(欧阳校区)：祥德路274弄1-220号； 上海市虹口区第三中心幼儿园(欧阳部)：欧阳路273号； 上海市虹口蕴琪艺术培训学校：四达路96号；
地铁站	邮电新村(地铁站)：10号线； 曲阳路(地铁站)：8号线； 虹口足球场(地铁站)：3号线;8号线； 甜爱路(地铁站)：(在建)19号线； 上海外国语大学(地铁站)：(在建)19号线；
银行	上海农商银行24小时自助银行：祥德路302号； 上海农商银行(祥德路支行)：祥德路302号； 中国银行(欧阳支行)：曲阳路383号(曲阳路地铁站4号口步行390米)； 中国工商银行24小时自助银行(欧阳路支行)：欧阳路507号； 中国工商银行(欧阳路支行)：欧阳路507号(大连西路、祥德路间)；
幼儿园	密云幼儿园：曲阳路385弄8号； 上海市虹口区第三中心幼儿园(欧阳部)：欧阳路273号； 上海市虹口区江湾路幼儿园：山阴路303弄之1-30号； 虹口区大连新村幼儿园：大连西路二〇一弄36号甲(近曲阳路)； 上海市虹口区第三中心幼儿园：山阴路181号；
公交车站	祥德路欧阳路(公交站)：134路； 曲阳路祥德路(公交站)：1258路;134路； 欧阳路四达路(公交站)：100路;1258路;134路;751路； 欧阳路祥德路(公交站)：100路;875路； 四平路新港路(公交站)：103路;123路;14路;307路;55路;576路;61路;962路；
药店	复美大药房(祥德店)：祥德路325号； 益丰大药房(虹仪小区店)：虹仪小区西门旁； 社区药房：欧阳路与祥德路交叉口东北240米； 海王星辰健康药房(祥德路店)：祥德路105-2号； 益丰大药房(曲阳路店)：曲阳路452号(曲阳路地铁站4号口步行240米)；
	上海鲁迅公园：四川北路2288号；

公园	四季有美景口袋公园：鲁迅公园欧阳路一侧至朱纪瞻艺术馆段围墙处； 鲁迅公园梅园：四川北路2288号鲁迅公园内(西北角)； 高兴公园：大连西路246号； 曲一花园：大连西路246号(近西南小区)；
超市	甜园生鲜(祥德新苑店)：祥德路264弄1-12号祥德新苑； 苏宁小店折扣店(祥德路店)：祥德路321号； 紫苏优选(谭家桥店)：谭家桥北门旁； 联华超市(欧阳店)：欧阳路363号； 每周驿站(上海宝莲大厦店)：曲阳路299号宝莲大厦；
健身	祥德路274弄市民健身点：祥德路与曲阳路交叉口西220米； 热汗健身：祥德路381号祥德里3号楼204； 正氮铁馆健身工作室：曲阳路268号3层； 加号搏击健身(曲阳店)：曲阳路163号(邮电新村地铁站2号口步行340米)； 向泰游泳健身综合运动馆(欧阳路店)：欧阳路299号2层1-9室；
医院	欧阳路街道社区卫生服务中心：四平路421弄20号(邮电新村地铁站2号口步行340米)； 溧阳社区卫生服务站：丝绘形象设计南门旁； 曲阳路街道社区卫生服务中心玉田社区卫生服务站：玉田小区南2门旁(曲阳路地铁站1号口步行360米)； 曲阳医院：玉田路333号曲阳生活购物中心； 上海赤峰医院-中西医结合康复中心：东体育会支路41-1号(虹口足球场地铁站1号口步行320米)；
商场	宝华商业广场(四川北路商业街店)：四川北路2000号； 天兴百货：四川北路2118号； 天兴百货(四川北路店)：四川北路2118号天兴百货； 瑞虹天地星星堂：天宝路280弄(邮电新村地铁站2号口步行460米)； 曲阳生活购物中心：玉田路288号(曲阳路地铁站6号口步行330米)；

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

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: eb7c40b9621f4b748ecaf742f7e6caaa

上海市青浦区人民法院:

贵院在执行上海市青浦区人民法院(申请执行人)与朱 (被执行人) 责令退赔, 职务侵占罪(案由)一案中, 于2024年09月02日委托我平台对朱 (所有权人) 名下/所有的祥德路311弄3号202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: 111.24平方米

单位面积价格: 78,672元/㎡

参考财产价格: 8,751,473元

一、财产基本情况

财产名称	祥德路311弄3号202室(房产)	面积	111.21M²
坐落	祥德路311弄3号202室	户型	3室1厅1卫
所在小区	振大公寓	建筑朝向	南向
所在楼层	2层	规划用途	住宅
全部楼层	7层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2024年09月02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5个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	80,198.30元/M²	最低单价	63,691.30元/M²	平均单价	73,136.10元/M²
------	---------------	------	---------------	------	---------------

2. 楼盘小区信息调查

小区名称	振大公寓	开发商	虹房置业
小区均价	78,855元/M²	占地面积	1,698M² [约3亩]
环比上月	0.76%	建筑面积	5,431M²
建成年份	1997年	绿化率	30.0%
包含用途	住宅(100套)	容积率	3.2
建筑类型	多层	周围交通	576路, 875路, 123路区间, 751路, 100路, 134路, 528路
物业公司	上海豪杰物业发展有限公司		

(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价值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 $P = SP_i \cdot ADI_i$ 。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， ADI_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。自动估计服务中，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 $P = \sum \beta_i \cdot X_i + C$ 。其中 X 是影响房价的特征变量， β 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09月02日的参考价值为8,751,173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09月02日

网络询价报告

京东大数据询价平台

网询号: jdbdhouse2024090200568 号

上海市青浦区人民法院:

贵院在执行(2024)沪0118执恢1882号,申请执行人上海市青浦区人民法院与被执行人朱■■责令退赔,职务侵占罪一案中,于2024年09月02日委托我平台对朱■■名下/所有的 祥德路311弄3号202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: 111.24 平方米

标的物单价: 77,917 元/平方米

标的物总价: 8,667,488 元

一、财产基本情况

标的物名称	祥德路311弄3号202室
城市名称	上海
行政区名称	虹口区
小区名称	振大公寓
房屋坐落	祥德路311弄3号202室
房屋面积	111.24 平方米
所在楼层	2
总楼层	7
朝向	南
是否有电梯	否
户型	3室1厅1卫
产权证号	虹2016010302
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：2024年09月02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)
振大公寓	普通住宅	1997年	75,647
谭家桥小区	普通住宅	1997年	78,405
虹仪小区	普通住宅	1998年	74,507
祥德路143弄	普通住宅	1991年	73,390
四平路421弄	普通住宅	1995年	67,860

询价对象所在位置：



询价对象所在位置周边基础设施:

交通	邮电新村,地址:地铁10号线;曲阳路,地址:地铁8号线;上海外国语大学,地址:地铁19号线;甜爱路,地址:地铁19号线。
教育	上海市虹口区教育学院,地址:上海市虹口区欧阳路502号;胡蕴琪艺术教育中心,地址:上海市虹口区欧阳路街道四达路96号。
医疗	上海曲阳医院,地址:上海市虹口区玉田路333号;虹口区欧阳路街道社区卫生服务中心,地址:上海市虹口区欧阳路街道四平路421弄20号。
购物	凯德虹口商业中心,地址:上海市虹口区西江湾路388号;良友超市(欧阳路店),地址:欧阳路515号(欧阳路祥德路)。
生活	3A生活馆,地址:上海市虹口区欧阳路299号104室;邻易购生活超市,地址:欧阳路545弄3号底层-3号。
娱乐	Ayashop电玩桌游吧,地址:欧阳路322号504室(近祥德路)。

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， 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	2024-03	2024-04	2024-05	2024-06	2024-07	2024-08
单价(元/平方米)	73,502	72,998	78,404	75,720	75,828	76,797

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：8,667,488 元

本次网络询价结果有效期至：2025年09月01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 2024年09月02日起至2025年09月01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	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



2024年09月02日