

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：40f20861a6404835a6566d6a64901774

上海市第三中级人民法院：

贵院在执行 [] 股份有限公司（申请执行人）与 [] 有限公司等（被执行人）侵害外观设计专利权纠纷（案由）一案中，于2025年02月24日委托我平台对周 []（所有权人）名下/所有的城开汤山公馆（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：40.16平方米

单位面积价格：14,846元/M²

参考财产价格：596,215元

一、财产基本情况

财产名称	城开汤山公馆(房产)	面积	40.16M²
坐落	江宁区汤山街道温泉路6号29幢502室	户型	1室0厅1卫
所在小区	城开汤山公馆	建筑朝向	南向
所在楼层	5层	规划用途	高档公寓
全部楼层	5层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2025年02月24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11个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	16,093.10元/M²	最低单价	11,153.70元/M²	平均单价	13,842.40元/M²
------	---------------	------	---------------	------	---------------

2. 楼盘小区信息调查

小区名称	城开·汤山公馆	开发商	南京市城市建设开发(集团)有限公司 南京城开集团 南京城开房地产置业有限责任公司 南京城开集团
小区均价	12,986元/M²	占地面积	145,172M² [约218亩]
环比上月	0.0%	建筑面积	150,000M²
建成年份	2008年	绿化率	50.0%
包含用途	住宅(700套)	容积率	0.8
建筑类型	多层 别墅	周围交通	句宝线, 903路, 926路, 837路, 904路, 123路, D11路, 208路, 902路, 地铁S6号线, 宁句线, 123路支线
物业公司	南京永和物业管理有限责任公司		

(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 $P = SP_C + ADJ_C$ 。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 $P = \sum \beta \cdot X + C$ 。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2025年02月24日的参考价值为596,215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。

本报告由工行融e购网络询价系统自动生成，仅供参考，平台无法承担超出“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

地址	联系方式
德胜国际D座5层	95588



2025年02月24日

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2025022401172346号)

上海市第三中级人民法院：

贵院在执行 股份有限公司（申请执行人）与 有限公司，上海 有限公司，俞 ，周 ，沈 （被执行人）（2024）沪03执恢53号（侵害外观设计专利权纠纷）一案中，于2025年02月24日委托我平台对 周 （所有权人）名下/所有的 城开汤山公馆进行网络询价。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	城开汤山公馆
房屋类型	住宅用房
房产坐落	江宁区汤山街道温泉路6号29幢502室
所在小区	城开汤山公馆
建筑面积	40.16平方米
户型	1室0厅1卫
朝向	南向
所在楼层	5
总楼层	5
建成年代	
规划用途	高档公寓

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： 40.16 m²
单位面积价格：9405.18 元/m²
财产参考总价：377712.30 元
结果有效期：至2026年02月24日

三、询价时点

本次网络询价时点为：2025年02月24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
--------	------	---------	--------	----------	------

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	汤山社区老年大学添龄分校：城开汤山公馆北门东180米； 墨雨艺术培训中心：汤山街道林场路59号； 汤山街道老年大学(寺桥校区)：寺桥35号(汤山内街)； 汤山中心幼儿园：汤山镇汤山街道作厂大街96号； 汤山成人学校：汤水河西9号；
地铁站	汤山(地铁站)：S6号线/宁句线；
银行	中国农业银行24小时自助银行(汤山支行)：汤泉东路38号； 中国农业银行(汤山支行)：汤山镇汤泉东路38号； 紫金农商银行(汤山支行)：汤泉东路61号； 紫金农商银行(阳山支行)：延祥路北苑6-35；
幼儿园	汤山中心幼儿园：汤山镇汤山街道作厂大街96号；
公交车站	汤山东(公交站)：837路;843路;902路;903路;926路;927路;938路;D19路； 汤山地铁站(公交站)：845路环一线;845路环二线;902路;903路;926路;927路； 汤山(公交站)：837路;843路;902路;903路;926路;927路;938路;D19路； 商办中心(公交站)：845路环一线;845路环二线； 寺庄(公交站)：837路；
药店	利友大药房：汤泉东路190号(汤山地铁站2号口步行140米)； 康宁药房：汤泉东路130号； 全盛药店：汤山街道汤泉东路68号； 益丰大药房(南京汤泉东路)：汤山街道汤泉东路46号1-0001商铺1楼； 成丰大药房：汤泉东路73-7号；
公园	汤山圣泉温泉：汤山镇汤泉东路228号(近城开汤山公馆)； 汤山湖公园：汤山街道汤山街道(御豪大酒店红绿灯处)； 汤山一号温泉度假区：温泉路18号； 南京市·汤山涵田·臻温泉：汤山街道延祥路66号； 汤山国际沙排体育公园：延祥路若水路；
超市	大蓝鲸超市：汤泉东路279号(汤山地铁站2号口步行130米)； 汤龙商店老字号：汤山街道汤泉东路297号(汤山御豪对面)； 烟酒百货店(温泉公寓店)：汤山街道温泉路29号温泉公寓； 王磊百货(汤泉东路店)：汤山镇汤泉东路197-3号； 南北码头量贩连锁零食专家(汤山店)：汤泉东路与温泉路交叉口东南120米；
健身	汤力特健身俱乐部：汤山街道圣汤大道5号汤城东郡4幢； 肌本健身Muscle Base GYM：汤山街道汤泉东路308号6号楼1楼；
医院	南京八三医院：汤山镇温泉路5号； 江苏省职工康复医院：汤泉东路229号； 汤山街道汤林社区卫生服务站：林场路与圣汤大道交叉口西120米； 路西社区卫生服务站：汤水雅居北苑东南门东北90米；
商场	汤山商场：内街与汤泉东路交叉口东南200米； 小伍茶庄(南京汤山商贸广场店)：汤山街道汤山镇农贸市场； 汤山新菜场(南京汤山商贸广场店)：圣汤大道与林场路交叉口西北220米； 福慧泳衣(南京汤山商贸广场店)：迎宾大道集贸市场1幢； 李红窗帘布艺(南京汤山商贸广场店)：圣汤大道汤山农贸市场；

注：以上数据展示小区周边1公里范围内配套详情

(三) 系统原理与算法说明

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。

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。

- ## 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

京东大数据询价平台

网询号: jdbdhouse2025022400423 号

上海市第三中级人民法院:

贵院在执行(2024)沪03执恢53号,申请执行人[REDACTED]股份有限公

司与被执行人[REDACTED]有限公司,[REDACTED]有限公司,俞[REDACTED],周

[REDACTED]沈侵害外观设计专利权纠纷一案中,于2025年02月24日委托我平台对周[REDACTED]

名下/所有的 城开汤山公馆进行网络询价。现已完成网络询价,具体情况如下:

房屋面积: 40.16 平方米

标的物单价: 11,691 元/平方米

标的物总价: 469,511 元

一、财产基本情况

标的物名称	城开汤山公馆
城市名称	南京市
行政区名称	江宁区
小区名称	城开汤山公馆
房屋坐落	江宁区汤山街道温泉路6号29幢502室
房屋面积	40.16 平方米
所在楼层	5
总楼层	5
朝向	南
是否有电梯	否
户型	1室0厅1卫
产权证号	宁房权证江转字第JN00474634号
规划用途	高档公寓

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：2025年02月24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)
城开汤山公馆	普通住宅	未知	13,620
汤山温泉公寓	普通住宅	未知	8,516
汤城东郡广场	公寓	未知	7,059
馨泉苑	普通住宅	未知	8,635
旭辉银城江山御	普通住宅	未知	15,616

询价对象所在位置：



询价对象所在位置周边基础设施：

交通	汤山,地址:地铁S6号线;汤山,地址:地铁S6号线;南京猿人洞,地址:地铁S6号线;南京猿人洞,地址:地铁S6号线。
教育	墨雨画室,地址:江苏省南京市江宁区林场路59号;给赞寄宿考研(南京校区),地址:江苏省南京市江宁区圣汤大道5号汤城东郡4栋。
医疗	南京八三医院,地址:南京市江宁区汤山街道温泉路5号;杭州特勤疗养中心,地址:南京市江宁区汤泉东路温泉公寓西北侧。
购物	巨诚农副产品生活超市(汤山店),地址:汤泉东路77号;苏果超市(汤水雅居店),地址:延祥路2-9号汤水雅居东苑19幢。
生活	巨诚农副产品生活超市(汤山店),地址:汤泉东路77号;萌宠屋宠物店(汤山老街店),地址:汤山老街15号(建设银行对面老街往里走50米)。
娱乐	欢乐堂KTV,地址:汤泉东路水上大楼三层(7天连锁酒店斜对面);艾康盲人推拿足疗,地址:汤泉东路154-4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	2024-08	2024-09	2024-10	2024-11	2024-12	2025-01
单价(元/平方米)	11,608	10,900	11,983	11,374	11,808	11,615

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：469,511 元

本次网络询价结果有效期至：2026年02月23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 2025年02月24日起至2026年02月23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



2025年02月24日