

# 阿里拍卖大数据询价平台

## 网络询价报告

(阿里拍卖网询2021121000364013号)

广州市花都区人民法院:

贵院在执行 中国建设银行股份有限公司广州市绿色金融改革创新试验区花都分行(申请执行人)与 连松海,赖小华(被执行人)(2021)粤0114执14192号(金融借款合同纠纷)一案中,于2021年12月10日委托我平台对 连松海(所有权人)名下/所有的 清远市清城区石角镇美林湖●国际社区天琴半岛花漾湾4-1幢4层02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	清远市清城区石角镇美林湖●国际社区天琴半岛花漾湾4-1幢4层02号
房屋类型	住宅用房
房产坐落	广东省清远市清城区美林湖●国际社区天琴半岛4-1幢4层02号
所在小区	美林湖●国际社区天琴半岛
建筑面积	143.41平方米
户型	3室1厅2卫
朝向	东南
所在楼层	4
总楼层	19
建成年代	
规划用途	10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: 143.41 m<sup>2</sup>  
单位面积价格: 9400.00 元/m<sup>2</sup>  
财产参考总价: 1348054.00 元  
结果有效期: 至2022年12月10日

### 三、询价时点

本次网络询价时点为: 2021年12月10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

成交时间	建筑面积(平方米)	成交总价(元)	成交单价(元)	屋室	朝向	楼层
2021年11月22日	60.04	31.0万	5080.0	1室2厅1厨1卫	西南	高/17
2021年11月21日	59.54	28.0万	4703.0	1室1厅1厨1卫	北向	低/19
2021年11月17日	143.0	91.0万	6364.0	3室2厅1厨2卫	东南	高/18
2021年11月14日	139.97	104.0万	7416.0	3室2厅1厨2卫	西向	中/18
2021年11月06日	75.0	51.0万	6800.0	2室2厅1厨1卫	南向	中/17
2021年11月02日	61.39	33.0万	5311.0	1室1厅1厨1卫	东南	中/19
2021年10月31日	81.4	54.0万	6610.0	2室2厅1厨1卫	西北	中/19
2021年10月26日	65.46	42.0万	6417.0	2室1厅1厨1卫	西南	高/18
2021年10月24日	78.3	44.0万	5620.0	2室1厅1厨1卫	西北	低/18
2021年10月22日	60.0	32.0万	5334.0	1室2厅1厨1卫	东北	中/17

## 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	无
地铁站	无
银行	无
幼儿园	无
公交车站	广博医院站(公交站): 231路/美林湖穿梭1路(长线); 汇泉湾站(公交站): 231路/美林湖穿梭1路(长线); 天琴半岛花漾湾站(公交站): 231路/美林湖穿梭1路(长线); 贝沙湾(公交站): 227路;227路(故乡里);231路/美林湖穿梭1路(长线);机场快线美林湖线; 星湖楼站(公交站): 227路;227路(故乡里);231路/美林湖穿梭1路(长线);机场快线美林湖线;

药店	润德堂药房：美林湖大道(美林湖国际社区东侧)；
公园	无
超市	食汇民超市(美林湖贝沙湾店)：美林湖国际社区贝沙湾商业街21号铺； 友邻优选精品超市：石角镇美林湖贝沙湾商业街25号； 生鲜计：石角镇美林湖贝沙湾商业街19号； 钱大妈(美林湖贝沙湾)：清远美林湖贝沙湾； 便利店：[]；
健身	无
医院	清远清城慈济医院：山前大道1号美林湖国际社区附近；
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

2021年12月10日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）