

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2022041100412694号)

广州市海珠区人民法院:

贵院在执行 中国农业银行股份有限公司广州城南支行(申请执行人)与 杨宇靖, 劳家健(被执行人)(2021)粤0105执24815号(借款合同纠纷)一案中, 于2022年04月11日委托我平台对 杨宇靖(所有权人)名下/所有的 广州市海珠区昌岗东路290号2303房进行网络询价。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	广州市海珠区昌岗东路290号2303房
房屋类型	住宅用房
房产坐落	广东省广州市海珠区电信晓岗综合楼
所在小区	电信晓岗综合楼
建筑面积	74.22平方米
户型	2室1厅1卫
朝向	南向
所在楼层	23
总楼层	28
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: 74.22 m²
单位面积价格: 38220.00 元/m²
财产参考总价: 2836688.00 元
结果有效期: 至2023年04月11日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年04月11日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

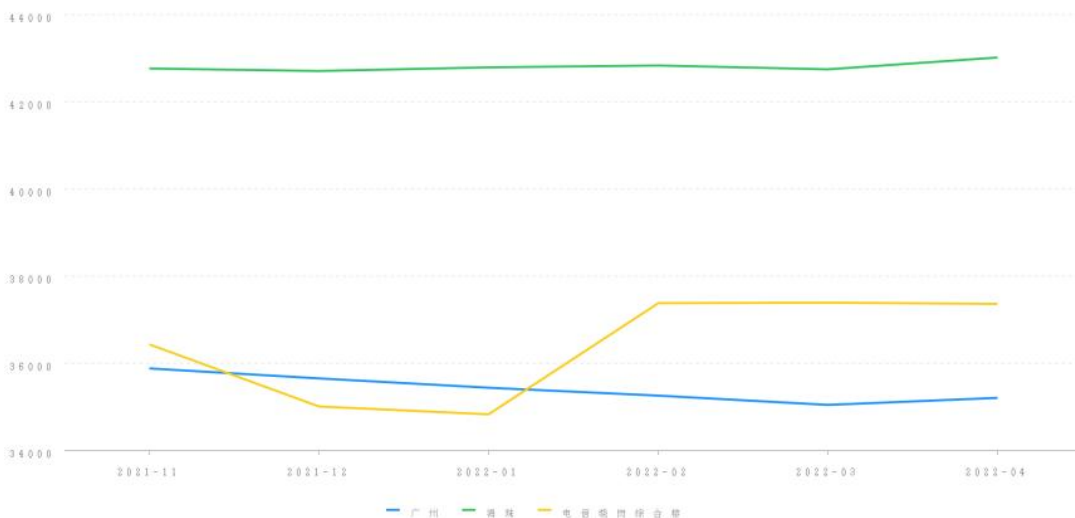
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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



(二) 房产周边情况

1. 周边配套详情

学校	新港路小学：新港西路38-5号(晓港地铁站D口步行400米)； 广州市海珠区昌岗东路小学：昌岗东路284号(晓港地铁站C口步行240米)； 晓港西马路小学：晓港西马路151-1号(晓港地铁站C口步行380米)； 卓越教育全日制中高考学校(广美校区)：新港西路12-18号江南新苑商业裙楼西侧2楼； 广州市第九十七中学：晓港中马路133号；
地铁站	晓港(地铁站)：8号线； 昌岗(地铁站)：2号线;8号线； 中大(地铁站)：8号线；
银行	中国邮政储蓄银行(广州昌岗路支行)：昌岗东路274号； 中国邮政储蓄银行24小时自助银行(昌岗路支行)(装修中)：昌岗东路274号； 中国工商银行(昌岗东路支行)：昌岗东路268号2层； 中国工商银行24小时自助银行(广州昌岗东路支行)：昌岗东路268号一、二楼； 中国光大银行24小时自助银行(千禧花园社区支行)：新港街；
幼儿园	兰亭幼儿园蓝翠分园：新港西路28号； 海鸥幼儿园：细岗东三街7号(晓港地铁站C口步行350米)； 晓港中马路幼儿园：晓港中马路114号； 广州美术学院幼儿园：昌岗东路257号； 乐耕幼儿园：怡乐路81号；
公交车站	晓港新村站(公交站)：129路;263路;273路;276路;287路;35路;460路;542路;5路;70路;967路;夜102路;夜24路;夜33路;夜43路;夜44路;夜4路； 地铁晓港站(公交站)：460路； 晓港西马路(公交站)：460路； 金禧路西(公交站)：460路； 晓港中马路(公交站)：253路;35路;460路;542路;812路;82路;夜43路；
药店	保健堂连锁大药房(中大分店)：晓港西马路39号103房； 医保定点药店：晓港西路晓港雅筑东侧约90米； 保健堂(晓港西店)：晓港西马路39号-41号之3； 南京同仁堂益草汉方健康管理中心：昌岗路晓港西马路14号101房； 七乐康平价药房(东晓南路店)：东晓南路73号(晓港地铁站D口步行470米)；
公园	晓港公园：前进路146号(晓港地铁站A口步行490米)；

超市	广龙综合店：晓港中马路10号(晓港地铁站D口步行150米)； 潮式士多店：中穗花南街3号； 枫格商行：昌岗东路282号(晓港地铁站D口步行60米)； 健华士多：昌岗东路284号(晓港地铁站D口步行110米)； 金佳和记士多：博雅园电脑维修建基路桥东街一港19号；
健身	德健私教工作室THEGYM：晓港雅筑3楼306(晓港地铁站C口步行100米)； 帝摩斯健身(新港西路店)：新港西路百佳购物广场2层(中大地铁站B口步行360米)； 健身房：新港西路百佳购物广场2层(中大地铁站B口步行390米)； 英格伦健身俱乐部：江南大道中162号穗花新村穗花二巷； 弈希健身(达镖店)：昌岗F出口-达镖国际6楼(昌岗地铁站F口步行70米)；
医院	新港社区卫生服务中心：东晓南路77号； 广州市海珠区新港街社区卫生服务中心(东晓南门诊)：东晓南路77号(海珠区新港街社区卫生服务中心二楼)； 广东省职业病防治院：怡乐路84号； 广州医科大学附属第二医院(本部)：昌岗东路250号； 广州医科大学附属第二医院：昌岗东路与江南大道南交叉口东40米；
商场	奥特莱斯手机城：昌岗东路288号(晓港地铁站D口步行210米)； 江南坊：昌岗东路252号(昌岗地铁站B口步行360米)； 碧乐时光(广州广美店)：昌岗东路257号之一(昌岗地铁站C2口步行260米)； 潮达新港城：新港西路与怡乐路交叉口东60米； 新安购物广场：江南大道中229号；

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

2022年04月11日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）

广州市不动产登记查册表

不动产单元号: 440105003002GB00002F00040260

坐落: 海珠区昌岗东路 290 号 2303 房

1649



不动产自然状况登记信息	
不动产登记字号: 2018 登记 8003251	权属状态: 现势
不动产权证书号: 粤(2018)广州市不动产权第 03204153 号, 粤(2018)广州市不动产权第 03204154 号	
权利类型: 国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	面积: 74.2194 平方米
权利性质: 出让	不动产使用年限:
不动产使用期限(起始):	不动产使用期限(终止):
登记时间: 2018-02-24	注销时间:

宗地况	宗地代码: 440105003002GB00002	
	宗地面积: 10077.0847	用途: 住宅用地
	宗地四至-东: 海珠区昌岗街道聚龙社区	宗地四至-南: 海珠区昌岗街道聚龙社区
	宗地四至-西: 海珠区昌岗街道聚龙社区	宗地四至-北: 海珠区昌岗街道聚龙社区
	等级: 十类	价格:
	权利设定方式: 地表	容积率: 无
	建筑密度:	建筑限高:

房地况	登记类型: 持房产证抵押(含涂销再抵押), 转移或交换(二手房免勘)	登记原因: 购买
	规划用途: 住宅	房屋结构: 钢筋混凝土结构
	土地使用面积/(共)用地面积: /3163.066 平方米	幢占地面积/建基面积: 3604.737 平方米 /3163.066 平方米
	建筑面积: 74.2194 平方米	专有建筑面积: 63.5544 平方米
	分摊建筑面积: 10.6650 平方米	总层数: 28
	所在层:	房屋性质: ——
	竣工时间:	



权利人登记信息

不动产权证书号: 粤(2018)广州市不动产权第 03204153 号		
权利人: 劳家健	占有部分: 50%	共有方式: 按份共有
所有权取得方式: 购买		

权利人登记信息

不动产权证书号: 粤(2018)广州市不动产权第 03204154 号		
权利人: 杨宇靖	占有部分: 50%	共有方式: 按份共有

说明: 此表信息作为产权情况证明, 只能按查询人提交的查询目的使用, 查询人因不当使用给他人造成损失的, 由查询人依法承担法律责任。

电脑查册人: UE1jBQetSy9Pdy0Zk4 校对入: 查册时间: 2021-03-12 15:21:15

申请人: 广州市海珠区人民法院 官芸芸 汪启星 工作证号: 穗海法证字第 245 号

穗海法证字第 1123 号 查询目的: 办案 查册流水号: 20210312VRJK

查询内容: 登记 抵押 查封

广州市不动产登记查册表

不动产单元号:440105003002GB00002F00040260

坐落:海珠区昌岗东路 290 号 2303 房

所有权取得方式: 购买

登记附记:

*已征收国有土地使用权出让金, 使用年限 70 年, 从 2001 年 3 月 22 日起。

*此共用土地面积由权属人共同使用。

*根据穗府办函[2017]65 号文, 该房屋须满 2 年后方可转让或办理析产手续, 从 2018 年 2 月 24 日起。

查册附注信息:

办案状态: 否

抵押权登记信息

抵押权人	中国农业银行股份有限公司 广州城南支行	权属状态	现势
抵押人	劳家健, 杨宇靖	抵押方式	一般抵押
抵押范围 (权利部位)	全部		
权利面积	74.2194 平方米	权利价值	
登记时间	2018-02-24	债权数额	人民币 196 万元
抵押设立时间		存续期限	
债务履行起始时间		债务履行结束时间	
注销时间		他项案号	2018 登记 8003251
不动产登记证明号/他项证号	粤(2018)广州市不动产证明 第 03201529 号	注销案号	
附记			

查封登记信息

查封机关	广州市海珠区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2020-05-20
查封类型	查封	查封文件	协助执行通知书及民事裁定书各一份
查封文号	(2020)粤 0105 执 保 813 号, (2020)粤 0105 民 初 17475 号.	查封期限 (月)	
查封范围	全部查封		
解封机关			
解封登记字号		解封登记时间	
解封文件		解封文号	

说明: 此表信息作为产权情况证明, 只能按查询人提交的查询目的使用, 查询人因不当使用给他人造成损失的, 由查询人依法承担法律责任。

电脑查册人: UE1jBQetSy9Pdy0Zk4 校对入: 查册时间: 2021-03-12 15:21:15

申请人: 广州市海珠区人民法院 官芸芸 汪启星 工作证号: 穗海法证字第 245 号

穗海法证字第 1123 号 查询目的: 办案 查册流水号: 20210312VRJK

查询内容: 登记 抵押 查封

广州市不动产登记查册表

不动产单元号：440105003002GB00002F00040260

坐落：海珠区昌岗东路 290 号 2303 房

查封起始时间	2020-05-20	查封结束时间	2023-05-19
附记	查封该业。		

查封登记信息			
查封机关	广州市白云区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2020-08-24
查封类型	轮候查封	查封文件	协助执行通知书及民事裁定书各一份
查封文号	(2020)粤 0111 执保 2182 号, (2020)粤 0111 民初 24998 号.	查封期限 (月)	36
查封范围	部分查封		
解封机关			
解封登记字号		解封登记时间	
解封文件		解封文号	
查封起始时间		查封结束时间	
附记	轮候查封该业属劳家健 50%产权份额. 查封期限自转为正式查封之日起算三年.		

查封登记信息			
查封机关	广州市天河区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号	21 登记 01041221	查封登记时间	2021-03-05
查封类型	轮候查封	查封文件	协助执行通知书及执行裁定书各二份
查封文号	(2021)粤 0106 执 4833 号.	查封期限 (月)	36
查封范围	全部查封		
解封机关			
解封登记字号		解封登记时间	
解封文件		解封文号	
查封起始时间		查封结束时间	
附记	轮候查封该业, 查封期限自转为正式查封之日起计三年.		

本案没有异议登记信息数据!
 本案没有预告登记信息数据!
 本案没有来函附注数据!

说明：此表信息作为产权情况证明，只能按查询人提交的查询目的使用，查询人因不当使用给他人造成损失的，由查询人依法承担法律责任。

电脑查册人：UE1jBQetSy9PdyOZk4 校对入： 查册时间：2021-03-12 15:21:15

申请人：广州市海珠区人民法院 官芸芸 汪启星 工作证号：穗海法证字第 245 号

穗海法证字第 1123 号 查询目的：办案 查册流水号：20210312VRJK

查询内容：登记 抵押 查封

15