

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2021101800332310号)

广州市中级人民法院：

贵院在执行 上海浦东发展银行股份有限公司广州分行（申请执行人）与 梁伟文（被执行人）（2021）粤01执4641号（国内非涉外仲裁裁决）一案中，于2021年10月18日委托我平台对 梁伟文（所有权人）名下/所有的 广州市天河区东莞庄路亿豪东街42号401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	广州市天河区东莞庄路亿豪东街42号401房
房屋类型	住宅用房
房产坐落	广州市天河区东莞庄路亿豪东街42号401房
所在小区	天一新村
建筑面积	58.48平方米
户型	2室2厅2卫
朝向	东向
所在楼层	4
总楼层	7
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：58.48 m²

单位面积价格：52588.00 元/m²

财产参考总价：3075346.00 元

结果有效期：至2022年10月18日

三、询价时点

本次网络询价时点为：2021年10月18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

暂无

(二) 房产周边情况

1. 周边配套详情

学校	华南理工大学西秀村校区：衡山路与长江南路交叉口西南150米； 梅安·汉娜育儿学院：粤垦路138号2楼(石斑鱼饭店)； 暨南大学华文学院-长征小学：粤垦路68号对面； 小爱兴趣学院(东莞庄校区)：东莞庄路72号笙活里商场3楼323； 广东农工商职业技术学院(粤垦路校区)：粤垦路198；
地铁站	无
银行	中信银行24小时自助银行(五所住宅小区东南)：东莞庄路112号； 中国建设银行24小时自助银行(五所住宅小区东南)：东莞庄路110号(赛宝公寓)； 中国邮政储蓄银行(粤垦路支行)：粤垦路188号广东电子信息大厦； 中国工商银行(广州院士庭支行)：五山街； 中国工商银行24小时自助银行(广州院士庭支行)：东莞庄路120-23号；
幼儿园	五所幼儿园(东莞庄南街)：东莞庄路112号电子五所小区； 天一幼儿园(东莞庄南街)：东莞庄路114号天一新村； 福龙艺术幼儿园：粤垦路170号(近瑞心苑)； 康卓幼儿园：东莞庄路78-88号东南方向30米； 丽晴轩幼儿园：东莞庄路13号丽晴轩小区内；
公交车站	电子五所社区(公交站)：138路;27路;夜14路； 东莞庄总站(公交站)：138路;27路;400路;夜14路； 农垦总局站(公交站)：503路;54路;89路;B11路;夜10路； 东莞庄一横路口站(公交站)：138路;27路;夜14路； 东莞庄路南(公交站)：400路；
药店	仁康堂药店(东莞庄路店)：东莞庄路120之21-22； 广州集和堂大药房(东莞庄店)：东莞庄路亿豪东街120号6-7号商铺,118号8-9； 大参林(东莞庄路店)：五山街道东莞庄路47号； 方寻大药房：富力院士庭首层； 二天堂(粤垦店)：粤垦路141号首层；
公园	无
超市	喜福来便利店：东莞庄路120号之23号铺； 晔欣商店：东莞庄路富力院士庭北侧约270米； 鑫水超市(天一店)：东莞庄路47号； 创基超市天一店：东莞庄路47号首层； 美宜佳(九洲海誉店)：东莞庄路天一新村47号；
健身	乐刻健身(天河富力院士庭店)：东莞庄路38号富力院士庭笙活里负一楼010铺； 中田健身工作室(粤垦路店)：粤垦路侨燕街富琦商务中心首层05号； 力恒空间健身工作室：东莞庄路2号财润大厦8楼820-822； 鼎力私人健身空间：东莞庄2号财润国际大厦公寓楼1518室(近天寿路)； 东粤健身：粤垦路1号侨英花园B栋2层；
医院	五山街东莞庄社区卫生服务站：东莞庄路112号招待所南楼一楼； 广东燕岭医院：粤垦路533号； 天河区兴华街社区卫生服务中心：燕岭路268号； 武警广东省总队医院：燕岭路268号；
商场	百盛新街市：粤垦路73号； 华丰特惠商场(银定塘分店)：银定塘前街6号； 阳光仓式商场：银定塘前街37号； 侨园商场：瘦狗岭路375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

2021年10月18日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2021101800332363号)

广州市中级人民法院：

贵院在执行 上海浦东发展银行股份有限公司广州分行（申请执行人）与 梁伟文（被执行人）（2021）粤01执4641号（国内非涉外仲裁裁决）一案中，于2021年10月18日委托我平台对 梁伟文（所有权人）名下/所有的 广州市天河区东莞庄路亿豪东街42号404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	广州市天河区东莞庄路亿豪东街42号404房
房屋类型	住宅用房
房产坐落	广东省广州市天河区广州市天河区东莞庄路亿豪东街42号404房
所在小区	广州市天河区东莞庄路亿豪东街42号404房
建筑面积	53.72平方米
户型	3室2厅2卫
朝向	东向
所在楼层	4
总楼层	7
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： 53.72 m²

单位面积价格：52588.00 元/m²

财产参考总价：2825027.00 元

结果有效期：至2022年10月18日

三、询价时点

本次网络询价时点为：2021年10月18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

暂无

(二) 房产周边情况

1. 周边配套详情

学校	乐学培优(龙晖校区): 石牌街道龙口东路5-13号龙晖大厦12楼; 广东法官学院: 龙口东路19号悦华大厦; 东方古筝艺术学院(石牌校区): 天河东路220号嘉宝华庭B座南塔1904(石牌桥地铁站D出口); 广州市天河区龙口西小学: 龙口西路63号; 广州志愿者学院: 五山路33号;
地铁站	岗顶(地铁站): (在建)10号线;3号线; 石牌桥(地铁站): (在建)10号线;3号线; 华师(地铁站): (在建)10号线;(在建)11号线内环;(在建)11号线外环;3号线; 天河东(地铁站): (在建)11号线内环;(在建)11号线外环; 石牌南(地铁站): (在建)13号线二期;
银行	中国建设银行24小时自助银行(龙口路支行): 天河路553号龙苑大厦1层; 中国建设银行(广州龙口路支行): 天河路553号龙苑大厦1层; 广东华兴银行(广州分行营业部): 天河路533号; 广东华兴银行24小时自助银行(天河路支行): 天河路533号; 广东华兴银行(广州天河路支行): 天河路533号(地中海国际酒店对面);
幼儿园	广州岭南(香港)中英文幼稚园: 五山街道龙口西路天龙街11号; 广州市天河区华彦幼儿园: 石牌西路45-2号附近; 广州市幼儿师范学校附属幼儿园: 天河东路德荣街2号; 帝景苑幼儿园: 龙口中路6号帝景苑F栋首层; 天河区德欣幼儿园: 天河东路96-3号;
公交车站	天河电脑城(公交站): 空港快线2号线夜班;空港快线2线; 龙口西路南(公交站): 406路环线; 岗顶(公交站): 406路环线;B3B路;B3C路;夜17路;夜19路;夜23路;夜25路;夜34路;夜38路;夜41路;夜43路;夜46路;夜47路;夜48路;夜68路;夜9路; 天河东路口(公交站): 136路;39路;B16路;B20路;夜10路; 龙口东路南(公交站): 406路环线;
药店	善和堂(龙口西分店): 龙口西路40号铺; 宝芝林大药房(中山三店): 天河路633号天河酒店首层东侧; 中山大学附属第三医院-惠慈达药店: 石牌西路河大街8号1楼北; 大参林连锁药店(石牌西路店): 石牌西路41号-之2号; 柔济大药房(天河店): 天河路683号1楼自编108单元;
公园	无
超市	新赛格便利店: 岗顶龙苑大厦559号102铺; 盒马鲜生(广武店): 天河路603号岗顶莱福广场2-3层; 崔记便利店: 天龙街5号; 喜市多(广武店): 天河路555号; 喜市多(总统店): 天河路586号总统大酒店1层A029号;
健身	维尔吉姆健身(岗顶店): 天河路603号5层; COMMON STRENGTH减脂健身(岗顶百脑汇店): 天河路598号百脑汇商场4楼4Y17B; 中田健身工作室(广州岗顶店): 天河路594号百脑汇B座1701-1702室; 健身锻炼(岗顶店): 岗顶天娱广场西侧13层; 力美健健身俱乐部(天娱店): 天河路621-625号天娱广场13层;
医院	中山大学肝病医院: 天河路600号; 中山大学附属第三医院(天河院区): 天河路600号; 中山大学附属医院: 中山大学附属第三医院600号; 减博士中医减肥美容医院(天河院区): 天河东路153号二层(国德大厦); 广东省中医院: [];

商场	莱福广场：天河路596号； 摩登百货(岗顶店)：天河路611号； 丽特百货(天娱广场)：天河路623号天娱广场负一、一至四层； 天娱广场：天河路621-625号； 展望数码广场：石牌西路8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

2021年10月18日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）