

阿里拍卖网络询价报告建议书

标的物名称： 广州市白云区黄石东路299号603房产

询价方： 广州市白云区人民法院

询价日期： 2022年03月03日

目录

致询价方说明	2
--------	---

网络询价报告建议书	3
-----------	---

一、标的物名称

二、询价方

三、询价目的

四、询价结果

五、询价对象

六、价值调查

七、询价价值时点

八、系统原理与算法说明

九、声明

致询价方说明

尊敬的广州市白云区人民法院您好：

您所询价的标的物【广州市白云区黄石东路299号603房产】【房产】，阿里拍卖系统根据您的提供的标的物信息，在参考当前市场价格和司法拍卖成交价格、综合分析影响询价对象价值的因素，通过阿里拍卖大数据模型算法，在询价时点2022年03月03日评定标的物的参考财产价值如下：

建筑面积：99.58平米

单位面积价值：33993元/平米

参考财产价值：3385023.00 元（叁佰叁拾捌万伍仟零贰拾叁元整）

提示说明：

- 1、上述询价结果根据您的自行输入房产条件所得，如输入条件与实际条件不符导致价值变化，我司对此不承担责任。
- 2、上述询价结果中不包含询价对象未来可能发生的任何费用（如抵押登记费、物业管理费、税费等）。
- 3、未对询价对象进行现场查勘，故未对询价对象有价格影响的相关现场因素进行考虑。
- 4、假设询价对象产权清晰完整。
- 5、上述询价结果未扣除询价对象可能存在的抵押权等法定优先受偿款。

网络询价报告建议书

一、标的物名称

广州市白云区黄石东路299号603房产

二、询价方

广州市白云区人民法院

三、询价目的

为确定标的物价值提供参考依据。

四、询价结果

建筑面积：99.58平米

单位面积价值：33993元/平米

标的物价值总额：3385023.00 元（叁佰叁拾捌万伍仟零贰拾叁元整）

五、询价对象

1、房屋基本信息

标的物名称	广州市白云区黄石东路299号603房产
地址	广东 广州
小区名称	广东省公安厅黄石小区
建筑面积	99.58平米
户型	一室一厅一卫
朝向	南
楼层	6/8
建成年代	-
房屋性质	住宅
装修程度	-

注：以上数据来自询价方输入

2、周边配套详情

学校	黄石学校小学部祥景校区：祥景路3； 广州市方圆实验小学：新市镇翰云路； 广州市技师学院(黄石校区)：黄石东路68号； 广州市白云区龙江小学：黄石东路江贝村元下底一街5号； 黄石学校小学部黄石校区：黄园路42号；
地铁站	萧岗(地铁站)：2号线； 马务(地铁站)：(在建)14号线一期；
银行	中国银行24小时自助银行(白云高尔夫花园支行)：黄石东路122号白云高尔夫花园盈月居1层； 中国银行(高尔夫花园支行)：黄石东路122号白云高尔夫花园盈月居1层； 交通银行(广州黄石花园支行)：黄石东路261号祥景花园1层； 中国邮政储蓄银行(祥景花园支行)：黄石东路269号； 中国邮政储蓄银行24小时自助银行(祥景花园支行)：黄石东路祥景花园；

幼儿园	广州高尔大实验幼儿园：云城街明珠西路 业园1栋； 广州市力圆第一幼儿园：黄石东路 8号白云高尔大花园； 祥景花园幼儿园：黄石东路祥景花园景鸿街 06号； 广州市白云区人和幼儿园(祥景分园) 景鸿街 06号； 祥景实验幼儿园：黄石东路雍翠园2号；
公交车站	黄石路南(公交站)：(停运)651路； 天云街(公交站)：420路； 祥景花园站(公交站)：(停运)244B路；(停运)高峰快线5路；(停运)高峰快线79路；26路；127路；244路；265路；268路；36路；539路；563路；660路；706路；742路；759路环线 794路；803路；8 0路；832路；84 路；929路；982路；夜 4路； 夜76路；夜90路；夜95路；夜9路；高峰快线6 路； 江夏站(黄石东路中)(公交站) 660路； 白云高尔大花园总站(公交站) 8 0路；
药店	大参林(天云街店)：天云街39号 08铺； 海王星辰(高尔大店)：黄石路天云街41号 6； 泉源堂智慧药房(白云汇广场店)：黄石路天云街37-45号 20商铺； 广州市白云区美迦康药房：黄石路天云街37-45号 20商铺； 老百姓大药房(黄石东路店)：黄石街黄石东路122号-4 277；
公园	黄石公园：黄石东路455号； 江夏公园：江夏东一路； 乐市公园：东一街中 沿江夏公园东侧约50米；
超市	高尔大韩国超市(天云街店)：天云街37-45号； 钱大妈(白云高尔大店)：天云街37-45号 09； 维客仕(天云街店)：天云街白云高尔大花园； 益马邻里(白云高尔大花园店) 黄石路天云街37-45号 23商铺； 下蜂莲花(白云高尔大店)：黄石东路 24号；
健身	古德非力健身(广州白云汇店) 黄石东路88号白云汇广场 6层6 2 6 3 6 4； 倍力姿：荷塘月色星瑞居 二楼； 倍力姿健身房：齐富路荷塘月色星瑞居 一层； 亚美瑜伽培训学院：悦云路正禧创意商业中心B座四楼4 0； 人健人爱：悦云路209号；
医院	黄石街高尔大花园社区卫生服务站：荷塘月色悦云路2 0号； 白云区黄石街社区卫生服务中心：黄石街道黄石路黄园一街8号； 白云区云城街社区卫生服务中心：齐富路27号；
商场	旭 平价商场：黄石东路祥景花园景鸿街48号； 白云汇广场：黄石东路88号； 华辉商场：黄石东路江夏村；

注：以上数据展示小区周边1公里范围内配套设施情况

3、小区地图



注：数据源自高德地图，仅供参考，具体位置以实际的物业为准

六、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

七、询价价值时点

2022年03月03日

八、系统原理与算法说明

阿里拍卖询价系统，通过自主获取数据的技术手段以及与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、房地产市场交易基础数据等行业数据，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，以满足人民法院对房产网络询价的数据需求。

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，最终对标的物得出估价结果。

九、声明

1、本报告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）和未知的不确定因素对询价结果的影响，且并不对因数据本身可能存在的错误、缺失和偏差所导致的结果负责。

2、本报告为非鉴定性非正式房地产评估报告，询价方不能仅以此结果而不行使独立判断。

3、本报告由网络估值系统自动生成，未对询价对象入户查勘，不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。

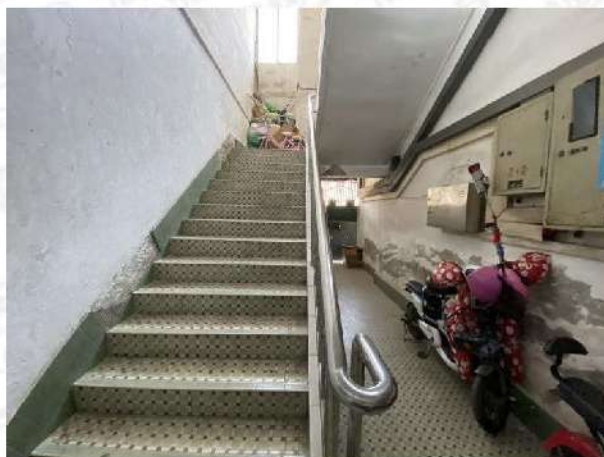
4、本报告自询价时点之日起一年内有效。

5、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。



十、附件一

评估对象图片



十一、附件二

以下信息均由委托方上传

广州市白云区人民法院 大数据评估委托函

(2022)粤 0111 委字第 00133 号

广东同伦拍拍科技有限公司：

本院立案执行的（2022）粤 0111 执恢 68 号申请执行人中国工商银行股份有限公司广州天平架支行与被执行人江国安执行一案，在执行过程中，需依法对被执行人江国安名下位于**广州市白云区黄石东路 299 号 603 房产**进行市价查询。根据《广州市白云区人民法院关于案件办理过程中确定房产市价试行方法》的规定，现委托你司完成以下网络司法拍卖辅助工作：

在接受拍卖辅助工作委托后 3 日内，对上述房产完成勘查及制作照片等事项工作，并出具房产的询价报告建议书。



广州市白云区人民法院

二〇二二年三月二日

联系人：杨法官

电 话：83008096

不动产权单元号:440111006002GB00623P00390028

坐落:白云区黄石东路 299 号 603 房



验证二维码

不动产自然状况登记信息	
不动产登记字号: 2018 登记 10011152	权属状态: 现势
不动产权证号: 粤(2018)广州市不动产权第 04213699 号	
权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权	面积: 99.5773 平方米
权利性质: 出让	不动产使用年限: 70
不动产使用期限(起始): 1999-02-13	不动产使用期限(终止): 2069-02-13
登记时间: 2018-08-20	注销时间:

宗地状况	宗地代码: 440111006002GB04040	
	宗地面积: 2545	用途: 房地产
	宗地四至-东:	宗地四至-南: -
	宗地四至-西:	宗地四至-北: -
	等级:	价格:
	权利设定方式: 地表	容积率:
	建筑密度:	建筑限高:

房地状况	登记类型: 转移登记	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:	幢占地面积/建基面积: 1241.0328 平方米
	/1742.2966 平方米	/1241.0328 平方米
	建筑面积: 99.5773 平方米	专有建筑面积: 89.6393 平方米
	分摊建筑面积: 9.9380 平方米	总层数: 8
	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 04213699 号		
权利人: 江国安	占有部分: 全部	共有方式: 单独所有
所有权取得方式: 购买		

本案没有居住权登记信息数据!

说明:

1. 本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。
2. 本表可通过“广州不动产登记”微信公众号中的“查询互动—登记资料查询—不动产登记信息查询证明验证”功能或直接使用微信扫一扫本表右上角的“验证二维码”进行在线验证。

电脑查册人: LE1jBQetSyaW6yxec8 校对入: 查册时间: 2021-11-29 14:29:51

申请人: 广州市白云区人民法院 杨泽林 方国雄 穗云法执 148、149 号 查询目

的: 办案 查册流水号: 20211129HWFV

查询内容: 登记 抵押 查封

广州市不动产登记查询表

不动产单元号: 440111006002GB000023P003000025

坐落: 白云区黄石东路 299 号 603 房

登记附记:

*已收取国有土地使用权出让金, 使用年限 70 年, 从 1999 年 2 月 13 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 8 月 20 日起。
*2019 年 03 月 04 日核准登记, 2019 登记字 1012449 号(黄石东路 299 号 603 房)存案。(已核准登记)
*2019 年 03 月 04 日江国安、黄碧莹申请持房产证抵押(含涂销再抵押), 2019 登记字 1012449 号(黄石东路 299 号 603 房)存案。(已正式收件)

查册附注信息:

办案状态: 否

抵押权登记信息

抵押权人	中国工商银行股份有限公司 广州天平架支行	权属状态	现势
抵押人	江国安	抵押方式	一般抵押
抵押范围(权利部位)	全部		
权利面积	99.5773 平方米	权利价值	
登记时间	2018-08-20	债权数额	人民币 50 万元
抵押设立时间		存续期限	
债务履行起始时间	2018-08-01	债务履行结束时间	2048-08-01
注销时间		他项案号	2018 登记 1008 抵押材料
不动产登记证明号/他项证号	粤(2018)广州市不动产证明第 04204857 号	注销案号	
附记			

抵押权登记信息

抵押权人	黄碧莹	权属状态	现势
抵押人	江国安	抵押方式	一般抵押
抵押范围(权利部位)	全部		
权利面积	99.58 平方米	权利价值	
登记时间	2019-03-04	债权数额	人民币 50 万元
抵押设立时间		存续期限	
债务履行起始时间	2019-03-04	债务履行结束时间	2020-03-03
注销时间		他项案号	2019 登记 1012449

说明:

1. 本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。
2. 本表可通过“广州不动产登记”微信公众号中的“查询互动—登记资料查询—不动产登记信息查询证明验证”功能或直接使用微信扫一扫本表右上角的“验证二维码”进行在线验证。

电脑查册人: UE1jBQetSyaW6yxec8 校对入: 查册时间: 2021-11-29 14:29:51

申请人: 广州市白云区人民法院 杨泽林 方国雄 穗云法执 148、149 号 查询目的: 办案 查册流水号: 20211129HWFV

查询内容: 登记 抵押 查封

不动单元号: 44011106002GB00023F00300029

坐落: 白云区黄石东路 299 号 603 房

不动产登记证明号/他项 证号	粤(2019)广州市不动产证明 第 00204528 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	2019-07-30
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	(2019)粤 0105 执保 964 号, (2019)粤 0105 民初 17657 号	查封期限(月)	查封
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	2019-07-30	查封结束时间	2022-07-29
附记	查封该业		

查封登记信息			
查封机关	广州市黄埔区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2020-05-09
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 0112 民初 4393 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. 查封期限为三年, 自转为正式查封之日起计算.		

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		查封登记时间	2020-08-19

说明:

1. 本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。

2. 本表可通过“广州不动产登记”微信公众号中的“查询互动—登记资料查询—不动产登记信息查询证明验证”功能或直接使用微信扫一扫本表右上角的“验证二维码”进行在线验证。

电脑查询人: UE1jBQetSyaW6yxec8 校对入: 注册时间: 2021-11-29 14:29:51

申请人: 广州市白云区人民法院 杨泽林 方国雄 穗云法执 148、149 号 查询目

的: 办案 查册流水号: 20211129HWFV

查询内容: 登记 抵押 查封

广州市不动产查封登记簿表
不动产单元号: 440111006002CE00G23F00300029

坐落: 白云区黄石东路 299 号 603 房

查封类型	轮候查封	查封文件	协助执行通知书, 执行裁定书, 民事裁定书各一份
查封文号	(2020)粤 0106 执保 3261 号, (2020)粤 0106 民初 10383 号	查封期限 (月)	36
查封范围	全部查封		
解封机关		解封登记时间	
解封登记字号		解封文号	
解封文件		查封结束时间	
查封起始时间			
附记	轮候查封该业, 查封期限为三年, 自转为正式查封之日起计算。		

查封登记信息			
查封机关	广州市中级人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2020-09-04
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一份。
查封文号	(2020)粤 01 执 3629 号	查封期限 (月)	36
查封范围	全部查封		
解封机关		解封登记时间	
解封登记字号		解封文号	
解封文件		查封结束时间	
查封起始时间			
附记	轮候查封该业, 查封期限为三年, 自转为正式查封之日起计算。		



查封登记信息			
查封机关	广州市中级人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2020-09-04
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一份。
查封文号	(2020)粤 01 执 3630 号	查封期限 (月)	36
查封范围	全部查封		
解封机关		解封登记时间	
解封登记字号		解封文号	
解封文件		查封结束时间	
查封起始时间			

说明:

1. 本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。

2. 本表可通过“广州不动产登记”微信公众号中的“查询互动—登记资料查询—不动产登记信息查询证明验证”功能或直接使用微信扫一扫本表右上角的“验证二维码”进行在线验证。

电脑查册人: UE1jBQetSyaW6yxec8 校对入: 查册时间: 2021-11-29 14:29:51

申请人: 广州市白云区人民法院 杨泽林 方国雄 穗云法执 148、149 号 查询目

的: 办案 查册流水号: 20211129HWFV

查询内容: 登记 抵押 查封

广州市不动产登记簿表

不动产单元号: 4401110030020506023F00300020

坐落: 白云区黄石东路 299 号 603 房

附记	轮候查封该业, 查封期限为三年, 自转为正式查封之日起计算。
----	--------------------------------

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 01115291	查封登记时间	2021-06-02
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一份
查封文号	(2021) 粤 0106 执 12476 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。		

查封登记信息			
查封机关	广州市黄埔区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号	21 登记 01127284	查封登记时间	2021-06-02
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一份
查封文号	(2021) 粤 0112 执 2073 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。		

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	21 登记 10042036	查封登记时间	2021-10-29
查封类型	轮候查封	查封文件	协助执行通知书和执行裁定书
查封文号	(2021) 粤 0111 执 16471 号	查封期限 (月)	36
查封范围	全部查封		

说明:

1. 本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。

2. 本表可通过“广州不动产登记”微信公众号中的“查询互动—登记资料查询—不动产登记信息查询证明验证”功能或直接使用微信扫一扫本表右上角的“验证二维码”进行在线验证。

电脑查册人: UE1jBQetSyaW6yxec8 校对入: 查册时间: 2021-11-29 14:29:51

申请人: 广州市白云区人民法院 杨泽林 方国雄 穗云法执 148、149 号 查询目

的: 办案 查册流水号: 20211129HWFV

查询内容: 登记 抵押 查封

广州市不动产登记查询表
不动产单元号: 440111006002GB00023F00300029

坐落: 白云区黄石东路 299 号 603 房

解封机关		解封登记时间	
解封登记字号		解封文号	
解封文件		查封结束时间	
查封起始时间			
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:

1. 本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。

2. 本表可通过“广州不动产登记”微信公众号中的“查询互动—登记资料查询—不动产登记信息查询证明验证”功能或直接使用微信扫一扫本表右上角的“验证二维码”进行在线验证。

电脑查册人: UE1jBQetSyaW6yxoc8 校对入: 查册时间: 2021-11-29 14:29:51

申请人: 广州市白云区人民法院 杨泽林 方国雄 穗云法执 148、149 号 查询目

的: 办案 查册流水号: 20211129HWF#

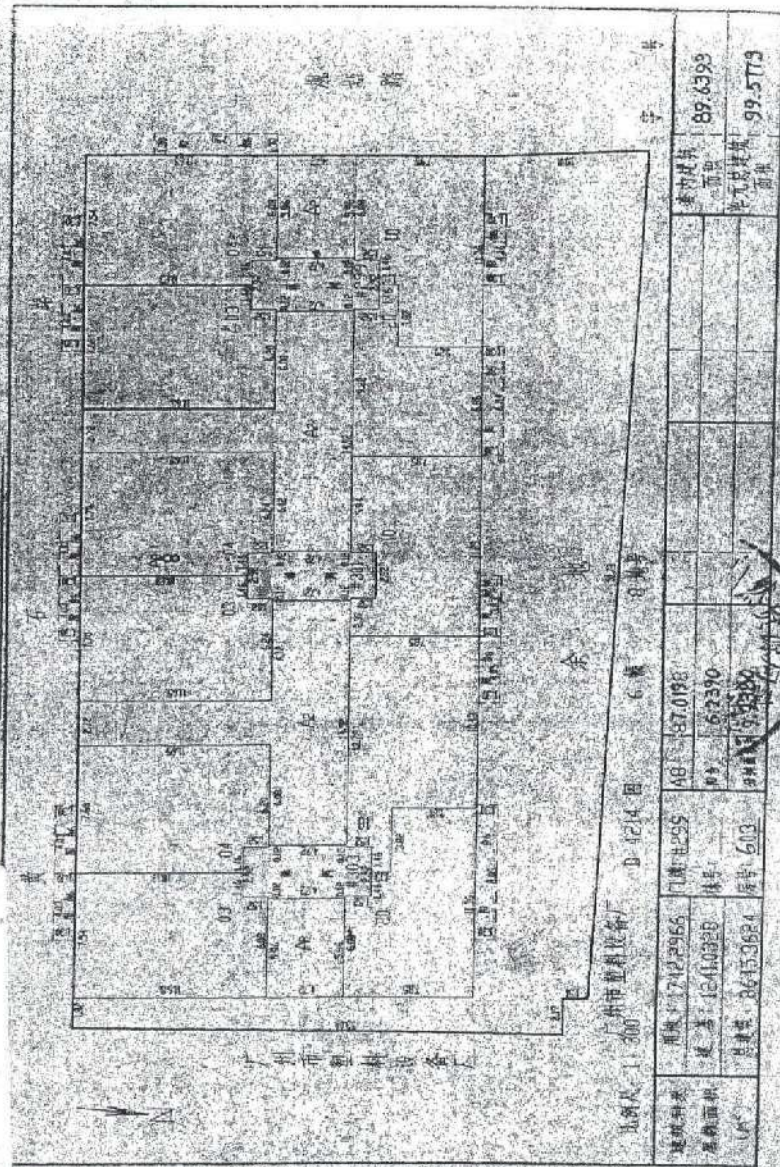
查询内容: 登记 抵押 查封



不动产单元号
440111005002
GB000023
F003000029

房地产平面附图

宗地号: H043. A13. 6



广州市塑料厂 D-12/4 图 6-1 号

宗地号	宗地面积	宗地用途	宗地容积率	宗地建筑密度	宗地建筑高度
H043. A13. 6	1212.2966	工业用地	1.0	37.01%	8.93m
宗地名称	宗地用途	宗地容积率	宗地建筑密度	宗地建筑高度	宗地建筑层数
广州市塑料厂	工业用地	1.0	37.01%	8.93m	99.57%

广州市规划和自然资源局 1999年08月