

阿里资产大数据询价平台

网络询价报告

(阿里资产网询2022052600441272号)

广州市番禺区人民法院:

贵院在执行 中国建设银行股份有限公司广州番禺支行(申请执行人)与 李书信, 黄建兰(被执行人)(2022)粤0113执4547号(金融借款合同纠纷)一案中, 于2022年05月26日委托我平台对 李书信(所有权人)名下/所有的 增城区新塘镇友谊二横街1号2幢1509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	增城区新塘镇友谊二横街1号2幢1509房
房屋类型	住宅用房
房产坐落	广东省广州市增城区新塘镇友谊二横街1号2幢1509房
所在小区	城市家园二期
建筑面积	96.87平方米
户型	3室1厅1卫
朝向	南向
所在楼层	15
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: 96.87 m²

单位面积价格: 15259.00 元/m²

财产参考总价: 1478139.00 元

结果有效期: 至2023年05月26日

三、询价时段

本次网络询价时段为: 2022年05月26日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

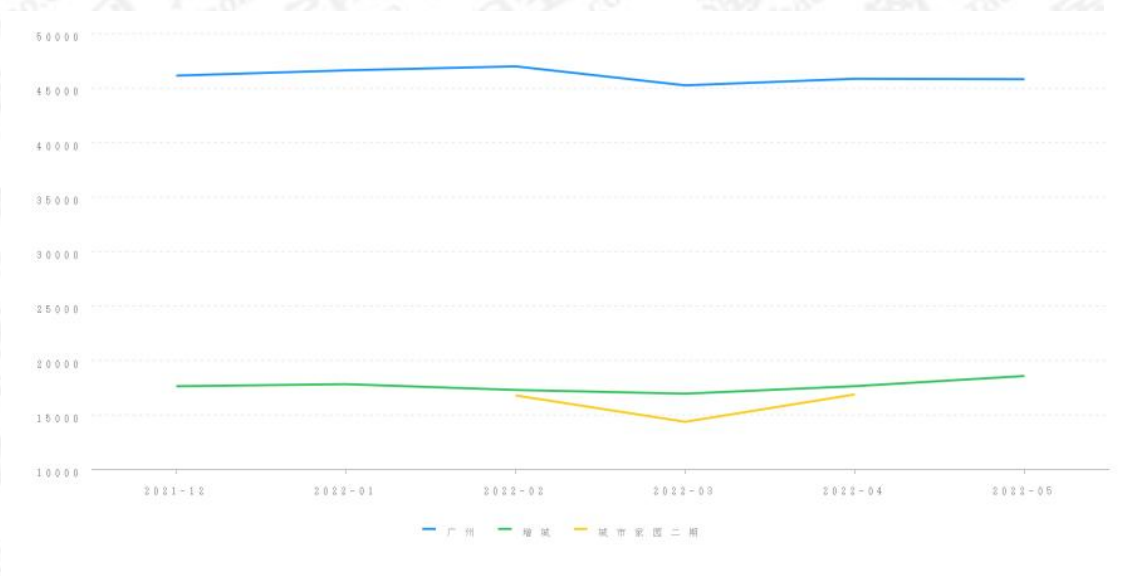
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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08月01日	61.17	115.0万	18768.0	2室1厅1厨1卫	东向	高/28
2021年08月01日	108.94	157.0万	14412.0	3室2厅1厨2卫	东南	中/28
2021年07月10日	61.17	109.0万	17820.0	2室1厅1厨1卫	东北	低/28
2021年06月17日	47.0	68.0万	14469.0	1室1厅1厨1卫	南向	高/28
2021年06月09日	58.38	78.0万	13361.0	1室1厅1厨1卫	西南	中/28
2021年04月21日	74.38	124.0万	16645.0	2室2厅1厨1卫	东南	高/28
2021年03月27日	58.37	95.0万	16276.0	1室1厅1厨1卫	东向	高/28
2021年03月13日	108.94	159.0万	14550.0	3室1厅1厨2卫	北向	中/28
2021年01月23日	74.38	128.0万	17209.0	2室2厅1厨1卫	东南	低/28
2021年01月21日	35.22	50.0万	14197.0	1室0厅1厨1卫	东向	高/28

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	汇美天恩中英文学校：新塘镇汇美新村友谊路1号；
地铁站	无
银行	兴业银行(新塘支行)：汇纺路1号首层116-118号； 兴业银行24小时自助银行(新塘支行)：汇纺路1号新塘国家贸易中心首层； 中国民生银行24小时自助银行(东坑三横路)：东坑三横路城市家园一期； 广州增城长江村镇银行24小时自助银行：汇纺路1号首层43号； 广州增城长江村镇银行(新塘支行)：新塘镇汇纺路1号首层；
幼儿园	新塘文轩幼儿园：新塘镇牛仔城店广深大道中46号(速八酒店旁)； 智博幼儿园(担杆坳路)：担杆坳路61号； 致远幼儿园：新塘镇汇美兴业南路21号； 启航幼儿园：新塘镇汇太中路162； 卫山幼儿园：新塘镇公园路1号；
	荔新路口新塘(公交站)：增城20路;增城36路；

公交车站	荔新路口(新塘)站(公交站)：(停运)增城33路;增城20路;增城23路;增城27路;增城32路内环;增城32路外环;增城39路;增城40路;增城9路;增城9路快线; 荔新路口(公交站)：增城9路快线; 丰泰城市公馆(公交站)：新塘万达1路;新塘万达广场1路; 凯旋门(公交站)：莞615路;
药店	聚维药房：新塘镇友谊二横街1号首层106号; 永照堂草药店：东坑三横路汇创国贸大厦东北侧约30米; 珍大夫专业药房：龟山五横街与新何村士岭街交叉口西南20米; 妮辉药店(东坑三横路)：新塘镇汇美居委会东坑三横路中路一号二栋首层101商铺; 聚维药房：新塘镇汇纺路1号首层38城市家园一期138;
公园	自家酒庄主题公园：新塘镇汇美汇太东路12号; 新塘公园：新塘镇新塘大道中;
超市	鸿佳百货(港优店)：新塘镇一横街3号城市家园二期2幢; 美宜佳(新塘汇创国贸大厦店)：新塘镇友谊街1号城市家园二期2幢物业管理处旁; 有爽商行(汇创国贸大厦店)：友谊路汇创国贸大厦; 美宜佳(3822号店会创国贸大厦店)：东坑三横路与友谊街交叉口东南60米; 百盛烟酒商行：新塘镇新何村士岭街63号;
健身	脊动力脊柱梳理(新塘店)：新塘镇友谊一横街1号富丽大厦12楼1217室; 婵美人瑜伽生活馆：新塘镇友谊街富丽大厦10楼1002室; 塑造者健身工作室：新塘镇友谊一横街1号2层203; 摩力秀健身：新塘镇解放北路172号摩力多城4楼; 品尚国际游泳健身：新塘镇新塘中路28号首层;
医院	无
商场	民兴广场：新塘广深大道中118号; 摩丽多城：新塘镇解放北路172号; 万和百货(新塘店)：新塘东坑四横路34号; 增晖商场(第十一分店)：新塘镇汇太中路新汇布匹街正津布行后面; 富民商业广场：东坑五横路与富华路交叉口西南50米;

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

阿里资产询价系统，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，以及阿里资产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资产分析修正模型得出询价结果数据。

关于阿里资产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资产系统利用阿里资产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. 本报告由阿里资产网络询价系统自动生成，未对询价对象入户查勘，阿里资产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05月26日

淘宝（中国）软件有限公司
（电子签章）