

阿里资产网络询价报告建议书

标的物名称： 广州市番禺区市桥街西丽南路228号华景苑604房产

询价方： 广州市白云区人民法院

询价日期： 2022年05月20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【广州市番禺区市桥街西丽南路228号华景苑604房产】【房产】，阿里资产系统根据您提供的标的物信息，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，通过阿里资产大数据模型算法，在询价时点2022年05月20日评定标的物的参考财产价值如下：

建筑面积：63.90平米

单位面积价值：20479元/平米

参考财产价值：1308608.00 元（壹佰叁拾万捌仟陆佰零捌元整）

提示说明：

- 1、上述询价结果根据您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

广州市番禺区市桥街西丽南路228号华景苑604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：63.90平米

单位面积价值：20479元/平米

标的物价值总额：1308608.00 元（壹佰叁拾万捌仟陆佰零捌元整）

五、询价对象

1、房屋基本信息

标的物名称	广州市番禺区市桥街西丽南路228号华景苑604房产
地址	广东 广州 番禺区
小区名称	番禺华侨城华景苑
建筑面积	63.90平米
户型	一室-厅-卫
朝向	南
楼层	6/14
建成年代	-
房屋性质	住宅
装修程度	-

注：以上数据来自于询价方输入

2、周边配套详情

地铁站	无
公交车站	华侨城分站(公交站)：番108路;番22B路;番22路;番7B路;番7路; 华侨城站(公交站)：番108B路;番108路;番129路;番15路;番22B路;番22路; 番27路;番30路旅游专线;番3路;番68路;番6路;番6路长线;番7B路;番7路;番 南站夜4路; 西丽小学(公交站)：番2路; 华侨城北门(公交站)：番22B路;番22路; 三桥北(公交站)：番20路;番26路;番2路;番67路旅游专线;
学校	欢乐园美术教育：市桥西城路134号; 西丽小学：市桥西城路180号; 广东仲元中学：市桥街道西涌大街2号; 悦骑驾控骑行学院(广州)：沙头街沙北路3号之7; 南阳里小学：大西路12座;

医院	市桥街社区卫生服务中心：解放路198-204号； 市桥街三堂社区卫生服务中心：三堂路26-30； 亚太综合医院：禺山大道178号182号；
银行	中国邮政储蓄银行24小时自助银行(西丽营业所)：解放路191-193号； 广州农商银行(市桥西城支行)：市桥镇西丽南路300-302号； 中国邮政储蓄银行(西丽营业所)：解放路191-193号； 广州农商银行24小时自助银行(华雅苑东南)：西丽南路300-302号； 中国工商银行(广州番禺西丽支行)：市桥街西丽南路118号；
超市	兴盛优选(华侨城店)：西丽路华侨城； 华侨城生活优惠圈生活超市：西丽路华侨城； 百世邻里(华侨城店)：华侨城7号楼B座201； 西芒便利店：西丽南路华侨城16号楼； 港佳港货：市桥街西丽南路华侨城16号楼；
商场	西丽汇广场：西丽园22街内肉菜市场2楼； 新西丽商场：桥西城路70号； 西丽·豪璟商业城：市桥街西丽南路99号； 西丽广场：市桥街西丽南路93号； 海伦&购物公园：福德路149号；
幼儿园	广州市东基幼儿园：西城路与西丽路交叉口西160米； 华侨城幼儿园：华侨城2号楼1梯； 侨宫苑幼儿园：侨宫苑七街1座； 珑晟幼儿园：解放南路迎曦大街2224号； 番禺区新天地幼儿园：西城路2号之二二楼；
药店	海王星辰(华侨城分店)：西丽南路250号； 养和医药(华侨城分店)：市桥街西丽南路256号； 大参林(西丽路店)：市桥街西丽南路206号； 邦健医药(西丽南分店)：市桥街西丽南路197, 199号首层； 正康大药房(市桥分店)：解放路华侨城；
公园	西园：解放路三堂市场对面；
健身	中田健身工作室(华侨城店)：西环路1165-1185号置业大厦2楼A018； FEIUMIN维密超模训练营：西城路339号三桥文化园二楼213号； 环球国际健身：西丽南路93号西丽广场5层； 奥力来运动健身学院：市桥街道环城西路264号西坊大院文化创意园R栋3-4楼； 艺锦瑜伽：市桥环城西路268号巴顿西坊309；

注：以上数据展示小区周边1公里范围内配套详情

3、小区地图



注：数据源自高德地图，标注仅供参考，具体位置以标的物实际为准

六、价值调查

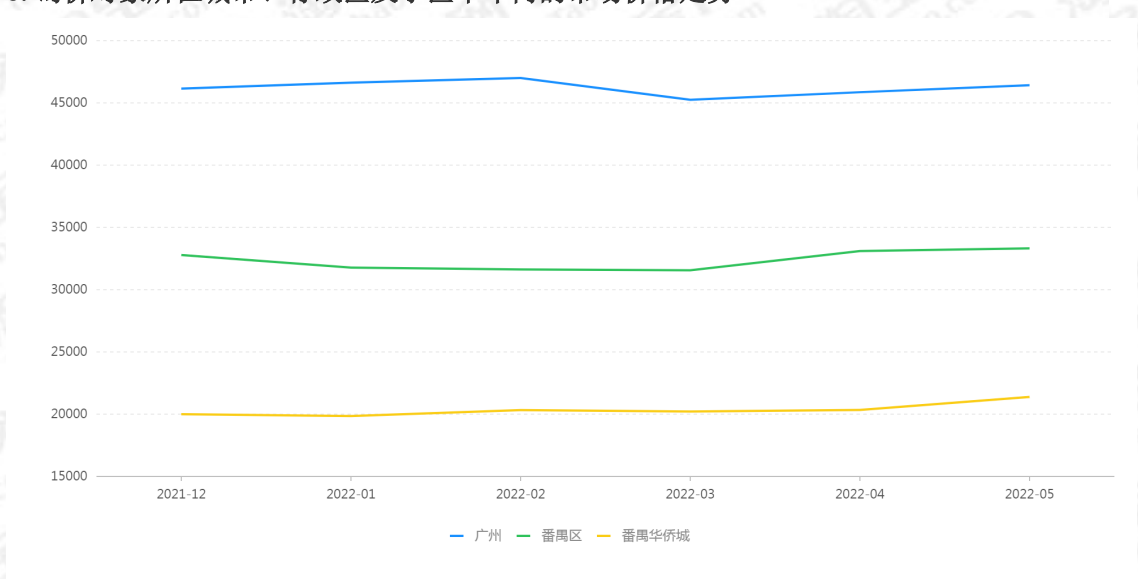
1. 询价对象同区域司法拍卖成交案例

暂无

2. 询价对象所在小区市场成交案例

历史成交时间	面积(平米)	成交价(元)	单价(元/平米)	屋室	朝向	楼层
2021-07-25	68.9	120万	17417	3室2厅1厨1卫	东南	高/8
2021-07-18	36.5	78万	21370	1室0厅1厨1卫	南向	中/8
2021-07-13	110.03	214万	19450	3室1厅1厨1卫	北向	中/9
2021-06-27	128.4	202万	15733	4室2厅1厨1卫	东向	低/9
2021-06-17	92.98	166万	17854	3室2厅1厨2卫	东向	低/9

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



七、询价价值时点

2022年05月20日

八、系统原理与算法说明

阿里资产询价系统，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，以满足人民法院对房产网络询价的数据需求。

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。



淘宝(中国)软件有限公司

2022年05月20日

十、附件一

评估对象图片



小区门口



周边环境



周边环境



入户门口



楼宇外观



楼宇入口



室内环境



室内环境



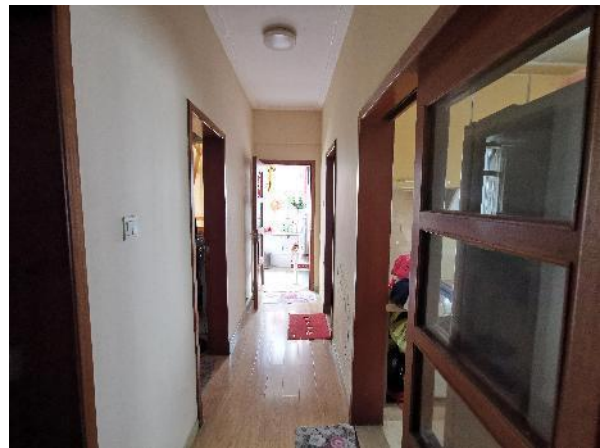
室内环境



室内环境



室内环境



室内环境

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 00334 号

广东同伦拍拍科技有限公司:

本院立案执行的(2022)粤 0111 执 515 号申请执行人中国农业银行股份有限公司广州白云支行与被执行人孔庆强执行一案,在执行过程中,需依法对被执行人孔庆强名下位于**广州市番禺区市桥街西雨南路 228 号华景苑 604 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
二〇二二年五月十一日

联系人: 杨法官
电 话: 83008096

广州市不动产登记查册表

不动产单元号:440113007030GB00039F00010104

坐落:番禺区市桥街西丽南路228号华景苑604



验证二维码

不动产自然状况登记信息	
不动产登记字号: 201821148	权属状态: 现势
不动产权证号: 粤(2018)广州市不动产权第07235027号	
权利类型: 国有建设用地使用权	面积: 63.9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): 1993-06-09	不动产使用期限(终止): 2063-06-08
登记时间: 2018-12-17	注销时间:

宗地状况	宗地代码: 440113007030GB00039	
	宗地面积: 893.3902	用途: 城镇住宅用地
	宗地四至-东: -	宗地四至-南: -
	宗地四至-西: -	宗地四至-北: -
	等级: 六类	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: 转移权属登记	登记原因: 存量房交易过户登记, 持房地产权证抵押权设定登记
	规划用途: 住宅	房屋结构: 钢筋混凝土
	土地使用面积/(共)用地面积: /893.6平方米	幢占地面积/建基面积: 893.39平方米 /0平方米
	建筑面积: 63.9平方米	专有建筑面积: 56.0100平方米
	分摊建筑面积: 7.8900平方米	总层数: 14
	所在层: 6	房屋性质: 商品房
	竣工时间:	房地产交易价格: 156.00万元

权利人登记信息		
不动产权证书号: 粤(2018)广州市不动产权第07235027号		
权利人: 孔庆强	占有部分: 单独所有	共有方式: 单独所有
证件种类: 身份证	证件号: 44018119910716781X	性别: 不详
所有权取得方式: 购买		国家/地区: 中国

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: UEE6CHR1adwBghI4 校对入: 查册时间: 2022-01-12 10:56:46

申请人: 广州市白云区人民法院 查询目的: 办案 查册流水号: 20220112U19J

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:440113007030GB00039F00010104

坐落:番禺区市桥街西丽南路 228 号华景苑 604

本案没有居住权登记信息数据!

登记附记:

*已收取国有土地使用权出让金,使用年限 70 年,从 1993 年 6 月 9 日起至 2063 年 6 月 8 日止。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 12 月 17 日起。

本案没有其他附记数据!

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 广州白云支行	权属状态	现势
抵押人	孔庆强	抵押方式	一般抵押
抵押范围(权利部位)			
权利面积	63.9 平方米	权利价值	
登记时间	2018-12-17	债权数额	人民币 100 万元
抵押设立时间		存续期限	
债务履行起始时间	2019-02-13	债务履行结束时间	2048-02-12
注销时间		他项案号	201816748
不动产登记证明号/他项证号	粤(2018)广州市不动产证 明第 07219106 号	注销案号	
附记			

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 02039868	查封登记时间	2021-03-30
查封类型	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 执保 788 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:UEEn6EHRiadvBghI4 校对对: 查册时间:2022-01-12 10:56:46

申请人:广州市白云区人民法院 查询目的:办案 查册流水号:20220112U19J

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：440113007030GB00039F00010104

坐落：番禺区市桥街西丽南路 228 号华景苑 604

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	2021-03-26	查封结束时间	2024-03-25
附记	查封该业。		

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：UEEn6EHRtadwBghI4 校对入： 查册时间：2022-01-12 10:56:46

申请人：广州市白云区人民法院 查询目的：办案 查册流水号：20220112U19J

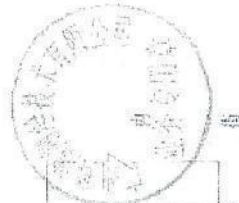
查询内容：登记 抵押 查封

41

房地产分户图

图联字: 149855

座落	广州市番禺区南村镇西涌村西涌路604号			测绘案号	2012120015501
建筑主体结构	A	套内建筑面积	56.01 m ²	其中	
建筑层数	14	共有分摊面积	7.89 m ²	封闭阳台	0.00 m ²
所在层数	6	单元总建筑面积	63.90 m ²	不封闭阳台	6.60 m ²



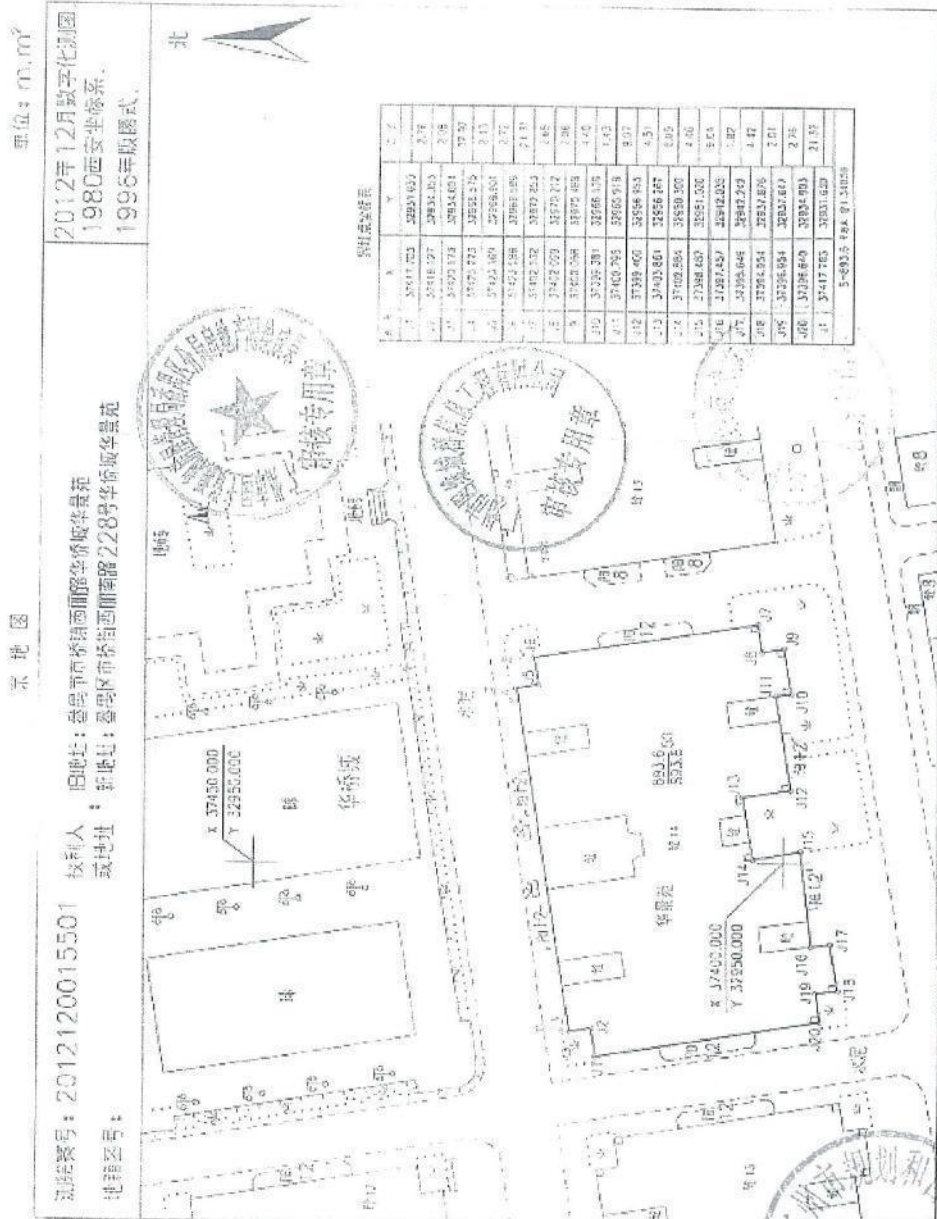
比例尺: 1:200

2012年12月4日

HI-31-57465



4



生产单位: 益昌市桥南面南顺华桥城华景苑
设计: 益昌市桥南面南顺华桥城华景苑
审核: 益昌市桥南面南顺华桥城华景苑

日期: 2012年12月4日
日期: 2012年12月4日

主测: 益昌市桥南面南顺华桥城华景苑
主测: 益昌市桥南面南顺华桥城华景苑



HI-31-57465

