

# 阿里资产大数据询价平台

## 网络询价报告

(阿里资产网询2022052400439479号)

佛山市高明区人民法院:

贵院在执行 佛山市高明民汇小额贷款有限公司(申请执行人)与 广东明瑞教育产业投资有限公司,钟嘉良,钟美珍,钟昊良,云浮明德教育产业投资有限公司(被执行人)(2022)粤0608执恢26号(金融借款合同纠纷)一案中,于2022年05月24日委托我平台对 钟美珍(所有权人)名下/所有的 深圳市罗湖区文锦中路东侧锦绣大厦B栋23F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	深圳市罗湖区文锦中路东侧锦绣大厦B栋23F
房屋类型	住宅用房
房产坐落	广东省深圳市罗湖区深圳市罗湖区文锦中路东侧锦绣大厦B栋23F
所在小区	深圳市罗湖区文锦中路东侧锦绣大厦B栋23F
建筑面积	104.95平方米
户型	4室1厅0卫
朝向	北向
所在楼层	23
总楼层	30
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: 104.95 m<sup>2</sup>  
单位面积价格: 55383.00 元/m<sup>2</sup>  
财产参考总价: 5812446.00 元  
结果有效期: 至2023年05月24日

### 三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年05月24日

### 四、参照样本、计算方法及价格趋势

#### (一) 价值调查

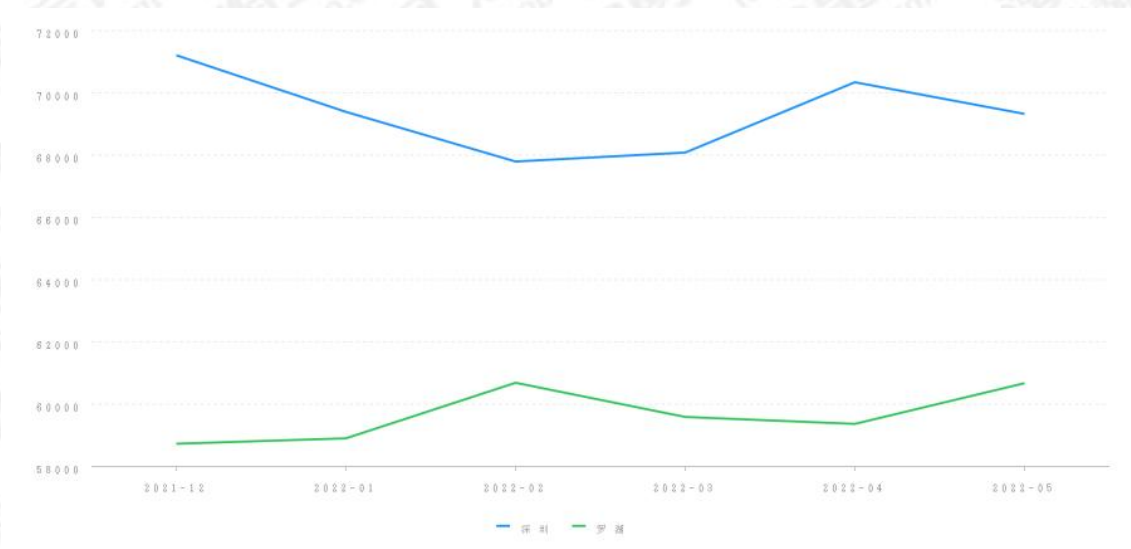
#### 1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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
2020年12月25日	104.95	628.0万	59839.0	3室2厅1厨1卫	东向	中/30
2020年12月06日	115.26	600.0万	52057.0	3室2厅1厨1卫	东向	高/30
2019年11月07日	77.24	170.0万	22010.0	2室1厅1厨1卫	东南	高/30
2019年11月07日	104.95	220.0万	20963.0	3室2厅1厨1卫	东南	高/30
2019年01月29日	56.68	310.0万	54694.0	2室1厅1厨1卫	南向	中/30
2018年03月18日	43.61	201.0万	46091.0	1室1厅1厨1卫	南向	低/30
2017年05月14日	43.61	206.8万	47421.0	1室1厅1厨1卫	南向	中/30
2016年10月02日	43.0	230.0万	53513.0	1室1厅-厨-卫	东南	中/30
2016年09月04日	57.0	252.0万	44460.0	2室1厅-厨-卫	东南	中/30
2015年12月01日	57.0	230.0万	40350.0	2室1厅-厨-卫	南向	低/30

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	翠园中学：东门北路1016号(翠竹地铁站B1口步行180米)； 广优教育高中部：东门北路与华丽路交叉口西南160米； 深圳市锦田小学：贝丽南路7号； 深圳市翠竹外国语实验学校：东门北路14号(翠竹地铁站B1口步行60米)； 深圳中学：深中街18号(南海中心北)；
地铁站	翠竹(地铁站)：3号线/龙岗线； 晒布(地铁站)：3号线/龙岗线；
银行	中国银行(文锦广场支行)：文锦北路1010-4号文锦广场； 中国银行24小时自助银行(文锦广场支行)：文锦北路1010-4号； 兴业银行24小时自助银行(翠盈嘉园社区支行)：洪湖一街翠盈嘉园； 兴业银行(翠盈嘉园社区支行)：笋岗路洪湖一街翠盈嘉园1楼； 中国工商银行(深圳宝湖支行)：笋岗东路1002-1号宝安广场；

幼儿园	新世纪港力城幼儿园：文锦北路与田贝一路交叉路口往西南约90米； 新世纪魅力城双语幼儿园：洪湖一街合正锦湖逸园3栋裙楼； 深圳市罗湖区托幼幼教集团：笋岗东路童乐社区公园南侧； 罗湖区托幼中心：童乐路69号； 深圳市罗湖区聚龙幼儿园：文锦中路2123号聚龙大厦一层；
公交车站	儿童公园1(公交站)：(停运)N16路；(停运)N7路；(停运)大鹏假日专线12路； 107路；111路；11路；13路；1路；218路；5路；5路越站快车；62路；69路；B909路； E11路；M102路；M203路；M207路；M213路；M329路；M414路；M559路；高峰专线33 号；高峰专线97路； 儿童公园2(公交站)：303路；357路；377路；M183路；高峰专线33号； 洪湖二街东(公交站)：357路；377路；M190路；M213路；M414路； 深圳中学(公交站)：(停运)N7路；11路；1路；69路；B909路；M559路； 田贝总站(公交站)：977路；977路区间大站快车；M348路；
药店	SPS+国药控股专业药房(罗湖文锦路店)：翠竹街道翠平社区田贝一路23号文 锦广场2号； 深圳思派大药房人民医院店：田贝一路23号文锦广场7号一层A13/A37商铺； 南北药行(洪湖分店)：洪湖一街4-2号； 万泽大药店(锦湖逸园店)：洪湖一街15号； 宝华药行(洪湖总店)：笋岗东路宝安广场1层；
公园	湖景社区公园：童乐路与雅园立交交叉口北50米； 儿童公园：童乐路12号； 童乐社区公园：中信星光名庭(深圳市儿童公园西)； 洪湖源兴居社区公园：文锦北路洪湖社区广场东北侧约130米； 德宏天下社区公园：文锦北路德弘天下华府；
超市	美佳超市(同乐大厦店)：同乐大厦2室； 朴朴超市(同乐大厦店)：笋岗东路1001号同乐大厦； 京娟商店(文锦中路店)：笋岗东路1号同乐大厦同庆阁一楼； 翠盈便利商店：洪湖一街翠盈嘉园底商； 钱大妈(翠盈嘉园店)：洪湖一街翠盈嘉园23-8号商铺；
健身	御金沙健身俱乐部：田贝一路文锦广场四楼； 御·金莎健身(文锦店)：翠竹街道文锦北路1010号文锦广场4层D12-D13； 越普热练健身工作室(洪湖一街店)：洪湖一街翠盈嘉园一层301商场13c商 铺； 中田健身工作室(洪湖店)：笋岗街道文锦北路与洪湖一路交汇处合正锦湖逸 园裙楼一层M53号铺位； 溢香浩帆健身(东门店)：人民北路3146号永通大厦三楼；
医院	深圳市人民医院：东门北路1017号； 罗湖医院集团翠竹街道社区健康服务中心：贝丽南路4号；
商场	新荔湾美食购物广场：文锦北路洪湖一街交汇处合正锦湖逸园1楼； 京基东方颐园商业广场：中兴路88-6号； 东门中心城：东门中路2088号(晒布地铁站A1口步行80米)； 宝嘉新布艺(东门中轻纺城店)：东门街道东门中路东门中轻纺城4楼4092 号； 南海中心：东门中路2071号(晒布地铁站D3口步行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](http://www.taobao.com)

客服专线：400-822-2870

2022年05月24日

淘宝（中国）软件有限公司  
(电子签章)