

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2022032400405018号)

广东省肇庆市中级人民法院:

贵院在执行 肇庆市顺宝骏景房地产发展有限公司(申请执行人)与 瑞华建设集团有限公司, 李胜忠(被执行人)(2020)粤12执235号(建设工程合同纠纷)一案中, 于2022年03月24日委托我平台对 李胜忠(所有权人)名下/所有的 广州市海珠区新港西路239号之二906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	广州市海珠区新港西路239号之二906房
房屋类型	住宅用房
房产坐落	广东省广州市海珠区广州市海珠区新港西路
所在小区	广州市海珠区新港西路
建筑面积	54.96平方米
户型	2室1厅1卫
朝向	东向
所在楼层	9
总楼层	9
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: 54.96 m²
单位面积价格: 42515.00 元/m²
财产参考总价: 2336624.00 元
结果有效期: 至2023年03月24日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年03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
2021年02月28日	64.32	184.0万	28576.0	2室1厅1厨1卫	南向	中/9
2020年08月13日	33.77	95.0万	28132.0	2室1厅1厨1卫	南向	低/5
2019年12月26日	64.44	149.0万	23123.0	2室1厅1厨1卫	北向	高/9
2019年12月03日	58.02	160.0万	27577.0	2室1厅1厨1卫	南向	高/9
2019年03月17日	37.95	122.0万	32148.0	2室1厅1厨1卫	南向	高/8
2018年11月04日	58.02	176.0万	30335.0	2室1厅1厨1卫	北向	中/9
2017年09月13日	62.21	142.0万	22826.0	2室2厅1厨1卫	南向	高/6
2017年03月05日	35.59	75.0万	21074.0	1室1厅1厨1卫	南向	低/9
2017年02月20日	63.0	128.0万	20318.0	2室1厅0厨1卫	南向	中/8
2017年01月17日	58.0	95.0万	16379.0	2室2厅-厨-卫	南向	高/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



(二) 房产周边情况

1. 周边配套详情

学校	广东轻工职业技术学院(新港校区): 新港西路152号; 广东省轻工业技师学院-东校区: 兴怡街与康乐中约北后街交叉口东北200米; 中山大学广州南校区外国语学院: 中山大学东南区258; 中山大学(海珠校区): 新港西路135号; 中山大学广州南校区曾宪梓堂(南院): 中山大学西南区425号;
地铁站	鹭江(地铁站): 8号线; 中大(地铁站): 8号线; 中大南门(地铁站): (在建)10号线;
银行	广州农商银行ATM(康乐支行): 新港西路156-3-4号102-103房; 广州农商银行(新港西路支行): 新港西路156-3号102-103房156-4号102房; 中国银行24小时自助银行(鹭江支行): 新港西路162号之1号; 中国银行(鹭江支行): 新港西路162号西座1-3层; 中国建设银行24小时自助银行(广州新港路支行): 新港西路143-1;

幼儿园	南海分局幼儿园：新港西路155号海洋雅苑； 广东轻工职业技术学院-幼儿园：新港西路152号； 广州市海珠区青青幼儿园：康乐中约大街1号-之3-，4铺； 中国科学院幼儿园南海海洋所分园：新港西路164号； 中山大学幼儿园瑞康分园：新港西路142号大院；
公交车站	中山大学站(公交站)：(停运)高峰快线22路；(停运)高峰快线39路；14路；184路；188路；190路；197路；206路；208路；211路；211路短线；226路；250路；263路；264路；270路；53路；565路；69路；823路；88路；93路；B9路；夜103路；夜23路；夜24路；夜29路；夜30路；夜37路；夜43路；夜45路；夜8路；大学城专线3路；高峰快线55路；高峰快线76路； 康乐村站(公交站)：(停运)高峰快线22路；14路；184路；188路；190路；197路；206路；208路；211路；211路短线；226路；250路；263路；264路；270路；53路；565路；69路；823路；88路；93路；B9路；夜103路；夜23路；夜24路；夜29路；夜30路；夜37路；夜43路；夜45路；夜8路；大学城专线3路；高峰快线76路； 省荣军医院站(公交站)：(停运)高峰快线22路；14路；184路；188路；190路；197路；206路；208路；211路；211路短线；226路；250路；263路；264路；270路；53路；565路；69路；823路；88路；93路；B9路；夜103路；夜12路；夜23路；夜24路；夜29路；夜30路；夜37路；夜43路；夜45路；夜8路；大学城专线3路；高峰快线76路； 下渡路口(公交站)：182路；229路；247路；24路；767路；8路；93路；夜6路； 广州轻纺交易园(公交站)：(停运)机场快线10线；
药店	为林大药房(康乐店)：兴怡街康怡苑； 二天堂(新港西路店)：新港西路142号2-1号； 林和华康药房：东约大街46号-1； 仁和堂药业连锁(康乐分店)：康乐中约南新街13号； 苗岭山草药：康乐村康乐中约南新街一巷1号；
公园	西翠园：蒲园路与园西路交叉口东100米；
超市	百家惠(新港西路店)：新港西路154号； 广州市湾湾海便利店：新港西路154号大院7号101房； 大院便利店：新港街道新港西路155号； 莫科贸易商行：新港西路153号； 海洋雅苑小卖部：新港西路155号(近中山大学)；
健身	菲澳健身(海珠店)：金纺路双子星城B区3层B2牌入口电梯直达； 悠力游泳健身鹭江店：羊城秀商业中心3楼； 优力健身：新港西路169羊城秀三层； 优力健身筹备处：新港西路169号羊城秀艺术商业中心一楼； 优力游泳健身：新港西路与鹭江西街交叉口东北约40米；
医院	广东药学院附属第二医院：新港西路167号； 广州新海医院：新港西路167号； 广东省第一荣军医院：新港西路114号； 海珠区新港街社区卫生服务中心：德华街5号； 天博医院：鹭江南约大街38号；
商场	美益家商场：康乐村中约南十巷； 成康商场：康乐村康乐小学后门； 恒森辅料城：瑞康路东兴街9号； 羊城秀艺术商业中心：新港西路169号； 鹭江商贸城：新港西路169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

2022年03月24日

淘宝（中国）软件有限公司
(电子签章)