

# 阿里拍卖大数据询价平台

## 网络询价报告

(阿里拍卖网询2022081200493907号)

广州市天河区人民法院:

贵院在执行 中国工商银行股份有限公司广州高新技术开发区支行(申请执行人)与 李罡, 温玉辉(被执行人)(2022)粤0106执12655号(金融借款合同纠纷)一案中,于2022年08月12日委托我平台对 温玉辉(所有权人)名下/所有的 广州市天河区天朗路365号508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 | 广州市天河区天朗路365号508房    |
| 房屋类型 | 住宅用房                 |
| 房产坐落 | 广东省广州市天河区天朗路365号508房 |
| 所在小区 | 天朗路365号508房          |
| 建筑面积 | 65.70平方米             |
| 户型   | 2室1厅1卫               |
| 朝向   | 西向                   |
| 所在楼层 | 5                    |
| 总楼层  | 26                   |
| 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: 65.70 m<sup>2</sup>

单位面积价格: 50591.00 元/m<sup>2</sup>

财产参考总价: 3323829.00 元

结果有效期: 至2023年08月12日

### 三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年08月12日

### 四、参照样本、计算方法及价格趋势

#### (一) 价值调查

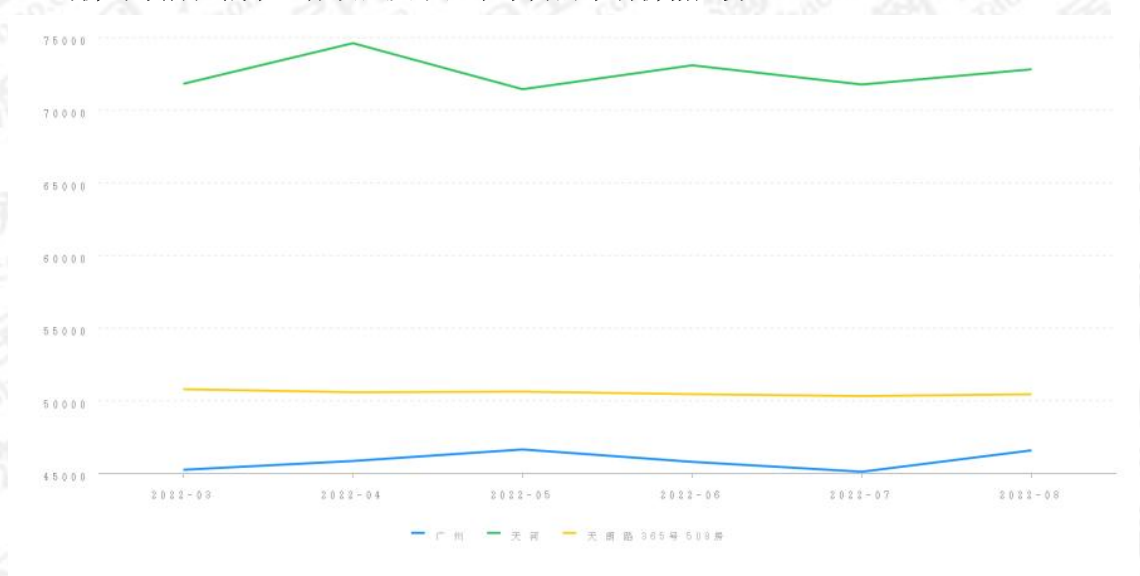
#### 1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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 | 68.77     | 389.0万  | 56566.0 | 2室1厅1厨1卫 | 东向 | 低/18 |
| 2021年07月26日 | 67.48     | 440.0万  | 65205.0 | 2室2厅1厨1卫 | 东南 | 低/18 |
| 2021年07月25日 | 67.48     | 445.0万  | 65946.0 | 2室1厅1厨1卫 | 南向 | 高/18 |
| 2021年07月25日 | 43.8      | 270.0万  | 61644.0 | 1室1厅1厨1卫 | 东向 | 低/26 |
| 2021年07月03日 | 39.31     | 260.0万  | 66141.0 | 1室1厅1厨1卫 | 南向 | 低/18 |
| 2021年07月02日 | 110.11    | 750.0万  | 68114.0 | 3室1厅1厨2卫 | 南向 | 低/26 |
| 2021年06月23日 | 64.0      | 399.0万  | 62344.0 | 2室1厅1厨1卫 | 东向 | 低/26 |
| 2021年06月11日 | 70.72     | 455.0万  | 64339.0 | 2室1厅1厨1卫 | 南向 | 低/18 |
| 2021年06月03日 | 80.28     | 476.0万  | 59293.0 | 2室2厅1厨1卫 | 东向 | 低/18 |
| 2021年05月25日 | 78.22     | 492.0万  | 62900.0 | 2室1厅1厨1卫 | 东向 | 高/26 |

## 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  | 天河同仁实验中学：棠东东路12号(棠东地铁站A口步行490米)；<br>广州市天河区泰安小学：泰安南路92号阳光假日园商铺(育仁教育)；<br>培艺学校：车陂大岗工业区第十栋；<br>广州市泰安中学：泰安南路1号(棠东地铁站B口步行200米)；<br>车陂小学：车陂隆兴公大街18号；                                    |
| 地铁站 | 车陂(地铁站)：(在建)13号线二期;4号线；<br>棠东(地铁站)：21号线；  |
| 银行  | 中国农业银行(天朗明居支行)：车陂路425-433(天朗明居S2幢首层)；<br>中国农业银行24小时自助银行(天朗明居支行)：车陂路425-433号；<br>中国建设银行(东圃支行)(暂停营业)：车陂地铁站C口步行370米；<br>中国银行(广州车陂支行)：中山大道中38号加悦大厦1层；<br>中国银行24小时自助银行(车陂支行)：中山大道中38号； |
|     | 美好居幼儿园：中山大道中71号(车陂地铁站C口步行480米)；<br>天朗幼儿园：天朗路250号(棠东地铁站A口步行490米)；  |

|      |  |
|------|--|
| 幼儿园  | 春江花园幼儿园：棠下棠东东路112-128号春江花园内；<br>金太阳幼儿园家长学校：棠东东路与棠东富华东街交叉口南120米；<br>泰安幼儿园：泰安街9号(棠东地铁站B口步行450米)；   |
| 公交车站 | 车陂路口(公交站)：40路;548路;B18路;B18路快线;B19路;B23路;<br>天朗明居(快速公交站)：B16路;B17路;B1路;B1路快线;B20路;B22路;B27路;<br>B2A路;B2路;B3路;B4A路;B4B路;B4路;B5路;B5路快线;B6路;B6路快线;B7路;<br>B7路快线;<br>天朗明居(公交站)：B3C路;夜17路;夜19路;夜20路;夜25路;夜34路;夜36路;<br>夜38路;夜41路;夜43路;夜46路;夜47路;夜9路;<br>家家乐医院(公交站)：40路;503路;518路;548路;562路;564路;574路;764<br>路;772A路;772路;773路;774路;B18路;B18路快线;B19路;B21路;B23路;B8<br>路;夜100路;夜36路;夜43路;夜47路;夜81路;车陂公交场站-广氮花园总站;<br>车陂路(公交站)：40路;503路;518路;548路;562路;564路;574路;764路;<br>772A路;772路;773路;774路;B12路;B15路;夜100路;夜13路;夜20路;夜51路;<br>夜81路;夜93路;夜9路;广氮花园-赤沙牌坊;广氮花园-车陂公交场;车陂公<br>交场站-广氮花园总站; |
| 药店   | 祈安大药房：天朗路259号自编之三四号铺;<br>福瑞堂医药(美景分店)：车陂路360号(车陂地铁站D口步行470米);<br>福康药业(中山大道中分店)：时尚明苑东2门旁(车陂地铁站D口步行430<br>米);<br>平民大药房(泰安分店)：车陂村泰安南路86号商铺自编A07号房;<br>广州市天河区车陂时珍大药房(医保店)：车陂村大塘中街木桥头13号1房;  |
| 公园   | 车陂公园：车陂高地大街3号;<br>车陂八社公园：车陂街道车陂幼儿园好美来超市店主车陂八社公园;<br>同心公园：棠东丰华街与龙门路交叉口北50米;   |
| 超市   | 全家便利店(天朗明居店)：车陂路443号;<br>快乐惠(天朗明居店)：车陂路102号首层(天朗明居S2-25号);<br>易鼎轩烟酒商行(美景花园南)：中山大道中39号之1;<br>白云山维一精油体验店：车陂路美景花苑15号铺;<br>优轩便利店：中山大道中美好居31号铺(车陂地铁站C口步行470米);  |
| 健身   | 锋飞健身(车陂店)：车陂路粤保中心广场5层(车陂地铁站C口步行250米);<br>纯粹健身：加悦大厦11层1118(车陂地铁C出口);<br>PumpFit泵感健身(车陂店)：中山大道中38号加悦大厦3楼310号(车陂地铁站<br>C出口);<br>中田健身工作室(棠东店)：泰安南路96号商铺自编210铺;<br>唐易健身：车陂街道大岗路2号联合社区1C102;   |
| 医院   | 广州家家乐康复医院：北街大岗二巷96号;<br>暨南大学附属第一医院(东圃院区)：中山大道中245号;<br>暨南大学附属第一医院东圃分院：车陂北街22-1号附近;<br>广州华侨医院东圃院区：中山大道中245号;<br>天河区棠下街棠东社区卫生服务站：棠东新庙前街12号;  |
| 商场   | 雅景大广场：光荣里23号(车陂地铁站C口步行160米);<br>广氮商业广场：车陂北街29号(车陂地铁站D口步行440米);<br>鼎富时代广场：泰安北路与棠东东路交叉口西北120米;<br>东泷商贸城：东圃一横路96号;<br>骏唐购物广场：中山大道西777号棠下丰乐路;  |

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](http://www.taobao.com)

客服专线：400-822-2870

2022年08月12日

淘宝（中国）软件有限公司  
(电子签章)