

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2022041800417275号)

广州市番禺区人民法院:

贵院在执行 黄志森(申请执行人)与 于蕾,遇天志(被执行人)(2021)粤0113执9108号(民间借贷纠纷)一案中,于2022年04月18日委托我平台对 遇天志(所有权人)名下/所有的 海珠区昌岗中路211号之八604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	海珠区昌岗中路211号之八604房
房屋类型	住宅用房
房产坐落	广东省广州市海珠区海珠区昌岗中路211号之八604房
所在小区	海珠区昌岗中路211号之八信和苑
建筑面积	144.16平方米
户型	1室0厅1卫
朝向	东向
所在楼层	6
总楼层	20
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: 144.16 m²
单位面积价格: 37965.00 元/m²
财产参考总价: 5473034.00 元
结果有效期: 至2023年04月18日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年04月18日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

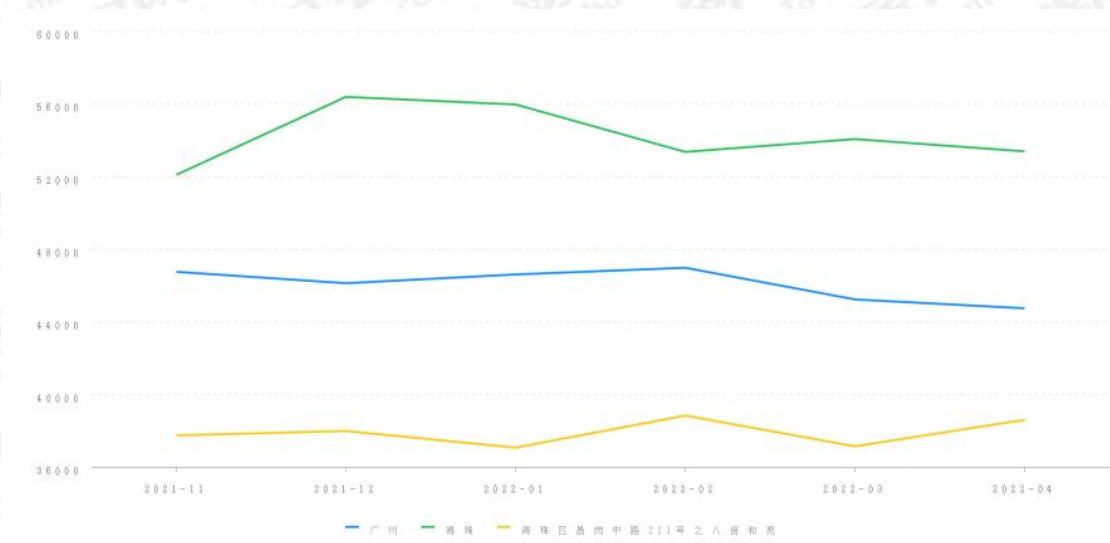
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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
2016年09月25日	50.0	89.0万	17800.0	1室1厅-厨-卫	东北	中/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	广州市岭南画派纪念中学：玫瑰二街12号； 香港服装学院：礼岗路13号； 汇源大街小学：江南西路汇源大街24号(近宝岗大道)； 昌岗中路小学(本校区)：昌岗中路147号(宝岗大道地铁站D口步行160米)； 江南新村第一小学(青凤校区)：永盛围20号；
地铁站	昌岗(地铁站)：2号线;8号线； 宝岗大道(地铁站)：8号线； 江南西(地铁站)：2号线； 晓港(地铁站)：8号线；
银行	中国农业银行(广州城南支行)：昌岗中路239号信和广场F1层； 中国工商银行(广州信和广场支行)：昌岗中路239号信和广场1楼112号铺(近地铁昌岗站D出口)； 中国农业银行24小时自助银行(广州城南支行)：昌岗中路219号信和广场； 中国工商银行24小时自助银行(信和广场支行)(装修中)：昌岗中路239号信和广场首层112号； 中国农业银行(城南支行营业部)：昌岗中路219号；
幼儿园	朝圣幼儿园：朝圣大街31(昌岗地铁站C2口步行420米)； 家家乐幼儿园：江南大道中南昌大街33号； 穗花幼儿园南方园区：建南街9号南方花园(昌岗地铁站E口步行80米)； 汇源幼儿园：恂恂大街37-39； 隔山幼儿园：隔山新街16-18号(昌岗地铁站C2口步行390米)；
公交车站	信和广场(昌岗中路)(公交站)：(停运)高峰快线22路;186路;197路;206路;221路;222路;226路;244A路;244路;250路;25路;299路;44路;530路;565路;69路;70路;780路;812路;813路;南漵村-广医二院(晓港地铁站);夜103路;夜22路;夜29路;夜42路;夜44路;夜45路;夜93路; 星都大酒店(公交站)：空港快线3线; 珀丽酒店(公交站)：空港快线3线; 礼岗路口(公交站)：992路; 华海大厦(公交站)：(停运)13路;(停运)高峰快线40路;180路;186路;188路;190路;192路;222路;253路;25路;270路;273路;299路;44路;53路;544路;551路;82路;86路;夜16路;夜23路;夜32路;夜33路;夜37路;夜42路;大学城专线3路;高峰快线55路;
	海王星辰(信和店)：昌岗中路239号信和广场F1层； 大参林(广州江海大道中店)：昌岗中路245号金盛大厦(昌岗地铁站D口旁)； 广州医药大药房(昌岗中路分店)：昌岗中路238号(昌岗地铁站F口步行100

药店	米); 龙济药房: 礼岗路4号海外花园首层自编之6号; 国药控股广州有限公司(江南大道中店): 江南大道中255号之七;
公园	沙园公园: 宝岗大道22号-1号; 晓港公园: 前进路146号(晓港地铁站A口步行490米);
超市	苏宁小店(信和广场分店): 昌岗中路239号首层信和广场106自编A1; 便民士多店: 昌岗中路金盛大厦(昌岗地铁站D口旁); 永旺(昌岗中路店): 昌岗中路196号-101房; 7-ELEVEn(合生新天地店): 昌岗中路188号海珠合生生活天地L1-111铺; 金园杂货铺: 昌岗中路与礼岗路交叉口北100米;
健身	菲澳健身: 和信广场二期负一楼(昌岗地铁站D口步行50米); 摩登优体健身(昌岗店): 昌岗中路239号信和广场4楼; 乐刻健身(昌岗金盛大厦店): 昌岗中路245号金盛大厦2楼(昌岗地铁站D口旁); 塑形健身(昌岗店): 江南大道348号珀丽酒店C座麦当劳三楼; 弈希健身(达镖店): 昌岗F出口-达镖国际6楼(昌岗地铁站F口步行70米);
医院	南方医科大学口腔医院: 江南大道南366号负一层(昌岗地铁站F口步行70米); 广州医科大学附属第二医院: 昌岗东路与江南大道南交叉口东40米; 广州医科大学附属第二医院(本部): 昌岗东路250号; 广州中医药大学第三附属医院: 青柳大街与青蒲大街交叉口北60米; 昌岗街社区卫生服务中心: 穗花三巷7号之1;
商场	信和广场: 昌岗中路239号; 海珠·合生生活天地: 昌岗中路188号(昌岗地铁站出入口旁); 海珠·合生生活天地(天地广场店): 昌岗中路合生帝景国际; 佳都商贸中心: 侨苑一街3号(宝岗大道地铁站D口步行360米); 江南综合商场(玫瑰二街): 昌岗地铁站C2口步行200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04月18日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）