

# 阿里拍卖大数据询价平台

## 网络询价报告

(阿里拍卖网询2022101800534747号)

无锡市梁溪区人民法院:

贵院在执行 交通银行股份有限公司无锡朝阳支行(申请执行人)与 无锡市银仁房屋开发有限责任公司,丁锐,许银凤(被执行人)(2022)苏0213执4007号(金融借款合同纠纷)一案中,于2022年10月18日委托我平台对 丁锐(所有权人)名下/所有的 江苏省无锡市梁溪区御墅花园160-2802室进行网络询价。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	江苏省无锡市梁溪区御墅花园160-2802室
房屋类型	住宅用房
房产坐落	江苏省无锡市梁溪区御墅花园160-2802室
所在小区	御墅花园160-2802室
建筑面积	103.71平方米
户型	3室0厅0卫
朝向	南向
所在楼层	29
总楼层	36
建成年代	
规划用途	11成套住宅

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: 103.71 m<sup>2</sup>  
单位面积价格: 15776.00 元/m<sup>2</sup>  
财产参考总价: 1636129.00 元  
结果有效期: 至2023年10月18日

### 三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年10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
2021年04月08日	110.0	155.0万	14091.0	2室1厅1厨1卫	南向	高/33
2021年03月24日	145.14	180.0万	12402.0	4室2厅1厨2卫	南向	低/33
2021年03月22日	68.8	89.0万	12890.0	1室1厅1厨1卫	南向	高/33
2021年03月14日	116.12	169.0万	14511.0	2室1厅1厨1卫	南向	高/33
2021年03月09日	104.0	141.0万	13558.0	2室2厅1厨1卫	南向	高/33
2021年03月03日	142.0	216.0万	15184.0	4室2厅1厨2卫	南向	高/33
2021年02月24日	91.34	134.0万	14671.0	2室2厅1厨1卫	南向	高/33
2021年01月24日	82.0	118.0万	14330.0	2室1厅1厨1卫	南向	中/33
2020年12月14日	119.4	170.0万	14238.0	3室2厅1厨2卫	南向	中/33
2020年10月22日	94.52	145.0万	15341.0	3室2厅1厨1卫	南向	高/33

## 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	江苏省无锡兰亭小学：广源路东方丽晶园110号玲珑艺术培训中心； 无锡市东亭实验小学春江分部：新区春江花园209号；
地铁站	广益(地铁站)：2号线； 柏庄(地铁站)：2号线；
银行	平安银行(无锡锡山支行)：学前东路春江花园三期301号； 无锡农村商业银行(春江花园分理处)：春江花园6-30号(近旺庄东路)附近； 无锡农村商业银行24小时自助银行(春江花园分理处)：春江花园6-30号(近旺庄东路)附近； 建设银行迎宾支行：学前东路1593号； 中国建设银行24小时自助银行(无锡迎宾支行)：春江花园301-1号；
幼儿园	无锡市梁溪区崇安中心幼儿园(银仁御墅分园)：学前东路御墅花园102号； 牛津国际无锡英豆尔幼儿园：梁溪区尤渡苑一期18-1-2； 英豆尔(无锡)苗苗园：尤渡苑一期18-1；

	无锡市爱尔艺术幼儿园春江分部：春江花园310号； 华夏实验幼儿园：梁溪区上马墩路289号；
公交车站	崇安寺集贸市场(公交站)：763路； 崇安集贸市场(公交站)：106路;111路;130路;19路快;319路;65路;668路; 701路;712路;723路;737路内环;737路外环;753路内环;753路外环;763路; 学前东路(广和路)(公交站)：66路； 广源路(公交站)：502路； 春江桥西(公交站)：502路；
药店	山禾健康药店：学前东路1288号士林菜场304号； 朝阳医药：广源路与广和路交叉口西140米； 天禾堂药房(春康药店)：广益街道尤渡苑60-61； 南卫医药(春江花园店)：春江花园C区西南门旁； 九州大药房(尤渡店)：广源路118号；
公园	尤渡公园：上马墩路与广南路交叉口东140米；
超市	便利蜂(银仁·御墅花园店)：学前东路与桐桥港路交叉口南200米； 无锡士林农副产品超市(银仁·御墅花园店)：学前东路1106号； 菜大全(银仁·御墅花园店)：学前东路与桐桥港路交叉口西100米； 罗森(康诗丹郡店)：广源路1-49； 老周水产：桐桥港路与学前东路交叉口北60米；
健身	能量空间科技健身养身馆：尤渡苑一期东门南190米； 型动健康智能健身：东亭街道春江花园307号-1； 超级蜂蜜健身工作室：东亭街道太湖大道1008-1-201； 凡尔赛健身：学前东路797号美豪丽致酒店2楼； 奇迹健身(八佰伴店)：锡沪路东亭西段1号八佰伴中心F5(柏庄地铁站出入口旁)；
医院	无锡消防康复医院：广南路王巷200号； 春江社区卫生服务站：春江花园一期6-27；
商场	华东商贸城：江海街道学前东路799号金格广场二楼； 八佰伴中心：东亭街道锡沪路东亭西段1号(柏庄地铁站出入口旁)； 金格商业广场：学前东路799号； 丰汇欢乐广场：华夏南路11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](http://www.taobao.com)

客服专线：400-822-2870

2022年10月18日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）