

# 阿里拍卖大数据询价平台

## 网络询价报告

(阿里拍卖网询2022092100519322号)

广州市天河区人民法院:

贵院在执行 中国农业银行股份有限公司广州天河支行(申请执行人)与李记东(被执行人)(2022)粤0106执5145号(金融借款合同纠纷)一案中,于2022年09月21日委托我平台对李记东(所有权人)名下/所有的广州市越秀区惠福西路温良新街11号二楼进行网络询价。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 | 广州市越秀区惠福西路温良新街11号二楼    |
| 房屋类型 | 住宅用房                   |
| 房产坐落 | 广东省广州市越秀区惠福西路温良新街11号二楼 |
| 所在小区 | 惠福西路温良新街11号二楼          |
| 建筑面积 | 58.98平方米               |
| 户型   | 1室2厅1卫                 |
| 朝向   | 东向                     |
| 所在楼层 | 2                      |
| 总楼层  | 3                      |
| 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: 58.98 m<sup>2</sup>

单位面积价格: 34724.00 元/m<sup>2</sup>

财产参考总价: 2048022.00 元

结果有效期: 至2023年09月21日

### 三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年09月21日

### 四、参照样本、计算方法及价格趋势

#### (一) 价值调查

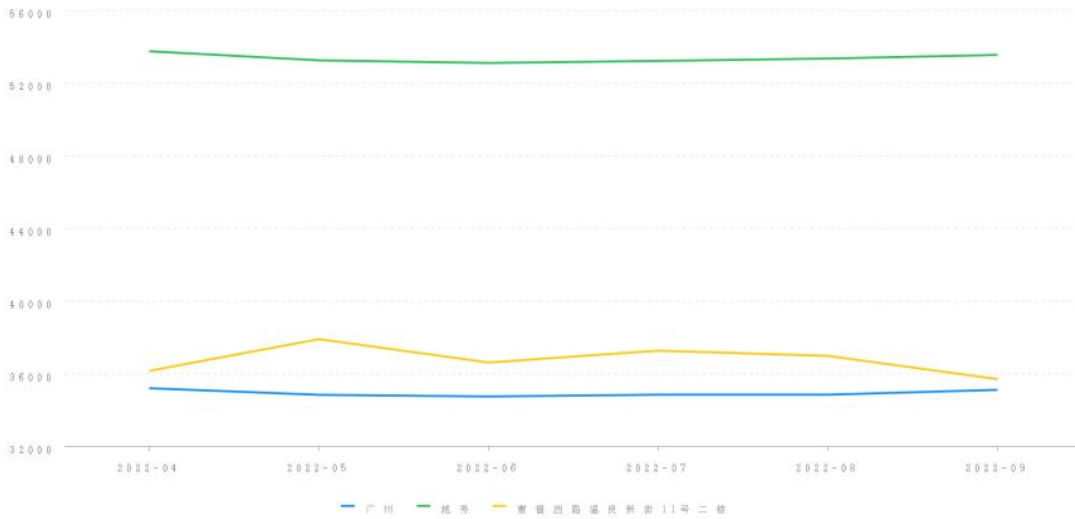
#### 1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

暂无

## 2、询价对象所在小区市场成交案例

暂无

## 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   | 广州中华文化学院：广州起义路广州市社会主义学院(起义路校区)；<br>广州市社会主义学院：起义路144号(公园前地铁站J口步行500米)；<br>广东华侨中学：起义路215号(公园前地铁站J口步行340米)；<br>广东华侨中学起义路校区初中部：广州起义路158号(公园前地铁站J口步行270米)；<br>广东华侨中学起义路校区(广州起义路)：北京街道158号(公园前地铁站J口步行340米)；   |
| 地铁站  | 公园前(地铁站)：1号线;2号线;<br>海珠广场(地铁站)：2号线;6号线;<br>北京路(地铁站)：6号线;<br>西门口(地铁站)：1号线;   |
| 银行   | 中国建设银行(惠福西路支行)：起义路175号首层及阁楼二楼；<br>中国建设银行24小时自助银行(惠福西路支行)：广州起义路175号(公园前地铁站J口步行440米)；<br>广州银行24小时自助银行(越秀支行)：解放中路306号；<br>广州银行(越秀支行)：解放中路306中曦大厦首层；<br>中国农业银行(广州大德路支行)：大德路318号首层102-103铺；  |
| 幼儿园  | 惠福东幼儿园(惠福东路)：惠福东路389号后座(公园前地铁站J口步行440米)；<br>北京街幼儿园：盐运西正街5-1(公园前地铁站J口步行470米)；<br>广东省一级幼儿园：木排横街与庆寿巷交叉口西南40米；<br>光塔街甜水幼儿园：甜水巷25号；<br>广州市机电幼儿园：大德路187号；   |
| 公交车站 | 起义路口(公交站)：101路;104路;106路;3路;519路;64路;夜107路；<br>起义路(公交站)：104路;14路;253路;29路;519路;64路;6路;博物馆文旅2号专线;夜107路;夜22路;夜5路;夜8路;红色线路；<br>解放中路(公交站)：101路;104路;110路;113路;124路;180路;191路;209路;217路;243路;244A路;244路;250路;253路;273路;29路;519路;527路;527路机电班车;5路;64路;6路;88路;夜107路;夜120路;夜22路;夜30路;夜55路;夜72路;夜89路;广281路;广夜67路；<br>解放南路(公交站)：(停运)高峰快线40路;(停运)高峰快线5路;113路;14路;180路;191路;243路;244A路;244路;250路;253路;273路;29路;527路;527路机电班车;5路;64路;823路;86路;88路;B8路;南悦花苑-宝岗大道中;夜107路;夜120路;夜22路;夜30路;夜36路;夜55路;夜89路;广281路;广夜67路;空港快线3线；<br>教育路南站(公交站)：14路;北京路广百-天河城广百;夜5路； |

|    |  |
|----|--|
| 药店 | 力丰医药(惠福分店): 惠福西路377号(公园前地铁站J口步行470米);<br>逸足康修脚: 大德路233号;<br>宣康药业(教育路分店): 教育路50号(公园前地铁站D口步行340米);<br>宣康药业(起义路分店): 海印缤缤广场东1门西北80米;<br>潘仲明药房(九耀坊店): 九耀坊1号101(公园前地铁站D口步行420米);                           |
| 公园 | 光塔公园: 广州起义路与西湖路交叉口西南100米;<br>大新路口袋公园: 解放中路东侧孚通街入口处;<br>人民公园: 府前路(公园前地铁站K口步行120米);  |
| 超市 | 胜佳超市(惠福西店): 惠福西路371号;<br>美宜佳(侨力大厦店): 侨力大厦东北门旁;<br>利民士多(广州起义路店): 魁巷16号1层魁巷18号路口;<br>佳美工艺(侨力大厦店): 起义路133号侨力大厦首层106铺;<br>劲穗工艺品经营部: 起义路124号-3铺(公园前地铁站J口步行480米);  |
| 健身 | 元美经典普拉提婵柔培训中心(合润广场店): 大南路2号合润广场3613室;<br>ATLAS FITNESS寰图健身工房: 起义路2号广州宾馆2楼;<br>鼎力国际游泳健身: 中山五路219号中旅商业城6层A区;<br>速格健身训练中心(公园前店): 中山五路219号中旅商业城俯前铭泰18楼1819铺;<br>PumpFit泵感健身(公园前店): 中山五路193号百汇广场13楼22-23; |
| 医院 | 西湖医院(龙藏街): 惠福东路457号(大头虾斜对面);<br>越秀区北京街社区卫生服务中心: 惠福东路457号;<br>光塔街社区卫生服务中心(朝天院区): 朝天路64号(公园前地铁站I2口步行360米);<br>越秀区中西医结合医院(朝天院区): 朝天路64号(公园前地铁站I2口步行340米);<br>广东省人民医院(惠福分院): 惠福西路123号;                   |
| 商场 | 萍濠商场: 起义路57号(海珠广场地铁站B3口步行260米);<br>大南居商场: 大南路66号;<br>胜濠商场(高第西鞋街店): 起义路高第西街18号;<br>光明广场: 西湖路63号;<br>光塔综合商场: 米市路93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09月21日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）