

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2022062200458874号)

无锡市梁溪区人民法院:

贵院在执行 高伟玉(申请执行人)与 杨敏娟(被执行人)(2022)苏0213执恢174号(房屋买卖合同纠纷)一案中,于2022年06月22日委托我平台对 杨敏娟(所有权人)名下/所有的 江苏省无锡市梁溪区新惠家园149-801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新惠家园149-801室
房屋类型	住宅用房
房产坐落	江苏省无锡市梁溪区新惠家园149-801室
所在小区	新惠家园149-801室
建筑面积	72.69平方米
户型	2室0厅0卫
朝向	南向
所在楼层	8
总楼层	12
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: 72.69 m²

单位面积价格: 13174.00 元/m²

财产参考总价: 957618.00 元

结果有效期: 至2023年06月22日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年06月22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27日	81.39	92.0万	11304.0	2室1厅1厨1卫	南向	中/18
2021年04月19日	92.7	98.0万	10572.0	2室2厅1厨1卫	南向	低/11
2021年01月22日	93.84	105.0万	11190.0	2室1厅1厨1卫	南向	高/11
2021年01月18日	73.0	89.0万	12192.0	2室2厅1厨1卫	南向	高/11
2020年11月20日	106.16	106.0万	9985.0	2室2厅1厨1卫	南向	高/18
2020年11月16日	127.0	162.0万	12756.0	3室2厅1厨2卫	南向	高/18
2020年09月07日	67.8	72.0万	10546.0	1室2厅1厨1卫	南向	中/11
2020年08月26日	81.0	80.0万	9877.0	2室2厅1厨1卫	南向	低/18
2020年08月18日	126.48	150.0万	11821.0	3室2厅1厨1卫	南向	低/18
2020年07月05日	93.16	91.0万	9769.0	3室1厅1厨2卫	南向	中/11

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	无锡市山北中心小学：山北街道惠龙新村内258号； 太湖复读：惠龙新村268号； 无锡市太湖进修学院：梁溪区盛岸路惠龙新村268号； 无锡市双河新村小学：梁溪区双河新村76号；
地铁站	龙山梢(地铁站)：3号线；
银行	中国银行24小时自助银行(无锡仁和花园支行)：仁和花园30号； 江苏银行24小时自助银行(无锡会西支行)：仁和花园51-1号1层； 江苏银行(会西支行)：梁溪区仁和花园51号1层； 江苏银行24小时自助银行(无锡山北支行)：梁溪区钱皋路11号； 无锡农村商业银行24小时自助银行(品园分理处)：梁溪区小天鹅北苑11-3号；
幼儿园	新惠幼儿园：新惠家园77； 安安贝贝苗苗园：新惠家园会岸路； 安安贝贝早教园：会星路新惠家园18号； 五爱实验幼儿园：梁溪区G312与会星路交叉路口往东北约230米； 无锡市五爱实验幼儿园(钱皋路)：梁溪区小天鹅南苑332号；

公交车站	新惠家园(公交站): 16路;216路;316路;316路(23:00-5:00);43路;762路; 312国道(钱皋路)(公交站): 16路;316路;316路(23:00-5:00);762路; 盛岸西路(钱皋路)(公交站): 216路; 会岸路(盛德路)(公交站): 16路;216路;316路;316路(23:00-5:00);43路; 762路; 宪丰村(公交站): 102路;115路;138路;609路;60路;619路;626路;70路;85路 /K85路;
药店	无锡市万佳来康大药房: 山北街道盛德路新惠家园40-14; 新惠人家大药房: 山北街道盛德路新惠家园50-11; 百佳惠大药房(新惠店): 江苏省无锡市梁溪区盛德路66号; 海王星辰(新惠家园店): 梁溪区新惠家园162-11; 九州大药房(仁和花园店): 江苏省无锡市梁溪区仁和花园30号;
公园	星惠游园: 钱皋路与江海西路交叉口东南200米; 会龙游园: 梁溪区建新路锡航新村; 尚客优森林公园(惠钱路店): 钱桥街道惠钱路75号尚客优森林公园;
超市	宽达超市: 盛德路新惠家园-南区; 农家果园(盛德店): 新惠家园40-13号; 辣否·优选小店(无锡店): 新惠家园40-8-1; 上海如海超市(盛德店): 盛德路新惠家园50-51号; 三笑客休闲食品生活超市: 胜德路68号新惠家园;
健身	中田健身工作室(盛德路店): 盛德路新会家园68号三楼西南侧; 运动私教: 梁溪区会岸路白金汉爵大酒店(盛岸西路店); Keep FiT健身私教工作室(百乐店): 钱桥街道盛岸西路320号百乐广场对 面; 杰仕健身(百乐广场店): 盛岸西路331号百乐广场5层;
医院	会西社区卫生服务站: 新惠家园155号; 无锡五爱中医医院: []; 梁溪区中医医院(建设中): 钱皋路与江海西路交叉口南80米;
商场	百乐广场: 盛岸西路331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06月22日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）