

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2022092300521595号)

广州市天河区人民法院:

贵院在执行 珠海华润银行股份有限公司广州分行(申请执行人)与 陈琼雷(被执行人)(2022)粤0106执16805号(金融借款合同纠纷)一案中,于2022年09月23日委托我平台对 陈琼雷(所有权人)名下/所有的 广州市番禺区大石镇洛溪新城芳华花园洛湖居8幢之二502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	广州市番禺区大石镇洛溪新城芳华花园洛湖居8幢之二502
房屋类型	住宅用房
房产坐落	广东省广州市番禺区大石镇洛溪新城芳华花园洛湖居8幢之二502
所在小区	大石镇洛溪新城芳华花园洛湖居8幢之二502
建筑面积	148.80平方米
户型	4室1厅2卫
朝向	北向
所在楼层	5
总楼层	6
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: 148.80 m²
单位面积价格: 27410.00 元/m²
财产参考总价: 4078608.00 元
结果有效期: 至2023年09月23日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年09月23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

暂无

(二) 房产周边情况

1. 周边配套详情

学校	禾木幼儿学院：洛浦街洛溪新城北环路芳华会所1楼4-6号； 洛溪新城中学：洛溪新城如意路80号； 广州市番禺区洛城小学(分校)：如意路44号； 洛溪新城小学分校：如意路与北环路交叉口西南40米； 添赋明星学院：吉祥北道155号(洛溪地铁站A口步行130米)；
地铁站	洛溪(地铁站)：2号线；
银行	中国农业银行(番禺洛溪支行)：大石洛溪新城吉祥路204-206； 中国农业银行24小时自助银行(洛城支行)：大石洛溪新城吉祥路204-206； 中国建设银行24小时自助银行(洛浦支行)：大石镇洛溪新城吉祥北道155号； 广州农商银行(洛城支行)：洛浦街洛溪新城吉祥路161号吉祥楼8-10号； 中国光大银行(广州洛浦支行)：洛溪吉祥路161号新吉祥楼下一楼(地铁站A口步行80米)；
幼儿园	禾木幼儿学院：洛浦街洛溪新城北环路芳华会所1楼4-6号； 翰贝诺国际幼儿学院：洛溪新城北环路洛涛居芳华会所一楼； 华荟幼儿园：洛浦街华荟名苑内； 洛浦街中心幼儿园：如意三马路71号(洛溪地铁站A口步行370米)； 洛城幼儿园：洛溪新城彩虹花园西区75号；
公交车站	洛涛居(公交站)：122路;125路;211路;305路;311路;79路;公交地铁接驳专线4路;公交地铁接驳专线5路;夜28路;番146路;番186路(长线);番188路;番91路;番微公交1路;节假日公交专线14路; 如意三马路(公交站)：125路;305路;311路;公交地铁接驳专线4路;公交地铁接驳专线5路;番13路;番17路;番17路长线;番183路;番186路(长线);番25路;番53路;番57路;番91路;节假日公交专线14路; 地铁洛溪站(公交站)：122路;125路;211路;305路;311路;79路;夜28路;番13路;番146路;番17路;番17路长线;番183路;番186路(长线);番188路;番25路;番53路;番57路;番南站夜1路;番微公交1路;节假日公交专线14路; 地铁洛溪站(新浦路临时站)(公交站)：番微公交1路; 新浦路口(公交站)：79路;公交地铁接驳专线4路;
药店	恒大大药房(洛溪新城店)：北园上街5-7号(洛溪地铁站A口步行310米)； 邦健(洛溪新城店)：吉祥北园北园上街2幢首层自编5-8号； 永安堂医药(新浦路店)：洛浦街洛溪新城吉祥北园新浦路3幢6-8号； 大参林(吉祥北店)：洛浦街洛溪新城吉祥北园吉祥北道204、206号； 大参林(广奥分店)：洛浦街广州奥林匹克花园30铺；
公园	洛浦公园：105国道如意路(近洛溪大桥收费站)；
超市	玲勇士多(番禺洛湖居店)：洛溪新城芳华花园洛湖居7栋14号近北环路； 彩虹生鲜街市：洛浦街洛溪新城(洛溪地铁站A口步行370米)； 工艺百货店：洛溪新城吉祥北街十五幢A幢A1号； 彩虹生鲜街市：彩虹肉菜市场西门旁(洛溪地铁站A口步行240米)； 潮汕特产(北园上街店)：彩虹肉菜市场西门旁(洛溪地铁站A口步行240米)；
健身	艾特24小时健身：万德信百货正门2楼(洛溪地铁站A口步行190米)； 铁域健身：奥林匹克花园运动城2层； 尚魅健身舞蹈俱乐部(洛溪店)：洛溪新城新地广场一楼13.14铺(九毛九直入几十米)； 艾尚健身(中海蓝湾店)：如意路128号； 滨力健身：洛浦街如意路130、132号；
医院	洛浦街洛城社区卫生服务站：洛浦街洛溪村康宁西路1号水产街四街首层401号； 新地购物广场：洛溪新城如意三马路193号；

商场

万德信百货(洛溪店)：洛浦街溪新城吉祥北园北园上街2幢2层；

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09月23日
淘宝(中国)软件有限公司
(电子签章)