

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2022082300500672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 杜毅聪, 廖覃艳(被执行人)(2022)粤0106执恢424号(金融借款合同纠纷)一案中, 于2022年08月23日委托我平台对 杜毅聪(所有权人)名下/所有的 广州市海珠区怡安路206号704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	广州市海珠区怡安路206号704房
房屋类型	住宅用房
房产坐落	广东省广州市海珠区怡安路206号704房
所在小区	怡安路206号704房
建筑面积	75.99平方米
户型	2室1厅1卫
朝向	南向
所在楼层	7
总楼层	9
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: 75.99 m²
单位面积价格: 37404.00 元/m²
财产参考总价: 2842330.00 元
结果有效期: 至2023年08月23日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年08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

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07月18日	92.22	394.0万	42724.0	3室2厅1厨1卫	东南	低/9
2021年07月14日	75.1	290.0万	38616.0	3室2厅1厨1卫	东向	低/9
2021年07月11日	67.5	343.0万	50815.0	2室1厅1厨1卫	南向	高/9
2021年05月25日	63.18	248.0万	39174.0	2室1厅1厨1卫	东向	高/9
2021年05月20日	85.03	270.0万	31754.0	3室1厅1厨1卫	西向	高/9
2021年05月15日	45.19	188.0万	41603.0	1室1厅1厨1卫	北向	低/9
2021年04月17日	73.13	280.0万	38288.0	2室2厅1厨1卫	东向	高/9
2021年03月29日	72.83	266.0万	36524.0	2室2厅1厨1卫	东向	低/9
2021年03月28日	92.0	324.0万	35218.0	2室1厅1厨1卫	北向	高/9
2021年03月24日	54.13	204.0万	37651.0	2室1厅1厨1卫	东南	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	海训学院：怡安路179号3层； 广州市海珠区实验小学(富基校区)：富基路233号(市二宫地铁站B口步行440米)； 基立道小学(西校区)：长安西街1号(市二宫地铁站B口步行270米)； 基立道小学：基立道55号(市二宫地铁站A口步行410米)； 大元帅府小学(西校区)：滨江中路360号；
地铁站	市二宫(地铁站)：2号线；
银行	中国民生银行(广州中海名都社区支行)：江湾路158号； 中国银行(中海名都花园支行)：江湾路156号A18铺； 广州银行24小时自助银行：江湾路156号； 广州银行(珠江支行)：江湾路156号； 中国建设银行24小时自助银行(广州江湾路分理处)：江湾路142-144号；
	凯而贝幼托园(草芳围园区)：滨江街道草芳围2号咏声动漫城凯而贝幼托园；

幼儿园	富基花园幼儿园：富基路240号(市二宫地铁站B口步行370米)； 绿赐幼儿园(纺织园区店)：纺织路141号； 广州市海珠区前进路幼儿园(金汇园区)：汇景街10号； 广州市公安局机关幼儿园：前进路学院巷2号；
公交车站	江湾桥南站(公交站)：(停运)65路；(停运)高峰快线12路;112路;11路;129路;16路;182路;220路;222路;236路;24路;264路;276路;285路;299路;551路;59路;91路;93路;968路;B5路;B5路快线;团一大广场-移动信息大厦;夜102路;夜16路;夜42路； 基立下道1(公交站)：276路； 纺织路(公交站)：968路； 怡安花园朗晴居(素社)(公交站)：(停运)高峰快线81路;11路;264路;811路;968路； 南华东路(公交站)：968路;B21路；
药店	大参林(怡安路店)：怡安路176号； 广东兴合堂大药房(怡安分店)：怡安路188号190号192号首层自编1-2； 集和堂大药房(江湾路店)：江湾路156号A25； 海王星辰(中海名都店)：名都四街19号首层102铺； 潘仲明药房(江湾路店)：江湾路41号(中海名都对面)；
公园	婚姻文化公园：滨江街道草芳围46号； 听潮苑：沿江中路与东沙角路交叉口南60米；
超市	钱大妈(怡安路店)：怡安路246-264号首层B18铺； 华润万家便利超市(中海名都店)：怡安路181号(近中海名都)； 康品荟：中海名都花园怡安路183号； 928便利店：南华东路930号； 楷瑞百货店：南华东路930-2号附近；
健身	猿气健身：怡安路172号2层； Hao健身工作室：富基路270号滨江富基广场； 轻健身(朗晴居店)：怡安路200号财京公馆旁边一楼； 轻健身M2(朗晴居店)：怡安路153号109； 中田健身工作室(中海名都店)：怡安路正誉公馆2楼201室中田健身工作室；
医院	素社街社区卫生服务中心：怡安路与富基路交叉口东北120米； 滨江街社区卫生服务中心：南华东路636号； 海珠区第一人民医院：前进路南园新村1号(江南西地铁站E口步行490米)；
商场	富基商城：小港路富基广场-2期(市二宫地铁站B口旁)； 益丰广场：江南大道中79号(市二宫地铁站A口步行150米)； 同乐汇：江南大道中99号(市二宫地铁站E口步行320米)； 君汇天地：江南大道中89号(市二宫地铁站A口步行220米)； 君汇上品：前进路与江南大道中交叉口东北40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08月23日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）