

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2024010300852449号)

广州市天河区人民法院:

贵院在执行 杨滔(申请执行人)与 黎志翔(被执行人)(2023)粤0106执25029号(国内非涉外仲裁裁决、借款合同纠纷)一案中,于2024年01月03日委托我平台对 黎志翔(所有权人)名下/所有的 广东省广州市天河区黄埔大道中213号904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	广东省广州市天河区黄埔大道中213号904房
房屋类型	住宅用房
房产坐落	广东省广州市天河区黄埔大道中213号904房
所在小区	粤韵庭园
建筑面积	70.22平方米
户型	2室1厅1卫
朝向	北向
所在楼层	9
总楼层	15
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: 70.22 m²

单位面积价格: 58807.00 元/m²

财产参考总价: 4129428.00 元

结果有效期: 至2025年01月03日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2024年01月03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

历史成交时间	房产名称	面积(平方米)	成交价(元)	单价(元/平米)	标的来源
--------	------	---------	--------	----------	------

2023-03-28	广州市天河区天府路东晖南街32号903房	90.59	562.3387万	62075.14	阿里拍卖
2023-04-20	广州市天河区黄埔大道恒隆街18号1203房	111.38	690.6202万	62005.76	阿里拍卖
2023-04-14	广州市天河区天府路235号1507房	76.24	483.473万	63414.61	阿里拍卖
2023-02-03	广东省广州市天河区新月街21号902房	271.87	1859.8176万	68408.34	阿里拍卖
2023-05-05	天河区中山大道139号大院5栋之二802房	58.52	360.665万	61631.07	阿里拍卖
2023-04-19	广州市天河区骏景路泓逸街31号702房	144.15	696.6585万	48328.72	阿里拍卖
2023-04-20	广州市天河区天朗路375号503房	126.96	620.4429万	48869.16	阿里拍卖
2023-08-29	广州市天河区中山大道华南师范大学中区2栋203房	100.56	671.3002万	66756.19	阿里拍卖
2023-09-15	广州市天河区汇景北路76号1401号	232.21	1568.4万	67542.31	阿里拍卖
2023-11-01	广州市天河区汇景北路64号1602房	163.76	1082.158万	66081.95	阿里拍卖

【注】网络询价结果是由技术平台整合网络数据评估得出，未核验标的真实情况，数据仅供参考。

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	广州市天河区启慧学校：员村四横路5号大院； 44中学：黄埔大道中与黄埔大道中辅路交叉口南约80米； 员村小学：员村三横路15号； 科技园中英文学校：华翠街52号； 广州市第一一三中学(金融城东校区)：黄埔大道中306号之2号；
地铁站	天河公园(地铁站)：(在建)11号线内环;(在建)11号线外环;(在建)13号线二期;21号线; 员村(地铁站)：(在建)11号线内环;(在建)11号线外环;21号线;5号线; 科韵路(地铁站)：5号线;
银行	中国光大银行24小时自助银行(黄埔大道支行)：黄埔大道中205号(天河公园地铁站B口步行480米); 中国光大银行(黄埔大道支行)：黄埔大道中路197号伟城大厦1-2层; 国金期货广东分公司：黄埔大道中199号阳光酒店15楼1516房; 中国建设银行(广州开发中心营业厅)：建功楼东北门旁; 中国工商银行ATM(员村新街支行)：员村新街10-1号;
幼儿园	粤韵庭园幼儿园：黄埔大道中粤韵庭园213号A6; 广州市天河区尚进幼儿园(员村四横路)：员村四横路5号大院; 天河实验幼儿园(穗东园区)：华翠街11号; 海景花园幼儿园：黄埔大道中203号; 天河实验幼儿园(仙湖园区)：黄埔大道中华翠街66-68号;
公交车站	程界村站(东行)(公交站)：28路; 程界村站(公交站)：(停运)882路;137路;140路;218路;239路;243路;261路;40路;43路;44路;496路;506路;517路;518路;53路;541路;547路;548路;550路;562路;901A路;B11路;B15路;B22路;夜132路;夜13路;夜18路;夜27路;夜39路;夜40路;夜93路;大学城专线4路;沐陂D0550路;综合商业北区-华侨医院;节假日公交专线5路; 员村总站(公交站)：(停运)882路;140路;夜18路; 员村四横路口(公交站)：(停运)882路;137路;140路;218路;239路;243路;261路;28路;40路;43路;44路;496路;506路;517路;518路;53路;541路;547路;548路;550路;562路;901A路;B11路;B15路;B22路;夜132路;夜13路;夜27路;夜39路;夜40路;夜93路;大学城专线4路; 程界村站(西行)(公交站)：28路;

药店	邻药汇：黄埔大道中与员村三横路交叉口东100米； 东兴堂大药房(三横路分店)：鸿运花园东南门旁； 集和堂大药房旗舰店：黄埔大道中205号伟诚广场1层； 弘正道公司：建中路66号佳都商务大厦西塔F4层； 益药嘉医药(棠石路分店)：棠石路12号103；
公园	天河公园：黄埔大道员村段(天河公园地铁站E1口步行310米)；
超市	乐百汇团购店：黄埔大道中路221号101铺； 优家便利店：人民政府公安宿舍旁； 兴惠快送超市：黄埔大道中与员村三横路交叉口东北60米； 明轩商行(黄埔大道中)：黄埔大道中219号103铺； 雅文烟酒专卖店：棠石路8号海景大厦南侧边；
健身	盈善瑜伽普拉提(随心瑜)：黄埔大道中207号伟诚商务大厦14楼1405； 中田健身工作室(天河公园店)：黄埔大道中197伟诚大厦F20层； 华威健身俱乐部：黄埔大道中233号广厦居三楼； 能量空间健身(软件园店)：建中路64-66号； 乐刻健身(天河穗东花园店)：建业路29号2楼201-1单元(天河区中医医院旁边)；
医院	广州方圆医疗：员村三横路6号； 天河区中医医院：棠石路9号； 天河区员村街社区卫生服务中心：白水塘40； 中山大学附属第六医院(院本部)：员村二横街26(员村地铁站C口步行240米)；
商场	天河都市广场：员村二横路兰亭街2号(员村地铁站C口步行410米)； 凯得奥莱名牌折扣工厂店：科韵路16号信息港F栋首层； 东璟商场：黄埔大道中辅路与员村二横路交叉口西40米； 东方国际商业广场：黄埔大道中299号(科韵路地铁站C口步行120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

2024年01月03日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）