

# 阿里拍卖网络询价报告建议书

标的物名称： 佛山市顺德区北滘镇社区居民委员会美的海岸花园海晴

居三栋五单元601房

询价方： 中山市第一人民法院

询价日期： 2020年12月26日

# 目录

---

致询价方说明 ..... 2

网络询价报告建议书 ..... 3

一、标的物名称

二、询价方

三、询价目的

四、询价结果

五、询价对象

六、价值调查

七、询价价值时点

八、系统原理与算法说明

九、声明

## 致询价方说明

尊敬的中山市第一人民法院您好：

您所询价的标的物【佛山市顺德区北滘镇社区居民委员会美的海岸花园海晴居三栋五单元601房】【房产】，阿里拍卖系统根据您提供的标的物信息，在参考当前市场价格和司法拍卖成交价格、综合分析影响询价对象价值的因素，通过阿里拍卖大数据模型算法，在询价时点2020年12月26日评定标的物的参考财产价值如下：

建筑面积：66.87平米

单位面积价值：13442元/平米

参考财产价值：898867.00 元（捌拾玖万捌仟捌佰陆拾柒元整）

提示说明：

- 1、上述询价结果根据您自行输入房产条件所得，如输入条件与实际条件不符导致价值变化，我司对此不承担责任。
- 2、上述询价结果中不包含询价对象未来可能发生的任何费用（如抵押登记费、物业管理费、税费等）。
- 3、未对询价对象进行现场查勘，故未对询价对象有价格影响的相关现场因素进行考虑。
- 4、假设询价对象产权清晰完整。
- 5、上述询价结果未扣除询价对象可能存在的抵押权等法定优先受偿款。

# 网络询价报告建议书

## 一、标的物名称

佛山市顺德区北滘镇社区居民委员会美的海岸花园海晴居三栋五单元601房

## 二、询价方

中山市第一人民法院

## 三、询价目的

为确定标的物价值提供参考依据。

## 四、询价结果

建筑面积：66.87平米

单位面积价值：13442元/平米

标的物价值总额：898867.00 元（捌拾玖万捌仟捌佰陆拾柒元整）

## 五、询价对象

### 1、房屋基本信息

标的物名称	佛山市顺德区北滘镇社区居民委员会美的海岸花园海晴居三栋五单元601房
地址	广东 佛山
小区名称	美的海岸花园
建筑面积	66.87平米
户型	1室1厅1卫
朝向	北
楼层	6/9
建成年代	-
房屋性质	住宅
装修程度	毛坯

注：以上数据来自于询价方输入

### 2、周边配套详情

学校	美的学校：北滘镇美的海岸路1号； 海天公寓学院：学院路与三乐路交叉口往南约50米(美的自由立方)；
地铁站	三洪奇(地铁站)：(在建)3号线；
银行	中国农业银行24小时自助银行(惠群购物广场西北)：三洪奇大道85号； 中国建设银行24小时自助银行(科业路)：北滘科业路美的新海岸自由立方东一门； 顺德农商银行(北滘三洪奇支行)：北滘镇三洪奇大道76号； 顺德农商银行24小时自助银行(三洪奇支行)：三洪奇大道76号；
	江门一幼美的的实验幼儿园：大堤东路与330乡道交叉口东150米；

幼儿园	嘉嘉艺术幼儿园：顺德北滘三洪奇新区路南1巷一号； 美的广厦幼儿园：三乐路北200米； 金日之星托幼中心：广珠南路3号2楼正东方向150米；
公交车站	三乐路北滘站(公交站)：(停运)广佛城巴14线;333路;337路A方向;337路B方向;338路A线;341路;351路;802路;915路;934A路;934路B线;K807路/K807路快线;佛349路;佛K349路;肇庆-番禺市桥;顺德容桂-三水A线; 三洪奇牌坊(公交站)：333路;337路B方向;338路B线;341路;351路;802路;915路;934A路;934路B线;专线顺德客运总站-高明车站;专线高明车站-顺德客运总站;佛349路; 美的海岸花园(公交站)：336路;341路;351路;915路;肇庆-番禺市桥; 广教村站(公交站)：336路; 北滘交警中队(公交站)：333路;337路A方向;337路B方向;338路A线;802路;934A路;934路B线;佛349路;
药店	顺怀堂：北滘镇三洪奇居委会双围南一巷一号； 得汇春(三洪奇分店)：新区路南2巷16； 杏仁堂药房：新区大路与新区路南四巷交叉口东150米； 大参林(三乐东店)：北滘镇顺江居委会三乐东路6号美的海岸广场106号； 大参林(三洪奇大道店)：北滘三洪奇居委会三洪奇大道西8号；
公园	顺江公园：三乐路与广珠公路交叉口东南150米； 三洪奇公园：三洪奇大道与大堤南路交汇处；
超市	便利店：北滘镇三洪奇； 鸿亮批发部：北滘镇三洪奇新区大路40号； 钱大妈(三洪奇店)：美的海岸花园大学生公寓楼下17号； 文惠士多店：北滘镇三洪奇三乐东路5号； 诚信百货：北滘镇三洪奇双围街北三巷1号；
健身	美的创新中心健身中心：三乐路(美的全球创新中心)；
医院	三洪奇社区卫生服务站：北滘镇三洪奇大道69号；
商场	万盛商场：[]； 华佳购物广场(三洪奇大道)：北滘镇三洪奇大道1号； 百隆广场：北滘兰东街广厦花园1座；

注：以上数据展示小区周边1公里范围内配套详情

### 3、小区地图



注：数据源自高德地图，标注仅供参考，具体位置以标的物实际为准

## 六、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/平方米)	标的来源
2020-12-16	佛山市顺德区勒流街道办事处黄莲社区居民委员会耕读里13号	178.60	94.81万	5308.51	阿里拍卖

2020-12-16	佛山顺德容桂街道办事处红旗社区居民委员会容桂大道中202号景致尚寓3座205号	98.01	85.2817万	8701.33	阿里拍卖
2020-12-15	佛山市顺德区容桂街道办事处小黄圃社区居民委员会朝桂北路2号容桂碧桂园2座2803	185.58	163.715万	8821.80	阿里拍卖
2020-12-15	佛山市顺德区容桂街道办事处小黄圃社区居民委员会外环路14号东逸湾倚湖居1座602	183.21	125.85万	6869.17	阿里拍卖
2020-12-14	佛山顺德龙江镇金翠峰豪园D座602及603房（整体拍卖）总建筑面积176.94㎡	90.00	135.1313万	15014.59	阿里拍卖

## 2. 询价对象所在小区市场成交案例

历史成交时间	面积(平米)	成交价(元)	单价(元/平米)	屋室	朝向	楼层
2020-10-25	93.0	111万	11936	3室2厅1厨2卫	南向	中/8
2020-10-06	84.4	82万	9621	2室1厅1厨1卫	北向	高/7
2020-07-08	76.0	82万	10790	2室2厅1厨1卫	东向	高/8

## 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



## 七、询价价值时点

2020年12月26日

## 八、系统原理与算法说明

阿里拍卖询价系统，通过自主获取数据的技术手段以及与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、房地产市场交易基础数据等行业数据，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，以满足人民法院对房产网络询价的数据需求。

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，最终对标的物得出估价结果。

## 九、声明

1、本报告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）和未知的不确定因素对询价结果的影响，且并不对因数据本身可能存在的错误、缺失和偏差所导致的结果负责。

- 2、本报告为非鉴定性非正式房地产评估报告，询价方不能仅以此结果而不行使独立判断。
- 3、本报告由网络估值系统自动生成，未对询价对象入户查勘，不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、本报告自询价时点之日起一年内有效。
- 5、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。

淘宝（中国）软件有限公司

2020年12月26日