

# 阿里拍卖大数据询价平台

## 网络询价报告

(阿里拍卖网询2024072401012194号)

济南市天桥区人民法院:

贵院在执行 安金涛(申请执行人)与 刘东勇,刘东昌,济南金冠威酒水有限公司(被执行人)(2024)鲁0105执恢369号(民间借贷纠纷)一案中,于2024年07月24日委托我平台对 济南金冠威酒水有限公司(所有权人)名下/所有的 山东省济南市历下区东仓小区仓体建筑2-1号进行网络询价。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 | 山东省济南市历下区东仓小区仓体建筑2-1号 |
| 房屋类型 | 商业用房                  |
| 房产坐落 | 山东省济南市历下区东仓小区仓体建筑2-1号 |
| 所在小区 | 东仓小区仓体建筑2-1号          |
| 建筑面积 | 568.77平方米             |
| 户型   | 0室0厅0卫                |
| 朝向   |                       |
| 所在楼层 | 1-2                   |
| 总楼层  | 2                     |
| 建成年代 |                       |
| 规划用途 | 60办公                  |

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: 568.77 m<sup>2</sup>  
单位面积价格: 8028.00 元/m<sup>2</sup>  
财产参考总价: 4566086.00 元  
结果有效期: 至2025年07月24日

### 三、询价时段

本次网络询价时段为: 2024年07月24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 |
|--------|------|---------|--------|----------|------|
|--------|------|---------|--------|----------|------|

|            |                                                 |        |           |         |      |
|------------|-------------------------------------------------|--------|-----------|---------|------|
| 2024-07-12 | 山东省济南市历下区山大路157号3-1911                          | 38.71  | 30.0001万  | 7749.96 | 阿里拍卖 |
| 2024-02-20 | 山东省济南市历下区解放路43号银座数码广场2-134                      | 14.97  | 12.8803万  | 8604.07 | 阿里拍卖 |
| 2023-07-27 | 山东省济南市历下区解放路30-1号7号楼10706室房产                    | 203.95 | 150.419万  | 7375.29 | 阿里拍卖 |
| 2023-08-05 | 济南市历下区环山路37号舜风办公楼1-204                          | 67.55  | 56.4491万  | 8356.64 | 阿里拍卖 |
| 2024-01-05 | 高新区新宇南路1号济南国际会展中心A区1-502房产、1-503房产              | 608.65 | 403.7936万 | 6634.25 | 阿里拍卖 |
| 2024-06-25 | 济南市历下区龙奥北路8号1-3号楼（喜来登酒店、玉兰公寓、玉兰广场A座）及地下车库2-2502 | 74.02  | 65.4768万  | 8845.83 | 阿里拍卖 |
| 2024-06-25 | 济南市历下区龙奥北路8号1-3号楼（喜来登酒店、玉兰公寓、玉兰广场A座）及地下车库2-2505 | 148.04 | 123.4081万 | 8336.13 | 阿里拍卖 |
| 2024-06-25 | 济南市历下区龙奥北路8号1-3号楼（喜来登酒店、玉兰公寓、玉兰广场A座）及地下车库2-2510 | 88.43  | 74.0204万  | 8370.51 | 阿里拍卖 |
| 2024-06-25 | 济南市历下区龙奥北路8号1-3号楼（喜来登酒店、玉兰公寓、玉兰广场A座）及地下车库2-2501 | 111.37 | 89.837万   | 8066.53 | 阿里拍卖 |
| 2024-06-25 | 济南市历下区龙奥北路8号1-3号楼（喜来登酒店、玉兰公寓、玉兰广场A座）及地下车库2-2509 | 88.43  | 72.8204万  | 8234.81 | 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   | 济南市方圆幼儿园：东关大街长盛南区3区19号；<br>济南黎明职业学校：历山路68号；<br>山东省工业和信息化厅第一幼儿园：青后小区二区10号；<br>小天地幼儿园(后岗子街)：东关大街长盛南一区14号楼；<br>小天地(鑫乐)幼儿园：东关街长盛北区19-2号楼；                                                                                |
| 地铁站  | 东仓(地铁站)：(在建)6号线；                                                                                                                                                                                                     |
| 银行   | 中国建设银行(南仓支行)：历山路79号(近山大南路)；<br>中国建设银行24小时自助银行(济南南仓支行)：历山路79号；<br>莱商银行(济南历山路支行)：历山路73号；<br>中国工商银行(鲁艺分理处)：历山路56-6号；<br>中国工商银行(济南东门支行)：东关大街68号山东通信电子大厦；                                                                 |
| 幼儿园  | 济南市方圆幼儿园：东关大街长盛南区3区19号；<br>山东省工业和信息化厅第一幼儿园：青后小区二区10号；<br>小天地幼儿园(后岗子街)：东关大街长盛南一区14号楼；<br>小天地(鑫乐)幼儿园：东关街长盛北区19-2号楼；<br>历下区长北幼儿园：奎垣北街1号；                                                                                |
| 公交车站 | 东仓(快速公交站)：B79路;BRT-8号线;BRT2号线;BRT3号线；<br>东仓(公交站)：B165路;B53路;B79路;BRT2号线;K113路;K3路;K45路;K91路；<br>东关大街(公交站)：B98路;K11路;K30路；<br>老东门(公交站)：(停运)一湖一环夜场专线;B98路;K11路;K30路；<br>省临床中心历山院区(公交站)：B165路;B53路;K113路;K3路;K45路;K91路； |
| 药店   | 漱玉平民大药房(东仓小区店)：山东省济南市历下区历山路75-1号；<br>宏济堂(仁智街店)：东仓小区西南门西90米；<br>医保城(青后小区店)：山大南路青后小区一区5号楼；<br>平嘉大药房(青后小区店)：山大南路青后小区3号楼；<br>老百姓大药房(青后小区店)：青后小区一区38号；                                                                    |
|      | 济南市环城公园-春园广场：南门大街2-1号(近护城河)济南市环城公园(东                                                                                                                                                                                 |

|    |                                                                                                                                                                                                                      |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 公园 | <p>北角)；</p> <p>济南市环城公园-春景园：南门大街2-1号(近护城河)济南市环城公园(东北角)；</p> <p>济南市环城公园-北区广场：南门大街2-1号(近护城河)济南市环城公园(东北角)；</p> <p>济南市环城公园-东船闸北侧花架长廊：大明湖街道黑虎泉北路济南市环城公园东船闸北侧护城河西岸；</p> <p>济南市环城公园-东河船闸休闲广场：南门大街2-1号(近护城河)济南市环城公园(东北角)；</p> |
| 超市 | <p>百世邻里(东仓小区店)：东仓小区14号楼东头；</p> <p>小婷超市(东仓小区店)：山东省济南市历下区东仓小区12号楼东侧；</p> <p>兴隆超市(历山路店)：历山路68号东仓小区；</p> <p>惠嘉超市(东仓店)：解放路东仓小区10号楼；</p> <p>乐发烟酒超市(东仓小区店)：石岗子街1-2号；</p>                                                    |
| 健身 | <p>无限健身私教工作室：东青龙街与东关大街交叉口东南40米；</p> <p>济南健泰健身管理有限公司：历山路与解放路交叉口东北80米；</p> <p>五洋运动公园：解放路155号青后小区三区31号；</p> <p>芳蕾明湖健身：明湖东路787-65号；</p> <p>A+健身私教工作室：泉景恒展商务大厦901室；</p>                                                   |
| 医院 | <p>东仓办事处长盛社区卫生服务站：历山路63-1号；</p> <p>济南市康复医院：历山路63-1号；</p> <p>济南社区卫生服务(县东巷)：东仓小区西南门西北140米；</p> <p>济南社区卫生服务：泺河中路泺河小区；</p> <p>历下区东关办事处社区卫生服务中心：东关大街63号；</p>                                                              |
| 商场 | <p>老东门万货汇购物广场：东关大街老东门118号；</p> <p>天联购物广场(明湖店)：明湖东路789号；</p> <p>汇邦邻里中心：建新街道花园庄东路23号；</p>                                                                                                                              |

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](http://www.taobao.com)

客服专线：400-822-2870

2024年07月24日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）