

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2022030100391694号)

东莞市中级人民法院:

贵院在执行 杨剑(申请执行人)与 麦惠明(被执行人)(2022)粤19执恢22号(国内非涉外仲裁裁决)一案中,于2022年03月01日委托我平台对 麦惠明(所有权人)名下/所有的 香洲区海燕路3号海悦大厦1104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	香洲区海燕路3号海悦大厦1104房
房屋类型	住宅用房
房产坐落	广东省珠海市香洲区海悦大厦
所在小区	海悦大厦
建筑面积	129.52平方米
户型	3室2厅2卫
朝向	南向
所在楼层	11
总楼层	22
建成年代	
规划用途	11成套住宅

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: 129.52 m²

单位面积价格: 25150.00 元/m²

财产参考总价: 3257428.00 元

结果有效期: 至2023年03月01日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年03月01日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

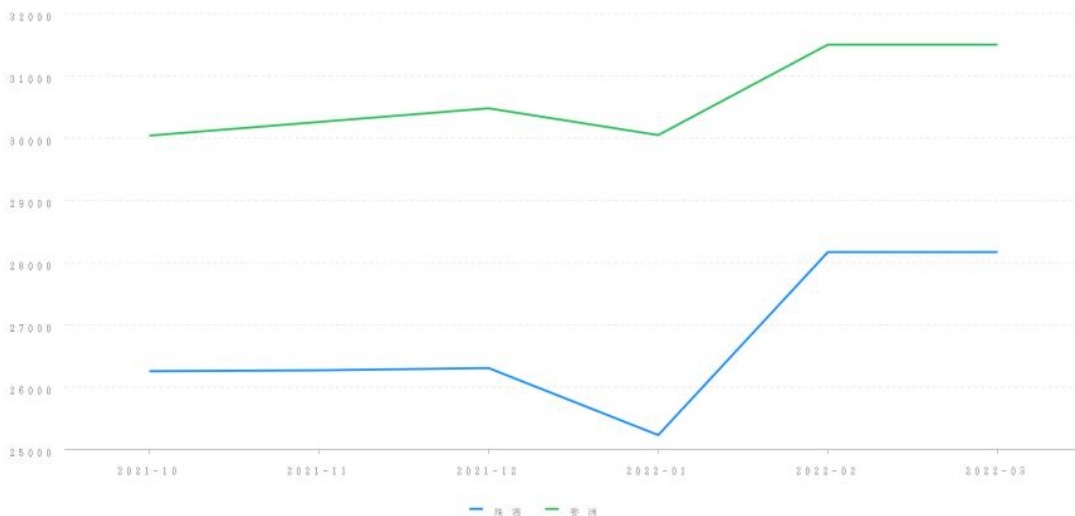
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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



(二) 房产周边情况

1. 周边配套详情

学校	香洲区第五小学：凤凰南路1067号； 香洲区第二小学：人民东路15号； 珠海市香洲区第一小学：凤凰北路1017号； 珠海市第二中学：新光里三街18号； 珠海市教育学院：人民东路112号；
地铁站	无
银行	珠海农商银行(双水湾支行)：香湾街道情侣中路385号双水湾1层； 珠海农村商业银行24小时自助银行(双水湾支行)：海燕路46号附近； 东莞银行24小时自助银行(珠海分行)：海燕路百货公司； 东莞银行(珠海分行)：情侣中路385号； 中国建设银行24小时自助银行(香洲支行)：凤凰南路1042号海城大厦1层；
幼儿园	外贸幼儿园(碧海路)：碧海路15号外贸大厦； 建幼：海城街54号c附近； 健儿幼儿园(牛津街)：东风路49号； 建幼幼儿园：东风路53号； 彩虹蜗牛双语幼儿园：碧海路3号；
公交车站	名亭公园(公交站)：99路;9路;Z11路； 湾仔沙广场(公交站)：99路;9路;Z11路； 湾仔沙(公交站)：12路;13路;14路;204路;20路;26路;2路;3A路;3路;56路;56路(19:00以后);605路;69路;7路;8路;B2路;B3路;B5路(环线);B6路(环线);K3路； 人民医院(公交站)：12路;13路;14路;20路;8路;9路； 百货公司(公交站)：12路;14路;204路;26路;2路;3A路;3路;56路;56路(19:00以后);605路;69路;7路;8路;90路;99路;B2路;B3路;B5路(环线);B6路(环线);K3路;Z11路；
药店	康美来健康药房(碧海店)：碧海路57号； 香港泰药(扬名广场一期购物中心)：凤凰南路1088号扬名广场一期购物中心F2层； 德信行大药房：康宁路68号； 金杏堂医药(康宁路店)：凤凰南路1147号南侧陶然宛地下室之三； 和春堂药房(翠海店)：翠海路124号1001号铺；
公园	东风社区公园：东风路138号； 康宁园：东风路与康宁路交叉口东南约60米； 野狸岛公园：情侣路； 香山公园：园山路8号；

超市	香龙百货：碧海路83号一单元104房； 边边杂货铺：海燕路丽景湾花园二期-B区； 维生便利店：所香洲碧海路83号； 美宜佳(翠海路店)：翠海路世纪都市双水湾； 早8点连锁便利店(湾仔沙店)：凤凰南路鑫北花园；
健身	三健客游泳健身(扬名广场店)：凤凰南路1066号扬名广场F7； 思迈尔健身会馆：扬名广场二期9楼； 维扬健身俱乐部(扬名广场店)：凤凰南路1066号扬名广场2期7层； 维扬游泳健身会所：凤凰南路与康宁路交叉口东北约120米； 加到底健身：情侣中路91号华银广场右侧（农业银行旁边）；
医院	东风社区卫生服务站：湾仔沙凤凰南路1019号； 珠海市人民医院(南区)：康宁路79号； 澳门科技大学医学院第一附属医院：康宁路79号珠海市人民医院； 香洲区香湾社区卫生服务中心：朝阳路65号； 珠海市人民医院北区：园山路4号；
商场	扬名广场：凤凰南路1066号； 怡华商业中心：凤凰南路1113号； 珠影广场：□； 建腾商厦：香埠路20号； 百分百购物中心(凤凰南路)：凤凰南路1134号(近香埠路)；

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03月01日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）