

# 阿里拍卖大数据询价平台

## 网络询价报告

(阿里拍卖网询2021081200299400号)

广东省深圳市中级人民法院：

贵院在执行 深圳东部华侨城有限公司（申请执行人）与 潘广超（被执行人）（2021）粤03执恢187号（追偿权纠纷）一案中，于2021年08月12日委托我平台对 潘广超（所有权人）名下/所有的 广东省深圳市盐田区东部华侨城天麓八区3栋01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 | 广东省深圳市盐田区东部华侨城天麓八区3栋01号 |
| 房屋类型 | 住宅用房                    |
| 房产坐落 | 广东省深圳市盐田区东部华侨城天麓八区3栋01号 |
| 所在小区 | 东部华侨城天麓                 |
| 建筑面积 | 153.37平方米               |
| 户型   | 2室1厅1卫                  |
| 朝向   | 南向                      |
| 所在楼层 | -1-2                    |
| 总楼层  | 3                       |
| 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： 153.37 m<sup>2</sup>  
单位面积价格：55000.00 元/m<sup>2</sup>  
财产参考总价：8435350.00 元  
结果有效期：至2022年08月12日

### 三、询价时点

本次网络询价时点为：2021年08月12日

### 四、参照样本、计算方法及价格趋势

#### （一）价值调查

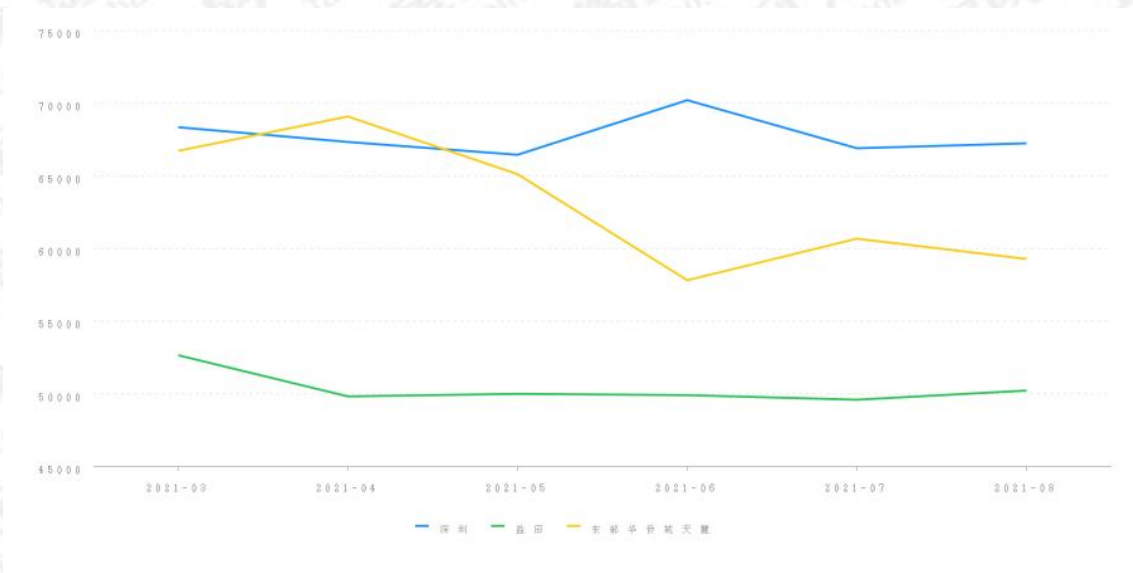
#### 1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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01月10日 | 212.77    | 720.0万  | 33840.0  | 4室2厅1厨3卫 | 东南 | 低/3 |
| 2020年10月07日 | 73.27     | 776.0万  | 105856.0 | 1室1厅1厨1卫 | 东南 | 低/3 |
| 2020年10月05日 | 200.5     | 2123.0万 | 105856.0 | 2室2厅1厨2卫 | 东南 | 低/3 |
| 2020年06月11日 | 223.1     | 700.0万  | 31377.0  | 3室2厅1厨2卫 | 东北 | 中/6 |
| 2020年01月15日 | 217.83    | 738.0万  | 33880.0  | 3室2厅1厨2卫 | 东南 | 高/6 |
| 2019年09月10日 | 250.61    | 1550.0万 | 61850.0  | 4室2厅1厨4卫 | 南向 | 低/1 |
| 2019年08月12日 | 250.61    | 1550.0万 | 61850.0  | 4室2厅1厨4卫 | 南向 | 低/1 |

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   | 润山居：东部华侨城大侠谷；  |
| 地铁站  | 无  |
| 银行   | 中国银行ATM：东部华侨城瀑布酒店内；  |
| 幼儿园  | 无  |
| 公交车站 | 3.8(公交站)：(停运)909B线；<br>东海岸三期(公交站)：B961路越站车;M199路(工作日);M465路;M520路;高快巴士26路；                     |
| 药店   | 无  |
| 公园   | 无  |
| 超市   | 云中部落商店：东部华侨城；<br>万丰便利店(海岸路店)：大梅沙万科东海岸3期商业街105号；<br>深圳市东部华侨城大侠谷小卖部(东部华侨城天麓三区东北)：大梅沙东部华侨城大侠谷景区内； |
| 健身   | 无  |

|    |   |
|----|---|
| 医院 | 无 |
| 商场 | 无 |

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

2021年08月12日  
淘宝（中国）软件有限公司  
（电子签章）