

# 阿里拍卖大数据询价平台

## 网络询价报告

(阿里拍卖网询2022012700381629号)

句容市人民法院:

贵院在执行 江苏句容农村商业银行股份有限公司(申请执行人)与 句容市友联工贸有限公司, 许桂生, 王馨娣, 许多(被执行人)(2021)苏1183执3205号(金融借款合同纠纷)一案中, 于2022年01月27日委托我平台对 许桂生(所有权人)名下/所有的 上海市黄浦区中华路185号401室进行网络询价。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	上海市黄浦区中华路185号401室
房屋类型	住宅用房
房产坐落	上海市黄浦区中华路185号401室
所在小区	中华路185号401室
建筑面积	157.90平方米
户型	3室2厅2卫
朝向	北向
所在楼层	4
总楼层	28
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: 157.90 m<sup>2</sup>  
单位面积价格: 95531.00 元/m<sup>2</sup>  
财产参考总价: 15084345.00 元  
结果有效期: 至2023年01月27日

### 三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年01月27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

暂无

### (二) 房产周边情况

#### 1. 周边配套详情

学校	上海市黄浦区董家渡路第二小学：西姚家弄48号； 黄浦区回民小学：聚奎街50号(近学院路)； 市八初级中学：复兴东路123号(近盐码头路)； IGI国际宝石学院：中山东二路600号BFC外滩金融中心1幢706-707； 上海市光明小学：盛家街40号(傅家街盛家街)；
地铁站	小南门(地铁站)：9号线；
银行	中国农业银行24小时自助银行(城隍庙支行)：中华路172号； 浦发银行24小时自助银行(中华路支行)：中华路120号； 中国农业银行(上海城隍庙支行)：中华路172号； 中国建设银行ATM：中山南路100号金外滩国际广场1楼； 中国工商银行(小东门支行)：中山南路28号附楼1层；
幼儿园	中华托儿所：东街160号； 紫霞幼儿园(中华路)：中华路195号(近复兴东路)； 中华路幼儿园：光启南路161号(光启南路蓬莱路)； 傅家街幼儿园(傅家街)：傅家街41号； 蓬莱路幼儿园东区：蓬莱路82号；
公交车站	大东门(公交站)：11路内圈；11路外圈；304路；324路；64路；926路；930路； 小东门(公交站)：11路内圈；11路外圈；304路；64路；736路；926路；930路； 中山南路东门路(公交站)：305路；55路大站车(早高峰)；55路大站车(晚高峰)；866路； 豆市街复兴东路(公交站)：24路；715路；866路； 十六铺三号码头(公交站)：申城观光1号线；申城观光2号线；
药店	益丰大药房：东街与学院路交叉口附近； 复美大药房(中华店)：复兴东路292号； 雷允上(天宁药店)：四牌楼路88号(陆家宅路四牌楼路)； 益丰大药房(豆市街店)：豆市街43号； 叮当快药智慧药房(紫霞路店)：小东门街道紫霞路159号1层；
公园	古城公园：人民路333号； 小桃园：复兴东路； 东昌滨江绿地：商城路；
超市	上海小店大区苏宁小店中华折扣店：小东门街道, 中华路179号； 苏宁小店(中华路折扣店)：中华路179号1层； 雯雯杂货店(东姚家弄店)：中华路与老太平弄交叉路口东北侧(东业大厦西北侧)； 丽英杂货店(中华路店)：中华路141号； 萬有全生鲜食品超市(中华路店)：中华路97号；
健身	EvanYoga专属瑜伽会馆：盐码头街185号1F-3F； 一兆韦德健身会所(金外滩至尊店)：金外滩国际广场老太平弄100号； 一兆韦德游泳：老太平弄100号； POP GYM：复兴东路55号(近中山南路)； 上海市黄浦区豫园社区市民健身中心：盛家街上海市光明小学北侧；
医院	上海市黄浦区中西医结合医院分院：方浜中路59号； 豫园街道社区卫生服务中心：光启路； 小东门街道社区卫生服务中心(光启南路)：光启南路225号(近乔家路)； 士林华苑社区卫生服务站：复兴东路740号； 上海市黄浦区中西医结合医院：黄家路163号(近跨龙路)；
商场	BFC外滩金融中心：中山东二路600号； 十六铺·水岸：中山东二路501号； 金豫商厦：方浜中路280号；

豫园百货(豫园路路店)：方浜中路249号；  
甬灵楼：大境路269号(大境关帝庙附近)；

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

2022年01月27日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）