

# 阿里拍卖大数据询价平台

## 网络询价报告

(阿里拍卖网询2022080100485344号)

广州市天河区人民法院:

贵院在执行 平安银行股份有限公司广州分行(申请执行人)与 曾伟云(被执行人)  
(2022)粤0106执11390号(金融借款合同纠纷)一案中,于2022年08月01日委托我平台对 曾伟云(所有权人)名下/所有的 广州市黄埔区丰乐南路438号大院3号905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	广州市黄埔区丰乐南路438号大院3号905房
房屋类型	住宅用房
房产坐落	广东省广州市黄埔区丰乐南路438号大院3号905房
所在小区	丰乐南路438号大院3号905房
建筑面积	77.71平方米
户型	2室1厅1卫
朝向	北向
所在楼层	9
总楼层	11
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: 77.71 m<sup>2</sup>  
单位面积价格: 34750.00 元/m<sup>2</sup>  
财产参考总价: 2700423.00 元  
结果有效期: 至2023年08月01日

### 三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年08月01日

### 四、参照样本、计算方法及价格趋势

#### (一) 价值调查

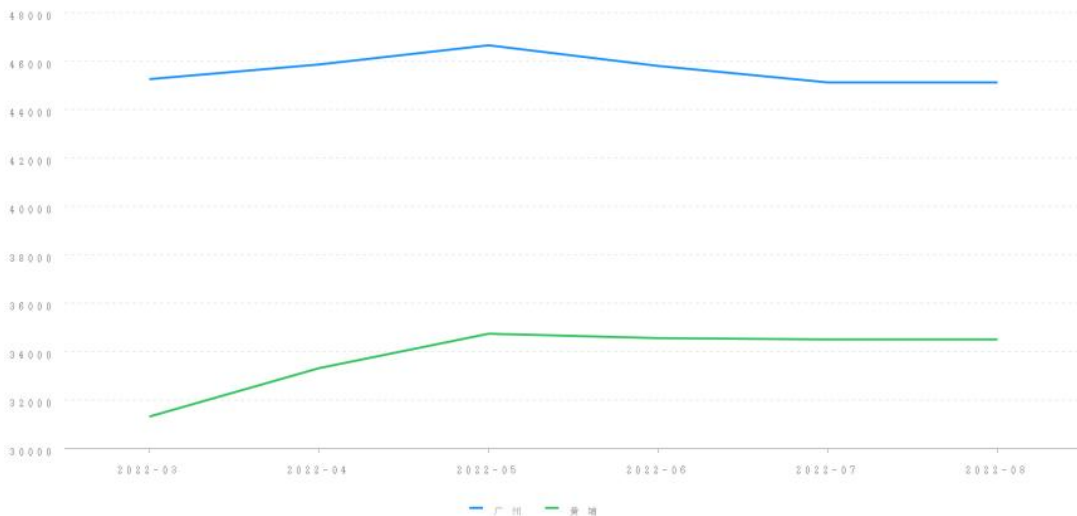
#### 1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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	中黄中大附属外国语实验学校-小学部：丰乐南路438号(黄埔花园旁)； 中黄国际美国GIA高中：丰乐南路438号中大附属外国语实验中学； 中黄世界书院：丰乐南路438号(黄埔花园旁)中大附属外国语实验中学内； 怡园小学东校区：骏鸿花园骏雅北街4号； 黄埔区教育研究院实验小学：黄埔东路188号之61号；
地铁站	裕丰围(地铁站)：(在建)7号线二期;13号线； 大沙东(地铁站)：(在建)7号线二期;5号线；
银行	中国建设银行(丰乐路支行)：丰乐南路420-422号； 平安银行24小时自助银行(丰乐路支行)：丰乐南路406-416号； 平安银行(广州丰乐路支行)：丰乐南路406、408、410、412、414、416号首层； 24自助银行服务：丰乐南路446号惠润广场F1； 惠润广场-兴业银行24小时自助银行：丰乐南路446号惠润广场F1；
幼儿园	广州市黄埔区育蕾幼儿园：黄埔东路188号大院27号； 中大附属外国语实验幼儿园：丰乐南路483号旁； 康贝世幼儿园：丰乐南路88号金逸雅居小区内； 育蕾幼儿园金碧附属幼儿园：骏雅北街2； 金丽园幼儿园：黄埔东路489号大院21号；
公交车站	怡港花园(公交站)：328路;329路;344路;348路;丰乐南路-广垦商务大厦;夜46路； 地铁裕丰围(公交站)：夜46路； 丰乐南路总站(公交站)：328路;329路;344路;348路;丰乐南路-广垦商务大厦； 乌冲(公交站)：377路;夜41路； 乌冲(快速公交站)：B17路;B1路;B26路;B27路;B28路；
药店	仁参医药(亿格医药分店)：丰乐南路446号惠润广场F1； 大参林(黄埔花园店)：丰乐南路黄埔花园A18、A19号； 东兴堂大药房(丰乐分店)：黄埔东路298号黄埔花园惠润广场第一层1074铺； 养和医药(怡港花园分店)：丰乐南路369号怡港花园后门商业街； 金康药房(丰乐南路)：怡港花园北1门旁；
公园	黄埔公园：黄埔东路68号； 大沙东口袋公园：大沙东路地铁口(大沙东地铁站A口旁)；



	消防主题公园：下沙村； 街心公园：港湾路342号(大沙地铁站C口步行440米)；
超市	十分到家(黄埔花园店)：丰乐南路(黄埔花园)(裕丰围地铁站A口步行450米)； 卫食居：阳光街与丰乐南路交叉路口东100米； 全家便利店(黄埔花园店)：丰乐南路428号432号101-102号； 钱大妈(黄埔花园店)：丰乐南路446号惠润广场F1； 双汇生鲜店：黄埔东路298号惠润广场；
健身	追梦健身服务有限公司：黄埔花园B4栋一楼101； MTC健身塑形工作室(怡港花园分店)：丰乐南路怡港花园小区东1门391-393； 优越健身(怡港店)：怡港大厦A座8层； E家健身私教工作室(金碧店)：黄埔东路骏雅北街3号恒大金碧领秀国际中心702； 中田健身工作室(丰乐店)：丰乐中路61号201室；
医院	黄埔区文冲街社区卫生服务中心：黄埔东路(黄埔新村南)； 黄埔街社区卫生服务中心：黄埔街丰乐南路88号大院20-23号首层； 中山大学附属第一医院黄埔院区：黄埔东路183号； 中山大学附属第一医院东院：黄埔东路183号；
商场	惠润广场：丰乐南路446号黄埔花园旁； 聚诚泰商场：丰乐南路104号(裕丰围地铁站A口步行80米)； 新溪商业城：新溪大街与黄埔东路交叉路口北220米； 东城广场(摩登百货)：大沙地东路1-9号东城国际公寓； 广州市黄埔丰乐购物城：大沙东路238号(大沙东地铁站A口步行490米)；

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08月01日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）