

# 阿里拍卖大数据询价平台

## 网络询价报告

(阿里拍卖网询2022102800542914号)

天津市滨海新区人民法院：

贵院在执行 中国金融租赁有限公司（申请执行人）与 洛阳伟翔置业有限公司，陈龙，陈燕，王超楠，启东先豪房地产开发有限公司（被执行人）(2022)津0116执恢6223号（融资租赁合同纠纷）一案中，于2022年10月28日委托我平台对 陈龙（所有权人）名下/所有的 上海市奉贤区南桥镇华龙别墅324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	上海市奉贤区南桥镇华龙别墅324号
房屋类型	住宅用房
房产坐落	上海市奉贤区南桥镇华龙别墅324号
所在小区	南桥镇华龙别墅324号
建筑面积	282.77平方米
户型	6室0厅0卫
朝向	南北
所在楼层	1, 2
总楼层	2
建成年代	
规划用途	111别墅

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： 282.77 m<sup>2</sup>  
单位面积价格：29110.00 元/m<sup>2</sup>  
财产参考总价：8231435.00 元  
结果有效期：至2023年10月28日

### 三、询价时点

本次网络询价时点为：2022年10月28日

### 四、参照样本、计算方法及价格趋势

#### (一) 价值调查

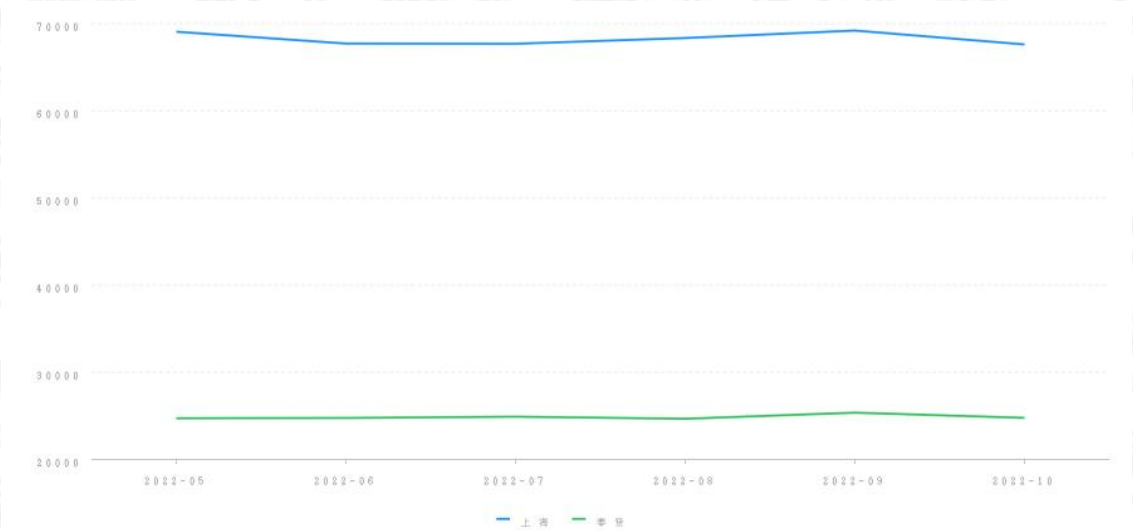
#### 1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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
2020年05月16日	276.6	1230.0万	44469.0	4室2厅1厨3卫	南向	低/3

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	教育学院附属实验小学：南桥镇环城东路885号； 奉贤区教育学院附属实验小学教育集团：环城东路885号； 安博中小学辅导：南桥镇运河北路199号2层；
地铁站	望园路(地铁站)：5号线； 环城东路(地铁站)：5号线；
银行	平安银行(上海奉贤支行)：环城东路793号101室(环城东路地铁站2号口步行230米)； 交通银行(上海奉浦支行)：奉浦社区环城东路793号(环城东路地铁站2号口步行370米)； 交通银行24小时自助银行(上海奉浦支行)：航南公路与南桥环城东路交叉口东80米； 中国建设银行24小时自助银行(上海奉浦开发区支行)：环城东路799-801号(环城东路地铁站2号口步行400米)； 中国建设银行(上海奉浦开发区支行)：南桥镇环城东路799号(环城东路地铁站2号口步行110米)；
幼儿园	奉贤区绿叶幼儿园：环城东路885弄336号； 荷乐宝贝：南桥镇环城东路883弄20号； 上海音乐学院九棵树实验幼儿园：展园路229号；
公交车站	航南公路高洲路(公交站)：南航线； 高州路航南公路(公交站)：奉贤7路； 高州路(公交站)：奉贤7路； 运河北路高州路(公交站)：奉贤7路； 望园路航南公路(公交站)：奉贤37路;奉贤6路;金海湖游览专车(北线);金海湖游览专车(南线)；
药店	益丰大药房(广颐店)：南桥镇运河北路54-56号； 好药师大药房(奉康大药房店)：南桥运河北路187号(近奉康大药房)； 益丰大药房(展园路店)：展园路236号1层、238号1层； 雷允上(广誉药房店)：南桥环城东路883弄56号；
公园	奉浦四季生态园：奉浦社区韩谊路515号；
	壹品仓020会员仓储直购中心：航南公路5000号1层；



超市	忒弥斯便利店：远东路绿地南桥新苑(东区二期)； 美佳惠：高州路与南桥运河北路交叉口东北280米； 数享易购：环城东路885弄292-103号附近； 意购超市：高州路294号；
健身	沈志坚健身俱乐部：绿地南桥新苑二期东区5号门旁； 栾忠普拉提私教工作室：奉浦苑东南门西120米(环城东路地铁站4号口步行360米)；
医院	上海中医药大学附属社区卫生服务中心：奉浦街道社区卫生服务中心西北门旁； 奉浦街道社区卫生服务中心：奉浦街道南桥运河北路135号； 奉浦街道社区卫生服务中心高州路门诊部：高州路与南桥运河北路交叉口东南60米；
商场	绿庭汇四季休闲广场：航南公路5000号；

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10月28日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）