

1. 实地查勘基本情况	
价值时点: 2010年6月10日	实地查勘期: 2010年6月10日~ 月 日
实地查勘人: 刘. 秦	
2. 估价对象基本情况	
楼盘推广名: 新侨饭店	
现状楼牌号: 东交民巷2号	房号:
3. 权益状况	
建设用地使用权及房屋所有权详细情况见产权证书	
抵押权: 未设定 / 已设定	
抵押权人	贷款期限 权利价值
租赁权: 未设定 / 已设定 ✓	
承租人	租赁期限
地役权: 未设定 / 已设定	
拍品瑕疵: 财产保全 / 查封 轮后次序: _____	
其他情况 (是否未达到法律法规规定的转让条件等):	
相邻关系的限制 (相邻权利房地产及相邻权利人的生产生活对估价对象使用的限制):	
拍卖项目的标的额: _____ 列入征收范围: 是 / 否 资料是否齐全: 是 / 否 所缺资料: _____	

4. 区 位 状 况

周 边
同 类
项 目新世界百货
合景·摩方购物中心

搜秀城

交通条件

道 路
情 况

道路名称: 崇文门西大街 属高速/快速/☒主/次/支道路, 紧邻/距离_____米

道路名称: _____, 属高速/快速/主/次/支道路, 紧邻/距离_____米

道路名称: _____, 属高速/快速/主/次/支道路, 紧邻/距离_____米

道路名称: _____, 属高速/快速/主/次/支道路, 紧邻/距离_____米

公 共
交 通
设 施

长途汽车站/交通枢纽/火车站/机场: _____

公交车站: 站名 崇文门西 线路 8, 9, 20, 41, 距小区 南门 50 米

站名 崇文门内 线路 39, 91, 104, 106, 距小区 南门 230 米

站名 _____ 线路 _____, 距小区 _____ 门 _____ 米

地铁: 2.5 号线 崇文门 站 (换乘站), 距估价对象 150 米

1.5 号线 东单 站 (换乘站), 距估价对象 770 米

1 号线 王府井 站 (换乘站), 距估价对象 850 米

其他

交通管制: 单行线 / 步行街等

停车

社会公共停车—停车楼 / 停车场 / 路侧停车 /

环境状况

环 境

自然环境 (绿化、水系): 东单公园, 明城墙遗址公园

人文环境 (文化、艺术、体育): 中国国家博物馆, 中国铁道博物馆

—人员构成: 较多流动人/常住人口为主

—治安状况: 较差/一般/较好/良好

环 境
污 染

大气污染: 工业污染 (医药制造厂 / 食品厂 / 纺织厂等)、交通污染 (直临主干道)、生活污染 (垃圾转运站 / 污水沟渠)

环境噪声污染: 工业噪声、交通噪声 (汽车 / 火车 / 飞机等)、社会生活噪声 (农贸市场 / 娱乐场所 / 体育场馆等)

电磁辐射污染: 光污染/ 高压输电线路 / 变压器 / 变电站 / 广播、电视信号发射塔

公共服务设施			
商业设施	购物中心/百货商场: 合景·摩方购物中心、搜秀城、新世界百货		
	专业市场/农贸市场/批发市场: 红桥市场		
	超市/便利店: 物美、世纪华联超市		
医疗卫生	医院: 首都医科大学附属北京同仁医院、北京市普仁医院		
	卫生服务站: 东华门街道台基厂社区卫生服务站		
金融邮电	银行: 中国银行、中国工商银行、中国农业银行、北京银行		
	邮局/电话局: 中国邮政、东城区邮局		
教育	高等院校: 北京协和医学院		
	中小学: 北京市九十六中学、北京汇文实验中学、东交民巷小学、前门小学		
	幼儿园: 商务部幼儿园、前门幼儿园		
楼宇四至	东至:	新侨饭店A座	南至: 崇文门西大街
	西至:	社科院宿舍楼	北至: 东交民巷
5. 实物状况			
所属项目或楼宇经营业态:			
综合体 / 购物中心 / 百货商场 / 专业市场 / 商务配套 / 生活配套			
房地产档次: 高档 / 中高档 / 中档 / 中低档 / 低档			
建筑类型: 板楼 (单元式 / 通廊式) / 塔楼 / 板塔结合 / 别墅 (独栋 / 双拼 / 联排 / 叠拼)			
外墙面装修: 清水砖墙 / 涂料 / 水刷石、干粘石 / 墙砖 / 石材 / 玻璃幕墙 / 外挂金属板			
1-__层__ (材质) 墙裙 / 施工中 (即将/正在进行__工程)			
入驻行业: 中国银行		人流量:	
结构: 钢筋混凝土 建成年代:		实际楼层/总楼层:	
共用装修	大堂: 顶棚:	墙面:	地面:
	首层电梯间: 顶棚:	墙面:	地面:
	本层电梯间: 顶棚:	墙面:	地面:
	楼梯间: 顶棚:	墙面:	地面:

外门窗	户门: 玻璃门 [✓] / 卷帘门 / 外窗: 铝合金窗 / 塑钢窗 [✓] /			
内门: 无 / 木门 [✓] / 塑钢门 / 铝合金门 / 镁铝合金门 / 玻璃门 [✓] / 防盗门 [✓]				
单元类型: 平层 [✓] / 复式 / 错层 / 跃层			平面布局:	
层高 (结构净高/净层高): 2.66 米			临街宽度: 23.2 米	
可视性:			遮挡物:	
核对《房地平面图》所示范围是否与现状范围一致, 是/否存在违章新建、扩建、改建:				
是否赠送院落 / 露台 / 地下室:				
使用状况: 自用 / 自营 / 出租 [✓] / 空置			实际用途: 商业 [✓] / 办公 / 住宅	
室内装修情况				
部位	顶棚	墙面	地面	配件及附属设备
大堂	石膏板 [✓] 涂料	墙砖	地砖	
营业厅	石膏板 [✓] 柜棉板 [✓]	墙砖	地砖	智能柜台
办公室	柜棉板 [✓]	涂料	地砖	
卫生间	铝扣板	墙砖	地砖	蹲便器

实地查勘记录

报告编号:

部位	顶棚	墙面	地面	配件及附属设备

☐是/☐否有未能进入部位, 处理办法:

负责人签字:

基础设施及设备情况

供水系统	市政管网供水 / 深井供水 / 中水系统 / (24 小时) 供应热水
排水系统	市政管网排水 / 地面排水
供电系统	市政供电
采暖系统	市政供暖 / 小区集中供暖 / 分户独立供暖 / 中央空调
燃气系统	管道 (天然气 / 煤气 / 液化石油气) / 罐装煤气 / 无
空调系统	无 / 分体空调 (挂壁式 / 立柜式 / 吊顶式) / 窗式空调 / 中央空调
通讯系统	电话线 (入户 / 入楼) / 有线电视 (入户 / 入楼) / 宽带 (入户 / 入楼)
消防系统	消防井 / 消防栓 / (户内、公共部分) 火灾报警器 / (户内、公共部分) 自动喷淋装置
计量系统	电表 (插卡 / 读表)、气表 (插卡 / 读表)、水表 (插卡 / 读表)
安保系统	楼宇出入口管理 / 保安 / 监控摄像 / (可视) 楼宇对讲门禁
电梯	无 / 共____部 乘客电梯____部、载货电梯____部、消防电梯____部、自动扶梯____部
楼宇停车	无 / 地面可停车 / 地面停车位 / 地下车库 / 地上 (立体 / 平面) 车库
物业管理	无/单位自管/居委会管理/物业公司管理: _____ 收费: _____
小区封闭情况	不封闭 / 半封闭 (只登记进出车辆) / 封闭 (人、车都登记)

房屋折旧程度		
考查项目		折旧程度
结构部分	地基基础	有足够承载能力, 无不均匀沉降
	承重构件	墙体完好牢固
	非承重墙	墙体完好牢固
	屋面	不渗漏, 基层完好, 排水畅通
	楼地面	整体面层完好平整
装饰部分	外墙面	基本完整/
	顶棚	基本完整/
	内墙面	基本完整/
	门窗	基本完整/
	地面	基本完整/
设备部分	水卫	上、下水基本畅通/
	电照	线路和各种照明装置基本完好/
	特种设备	无/有:
观察成新度: 80%		内部装修及维护情况: 毛坯 / 较差 / 一般 / 较好
请当事人签字确认: 本人认可上述实地查勘记录。		
签字:		签字:
日期:		日期:
请估价委托人 / 见证人 / 领勘人签字确认: 本人认可上述实地查勘记录。		
签字:		签字:
日期: 2020.6.10		日期: