|  |
| --- |
| **1、现场勘察** |
| **现场勘察人**： 郭胜霖 日期： 2020年2月14日现场勘查联系人：张慧博现场勘查接待人：周延 |
| **1-1 资料收集** |
| **权属资料审核原件**：□ 是 / ■ 否出正式报告时仍无法审核原件，需注明理由及处理办法并有项目负责人签字确认项目负责人确认： **他项权利状况**：□ 有 / ■ 无 抵押情况：□ 有 / ■ 无 租赁情况：□有 / ■ 无 查封情况：□其他：仅签订成交确认书，尚未签订出让合同 |
| **现场获取资料情况**：□ 齐 / ■不齐 需补充资料（或附资料清单详细记录资料收取情况）： |
| **1-2 现场勘查记录** |
| 所在街道（工业园区）名称：安徽省滁州市南谯区中都大道与敬梓路交叉口西南侧（宗地号：341103011007GB00058号）、中都大道与人民西路交叉口西南侧（宗地号：341103011007GB00057号）两宗住宅、商业用地现状楼牌号（坐落）：■是 / □ 否 与证载坐落一致 |
| 估价对象类型： | ■ 土地使用权 范围：□现房 范围： |
| 建设用地使用权性质： | ■出让 范围：□ 划拨 范围：□ 国家租赁 范围：□ 授权经营 范围：□ 作价入股 范围：□ 储备  |
| 房屋性质： | ■商品房： 范围：□ 保障房： □ 公租房 范围：□ 廉租房 范围：□ 两限房 范围：□ 经适房 范围： □ 回迁房 范围：□ 其他： 范围：  |
| 建设内容（用途） | ■ **居住** 证载： 实际：  品质：经营模式：□自用/自营： ■销售 价格（拟/签）： 高层、洋房、叠墅□租赁 价格（拟/签）：■**商业** 证载： 实际： 业态：经营模式：□自用/自营：■销售 价格（拟/签）：商业街商业■租赁 价格（拟/签）：自持经营独立商业体□ **综合** 证载： 实际：  写字楼等级：经营模式：□自用/自营：□销售 价格（拟/签）：□租赁 价格（拟/签）： **工业** 证载： 实际： 产业类型：仓储经营模式：自用/自营：□销售 价格（拟/签）：□租赁 价格（拟/签）：□ **其他** 证载： 实际：经营模式：□自用/自营：□销售 价格（拟/签）：□租赁 价格（拟/签）： |
| 建设概况(项目整体) | 平整情况：■是 □否（不具备施工条件）：开工时间：建设工期： 工程进度：□基础工程： □主体结构：  □结构封顶：□一次结构封顶 □二次结构封顶 □外装修 □内装修建成时间（竣工时间）：年 交付标准（装修）：■毛坯 □简装 □普装 □精装 详细内容填写至‘建造及装修标准’**造价水平：**建筑类型：■住宅：总层数：板楼： □单元式 □连廊式塔楼: □点塔 □板塔 □大塔别墅: □独栋 □联排 □双拼 □叠拼* 办公：总层数（高度）：

■商业：□底商 □住宅 □办公 位置（楼层）： ■独立商业楼 总层数： 工业：标准厂房 总层数： 高度： 跨度：  □特殊厂房 总层数： 高度： 跨度：  □办公楼 总层数：□配套办公楼 总层数： □其他配套用房 总层数： □是 /□否具有内部绿化、景观设计： |
| 建设概况(户型/单元设计） | 楼座方位：单元类型：□平层 □复式 □跃层 □错层 □其他：单元朝向：所在楼层：层高：设计户型： 面积区间：主力户型：现状户型：□是/ □否 户型格局变动具体情况： □是/ □否 加建、拆除 具体情况： |
| □是 / □否有未能进入部位，处理办法：项目负责人确认：  |
| **市政情况**： 六 通（现状），在建项目拟建成后市政状况： 通道路：名称：敬梓路 级别：主干道 上水：■市政管网供水；其他： □深井供水 / □热水 / □中水下水：■市政管网排水；其他： □地面排水电力：■市政供电通讯：■电话线入户/ □有线电视入户 / 宽带(□入户/ □入楼)/ □卫星电视热力：□市政供暖；其他：□集中供暖 / □分户独立供暖 / □中央空调燃气：管道(■天然气/ □煤气/ □液化石油气)/ □罐装煤气其他：  |
| **所属项目四至及形状（请绘图并注明四至） 所在楼宇四至：**北 地势：□有/ ■无明显坡度 |
| **周边道路情况， 公里范围内（**一般为2公里**）**名称 距离 交通管制□ 高速路: 条 出入口距离：□ 快速路: 条 出入口距离：□ 主干道: 条 □ 次干道: 1 条 敬梓路 紧邻□ 支 路: 条  |
| **公共交通情况**， **1 公里范围内（**一般为1公里**）**公共交通线路有\_\_\_3\_\_条，地铁有\_\_\_条，轻轨有\_\_\_\_\_\_\_条线路名称 站点 距离6 105 111 敬梓路 400米 **其他交通枢纽：**长途车站： 距离：火车站： 距离：机场： 距离：码头： 距离：**停车情况：**项目停车位：□租赁车位 □产权车位 车位面积： 地上：数量 ；临时停车收费 ；月租收费 地下：数量 ；临时停车收费 ；月租收费 产权车位售价： 管理费： 周边公共停车场位：□ 路边停车位 距离： 数量： 收费 □ 停车场 距离： 数量： 收费 □ 停车楼 距离： 数量： 收费  |
| **公共配套设施**， **1 公里范围内（**一般为1～2公里**）** 名称 距离 名称 距离□银行： □邮局： □商场 ：吾悦广场 800米 □餐饮： . □超市： □商业中心： □学校： □公园： **其他外部环境因素：**□水系（质量）： □绿化（质量）： □信号塔： □噪音源：□卫生条件：居住人群（职业、收入、文化水平）：人员构成：□ 较多流动人口 / □ 常住人口为主其他： |
| **周边同类项目， 公里范围内（**一般为1～2公里**）****居住**（社区规模、社区配套完善程度、入住率）：□居住区 居住项目数量： □非居住区 区域主要项目类型：居住项目数量： **租售价格：****商业**(规模、人流量、消费人群构成、业态种类)：□商业区 主要项目：□居住区商业 商业类型： 规模：□商业稀疏□零星或偶见**租售价格：****办公**(规模及数量)：□办公区 主要项目： 甲级写字楼数量（比例）： □办公与居住比例相当 主要项目：甲级写字楼数量：□区域内无甲级写字楼 项目名称：□居住区、偶见有商务楼 项目名称：**租售价格：****工业：**□工业园区 园区内主要产业类型: 工业 仓储 □是/ □否 与园区产业主要类型一致同类企业数量： ；名称：□非工业园区 区域主要项目类型：□是/ □否 有与项目产业类型一致的企业 同类企业数量： ；名称： **租售价格：** |

**竞争性物业一：滁州吾悦广场**

滁州吾悦广场，是新城控股布局全国的第102座综合体项目，项目以为繁华滁州而来的宗旨，在滁州城南政务新区核心腹地打造超60万方的体验式综合体，涵盖购物中心MALL、主题街区、精品华宅等多重业态。项目雄踞城市规划中心、政务中心、交通中心、文教中心、人潮中心，同时将建造出城市新的商业中心，将改变滁州人的生活习惯与消费格局，汇聚全城中高端消费群，填补出走体验式商业空白，成为滁州经济、文化、商务、购物的新中芯。

 

项目现状图 项目效果图

| **项目名称** | **滁州吾悦广场** |
| --- | --- |
| **开发商** | 滁州新城悦博房地产开发有限公司 |
| **项目位置** | 滁州市南谯区南谯路与敬梓路交叉口东南侧 |
| **产权年限** | 住宅70年、商业40年 |
| **占地面积** | 北区111971平方米/南区107811平方米 |
| **建筑面积** | 北区312070.23平方米/南区303033.3平方米 |
| **项目容积率** | 2 |
| **项目情况** | 该项目由22幢高层和9幢洋房、独立商业体及配套商业组成 |
| **交房时间** | 2021年底交付 |
| **主力产品** | 高层户型面积为95平方米、105平方米和120平方米、洋房户型面积约130平方米、商业街商业面积区间在30-70平方米、层高5米、可做餐饮 |
| **装修情况** | 毛坯 |
| **销售情况** | 首次开盘2019年6月29日，共387套高层住宅；最新开盘2019年11月26日，产品类型为洋房，共56套，目前仅剩少量顶底层房源，销售价格8600-10000元/平方米；高层产品最新开盘2019年11月9日，共122套，目前仅剩少量房源，销售价格8400-9000元/平方米。后一期将加推高层产品。商业街商业产品1层销售价格25000-35000元/平方米、2层销售价格10000-13000元/平方米，剩余约100套。 |

**竞争性物业二：石榴中都院子**

石榴中都院子推出双拼合院独墅、院落花园叠墅、环幕悦景平墅三种高端产品，墅质高层、叠拼别墅、合院别墅等产品，揭幕一座城市的理想人居。

 

项目现状图 项目效果图

| **项目名称** | **石榴中都院子** |
| --- | --- |
| **开发商** | 滁州新紫金房地产开发有限公司 |
| **项目位置** | 滁州市南谯区中都大道与醉翁路交叉口西北侧 |
| **产权年限** | 住宅70年 |
| **占地面积** | 59236平方米 |
| **建筑面积** | 166380.3平方米 |
| **项目容积率** | 1.6-2.0 |
| **项目情况** | 该项目由5幢高层，7幢洋房，6幢合院合院组成，共834户 |
| **交房时间** | 预计2021年6月交付 |
| **主力产品** | 高层户型面积约104-147平方米、洋房户型面积约136-189平方米、合院户型面积约169-205平方米 |
| **装修情况** | 毛坯 |
| **销售情况** | 首次开盘于2018年11月10日，共108套高层、24套洋房、13套合院；目前项目首批开高层产品于2019年9月已全部售罄，均价约8700元/平方米；目前在售洋房产品销售价格11000-13000元/平方米，合院产品销售价格19000-21000元/平方米。目前项目剩余约130套。 |

**竞争性物业三：金鹏清风明月**

金鹏清风明月，项目交通便捷，沿醉翁路向西对接宁洛高速，多路通达滁州全城。周边商业云集，港汇喜来登酒店、滁州世贸广场，金鹏99广场等，自带3000方商业配套。医疗教育资源丰富，临近滁州市第一人民医院南院、南京儿童医院滁州分院；滁州一中、滁州六中、滁州市实验小学、龙蟠小学、滁南二小(建设中)等学校环绕。更有全椒路公园、城南绿廊公园（在建中）及名湖公园，三园毗邻，打造生态人居。

 

项目现状图 项目效果图

| **项目名称** | **金鹏清风明月** |
| --- | --- |
| **开发商** | 滁州鸿鹏置业有限公司 |
| **项目位置** | 滁州市南谯区全椒路与敬梓路交叉口东北侧 |
| **产权年限** | 住宅70年 |
| **占地面积** | 63832平方米 |
| **建筑面积** | 123678.8平方米 |
| **项目容积率** | 1.4 |
| **项目情况** | 该项目由4幢小高层、15幢洋房、10幢别墅组成，共691户 |
| **交房时间** | 预计2022年1月交付 |
| **主力产品** | 高层户型面积108-118平方米、洋房户型面积118-161平方米 |
| **装修情况** | 毛坯 |
| **销售情况** | 一期首次开盘于2019年1月开盘，共357套小高层住宅，现仅剩少量房源，销售价格9500元/平方米，目前剩余约20套；目前在售二期洋房产品销售价格11000元/平方米，二期小高层尚未销售，剩余约350套。 |