|  |  |
| --- | --- |
| **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。

 图片包含 室内

描述已自动生成

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。

 图片包含 户外, 建筑物, 运输

描述已自动生成

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。

 图片包含 树

描述已自动生成

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。 |