

现场勘查记录表

报告编号:

1、现场勘察	
现场勘察人: 李小康	日期: 2018年10月17日
现场勘查联系人:	
现场勘查接待人: 袁香东 (中信) 134 8880 4535	
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 134 8089 3748.	
无土地证.	
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:	
土地抵押不需评估报告.	
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:	
现状楼牌号 (坐落): 南山区前海片区	
☐ 是 / ☐ 否 与证载坐落一致	
估价对象类型:	☒ 土地使用权 范围: 三宗地. ☐ 在建工程 范围: ☐ 现房 范围:
建设用地使用权性质:	☒ 出让 范围: 南油集团2004年改制民企. 南油房地产 ☐ 划拨 范围: ☐ 国家租赁 范围: 金茂对其进行股权转让. 待土地证办理后 ☐ 授权经营 范围: 毕业后. 支付全部价款. ☐ 作价入股 范围:
房屋性质:	☒ 商品房: 范围: 17年, 政府出具补缴地价款文件. ☐ 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:

现场勘查记录表

报告编号:

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）： ☐ 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）： ☐ 租赁 价格（拟/签）：
	☐ 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： 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）：

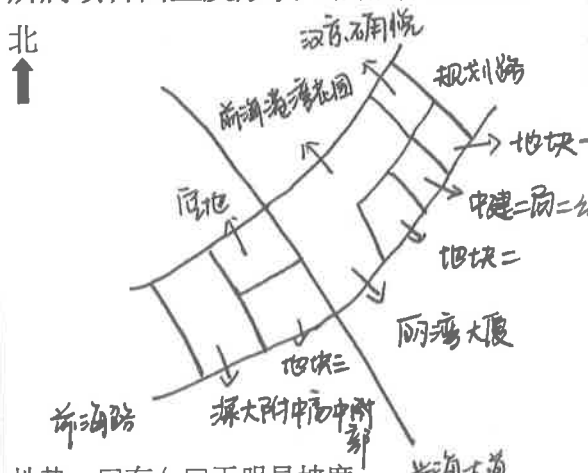
现场勘查记录表

报告编号:

建设概况 (项目整体) 金茂府系列 计划于2020年一季度开盘 目前金茂正在进行调规方案报批 地块一、二 容积率 5.1 地块三 容积率 4.5 用途住宅 商业用地由45%调至10%以内 ↓ 未成功的话，地块三建办公或商业性质的公寓 (公寓) { 政策性公寓: 只租不售 商业公寓: 最少250m²/套 } 金茂有各种方案，与信托沟通 采用全住宅+少量底商的方式	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): 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' 建筑类型: ☒住宅: 总层数: 高层 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:
--	--

现场勘查记录表

报告编号:

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: 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: <u>7</u> 通 道路: 名称: _____ 级别: _____ 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)  地势: ☐有 / ☐无明显坡度 所在楼宇四至:	

现场勘查记录表

报告编号:

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			
☐ 快速路: _____ 条			
☐ 主干道: _____ 条	兴海大道、月霞湾大道		
☐ 次干道: _____ 条			
☐ 支路: _____ 条	前海路		

公共交通情况, _____ 公里范围内 (一般为 1 公里)

公共交通线路有 _____ 条, 地铁有 _____ 条, 轻轨有 _____ 条

线路名称	站点	距离
3号南延线 (在建) 2019年底开通		

其他交通枢纽:

长途车站: _____ 距离: _____

火车站: _____ 距离: _____

机场: _____ 距离: _____

码头: 妈湾港 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 _____

现场勘查记录表

报告编号:

公共配套设施, _____ 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 :		☐ 餐饮:	
☐ 超市:		☐ 商业中心:	
☐ 学校:		☐ 公园:	
科大附中		前海广场	
月亮湾小学		前海城市广场购物中心	
		小南山公园	
		南山公园	
		月亮湾公园	

其他外部环境因素:

☐ 水系 (质量):

☐ 绿化 (质量):

☐ 信号塔:

☐ 噪音源:

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:

现场勘查记录表

报告编号:

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: _____ 名称: _____

☐ 非居住区 区域主要项目类型: _____

居住项目数量: _____ 名称: _____

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: _____

☐ 商业稀疏 _____

☐ 零星或偶见

办公 (规模及数量):

☐ 办公区 主要项目: _____

☐ 办公与居住比例相当 主要项目: _____

☐ 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: _____

同类企业数量: _____ 名称: _____

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: _____

园区内主要产业类型: _____

☐ 是/ ☐ 否 与园区产业主要类型一致

同类企业数量: _____ 名称: _____

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: _____

园区内主要产业类型: _____

☐ 是/ ☐ 否 与园区产业主要类型一致

同类企业数量: _____ 名称: _____

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: _____

园区内主要产业类型: _____

1. 深物业前海港湾花园,

① 高层 总31层, 剩18层以下 16年建成.

120m². 总价900w. 均7.2-7.3w/m²

2T2P. 毛坯

小高层 (楼王) 140m² 7.8w/m²

现房

套内均7.5w/m²

有政府限价情况

② 车位. 租250元/月. 9

2. 香格名苑.

① 二平房. 89m² 780w. 精装.

注: 开发商

高层 133m² 1050w 精装

为通称

175m² 1350w 精装

产权证为2年

3. 佳兆业前海广场

① 二平房 610w. 77m²

960w 110m² 精装

4. 汉东九悦佳.

①. 高层 (顶层. 复层) 共2层. 一二层不计面积.

3层泳池. 不计面积.

500m² 9800w 均18w/m²

精装 (2-3w/m²)

② 高层 (平层. 二平房) 180m²-200m²

14年竣工. 均7-8w/m²

现二手13w/m²

③ 联排 400m² 7500-10000w/套.

毛坯

④ 车位 300元/月. 9.

8. 东方天际

2T2P

2T2P

图. 7

① 高层 (第5.6栋) 5栋. 6栋. 套内均8.5w/m²

精装

毛坯

现场勘查记录表

报告编号:

建造及装修标准

各用途分布:							
部位名称	外墙/结构	天棚	内墙	地面	门	窗	附属设施
					外: 内:	外: 内:	
					外: 内:	外: 内:	
					外: 内:	外: 内:	
					外: 内:	外: 内:	
					外: 内:	外: 内:	
					外: 内:	外: 内:	
					外: 内:	外: 内:	
					外: 内:	外: 内:	
					外: 内:	外: 内:	
					外: 内:	外: 内:	
					外: 内:	外: 内:	
					外: 内:	外: 内:	
					外: 内:	外: 内:	
					外: 内:	外: 内:	

现场勘查记录表

报告编号:

部位名称	外墙/结构	天棚	内墙	地面	门	窗	附属设施
					外: 内:	外: 内:	
					外: 内:	外: 内:	
					外: 内:	外: 内:	
					外: 内:	外: 内:	
					外: 内:	外: 内:	
					外: 内:	外: 内:	
					外: 内:	外: 内:	
使用及维护情况	☐ 是 / ☐ 否 存在折损情况: ☐ 是 / ☐ 否 进行大修、加固、重新装修:						
电梯	客: ____部 品牌: ____; 货: ____部 品牌: ____; 扶梯: ____部 品牌: ____						
物业管理	公司名称: ☐ 是/ ☐ 否为封闭式管理 资质等级:						

