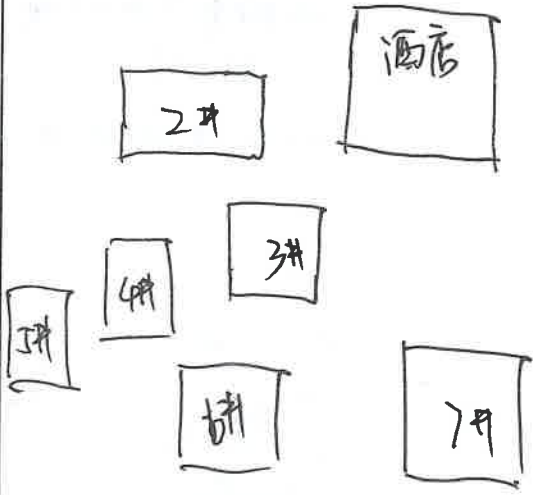


现场勘查记录表（现房）			
现场领勘人（签名）： <u>姚松涛</u>		勘察人（估价师）： <u>张泽</u>	
联系方式：		勘察日期： <u>2024年8月22日</u>	
坐落：	证载： <u>大兴区欣雅街16号院2号楼15层101</u>		项目推广名： <u>新光界</u>
	现状： <u>同上</u>		坐落是否一致： ☒ 是 ☐ 否
权属核验： ☐ 是 ☒ 否		查封情况： ☐ 有 ☒ 无	
入户情况： ☒ 是 ☐ 否		抵押情况： ☐ 有 ☒ 无	
土地性质： ☒ 出让 / ☐ 划拨 / ☐ 其他：		房屋性质： ☒ 商品房 / ☐ 保障房 / ☐ 其他：	
使用状况	☐ 自用 ☐ 空置 ☒ 出租		规划用途： <u>商业</u> 现状用途： <u>商业</u>
	租赁/经营信息：承租方： <u>新光界</u> 租期： <u>20年</u> 租金水平及内涵：		
	经营收入、成本：		
	项目概况		
建筑面积：<u>37564.17平</u> 地上<u>1-3层</u>，地下<u>3层</u> 一层：出租业态（<u>山姆超市、零售商业</u>）一层夹层：<u>餐饮</u> 二层：<u>零售商业、餐饮</u> 三层：<u>餐饮</u>			
建成时间： <u>2022年4月3日</u>		维护状况： ☒ 良好 ☐ 一般 ☐ 较差	
所在楼宇总层数： <u>3（-3）</u>		所在楼层： <u>1-3</u>	建筑结构： <u>钢混</u>
层高（米）： <u>一层：9米、二层：3.6米、三层：5.7米</u>		跨度（米）： <u> </u>	
户型： <u> </u>		朝向： <u> </u>	
格局是否有变动： <u> </u>		空间布局： ☐ 复式 ☒ 平层 <u>一层至三层有夹层</u>	
基础设施 ☒ 通路、 ☒ 通上水、 ☒ 通下水、 ☒ 通电、 ☒ 通讯、 ☐ 通热（市政/集中供暖）、 ☒ 通燃气			
周边道路情况	1. 道路名称： <u>欣雅街</u> ，属（高速、快速、主、 <u>次</u> 、支）道路， ☐ 紧邻 / ☐ 距离：		
	2. 道路名称： <u>宏业路</u> ，属（高速、快速、主、 <u>次</u> 、支）道路， ☐ 紧邻 / ☐ 距离：		
	3. 道路名称： <u> </u> ，属（高速、快速、主、次、支）道路， ☐ 紧邻 / ☐ 距离：		
	4. 道路名称： <u> </u> ，属（高速、快速、主、次、支）道路， ☐ 紧邻 / ☐ 距离：		

公共交通情况	2公里范围内公共交通线路有： <u>失34.失79</u>	地铁： <u>4号线</u> 距离：
		轻轨： 距离：
	火车站（ <u> </u> ）米、机场（ <u> </u> ）米、汽车站（ <u> </u> ）米、港口（ <u> </u> ）米	
公共配套设施	银行： <u>恒丰银行（失支行）</u>	学校： <u>失海学校</u>
	医院： <u>地大第一医院大失院区</u>	商业： <u>荟聚中心</u>
环境质量	人文环境： <u>无</u>	
	景观： <u>地铁文化公园</u>	
	绿化条件： ☒ 较好 ☐ 一般 ☐ 较差	卫生条件： ☒ 较好 ☐ 一般 ☐ 较差
	附近 ☐ 有/ ☒ 无污染型企业：	污染源： ☐ 粉尘 ☐ 噪声 ☐ 水 ☐ 其他
集聚程度 (高层) 办公	距商业中心： ☒ 中心内 ☐ 较近 ☐ 一般 ☐ 较远 ☐ 远	
	距商务区： ☒ 商务区内 ☐ 较近 ☐ 一般 ☐ 较远 ☐ 远	
	距工业区： ☒ 中心内 ☐ 较近 ☐ 一般 ☐ 较远 ☐ 远	
	居住区： ☐ 居住区 ☒ 非居住区	
	客流量： ☐ 多 ☒ 较多 ☐ 一般 ☐ 较少 ☐ 少	规模： ☒ 大 ☐ 较大 ☐ 一般 ☐ 较小 ☐ 小
	主要项目： <u>荟聚中心</u>	
四至	所属项目四至及形状（绘图并标明四至） 宗地形状： ☐ 规则 ☒ 较规则 ☐ 不规则 地势： ☒ 平坦 ☐ 有一定坡度 ☐ 有较大坡度	
		所在楼宇四至： 
备注	城市维护建设税费率： <u>7%</u> 地方教育附加费率： <u>2%</u> 城市基础设施建设费： <u>200元/年</u> 其他税费：	

教育费附加费用：3%
 契税率：3%
 土地使用税：3元/年
15

现场勘查记录表 (现房-2)

各用途分布: 一层: 山姆超市, 咖啡店, 金首饰店, 餐饮 一层: 餐饮 二层: 培训运动, 美容美发, 餐饮, 洗衣: 设备间							
部位	外墙/结构	天棚	内墙	地面	门	窗	附属设施
外立面	钢化玻璃幕墙	—	—	—	电动门	玻璃窗	
大堂	—	吊顶	涂料	地砖	—	—	
楼梯间	—	涂料	涂料	地砖	防火门	—	
电梯间 (货梯)	—	涂料	涂料	地砖	防火门	—	
内部	—	吊顶	涂料	地砖	玻璃门	—	
电梯间 (客梯)	—	吊顶	贴砖	地砖	—	—	
电梯	客: 2 部 品牌: —; 货: 2 部 品牌: —; 扶梯: — 部 品牌: —						
物业管理	公司名称: 信管 ☒ 是 / ☐ 否为封闭式管理 资质等级: — 物业等级: —						
设备设施	☒ 闭路监控系统 ☒ 中央空调 ☐ 消防栓 ☐ 烟感 ☐ 喷淋 ☐ 中央广播 ☐ 其他: — 设备设施完善度: ☒ 好 ☐ 较好 ☐ 一般 ☐ 较差 ☐ 差						

