

现场勘查记录表（现房）			
现场领勘人（签名）：郭玉莎		勘察人（估价师）：张洋	
联系方式：13381717834		勘察日期：2025年8月5日	
坐落：	证载：拱墅区湖墅南路80号		项目推广名：苏宁易购
	现状：同上		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：非住宅
	现状用途：商业		
	租赁/经营信息：承租方：星巴克、温莎KTV等 租期：3-15年不等 租金水平及内涵：一层6-8元/平米，4-8层2-4元/平米		
项目概况	经营收入、成本：		
	总层数10层、地上8层+附属设备层、地下2层		
	总建筑面积（地上）：21016.37平。地下面积无产权，旧建设单位使用		
	地上1层出租：星巴克，苑苑美容美发，1-3苏宁易购		
	4层：足本纪按摩 5-8层：温莎KTV，附属层：设备。		
	建成时间：2015年		
	维护状况： ☒ 良好 ☐ 一般 ☐ 较差		
所在楼宇总层数：10		所在楼层：10（地上8、地下2）	
层高（米）：-1层5米，2-8层4.5米		建筑结构：钢混	
跨度（米）：		户型：/	
朝向：/		格局是否有变动：/	
空间布局： ☐ 复式 ☒ 平层			
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：湖墅南路，属（高速、快速、主、次、支）道路， ☒ 紧邻 / ☐ 距离：		
	2. 道路名称：王子街，属（高速、快速、主、次、支）道路， ☒ 紧邻 / ☐ 距离：		
	3. 道路名称：，属（高速、快速、主、次、支）道路， ☐ 紧邻 / ☐ 距离：		
	4. 道路名称：，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： 12路、46路、70路		地铁：2号线 观塘桥站	距离：600米-650米			
			轻轨：	距离：			
	火车站（ / ）米、机场（ / ）米、汽车站（ / ）米、港口（ / ）米						
公共配套设施	银行：广发银行（明墅支行）	学校：文晖中学					
	医院：浙江中医药大学附属第三医院	商业：银泰百货、嘉里中心					
环境质量	人文环境：浙江科技馆、浙江大学						
	景观：京杭大运河、西湖景区						
	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 (商业)	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 项目周边 以居住区为主，零散分散商业中心（1km内）						
	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：2km内 周边为杭州商业中心，银泰inn、嘉里中心、国大商场。						
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： 地方教育附加费率： 城市基础设施建设费： 其他税费： 教育费附加费用： 契税率： 土地使用税：						

现场勘查记录表 (现房-2)

各用途分布: 1层: 售楼处、软装美陈、1-3苏宁易购, 4层: 苏宁易购, 5-8 蓝莎KTV, 楼顶设备房

部位	外墙/结构	天棚	内墙	地面	门	窗	附属设施
外立面	钢混, 石材, 玻璃幕墙	玻璃幕墙	—	—	玻璃门	玻璃窗	
楼梯间	钢混	涂料	涂料	地砖	防火门	—	
电梯间	钢混	吊顶	墙砖	地砖	—	—	
内部	钢混	吊顶	木板, 涂料	(地砖)	玻璃门	玻璃窗	
根据租户			墙砖	木地板	木门		
不同装修			隔墙等				
情况不同							
均为租户							
独自装修							

客: 3 部 品牌: 通力电梯; 货: 2 部 品牌: —; 扶梯: 每层一部 品牌: —

公司名称: 江苏银通物业管理有限公司徐州分公司, 物业类型: 商业, 物业等级: —

☒是 / ☐否为封闭式管理 物业等级: —

☒烟路监控系统 ☒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

