|  |
| --- |
| **1、现场勘察** |
| **现场勘察人**： 李昕 日期： 2020年2月25日现场勘查联系人：仁经理现场勘查接待人：仁经理 |
| **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： |
| **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）：费斯轮滑租约 |
| **1-2 现场勘查记录** |
| 所在街道（工业园区）名称：机场生活区 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）： □租赁 价格（拟/签）：**✔️办公**  证载： 办公 实际：商业 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： 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）：2016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）：1层
* 商业：□底商 □住宅 □办公

位置（楼层）：  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**： 五 通（现状），在建项目拟建成后市政状况： 通道路：名称：金沙大道 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/ ■无明显坡度北至小天竺路东至牛栏山专卖店南至小区内部道路西至空地 |
| **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: 条 □ 支 路: 1 条 小天竺路 紧邻 |
| **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\_\_\_1\_\_条，地铁有\_\_\_条，轻轨有\_\_\_\_\_\_\_条线路名称 站点 距离空港13 小天竺。 100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**， **公里范围内（**一般为1～2公里**）** 名称 距离 名称 距离□银行：中国建设银行 300米 □邮局：中国邮政 。 1km□商场 ： 国泰生活广场 500米 □餐饮：国度大饭店. 100米□超市： 京克隆 500米 □商业中心： □学校： 安华学校 1km □公园：西湖园。 1km**其他外部环境因素：**■水系（质量）： 良 ■绿化（质量）：良□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： 天竺家园□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：项目仓储租金08-1元左右，园区内租金最高可达1.5元。仓储售价约8000元每平方米** |

**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 |
| **主楼** | 白色釉面砖 | 内墙涂料 | 内墙涂料 | 水泥砂浆找平 | 外：铝合金卷帘门内： | 外：铝合金窗内： |  |
|  |  |  |  |  | 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： |  |
| **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： |  |
| **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： 8 部 品牌： ；扶梯： 部 品牌： 　  |
| **物业管理** | 公司名称： 资质等级：□是/□否为封闭式管理  |