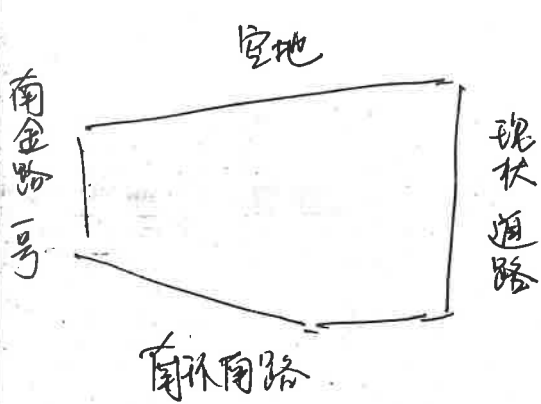


现场勘查记录表（在建/土地）

现场领勘人（签名）：陈立立		勘察人（估价师）：蔡薇	
联系方式：		勘察日期：2025 年 10 月 29 日	
坐落：	证载：昌平区南环路号院	项目推广名：玖珑府	
权属核验： ☐ 是 ☒ 否		抵押情况： ☒ 有 ☐ 无	查封情况： ☐ 有 ☒ 无
估价对象类型： ☐ 土地 ☒ 在建			
土地性质： ☒ 出让 / ☐ 划拨 / ☐ 其他：		房屋性质： ☐ 商品房 / ☐ 保障房 / ☐ 其他：	
建筑内容	规划用途： ☒ 住宅 ☐ 商业 ☐ 办公 ☐ 工业 ☐ 仓储 ☒ 车库 ☐ 公服及其他：		
	实际用途：	住宅： ☒ 普通住宅：合院、叠拼、联排 ☐ 保障房 ☐ 别墅： ☐ 其他：	
		商业： ☐ 底商 ☐ 独立商业 ☐ 商业街 ☐ 酒店 ☐ 其他：	
		办公： ☐ 写字楼 ☐ 公寓 ☐ 其他：	
		工业： ☐ 标准厂房 ☐ 特殊厂房 ☐ 办公楼 ☐ 宿舍、食堂 ☐ 其他：	
		☒ 仓储 ☒ 车库 ☐ 公服及其他：	
品质/业态/写字楼等级：普通 50% 钢			
经营模式及意向价格：	☐ 租赁（内涵）：		
	☒ 销售：		
	☐ 自用/自营：		
项目概况	开工时间：2020年		竣工时间：2025年底
	平整情况： ☒ 是 ☐ 否（不具备施工条件）：		
	工程进度：	基础工程：已完工，尚未办理设备	
		主体结构：	
		结构封顶：一次结构封顶：二次结构封顶：	
外装修：已完工		内装修：毛坯	
精装标准： ☒ 毛坯 ☐ 简装 ☐ 普装 ☐ 精装（精装标准：业主可定制（平））			
所在楼宇总层数：/		高度（米）：/	

项目概况	户型: <u>叠拼. 联排. 合院.</u>		跨度(米): <u> </u>	
	空间布局: ☐ 复式 ☒ 平层		内部绿化或景观: <u> </u>	
	建筑概况: 总占地面积、总建筑规模、栋数、各楼总层数、层高、建筑结构、各业态分布、住宅/商业类型、主力户型、 户数、车位数等			
	<u>总建面13万</u> <u>共建有18.合院, 28叠拼, 5联排</u> <u>合院, 46户. 地下挑空10t 86户.</u> <u>叠拼: 2层(1, 2-3), 4层(1-2, 3-4) 5层(1-2, 3-4, 5) 38户.</u> <u>联排: 3层排为家, 有电梯 2户. 地下挑空10t</u>			
估价对象基础设施	现状红线外: <u>七通</u>	☐ 通路、 ☐ 通上水、 ☒ 通下水、 ☐ 通电、 ☒ 通讯、 ☒ 通热、 ☒ 通燃气		
	建成红线外: <u>七通</u>	☒ 通路、 ☒ 通上水、 ☒ 通下水、 ☒ 通电、 ☒ 通讯、 ☒ 通热、 ☒ 通燃气		
周边道路情况	1. 道路名称: <u>南环路</u> 属(高速、快速、主、次、支)道路, ☒ 紧邻 / ☐ 距离:			
	2. 道路名称: <u> </u> , 属(高速、快速、主、次、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:			
公共交通情况	公里范围内公共交通线路有:		地铁:	距离:
	<u>870, 1331, 1059</u>			
			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>邮储银行</u>		学校: <u> </u>	
	医院: <u> </u>		商业: <u>华联超市</u>	
环境质量	人文环境: <u> </u>			
	景观: <u> </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 (般)	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: 中烟汇智里, 水东风景, 御尚山		
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: 5% 地方教育附加费率: 2% 城市基础设施建设费: 180元/m², 200元/m² 其他税费: 教育费附加费用: 3% 契税费率: 3% 土地使用税: 15元/m²	

