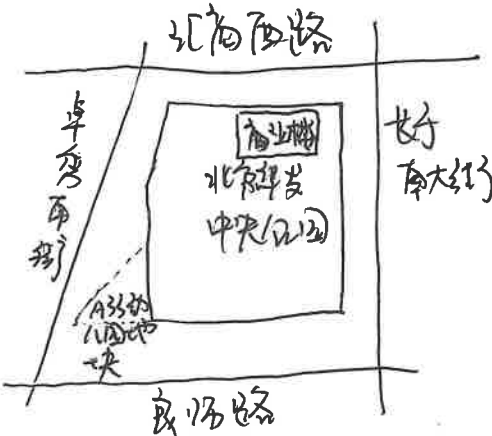


| 现场勘查记录表 (在建/土地) | |
|--|--|
| 现场领勘人 (签名): <u>张成川</u> | 勘察人 (估价师): <u>吴雪</u> |
| 联系方式: | 勘察日期: <u>2026年 2月 2日</u> |
| 坐落: | 证载: <u>房山区拱辰街道17-02-10地块下1层混合公</u> 项目推广名: <u>北高年发中央公园</u> |
| 权属核验: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 | 抵押情况: <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 无 <u>建设期</u> 查封情况: <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 无 |
| 估价对象类型: <input type="checkbox"/> 土地 <input checked="" type="checkbox"/> 在建 | |
| 土地性质: <input checked="" type="checkbox"/> 出让/ <input type="checkbox"/> 划拨 / <input type="checkbox"/> 其他: | 房屋性质: <input checked="" type="checkbox"/> 商品房/ <input type="checkbox"/> 保障房/ <input type="checkbox"/> 其他: |
| 建筑内容 | 规划用途: <input checked="" type="checkbox"/> 住宅 <input checked="" type="checkbox"/> 商业 <input type="checkbox"/> 办公 <input type="checkbox"/> 工业 <input type="checkbox"/> 仓储 <input checked="" type="checkbox"/> 车库 <input type="checkbox"/> 公服及其他: |
| | 实际用途: |
| | 住宅: <input checked="" type="checkbox"/> 普通住宅: <input type="checkbox"/> 保障房: <input type="checkbox"/> 别墅: <input type="checkbox"/> 其他: |
| | 商业: <input type="checkbox"/> 底商 <input checked="" type="checkbox"/> 独立商业 <input type="checkbox"/> 商业街 <input type="checkbox"/> 酒店 <input type="checkbox"/> 其他: |
| | 办公: <input type="checkbox"/> 写字楼 <input type="checkbox"/> 公寓 <input type="checkbox"/> 其他: |
| | 工业: <input type="checkbox"/> 标准厂房 <input type="checkbox"/> 特殊厂房 <input type="checkbox"/> 办公楼 <input type="checkbox"/> 宿舍、食堂 <input type="checkbox"/> 其他: |
| | <input type="checkbox"/> 仓储 <input checked="" type="checkbox"/> 车库 <input type="checkbox"/> 公服及其他: |
| 品质/业态/写字楼等级: <u>购物中心</u> | |
| 经营模式及意向价格: | <input type="checkbox"/> 租赁 (内涵): |
| | <input checked="" type="checkbox"/> 销售: <u>可整体销售, 也可分套销售</u> |
| | <input type="checkbox"/> 自用/自营: |
| 开工时间: <u>2019.2020</u> | 竣工时间: <u>2027</u> |
| 平整情况: <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 (不具备施工条件): | |
| 项目概况 | 工程进度: |
| | 基础工程: <u>100%</u> <u>2024.8月停工, 待招商工作确定后开工.</u> |
| | 主体结构: <u>一次结构封顶尚未完工</u> |
| | 结构封顶: 一次结构封顶: _____ 二次结构封顶: _____ |
| 外装修: _____ 内装修: _____ | |
| 精装标准: <input type="checkbox"/> 毛坯 <input checked="" type="checkbox"/> 简装 <input type="checkbox"/> 普装 <input type="checkbox"/> 精装 (精装标准: _____ 元/平) | |
| 所在楼宇总层数: <u>7(3)</u> | 高度 (米): _____ |

| | | | |
|---------------------------------------|---|--|-----------------|
| 项目概况 | 户型: | 跨度(米): | |
| | 空间布局: <input type="checkbox"/> 复式 <input checked="" type="checkbox"/> 平层 | 内部绿化或景观: | |
| | 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 | | |
| | <p>宗地面积: 住宅、办公、商业、地下车库、地下包箱 54537.87m²</p> <p>A33普通教育用地 6084m², 不出处, 未收取政府土地收益</p> <p>总建筑面积: 239574m² 容积率: 2.8 其中: 地下车位 1774个</p> <p>规划建设: 11栋高层住宅楼(地上12-20层, 地下3层)</p> <p>3栋配套楼(地上1-2层, 地下1层)</p> <p>1栋商业楼(地上7层, 地下2层)</p> <p>地下车库、设备用房等, 地下整体设计</p> <p>1个幼儿园(地上3层, 无学位发给政府)</p> <p>住宅: 1433个</p> <p>商业: 341个</p> | | |
| 估价对象基础设施 | 现状红线外: | <input type="checkbox"/> 通路、 <input checked="" type="checkbox"/> 通上水、 <input type="checkbox"/> 通下水、 <input checked="" type="checkbox"/> 通电、 <input type="checkbox"/> 通讯、 <input type="checkbox"/> 通热、 <input checked="" type="checkbox"/> 通燃气 | |
| | 建成红线外: | <input checked="" type="checkbox"/> 通路、 <input type="checkbox"/> 通上水、 <input type="checkbox"/> 通下水、 <input checked="" type="checkbox"/> 通电、 <input checked="" type="checkbox"/> 通讯、 <input type="checkbox"/> 通热、 <input checked="" type="checkbox"/> 通燃气 | |
| 周边道路情况 | 1. 道路名称: 汇高西路 属(高速、快速、主、次、支)道路, <input checked="" type="checkbox"/> 紧邻 / <input type="checkbox"/> 距离: | | |
| | 2. 道路名称: 长辛路 属(高速、快速、主、次、支)道路, <input checked="" type="checkbox"/> 紧邻 / <input type="checkbox"/> 距离: | | |
| | 3. 道路名称: , 属(高速、快速、主、次、支)道路, <input type="checkbox"/> 紧邻 / <input type="checkbox"/> 距离: | | |
| 公共交通情况 | 1公里范围内公共交通线路有: | | 地铁: 距离: |
| | 832, 783, F12, 953, 934路, 794, 下1路名内, 外环路等 | | 良山线 良乡大学城 距900米 |
| 火车站(/)米、机场(/)米、汽车站(/)米、港口(/)米 | | 轻轨: / 距离: | |
| 公共配套设施 | 银行: 中国邮政储蓄, 农业银行 | 学校: 铭恩小学, 北京理工大学附属学校 | |
| | 医院: 北京市昌平区大学城社区卫生服务站 | 商业: 首开龙泽刚北京熙悦天街 | |
| 环境质量 | 人文环境: 首都师范大学, 北京中医药大学 | | |
| | 景观: 时光公园, 绿苑休闲公园 | | |
| | 绿化条件: <input checked="" type="checkbox"/> 较好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差 | 卫生条件: <input checked="" type="checkbox"/> 较好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差 | |
| | 附近 <input type="checkbox"/> 有 / <input checked="" type="checkbox"/> 无污染型企业: | 污染源: <input type="checkbox"/> 粉尘 <input type="checkbox"/> 噪声 <input type="checkbox"/> 水 <input checked="" type="checkbox"/> 其他 | |

| | | |
|--------------------|---|--|
| 集聚程度 (住宅) 商业 | 距商业中心: <input type="checkbox"/> 中心内 <input type="checkbox"/> 较近 <input checked="" type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较远 <input type="checkbox"/> 远 | |
| | 距商务区: <input type="checkbox"/> 商务区内 <input type="checkbox"/> 较近 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较远 <input type="checkbox"/> 远 | |
| | 距工业区: <input type="checkbox"/> 中心内 <input type="checkbox"/> 较近 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较远 <input type="checkbox"/> 远 | |
| | 居住区: <input checked="" type="checkbox"/> 居住区 <input type="checkbox"/> 非居住区 | |
| | 客流量: <input type="checkbox"/> 多 <input type="checkbox"/> 较多 <input checked="" type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较少 <input type="checkbox"/> 少 | 规模: <input type="checkbox"/> 大 <input type="checkbox"/> 较大 <input checked="" type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较小 <input type="checkbox"/> 小 |
| 主要项目: 商业: 首开龙湖熙悦天街 | | |
| 四至 | 所属项目四至及形状 (绘图并标明四至) 宗地形状: <input type="checkbox"/> 规则 <input checked="" type="checkbox"/> 较规则 <input type="checkbox"/> 不规则 地势: <input checked="" type="checkbox"/> 平坦 <input type="checkbox"/> 有一定坡度 <input type="checkbox"/> 有较大坡度 首创集团  | 所在楼宇四至: |
| | 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: 契税费率: 土地使用税: | |
| 备注 | | |