|  |  |
| --- | --- |
| **1、现场勘察** | |
| **现场勘察人**： 申依诺 日期： 2020年7月17日  现场勘查联系人：余总  现场勘查接待人：余总 | |
| **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）：租赁合同 | |
| **1-2 现场勘查记录** | |
| 所在街道（工业园区）  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：  □ 在建工程 范围：  ■ 现房 范围：5711.01平方米 |
| 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）：  ■ **商业** 证载：商铺 实际：商铺    业态：  经营模式：□自用/自营：  □销售 价格（拟/签）：6W  ■租赁 价格（拟/签）：4元  □ **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： 实际：  产业类型：  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）：  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）： * 商业：□底商 □住宅 □办公   位置（楼层）：  □独立商业楼 总层数：    □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**： 七 通（现状），在建项目拟建成后市政状况： 通  道路：名称：瑞阳路  级别：支路  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  北至瑞阳路  东至瑞阳路  南至未命名河流  西至欧风家园 | |
| **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: 条 瑞阳路 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\_\_1\_\_\_条，轻轨有\_\_\_\_\_\_\_条  线路名称 站点 距离  地铁16号线 周浦东 2000米  624、796、975路 瑞阳路瑞浦路 200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：上海浦东江南村镇银行 □邮局：  □商场：绿地乐和城 □餐饮：肯德基  □超市：华联 □商业中心：  □学校：上海市周浦实验学校 □公园：周浦文化公园  **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： 名称：欧风家园  □非居住区 区域主要项目类型：  居住项目数量： 名称：  **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：售价5W左右 租金6元**  **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：** | |

**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 | 石膏吊顶 | 瓷砖 | 瓷砖 | 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 |
|  | 墙砖 | 石膏吊顶 | 瓷砖 | 瓷砖 | 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： 3 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 | | | | | | |