|  |
| --- |
| **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  |