

现场勘查记录表（现房）			
现场领勘人（签名）：		勘察人（估价师）： 吴敬 周彤	
联系方式：		勘察日期：2024年 1 月 18 日	
坐落：	证载：西城[西直门]外大街南路口28号	项目推广名：北京金融科技中心	
	现状：	坐落是否一致： ☐ 是 ☐ 否	
权属核验： ☐ 是 ☒ 否		查封情况： ☐ 有 ☒ 无	
入户情况： ☒ 是 ☐ 否		抵押情况： ☐ 有 ☐ 无	
土地性质： ☒ 出让 / ☐ 划拨 / ☐ 其他：		房屋性质： ☒ 商品房 / ☐ 保障房 / ☐ 其他：	
使用状况	☐ 自用 ☒ 空置 ☒ 出租		规划用途：商业办公、车库 现状用途：商业办公、车库
	租赁/经营信息：承租方：		租期： 租金水平及内涵：
	经营收入、成本：		
	项目概况 A座 5层(-3) B座 18层(-3)		
项目概况	建成时间：2011年		维护状况： ☒ 良好 ☐ 一般 ☐ 较差
	所在楼宇总层数：	所在楼层：	建筑结构：钢混
	层高（米）：标准		跨度（米）：
	户型：		朝向：
	格局是否有变动：		空间布局： ☐ 复式 ☒ 平层
	基础设施 ☒ 通路、 ☒ 通上水、 ☒ 通下水、 ☒ 通电、 ☒ 通讯、 ☐ 通热（市政/集中供暖）、 ☒ 通燃气		
周边道路情况	1. 道路名称：西直门外大街 属（高速、快速、主、次、支）道路， ☒ 紧邻 / ☐ 距离：		
	2. 道路名称：西直门外大街 属（高速、快速、主、次、支）道路， ☐ 紧邻 / ☒ 距离：100米		
	3. 道路名称：动物园路 属（高速、快速、主、次、支）道路， ☐ 紧邻 / ☒ 距离：50米		
	4. 道路名称： 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： 7.15. 56. 102		地铁：4#. 16# 距离：	
			轻轨：13# 距离：	
	火车站（ ）米、机场（ ）米、汽车站（ ）米、港口（ ）米			
公共配套设施	银行：中国银行、中国工商银行		学校：北京建筑大学，	
	医院：北京同仁医院、阜外医院		商业：凯德MALL	
环境质量	人文环境：北京天文馆 - 北京建筑大学			
	景观：北京植物园、紫竹院公园			
	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 (办公)	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：			
	北研金融大厦、新动力金融科技中心			
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： 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：	

现场勘查记录表 (现房-2)

各用途分布:

部位	外墙/结构	天棚	内墙	地面	门	窗	附属设施
外立面	砖、玻璃幕墙						
大堂		石膏、漆	漆	大理石	玻璃	塑钢窗	
楼梯间							
电梯间		石膏、漆	大理石	大理石			
内部		石膏板、漆	壁纸、漆	砖、地毯	玻璃	塑钢窗	

电梯 客: ⁶12 部 品牌: _____; 货: ²2 部 品牌: _____; 扶梯: _____ 部 品牌: _____

公司名称:

资质等级:

☐ 是 / ☐ 否为封闭式管理

物业等级:

☐ 闭路监控系统 ☐ 中央空调 ☐ 消防栓 ☐ 烟感 ☐ 喷淋 ☐ 中央广播 ☐ 其他: _____

设备设施

设备设施完善度: ☐ 好 ☐ 较好 ☐ 一般 ☐ 较差 ☐ 差

1. 科技租金

2. 各层业态

① ✓ 3. 陈值、购买+改造

总 85万m².
对标 英蓝国际.

{ 招商 股份第一 零售
业态 股份第二

金科新区.

国家级金融科技示范区

面积 →

② ✓ 可研. (租赁面积)

目前 = 30% 出租率. 签订
(10-15层.)

③ ✓ 租赁台账. (已出租)

18元/m² (含物业费) 高区 ✓ ④ 物业费多少找

4楼-5楼

12-13元/m² (采光不好)

8+6

(2部货梯)

授信. 30

置换.

女同借款入

春节前后.

上半年.

{ 国央企
. 政务.

{ 土地再利用
城市更新.

(代建、资产管理).

(运营方面).

马通 → 数字

A座. 战略客户. 区里选择 (神秘客户).