**不 动 产 测 绘 报 告**

**(房 产 测 绘)**

项目名称：巨鹿·西张庄市场—居住区项目

（盛世国际一、二期）5号楼

开发单位：邢台翔鸿房地产开发有限公司

测绘单位：河北启阳诺诚测绘服务有限公司

项目坐落：邢台市巨鹿县柴庄路南侧、祥鹿街东侧

2021年9月6日

**目 录**

**一、报告书概况**

**二、房产面积计算说明**

**三、报告使用说明**

**四、分摊情况说明**

**五、测量报告[预测]**

**六、分层(幢)房屋面积表**

**七、房屋分层平面示意图**

**八、单位营业执照资质证书**

**九、人员资格证书**

**报告书概况**

1. 委托方: 邢台翔鸿房地产开发有限公司

二、项目概况:

1、名称: 巨鹿·西张庄市场—居住区项目

（盛世国际一、二期）5号楼

2、坐落: 邢台市巨鹿县柴庄路南侧、祥鹿街东侧

3、地上层数:18

地下层数:2

4、结构:钢混

5、建筑面积: 9385.04㎡

6、计算人:周慧川

7、测绘类别:预测

8、测绘日期:2021年 9月 6日

9、备注:本幢总建筑面积为9385.04㎡（不包含人防面积），图中阴影部分为人防工程，面积为536.18㎡，阴影部分不在本次登记范围内。

**房产面积计算说明**

**一、测量依据**

我公司根据申请人提供的规划图纸和与其相符的电子版,并按《房产测量规范》（GB/T17986.1～2000）及建设部“关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知”(建住房【2002】74号文)要求进行了房屋面积测算,具体成果详见《分层（幢）房屋面积表》。

**二、面积计算**

1、计算基数是根据申请人提供的规划图纸及电子版结果而定。

2、建筑面积是采用北京超图软件股份有限公司的专业房产测绘软件计算及分摊。

3、报告中应说明的面积计算中的其他问题。

**三、其他**

1、本测绘报告所述面积,是指按规划图纸及与其相符的电子版所计算得出的建筑面积。该面积只作为房产预登记备案使用与确权面积无关，确权面积以实测面积为准。

2、本测绘报告不作为权属证明。

3、我们与委托方没有利害关系或偏见，也与有关当事人没有利害关系或偏见。

4、本测绘报告中陈述的事实是真实和准确的，保证本测绘报告中所涉及的测量和计算结果是客观、公正、准确和规范的。我们愿意为该测绘报告涉及的房产测绘质量负责。

5、本测绘报告在正式提交前，已提请委托方检查校对。

6、委托方对测绘报告有异议的，按《房产测绘管理办法》的规定,可以委托上一级房产测绘机构鉴定。

7、本测绘报告一式四份,其中一份交给委托方,一份由测绘单位存档,一份由房产主管单位存档,一份由房产预售主管单位备案。

**报告使用说明**

一、本测绘报告加盖测绘单位公章后生效。

二、本测绘报告涂改、复制或部分使用无效。如有损毁或遗失,

应及时向测绘单位申请重新测绘。

三、测绘报告有效期至该房屋客体发生变化,当测绘对象客体发

生变化后,应及时申请变更测绘，否则此测绘报告无效。

四、本测绘报告测绘项目的房地产资料由委托方提供。若由于

委托方提供资料的完整性、真实性而影响本测绘报告的,责

任由委托方承担。

五、本测绘报告:

建筑面积=套内面积+分摊面积

分摊面积=套内面积\*分推系数

**巨鹿·西张庄市场—居住区项目（盛世国际一、二期）5号楼分摊情况说明**

巨鹿·西张庄市场—居住区项目（盛世国际一、二期）位于邢台市巨鹿县柴庄路南侧、祥鹿街东侧。本报告为巨鹿· 西张庄市场—居住区项目（盛世国际一、二期）5号楼房产面积预测。5号楼：共计20层（-2+18），-2层为人防区，-1层为储藏区，1-18层为住宅区。本次预测总建筑面积为9385.04㎡。

人防总建筑面积536.18㎡

地下储藏区共计31套储藏间9套工具间，总建筑面积420.68㎡，分摊的楼梯、电梯、合用前室、走道、水暖井、电井、电气设备间、计量间、外半墙面积222.36㎡。

地上住宅区共计72套住宅，每层分为2个单元（4套住宅），住宅总建筑面积8964.36㎡，分摊的楼梯、电梯、合用前室、门厅、走道、水暖井、电井、计量间、电气设备间、风机房、电梯机房、外半墙面积2041.66㎡。

分摊系数计算方法：

分摊系数（K）=（总建筑面积-套内建筑面积总和）÷套内建筑面积总和

各套建筑面积计算方法：

套建筑面积=套内建筑面积+套内建筑面积X分摊系数

**测量报告[预测]**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **楼号：5号楼** | | | **（注：单位：m2）** | | | | | | |
| **房屋坐落** | | | 邢台市巨鹿县柴庄路南侧、祥鹿街东侧 | | | | | | |
| **产权人或委托人** | | | 邢台翔鸿房地产开发有限公司 | | | | | | |
| **项目编号** | | |  | | **委托日期** | | 2021年8月28日 | | |
| **建筑结构** | | | 钢混 | | **建成年份** | |  | | |
| **建筑用途** | | | 住宅 | | **房屋总层数** | | 20 | | |
| **总建筑面积** | | | 9385.04 | | **地上层数** | 18 | **地下层数** | | 2 |
| **分 类 明 细** | | | | | | | | | |
| **序号** | **功能区名称** | | | **套内面积** | | **分摊面积** | | **建筑面积** | |
| 1 | 人防 | | |  | |  | | 536.18 | |
| 2 | 储藏区 | | | 198.38 | | 222.36 | | 420.74 | |
| 3 | 住宅区 | | | 6922.64 | | 2041.66 | | 8964.30 | |
| **总和：** | | | | **7121.02** | | **2264.02** | | **9385.04** | |
| **备注：总建筑面积不包含人防面积。** | | | | | | | | | |
| **测**  **绘**  **说**  **明** | | **1、测绘依据:国家《房产测量规范》(GB/T17986.1-2000GB/T17986.2-2000))及其它国**  **家相关的法律法规**  **2、分摊系数计算方法**  **分摊系数(K)=(总建筑面积-套内建筑面积总和)÷套内建筑面积总和**  **3、各套建筑面积计算方法:**  **套建筑面积=套内建筑面积+套内建筑面积×分推系数**  **4、测绘所用仪器为:手持激光测距仪** | | | | | | | |

**测绘单位：河北启阳诺诚测绘服务有限公司 打印日期：2021年9月6日**

**巨鹿·西张庄市场—居住区项目（盛世国际一、二期）5号楼 房产面积计算情况说明**

我公司在对巨鹿·西张庄市场—居住区项目（盛世国际一、二期）5号楼进行房产预测测量时发现与设计院设计面积有所差距，由于建筑工程建筑面积计算规范与建筑工程房产建筑面积计算规范存在不同，故通过邢台翔鸿房地产开发有限公司与设计院沟通后发现可能造成面积差距的原因如下：

1、设计院计算总建筑面积时将人防工程面积计算在内；房产预测总建筑面积不包含人防面积。

2、设计院计算总建筑面积时将地上住宅区连廊面积计算为全面积；根据房产测量规范规定：与房屋相连有上盖无柱的走廊、檐廊，按其围护结构外围水平投影面积的一半计算。

3、建筑工程建筑面积计算规范中封闭阳台按水平投影的一半计算建筑面积；根据房产测量规范规定：套内阳台建筑面积均按阳台外围与房屋外墙之间的水平投影面积计算，封闭的阳台按水平投影全部计算建筑面积等面积计算规范的不同，导致总建筑面积存在差异，特此说明。

河北启阳诺诚测绘服务有限公司