

项目名称：巨鹿君悦府项目 5 号楼

不动产权测绘报告 (房产测绘)

报 告 书

邢台鹏图测绘有限公司

2022 年 5 月 31 日



不动产权测绘报告

(房产测绘)

项目名称：巨鹿君悦府项目 5 号楼

开发单位：邢台迈拓房地产开发有限公司

测绘单位：邢台鹏图测绘有限公司

项目坐落：巨鹿县建设街西侧、北荣路南侧

2022 年 5 月 31 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

一、委托方：邢台迈拓房地产开发有限公司

二、项目概况：

1、名称：巨鹿君悦府项目 5 号楼

2、坐落：巨鹿县建设街西侧、北荣路南侧

3、地上层数:18

地下层数:2

4、结构:钢混

5、建筑面积：9151.86 m²

6、计算人:黄军晖

7、测绘类别:预测

8、测绘日期:2022 年 1 月 20 日

9、备注：本幢总建筑面积为 9151.86 m²（不包含人防面积），图中阴影部分为人防工程，面积为 475.40 m²，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*分摊系数

巨鹿君悦府项目 5 号楼分摊情况说明

巨鹿君悦府项目位于巨鹿县建设街西侧、北荣路南侧。本报告为巨鹿君悦府项目 5 号楼房产面积预测。5 号楼：共计 20 层（-2+18），-2 层为人防工程区，-1 层为工具储藏区，1-18 层为住宅区、商业区、居室（养老设施）和党群活动室。本次预测总建筑面积 9151.86 m²。

地下人防工程面积为 475.40 m²。

地下工具储藏区共计 19 套工具间、17 套储藏间，总建筑面积 417.15 m²，分摊的楼梯、电梯、合用前室、走道，水暖井、电井、进线间、加压送风机房、进线间、外半墙面积 230.82 m²。

地上 1、2 层共计包括 6 套商业，1 套居室（养老设施），1 套党群活动室共计建筑面积 1348.79 m²，其中 6 套商业总建筑面积 734.64 m²，分摊的计量间、电信间、水暖井、电井、进线间、外半墙面积 18.53 m²；1 套居室（养老设施）总建筑面积 146.85 m²，分摊的计量间、电信间、水暖井、电井、进线间、外半墙面积 3.70 m²；1 套党群活动室总建筑面积 467.30 m²，分摊的计量间、电信间、水暖井、电井、进线间、外半墙面积 11.79 m²。

地上住宅区共计 64 套住宅，每层分为 2 个单元（4 套住宅），住宅总建筑面积 7385.92 m²，分摊的楼梯、电梯、走道、合用前室、大堂、水暖井、电井、电信间、计量间、进线间、电梯机房、外半墙面积 1958.40 m²。

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×分摊系数

测量报告[预测]

楼号：5 号楼

(注：单位：m²)

房屋坐落		巨鹿县建设街西侧、北荣路南侧			
产权人或委托人		邢台迈拓房地产开发有限公司			
项目编号		委托日期		2022 年 1 月 20 日	
建筑结构		钢混		建成年份	
建筑用途		商住		房屋总层数 20	
总建筑面积		9151.86		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				475.40
2	工具储藏区	186.33	230.82		417.15
3	居室（养老设施）	143.15	3.70		146.85
4	党群活动室	455.51	11.79		467.30
5	商业区	716.11	18.53		734.64
6	住宅区	5427.52	1958.40		7385.92
总和：		6928.62	2223.24		9151.86
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×分摊系数 4、测绘所用仪器为：手持激光测距仪				

测绘单位：邢台鹏图测绘有限公司

打印日期：2022 年 5 月 31 日

分层(幢)房屋面积表

总建筑面积为： 9151.86m²

注：套内面积包含阳台面积

所在层	单元号	房号	房屋用途	建筑面积	套内面积	分摊面积	阳台面积
-1	无	储藏间01	储藏间	10.50	4.69	5.81	0.00
-1	无	工具间02	工具间	11.51	5.14	6.37	0.00
-1	无	储藏间03	储藏间	9.14	4.08	5.06	0.00
-1	无	储藏间04	储藏间	9.14	4.08	5.06	0.00
-1	无	工具间05	工具间	12.87	5.75	7.12	0.00
-1	无	储藏间06	储藏间	12.78	5.71	7.07	0.00
-1	无	工具间07	工具间	7.86	3.51	4.35	0.00
-1	无	储藏间08	储藏间	8.19	3.66	4.53	0.00
-1	无	储藏间09	储藏间	8.39	3.75	4.64	0.00
-1	无	工具间10	工具间	8.39	3.75	4.64	0.00
-1	无	工具间11	工具间	8.19	3.66	4.53	0.00
-1	无	工具间12	工具间	7.86	3.51	4.35	0.00
-1	无	工具间13	工具间	12.78	5.71	7.07	0.00
-1	无	储藏间14	储藏间	14.38	6.42	7.96	0.00
-1	无	储藏间15	储藏间	14.19	6.34	7.85	0.00
-1	无	储藏间16	储藏间	12.42	5.55	6.87	0.00
-1	无	工具间17	工具间	12.42	5.55	6.87	0.00
-1	无	储藏间18	储藏间	9.18	4.10	5.08	0.00
-1	无	储藏间19	储藏间	8.87	3.96	4.91	0.00
-1	无	工具间20	工具间	9.60	4.29	5.31	0.00
-1	无	工具间21	工具间	9.60	4.29	5.31	0.00
-1	无	工具间22	工具间	10.66	4.76	5.90	0.00
-1	无	工具间23	工具间	10.66	4.76	5.90	0.00
-1	无	工具间24	工具间	10.66	4.76	5.90	0.00
-1	无	储藏间25	储藏间	10.66	4.76	5.90	0.00
-1	无	储藏间26	储藏间	9.60	4.29	5.31	0.00
-1	无	工具间27	工具间	9.60	4.29	5.31	0.00
-1	无	储藏间28	储藏间	8.96	4.00	4.96	0.00
-1	无	储藏间29	储藏间	9.09	4.06	5.03	0.00

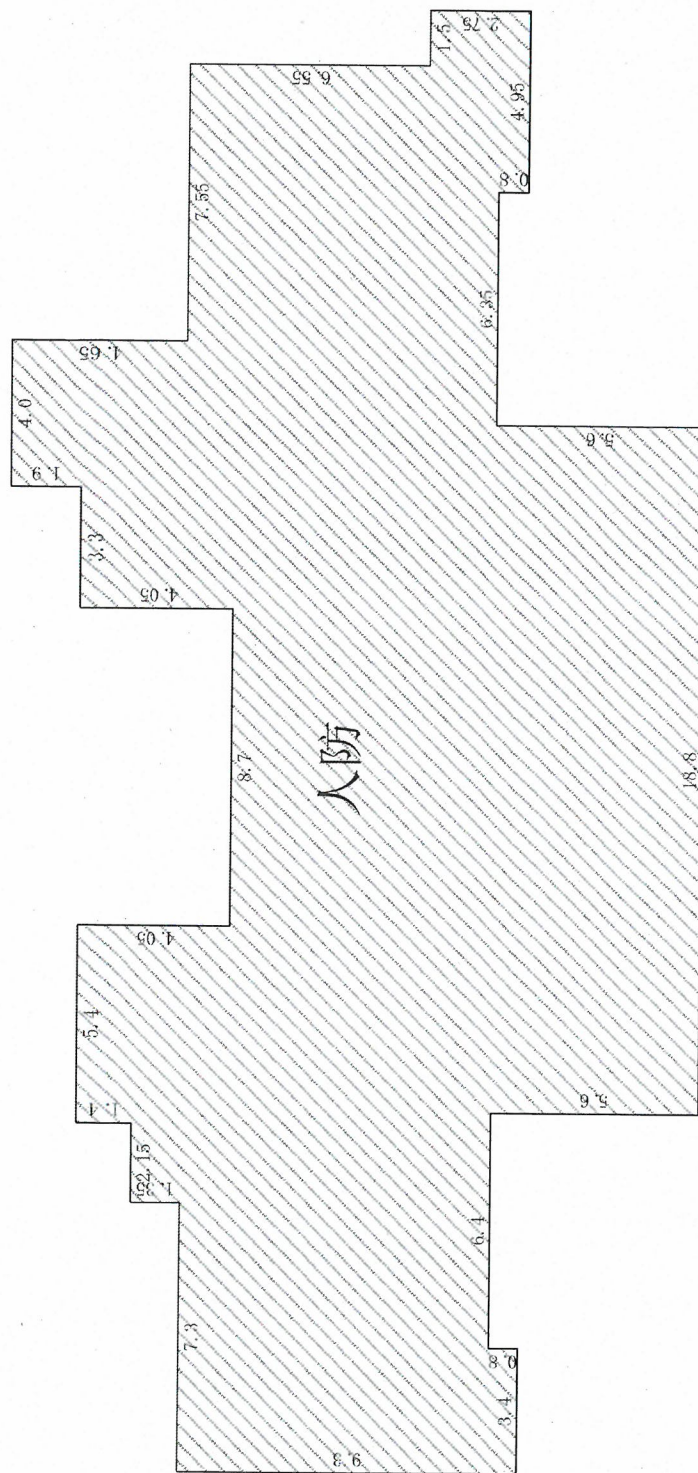
所在层	单元号	房号	房屋用途	建筑面积	套内面积	分摊面积	阳台面积
-1	无	工具间30	工具间	12.42	5.55	6.87	0.00
-1	无	工具间31	工具间	12.42	5.55	6.87	0.00
-1	无	储藏间32	储藏间	14.19	6.34	7.85	0.00
-1	无	工具间33	工具间	14.19	6.34	7.85	0.00
-1	无	储藏间34	储藏间	16.62	7.42	9.20	0.00
-1	无	工具间35	工具间	16.31	7.28	9.03	0.00
-1	无	工具间36	工具间	32.85	14.67	18.18	0.00
1	无	居室（养老设施）	居室（养老设施）	146.85	143.15	3.70	0.00
1~2	无	商业01	商业	140.75	137.20	3.55	0.00
1~2	无	商业02	商业	140.75	137.20	3.55	0.00
1~2	无	商业03	商业	140.74	137.19	3.55	0.00
1~2	无	商业04	商业	137.25	133.79	3.46	0.00
1	无	商业05	商业	106.87	104.17	2.70	0.00
1	无	商业06	商业	68.28	66.56	1.72	0.00
1~2	无	党群活动室	党群活动室	467.30	455.51	11.79	0.00
3	1单元	301	住宅	120.05	88.22	31.83	5.22
3	1单元	302	住宅	110.76	81.39	29.37	5.46
3	2单元	301	住宅	110.76	81.39	29.37	5.46
3	2单元	302	住宅	120.05	88.22	31.83	5.22
4	1单元	401	住宅	120.05	88.22	31.83	5.22
4	1单元	402	住宅	110.76	81.39	29.37	5.46
4	2单元	401	住宅	110.76	81.39	29.37	5.46
4	2单元	402	住宅	120.05	88.22	31.83	5.22
5	1单元	501	住宅	120.05	88.22	31.83	5.22
5	1单元	502	住宅	110.76	81.39	29.37	5.46
5	2单元	501	住宅	110.76	81.39	29.37	5.46
5	2单元	502	住宅	120.05	88.22	31.83	5.22
6	1单元	601	住宅	120.05	88.22	31.83	5.22
6	1单元	602	住宅	110.76	81.39	29.37	5.46
6	2单元	601	住宅	110.76	81.39	29.37	5.46
6	2单元	602	住宅	120.05	88.22	31.83	5.22
7	1单元	701	住宅	120.05	88.22	31.83	5.22

所在层	单元号	房号	房屋用途	建筑面积	套内面积	分摊面积	阳台面积
7	1单元	702	住宅	110.76	81.39	29.37	5.46
7	2单元	701	住宅	110.76	81.39	29.37	5.46
7	2单元	702	住宅	120.05	88.22	31.83	5.22
8	1单元	801	住宅	120.05	88.22	31.83	5.22
8	1单元	802	住宅	110.76	81.39	29.37	5.46
8	2单元	801	住宅	110.76	81.39	29.37	5.46
8	2单元	802	住宅	120.05	88.22	31.83	5.22
9	1单元	901	住宅	120.05	88.22	31.83	5.22
9	1单元	902	住宅	110.76	81.39	29.37	5.46
9	2单元	901	住宅	110.76	81.39	29.37	5.46
9	2单元	902	住宅	120.05	88.22	31.83	5.22
10	1单元	1001	住宅	120.05	88.22	31.83	5.22
10	1单元	1002	住宅	110.76	81.39	29.37	5.46
10	2单元	1001	住宅	110.76	81.39	29.37	5.46
10	2单元	1002	住宅	120.05	88.22	31.83	5.22
11	1单元	1101	住宅	120.05	88.22	31.83	5.22
11	1单元	1102	住宅	110.76	81.39	29.37	5.46
11	2单元	1101	住宅	110.76	81.39	29.37	5.46
11	2单元	1102	住宅	120.05	88.22	31.83	5.22
12	1单元	1201	住宅	120.05	88.22	31.83	5.22
12	1单元	1202	住宅	110.76	81.39	29.37	5.46
12	2单元	1201	住宅	110.76	81.39	29.37	5.46
12	2单元	1202	住宅	120.05	88.22	31.83	5.22
13	1单元	1301	住宅	120.05	88.22	31.83	5.22
13	1单元	1302	住宅	110.76	81.39	29.37	5.46
13	2单元	1301	住宅	110.76	81.39	29.37	5.46
13	2单元	1302	住宅	120.05	88.22	31.83	5.22
14	1单元	1401	住宅	120.05	88.22	31.83	5.22
14	1单元	1402	住宅	110.76	81.39	29.37	5.46
14	2单元	1401	住宅	110.76	81.39	29.37	5.46
14	2单元	1402	住宅	120.05	88.22	31.83	5.22
15	1单元	1501	住宅	120.05	88.22	31.83	5.22

所在层	单元号	房号	房屋用途	建筑面积	套内面积	分摊面积	阳台面积
15	1单元	1502	住宅	110.76	81.39	29.37	5.46
15	2单元	1501	住宅	110.76	81.39	29.37	5.46
15	2单元	1502	住宅	120.05	88.22	31.83	5.22
16	1单元	1601	住宅	120.05	88.22	31.83	5.22
16	1单元	1602	住宅	110.76	81.39	29.37	5.46
16	2单元	1601	住宅	110.76	81.39	29.37	5.46
16	2单元	1602	住宅	120.05	88.22	31.83	5.22
17	1单元	1701	住宅	120.05	88.22	31.83	5.22
17	1单元	1702	住宅	110.76	81.39	29.37	5.46
17	2单元	1701	住宅	110.76	81.39	29.37	5.46
17	2单元	1702	住宅	120.05	88.22	31.83	5.22
18	1单元	1801	住宅	120.05	88.22	31.83	5.22
18	1单元	1802	住宅	110.76	81.39	29.37	5.46
18	2单元	1801	住宅	110.76	81.39	29.37	5.46
18	2单元	1802	住宅	120.05	88.22	31.83	5.22

圖 擲下圖平仄分陰陽

丘号	地上	18	结构	钢混	建成年份	总建筑面积, m ²	0.00
幢号	5	2	座落	巨鹿县建设街西侧、北荣路南侧			



第2层

注：本幢总建筑面积为：9151.86m²（不包含人防面积），图中-2层阴影部分为人防工程，面积为：475.40m²，阴影部分不在本次登记范围内。

比例尺 1 : 200

测绘人: 王泽健

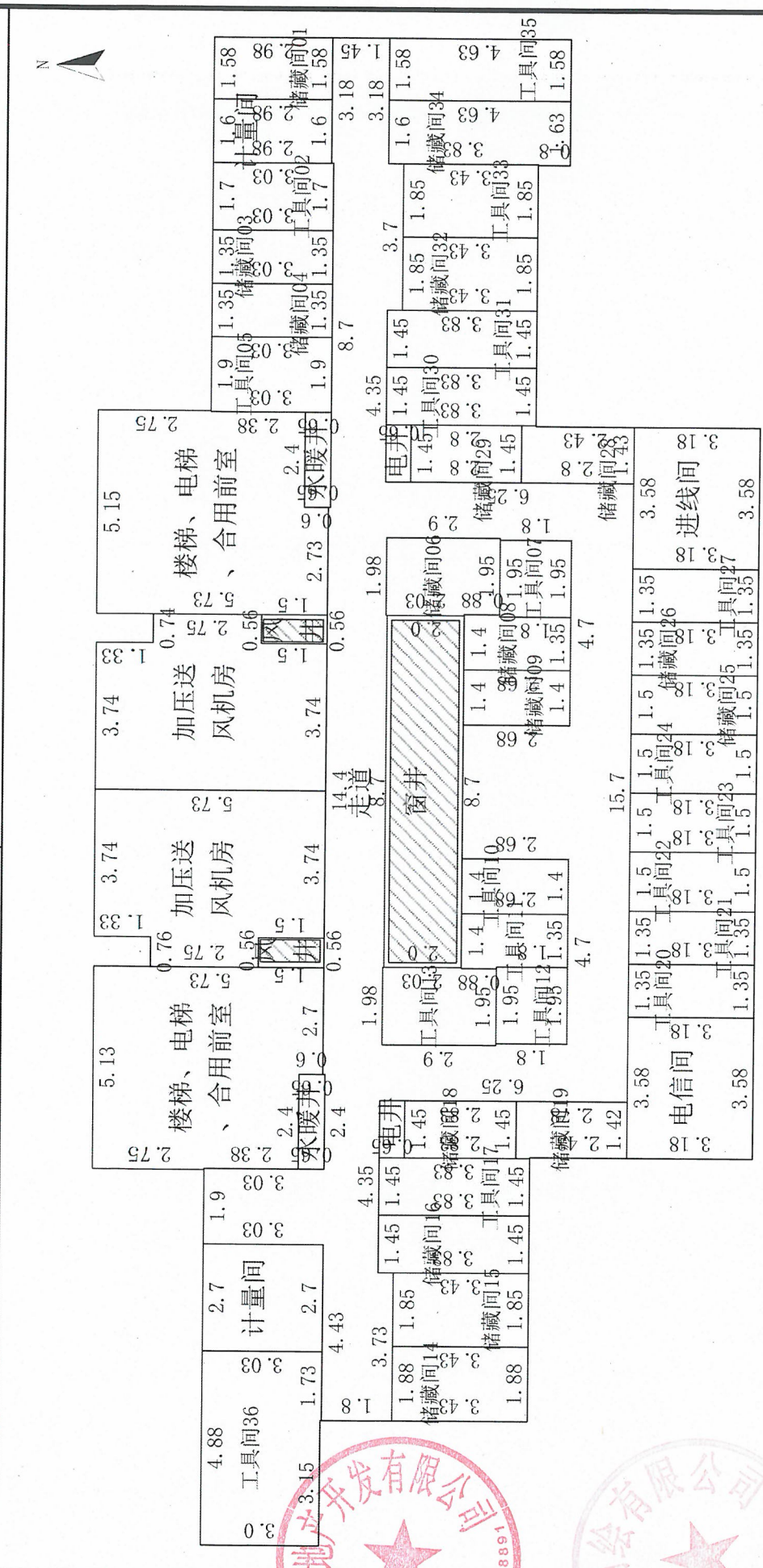
计算人: 赵鹏

审核人：黄军晖

邢台鹏图测绘有限公司

房屋分层平面示意图

丘号		地上	18	结构	钢筋	建成年份	总建筑面积, m²	417.15
幢号	5	地下	2	座落	巨鹿县建设街西侧、北荣路南侧			



第-1层

比例尺 1 : 150

测绘人: 王泽健

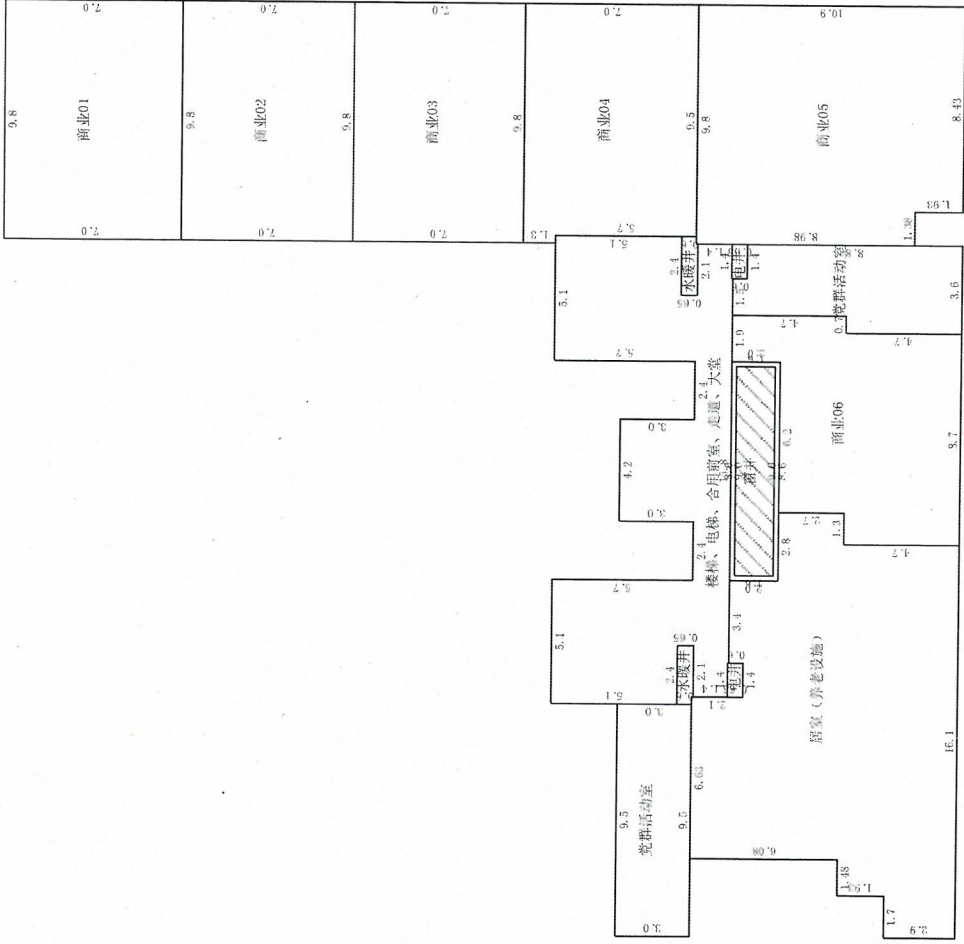
计算人: 赵鹏

审核人: 黄军晖

邢台鹏图测绘有限公司

房屋分层平面示意图

丘号		地上	18	结构	钢混	建成年份		总建筑面积, m²	881.49
幢号	5	地下	2	座落	巨鹿县建设街西侧、北荣路南侧				



第1层

比例尺 1 : 300

计算人: 赵鹏

审核人: 黄军晖

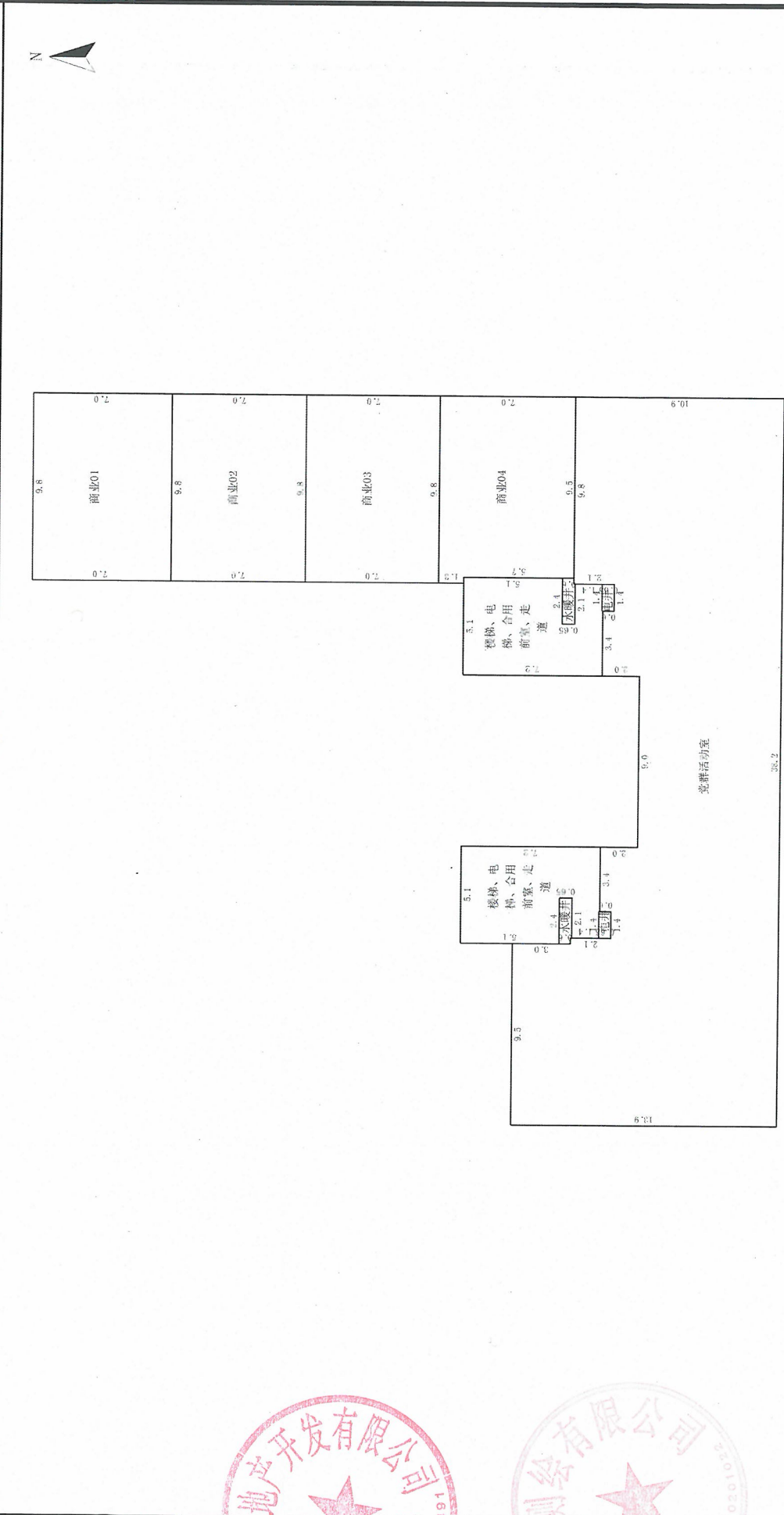
测绘人: 王泽健



邢台鹏图测绘有限公司

房屋分层平面示意图

丘号		地上	18	结构	钢混	建成年份		总建筑面积, m²	467.30
幢号	5	地下	2	座落	巨鹿县建设街西侧、北荣路南侧				



第2层

比例尺 1 : 300

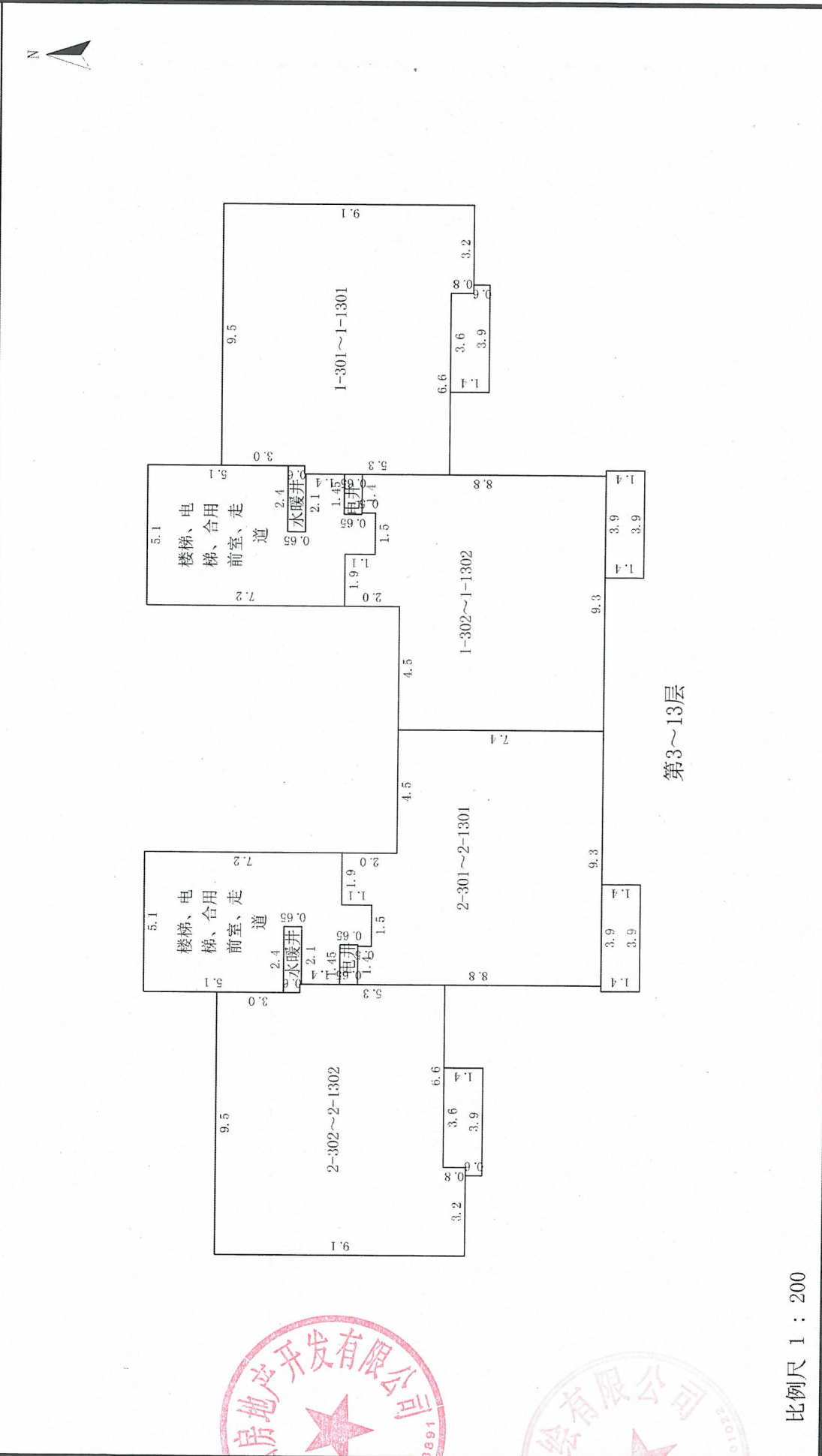
计算人: 赵鹏 审核人: 黄军晖

测绘人: 王泽健

邢台鹏图测绘有限公司

房屋分层平面示意图

丘号		地上	18	结构	钢混	建成年份		总建筑面积, m²	5077.82
幢号	5	地下	2	座落	巨鹿县建设街西侧、北荣路南侧				



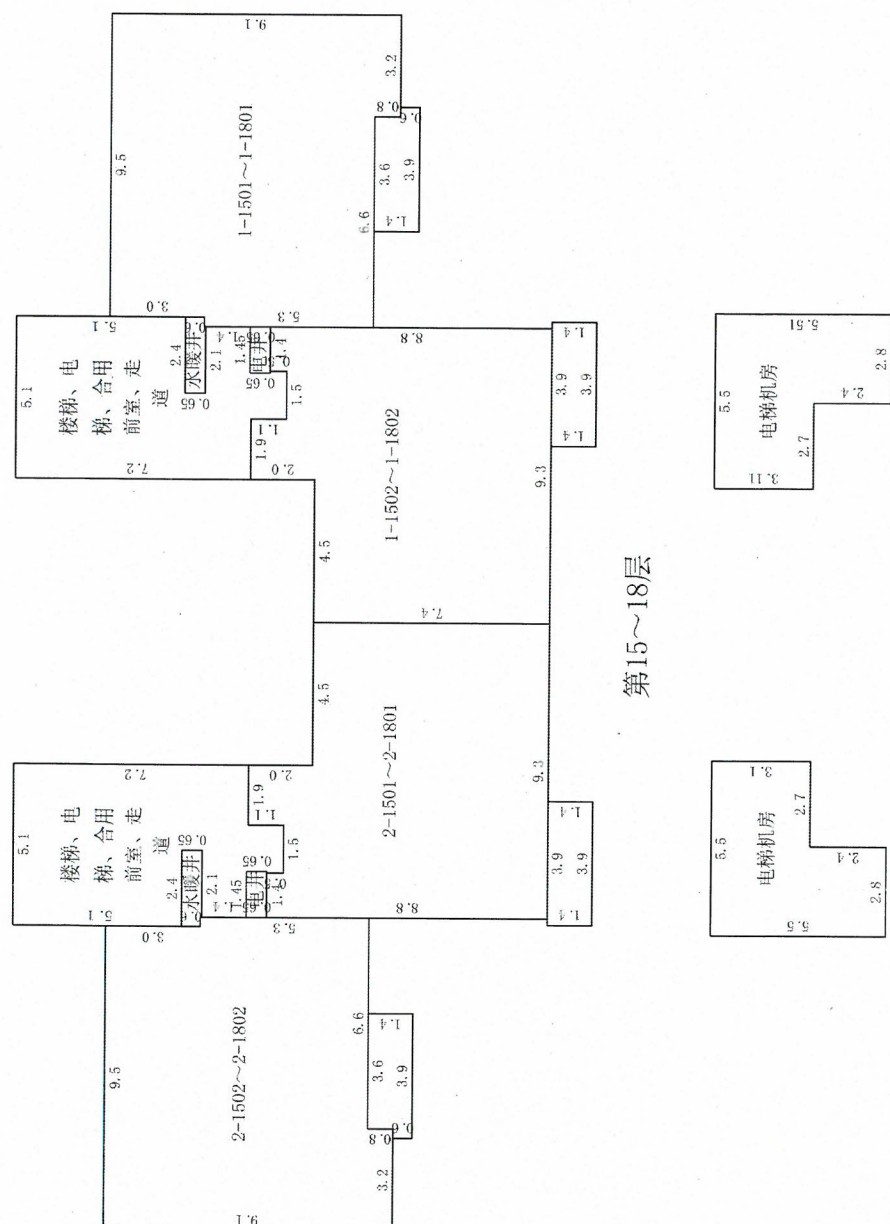
审核人: 黄军晖

计算人: 赵鹏

测绘人: 王泽健

圖 顯示平面分壓法

丘号	地上	18	结构	钢混	建成年份	总建筑面积, m ²	1846.48
幢号	5	地下	座	落	巨鹿县建设街西侧、北荣路南侧		



第15~18层

顶层

比例尺 1 : 250

则绘人：王泽健

十算人：赵鹏

审核人：黄军旺

邢台鹏图测绘有限公司



营业执照

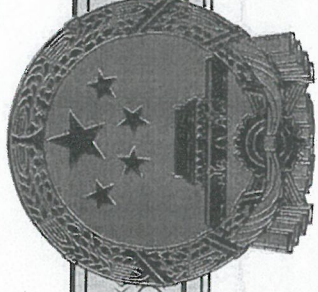
(副本)

统一社会信用代码 91130526336141042N

名称 邢台鹏图测绘有限公司
类型 有限责任公司
住所 河北省邢台市任县新兴街
法定代表人 杜娟
注册资本 叁拾万元整
成立日期 2015年05月21日
营业期限 2015年05月21日 至 2045年05月20日
经营范围 房产测绘、地籍测绘、工程测量。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



2017年5月11日



乙级测绘资质证书 (副本)

专业类别: 乙级: 工程测量、界线与不动产测绘。***

单位名称: 邢台鹏图测绘有限公司

注册地址: 河北省邢台市任县新兴街

法定代表人: 杜娟

证书编号: 乙测资字13502266

有效期至: 2026年11月23日



发证机关 (印章)

2021年11月24日

硕士研究生

毕业证书



研究生 黄军晖

性别 男，一九八八年七月十五日生，于

二〇一〇年九月至二〇一三年七月在 测绘工程

专业学习，学制二年，修完硕士研究生培养计划规定的全部课程，成绩合格，

学位论文答辩通过

培养单位：河南理工大学 校(院、所)长： 郭友峰

证书编号：104601201302200501

二〇一三年七月一日



巨鹿君悦府项目项目 5 号楼

房产面积计算情况说明

我公司在对巨鹿君悦府项目 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,故通过邢台迈拓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:房屋之间无上盖的架空通廊不计算建筑面积。

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。

邢台鹏图测绘有限公司