

不动产测量报告

(房产测绘)



邢台市城乡房产测绘队

2022年08月01日

报告书情况说明

一、委托方：河北巨康房地产开发有限公司

二、项目概况：

1、名称：巨康·西平里项目1号楼

2、坐落：邢台市巨鹿县西平街西侧、柴庄路北侧、北荣路南侧巨康·西平里项目1号楼

3、地上层数：16

地下层数：2

4、结构：钢混

5、建筑面积：10862.01

6、占地面积：1,025.55

7、计算人：董腾

8、测绘类别：预测绘

9、备注：



房产面积计算说明

一、 测量依据

根据委托方提供的施工图纸和与其相符的电子版，依据《不动产权籍调查技术方案》中的要求，房屋面积测算方法按照《房产测量规范》（GB/T17986.1-2000）执行，并按建设部“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）等相关内容进行房屋面积测算，具体成果详见《户室面积表》。

二、 面积计算

- 1、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。
- 2、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，是指按委托方提供的施工图纸和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、本测绘报告一式三份，其中两份交给委托方，一份由测绘单位存档备案。

报告使用说明

一、本测绘报告加盖测绘成果章生效。

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、本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



注：套内面积包含阳台面积

成果附件

户室面积表

面积单位：平方米

图幅号：

丘号：

层次	单元号	房号	房屋用途	建筑面积	套内建筑面积	分摊建筑面积	阳台建筑面积	占地面积
-2		负2层01	工具间	24.79	14.31	10.48	0.00	2.34
-2		负2层02	工具间	15.97	9.22	6.75	0.00	1.51
-2		负2层03	工具间	16.58	9.57	7.01	0.00	1.57
-2		负2层04	工具间	13.01	7.51	5.50	0.00	1.23
-2		负2层05	工具间	11.71	6.76	4.95	0.00	1.11
-2		负2层06	工具间	14.40	8.31	6.09	0.00	1.36
-2		负2层07	工具间	24.05	13.88	10.17	0.00	2.27
-2		负2层08	工具间	18.33	10.58	7.75	0.00	1.73
-2		负2层09	工具间	20.82	12.02	8.80	0.00	1.97
-2		负2层10	工具间	19.90	11.49	8.41	0.00	1.88
-2		负2层11	工具间	18.38	10.61	7.77	0.00	1.74
-2		负2层12	工具间	22.14	12.78	9.36	0.00	2.09
-2		负2层13	工具间	27.54	15.90	11.64	0.00	2.60
-2		负2层14	工具间	26.54	15.32	11.22	0.00	2.51
-2		负2层15	工具间	35.26	20.36	14.90	0.00	3.33
-2		负2层16	工具间	22.92	13.23	9.69	0.00	2.16
-2		负2层17	工具间	20.37	11.76	8.61	0.00	1.92
-2		负2层18	工具间	34.64	20.00	14.64	0.00	3.27
-2		负2层19	工具间	34.64	20.00	14.64	0.00	3.27
-2		负2层20	工具间	20.37	11.76	8.61	0.00	1.92
-2		负2层21	工具间	22.92	13.23	9.69	0.00	2.16
-2		负2层22	工具间	26.54	15.32	11.22	0.00	2.51
-2		负2层23	工具间	35.26	20.36	14.90	0.00	3.33
-2		负2层24	工具间	27.54	15.90	11.64	0.00	2.60
-2		负2层25	工具间	22.14	12.78	9.36	0.00	2.09
-2		负2层26	工具间	18.38	10.61	7.77	0.00	1.74
-2		负2层27	工具间	19.90	11.49	8.41	0.00	1.88
-2		负2层28	工具间	20.82	12.02	8.80	0.00	1.97
-2		负2层29	工具间	18.45	10.65	7.80	0.00	1.74
-2		负2层30	工具间	23.89	13.79	10.10	0.00	2.26
-2		负2层31	工具间	13.01	7.51	5.50	0.00	1.23
-2		负2层32	工具间	11.48	6.63	4.85	0.00	1.08
-2		负2层33	工具间	14.40	8.31	6.09	0.00	1.36
-2		负2层34	工具间	24.79	14.31	10.48	0.00	2.34
-2		负2层35	工具间	15.97	9.22	6.75	0.00	1.51
-2		负2层36	工具间	16.58	9.57	7.01	0.00	1.57

户室面积表

丘号：

面积单位：平方米

图幅号：

层次	单元号	房号	房屋用途	建筑面积	套内建筑面积	分摊建筑面积	阳台建筑面积	占地面积
-1		负1层01	工具间	24.79	14.31	10.48	0.00	2.34
-1		负1层02	工具间	15.97	9.22	6.75	0.00	1.51
-1		负1层03	工具间	16.58	9.57	7.01	0.00	1.57
-1		负1层04	工具间	13.01	7.51	5.50	0.00	1.23
-1		负1层05	工具间	11.71	6.76	4.95	0.00	1.11
-1		负1层06	工具间	14.40	8.31	6.09	0.00	1.36
-1		负1层07	工具间	24.05	13.88	10.17	0.00	2.27
-1		负1层08	工具间	18.33	10.58	7.75	0.00	1.73
-1		负1层09	工具间	20.82	12.02	8.80	0.00	1.97
-1		负1层10	工具间	19.90	11.49	8.41	0.00	1.88
-1		负1层11	工具间	18.38	10.61	7.77	0.00	1.74
-1		负1层12	工具间	22.14	12.78	9.36	0.00	2.09
-1		负1层13	工具间	27.54	15.90	11.64	0.00	2.60
-1		负1层14	工具间	26.54	15.32	11.22	0.00	2.51
-1		负1层15	工具间	22.92	13.23	9.69	0.00	2.16
-1		负1层16	工具间	20.37	11.76	8.61	0.00	1.92
-1		负1层17	工具间	20.37	11.76	8.61	0.00	1.92
-1		负1层18	工具间	22.92	13.23	9.69	0.00	2.16
-1		负1层19	工具间	26.54	15.32	11.22	0.00	2.51
-1		负1层20	工具间	22.14	12.78	9.36	0.00	2.09
-1		负1层21	工具间	27.54	15.90	11.64	0.00	2.60
-1		负1层22	工具间	19.90	11.49	8.41	0.00	1.88
-1		负1层23	工具间	18.38	10.61	7.77	0.00	1.74
-1		负1层24	工具间	18.45	10.65	7.80	0.00	1.74
-1		负1层25	工具间	20.82	12.02	8.80	0.00	1.97
-1		负1层26	工具间	23.66	13.66	10.00	0.00	2.23
-1		负1层27	工具间	13.01	7.51	5.50	0.00	1.23
-1		负1层28	工具间	11.71	6.76	4.95	0.00	1.11
-1		负1层29	工具间	14.40	8.31	6.09	0.00	1.36
-1		负1层30	工具间	24.79	14.31	10.48	0.00	2.34
-1		负1层31	工具间	15.97	9.22	6.75	0.00	1.51
-1		负1层32	工具间	16.58	9.57	7.01	0.00	1.57
1		101	商业	130.10	121.94	8.16	0.00	12.28
1		102	商业	99.36	93.13	6.23	0.00	9.38
1		103	商业	125.62	117.74	7.88	0.00	11.86
1		104	商业	125.62	117.74	7.88	0.00	11.86

户室面积表

图幅号：

丘号：

面积单位：平方米

层次	单元号	房 号	房屋用途	建筑面积	套内建筑面积	分摊建筑面积	阳台建筑面积	占地面积
1		105	商业	99.36	93.13	6.23	0.00	9.38
1~2		106	商业	167.34	156.84	10.50	0.00	15.80
1~2		107	商业	155.36	145.62	9.74	0.00	14.67
1~2		108	商业	151.14	141.66	9.48	0.00	14.27
2	1	1单元202	住宅	117.56	87.94	29.62	10.21	11.10
2	1	1单元203	住宅	128.38	96.03	32.35	5.12	12.12
2	2	2单元201	住宅	128.38	96.03	32.35	5.12	12.12
2	2	2单元202	住宅	116.12	86.86	29.26	9.13	10.96
2	2	2单元203	住宅	125.96	94.22	31.74	5.04	11.89
3	1	1单元301	住宅	125.96	94.22	31.74	5.04	11.89
3	1	1单元302	住宅	116.12	86.86	29.26	9.13	10.96
3	1	1单元303	住宅	128.38	96.03	32.35	5.12	12.12
3	2	2单元301	住宅	128.38	96.03	32.35	5.12	12.12
3	2	2单元302	住宅	116.12	86.86	29.26	9.13	10.96
3	2	2单元303	住宅	125.96	94.22	31.74	5.04	11.89
4	1	1单元401	住宅	125.96	94.22	31.74	5.04	11.89
4	1	1单元402	住宅	116.12	86.86	29.26	9.13	10.96
4	1	1单元403	住宅	128.38	96.03	32.35	5.12	12.12
4	2	2单元401	住宅	128.32	95.99	32.33	5.12	12.11
4	2	2单元402	住宅	116.57	87.20	29.37	9.13	11.01
4	2	2单元403	住宅	125.80	94.10	31.70	5.08	11.88
5	1	1单元501	住宅	125.96	94.22	31.74	5.04	11.89
5	1	1单元502	住宅	116.12	86.86	29.26	9.13	10.96
5	1	1单元503	住宅	128.38	96.03	32.35	5.12	12.12
5	2	2单元501	住宅	128.32	95.99	32.33	5.12	12.11
5	2	2单元502	住宅	116.57	87.20	29.37	9.13	11.01
5	2	2单元503	住宅	125.80	94.10	31.70	5.08	11.88
6	1	1单元601	住宅	125.96	94.22	31.74	5.04	11.89
6	1	1单元602	住宅	116.12	86.86	29.26	9.13	10.96
6	1	1单元603	住宅	128.38	96.03	32.35	5.12	12.12
6	2	2单元601	住宅	128.32	95.99	32.33	5.12	12.11
6	2	2单元602	住宅	116.57	87.20	29.37	9.13	11.01
6	2	2单元603	住宅	125.80	94.10	31.70	5.08	11.88
7	1	1单元701	住宅	125.96	94.22	31.74	5.04	11.89
7	1	1单元702	住宅	116.12	86.86	29.26	9.13	10.96
7	1	1单元703	住宅	128.38	96.03	32.35	5.12	12.12

户室面积表

图幅号：

丘号：

面积单位：平方米

层次	单元号	房号	房屋用途	建筑面积	套内建筑面积	分摊建筑面积	阳台建筑面积	占地面积
7	2	2单元701	住宅	128.32	95.99	32.33	5.12	12.11
7	2	2单元702	住宅	116.57	87.20	29.37	9.13	11.01
7	2	2单元703	住宅	125.80	94.10	31.70	5.08	11.88
8	1	1单元801	住宅	125.96	94.22	31.74	5.04	11.89
8	1	1单元802	住宅	116.12	86.86	29.26	9.13	10.96
8	1	1单元803	住宅	128.38	96.03	32.35	5.12	12.12
8	2	2单元801	住宅	128.32	95.99	32.33	5.12	12.11
8	2	2单元802	住宅	116.57	87.20	29.37	9.13	11.01
8	2	2单元803	住宅	125.80	94.10	31.70	5.08	11.88
9	1	1单元901	住宅	125.96	94.22	31.74	5.04	11.89
9	1	1单元902	住宅	116.12	86.86	29.26	9.13	10.96
9	1	1单元903	住宅	128.38	96.03	32.35	5.12	12.12
9	2	2单元901	住宅	128.32	95.99	32.33	5.12	12.11
9	2	2单元902	住宅	116.57	87.20	29.37	9.13	11.01
9	2	2单元903	住宅	125.80	94.10	31.70	5.08	11.88
10	2	2单元1001	住宅	128.32	95.99	32.33	5.12	12.11
10	2	2单元1002	住宅	116.57	87.20	29.37	9.13	11.01
10	2	2单元1003	住宅	125.80	94.10	31.70	5.08	11.88
11	2	2单元1101	住宅	128.32	95.99	32.33	5.12	12.11
11	2	2单元1102	住宅	116.57	87.20	29.37	9.13	11.01
11	2	2单元1103	住宅	125.80	94.10	31.70	5.08	11.88
12	2	2单元1201	住宅	128.32	95.99	32.33	5.12	12.11
12	2	2单元1202	住宅	116.57	87.20	29.37	9.13	11.01
12	2	2单元1203	住宅	125.80	94.10	31.70	5.08	11.88
13	2	2单元1301	住宅	128.32	95.99	32.33	5.12	12.11
13	2	2单元1302	住宅	116.57	87.20	29.37	9.13	11.01
13	2	2单元1303	住宅	125.80	94.10	31.70	5.08	11.88
14	2	2单元1401	住宅	128.32	95.99	32.33	5.12	12.11
14	2	2单元1402	住宅	116.57	87.20	29.37	9.13	11.01
14	2	2单元1403	住宅	125.80	94.10	31.70	5.08	11.88
15	2	2单元1501	住宅	128.32	95.99	32.33	5.12	12.11
15	2	2单元1502	住宅	116.57	87.20	29.37	9.13	11.01
15	2	2单元1503	住宅	125.80	94.10	31.70	5.08	11.88
16	2	2单元1601	住宅	128.32	95.99	32.33	5.12	12.11
16	2	2单元1602	住宅	116.57	87.20	29.37	9.13	11.01
16	2	2单元1603	住宅	125.80	94.10	31.70	5.08	11.88

成果附件

测量报告[预测绘]

测量编号: 20220629-0002-07

楼幢代码: 20220629-000028002

幢号: 1

房屋坐落	邢台市巨鹿县西平街西侧、柴庄路北侧、北荣路南侧巨康·西平里项目1号楼			
产权人或委托人	河北巨康房地产开发有限公司			
项目编号	20220629-0002-07	委托日期	2022年 7月 11日	
建筑结构	钢混	建成年份	预测	
建筑用途	住宅	房屋总层数	18	
总建筑面积	10862.01	地上层数	16	地下层数 2

分 类 明 细

功能区号	功能区名称	建筑面积	套内面积	分摊面积
1	工具间	1409.06	813.42	595.64
3	住宅区	8399.05	6282.73	2116.32
4	商业区	1053.90	987.80	66.10
总和		10862.01	8083.95	2778.06

备注: 总建筑面积不包含人防面积。

测绘成果产品专用章
1305038847416

测绘说明

- 1、测绘依据: 国家《房产测量规范》(GB/T 17986.1-2000, GB/T 17986.2-2000) 及其他国家相关的法律法规
- 2、分摊系数计算方法:

$$\text{分摊系数}(K) = (\text{总建筑面积} - \text{套内建筑面积总和}) \div \text{套内建筑面积总和}$$
- 3、各套建筑面积计算方法:

$$\text{套建筑面积} = \text{套内建筑面积} + \text{套内建筑面积} \times \text{分摊系数}$$
- 4、测绘所用仪器为: 手持激光测距仪

测绘: 董腾

测绘单位: 邢台市城乡房产测绘队

第9页-共9页

审核: 乔川龙

打印日期: 2022年08月02日

房屋分层平面示意图

不动产单元号	地上	16	结构	钢混	建成年份	总建筑面积, m ²	0.00
幢号	地下	2	座落	邢台市巨鹿县西平街西侧、柴庄路北侧、北荣路南侧巨康·西平里项目1号楼			

邢台市巨鹿县房地产开发有限公司

顶层

比例尺 1 : 250

北

13.05038841419

邢台市城乡房产测绘队

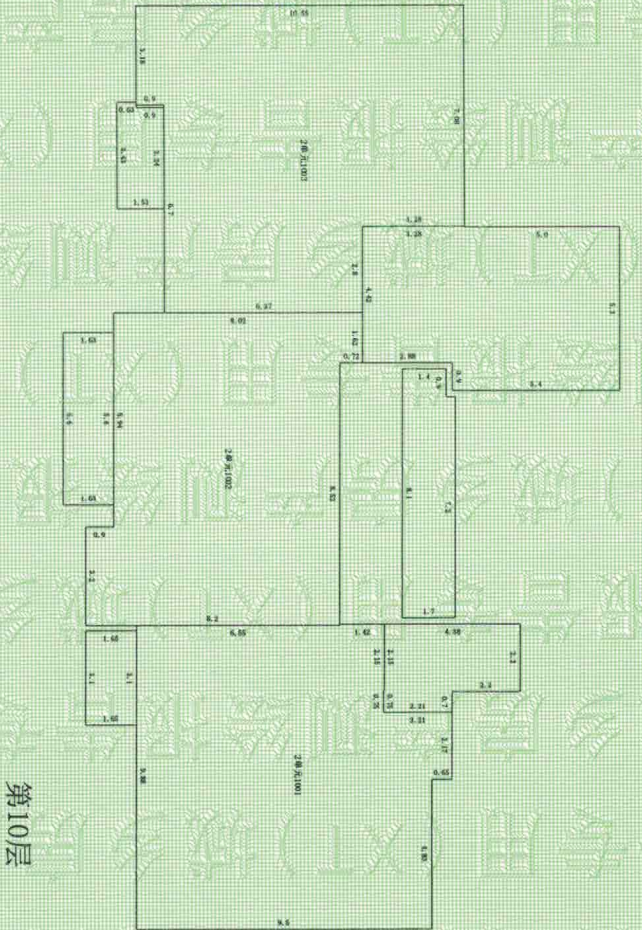
测绘人:董腾

计算人:董腾

审核人:乔川龙

房屋分层平面示意图

不动产单元号	地上	16	结构	钢混	建成年份	总建筑面积, m²	370.69
幢号	地下	2	座落	邢台市巨鹿县西平街西侧、柴庄路北侧、北荣路南侧巨康·西平里项目1号楼			



第10层

比例尺 1 : 250

测绘人: 董腾

计算人: 董腾

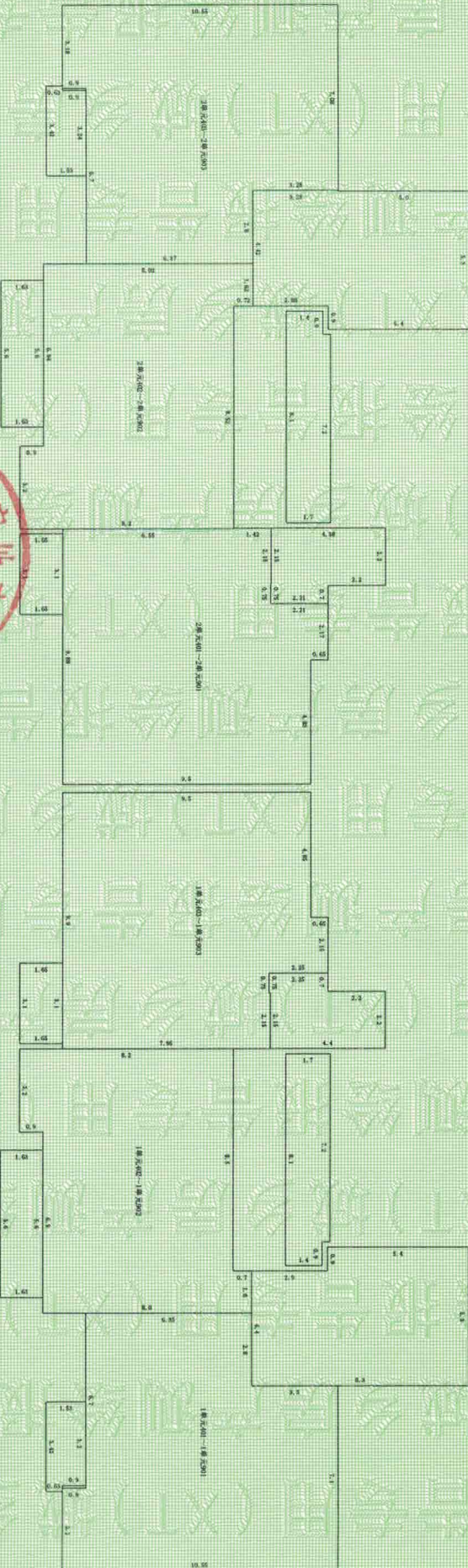
审核人: 乔川龙

房屋分层平面示意图

不动产单元号	地上	16	结 构	钢混	建成年份	总建筑面积,㎡	4446.90
幢 号	地下	2	座 落	邢台市巨鹿县西平街西侧、柴庄路北侧、北荣路南侧巨康·西平里项目1号楼			



第4~9层



邢台市城乡房产测绘队

比例尺 1 : 250

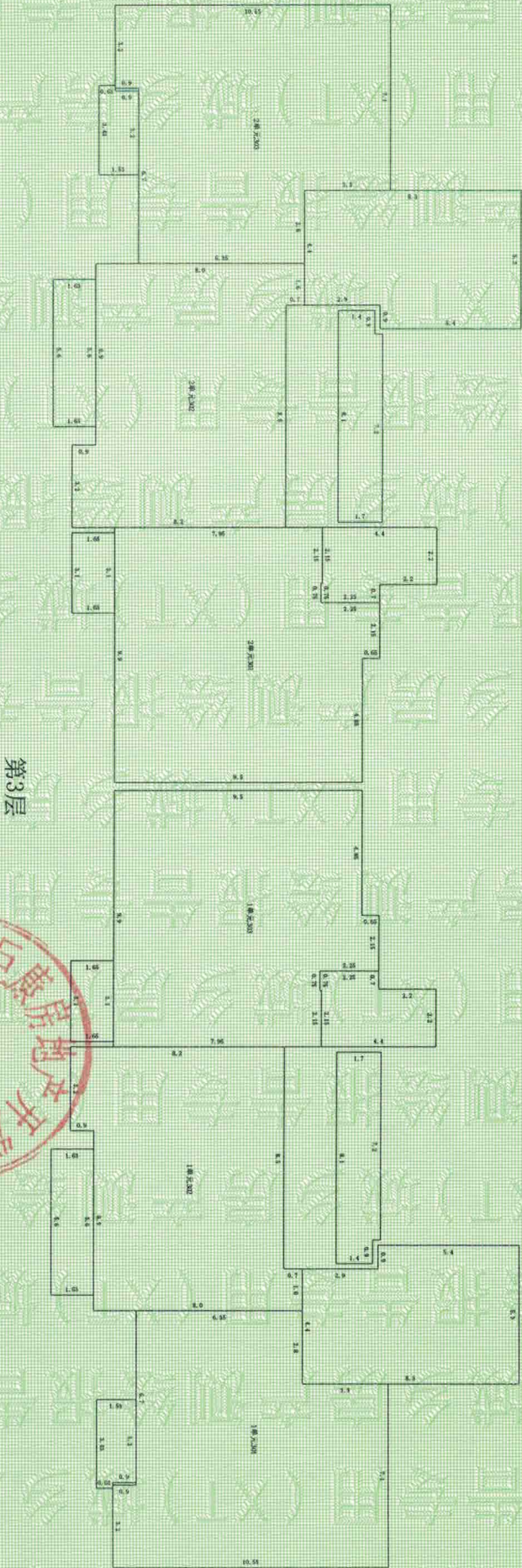
测绘人:董腾

计算人:董腾

审核人:乔川龙

房屋分层平面示意图

不动产单元号	地上	16	结构	钢混	建成年份	总建筑面积, m ²	740.92
幢号	地下	2	座落	邢台市巨鹿县西平街西侧、柴庄路北侧、北荣路南侧白康·西平里项目1号楼			



比例尺 1 : 250

测绘人: 董腾

计算人: 董腾

审核人: 乔川龙



房屋分层平面示意图

不动产单元号	地上 16	结构	钢混	建成年份	总建筑面积 m²	616.40
幢号	地下 2	座落	邢台市巨鹿县西平街西侧、柴庄路北侧、北荣路南侧巨康·西平里项目1号楼			

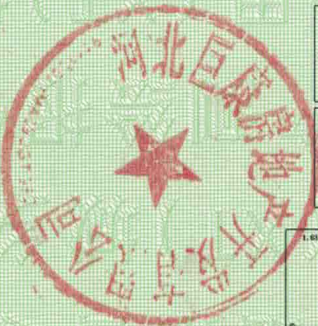
第2层

邢台市城乡房产测绘队

测绘人:董腾

计算人:董腾

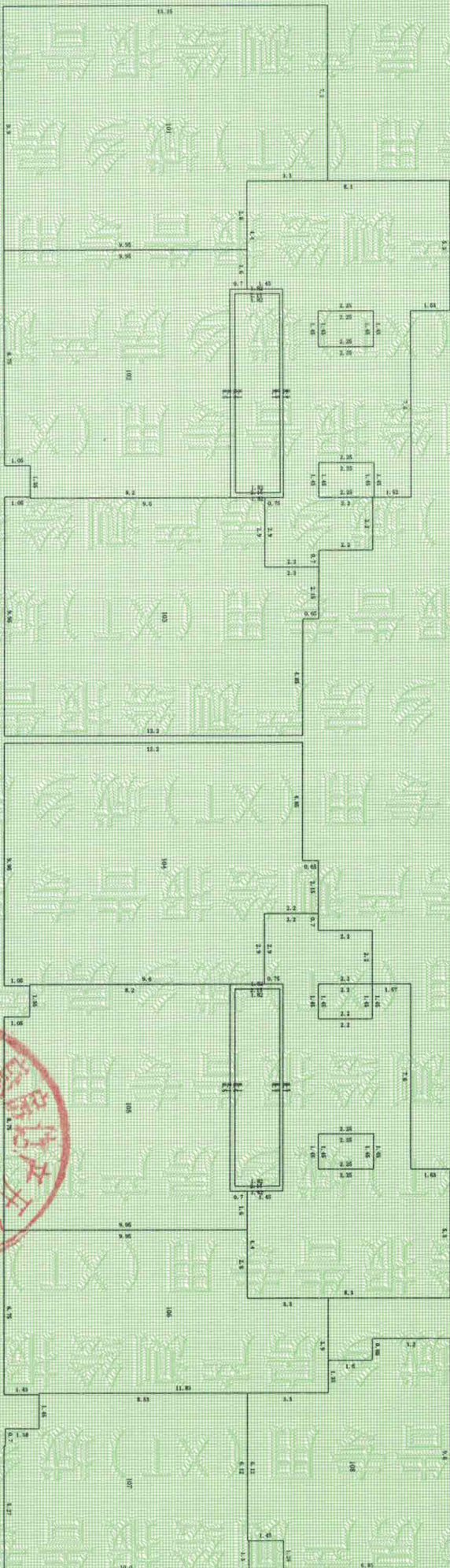
审核人:乔川龙



房屋分层平面示意图

不动产单元号	地上	16	结构	钢混	建成年份	总建筑面积 m²	1053.90
幢号	地下	2	座落	邢台市巨鹿县西平街西侧、柴庄路北侧、北荣路南侧巨康西平里项目1号楼			

第1层



比例尺 1 : 250

测绘成果产品专用章

13050388473419



邢台市城乡房产测绘队

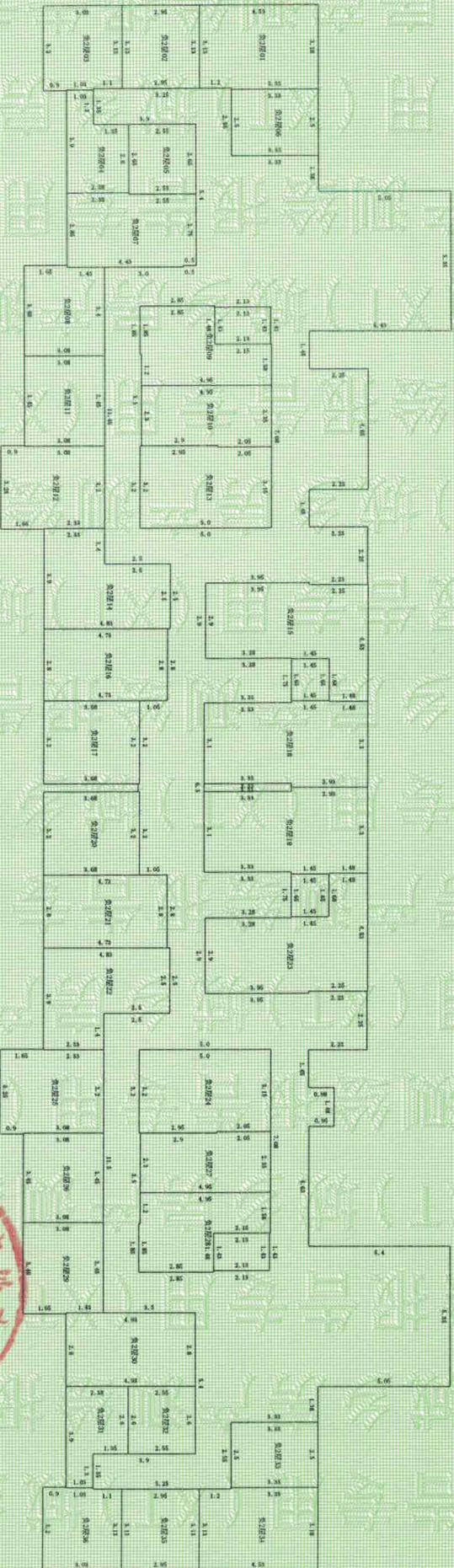
测绘人:董腾

计算人:董腾

审核人:乔川龙

房屋分层平面示意图

不动产单元号	地上 16	结构 钢混	建成年份	总建筑面积, m ² 714.43
幢 号	地下 2	座 落	邢台市巨鹿县西平街西侧、柴庄路北侧、北荣路南侧巨康·西平里项目1号楼	



第2层

比例尺 1 : 250

测绘人: 董腾

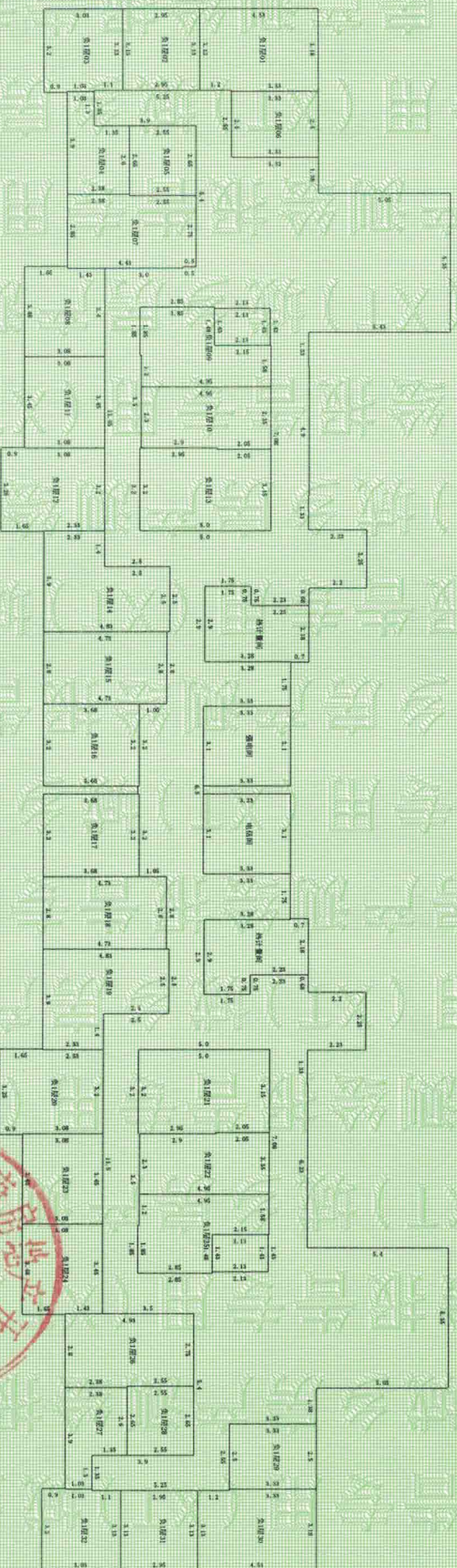
计算人: 董腾

审核人: 乔川龙



房屋分层平面示意图

不动产单元号	地上	16	结构	钢混	建成年份	总建筑面积, m ²	634.63
幢号	地下	2	座落	邢台市巨鹿县西平街西侧、柴庄路北侧、北菜路南侧巨康·西平里项目T号楼			



第1层



邢台市城乡房产测绘队

比例尺 1 : 250

测绘人:董腾

计算人:董腾

审核人:乔川龙

305038847419

巨康·西平里项目 1 号楼分摊情况说明

巨康·西平里项目 1 号楼位于邢台市巨鹿县西平街西侧、柴庄路北侧、北荣路南侧。本报告为巨康·西平里项目 1 号楼房产面积预测。1 号楼: 共计 18 层(-2+16), -1 层、-2 层为储藏间, 1 层为商业区, 二层部分为商业区部分为住宅区, 3-16 层为住宅区。本次预测总建筑面积为 10862.01 m²。

地下储藏区共计 68 间储藏间, 总建筑面积 1409.06 m², 分摊的楼梯、电梯、合用前室、走道, 水暖井、电井、电业进线间、物业进线间、外半墙面积 595.64 m²。

地上住宅区共计 68 套住宅, 总建筑面积 8399.05 m², 分摊的楼梯、电梯、合用前室、门厅、水暖井、电井、电信间、暖计量间、电业进线间、物业进线间、电梯机房、连廊(半面积)、外半墙面积 2116.32 m²。

地上商业区共计 8 间商业, 总建筑面积 1053.90 m², 分摊的电信间、电业进线间、物业进线间、外半墙面积 66.10 m²。

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

套建筑面积=套内建筑面积+套内建筑面积 X 分摊系数



巨康·西平里项目 1 号楼

房产面积计算情况说明

我公司在对巨康·西平里项目 1 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，故通过河北巨康房地产开发有限公司与设计院沟通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。

统一社会信用代码
91130503737372925X

营业执照

(副本)



扫描二维码
下载国家企业信用信息公示系统APP
实时公示企业信用信息
国家企业信用信息公示系统
国家企业信用信息公示系统

名称 邢台市城乡房产测绘队

类型 股份合作制

法定代表人 王力康

经营范围 房产测绘、房产信息、打字、复印(按资质等级许可的开展); 相关
相关部门批准后方可开展经营活动)

注册资金 贰拾伍万元

成立日期 2006年11月14日

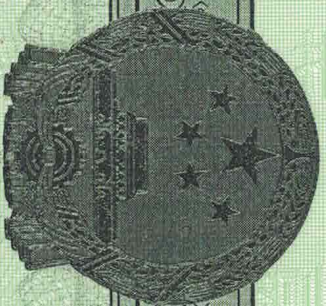
营业期限 2006年11月14日至长期

住所 邢台市桥东区中华大街88号

登记机关

2023年6月16日





乙级测绘资质证书

专业类别:

乙级: 工程测量、界线与不动产测绘。***

单位名称:

邢台市城乡房产测绘队

注册地址:

邢台市桥西区中华大街88号

法定代表人:

李玉峰

证书编号:

乙测资字13501155

有效期至:

2026年11月5日



发证机关

2021年11月6日



No. 000518

中华人民共和国自然资源部监制



职 称 其它-无

专 业 其他相关专业

工作单位 邢台市城乡房产测绘队

单位地址 邢台市桥西区中华大街88号

发证日期 2012-06-12

证书编号 1310500026

姓 名 张顺红

性 别 男

身份证号 130502197405081218

职 务 其它-无



注册记录

2012 6 12

176

测绘作业证



2012 年 6 月 12 日

国家测绘地理信息局制