

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4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4号楼

3、地上层数：25

地下层数：2

4、结构：钢混

5、建筑面积：12692.98

6、占地面积：603.23

7、计算人：张顺红

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



户室面积表

丘号：

面积单位：平方米

图幅号：

层数	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	9.28	4.75	4.53	0.00	0.44
-2		负2层02	工具间	9.30	4.76	4.54	0.00	0.44
-2		负2层03	工具间	11.82	6.05	5.77	0.00	0.56
-2		负2层04	工具间	12.11	6.20	5.91	0.00	0.58
-2		负2层05	工具间	11.62	5.95	5.67	0.00	0.55
-2		负2层06	工具间	12.72	6.51	6.21	0.00	0.60
-2		负2层07	工具间	12.69	6.50	6.19	0.00	0.60
-2		负2层08	工具间	15.71	8.04	7.67	0.00	0.75
-2		负2层09	工具间	15.71	8.04	7.67	0.00	0.75
-2		负2层10	工具间	11.68	5.98	5.70	0.00	0.56
-2		负2层11	工具间	11.68	5.98	5.70	0.00	0.56
-2		负2层12	工具间	23.01	11.78	11.23	0.00	1.09
-2		负2层13	工具间	10.36	5.30	5.06	0.00	0.49
-2		负2层14	工具间	17.97	9.20	8.77	0.00	0.85
-2		负2层15	工具间	13.81	7.07	6.74	0.00	0.66
-2		负2层16	工具间	13.81	7.07	6.74	0.00	0.66
-2		负2层17	工具间	17.97	9.20	8.77	0.00	0.85
-2		负2层18	工具间	16.82	8.51	8.21	0.00	0.80
-2		负2层19	工具间	14.08	7.21	6.87	0.00	0.67
-2		负2层20	工具间	7.73	3.96	3.77	0.00	0.37
-2		负2层21	工具间	8.01	4.10	3.91	0.00	0.38
-2		负2层22	工具间	7.75	3.97	3.78	0.00	0.37
-2		负2层23	工具间	7.99	4.09	3.90	0.00	0.38
-2		负2层24	工具间	10.68	5.47	5.21	0.00	0.51
-2		负2层25	工具间	14.74	7.55	7.19	0.00	0.70
-2		负2层26	工具间	15.96	8.17	7.79	0.00	0.76
-2		负2层27	工具间	10.84	5.55	5.29	0.00	0.52
-1		负1层01	工具间	9.28	4.75	4.53	0.00	0.44
-1		负1层02	工具间	9.30	4.76	4.54	0.00	0.44
-1		负1层03	工具间	11.82	6.05	5.77	0.00	0.56
-1		负1层04	工具间	12.11	6.20	5.91	0.00	0.58
-1		负1层05	工具间	11.62	5.95	5.67	0.00	0.55
-1		负1层06	工具间	12.66	6.48	6.18	0.00	0.60
-1		负1层07	工具间	12.69	6.50	6.19	0.00	0.60
-1		负1层08	工具间	15.71	8.04	7.67	0.00	0.75
-1		负1层09	工具间	15.71	8.04	7.67	0.00	0.75

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		负1层10	工具间	10.97	5.62	5.35	0.00	0.52
-1		负1层11	工具间	10.86	5.56	5.30	0.00	0.52
-1		负1层12	工具间	8.00	4.10	3.90	0.00	0.38
-1		负1层13	工具间	8.00	4.10	3.90	0.00	0.38
-1		负1层14	工具间	12.64	6.47	6.17	0.00	0.60
-1		负1层15	工具间	12.58	6.44	6.14	0.00	0.60
-1		负1层16	工具间	12.05	6.17	5.88	0.00	0.57
-1		负1层17	工具间	10.17	5.21	4.96	0.00	0.48
-1		负1层18	工具间	9.14	4.68	4.46	0.00	0.43
-1		负1层19	工具间	9.14	4.68	4.46	0.00	0.43
-1		负1层20	工具间	9.14	4.68	4.46	0.00	0.43
-1		负1层21	工具间	9.14	4.68	4.46	0.00	0.43
-1		负1层22	工具间	8.99	4.60	4.39	0.00	0.43
-1		负1层23	工具间	10.67	5.46	5.21	0.00	0.51
-1		负1层24	工具间	5.55	2.84	2.71	0.00	0.26
-1		负1层25	工具间	5.39	2.76	2.63	0.00	0.26
-1		负1层26	工具间	9.20	4.71	4.49	0.00	0.44
1		101	商业	136.31	8.98	0.00	6.90	
1		邮件送达设施、便利店101	公建	89.41	83.89	5.52	9.71	4.25
1	1	1单元103	住宅	99.46	74.18	25.28	0.00	4.73
1	1	1单元104	住宅	114.68	85.53	29.15	0.00	5.45
2		老年人活动中心201	公建	229.24	175.62	53.62	0.00	10.89
2	1	1单元202	住宅	112.59	83.97	28.62	9.80	5.35
2	1	1单元203	住宅	110.77	82.62	28.15	8.44	5.26
2	1	1单元204	住宅	129.32	96.45	32.87	10.92	6.15
3	1	1单元301	住宅	129.32	96.45	32.87	10.92	6.15
3	1	1单元302	住宅	110.77	82.62	28.15	8.44	5.26
3	1	1单元303	住宅	110.77	82.62	28.15	8.44	5.26
3	1	1单元304	住宅	129.32	96.45	32.87	10.92	6.15
4	1	1单元401	住宅	129.32	96.45	32.87	10.92	6.15
4	1	1单元402	住宅	110.77	82.62	28.15	8.44	5.26
4	1	1单元403	住宅	110.77	82.62	28.15	8.44	5.26
4	1	1单元404	住宅	129.32	96.45	32.87	10.92	6.15
5	1	1单元501	住宅	129.32	96.45	32.87	10.92	6.15
5	1	1单元502	住宅	110.77	82.62	28.15	8.44	5.26

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
5	1	1单元503	住宅	110.77	82.62	28.15	8.44	5.26
5	1	1单元504	住宅	129.32	96.45	32.87	10.92	6.15
6	1	1单元601	住宅	129.32	96.45	32.87	10.92	6.15
6	1	1单元602	住宅	110.77	82.62	28.15	8.44	5.26
6	1	1单元603	住宅	110.77	82.62	28.15	8.44	5.26
6	1	1单元604	住宅	129.32	96.45	32.87	10.92	6.15
7	1	1单元701	住宅	129.32	96.45	32.87	10.92	6.15
7	1	1单元702	住宅	110.77	82.62	28.15	8.44	5.26
7	1	1单元703	住宅	110.77	82.62	28.15	8.44	5.26
7	1	1单元704	住宅	129.32	96.45	32.87	10.92	6.15
8	1	1单元801	住宅	129.32	96.45	32.87	10.92	6.15
8	1	1单元802	住宅	110.77	82.62	28.15	8.44	5.26
8	1	1单元803	住宅	110.77	82.62	28.15	8.44	5.26
8	1	1单元804	住宅	129.32	96.45	32.87	10.92	6.15
9	1	1单元901	住宅	129.32	96.45	32.87	10.92	6.15
9	1	1单元902	住宅	110.77	82.62	28.15	8.44	5.26
9	1	1单元903	住宅	110.77	82.62	28.15	8.44	5.26
9	1	1单元904	住宅	129.32	96.45	32.87	10.92	6.15
10	1	1单元1001	住宅	129.32	96.45	32.87	10.92	6.15
10	1	1单元1002	住宅	110.77	82.62	28.15	8.44	5.26
10	1	1单元1003	住宅	110.77	82.62	28.15	8.44	5.26
10	1	1单元1004	住宅	129.32	96.45	32.87	10.92	6.15
11	1	1单元1101	住宅	129.45	96.55	32.90	10.92	6.15
11	1	1单元1102	住宅	110.63	82.51	28.12	8.44	5.26
11	1	1单元1103	住宅	110.63	82.51	28.12	8.44	5.26
11	1	1单元1104	住宅	129.45	96.55	32.90	10.92	6.15
12	1	1单元1201	住宅	129.45	96.55	32.90	10.92	6.15
12	1	1单元1202	住宅	110.63	82.51	28.12	8.44	5.26
12	1	1单元1203	住宅	110.63	82.51	28.12	8.44	5.26
12	1	1单元1204	住宅	129.45	96.55	32.90	10.92	6.15
13	1	1单元1301	住宅	129.45	96.55	32.90	10.92	6.15
13	1	1单元1302	住宅	110.63	82.51	28.12	8.44	5.26
13	1	1单元1303	住宅	110.63	82.51	28.12	8.44	5.26
13	1	1单元1304	住宅	129.45	96.55	32.90	10.92	6.15
14	1	1单元1401	住宅	129.45	96.55	32.90	10.92	6.15
14	1	1单元1402	住宅	110.63	82.51	28.12	8.44	5.26

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
14	1	1单元1403	住宅	110.63	82.51	28.12	8.44	5.26
14	1	1单元1404	住宅	129.45	96.55	32.90	10.92	6.15
15	1	1单元1501	住宅	129.45	96.55	32.90	10.92	6.15
15	1	1单元1502	住宅	110.63	82.51	28.12	8.44	5.26
15	1	1单元1503	住宅	110.63	82.51	28.12	8.44	5.26
15	1	1单元1504	住宅	129.45	96.55	32.90	10.92	6.15
16	1	1单元1601	住宅	129.45	96.55	32.90	10.92	6.15
16	1	1单元1602	住宅	110.63	82.51	28.12	8.44	5.26
16	1	1单元1603	住宅	110.63	82.51	28.12	8.44	5.26
16	1	1单元1604	住宅	129.45	96.55	32.90	10.92	6.15
17	1	1单元1701	住宅	129.45	96.55	32.90	10.92	6.15
17	1	1单元1702	住宅	110.63	82.51	28.12	8.44	5.26
17	1	1单元1703	住宅	110.63	82.51	28.12	8.44	5.26
17	1	1单元1704	住宅	129.45	96.55	32.90	10.92	6.15
18	1	1单元1801	住宅	129.45	96.55	32.90	10.92	6.15
18	1	1单元1802	住宅	110.63	82.51	28.12	8.44	5.26
18	1	1单元1803	住宅	110.63	82.51	28.12	8.44	5.26
18	1	1单元1804	住宅	129.45	96.55	32.90	10.92	6.15
19	1	1单元1901	住宅	129.45	96.55	32.90	10.92	6.15
19	1	1单元1902	住宅	110.63	82.51	28.12	8.44	5.26
19	1	1单元1903	住宅	110.63	82.51	28.12	8.44	5.26
19	1	1单元1904	住宅	129.45	96.55	32.90	10.92	6.15
20	1	1单元2001	住宅	129.45	96.55	32.90	10.92	6.15
20	1	1单元2002	住宅	110.63	82.51	28.12	8.44	5.26
20	1	1单元2003	住宅	110.63	82.51	28.12	8.44	5.26
20	1	1单元2004	住宅	129.45	96.55	32.90	10.92	6.15
21	1	1单元2101	住宅	129.45	96.55	32.90	10.92	6.15
21	1	1单元2102	住宅	110.63	82.51	28.12	8.44	5.26
21	1	1单元2103	住宅	110.63	82.51	28.12	8.44	5.26
21	1	1单元2104	住宅	129.45	96.55	32.90	10.92	6.15
22	1	1单元2201	住宅	129.45	96.55	32.90	10.92	6.15
22	1	1单元2202	住宅	110.63	82.51	28.12	8.44	5.26
22	1	1单元2203	住宅	110.63	82.51	28.12	8.44	5.26
22	1	1单元2204	住宅	129.45	96.55	32.90	10.92	6.15
23	1	1单元2301	住宅	129.45	96.55	32.90	10.92	6.15
23	1	1单元2302	住宅	110.63	82.51	28.12	8.44	5.26

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
23	1	1单元2303	住宅	110.63	82.51	28.12	8.44	5.26
23	1	1单元2304	住宅	129.45	96.55	32.90	10.92	6.15
24	1	1单元2401	住宅	129.45	96.55	32.90	10.92	6.15
24	1	1单元2402	住宅	110.63	82.51	28.12	8.44	5.26
24	1	1单元2403	住宅	110.63	82.51	28.12	8.44	5.26
24	1	1单元2404	住宅	129.45	96.55	32.90	10.92	6.15
25	1	1单元2501	住宅	129.45	96.55	32.90	10.92	6.15
25	1	1单元2502	住宅	110.63	82.51	28.12	8.44	5.26
25	1	1单元2503	住宅	110.63	82.51	28.12	8.44	5.26
25	1	1单元2504	住宅	129.45	96.55	32.90	10.92	6.15



成果附件

测量报告[预测绘]

测量编号: 20220629-0005-07

楼幢代码: 20220629-000028014

幢号: 4

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4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	20220629-0005-07	委托日期	2022年 7月 13日	
建筑结构	钢混	建成年份	预测	
建筑用途	住宅	房屋总层数	27	
总建筑面积	12692.98	地上层数	25	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	618.38	316.59	301.79
2	住宅区	11610.66	8659.67	2950.99
3	商业区	463.94	395.82	68.12
总和:		12692.98	9372.08	3320.90

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/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: 张顺红

测绘单位: 邢台市城乡房产测绘队

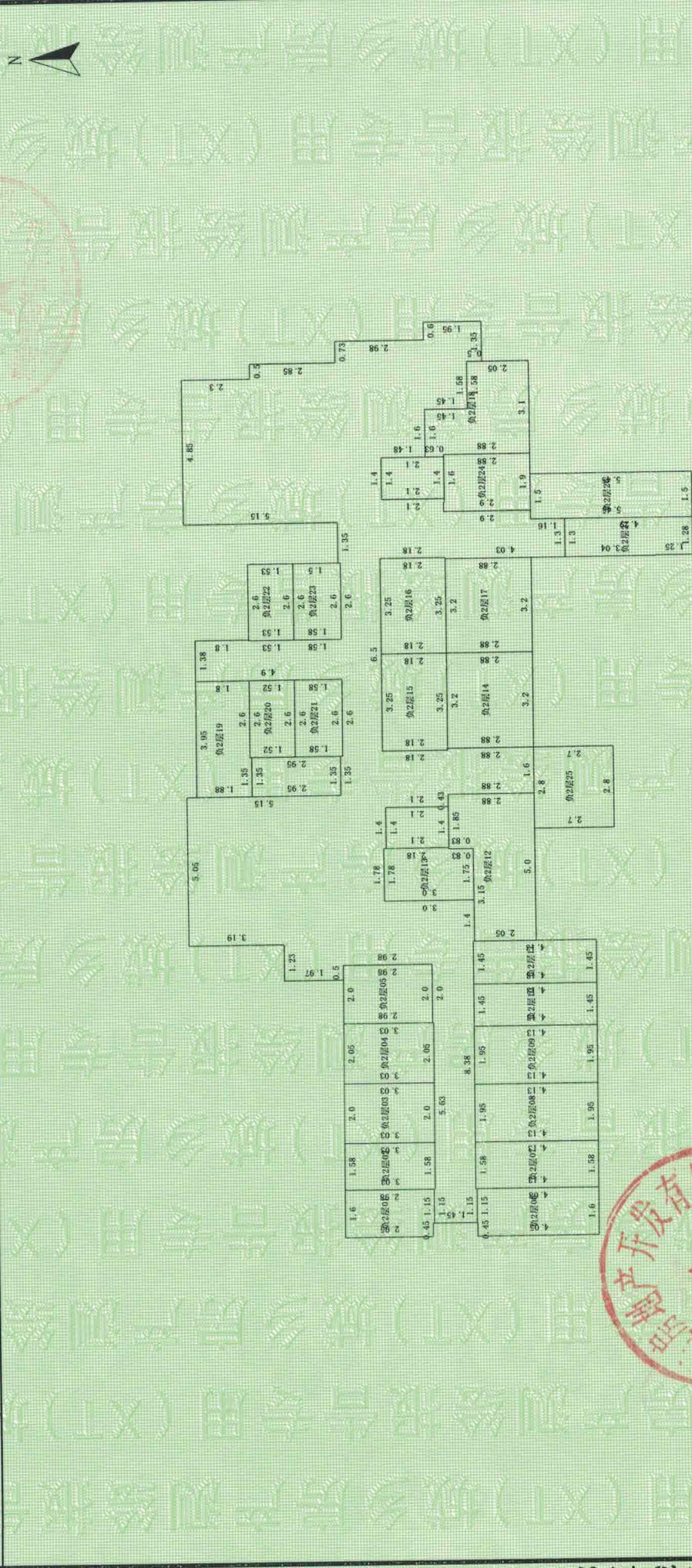
第10页-共10页

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	25	结构	钢混	建成年份	总建筑面积, m²	345.85
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4号楼			



第-2层



比例尺 1 : 200

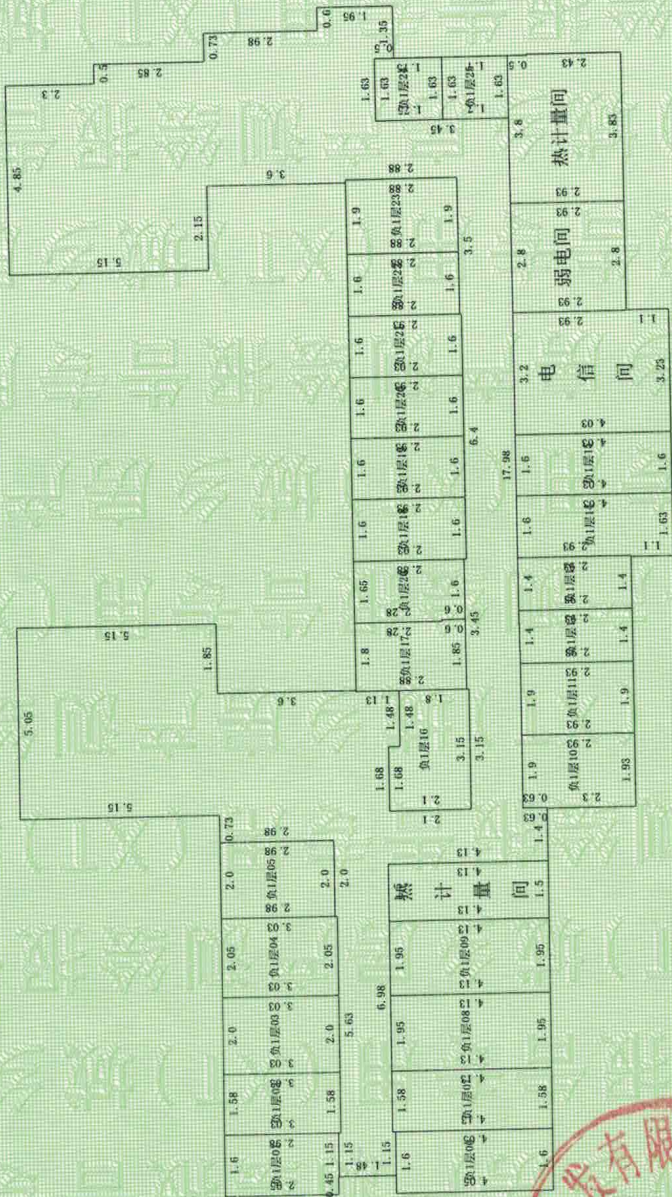
测绘人: 张顺红

计算人: 张顺红

审核人: 乔川龙

房屋分层平面示意图

不动产单元号	地上 25	结构 钢混	建成年份	总建筑面积, m²	272.53
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4号楼		



第1层

邢台市城乡房产测绘队

比例尺 1 : 200

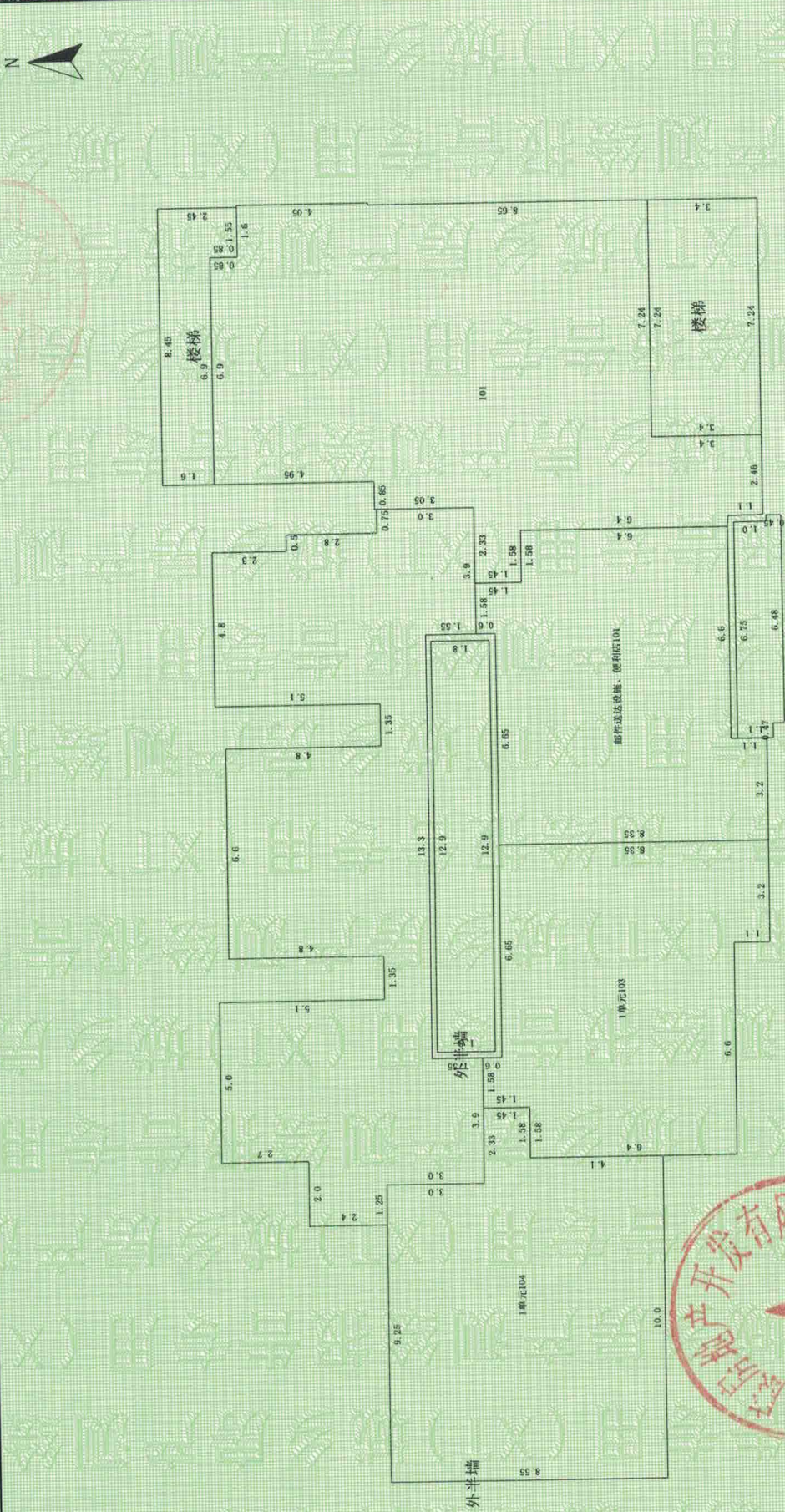
测绘人: 张顺红

计算人: 张顺红

审核人: 乔川龙

房屋分层平面示意图

不动产单元号	地上	25	结构	钢混	建成年份	总建筑面积, m²	448.84
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4号楼			



第1层



比例尺 1 : 200

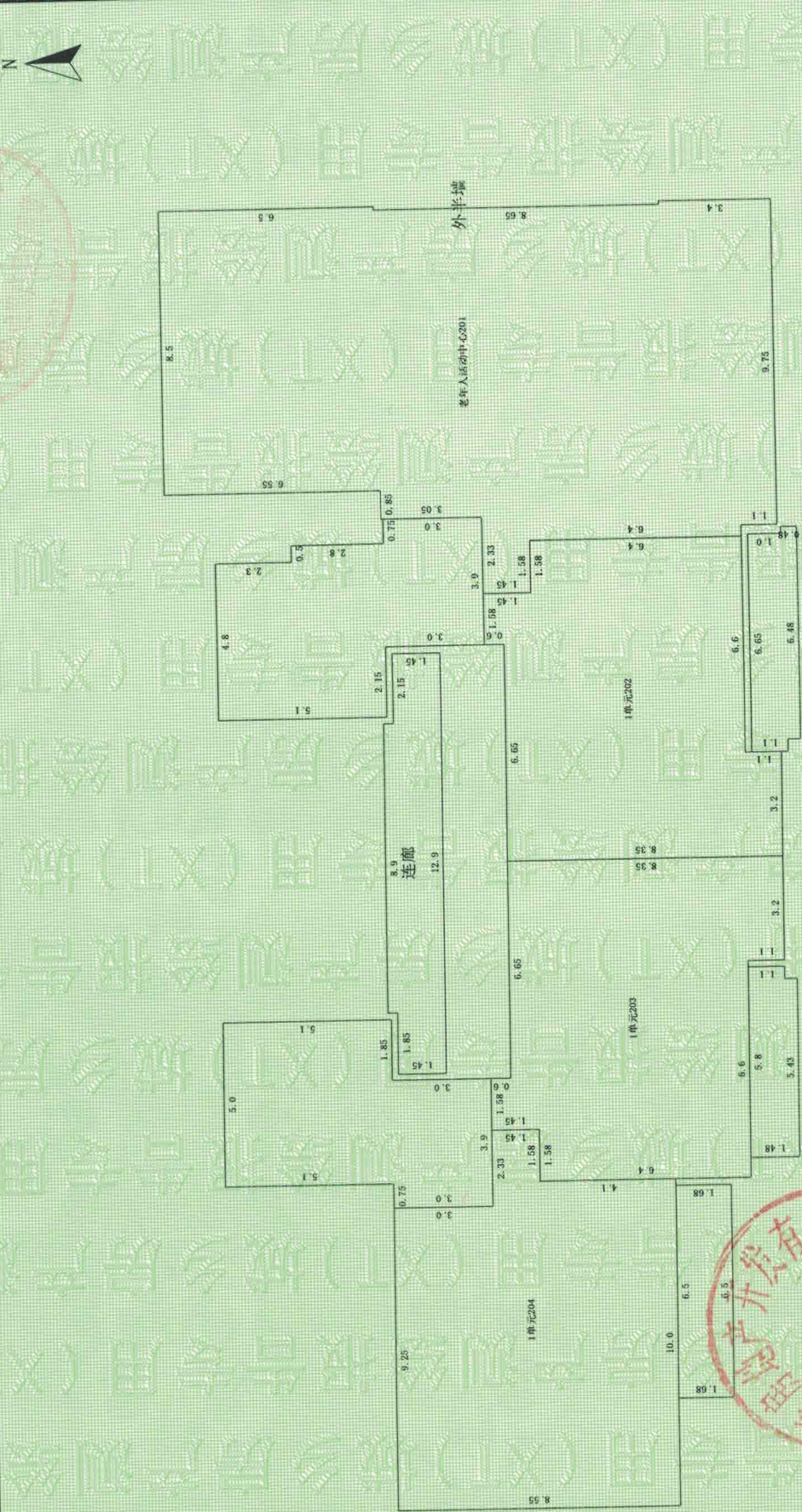
测绘人: 张顺红

计算人: 张顺红

审核人: 乔川龙

房屋分层平面示意图

不动产单元号	地上 25	结构 钢混	建成年份	总建筑面积, m² 581.92
幢号	地下 2	座 落	邢台市巨鹿县西平街西侧、柴庄路北侧、北荣路南侧巨康·西平里项目4号楼	



第2层

比例尺 1 : 200

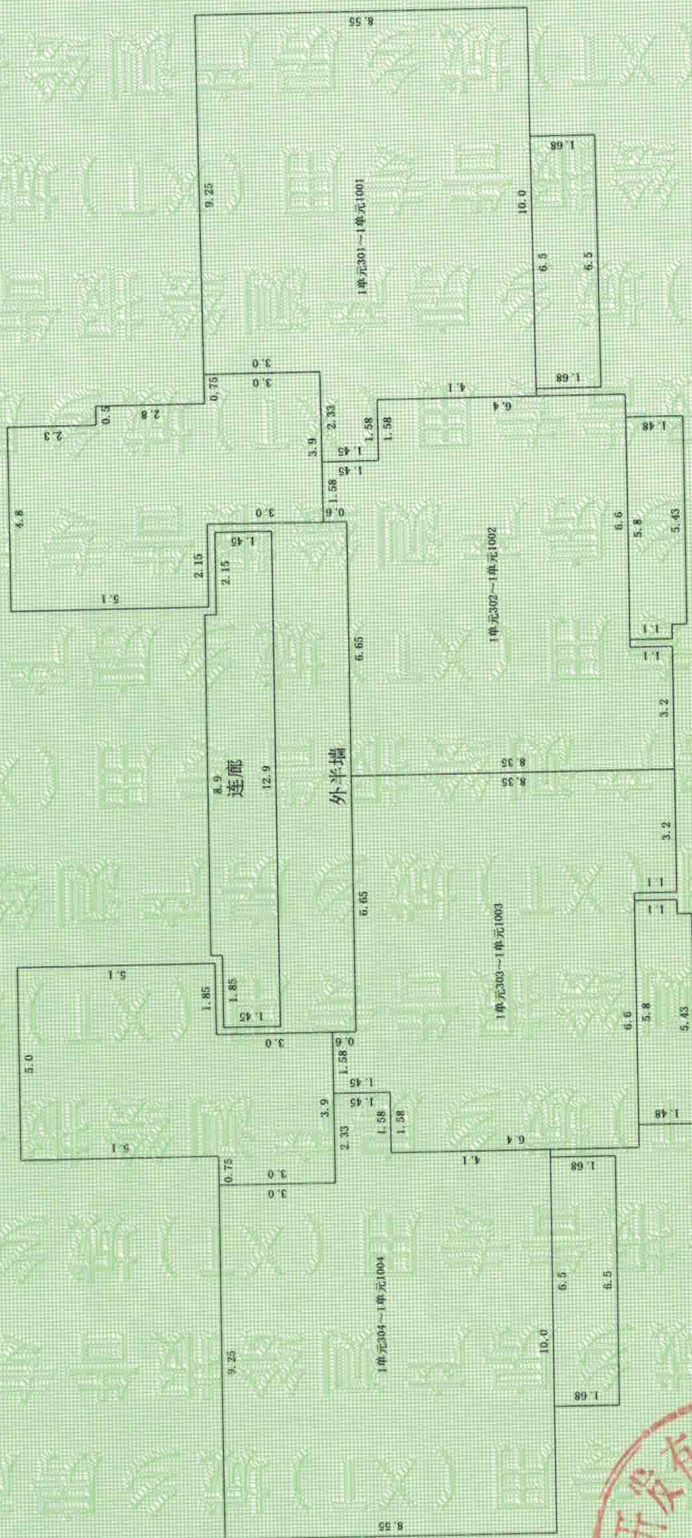
测绘人: 张顺红

计算人: 张顺红

审核人: 乔川龙

房屋分层平面示意图

不动产单元号	地上	25	结构	钢混	建成年份	总建筑面积, m ²	3841.44
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4号楼			



第3～10层

比例尺 1 : 200

测绘人:张顺红

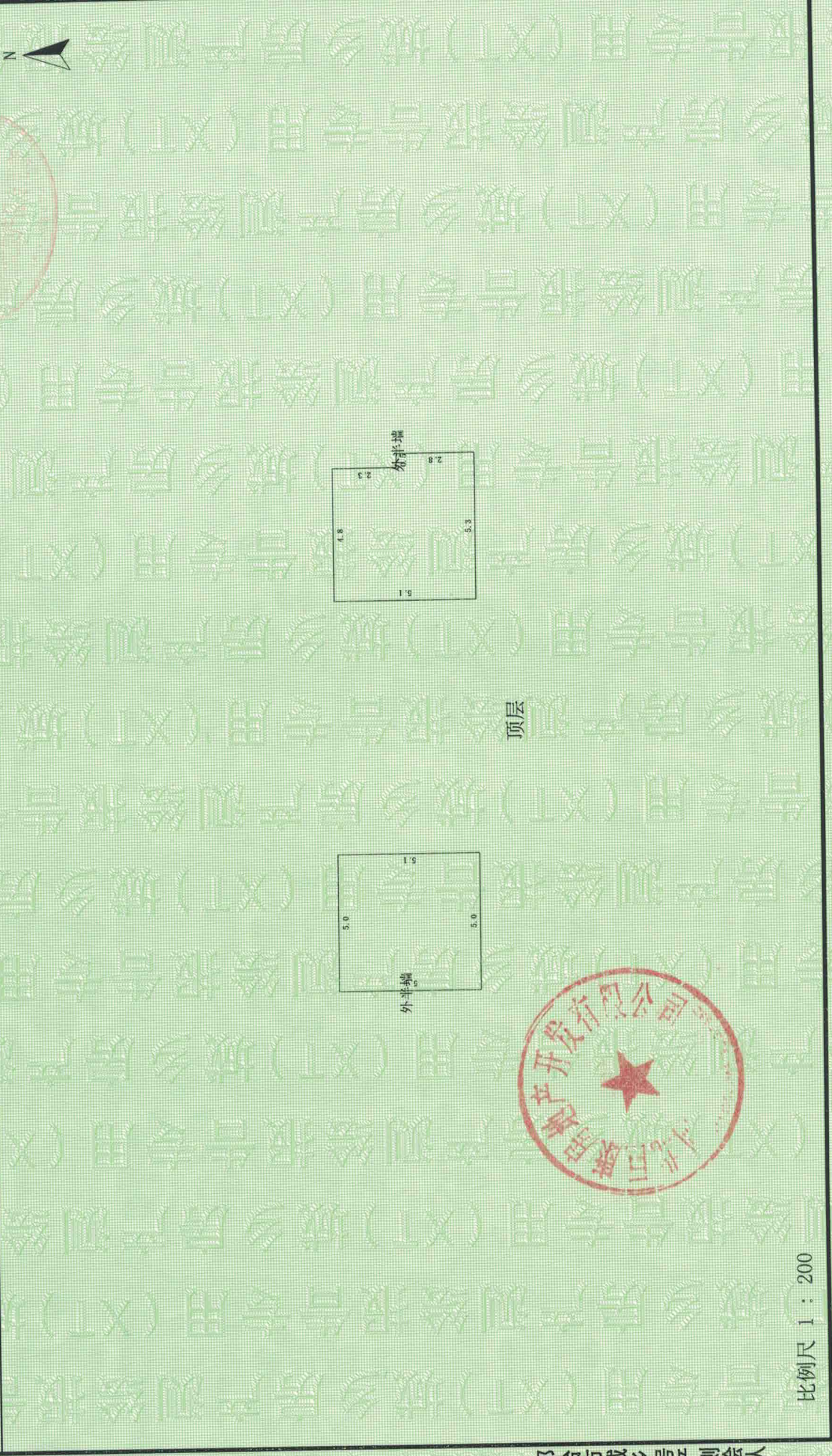
计算人:张顺红

审核人：乔川龙

邢台市城乡房产测绘队

房屋分层平面示意图

不动产单元号	地上	25	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4号楼			



比例尺 1 : 200

测绘人: 张顺红

计算人: 张顺红

审核人: 乔川龙

巨康·西平里项目 4 号楼住宅楼分摊情况说明

巨康·西平里项目 4 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 4 号住宅楼房产面积预测。4 号住宅楼:共计 27 层(-2+25), -1 层、-2 层为储藏区, 1 层、2 层部分为商业区, 其余 1-26 层为住宅区。

本次预测总建筑面积为 12692.98 m²。

地下储藏区共计 53 套储藏间, 总建筑面积 618.38 m², 分摊的楼梯、电梯、合用前室、走道、电井、电业进线间、物业进线间、外半墙面积 301.79 m²。

地上住宅区共计 102 套住宅, 住宅总建筑面积 11610.66 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 2950.99 m²。

地上商业区共计 2 套, 商业区总建筑面积 463.94 m², 分摊的电信间、电业进线间、物业进线间、外半墙面积 68.12 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法:

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 4 号楼

房产面积计算情况说明

我公司在对巨康·西平里项目 4 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。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91130503737372925X



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

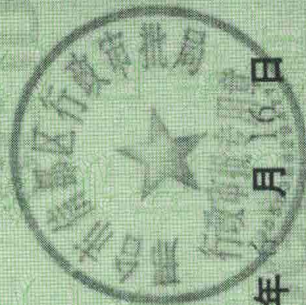
经营范围 房产测绘、房产信息、打字、复印（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资金 壹拾伍万元整

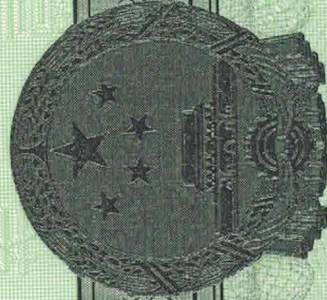
成立日期 2001年11月14日

经营期限 2001年11月14日至长期

住所 邢台市信都区中华大街38号



登记机关



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



职 称 其它一无

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 其它一无



注册记录: 2012-6-12



测绘作业证



国家测绘地理信息局制