

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5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5号楼

3、地上层数：11

地下层数：2

4、结构：钢混

5、建筑面积：9396.16

6、占地面积：796.77

7、计算人：董腾

8、测绘类别：预测绘

9、备注：-2层为人防工程，与地下车库共同计算，不在本幢楼内体现。

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

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01	工具间	20.50	11.73	8.77	0.00	1.74
-1		负1层02	工具间	12.14	6.95	5.19	0.00	1.03
-1		负1层03	工具间	13.96	7.99	5.97	0.00	1.18
-1		负1层04	工具间	7.53	4.31	3.22	0.00	0.64
-1		负1层05	工具间	8.65	4.95	3.70	0.00	0.73
-1		负1层06	工具间	12.13	6.94	5.19	0.00	1.03
-1		负1层07	工具间	12.31	7.04	5.27	0.00	1.04
-1		负1层08	工具间	10.92	6.25	4.67	0.00	0.93
-1		负1层09	工具间	7.27	4.16	3.11	0.00	0.62
-1		负1层10	工具间	7.27	4.16	3.11	0.00	0.62
-1		负1层11	工具间	7.28	4.17	3.11	0.00	0.62
-1		负1层12	工具间	7.28	4.17	3.11	0.00	0.62
-1		负1层13	工具间	10.92	6.25	4.67	0.00	0.93
-1		负1层14	工具间	10.92	6.25	4.67	0.00	0.93
-1		负1层15	工具间	13.51	7.73	5.78	0.00	1.15
-1		负1层16	工具间	12.31	7.04	5.27	0.00	1.04
-1		负1层17	工具间	11.95	6.84	5.11	0.00	1.01
-1		负1层18	工具间	12.88	7.37	5.51	0.00	1.09
-1		负1层19	工具间	11.04	6.30	4.71	0.00	0.93
-1		负1层20	工具间	9.03	5.17	3.86	0.00	0.77
-1		负1层21	工具间	7.70	4.41	3.29	0.00	0.65
-1		负1层22	工具间	12.13	6.94	5.19	0.00	1.03
-1		负1层23	工具间	17.86	10.22	7.64	0.00	1.51
-1		负1层24	工具间	12.63	7.23	5.40	0.00	1.07
-1		负1层25	工具间	11.81	6.76	5.05	0.00	1.00
-1		负1层26	工具间	16.71	9.56	7.15	0.00	1.42
-1		负1层27	工具间	12.13	6.94	5.19	0.00	1.03
-1		负1层28	工具间	6.17	3.53	2.64	0.00	0.52
-1		负1层29	工具间	9.29	5.32	3.97	0.00	0.79
-1		负1层30	工具间	12.02	6.88	5.14	0.00	1.02
-1		负1层31	工具间	7.32	4.19	3.13	0.00	0.62
-1		负1层32	工具间	9.42	5.39	4.03	0.00	0.80
-1		负1层33	工具间	16.71	9.56	7.15	0.00	1.42
-1		负1层34	工具间	11.81	6.76	5.05	0.00	1.00
-1		负1层35	工具间	17.86	10.22	7.64	0.00	1.51
-1		负1层36	工具间	12.63	7.23	5.40	0.00	1.07

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37	工具间	17.15	9.81	7.34	0.00	1.45
-1		负1层38	工具间	10.02	5.73	4.29	0.00	0.85
-1		负1层39	工具间	6.71	3.84	2.87	0.00	0.57
-1		负1层40	工具间	12.20	6.98	5.22	0.00	1.03
-1		负1层41	工具间	7.51	4.30	3.21	0.00	0.64
-1		负1层42	工具间	9.03	5.17	3.86	0.00	0.77
-1		负1层43	工具间	20.50	11.73	8.77	0.00	1.74
-1		负1层44	工具间	13.96	7.99	5.97	0.00	1.18
-1		负1层45	工具间	11.01	6.30	4.71	0.00	0.93
-1		负1层46	工具间	11.01	6.30	4.71	0.00	0.93
-1		负1层47	工具间	11.95	6.84	5.11	0.00	1.01
-1		负1层48	工具间	11.95	6.84	5.11	0.00	1.01
-1		负1层49	工具间	12.31	7.04	5.27	0.00	1.04
-1		负1层50	工具间	13.51	7.73	5.78	0.00	1.15
-1		负1层51	工具间	10.92	6.25	4.67	0.00	0.93
-1		负1层52	工具间	10.92	6.25	4.67	0.00	0.93
-1		负1层53	工具间	7.28	4.17	3.11	0.00	0.62
-1		负1层54	工具间	7.28	4.17	3.11	0.00	0.62
-1		负1层55	工具间	7.27	4.16	3.11	0.00	0.62
-1		负1层56	工具间	7.27	4.16	3.11	0.00	0.62
-1		负1层57	工具间	10.92	6.25	4.67	0.00	0.93
-1		负1层58	工具间	12.31	7.04	5.27	0.00	1.04
-1		负1层59	工具间	12.13	6.94	5.19	0.00	1.03
1	1	1单元101	住宅	104.62	80.26	24.36	0.00	8.87
1	1	1单元102	住宅	103.35	79.28	24.07	0.00	8.76
1	2	2单元101	住宅	100.44	77.05	23.39	0.00	8.52
1	2	2单元102	住宅	99.49	76.32	23.17	0.00	8.44
1	3	3单元101	住宅	103.35	79.28	24.07	0.00	8.76
1	3	3单元102	住宅	104.62	80.26	24.36	0.00	8.87
2	1	1单元201	住宅	138.23	106.04	32.19	11.76	11.72
2	1	1单元202	住宅	134.66	103.30	31.36	11.42	11.42
2	2	2单元201	住宅	133.15	102.14	31.01	11.59	11.29
2	2	2单元202	住宅	132.19	101.41	30.78	11.59	11.21
2	3	3单元201	住宅	134.66	103.30	31.36	11.42	11.42
2	3	3单元202	住宅	138.23	106.04	32.19	11.76	11.72

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
3	1	1单元301	住宅	138.23	106.04	32.19	11.76	11.72
3	1	1单元302	住宅	134.66	103.30	31.36	11.42	11.42
3	2	2单元301	住宅	133.15	102.14	31.01	11.59	11.29
3	2	2单元302	住宅	132.19	101.41	30.78	11.59	11.21
3	3	3单元301	住宅	134.66	103.30	31.36	11.42	11.42
3	3	3单元302	住宅	138.23	106.04	32.19	11.76	11.72
4	1	1单元401	住宅	138.23	106.04	32.19	11.76	11.72
4	1	1单元402	住宅	134.66	103.30	31.36	11.42	11.42
4	2	2单元401	住宅	133.15	102.14	31.01	11.59	11.29
4	2	2单元402	住宅	132.19	101.41	30.78	11.59	11.21
4	3	3单元401	住宅	134.66	103.30	31.36	11.42	11.42
4	3	3单元402	住宅	138.23	106.04	32.19	11.76	11.72
5	1	1单元501	住宅	138.23	106.04	32.19	11.76	11.72
5	1	1单元502	住宅	134.66	103.30	31.36	11.42	11.42
5	2	2单元501	住宅	133.15	102.14	31.01	11.59	11.29
5	2	2单元502	住宅	132.19	101.41	30.78	11.59	11.21
5	3	3单元501	住宅	134.66	103.30	31.36	11.42	11.42
5	3	3单元502	住宅	138.23	106.04	32.19	11.76	11.72
6	1	1单元601	住宅	138.23	106.04	32.19	11.76	11.72
6	1	1单元602	住宅	134.66	103.30	31.36	11.42	11.42
6	2	2单元601	住宅	133.15	102.14	31.01	11.59	11.29
6	2	2单元602	住宅	132.19	101.41	30.78	11.59	11.21
6	3	3单元601	住宅	134.66	103.30	31.36	11.42	11.42
6	3	3单元602	住宅	138.23	106.04	32.19	11.76	11.72
7	1	1单元701	住宅	138.23	106.04	32.19	11.76	11.72
7	1	1单元702	住宅	134.66	103.30	31.36	11.42	11.42
7	2	2单元701	住宅	133.15	102.14	31.01	11.59	11.29
7	2	2单元702	住宅	132.19	101.41	30.78	11.59	11.21
7	3	3单元701	住宅	134.66	103.30	31.36	11.42	11.42
7	3	3单元702	住宅	138.23	106.04	32.19	11.76	11.72
8	1	1单元801	住宅	138.23	106.04	32.19	11.76	11.72
8	1	1单元802	住宅	134.66	103.30	31.36	11.42	11.42
8	2	2单元801	住宅	133.15	102.14	31.01	11.59	11.29
8	2	2单元802	住宅	132.19	101.41	30.78	11.59	11.21
8	3	3单元801	住宅	134.66	103.30	31.36	11.42	11.42
8	3	3单元802	住宅	138.23	106.04	32.19	11.76	11.72

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
9	1	1单元901	住宅	138.23	106.04	32.19	11.76	11.72
9	1	1单元902	住宅	134.66	103.30	31.36	11.42	11.42
9	2	2单元901	住宅	133.15	102.14	31.01	11.59	11.29
9	2	2单元902	住宅	132.19	101.41	30.78	11.59	11.21
9	3	3单元901	住宅	134.66	103.30	31.36	11.42	11.42
9	3	3单元902	住宅	138.23	106.04	32.19	11.76	11.72
10	1	1单元1001	住宅	138.23	106.04	32.19	11.76	11.72
10	1	1单元1002	住宅	134.66	103.30	31.36	11.42	11.42
10	2	2单元1001	住宅	133.15	102.14	31.01	11.59	11.29
10	2	2单元1002	住宅	132.19	101.41	30.78	11.59	11.21
10	3	3单元1001	住宅	134.66	103.30	31.36	11.42	11.42
10	3	3单元1002	住宅	138.23	106.04	32.19	11.76	11.72
11	1	1单元1101	住宅	138.23	106.04	32.19	11.76	11.72
11	1	1单元1102	住宅	134.66	103.30	31.36	11.42	11.42
11	2	2单元1101	住宅	133.15	102.14	31.01	11.59	11.29
11	2	2单元1102	住宅	132.19	101.41	30.78	11.59	11.21
11	3	3单元1101	住宅	134.66	103.30	31.36	11.42	11.42
11	3	3单元1102	住宅	138.23	106.04	32.19	11.76	11.72

成果附件

测量报告[预测绘]

测量编号: 20220629-0006-07

楼幢代码: 20220629-000028015

幢号: 5

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5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	20220629-0006-07	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	13	
总建筑面积	9396.16	地上层数	11	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	669.09	382.90	286.19
2	住宅区	8727.07	6694.75	2032.32
总和:		9396.16	7077.65	2318.51

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: 董腾

测绘单位: 邢台市城乡房产测绘队

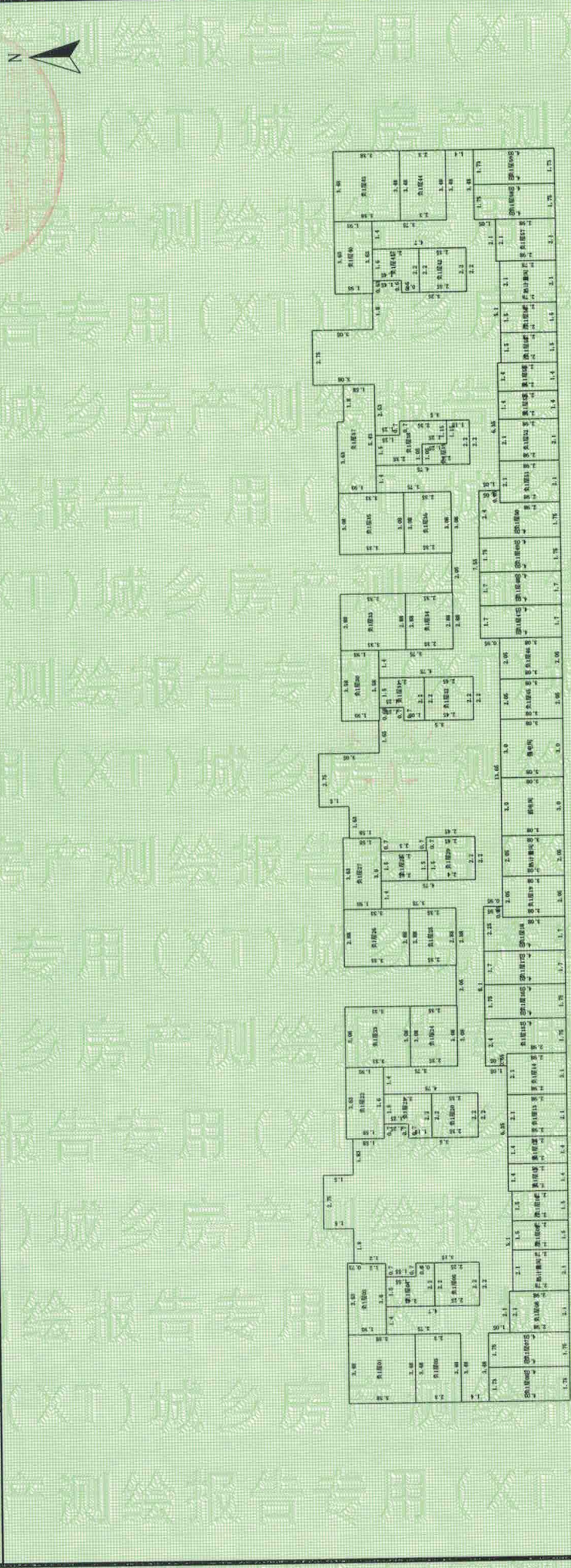
第9页-共9页

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	11	结构	钢混	建成年份	总建筑面积, m ²	669.09
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5号楼			



第1层



比例尺 1 : 300

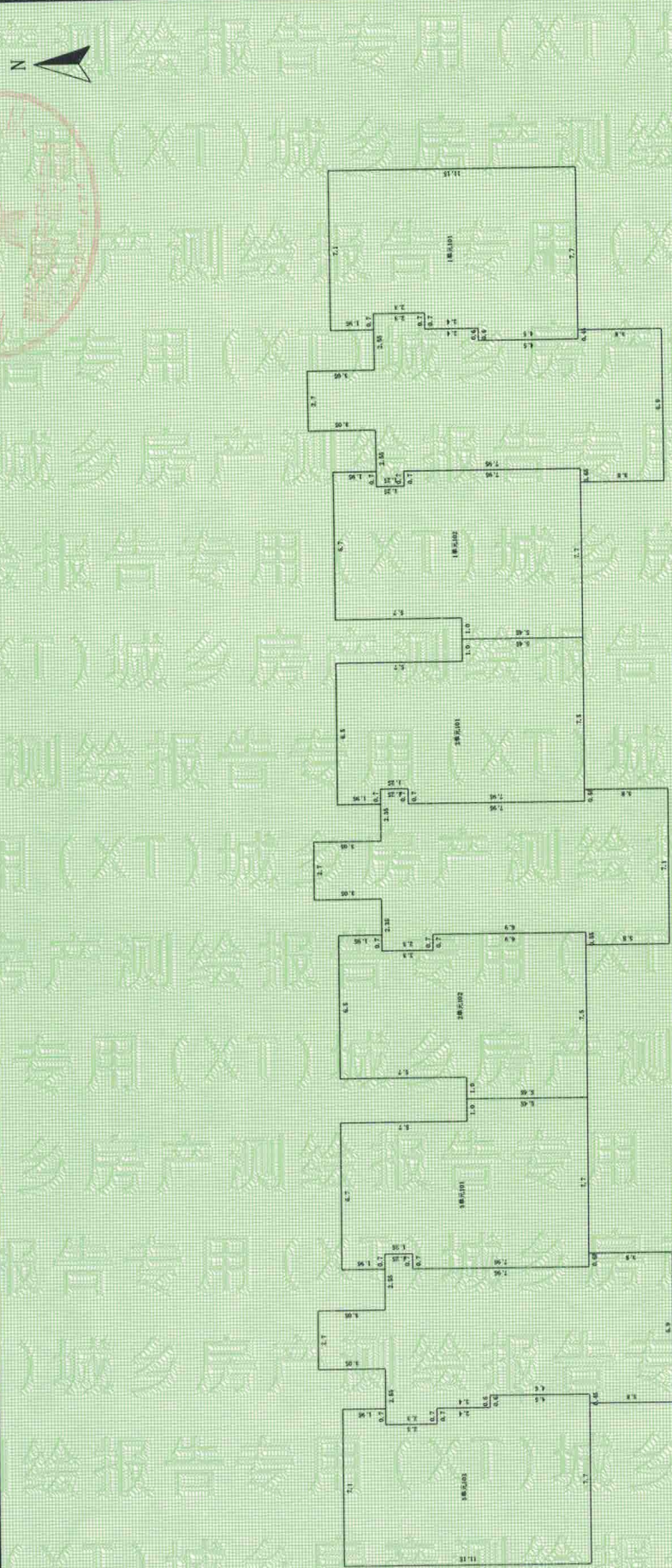
测绘人: 董腾

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	地上 11	结构	钢混	建成年份	总建筑面积, m²	615.87
幢号	地下	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5号楼			



第1层



比例尺 1 : 300

邢台市城乡房产测绘队

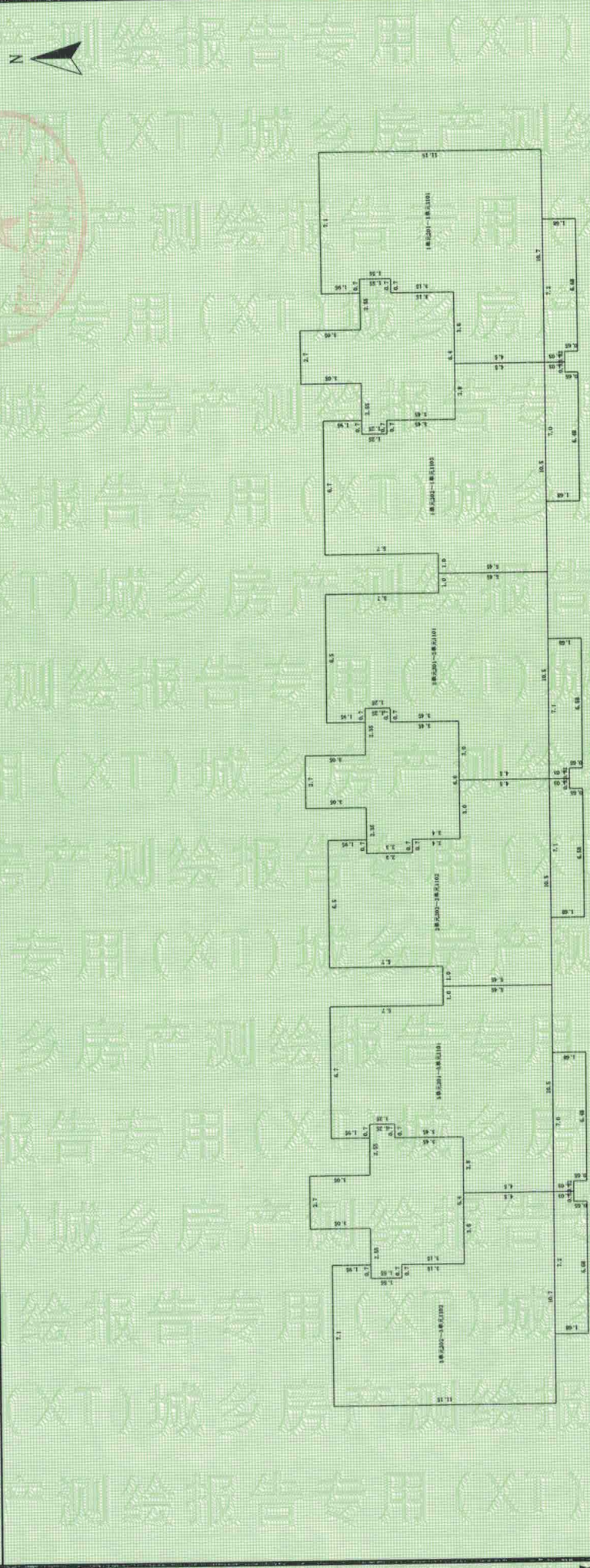
审核人: 乔川龙

计算人: 董腾

测绘人: 董腾

房屋分层平面示意图

不动产单元号	地上	11	结构	钢筋	建成年份	总建筑面积, m²	8111.20
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5号楼			



第2~11层

比例尺 1 : 300

邢台市城乡房产测绘队

审核人: 乔川龙

计算人: 董腾

测绘人: 董腾

巨康·西平里项目 5 号楼分摊情况说明

巨康·西平里项目 5 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 5 号楼房产面积预测。5 号楼: 共计 13 层(-2+11), -2 层为人防工程, -1 层为储藏间, 1-11 层为住宅区。

本次预测总建筑面积为 9396.16 m²。

地下人防工程与地下车库共同计算。

地下储藏区共计 59 套储藏间, 总建筑面积 669.09 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 286.19 m²。

地上住宅区共计 66 套住宅, 住宅总建筑面积 8727.07 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 2032.32 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 5 号楼

房产面积计算情况说明

我公司在对巨康·西平里项目 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：

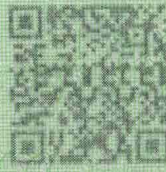
- 1、设计院计算总建筑面积时将人防工程面积计算在内；房产预测总建筑面积不包含人防面积。
- 2、建筑工程建筑面积计算规范中封闭阳台按水平投影的一半计算建筑面积；根据房产测量规范规定：套内阳台建筑面积均按阳台外围与房屋外墙之间的水平投影面积计算，封闭的阳台按水平投影全部计算建筑面积等面积计算规范的不同，导致总建筑面积存在差异，特此说明。



营业执照

统一社会信用代码

91130503737372925X



国家企业信用信息公示系统
网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

(副本)

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

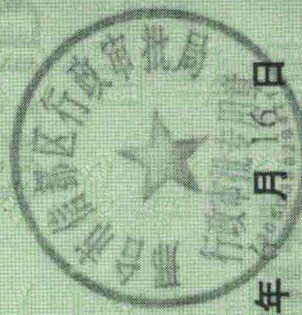
经营范围 房产测绘、房产信息、打字、复印（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资金 壹拾玖万贰千

成立日期 2001年11月14日

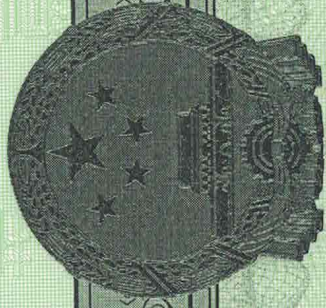
经营期限 2001年11月14日至长期

住所 邢台市中桥西区中华大街85号



登记机关

2022年06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



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



发证机关: (盖章)

2012 年 6 月 12 日

国家测绘地理信息局制