

不动产测量报告

(房产测绘)



邢台市城乡房产测绘队

2023年04月03日



报告书情况说明

一、委托方：巨鹿县方圆房地产开发有限责任公司

二、项目概况：

1、名称：湾子社区城中村改造工程（南华景苑）一期项目2号楼

2、坐落：邢台市巨鹿县南华路南侧、迎宾街以西湾子社区城中村改造工程（南华景苑）一期项目2号楼

3、地上层数：17

地下层数：1

4、结构：钢混

5、建筑面积：13792.42

6、占地面积：1,038.92

7、计算人：范钰玺

8、测绘类别：预测绘

9、备注：此不动产测量报告总建筑面积为13792.42平方米（不包含人防面积），图中-1层至1层阴影部分为人防工程，面积为1511.52平方米，本幢附图总建筑面积不包含阴影部分。

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	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		电梯02	9.10	9.10	0.00	0.00	0.69
-1		电梯05	9.10	9.10	0.00	0.00	0.69
-1		前室电梯楼梯01	41.88	41.88	0.00	0.00	3.15
-1		前室电梯楼梯03	41.88	41.88	0.00	0.00	3.15
-1		前室电梯楼梯04	41.87	41.87	0.00	0.00	3.15
-1		前室电梯楼梯06	41.87	41.87	0.00	0.00	3.15
1		车库01	23.75	18.37	5.38	0.00	1.79
1		车库02	29.15	22.55	6.60	0.00	2.20
1		车库03	23.57	18.23	5.34	0.00	1.78
1		车库04	23.57	18.23	5.34	0.00	1.78
1		车库05	29.15	22.55	6.60	0.00	2.20
1		车库06	23.57	18.23	5.34	0.00	1.78
1		车库07	23.57	18.23	5.34	0.00	1.78
1		车库08	29.15	22.55	6.60	0.00	2.20
1		车库09	23.75	18.37	5.38	0.00	1.79
1		储藏间01	8.89	6.88	2.01	0.00	0.67
1		储藏间02	9.09	7.03	2.06	0.00	0.68
1		储藏间03	9.09	7.03	2.06	0.00	0.68
1		商业01	23.75	22.69	1.06	0.00	1.79
1~2		商业02	204.20	195.12	9.08	5.48	15.38
1		商业03	20.41	19.50	0.91	0.00	1.54
1		商业04	20.41	19.50	0.91	0.00	1.54
1~2		商业05	207.41	198.19	9.22	5.56	15.62
1		商业06	23.53	22.48	1.05	0.00	1.77
1		商业07	23.53	22.48	1.05	0.00	1.77
1~2		商业08	205.21	196.09	9.12	5.56	15.46
1		商业09	20.41	19.50	0.91	0.00	1.54
1		商业10	20.41	19.50	0.91	0.00	1.54
1~2		商业11	207.41	198.19	9.22	5.56	15.62
1		商业12	23.57	22.52	1.05	0.00	1.78
1		商业13	23.47	22.43	1.04	0.00	1.77
1~2		商业14	205.21	196.09	9.12	5.56	15.46
1		商业15	20.41	19.50	0.91	0.00	1.54
1		商业16	20.41	19.50	0.91	0.00	1.54
1~2		商业17	207.97	198.72	9.25	5.56	15.66

户室面积表

图幅号:

丘号:

面积单位:平方米

层次	单元号	房号	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		商业18	23.75	22.69	1.06	0.00	1.79
3	1	1单元301	131.11	101.43	29.68	5.48	9.87
3	1	1单元302	131.68	101.87	29.81	5.56	9.92
3	2	2单元301	131.68	101.87	29.81	5.56	9.92
3	2	2单元302	131.68	101.87	29.81	5.56	9.92
3	3	3单元301	131.68	101.87	29.81	5.56	9.92
3	3	3单元302	132.10	102.19	29.91	5.56	9.95
4	1	1单元401	131.11	101.43	29.68	5.48	9.87
4	1	1单元402	131.68	101.87	29.81	5.56	9.92
4	2	2单元401	131.68	101.87	29.81	5.56	9.92
4	2	2单元402	131.68	101.87	29.81	5.56	9.92
4	3	3单元401	131.68	101.87	29.81	5.56	9.92
4	3	3单元402	132.10	102.19	29.91	5.56	9.95
5	1	1单元501	131.11	101.43	29.68	5.48	9.87
5	1	1单元502	131.68	101.87	29.81	5.56	9.92
5	2	2单元501	131.68	101.87	29.81	5.56	9.92
5	2	2单元502	131.68	101.87	29.81	5.56	9.92
5	3	3单元501	131.68	101.87	29.81	5.56	9.92
5	3	3单元502	132.10	102.19	29.91	5.56	9.95
6	1	1单元601	131.11	101.43	29.68	5.48	9.87
6	1	1单元602	131.68	101.87	29.81	5.56	9.92
6	2	2单元601	131.68	101.87	29.81	5.56	9.92
6	2	2单元602	131.68	101.87	29.81	5.56	9.92
6	3	3单元601	131.68	101.87	29.81	5.56	9.92
6	3	3单元602	132.10	102.19	29.91	5.56	9.95
7	1	1单元701	131.11	101.43	29.68	5.48	9.87
7	1	1单元702	131.68	101.87	29.81	5.56	9.92
7	2	2单元701	131.68	101.87	29.81	5.56	9.92
7	2	2单元702	131.68	101.87	29.81	5.56	9.92
7	3	3单元701	131.68	101.87	29.81	5.56	9.92
7	3	3单元702	132.10	102.19	29.91	5.56	9.95
8	1	1单元801	131.11	101.43	29.68	5.48	9.87
8	1	1单元802	131.68	101.87	29.81	5.56	9.92
8	2	2单元801	131.68	101.87	29.81	5.56	9.92
8	2	2单元802	131.68	101.87	29.81	5.56	9.92
8	3	3单元801	131.68	101.87	29.81	5.56	9.92
8	3	3单元802	132.10	102.19	29.91	5.56	9.95

户室面积表

图幅号：

丘号：

面积单位：平方米

层次	单元号	房 号	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	131.11	101.43	29.68	5.48	9.87
9	1	1单元902	131.68	101.87	29.81	5.56	9.92
9	2	2单元901	131.68	101.87	29.81	5.56	9.92
9	2	2单元902	131.68	101.87	29.81	5.56	9.92
9	3	3单元901	131.68	101.87	29.81	5.56	9.92
9	3	3单元902	132.10	102.19	29.91	5.56	9.95
10	1	1单元1001	131.11	101.43	29.68	5.48	9.87
10	1	1单元1002	131.68	101.87	29.81	5.56	9.92
10	2	2单元1001	131.68	101.87	29.81	5.56	9.92
10	2	2单元1002	131.68	101.87	29.81	5.56	9.92
10	3	3单元1001	131.68	101.87	29.81	5.56	9.92
10	3	3单元1002	132.10	102.19	29.91	5.56	9.95
11	1	1单元1101	131.11	101.43	29.68	5.48	9.87
11	1	1单元1102	131.68	101.87	29.81	5.56	9.92
11	2	2单元1101	131.68	101.87	29.81	5.56	9.92
11	2	2单元1102	131.68	101.87	29.81	5.56	9.92
11	3	3单元1101	131.68	101.87	29.81	5.56	9.92
11	3	3单元1102	132.10	102.19	29.91	5.56	9.95
12	1	1单元1201	131.11	101.43	29.68	5.48	9.87
12	1	1单元1202	131.68	101.87	29.81	5.56	9.92
12	2	2单元1201	131.68	101.87	29.81	5.56	9.92
12	2	2单元1202	131.68	101.87	29.81	5.56	9.92
12	3	3单元1201	131.68	101.87	29.81	5.56	9.92
12	3	3单元1202	132.10	102.19	29.91	5.56	9.95
13	1	1单元1301	131.11	101.43	29.68	5.48	9.87
13	1	1单元1302	131.68	101.87	29.81	5.56	9.92
13	2	2单元1301	131.68	101.87	29.81	5.56	9.92
13	2	2单元1302	131.68	101.87	29.81	5.56	9.92
13	3	3单元1301	131.68	101.87	29.81	5.56	9.92
13	3	3单元1302	132.10	102.19	29.91	5.56	9.95
14	1	1单元1401	131.11	101.43	29.68	5.48	9.87
14	1	1单元1402	131.68	101.87	29.81	5.56	9.92
14	2	2单元1401	131.68	101.87	29.81	5.56	9.92
14	2	2单元1402	131.68	101.87	29.81	5.56	9.92
14	3	3单元1401	131.68	101.87	29.81	5.56	9.92
14	3	3单元1402	132.10	102.19	29.91	5.56	9.95

户室面积表

图幅号：

丘号：

面积单位：平方米

层次	单元号	房 号	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
15	1	1单元1501	131.11	101.43	29.68	5.48	9.87
15	1	1单元1502	131.68	101.87	29.81	5.56	9.92
15	2	2单元1501	131.68	101.87	29.81	5.56	9.92
15	2	2单元1502	131.68	101.87	29.81	5.56	9.92
15	3	3单元1501	131.68	101.87	29.81	5.56	9.92
15	3	3单元1502	132.10	102.19	29.91	5.56	9.95
16	1	1单元1601	131.11	101.43	29.68	5.48	9.87
16	1	1单元1602	131.68	101.87	29.81	5.56	9.92
16	2	2单元1601	131.68	101.87	29.81	5.56	9.92
16	2	2单元1602	131.68	101.87	29.81	5.56	9.92
16	3	3单元1601	131.68	101.87	29.81	5.56	9.92
16	3	3单元1602	132.10	102.19	29.91	5.56	9.95
17	1	1单元1701	131.11	101.43	29.68	5.48	9.87
17	1	1单元1702	131.68	101.87	29.81	5.56	9.92
17	2	2单元1701	131.68	101.87	29.81	5.56	9.92
17	2	2单元1702	131.68	101.87	29.81	5.56	9.92
17	3	3单元1701	131.68	101.87	29.81	5.56	9.92
17	3	3单元1702	132.10	102.19	29.91	5.56	9.95

测量报告[预测绘]

楼幢代码：20230322-000029853

幢号：2

测量编号：20230322-0004-07

房屋坐落	邢台市巨鹿县南华路南侧、迎宾街以西湾子社区城中村改造工程（南华景苑）一期项目2号楼				
产权人或委托人	巨鹿县方圆房地产开发有限责任公司				
项目编号	20230322-0004-07	委托日期	2023年 3月 22日		
建筑结构	钢混	建成年份	预测		
总建筑面积	13792.42	房屋总层数		18	
		地上层数	17	地下层数	1

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
2	商业区	1501.47	1434.69	66.78
4	住宅区	11848.95	9166.50	2682.45
20	储藏间区	27.07	20.94	6.13
28	车库	229.23	177.31	51.92
37	其它区1	185.70	185.70	0.00
总和：		13792.42	10985.14	2807.28

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：
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：范钰玺

测绘单位：邢台市城乡房产测绘队

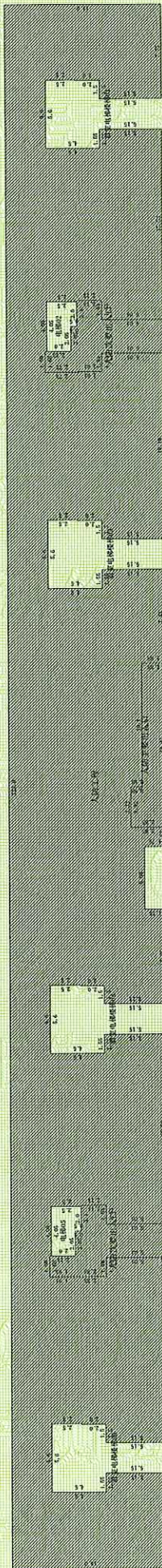
第9页-共9页

审核：乔川龙

打印日期：2023年03月24日

房屋分层平面示意图

不动产单元号	地上	I7	结构	钢混	建成年份	总建筑面积, m²	185.70
幢号	地下	I	座落	邢台市巨鹿县南华路南侧、迎宾街以西湾子社区城中村改造工程（南华景观）一期项目2号楼			



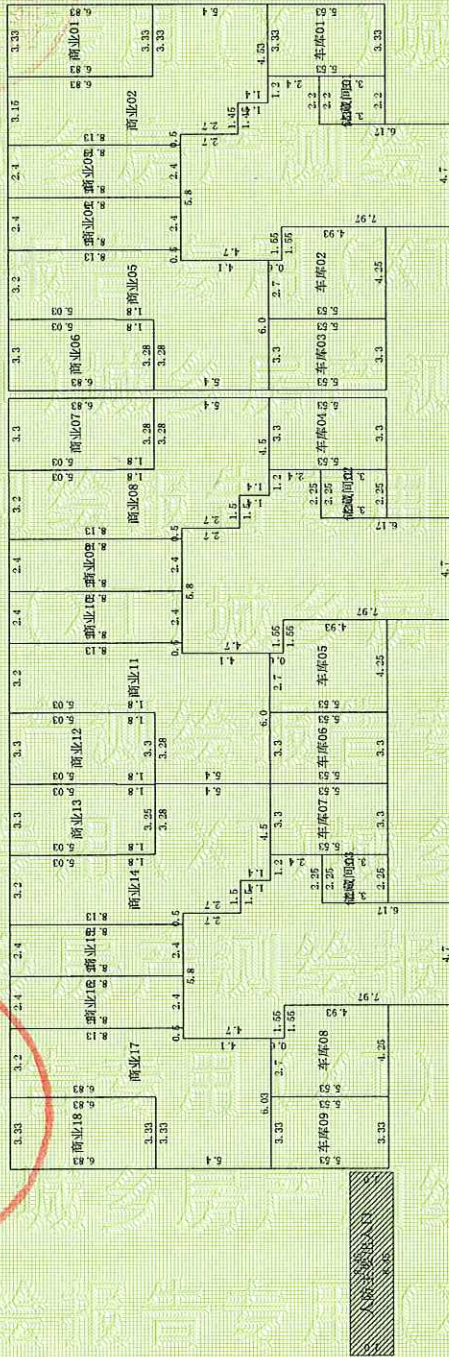
第1层

比例尺 1 : 500

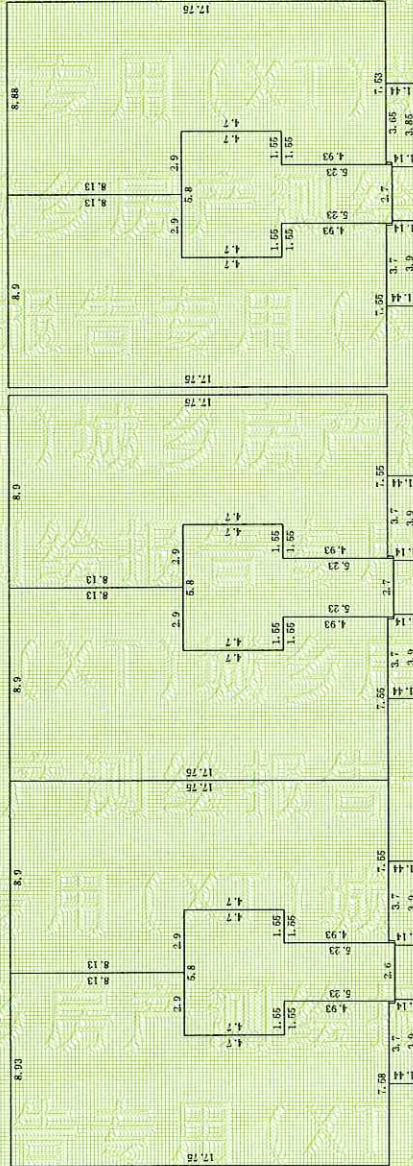
测绘人: 范钰玺 计算人: 范钰玺 审核人: 乔川龙

房屋分层平面示意图

不动产单元号	地上	17	结构	钢混	建成年份	总建筑面积, m²	1757.77
幢号	地下	1	座落	邢台市巨鹿县南路南侧、迎宾街以西湾子社区城中村改造工程（南华景苑）一期项目2号楼			



第1层



第2层

比例尺 1 : 350

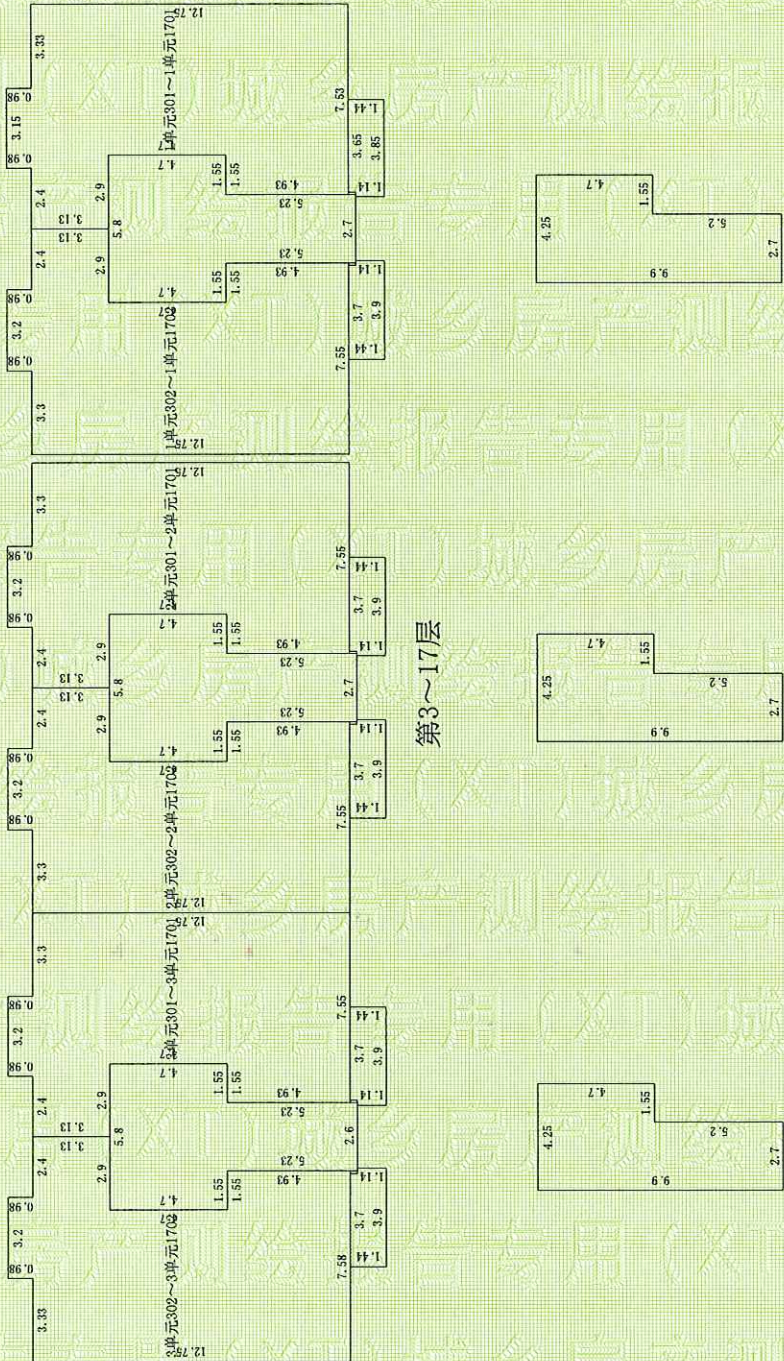
测绘人: 范钰玺

计算人: 范钰玺

审核人: 乔川龙

房屋分层平面示意图

不动产单元号	地上 17	结构	钢混	建成年份	总建筑面积, m²	11848.95
幢号	地下 1	座落	邢台市巨鹿县南华路南侧、迎宾街以西湾子社区城中村改造工程（南华景苑）一期项目2号楼			



第3~17层

顶层

比例尺 1 : 300

测绘人: 范钰玺

计算人: 范钰玺

审核人: 乔川龙