

不动产测绘报告

(房产测绘)

项目名称：瑞福苑小区项目 2 号楼

开发单位：河北良工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：巨鹿县福鹿街 60 号

2023 年 11 月 6 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[实测]
- 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：河北良工房地产开发有限公司

二、项目概况：

1、名称：瑞福苑小区项目 2 号楼

2、坐落：巨鹿县福鹿街 60 号

3、地上层数:25

地下层数:2

4、结构:钢混

5、建筑面积: 13073.42 m²

6、测绘人：董皓玮

7、计算人:黄军晖

8、测绘仪器编号：007728、007726

9、测绘类别:实测

10、建成年份：2023 年

11、测绘日期:2023 年 11 月 6 日

12、备注：本幢总建筑面积为 13073.42 m²（不包含人防工程面积、补风井面积、室外空间面积），图中-2 层至 1 层阴影部分为人防工程、补风井室外空间，面积为 686.88 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

经我公司现场测量，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、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，是指按现场勘测该房产的实际建筑面积，权属面积以产权部门确认的面积为准。

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、依据《房产测绘管理办法》第七条房产测绘成果资料应当与房屋自然状况保持一致。房产自然状况发生变化时，应当及时实施房产变更测量。

7、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。

8、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*分推系数



瑞福苑小区项目 2 号楼分摊情况说明

瑞福苑小区项目位于巨鹿县福鹿街 60 号。本报告为瑞福苑小区项目 2 号楼房产面积实测。2 号楼：共计 27 层（-2+25），-2 层为人防工程，-1 层为储藏区，1-25 层为住宅区。本次实测总建筑面积为 13073.42 m²。

人防工程面积为 655.45 m²。

地下储藏区共计 46 套储藏间，总建筑面积 506.42 m²，分摊的楼梯、电梯、前室、走道、水暖井、电井、强电间、电信间、计量间、外半墙面积 231.21 m²。

地上住宅区共计 100 套住宅，每层分为 1 个单元（4 套住宅），住宅总建筑面积 12567.00 m²，分摊的楼梯、电梯、前室、大堂、走道、水暖井、电井、强电间、电信间、计量间、电梯机房、外半墙面积 3181.50 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[实测]

楼号：2号楼

(注：单位：m²)

房屋坐落		巨鹿县福鹿街 60 号			
产权人或委托人		河北良工房地产开发有限公司			
项目编号	130529001009GB00074	委托日期		2023 年 11 月 6 日	
建筑结构	钢混	建成年份		2023 年	
建筑用途	住宅	房屋总层数		27	
总建筑面积	13073.42	地上层数	25	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	人防区				655.45
2	储藏区	275.21	231.21		506.42
3	住宅区	9385.50	3181.50		12567.00
总和：		9660.71	3412.71		13073.42
备注：总建筑面积不包含人防面积。					
良工房地产开发有限公司 130529001009GB00074					
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×分推系数 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：2023 年 11 月 6 日

测绘成果专用章

分层(幢)房屋面积表

总建筑面积为：13073.42
m²)

(注：套内面积包含阳台面积，单位：

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	12.01	6.53	5.48	0.00
-1	无	储藏间02	储藏间	10.99	5.97	5.02	0.00
-1	无	储藏间03	储藏间	8.87	4.82	4.05	0.00
-1	无	储藏间04	储藏间	11.28	6.13	5.15	0.00
-1	无	储藏间05	储藏间	8.12	4.41	3.71	0.00
-1	无	储藏间06	储藏间	17.85	9.70	8.15	0.00
-1	无	储藏间07	储藏间	17.76	9.65	8.11	0.00
-1	无	储藏间08	储藏间	13.32	7.24	6.08	0.00
-1	无	储藏间09	储藏间	13.32	7.24	6.08	0.00
-1	无	储藏间10	储藏间	5.70	3.10	2.60	0.00
-1	无	储藏间11	储藏间	8.89	4.83	4.06	0.00
-1	无	储藏间12	储藏间	6.57	3.57	3.00	0.00
-1	无	储藏间13	储藏间	6.96	3.78	3.18	0.00
-1	无	储藏间14	储藏间	9.90	5.38	4.52	0.00
-1	无	储藏间15	储藏间	15.45	8.40	7.05	0.00
-1	无	储藏间16	储藏间	11.42	6.21	5.21	0.00
-1	无	储藏间17	储藏间	12.09	6.57	5.52	0.00
-1	无	储藏间18	储藏间	11.68	6.35	5.33	0.00
-1	无	储藏间19	储藏间	9.53	5.18	4.35	0.00
-1	无	储藏间20	储藏间	11.57	6.29	5.28	0.00
-1	无	储藏间21	储藏间	9.53	5.18	4.35	0.00
-1	无	储藏间22	储藏间	11.68	6.35	5.33	0.00
-1	无	储藏间23	储藏间	6.92	3.76	3.16	0.00
-1	无	储藏间24	储藏间	15.56	8.46	7.10	0.00
-1	无	储藏间25	储藏间	9.55	5.19	4.36	0.00
-1	无	储藏间26	储藏间	9.55	5.19	4.36	0.00
-1	无	储藏间27	储藏间	15.46	8.40	7.06	0.00
-1	无	储藏间28	储藏间	6.92	3.76	3.16	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	储藏间29	储藏间	12.51	6.80	5.71	0.00
-1	无	储藏间30	储藏间	12.61	6.85	5.76	0.00
-1	无	储藏间31	储藏间	9.46	5.14	4.32	0.00
-1	无	储藏间32	储藏间	9.46	5.14	4.32	0.00
-1	无	储藏间33	储藏间	10.40	5.65	4.75	0.00
-1	无	储藏间34	储藏间	10.40	5.65	4.75	0.00
-1	无	储藏间35	储藏间	10.40	5.65	4.75	0.00
-1	无	储藏间36	储藏间	10.40	5.65	4.75	0.00
-1	无	储藏间37	储藏间	9.46	5.14	4.32	0.00
-1	无	储藏间38	储藏间	9.46	5.14	4.32	0.00
-1	无	储藏间39	储藏间	12.61	6.85	5.76	0.00
-1	无	储藏间40	储藏间	12.51	6.80	5.71	0.00
-1	无	储藏间41	储藏间	9.03	4.91	4.12	0.00
-1	无	储藏间42	储藏间	10.99	5.97	5.02	0.00
-1	无	储藏间43	储藏间	8.28	4.50	3.78	0.00
-1	无	储藏间44	储藏间	8.15	4.43	3.72	0.00
-1	无	储藏间45	储藏间	14.08	7.65	6.43	0.00
-1	无	储藏间46	储藏间	17.76	9.65	8.11	0.00
1	1单元	101	住宅	132.10	98.66	33.44	5.96
1	1单元	102	住宅	119.24	89.05	30.19	5.96
1	1单元	103	住宅	119.24	89.05	30.19	5.96
1	1单元	104	住宅	132.10	98.66	33.44	5.96
2	1单元	201	住宅	132.10	98.66	33.44	5.96
2	1单元	202	住宅	119.24	89.05	30.19	5.96
2	1单元	203	住宅	119.24	89.05	30.19	5.96
2	1单元	204	住宅	132.10	98.66	33.44	5.96
3	1单元	301	住宅	132.10	98.66	33.44	5.96
3	1单元	302	住宅	119.24	89.05	30.19	5.96
3	1单元	303	住宅	119.24	89.05	30.19	5.96
3	1单元	304	住宅	132.10	98.66	33.44	5.96
4	1单元	401	住宅	132.10	98.66	33.44	5.96
4	1单元	402	住宅	119.24	89.05	30.19	5.96

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
4	1单元	403	住宅	119.24	89.05	30.19	5.96
4	1单元	404	住宅	132.10	98.66	33.44	5.96
5	1单元	501	住宅	132.10	98.66	33.44	5.96
5	1单元	502	住宅	119.24	89.05	30.19	5.96
5	1单元	503	住宅	119.24	89.05	30.19	5.96
5	1单元	504	住宅	132.10	98.66	33.44	5.96
6	1单元	601	住宅	132.10	98.66	33.44	5.96
6	1单元	602	住宅	119.24	89.05	30.19	5.96
6	1单元	603	住宅	119.24	89.05	30.19	5.96
6	1单元	604	住宅	132.10	98.66	33.44	5.96
7	1单元	701	住宅	132.10	98.66	33.44	5.96
7	1单元	702	住宅	119.24	89.05	30.19	5.96
7	1单元	703	住宅	119.24	89.05	30.19	5.96
7	1单元	704	住宅	132.10	98.66	33.44	5.96
8	1单元	801	住宅	132.10	98.66	33.44	5.96
8	1单元	802	住宅	119.24	89.05	30.19	5.96
8	1单元	803	住宅	119.24	89.05	30.19	5.96
8	1单元	804	住宅	132.10	98.66	33.44	5.96
9	1单元	901	住宅	132.10	98.66	33.44	5.96
9	1单元	902	住宅	119.24	89.05	30.19	5.96
9	1单元	903	住宅	119.24	89.05	30.19	5.96
9	1单元	904	住宅	132.10	98.66	33.44	5.96
10	1单元	1001	住宅	132.10	98.66	33.44	5.96
10	1单元	1002	住宅	119.24	89.05	30.19	5.96
10	1单元	1003	住宅	119.24	89.05	30.19	5.96
10	1单元	1004	住宅	132.10	98.66	33.44	5.96
11	1单元	1101	住宅	132.10	98.66	33.44	5.96
11	1单元	1102	住宅	119.24	89.05	30.19	5.96
11	1单元	1103	住宅	119.24	89.05	30.19	5.96
11	1单元	1104	住宅	132.10	98.66	33.44	5.96
12	1单元	1201	住宅	132.10	98.66	33.44	5.96
12	1单元	1202	住宅	119.24	89.05	30.19	5.96

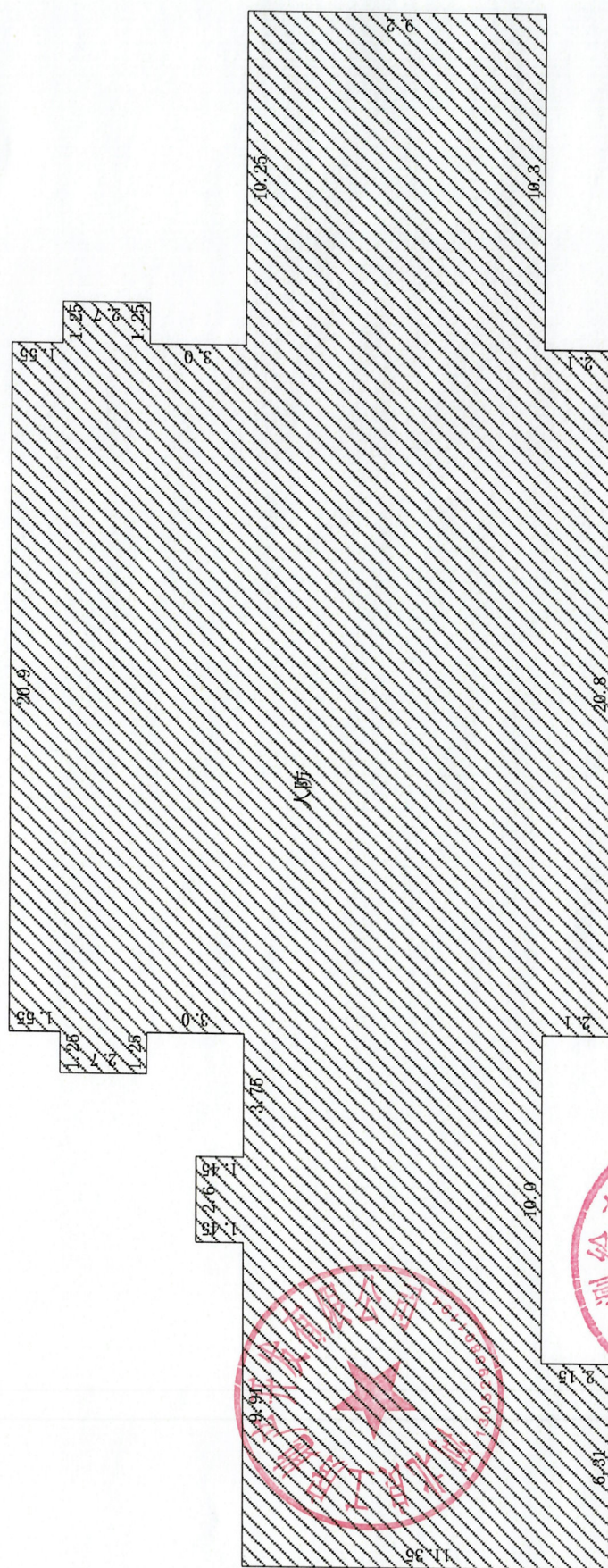
所在层	单元号	房号	房屋用途	建筑面积	套内面积	分摊面积	阳台面积
12	1单元	1203	住宅	119.24	89.05	30.19	5.96
12	1单元	1204	住宅	132.10	98.66	33.44	5.96
13	1单元	1301	住宅	132.10	98.66	33.44	5.96
13	1单元	1302	住宅	119.24	89.05	30.19	5.96
13	1单元	1303	住宅	119.24	89.05	30.19	5.96
13	1单元	1304	住宅	132.10	98.66	33.44	5.96
14	1单元	1401	住宅	132.10	98.66	33.44	5.96
14	1单元	1402	住宅	119.24	89.05	30.19	5.96
14	1单元	1403	住宅	119.24	89.05	30.19	5.96
14	1单元	1404	住宅	132.10	98.66	33.44	5.96
15	1单元	1501	住宅	132.10	98.66	33.44	5.96
15	1单元	1502	住宅	119.24	89.05	30.19	5.96
15	1单元	1503	住宅	119.24	89.05	30.19	5.96
15	1单元	1504	住宅	132.10	98.66	33.44	5.96
16	1单元	1601	住宅	132.10	98.66	33.44	5.96
16	1单元	1602	住宅	119.24	89.05	30.19	5.96
16	1单元	1603	住宅	119.24	89.05	30.19	5.96
16	1单元	1604	住宅	132.10	98.66	33.44	5.96
17	1单元	1701	住宅	132.10	98.66	33.44	5.96
17	1单元	1702	住宅	119.24	89.05	30.19	5.96
17	1单元	1703	住宅	119.24	89.05	30.19	5.96
17	1单元	1704	住宅	132.10	98.66	33.44	5.96
18	1单元	1801	住宅	132.10	98.66	33.44	5.96
18	1单元	1802	住宅	119.24	89.05	30.19	5.96
18	1单元	1803	住宅	119.24	89.05	30.19	5.96
18	1单元	1804	住宅	132.10	98.66	33.44	5.96
19	1单元	1901	住宅	132.10	98.66	33.44	5.96
19	1单元	1902	住宅	119.24	89.05	30.19	5.96
19	1单元	1903	住宅	119.24	89.05	30.19	5.96
19	1单元	1904	住宅	132.10	98.66	33.44	5.96
20	1单元	2001	住宅	132.10	98.66	33.44	5.96
20	1单元	2002	住宅	119.24	89.05	30.19	5.96

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
20	1单元	2003	住宅	119.24	89.05	30.19	5.96
20	1单元	2004	住宅	132.10	98.66	33.44	5.96
21	1单元	2101	住宅	132.10	98.66	33.44	5.96
21	1单元	2102	住宅	119.24	89.05	30.19	5.96
21	1单元	2103	住宅	119.24	89.05	30.19	5.96
21	1单元	2104	住宅	132.10	98.66	33.44	5.96
22	1单元	2201	住宅	132.10	98.66	33.44	5.96
22	1单元	2202	住宅	119.24	89.05	30.19	5.96
22	1单元	2203	住宅	119.24	89.05	30.19	5.96
22	1单元	2204	住宅	132.10	98.66	33.44	5.96
23	1单元	2301	住宅	132.10	98.66	33.44	5.96
23	1单元	2302	住宅	119.24	89.05	30.19	5.96
23	1单元	2303	住宅	119.24	89.05	30.19	5.96
23	1单元	2304	住宅	132.10	98.66	33.44	5.96
24	1单元	2401	住宅	132.10	98.66	33.44	5.96
24	1单元	2402	住宅	119.24	89.05	30.19	5.96
24	1单元	2403	住宅	119.24	89.05	30.19	5.96
24	1单元	2404	住宅	132.10	98.66	33.44	5.96
25	1单元	2501	住宅	132.10	98.66	33.44	5.96
25	1单元	2502	住宅	119.24	89.05	30.19	5.96
25	1单元	2503	住宅	119.24	89.05	30.19	5.96
25	1单元	2504	住宅	132.10	98.66	33.44	5.96



房屋分层平面示意图

丘号	地上	25	结构	钢混	建成年份	总建筑面积, m²	0.00
幢号	2	2	座	落	巨鹿县福鹿街60号		



第-2层

注：本幢总建筑面积为：13073.42m²（不包含人防面积），图中-2层阴影部分面积部分为人防工程，面积为655.45m²，阴影部分不在本次登记范围内

比例尺 1 : 200

测绘人：董皓玮

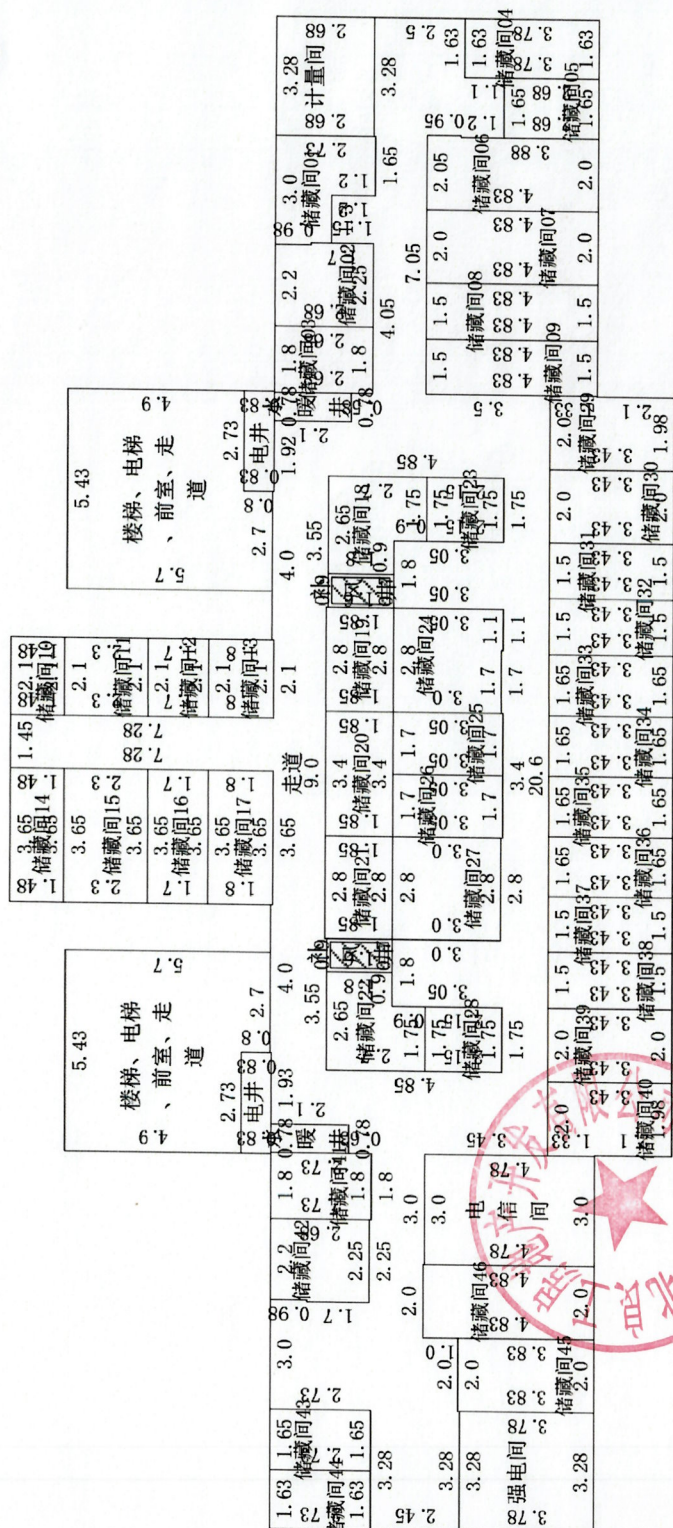
计算人: 赵广洋

审核人：黄军晖

邢台鹏图测绘有限公司

房屋分層平面示意图

丘号	地上	25	结构	钢混	建成年份	总建筑面积, m²	506.42
幢号	2	2	座	落	巨鹿县福鹿街60号		



第-1层

比例尺 1 : 200

测绘人：董皓玮

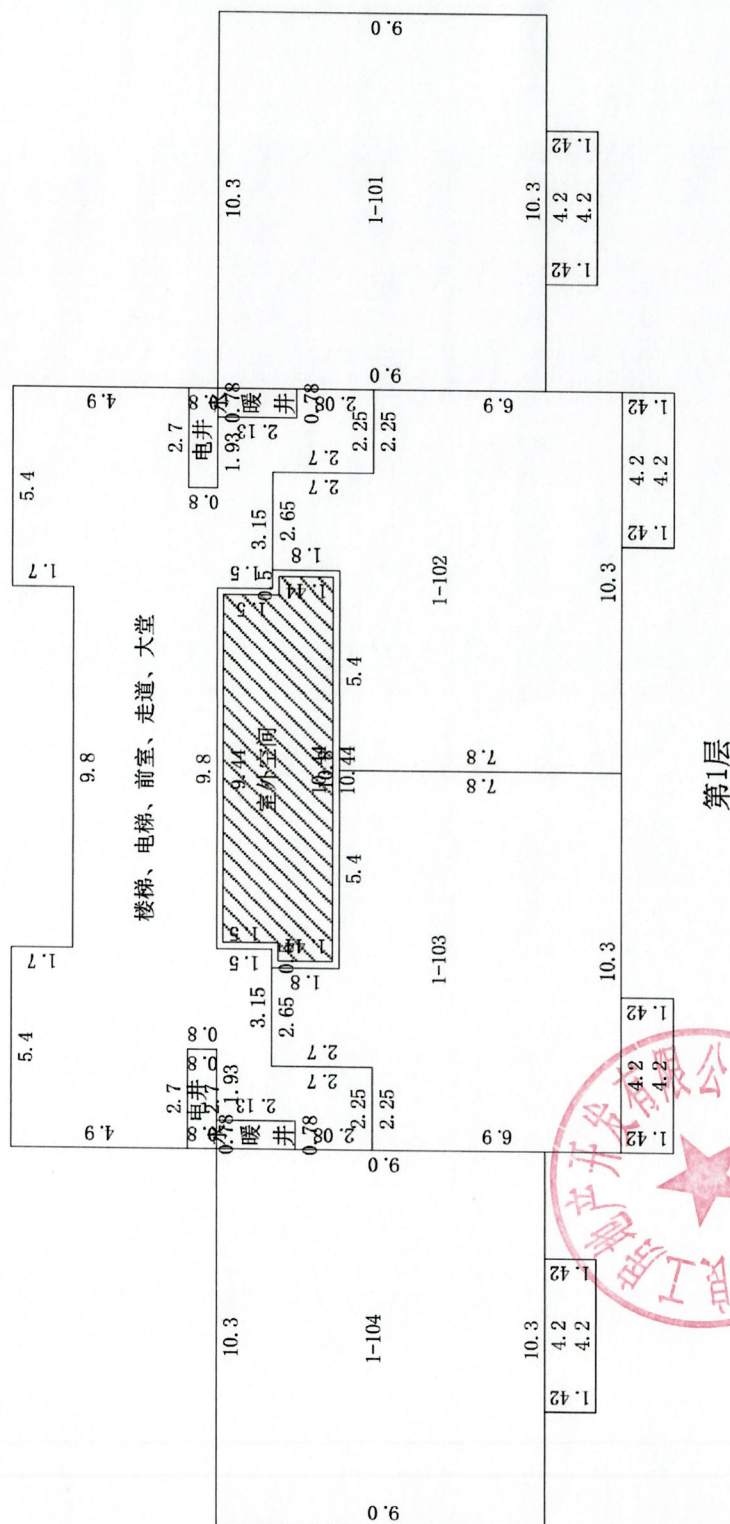
计算人: 赵广洋

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	25	结构	钢混	建成年份	总建筑面积, m²	502.68
幢号	2	2	座落	巨鹿县福鹿街60号			



第1层

比例尺 1 : 200

测绘人:董皓玮

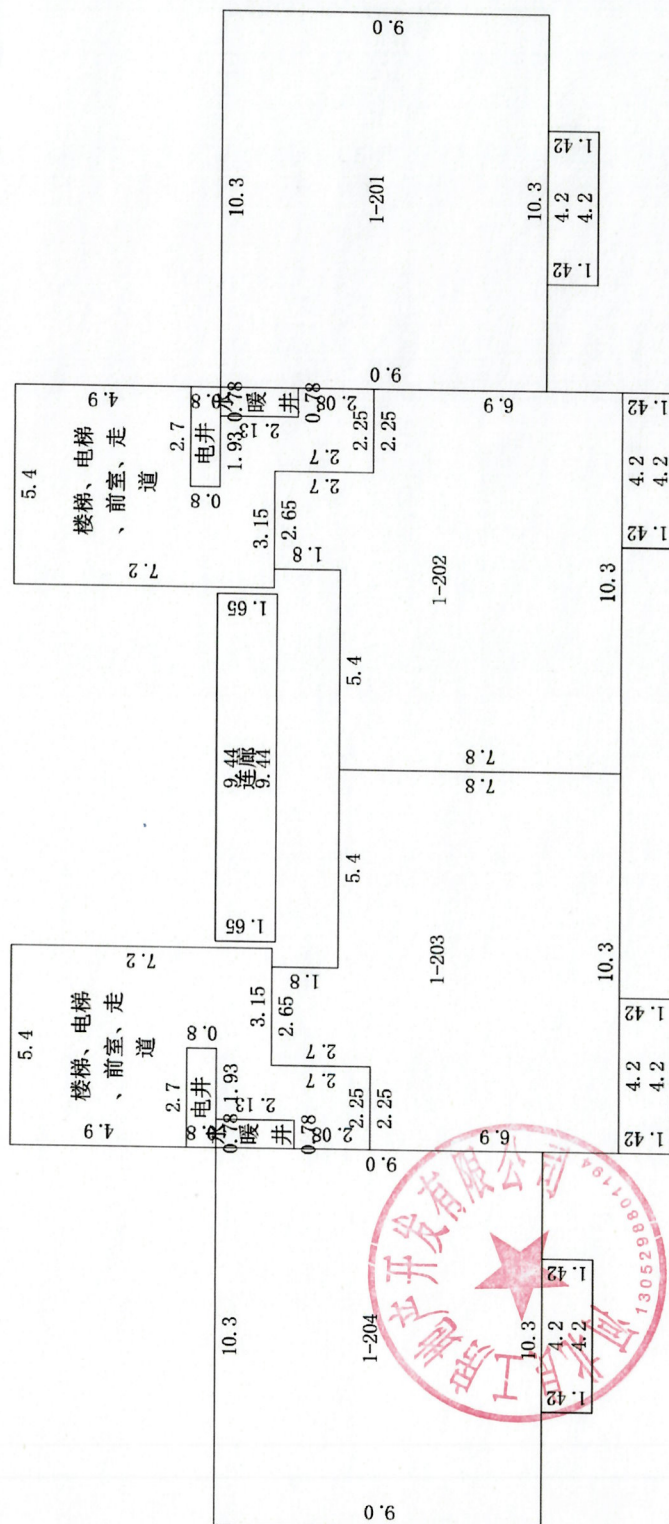
计算人: 赵广洋

审核人：黄军晖

邢台鹏图测绘有限公司

房屋分層平面示意圖

丘号		地上	25	结构	钢混	建成年份	总建筑面积, m²	502.68
幢号	2	地下	2	座落	巨鹿县福鹿街60号			



第2层

比例尺 1 : 200

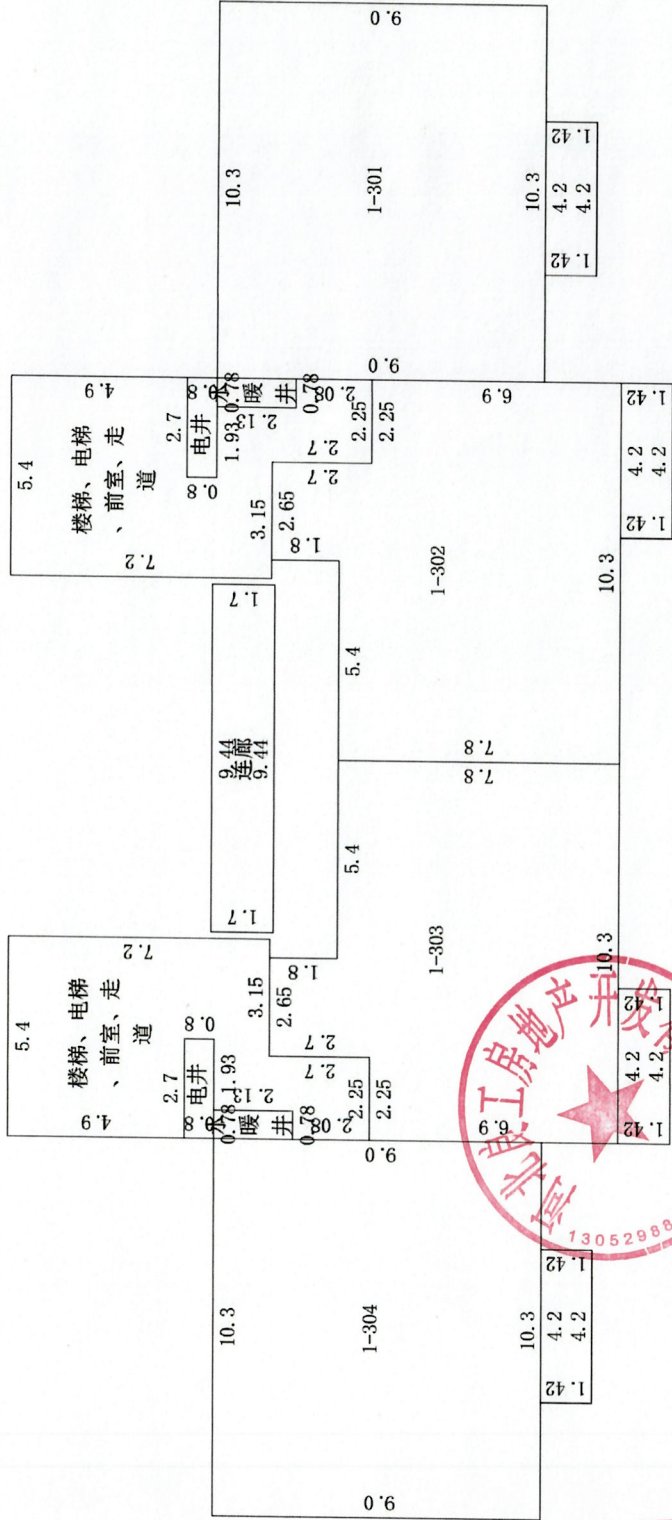
测绘人:董皓玮

计算人: 赵广洋

审核人：黄军晖

房屋分层平面示意图

丘号		地上	25	结构	钢混	建成年份		总建筑面积, m²	502.68
幢号	2	地下	2	座落	巨鹿县福鹿街60号				



第3层



比例尺 1 : 200

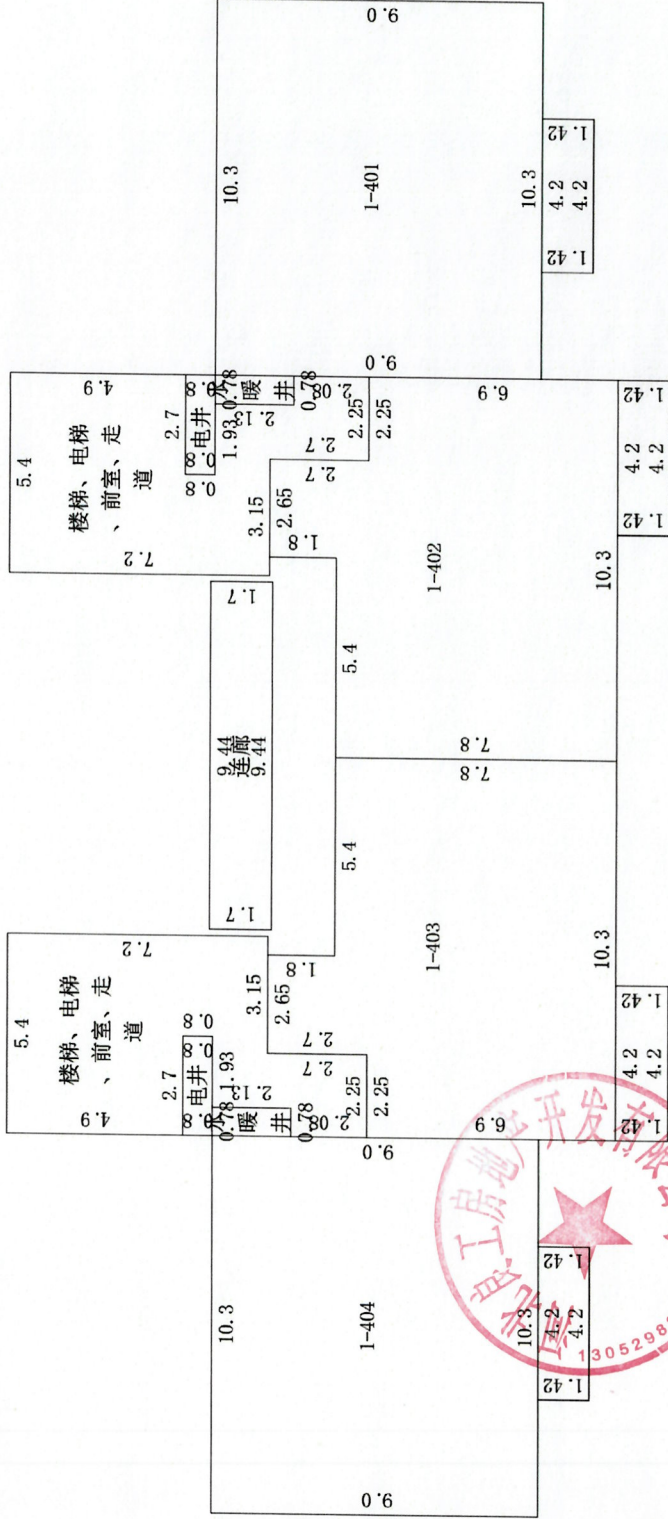
测绘人: 董皓玮

计算人: 赵广洋

审核人: 黄军晖

房屋分层平面示意图

丘号		地上	25	结构	钢混	建成年份		总建筑面积, m²	502.68
幢号	2	地下	2	座落	巨鹿县福鹿街60号				



第4层



比例尺 1 : 200

测绘人: 董皓玮

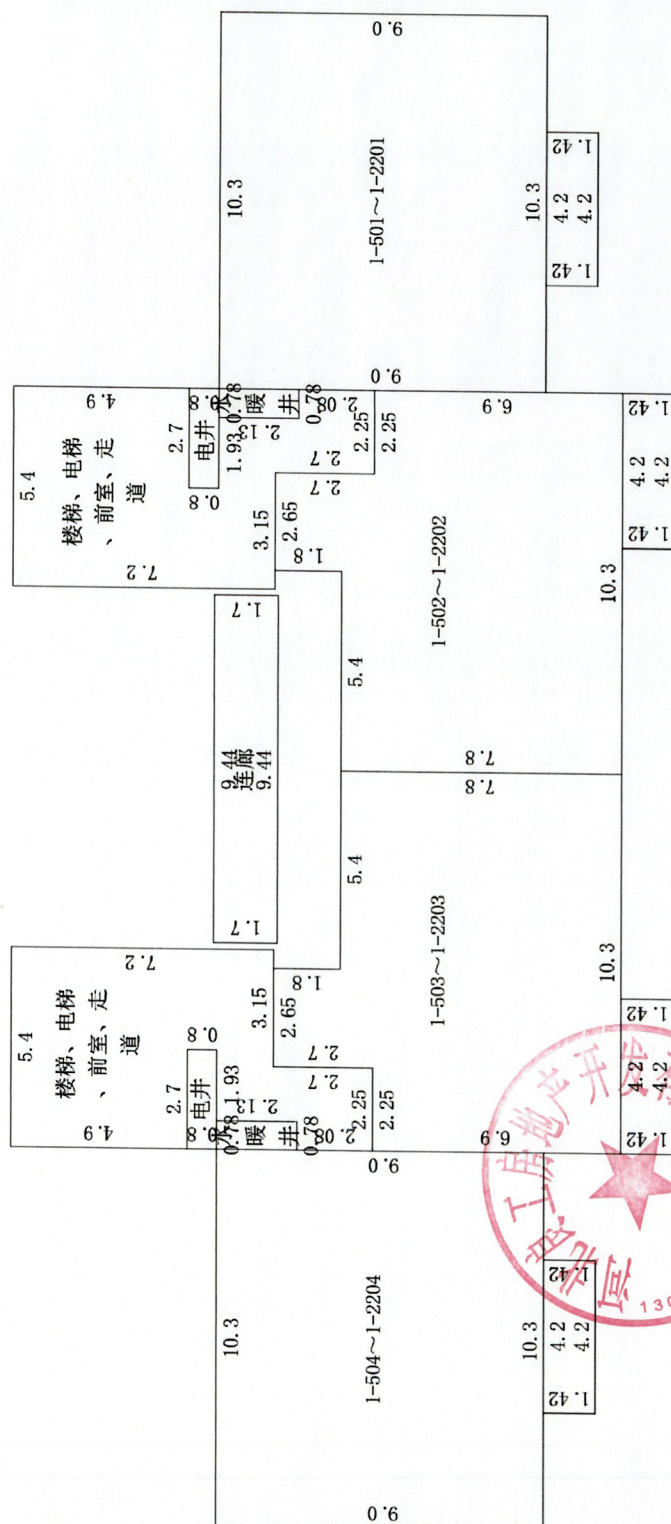
计算人: 赵广洋

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	25	结构	钢混	建成年份	总建筑面积, m ²	9048.24
幢号	2	地下	2	座落	巨鹿县福鹿街60号			



第5~22层

比例尺 1 : 200

测绘人:董皓玮

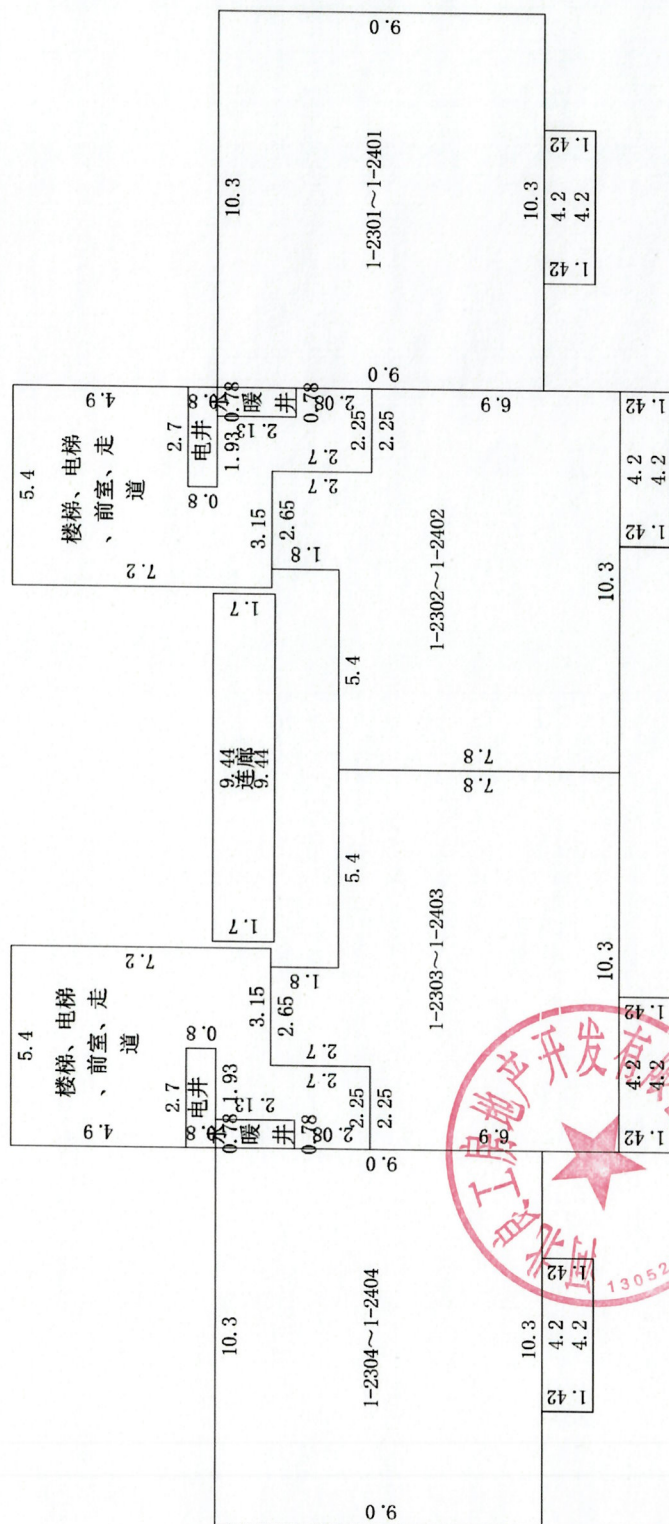
计算人: 赵广洋

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	25	结构	钢混	建成年份	总建筑面积, m ²	1005.36
幢号	2	2	座落	巨鹿县福鹿街60号			



第23~24层

比例尺 1 : 200

测绘人:董皓玮

计算人: 赵广洋

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	25	结构	钢混	建成年份		总建筑面积, m²	502.68
幢号	2	地下	2	座落	巨鹿县福鹿街60号				

