不动产测绘报告
（房产测绘）

项目名称：万润国际·上院项目 16#住宅楼

开发单位：河北德耀房地产开发有限公司

测绘单位：河北启阳诺诚测绘服务有限公司

项目坐落：巨鹿县黄巾大道北侧、定魏线东侧

2024 年 5 月 31 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[预测]
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：河北德耀房地产开发有限公司

二、项目概况：

1、名称：万润国际·上院项目 16#住宅楼

2、坐落：巨鹿县黄巾大道北侧、定魏线东侧

3、地上层数:7

地下层数:0

4、结构:混合

5、建筑面积：3828.10 ㎡

6、计算人:马为群

7、测绘类别:预测

8、测绘日期:2024 年 5 月 23 日

9、备注:

房产面积计算说明

一、测量依据

我公司根据申请人提供的规划图纸和与其相符的电子版，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、计算基数是根据申请人提供的规划图纸及电子版结果而定。

2、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。

3、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，是指按规划图纸及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

万润国际·上院项目 16#住宅楼
分摊情况说明

万润国际·上院项目位于巨鹿县黄巾大道北侧、定魏线东侧。本报告为万润国际•上院项目 16#住宅楼房产面积预测。16#住宅楼：共计 7 层（0+7），1 层为储藏区，2-7 层为住宅区。本次预测总建筑面积为 3828.10 ㎡。

地上储藏区共计储藏间 24 套，总建筑面积 610.96 ㎡，分摊的楼梯、电梯、门厅、走道、暖计量间、电井、水暖井、设备间、电梯机房、外半墙面积 111.40 ㎡。

地上住宅区共计住宅 24 套，总建筑面积 3217.14 ㎡，分摊的楼梯、电梯、门厅、走道、暖计量间、电井、水暖井、设备间、电梯机房、外半墙面积 586.46 平方米。

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 X 分摊系数

测量报告[预测]

楼号：16#住宅楼　　（注：单位：m^2）

房屋坐落	巨鹿县黄巾大道北侧、定魏线东侧				
产权人或委托人	河北德耀房地产开发有限公司				
项目编号		委托日期		2024 年 5 月 23 日	
建筑结构	混合	建成年份			
建筑用途	住宅	房屋总层数		7	
总建筑面积	3828.10	地上层数	7	地下层数	0

分　类　明　细

序号	功能区名称	套内面积	分摊面积	建筑面积
1	储藏区	499.56	111.40	610.96
2	住宅区	2630.68	586.46	3217.14
总和：		3130.24	697.86	3828.10

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：河北启阳诺诚测绘服务有限公司　　打印日期：2024 年 5 月 31 日

分层(幢)房屋面积表

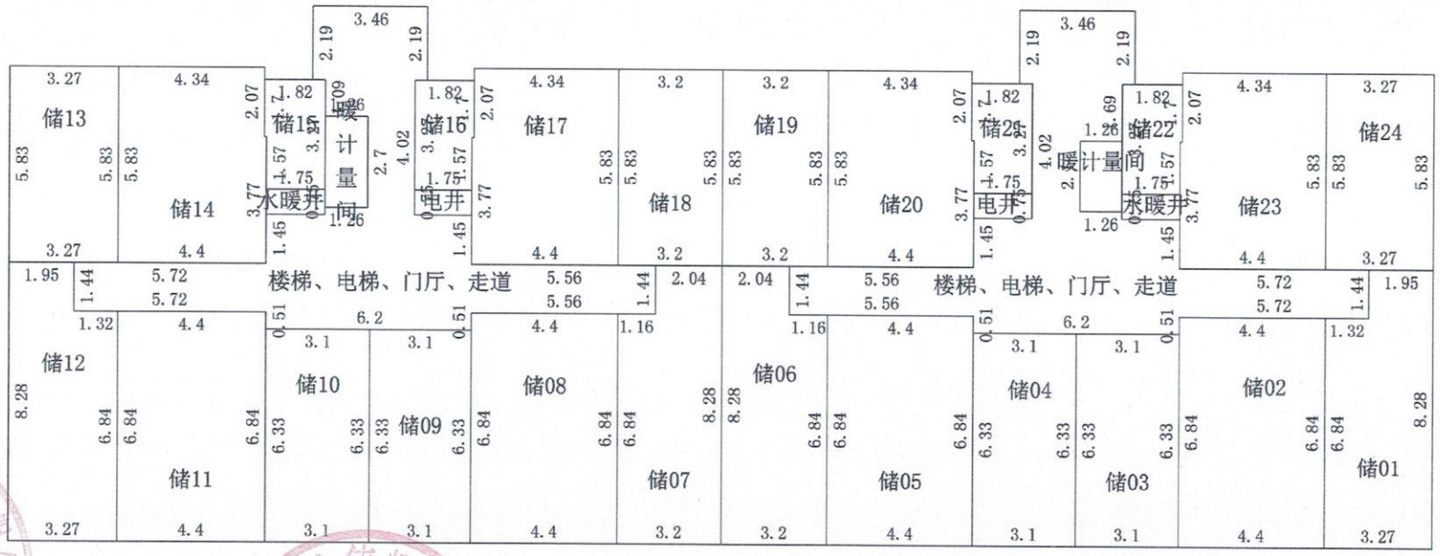
总建筑面积为：3828.10㎡　　注：套内面积包含阳台面积

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01	储藏间	30.73	25.13	5.60	0.00
1	无	储02	储藏间	36.81	30.10	6.71	0.00
1	无	储03	储藏间	24.00	19.62	4.38	0.00
1	无	储04	储藏间	24.00	19.62	4.38	0.00
1	无	储05	储藏间	36.81	30.10	6.71	0.00
1	无	储06	储藏间	30.37	24.83	5.54	0.00
1	无	储07	储藏间	30.37	24.83	5.54	0.00
1	无	储08	储藏间	36.81	30.10	6.71	0.00
1	无	储09	储藏间	24.00	19.62	4.38	0.00
1	无	储10	储藏间	24.00	19.62	4.38	0.00
1	无	储11	储藏间	36.81	30.10	6.71	0.00
1	无	储12	储藏间	30.73	25.13	5.60	0.00
1	无	储13	储藏间	23.28	19.04	4.24	0.00
1	无	储14	储藏间	31.21	25.52	5.69	0.00
1	无	储15	储藏间	7.12	5.82	1.30	0.00
1	无	储16	储藏间	7.12	5.82	1.30	0.00
1	无	储17	储藏间	31.21	25.52	5.69	0.00
1	无	储18	储藏间	22.82	18.66	4.16	0.00
1	无	储19	储藏间	22.82	18.66	4.16	0.00
1	无	储20	储藏间	31.21	25.52	5.69	0.00
1	无	储21	储藏间	7.12	5.82	1.30	0.00
1	无	储22	储藏间	7.12	5.82	1.30	0.00
1	无	储23	储藏间	31.21	25.52	5.69	0.00
1	无	储24	储藏间	23.28	19.04	4.24	0.00
2	1单元	101	住宅	132.41	108.27	24.14	6.19
2	1单元	102	住宅	131.61	107.62	23.99	6.19
2	2单元	101	住宅	131.61	107.62	23.99	6.19
2	2单元	102	住宅	132.41	108.27	24.14	6.19
3	1单元	201	住宅	134.85	110.27	24.58	8.19

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
3	1单元	202	住宅	134.06	109.62	24.44	8.19
3	2单元	201	住宅	134.06	109.62	24.44	8.19
3	2单元	202	住宅	134.85	110.27	24.58	8.19
4	1单元	301	住宅	134.85	110.27	24.58	8.19
4	1单元	302	住宅	134.06	109.62	24.44	8.19
4	2单元	301	住宅	134.06	109.62	24.44	8.19
4	2单元	302	住宅	134.85	110.27	24.58	8.19
5	1单元	401	住宅	134.85	110.27	24.58	8.19
5	1单元	402	住宅	134.06	109.62	24.44	8.19
5	2单元	401	住宅	134.06	109.62	24.44	8.19
5	2单元	402	住宅	134.85	110.27	24.58	8.19
6	1单元	501	住宅	134.85	110.27	24.58	8.19
6	1单元	502	住宅	134.06	109.62	24.44	8.19
6	2单元	501	住宅	134.06	109.62	24.44	8.19
6	2单元	502	住宅	134.85	110.27	24.58	8.19
7	1单元	601	住宅	134.85	110.27	24.58	8.19
7	1单元	602	住宅	134.06	109.62	24.44	8.19
7	2单元	601	住宅	134.06	109.62	24.44	8.19
7	2单元	602	住宅	134.85	110.27	24.58	8.19

房屋分层平面示意图

丘　号		地 上	7	结　构	混合	建成年份		总建筑面积，m²	610.96
幢　号	16#住宅楼	地 下	0	座　落	巨鹿县黄巾大道北侧、定魏线东侧				



第1层

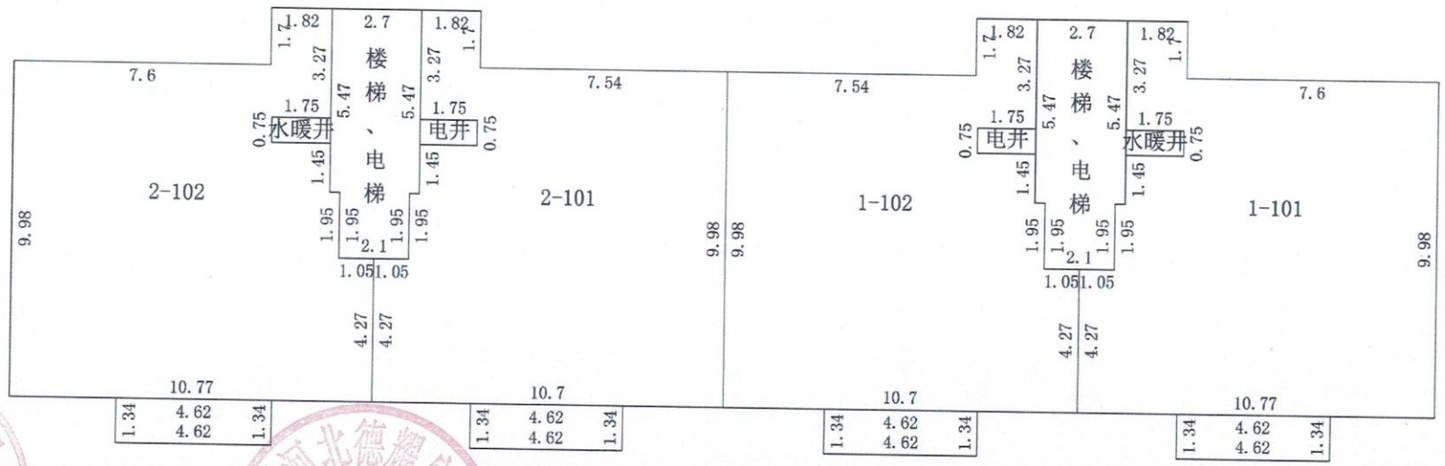
比例尺 1 ： 200

测绘人：董皓玮　　计算人：赵广洋　　审核人：马为群

河北启阳诺诚测绘服务有限公

房屋分层平面示意图

丘　号		地 上	7	结　构	混合	建成年份		总建筑面积，m²	528.04
幢　号	16#住宅楼	地 下	0	座　落	巨鹿县黄巾大道北侧、定魏线东侧				



第2层

比例尺 1 : 200

测绘人：董皓玮　　计算人：赵广洋　　审核人：马为群

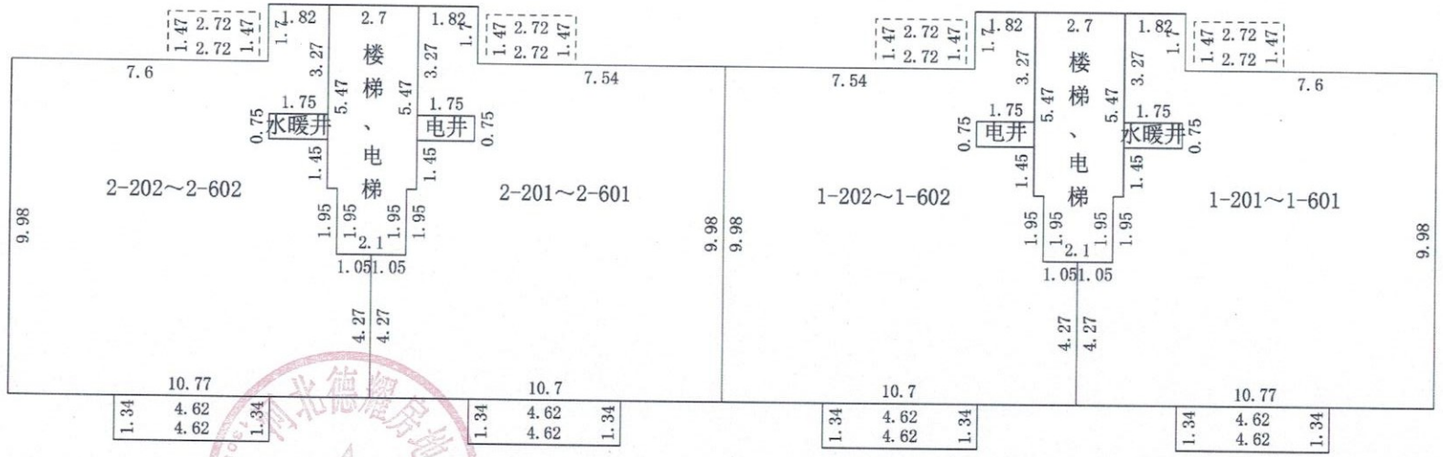
河北启阳诺诚测绘服务有限公

河北德耀房地产评估有限公司

河北启阳诺诚测绘服务有限公司测绘成果专用章

房屋分层平面示意图

丘　号		地 上	7	结　构	混合	建成年份		总建筑面积，m²	2689.10
幢　号	16#住宅楼	地 下	0	座　落	巨鹿县黄巾大道北侧、定魏线东侧				



第3～7层

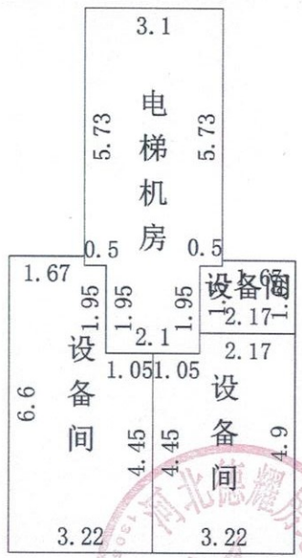
比例尺 1 ： 200

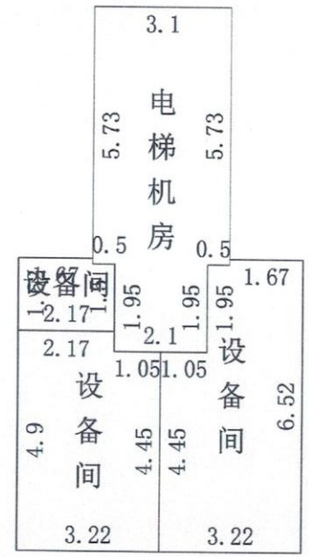
测绘人：董皓玮　　计算人：赵广洋　　审核人：马为群

河北启阳诺诚测绘服务有限公

房屋分层平面示意图

丘　号		地 上	7	结　构	混合	建成年份		总建筑面积, m²	0.00
幢　号	16#住宅楼	地 下	0	座　落	巨鹿县黄巾大道北侧、定魏线东侧				





顶层

比例尺 1 : 150

测绘人：董皓玮　　计算人：赵广洋　　审核人：马为群

河北启阳诺诚测绘服务有限公

万润国际·上院项目 16#住宅楼

房产面积计算情况说明

我公司在对万润国际•上院项目 16#住宅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，故通过河北德耀房地产开发有限公司与设计院沟通后发现造成面积差距的原因如下：

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，未封闭阳台按水平投影一半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。

河北启阳诺诚测绘服务有限公司