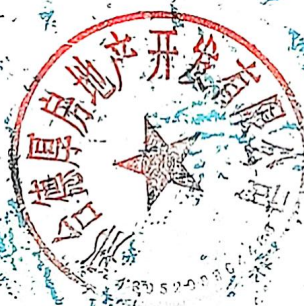


项目名称：玉溪台小区项目 11#住宅楼

不动产测绘报告 (房产实测绘)

报告 书



河北启阳诺诚测绘服务有限公司

2025年4月3日



不动产测绘报告

(房产实测绘)



项目名称：玉溪台小区项目 11#住宅楼

开发单位：邢台德厚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：巨鹿县平德路 495 号

2025 年 4 月 3 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:邢台德厚房地产开发有限公司

二、项目概况:

1、名称:玉溪台小区项目 11#住宅楼

2、坐落:巨鹿县平德路 495 号

3、地上层数:26

地下层数:2

4、结构:钢混

5、建筑面积:13400.53 m²

6、计算人:马为群

7、测绘仪器编号: 007728、007726

8、测绘类别:实测

9、建成年份: 2022 年

10、测绘日期:2025 年 3 月 22 日

11、备注: 本幢总建筑面积: 13400.53 m² (不包含人防

面积和设备夹层面积) 图中-2 层至-1 层阴影部分为人防工程和设备夹层, 面积为: 694.75 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*分摊系数

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

玉溪台小区项目 11#住宅楼分摊情况说明

玉溪台小区项目位于巨鹿县平德路 495 号。本报告为玉溪台小区项目 11#住宅楼房产面积实测，11#住宅楼：共计 28 层（-2+26），-2 层为人防工程区，-1 层为工具间区和设备夹层（根据房产测量规范规定：层高小于 2.20m 以下的夹层将不计算建筑面积），1-2 层为商业区、配套公建区；3-26 层为住宅区；本次实测总建筑面积为 13400.53 m²。

地下人防工程总建筑面积 518.43 m²。

地下设备夹层总建筑面积 176.32 m²。

地下工具间区共计 16 套工具间总建筑面积 226.78 m²，分摊的楼梯、电梯、合用前室、进线间、走廊、水暖、电井、外半墙面积 150.08 m²。

地上商业区共计 7 套商业总建筑面积 880.39 m²，分摊的进线间、电信间、热计量间、电表间、外半墙面积 59.06 m²。

地上配套公建区共计 1 套居委会、1 套党群服务场所总建筑面积 292.88 m²，分摊的进线间、电信间、热计量间、电表间、外半墙面积 19.64 m²。

地上住宅区共计 96 套住宅，每层分为 1 个单元（四套住宅），住宅总建筑面积 12000.48 m²，分摊的连廊（半面积）、楼梯、电梯、合用前室、进线间、电信间、热计量间、电梯机房、门厅、水暖、电井、外半墙面积 3051.84 m²。

测量报告[实测]

楼号：11#住宅楼

(注：单位：M²)

房屋坐落		巨鹿县平德路 495 号									
产权人或委托人		邢台德厚房地产开发有限公司									
项目编号		委托日期		2025 年 3 月 22 日							
建筑结构		钢混		建成年份		2022 年					
建筑用途		商住		房屋总层数		28					
总建筑面积		13400.53		地上层数		26		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		人防工程区						518.43			
2		工具间区		76.70		150.08		226.78			
3		商业区		821.33		59.06		880.39			
4		配套公建		273.24		19.64		292.88			
5		住宅区		8948.64		3051.84		12000.48			
总和：				10119.91		3280.62		13400.53			
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/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×分摊系数 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：2025 年 4 月 3 日



分层(幢)房屋面积表

总建筑面积为：13400.53m²

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	工具间01	工具间	10.38	3.51	6.87	0.00
-1	无	工具间02	工具间	12.89	4.36	8.53	0.00
-1	无	工具间03	工具间	12.89	4.36	8.53	0.00
-1	无	工具间04	工具间	12.89	4.36	8.53	0.00
-1	无	工具间05	工具间	12.89	4.36	8.53	0.00
-1	无	工具间06	工具间	12.89	4.36	8.53	0.00
-1	无	工具间07	工具间	12.89	4.36	8.53	0.00
-1	无	工具间08	工具间	10.38	3.51	6.87	0.00
-1	无	工具间09	工具间	19.75	6.68	13.07	0.00
-1	无	工具间10	工具间	19.75	6.68	13.07	0.00
-1	无	工具间11	工具间	14.19	4.80	9.39	0.00
-1	无	工具间12	工具间	14.19	4.80	9.39	0.00
-1	无	工具间13	工具间	16.21	5.48	10.73	0.00
-1	无	工具间14	工具间	16.21	5.48	10.73	0.00
-1	无	工具间15	工具间	14.19	4.80	9.39	0.00
-1	无	工具间16	工具间	14.19	4.80	9.39	0.00
1~2	无	101	商业	235.10	219.33	15.77	0.00
1	无	102	商业	37.69	35.16	2.53	0.00
1~2	无	103	商业	114.00	106.35	7.65	0.00
1~2	无	104	商业	224.08	209.05	15.03	0.00
1	无	105	商业	54.45	50.80	3.65	0.00
1~2	无	106	商业	115.81	108.04	7.77	0.00
1~2	无	107	商业	99.26	92.60	6.66	0.00
1~2	无	党群服务场所	党群服务场所	146.44	136.62	9.82	0.00
1~2	无	居委会	居委会	146.44	136.62	9.82	0.00
3	1单元	301	住宅	130.91	97.62	33.29	5.31
3	1单元	302	住宅	119.10	88.81	30.29	6.46
3	1单元	303	住宅	119.10	88.81	30.29	6.46
3	1单元	304	住宅	130.91	97.62	33.29	5.31

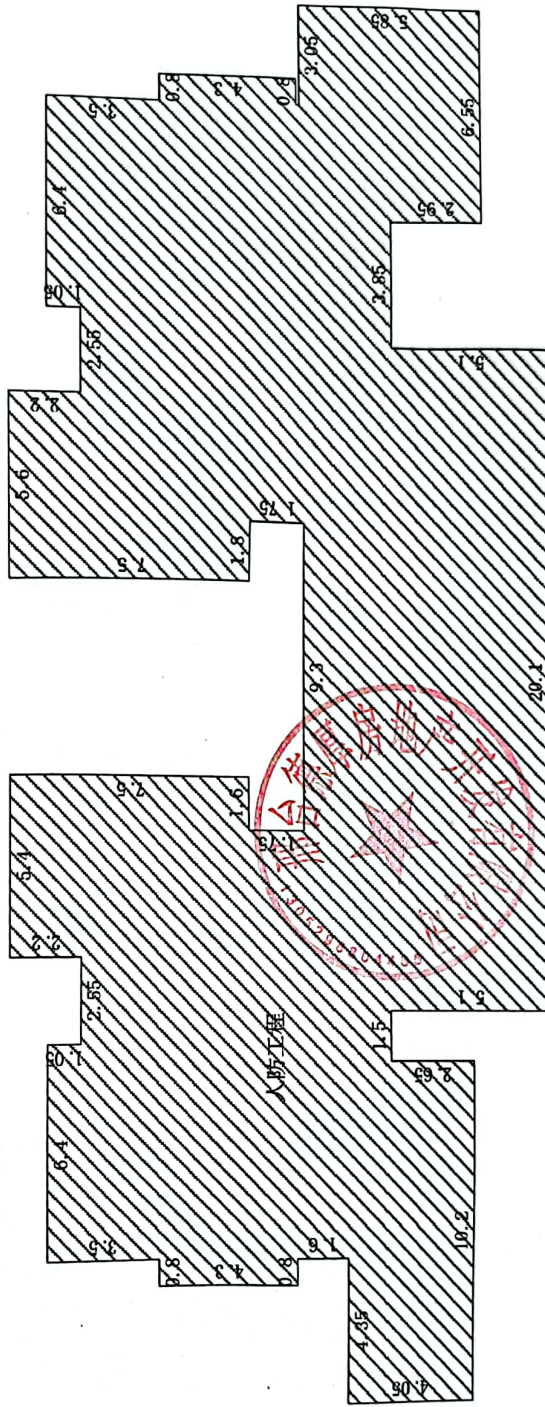
所在层	单元号	房 号	房屋用途	建筑面积	套内面积	分摊面积	阳台面积
4	1单元	401	住宅	130.91	97.62	33.29	5.31
4	1单元	402	住宅	119.10	88.81	30.29	6.46
4	1单元	403	住宅	119.10	88.81	30.29	6.46
4	1单元	404	住宅	130.91	97.62	33.29	5.31
5	1单元	501	住宅	130.91	97.62	33.29	5.31
5	1单元	502	住宅	119.10	88.81	30.29	6.46
5	1单元	503	住宅	119.10	88.81	30.29	6.46
5	1单元	504	住宅	130.91	97.62	33.29	5.31
6	1单元	601	住宅	130.91	97.62	33.29	5.31
6	1单元	602	住宅	119.10	88.81	30.29	6.46
6	1单元	603	住宅	119.10	88.81	30.29	6.46
6	1单元	604	住宅	130.91	97.62	33.29	5.31
7	1单元	701	住宅	130.91	97.62	33.29	5.31
7	1单元	702	住宅	119.10	88.81	30.29	6.46
7	1单元	703	住宅	119.10	88.81	30.29	6.46
7	1单元	704	住宅	130.91	97.62	33.29	5.31
8	1单元	801	住宅	130.91	97.62	33.29	5.31
8	1单元	802	住宅	119.10	88.81	30.29	6.46
8	1单元	803	住宅	119.10	88.81	30.29	6.46
8	1单元	804	住宅	130.91	97.62	33.29	5.31
9	1单元	901	住宅	130.91	97.62	33.29	5.31
9	1单元	902	住宅	119.10	88.81	30.29	6.46
9	1单元	903	住宅	119.10	88.81	30.29	6.46
9	1单元	904	住宅	130.91	97.62	33.29	5.31
10	1单元	1001	住宅	130.91	97.62	33.29	5.31
10	1单元	1002	住宅	119.10	88.81	30.29	6.46
10	1单元	1003	住宅	119.10	88.81	30.29	6.46
10	1单元	1004	住宅	130.91	97.62	33.29	5.31
11	1单元	1101	住宅	130.91	97.62	33.29	5.31
11	1单元	1102	住宅	119.10	88.81	30.29	6.46
11	1单元	1103	住宅	119.10	88.81	30.29	6.46
11	1单元	1104	住宅	130.91	97.62	33.29	5.31

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	1201	住宅	130.91	97.62	33.29	5.31
12	1单元	1202	住宅	119.10	88.81	30.29	6.46
12	1单元	1203	住宅	119.10	88.81	30.29	6.46
12	1单元	1204	住宅	130.91	97.62	33.29	5.31
13	1单元	1301	住宅	130.91	97.62	33.29	5.31
13	1单元	1302	住宅	119.10	88.81	30.29	6.46
13	1单元	1303	住宅	119.10	88.81	30.29	6.46
13	1单元	1304	住宅	130.91	97.62	33.29	5.31
14	1单元	1401	住宅	130.91	97.62	33.29	5.31
14	1单元	1402	住宅	119.10	88.81	30.29	6.46
14	1单元	1403	住宅	119.10	88.81	30.29	6.46
14	1单元	1404	住宅	130.91	97.62	33.29	5.31
15	1单元	1501	住宅	130.91	97.62	33.29	5.31
15	1单元	1502	住宅	119.10	88.81	30.29	6.46
15	1单元	1503	住宅	119.10	88.81	30.29	6.46
15	1单元	1504	住宅	130.91	97.62	33.29	5.31
16	1单元	1601	住宅	130.91	97.62	33.29	5.31
16	1单元	1602	住宅	119.10	88.81	30.29	6.46
16	1单元	1603	住宅	119.10	88.81	30.29	6.46
16	1单元	1604	住宅	130.91	97.62	33.29	5.31
17	1单元	1701	住宅	130.91	97.62	33.29	5.31
17	1单元	1702	住宅	119.10	88.81	30.29	6.46
17	1单元	1703	住宅	119.10	88.81	30.29	6.46
17	1单元	1704	住宅	130.91	97.62	33.29	5.31
18	1单元	1801	住宅	130.91	97.62	33.29	5.31
18	1单元	1802	住宅	119.10	88.81	30.29	6.46
18	1单元	1803	住宅	119.10	88.81	30.29	6.46
18	1单元	1804	住宅	130.91	97.62	33.29	5.31
19	1单元	1901	住宅	130.91	97.62	33.29	5.31
19	1单元	1902	住宅	119.10	88.81	30.29	6.46
19	1单元	1903	住宅	119.10	88.81	30.29	6.46
19	1单元	1904	住宅	130.91	97.62	33.29	5.31

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	2001	住宅	130.91	97.62	33.29	5.31
20	1单元	2002	住宅	119.10	88.81	30.29	6.46
20	1单元	2003	住宅	119.10	88.81	30.29	6.46
20	1单元	2004	住宅	130.91	97.62	33.29	5.31
21	1单元	2101	住宅	130.91	97.62	33.29	5.31
21	1单元	2102	住宅	119.10	88.81	30.29	6.46
21	1单元	2103	住宅	119.10	88.81	30.29	6.46
21	1单元	2104	住宅	130.91	97.62	33.29	5.31
22	1单元	2201	住宅	130.91	97.62	33.29	5.31
22	1单元	2202	住宅	119.10	88.81	30.29	6.46
22	1单元	2203	住宅	119.10	88.81	30.29	6.46
22	1单元	2204	住宅	130.91	97.62	33.29	5.31
23	1单元	2301	住宅	130.91	97.62	33.29	5.31
23	1单元	2302	住宅	119.10	88.81	30.29	6.46
23	1单元	2303	住宅	119.10	88.81	30.29	6.46
23	1单元	2304	住宅	130.91	97.62	33.29	5.31
24	1单元	2401	住宅	130.91	97.62	33.29	5.31
24	1单元	2402	住宅	119.10	88.81	30.29	6.46
24	1单元	2403	住宅	119.10	88.81	30.29	6.46
24	1单元	2404	住宅	130.91	97.62	33.29	5.31
25	1单元	2501	住宅	130.91	97.62	33.29	5.31
25	1单元	2502	住宅	119.10	88.81	30.29	6.46
25	1单元	2503	住宅	119.10	88.81	30.29	6.46
25	1单元	2504	住宅	130.91	97.62	33.29	5.31
26	1单元	2601	住宅	130.91	97.62	33.29	5.31
26	1单元	2602	住宅	119.10	88.81	30.29	6.46
26	1单元	2603	住宅	119.10	88.81	30.29	6.46
26	1单元	2604	住宅	130.91	97.62	33.29	5.31

房屋分层平面示意图

丘号	地上	26	结构	钢混	建成年份	总建筑面积, m²	0.00
幢号	地下	2	座落	巨鹿县平德路495号			



第-2层

注:本幢总建筑面积为13400.53m² (不包含人防面积和设备夹层面积), 图中-2层至-1层阴影部分为人防工程和设备夹层, 面积为694.75m², 阴影部分不在本次登记范围内。

比例尺 1 : 220

测绘人: 董皓玮

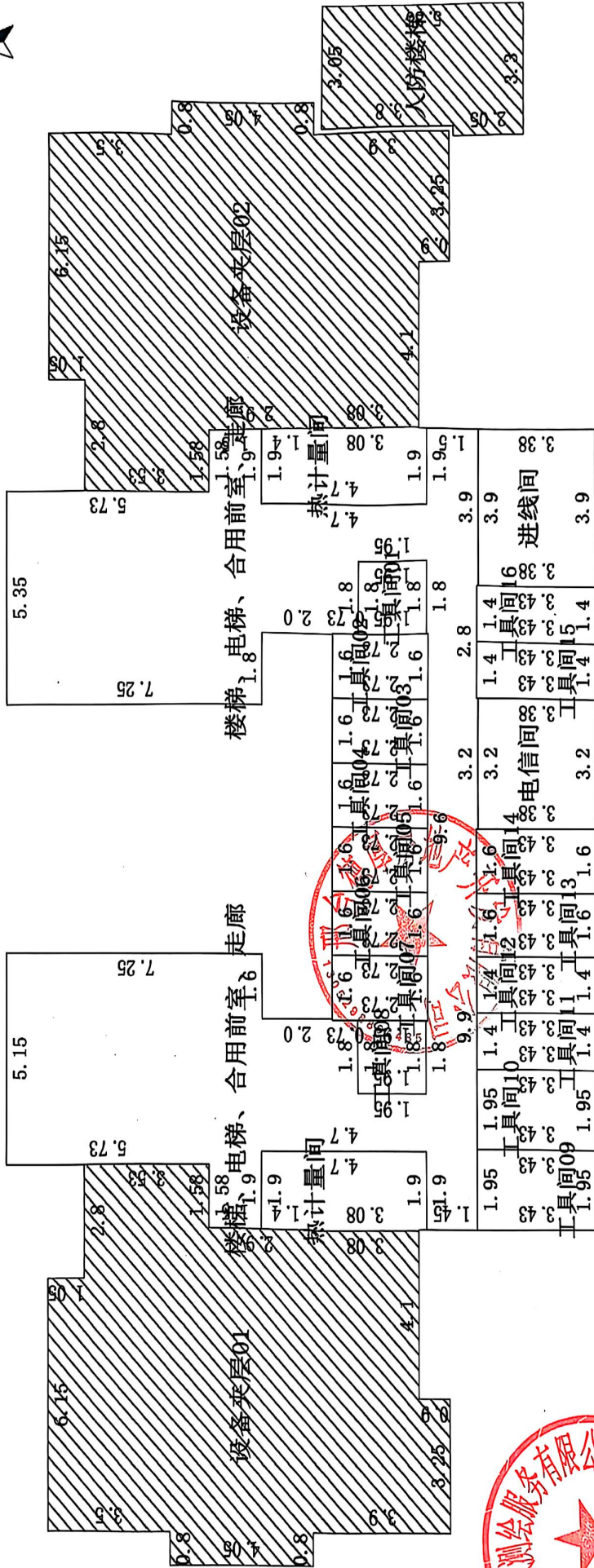
计算人: 赵广洋

审核人: 马为群

河北启阳诺诚测绘服务有限公司

房屋分层平面示意图

丘号		地上	26	结构	钢混	建成年份		总建筑面积, m²	226.78
幢号	11	地下	2	座落			巨鹿县平德路495号		



河北启阳诺城测绘服务有限公司



比例尺 1 : 150

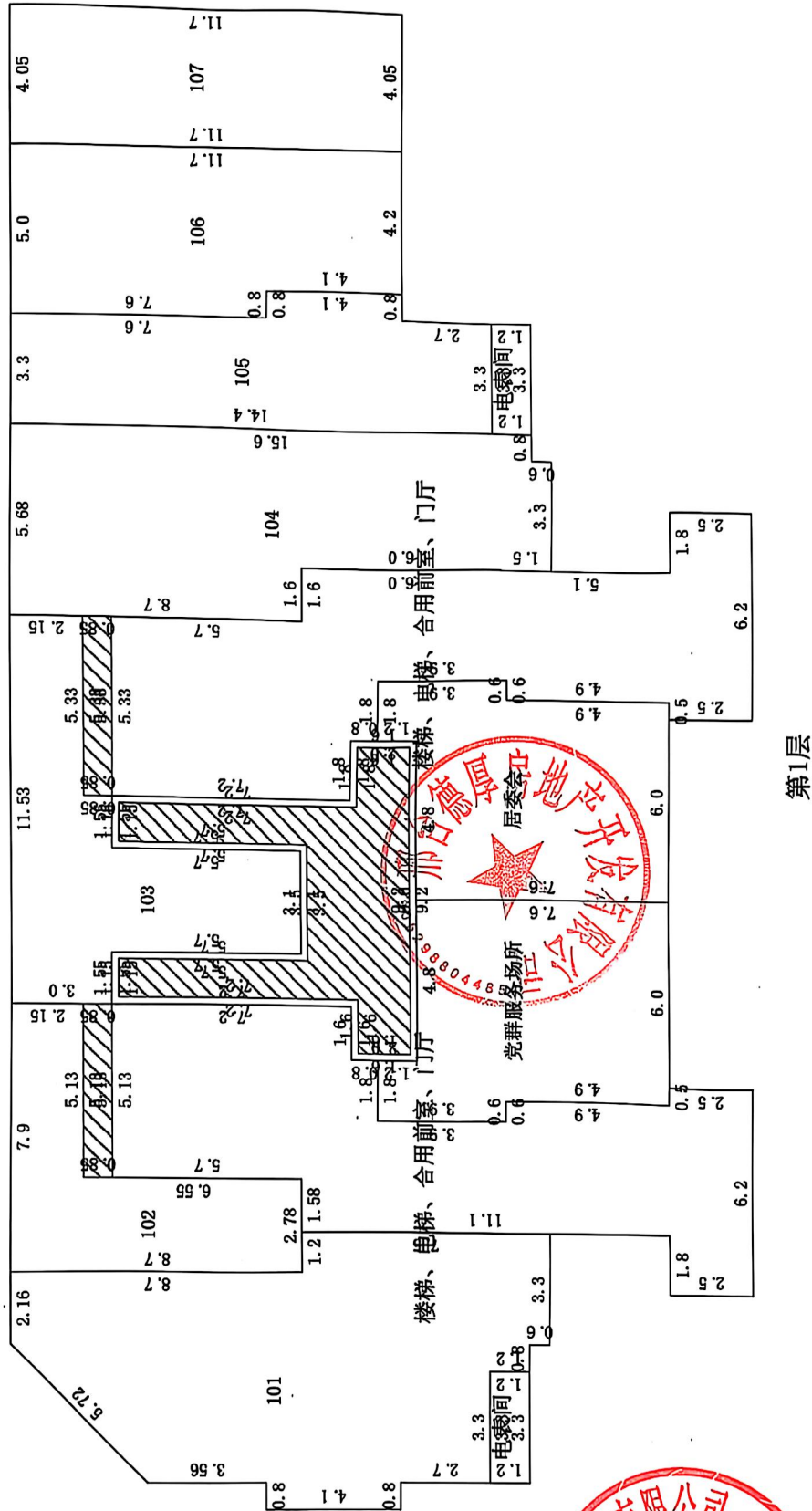
测绘人: 董皓玮

计算人: 赵广洋

审核人: 马为群

房屋分层平面示意图

丘号		地上	26	结构	钢混	建成年份		总建筑面积, m²	1173.27
幢号	11	地下	2	座落		巨鹿县平德路495号			



第1层

比例尺 1 : 200

河北巨鹿县测绘服务有限公司



审核人: 马为群

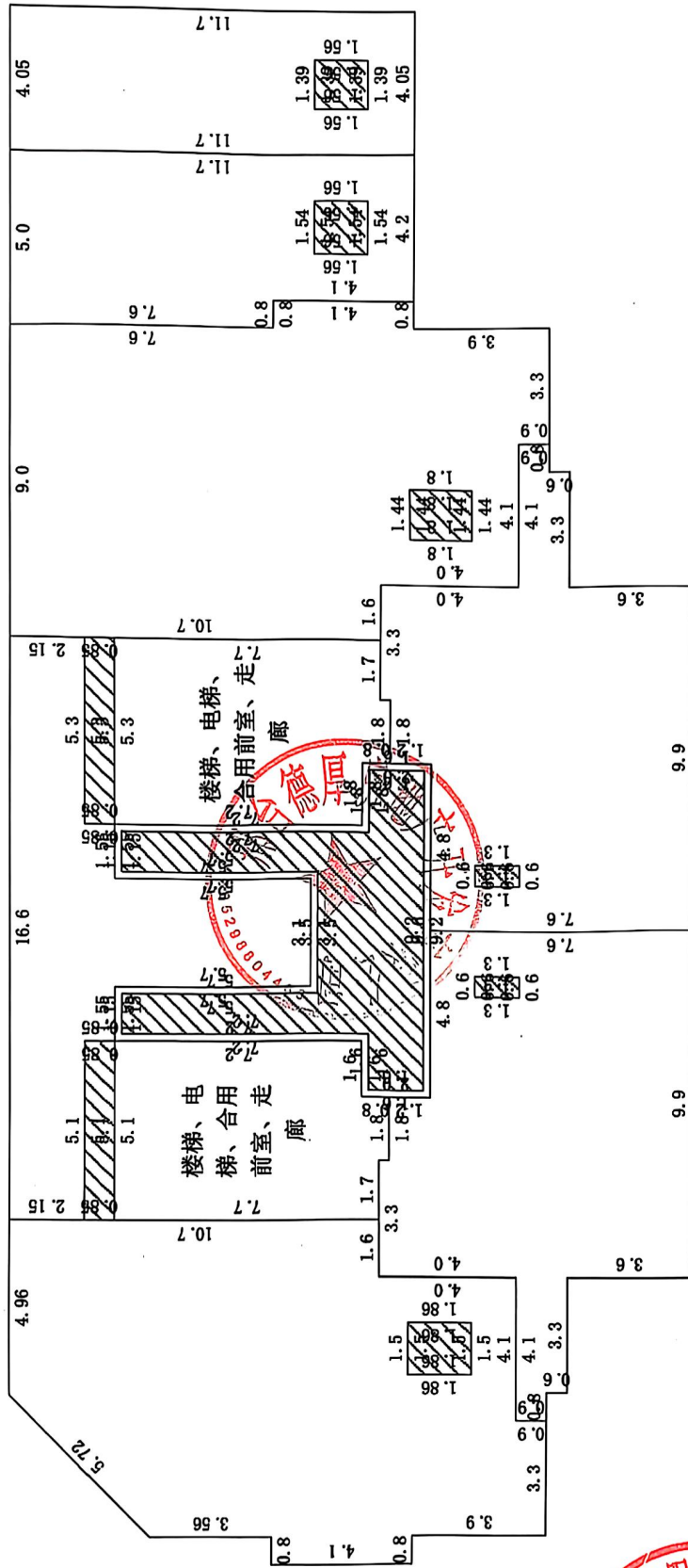
计算人: 赵广洋

测绘人: 董皓玮

房屋分层平面示意图

丘号	地上	26	结构	钢混	建成年份	总建筑面积, m²	0.00
幢号	地下	2	座落	巨鹿县平德路495号			

N



第2层

比例尺 1 : 200

测绘人: 董皓玮

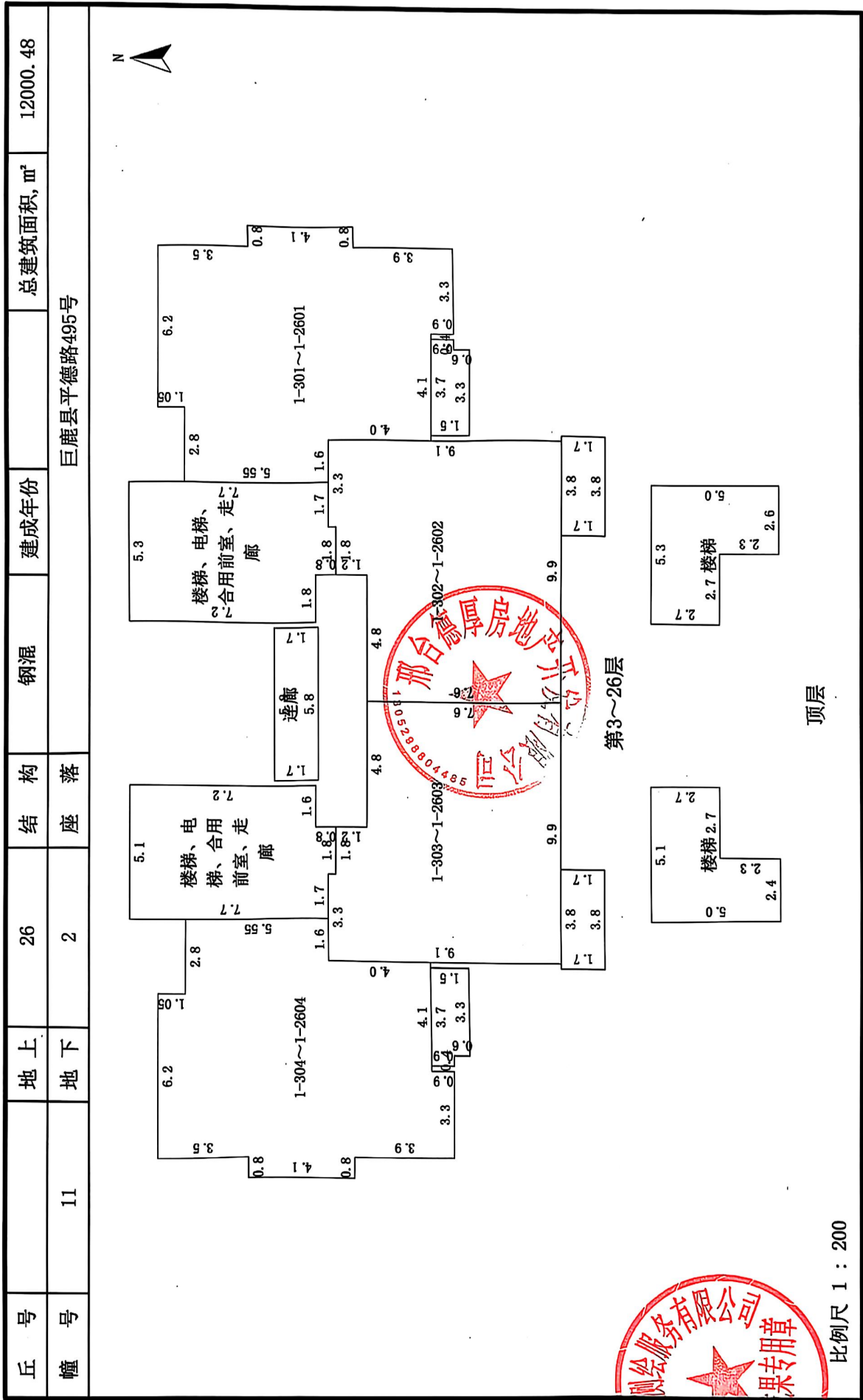
计算人: 赵广洋

审核人: 马为群

河北启阳测绘服务有限公司



房屋分层平面示意图



审核人: 马为群

计算人: 赵广洋

测绘人: 董皓玮

河北启阳诺诚测绘服务有限公司