

项目名称：巨鹿县君悦小区2#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

2024年12月23日



不动产测绘报告 (房产测绘)

项目名称: 巨鹿县君悦小区2#住宅楼

开发单位: 邢台迈拓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: 巨鹿县建设北街358号



2024年12月23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：邢台迈拓房地产开发有限公司

二、项目概况：

- 1、名称：巨鹿县君悦小区 2#住宅楼
- 2、坐落：巨鹿县建设北街 358 号
- 3、地上层数：22

地下层数：2

4、结构：钢混

5、建筑面积：10844.98 m²

6、计算人：马为群

7、测绘类别：实测

8、测绘日期：2024 年 8 月 13 日

9、备注：本幢总建筑面积为 10844.98 m²（不包含人防面

积），图中阴影部分为人防工程，面积为 494.04 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

巨鹿县君悦小区 2#住宅楼分摊情况说明

巨鹿县君悦小区位于巨鹿县建设北街 358 号。本报告为巨鹿县君悦小区 2#住宅楼房产面积实测。2#住宅楼：共计 24 层（-2+22），-2 层为人防工程区，-1 层为工具储藏区，1-22 层为物业服务用房区和住宅区。

本次实测总建筑面积为 10844.98 m²。

地下人防工程面积为 494.04 m²。

地下工具储藏区共计 15 套工具间、26 套储藏间，总建筑面积 438.91 m²，分摊的楼梯、电梯、合用前室、走道、~~水~~暖井、电井、进线间、风机房、外半墙面积 235.00 m²。

地上物业服务用房区共计 1 套物业服务用房，总建筑面积 189.77 m²，分摊的水暖井、电井、热计量间、电信间、进线间、外半墙面积 3.47 m²。

地上住宅区共计 86 套住宅，每层分为 2 个单元（4 套住宅），住宅总建筑面积 10216.30 m²，分摊的楼梯、电梯、走道、合用前室、大堂、水暖井、电井、电信间、热计量间、进线间、电梯机房、连廊（半面积）、外半墙面积 2478.24 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 X 分摊系数

测量报告[实测]

楼号: 2#住宅楼 (注: 单位: m²)

房屋坐落		巨鹿县建设北街 358 号				
产权人或委托人		邢台迈拓房地产开发有限公司				
项目编号		委托日期	2024 年 6 月 18 日			
建筑结构	钢混	建成年份	2024			
建筑用途	住宅	房屋总层数	24			
总建筑面积	10844.98	地上层数	22	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			494.04		
2	工具储藏区	203.91	235.00	438.91		
3	物业服务用房区	186.30	3.47	189.77		
4	住宅区	7738.06	2478.24	10216.30		
总和:		8128.27	2716.71	10844.98		
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: 2024 年 12 月 23 日



分层(幢)房屋面积表

总建筑面积为： 10844.98m²

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	10.91	5.07	5.84	0.00
-1	无	储藏间02	储藏间	9.77	4.54	5.23	0.00
-1	无	储藏间03	储藏间	8.79	4.08	4.71	0.00
-1	无	储藏间04	储藏间	8.79	4.08	4.71	0.00
-1	无	工具间05	工具间	12.38	5.75	6.63	0.00
-1	无	工具间06	工具间	12.38	5.75	6.63	0.00
-1	无	工具间07	工具间	7.56	3.51	4.05	0.00
-1	无	储藏间08	储藏间	8.09	3.76	4.33	0.00
-1	无	储藏间09	储藏间	8.29	3.85	4.44	0.00
-1	无	储藏间10	储藏间	8.29	3.85	4.44	0.00
-1	无	储藏间11	储藏间	8.09	3.76	4.33	0.00
-1	无	工具间12	工具间	7.56	3.51	4.05	0.00
-1	无	工具间13	工具间	12.38	5.75	6.63	0.00
-1	无	储藏间14	储藏间	9.12	4.24	4.88	0.00
-1	无	储藏间15	储藏间	8.79	4.08	4.71	0.00
-1	无	储藏间16	储藏间	9.77	4.54	5.23	0.00
-1	无	工具间17	工具间	10.91	5.07	5.84	0.00
-1	无	工具间18	工具间	15.68	7.28	8.40	0.00
-1	无	储藏间19	储藏间	15.97	7.42	8.55	0.00
-1	无	储藏间20	储藏间	13.64	6.34	7.30	0.00
-1	无	储藏间21	储藏间	13.64	6.34	7.30	0.00
-1	无	储藏间22	储藏间	11.94	5.55	6.39	0.00
-1	无	工具间23	工具间	11.94	5.55	6.39	0.00
-1	无	储藏间24	储藏间	7.69	3.57	4.12	0.00
-1	无	储藏间25	储藏间	9.06	4.21	4.85	0.00
-1	无	工具间26	工具间	9.23	4.29	4.94	0.00
-1	无	储藏间27	储藏间	9.23	4.29	4.94	0.00
-1	无	储藏间28	储藏间	10.25	4.76	5.49	0.00
-1	无	工具间29	工具间	10.25	4.76	5.49	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	工具间30	工具间	10.25	4.76	5.49	0.00
-1	无	储藏间31	储藏间	10.25	4.76	5.49	0.00
-1	无	储藏间32	储藏间	9.23	4.29	4.94	0.00
-1	无	工具间33	工具间	9.23	4.29	4.94	0.00
-1	无	储藏间34	储藏间	9.06	4.21	4.85	0.00
-1	无	储藏间35	储藏间	7.69	3.57	4.12	0.00
-1	无	工具间36	工具间	11.94	5.55	6.39	0.00
-1	无	储藏间37	储藏间	11.94	5.55	6.39	0.00
-1	无	储藏间38	储藏间	13.64	6.34	7.30	0.00
-1	无	储藏间39	储藏间	13.64	6.34	7.30	0.00
-1	无	储藏间40	储藏间	15.97	7.42	8.55	0.00
-1	无	工具间41	工具间	15.68	7.28	8.40	0.00
1	1单元	102	住宅	114.09	86.42	27.67	10.72
1	2单元	101	住宅	114.09	86.42	27.67	10.72
1	2单元	102	住宅	123.10	93.24	29.86	10.48
1~2	无	物业服务用房	物业服务用房	189.77	186.30	3.47	10.48
2	1单元	202	住宅	114.40	86.65	27.75	10.72
2	2单元	201	住宅	114.40	86.65	27.75	10.72
2	2单元	202	住宅	123.42	93.48	29.94	10.48
3	1单元	301	住宅	123.42	93.48	29.94	10.48
3	1单元	302	住宅	114.40	86.65	27.75	10.72
3	2单元	301	住宅	114.40	86.65	27.75	10.72
3	2单元	302	住宅	123.42	93.48	29.94	10.48
4	1单元	401	住宅	123.42	93.48	29.94	10.48
4	1单元	402	住宅	114.40	86.65	27.75	10.72
4	2单元	401	住宅	114.40	86.65	27.75	10.72
4	2单元	402	住宅	123.42	93.48	29.94	10.48
5	1单元	501	住宅	123.42	93.48	29.94	10.48
5	1单元	502	住宅	114.40	86.65	27.75	10.72
5	2单元	501	住宅	114.40	86.65	27.75	10.72
5	2单元	502	住宅	123.42	93.48	29.94	10.48
6	1单元	601	住宅	123.42	93.48	29.94	10.48

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
6	1单元	602	住宅	114.40	86.65	27.75	10.72
6	2单元	601	住宅	114.40	86.65	27.75	10.72
6	2单元	602	住宅	123.42	93.48	29.94	10.48
7	1单元	701	住宅	123.42	93.48	29.94	10.48
7	1单元	702	住宅	114.40	86.65	27.75	10.72
7	2单元	701	住宅	114.40	86.65	27.75	10.72
7	2单元	702	住宅	123.42	93.48	29.94	10.48
8	1单元	801	住宅	123.42	93.48	29.94	10.48
8	1单元	802	住宅	114.40	86.65	27.75	10.72
8	2单元	801	住宅	114.40	86.65	27.75	10.72
8	2单元	802	住宅	123.42	93.48	29.94	10.48
9	1单元	901	住宅	123.42	93.48	29.94	10.48
9	1单元	902	住宅	114.40	86.65	27.75	10.72
9	2单元	901	住宅	114.40	86.65	27.75	10.72
9	2单元	902	住宅	123.42	93.48	29.94	10.48
10	1单元	1001	住宅	123.42	93.48	29.94	10.48
10	1单元	1002	住宅	114.40	86.65	27.75	10.72
10	2单元	1001	住宅	114.40	86.65	27.75	10.72
10	2单元	1002	住宅	123.42	93.48	29.94	10.48
11	1单元	1101	住宅	123.42	93.48	29.94	10.48
11	1单元	1102	住宅	114.40	86.65	27.75	10.72
11	2单元	1101	住宅	114.40	86.65	27.75	10.72
11	2单元	1102	住宅	123.42	93.48	29.94	10.48
12	1单元	1201	住宅	123.42	93.48	29.94	10.48
12	1单元	1202	住宅	114.40	86.65	27.75	10.72
12	2单元	1201	住宅	114.40	86.65	27.75	10.72
12	2单元	1202	住宅	123.42	93.48	29.94	10.48
13	1单元	1301	住宅	123.42	93.48	29.94	10.48
13	1单元	1302	住宅	114.40	86.65	27.75	10.72
13	2单元	1301	住宅	114.40	86.65	27.75	10.72
13	2单元	1302	住宅	123.42	93.48	29.94	10.48
14	1单元	1401	住宅	123.42	93.48	29.94	10.48

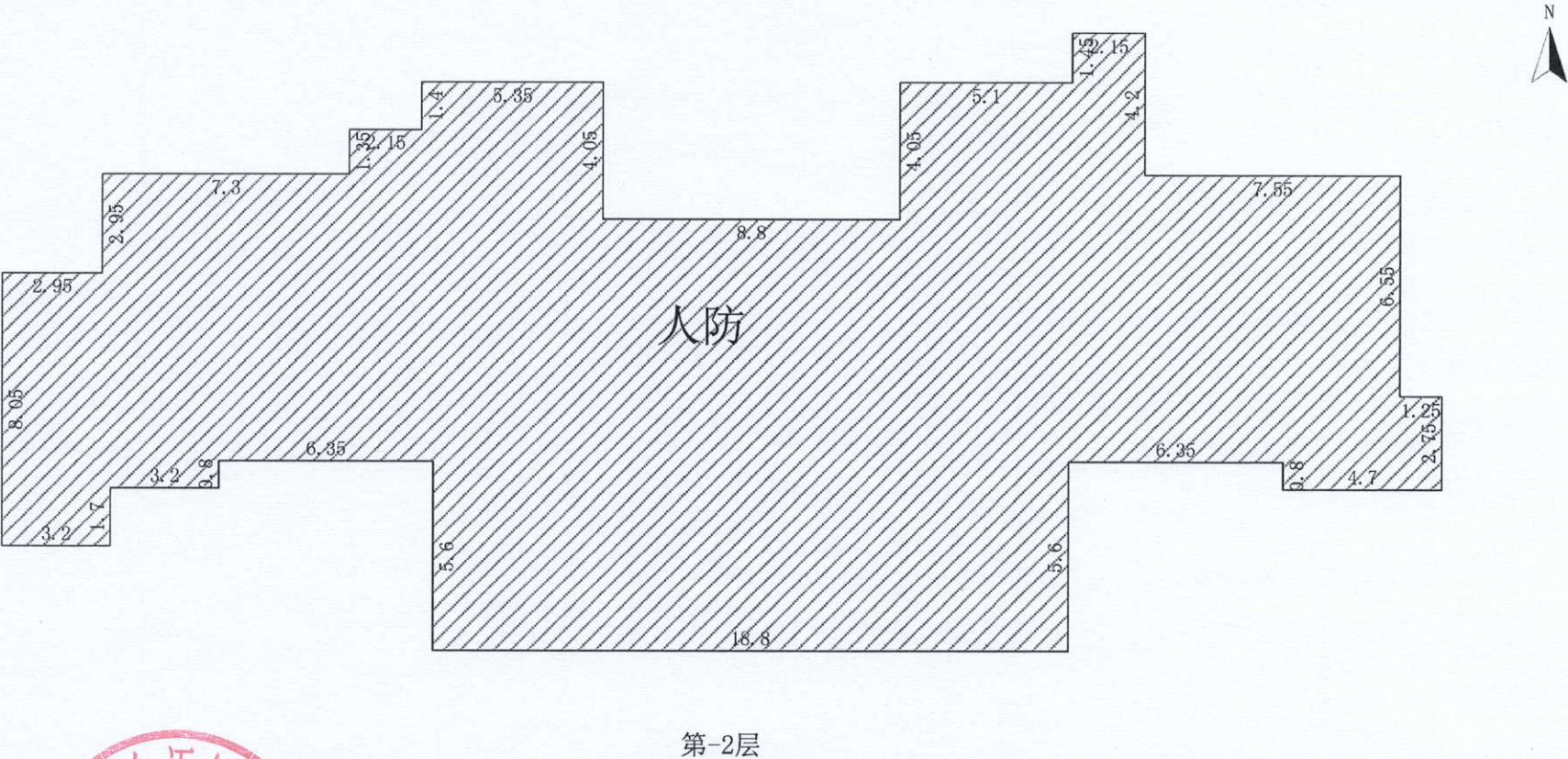
所在层	单元号	房号	房屋用途	建筑面积	套内面积	分摊面积	阳台面积
14	1单元	1402	住宅	114.40	86.65	27.75	10.72
14	2单元	1401	住宅	114.40	86.65	27.75	10.72
14	2单元	1402	住宅	123.42	93.48	29.94	10.48
15	1单元	1501	住宅	123.42	93.48	29.94	10.48
15	1单元	1502	住宅	114.40	86.65	27.75	10.72
15	2单元	1501	住宅	114.40	86.65	27.75	10.72
15	2单元	1502	住宅	123.42	93.48	29.94	10.48
16	1单元	1601	住宅	123.42	93.48	29.94	10.48
16	1单元	1602	住宅	114.40	86.65	27.75	10.72
16	2单元	1601	住宅	114.40	86.65	27.75	10.72
16	2单元	1602	住宅	123.42	93.48	29.94	10.48
17	1单元	1701	住宅	123.42	93.48	29.94	10.48
17	1单元	1702	住宅	114.40	86.65	27.75	10.72
17	2单元	1701	住宅	114.40	86.65	27.75	10.72
17	2单元	1702	住宅	123.42	93.48	29.94	10.48
18	1单元	1801	住宅	123.42	93.48	29.94	10.48
18	1单元	1802	住宅	114.40	86.65	27.75	10.72
18	2单元	1801	住宅	114.40	86.65	27.75	10.72
18	2单元	1802	住宅	123.42	93.48	29.94	10.48
19	1单元	1901	住宅	123.42	93.48	29.94	10.48
19	1单元	1902	住宅	114.40	86.65	27.75	10.72
19	2单元	1901	住宅	114.40	86.65	27.75	10.72
19	2单元	1902	住宅	123.42	93.48	29.94	10.48
20	1单元	2001	住宅	123.42	93.48	29.94	10.48
20	1单元	2002	住宅	114.40	86.65	27.75	10.72
20	2单元	2001	住宅	114.40	86.65	27.75	10.72
20	2单元	2002	住宅	123.42	93.48	29.94	10.48
21	1单元	2101	住宅	123.42	93.48	29.94	10.48
21	1单元	2102	住宅	114.40	86.65	27.75	10.72
21	2单元	2101	住宅	114.40	86.65	27.75	10.72
21	2单元	2102	住宅	123.42	93.48	29.94	10.48
22	1单元	2201	住宅	123.42	93.48	29.94	10.48

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
22	1单元	2202	住宅	114.40	86.65	27.75	10.72
22	2单元	2201	住宅	114.40	86.65	27.75	10.72
22	2单元	2202	住宅	123.42	93.48	29.94	10.48



房屋分层平面示意图

丘 号		地 上	22	结 构	钢混	建成年份		总建筑面积, m ²	0.00
幢 号	2	地 下	2	座 落	巨鹿县建设北街358号				



注：本幢总建筑面积为：10844.98m²（不包含人防面积），图中-2层阴影部分为人防面积，面积为494.04m²，阴影部分不在本次登记范围内。

比例尺 1 : 200

测绘人：董皓玮

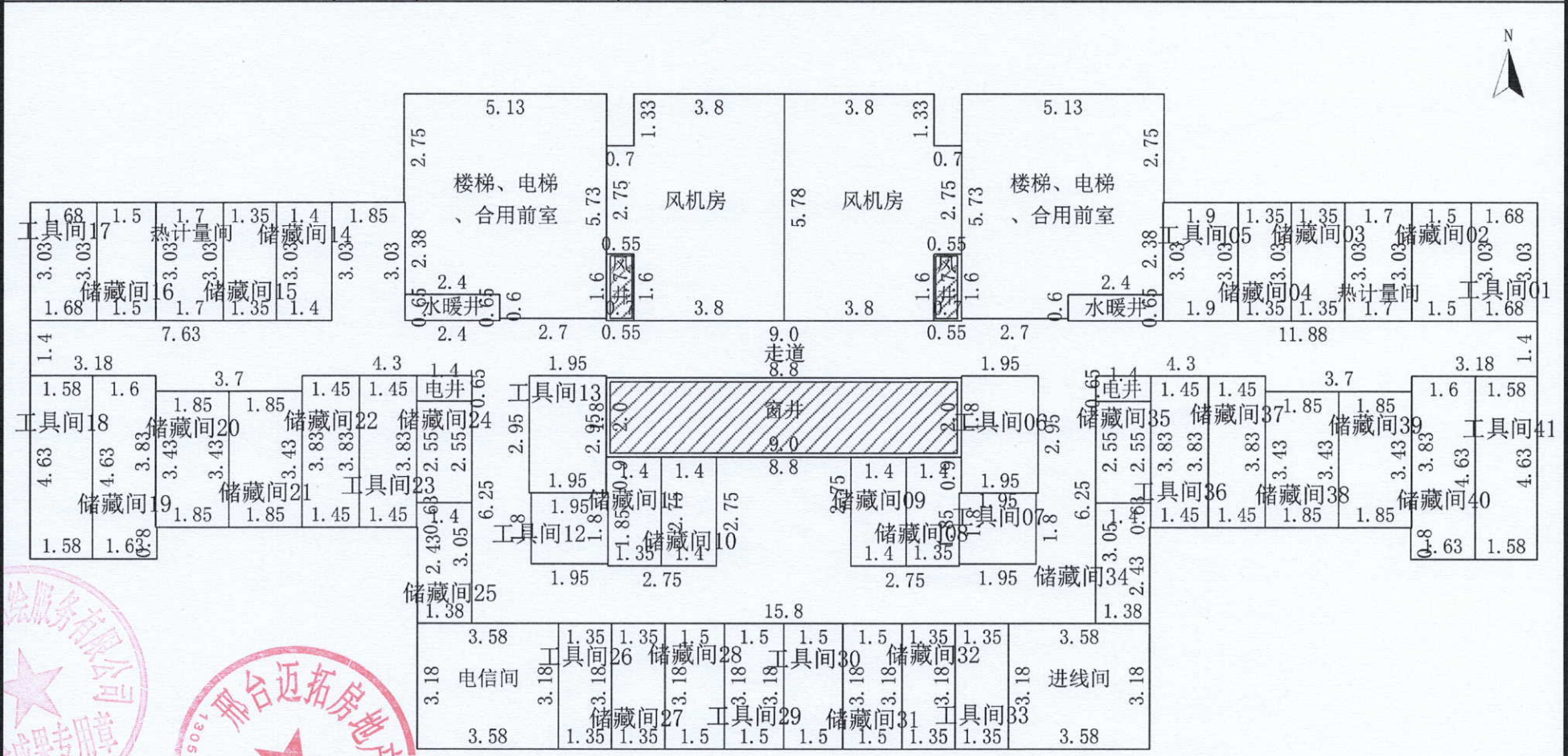
计算人：赵广洋

审核人：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	22	结 构	钢混	建成年份		总建筑面积, m²	438.91
幢 号	2	地 下	2	座 落	巨鹿县建设北街358号				



第一层

比例尺 1 : 150

测绘人: 董皓玮

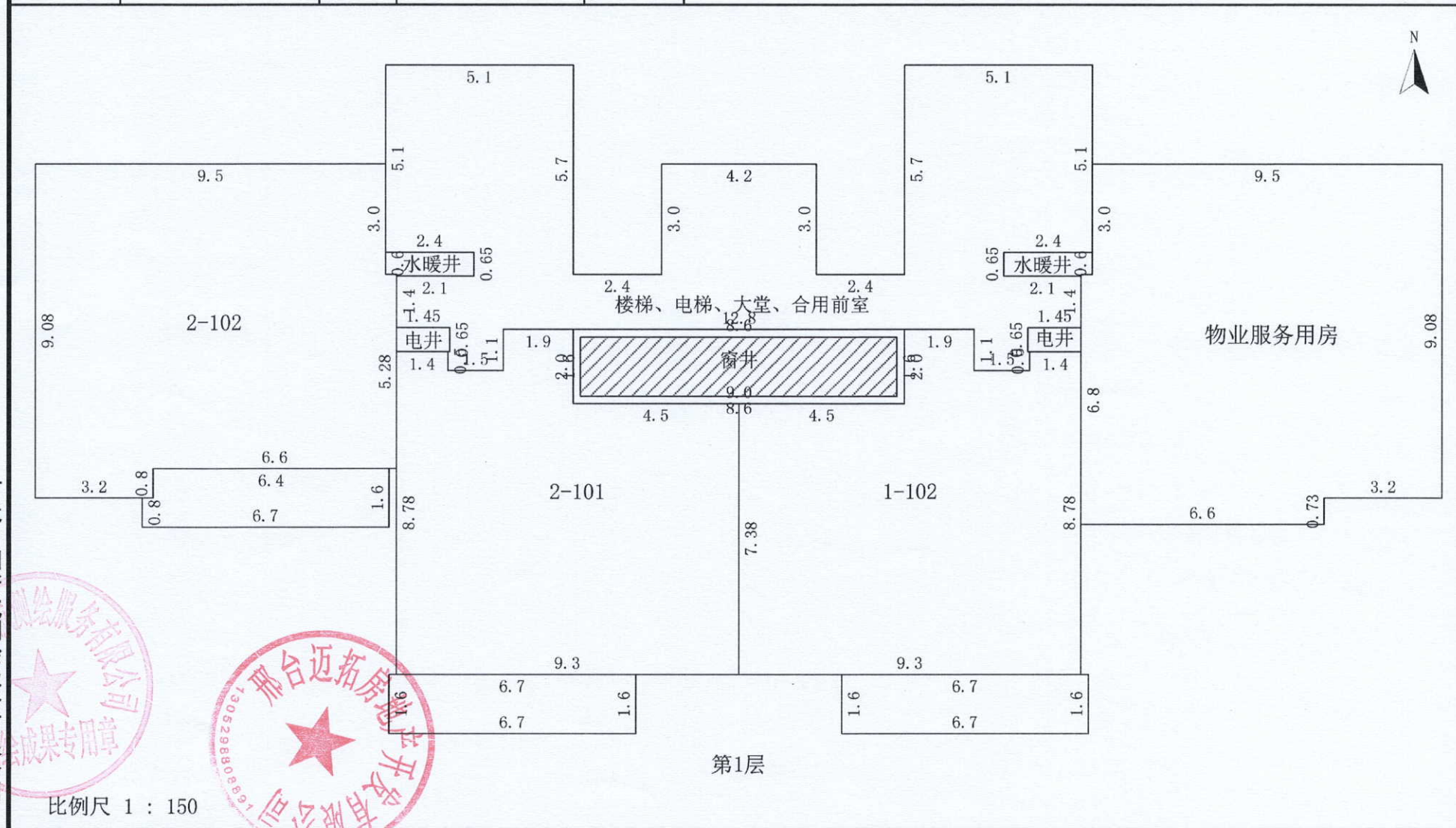
计算人: 赵广洋

审核人: 马为群

河北启阳诺测绘服务有限公司

房屋分层平面示意图

丘 号		地 上	22	结 构	钢混	建成年份		总建筑面积, m²	541.05
幢 号	2	地 下	2	座 落	巨鹿县建设北街358号				



河北启阳诺诚测绘服务有限公司

比例尺 1 : 150

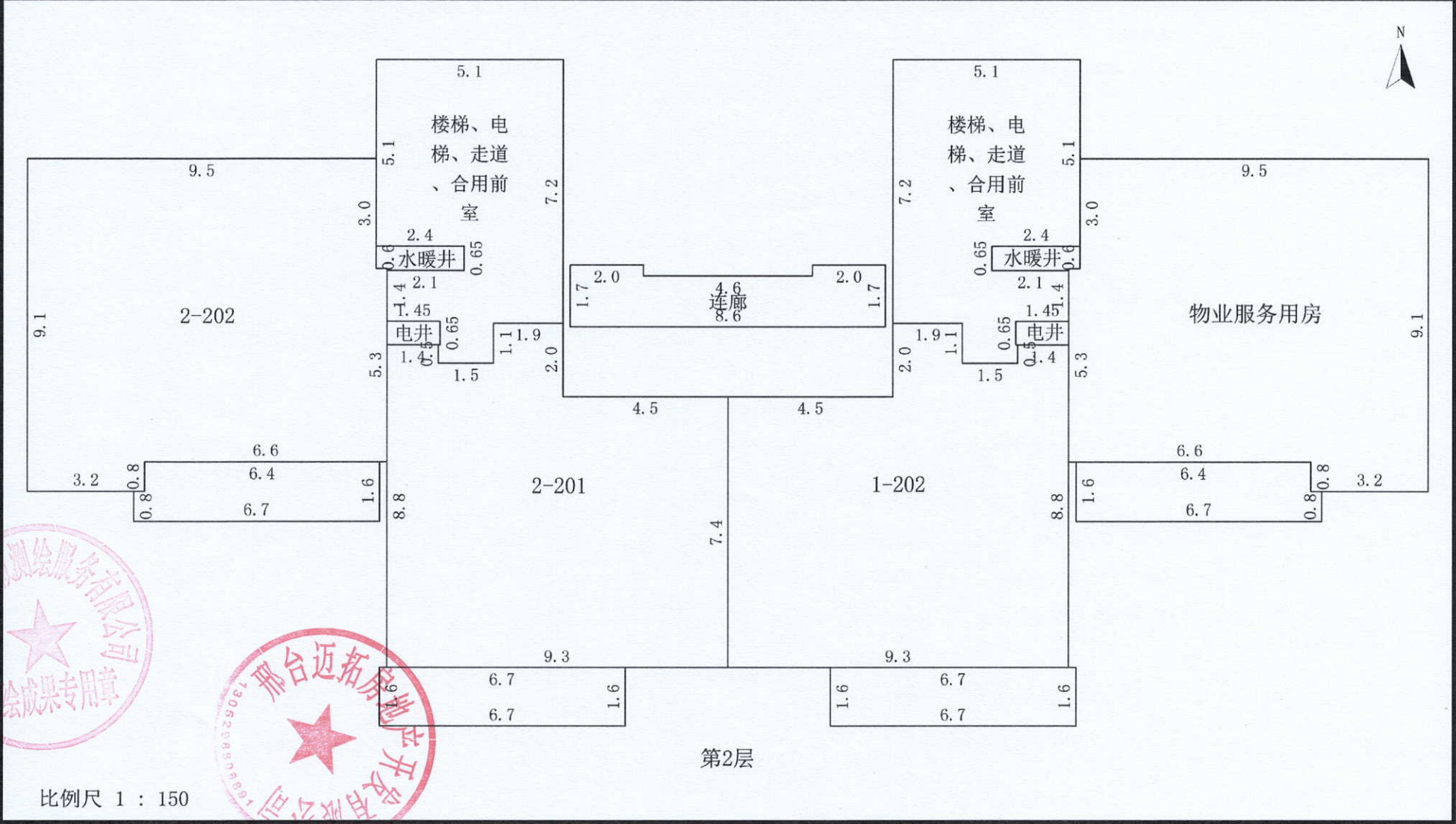
测绘人：董皓玮

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	22	结 构	钢混	建成年份		总建筑面积, m²	352.22
幢 号	2	地 下	2	座 落	巨鹿县建设北街358号				



河北启阳诺诚测绘服务有限公司

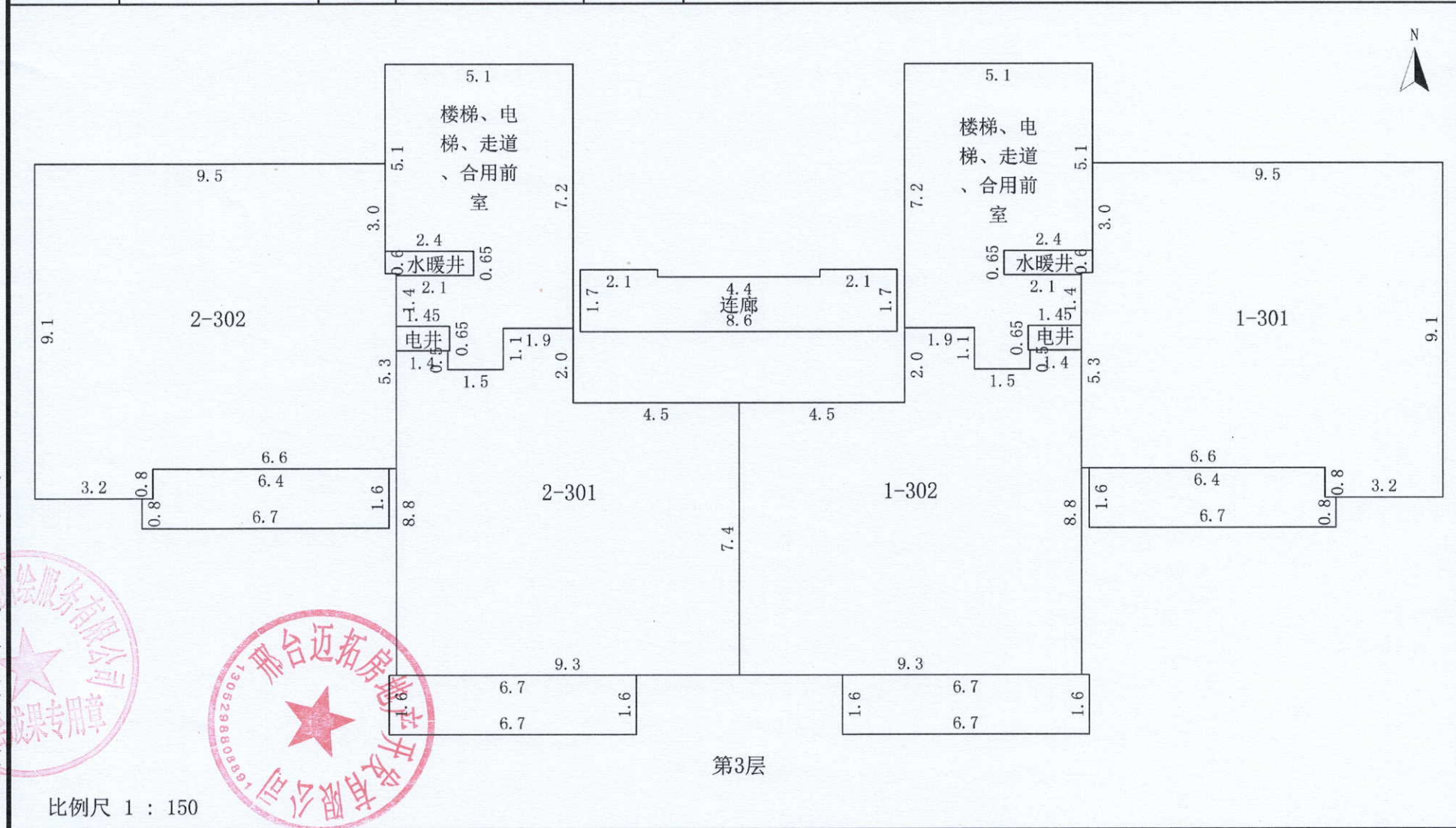
测绘人: 董皓玮

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	22	结 构	钢混	建成年份		总建筑面积, m²	475.64
幢 号	2	地 下	2	座 落	巨鹿县建设北街358号				



河北启阳诺诚测绘服务有限公司

比例尺 1 : 150

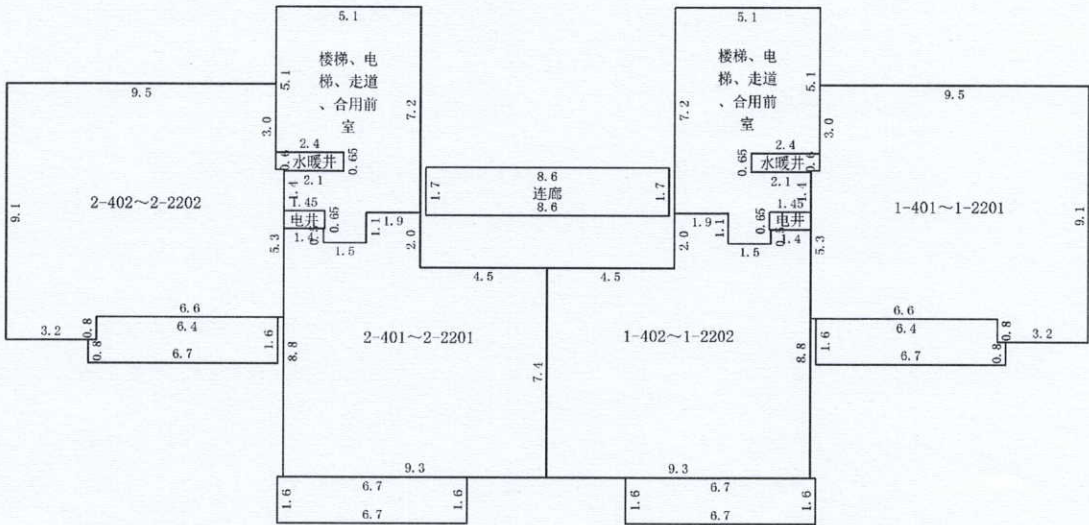
测绘人：董皓玮

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	22	结 构	钢混	建成年份		总建筑面积, m²	9037.16
幢 号	2	地 下	2	座 落	巨鹿县建设北街358号				



第4~22层



顶层

河北启阳诺测绘服务有限公司

比例尺 1 : 250

测绘人: 董皓玮

计算人: 赵广洋

审核人: 马为群