

项目名称：巨鹿县君悦小区 5#住宅楼

不动产测绘报告 (房产实测测绘)

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 5#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 5#住宅楼
- 2、坐落：巨鹿县建设北街 358 号
- 3、地上层数：18

地下层数：2

4、结构：钢混

5、建筑面积：9151.86 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 9151.86 m²（不包含人防面积），图中阴影部分为人防工程，面积为 475.40 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5#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5#住宅楼房产面积实测。5#住宅楼：共计20层（-2+18），-2层为人防工程区，-1层为工具储藏区，1-18层为住宅区、商业区、居室（养老设施）和党群活动室。本次实测总建筑面积9151.86 m²。

地下人防工程面积为475.40 m²。

地下工具储藏区共计19套工具间、17套储藏间，总建筑面积417.15 m²，分摊的楼梯、电梯、合用前室、走道、水暖井、电井、加压送风机房、进线间、外半墙面积230.82 m²。

地上1、2层共计包括6套商业，1套居室（养老设施），1套党群活动室共计建筑面积1348.79 m²，其中6套商业总建筑面积734.64 m²，分摊的计量间、电信间、水暖井、电井、进线间、外半墙面积18.53 m²；1套居室（养老设施）总建筑面积146.85 m²，分摊的计量间、电信间、水暖井、电井、进线间、外半墙面积3.70 m²；1套党群活动室总建筑面积467.30 m²，分摊的计量间、电信间、水暖井、电井、进线间、外半墙面积11.79 m²。

地上住宅区共计64套住宅，每层分为2个单元（4套住宅），住宅总建筑面积7385.92 m²，分摊的楼梯、电梯、走道、合用前室、大堂、水暖井、电井、电信间、计量间、进线间、电梯机房、外半墙面积1958.40 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: 5#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		商住		房屋总层数 20			
总建筑面积		9151.86		地上层数 18		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			475.40			
2	工具储藏区	186.33	230.82	417.15			
3	居室（养老设施）	143.15	3.70	146.85			
4	党群活动室	455.51	11.79	467.30			
5	商业区	716.11	18.53	734.64			
6	住宅区	5427.52	1958.40	7385.92			
总和:		6928.62	2223.24	9151.86			
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： 9151.86m²

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	储藏间01	储藏间	10.50	4.69	5.81	0.00
-1	无	工具间02	工具间	11.51	5.14	6.37	0.00
-1	无	储藏间03	储藏间	9.14	4.08	5.06	0.00
-1	无	储藏间04	储藏间	9.14	4.08	5.06	0.00
-1	无	工具间05	工具间	12.87	5.75	7.12	0.00
-1	无	储藏间06	储藏间	12.78	5.71	7.07	0.00
-1	无	工具间07	工具间	7.86	3.51	4.35	0.00
-1	无	储藏间08	储藏间	8.19	3.66	4.53	0.00
-1	无	储藏间09	储藏间	8.39	3.75	4.64	0.00
-1	无	工具间10	工具间	8.39	3.75	4.64	0.00
-1	无	工具间11	工具间	8.19	3.66	4.53	0.00
-1	无	工具间12	工具间	7.86	3.51	4.35	0.00
-1	无	工具间13	工具间	12.78	5.71	7.07	0.00
-1	无	储藏间14	储藏间	14.38	6.42	7.96	0.00
-1	无	储藏间15	储藏间	14.19	6.34	7.85	0.00
-1	无	储藏间16	储藏间	12.42	5.55	6.87	0.00
-1	无	工具间17	工具间	12.42	5.55	6.87	0.00
-1	无	储藏间18	储藏间	9.18	4.10	5.08	0.00
-1	无	储藏间19	储藏间	8.87	3.96	4.91	0.00
-1	无	工具间20	工具间	9.60	4.29	5.31	0.00
-1	无	工具间21	工具间	9.60	4.29	5.31	0.00
-1	无	工具间22	工具间	10.66	4.76	5.90	0.00
-1	无	工具间23	工具间	10.66	4.76	5.90	0.00
-1	无	工具间24	工具间	10.66	4.76	5.90	0.00
-1	无	储藏间25	储藏间	10.66	4.76	5.90	0.00
-1	无	储藏间26	储藏间	9.60	4.29	5.31	0.00
-1	无	工具间27	工具间	9.60	4.29	5.31	0.00
-1	无	储藏间28	储藏间	8.96	4.00	4.96	0.00
-1	无	储藏间29	储藏间	9.09	4.06	5.03	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	12.42	5.55	6.87	0.00
-1	无	工具间31	工具间	12.42	5.55	6.87	0.00
-1	无	储藏间32	储藏间	14.19	6.34	7.85	0.00
-1	无	工具间33	工具间	14.19	6.34	7.85	0.00
-1	无	储藏间34	储藏间	16.62	7.42	9.20	0.00
-1	无	工具间35	工具间	16.31	7.28	9.03	0.00
-1	无	工具间36	工具间	32.85	14.67	18.18	0.00
1	无	居室（养老设施）	居室（养老设施）	146.85	143.15	3.70	0.00
1~2	无	商业01	商业	140.75	137.20	3.55	0.00
1~2	无	商业02	商业	140.75	137.20	3.55	0.00
1~2	无	商业03	商业	140.74	137.19	3.55	0.00
1~2	无	商业04	商业	137.25	133.79	3.46	0.00
1	无	商业05	商业	106.87	104.17	2.70	0.00
1	无	商业06	商业	68.28	66.56	1.72	0.00
1~2	无	党群活动室	党群活动室	467.30	455.51	11.79	0.00
3	1单元	301	住宅	120.05	88.22	31.83	5.22
3	1单元	302	住宅	110.76	81.39	29.37	5.46
3	2单元	301	住宅	110.76	81.39	29.37	5.46
3	2单元	302	住宅	120.05	88.22	31.83	5.22
4	1单元	401	住宅	120.05	88.22	31.83	5.22
4	1单元	402	住宅	110.76	81.39	29.37	5.46
4	2单元	401	住宅	110.76	81.39	29.37	5.46
4	2单元	402	住宅	120.05	88.22	31.83	5.22
5	1单元	501	住宅	120.05	88.22	31.83	5.22
5	1单元	502	住宅	110.76	81.39	29.37	5.46
5	2单元	501	住宅	110.76	81.39	29.37	5.46
5	2单元	502	住宅	120.05	88.22	31.83	5.22
6	1单元	601	住宅	120.05	88.22	31.83	5.22
6	1单元	602	住宅	110.76	81.39	29.37	5.46
6	2单元	601	住宅	110.76	81.39	29.37	5.46
6	2单元	602	住宅	120.05	88.22	31.83	5.22
7	1单元	701	住宅	120.05	88.22	31.83	5.22

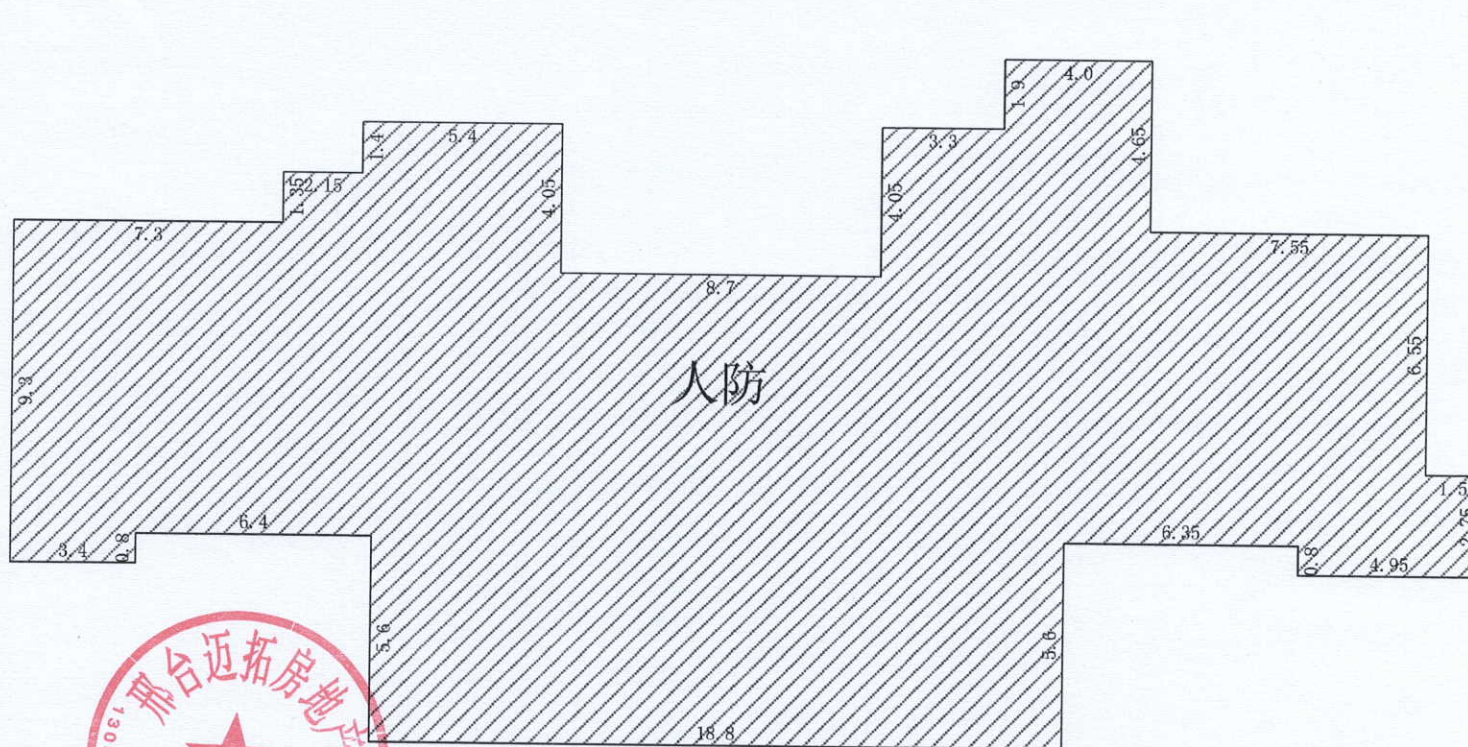
所在层	单元号	房号	房屋用途	建筑面积	套内面积	分摊面积	阳台面积
7	1单元	702	住宅	110.76	81.39	29.37	5.46
7	2单元	701	住宅	110.76	81.39	29.37	5.46
7	2单元	702	住宅	120.05	88.22	31.83	5.22
8	1单元	801	住宅	120.05	88.22	31.83	5.22
8	1单元	802	住宅	110.76	81.39	29.37	5.46
8	2单元	801	住宅	110.76	81.39	29.37	5.46
8	2单元	802	住宅	120.05	88.22	31.83	5.22
9	1单元	901	住宅	120.05	88.22	31.83	5.22
9	1单元	902	住宅	110.76	81.39	29.37	5.46
9	2单元	901	住宅	110.76	81.39	29.37	5.46
9	2单元	902	住宅	120.05	88.22	31.83	5.22
10	1单元	1001	住宅	120.05	88.22	31.83	5.22
10	1单元	1002	住宅	110.76	81.39	29.37	5.46
10	2单元	1001	住宅	110.76	81.39	29.37	5.46
10	2单元	1002	住宅	120.05	88.22	31.83	5.22
11	1单元	1101	住宅	120.05	88.22	31.83	5.22
11	1单元	1102	住宅	110.76	81.39	29.37	5.46
11	2单元	1101	住宅	110.76	81.39	29.37	5.46
11	2单元	1102	住宅	120.05	88.22	31.83	5.22
12	1单元	1201	住宅	120.05	88.22	31.83	5.22
12	1单元	1202	住宅	110.76	81.39	29.37	5.46
12	2单元	1201	住宅	110.76	81.39	29.37	5.46
12	2单元	1202	住宅	120.05	88.22	31.83	5.22
13	1单元	1301	住宅	120.05	88.22	31.83	5.22
13	1单元	1302	住宅	110.76	81.39	29.37	5.46
13	2单元	1301	住宅	110.76	81.39	29.37	5.46
13	2单元	1302	住宅	120.05	88.22	31.83	5.22
14	1单元	1401	住宅	120.05	88.22	31.83	5.22
14	1单元	1402	住宅	110.76	81.39	29.37	5.46
14	2单元	1401	住宅	110.76	81.39	29.37	5.46
14	2单元	1402	住宅	120.05	88.22	31.83	5.22
15	1单元	1501	住宅	120.05	88.22	31.83	5.22

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
15	1单元	1502	住宅	110.76	81.39	29.37	5.46
15	2单元	1501	住宅	110.76	81.39	29.37	5.46
15	2单元	1502	住宅	120.05	88.22	31.83	5.22
16	1单元	1601	住宅	120.05	88.22	31.83	5.22
16	1单元	1602	住宅	110.76	81.39	29.37	5.46
16	2单元	1601	住宅	110.76	81.39	29.37	5.46
16	2单元	1602	住宅	120.05	88.22	31.83	5.22
17	1单元	1701	住宅	120.05	88.22	31.83	5.22
17	1单元	1702	住宅	110.76	81.39	29.37	5.46
17	2单元	1701	住宅	110.76	81.39	29.37	5.46
17	2单元	1702	住宅	120.05	88.22	31.83	5.22
18	1单元	1801	住宅	120.05	88.22	31.83	5.22
18	1单元	1802	住宅	110.76	81.39	29.37	5.46
18	2单元	1801	住宅	110.76	81.39	29.37	5.46
18	2单元	1802	住宅	120.05	88.22	31.83	5.22



房屋分层平面示意图

丘 号		地 上	18	结 构	钢混	建成年份		总建筑面积, m ²	0.00
幢 号	5	地 下	2	座 落	巨鹿县建设北街358号				



第-2层

注：本幢总建筑面积为：9151.86m²（不包含人防面积），图中-2层阴影部分为人防工程，面积为：475.40m²，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

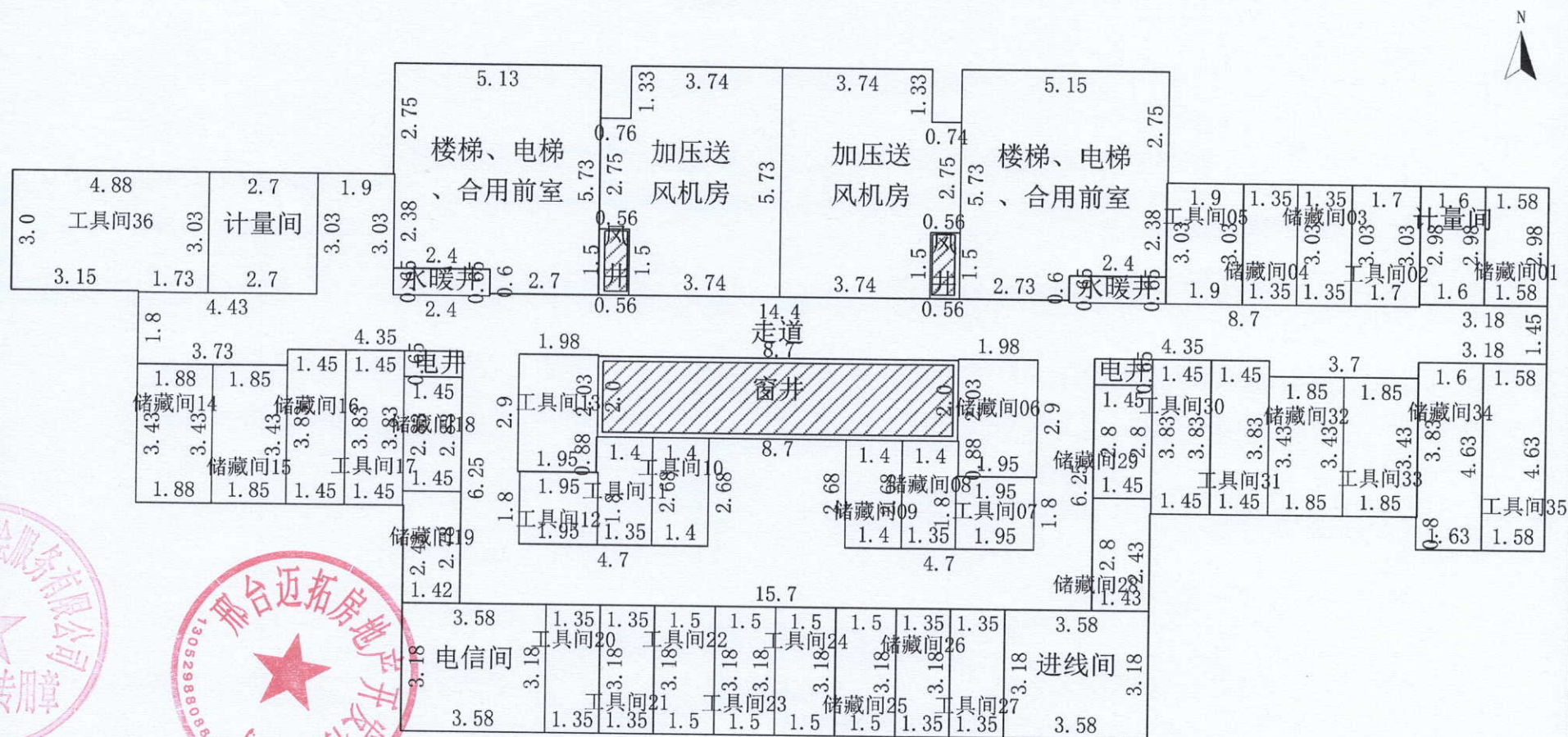
审核人：马为群

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	18	结 构	钢混	建成年份		总建筑面积, m²	417.15
幢 号	5	地 下	2	座 落	巨鹿县建设北街358号				



第-1层

比例尺 1 : 150

测绘人：董皓玮

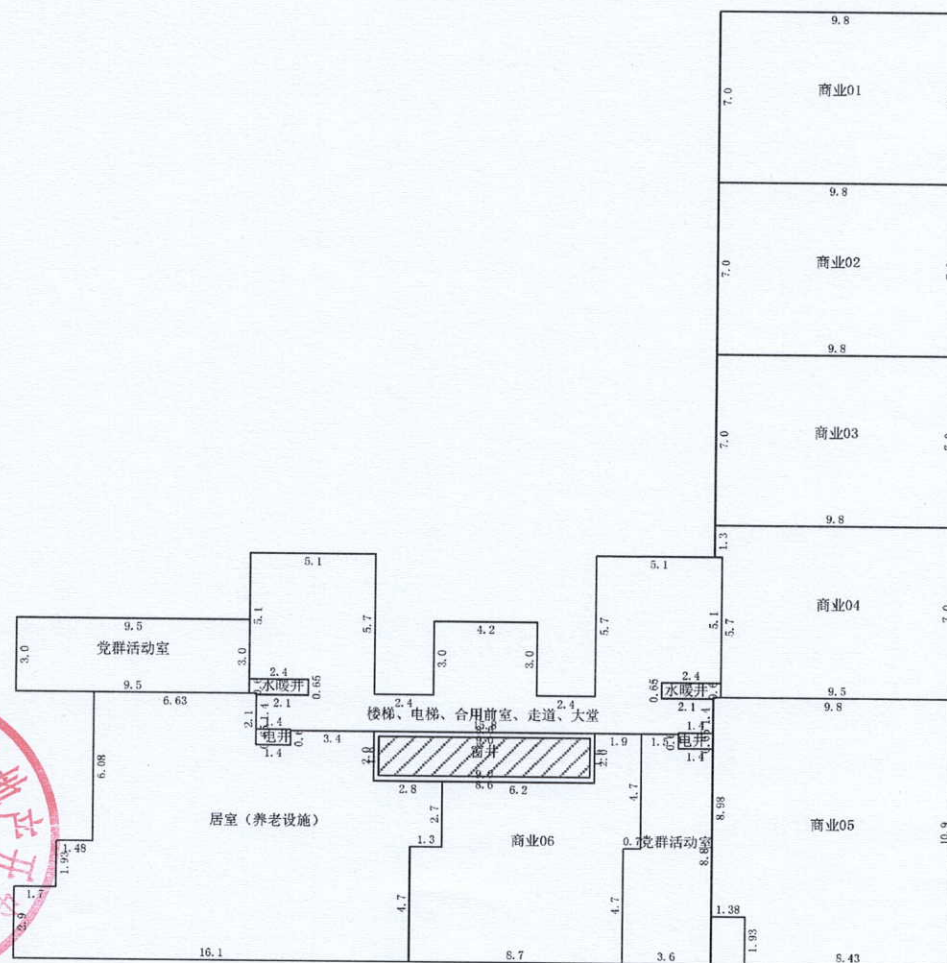
计算人：赵广洋

审核人：马为群

河北启阳诺诚测绘服务有限公司

房屋分层平面示意图

丘 号		地 上	18	结 构	钢混	建成年份		总建筑面积, m²	881.49
幢 号	5	地 下	2	座 落	巨鹿县建设北街358号				



第1层

比例尺 1 : 300

测绘人：董皓玮

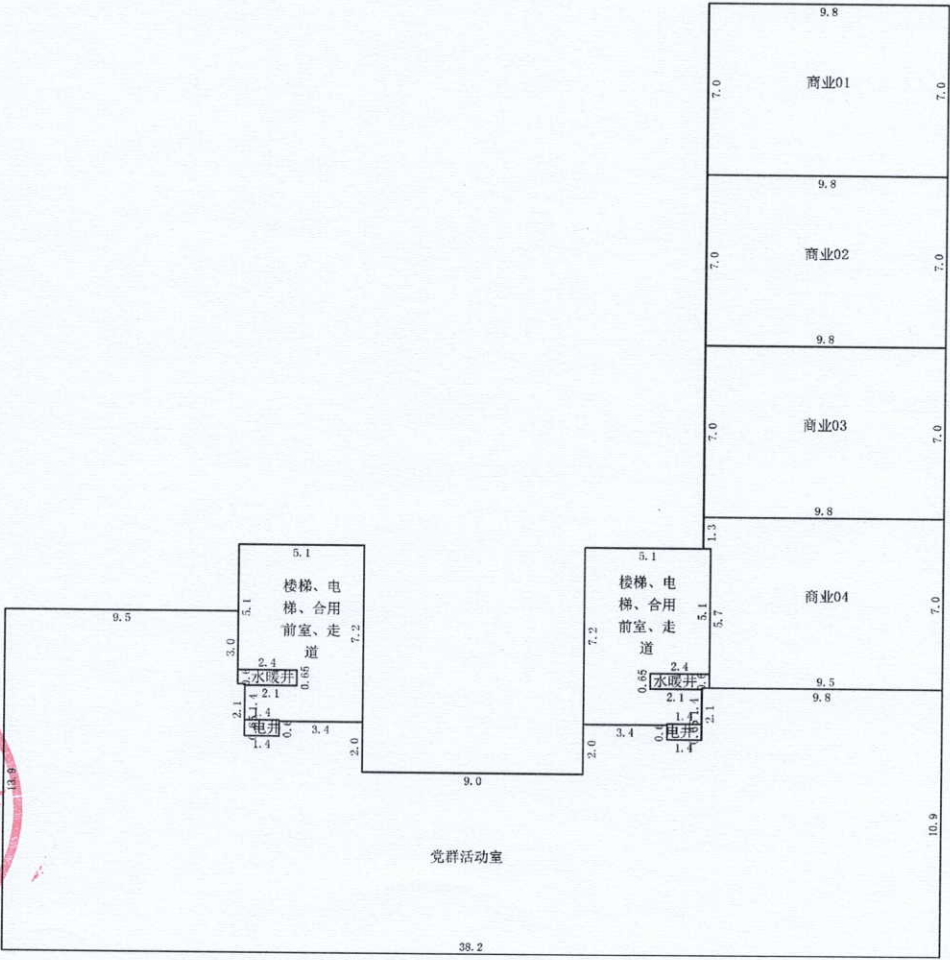
计算人: 赵广洋

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	18	结 构	钢混	建成年份		总建筑面积, m²	467.30
幢 号	5	地 下	2	座 落	巨鹿县建设北街358号				



第2层

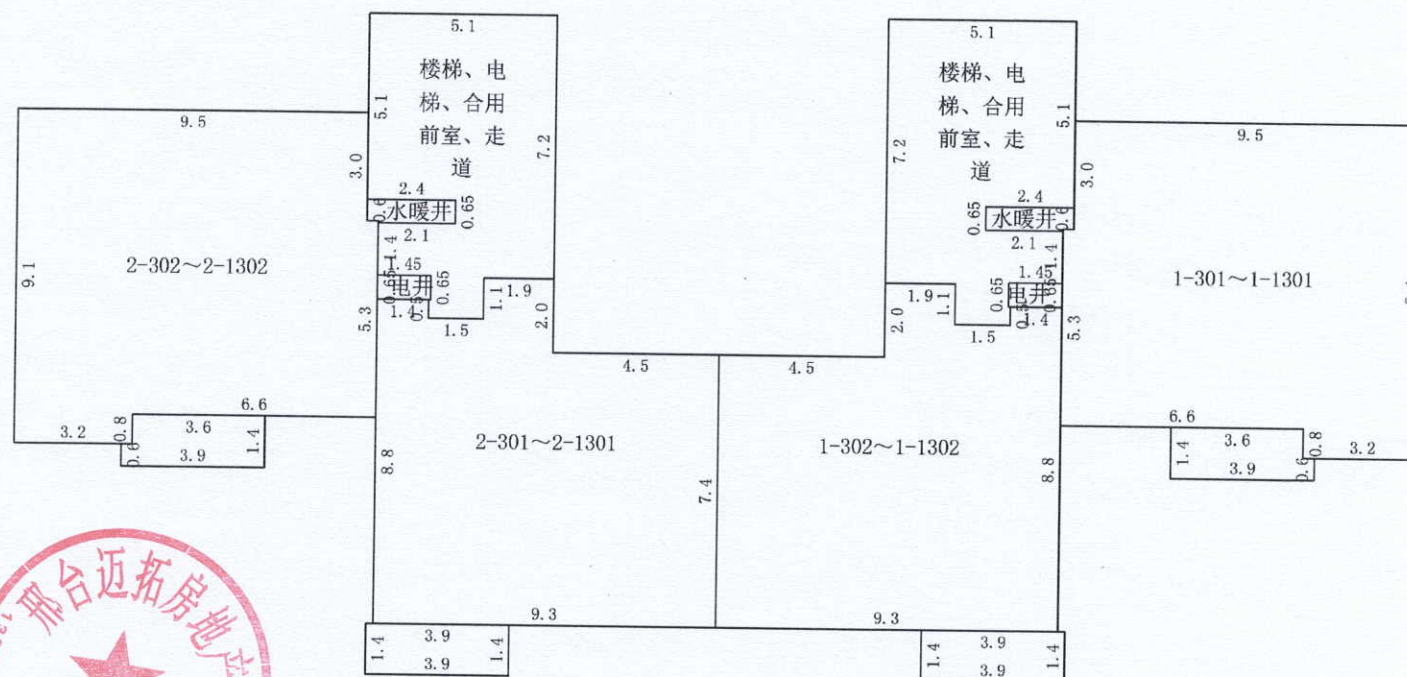
比例尺 1 : 300

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	18	结 构	钢混	建成年份		总建筑面积, m²	5077.82
幢 号	5	地 下	2	座 落	巨鹿县建设北街358号				



比例尺 1 : 200

测绘人: 董皓玮

计算人: 赵广洋

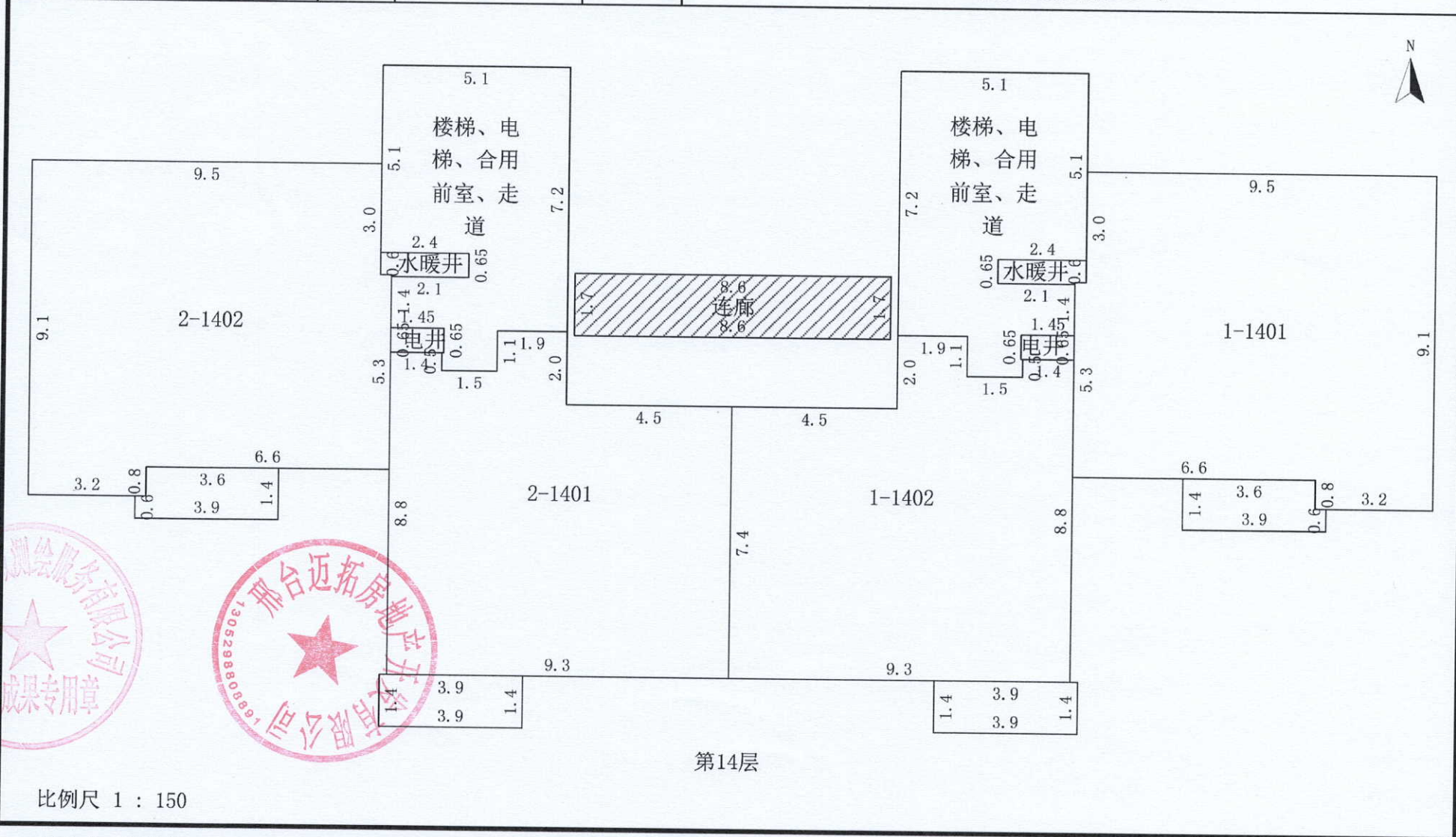
审核人: 马为群

河北启阳诺诚测绘服务有限公司

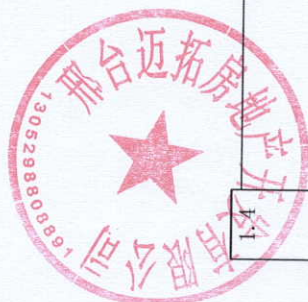


房屋分层平面示意图

丘 号		地 上	18	结 构	钢混	建成年份		总建筑面积, m²	461.62
幢 号	5	地 下	2	座 落	巨鹿县建设北街358号				

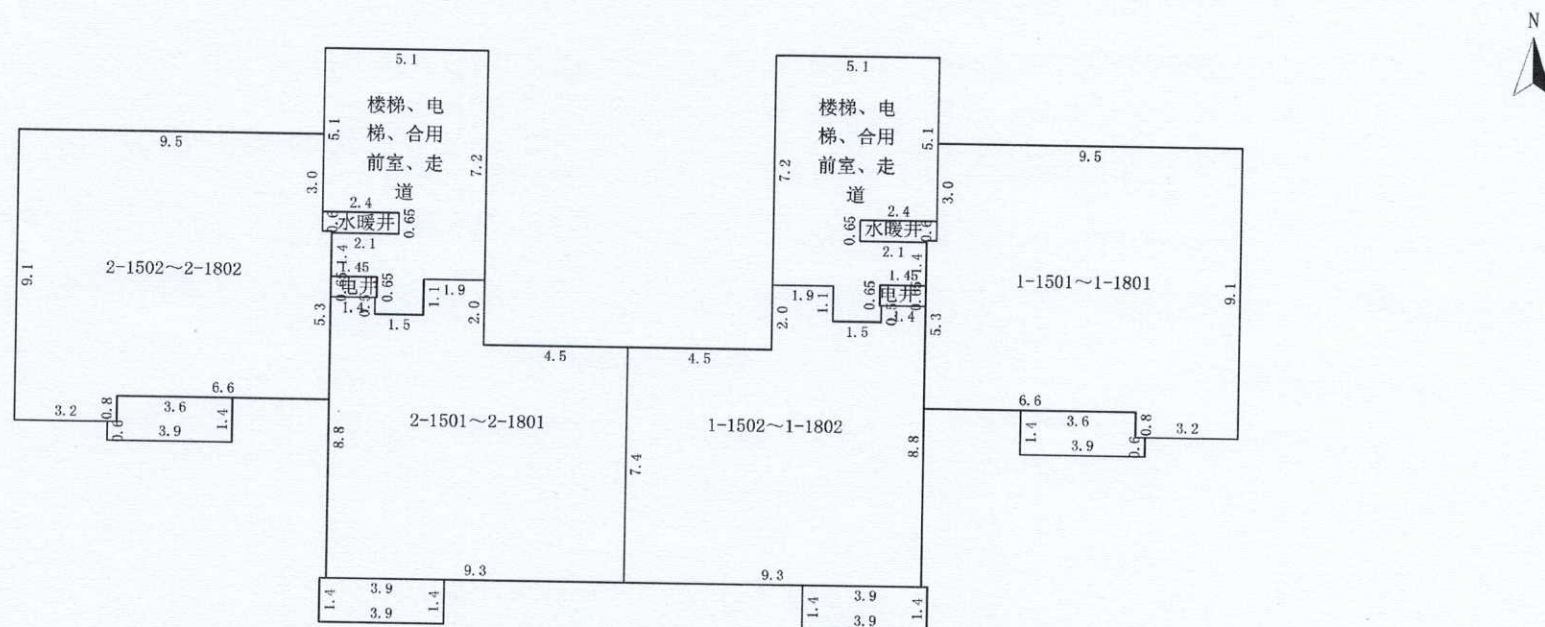


河北启阳诺诚测绘服务有限公司



房屋分层平面示意图

丘 号		地 上	18	结 构	钢混	建成年份		总建筑面积, m²	1846.48
幢 号	5	地 下	2	座 落	巨鹿县建设北街358号				



第15~18层



顶层

比例尺 1 : 250

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

