商业综合楼

不动产测量报告

（房产测绘）

测绘单位：中测宇敬测绘有限公司

日　　期：2025年11月1日

报告概况

1. 项目概况

1）委托方：巨鹿县晟宏房地产开发有限公司

2）项目名称：德贤华府便民服务商业综合楼预测

3）项目坐落：邢台市巨鹿县霞光街西侧、柴庄路北侧

4）地上层数：4　　地下层数 0

5）结构：钢、钢筋混凝土

6）测绘类别：预测绘

7）测绘日期：2025 年 10 月 13 日

2. 测量依据

1)技术标准：《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）。

2)委托方提供的各项材料：建筑施工图纸（蓝图：施工平面图、立面图、剖面图一套）原件及最终电子版。

3. 面积计算

1)计算基数是根据申请人提供的规划审批图纸及最终电子版而定。

2)建筑面积是采用广东南方数码科技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其他问题。

4. 其他

1)本报告所述面积，是指根据申请人提供的规划审批图纸及最终电子版由我公司技术人员采用广东南方数码科技股份有限公司的专业房产测绘软件计算及分摊的结果为准。

2)测绘类型为预测，本测绘报告所述面积只作为房产预登记备案使用，

与确权面积无关。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，已请委托方检查校对。

6)委托方对测绘成果有异议的，按《房产测绘管理办法》的规定，可以委托国家认可的房产测绘机构鉴定。

7)本测绘报告一式肆份。

5. 报告使用说明

1)本测绘报告加盖公章生效。

2)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。

3)本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，否则次测绘报告无效。

4)本测绘报告测绘项目的房产资料由委托方提供。并由主管部分现场指导，检验。

房屋建筑面积测量报告[预测]

丘号:　　幢号:商业综合楼　　测量编号：ZY2510001

房屋座落	巨鹿县霞光街西侧、柴庄路北侧					
产权人或委托人	巨鹿县晟宏房地产开发有限公司					
项目编号	XY20250006	委托日期		2025年10月13日		
建筑结构	钢、钢筋混凝土	房屋总层数		4		
建筑用途	商业办公	建成年份				
总建筑面积	3215.64	地上层数	4	地下层数	0	
功能区名称		套内面积	分摊面积	建筑面积		
分类明细	商业	1600.060	66.510	1666.57		
	管理室	5.600	0.230	5.83		
	商业办公	1273.780	269.460	1543.24		
面积合计		2879.440	336.200	3215.64		

测绘说明

1、计算依据：国家《房产测量规范》（GB/T 17986.1-2000）

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

测绘:赵亮　　审核:赵彦新

测绘单位：中测守敬测绘有限公司　　日期:2025年11月1日

房屋建筑面积计算明细表[预测]

丘号：　　幢号：商业综合楼　　测量编号：ZY2510001

房屋座落	巨鹿县霞光街西侧、柴庄路北侧
产权人或委托人	巨鹿县晟宏房地产开发有限公司

室号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
商业01	12.6*7.7	97.020	4.030	101.05
商业02	12.6*7.5	94.500	3.930	98.43
商业03	12.6*7.5	94.500	3.930	98.43
商业04	12.6*7.5	94.500	3.930	98.43
商业05	12.6*7.5	94.500	3.930	98.43
商业06	12.6*7.5	94.500	3.930	98.43
商业07	12.6*7.5	94.500	3.930	98.43
商业08	12.6*7.7	97.020	4.030	101.05
商业01	12.6*7.7	97.020	4.030	101.05
商业02	12.6*7.5	94.500	3.930	98.43
商业03	12.6*7.5	94.500	3.930	98.43
商业04	-(2.4*2.8)+12.6*12.8+6.4*2.8	172.480	7.160	179.64
商业05	12.6*7.5	94.500	3.930	98.43
商业06	12.6*7.5	94.500	3.930	98.43
商业07	12.6*7.5	94.500	3.930	98.43
商业08	12.6*7.7	97.020	4.030	101.05
合计	-	1600.060	66.510	1666.57

分摊系数	计算式	系数
K1	(1600.060*0.041537)/1600.060	0.041537

室号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
管理室	2*2.8	5.600	0.230	5.83
合计	-	5.600	0.230	5.83

分摊系数	计算式	系数
K2	(5.600*0.041537)/5.600	0.041537

室号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
301	12.6*35.5+6.2*4.7+4.6*1.9+12.6*28.3-1*(2.4*2.8)	835.040	184.930	1019.97
合计	-	835.040	184.930	1019.97

分摊系数	计算式	系数

K3	(835.040*0.041537+835.040*0.151133+835.040*0.028794)/835.040			0.221464
室号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
401	22.5*6.4+2.2*25.3+8.6*27.8	438.740	84.530	523.27
合计	-	438.740	84.530	523.27
分摊系数	计算式			系数
K4	(438.740*0.041537+438.740*0.151133)/438.740			0.192670

房屋建筑面积计算成果表[预测]

丘号：　　幢号：商业综合楼　　测量编号：ZY2510001

房屋座落	巨鹿县霞光街西侧、柴庄路北侧
产权人或委托人	巨鹿县晟宏房地产开发有限公司

室号	所在层次	房屋用途	套内面积	分摊系数	分摊面积	建筑面积
管理室	1层	管理室	5.600	0.041537	0.230	5.83
商业01	1-2层	商业	194.040	0.041537	8.060	202.10
商业02	1-2层	商业	189.000	0.041537	7.860	196.86
商业03	1-2层	商业	189.000	0.041537	7.860	196.86
商业04	1-2层	商业	266.980	0.041537	11.090	278.07
商业05	1-2层	商业	189.000	0.041537	7.860	196.86
商业06	1-2层	商业	189.000	0.041537	7.860	196.86
商业07	1-2层	商业	189.000	0.041537	7.860	196.86
商业08	1-2层	商业	194.040	0.041537	8.060	202.10
301	3层	商业办公	835.040	0.221464	184.930	1019.97
401	4层	商业办公	438.740	0.192670	84.530	523.27
合计	-	-	2879.440	-	336.200	3215.64

幢分摊说明书

幢名称：	商业综合楼	房屋座落：	巨鹿县霞光街西侧、柴庄路北侧		
幢套内面积	2879.44	幢共有面积	336.20	幢建筑面积	3215.64

功能区划分		
功能区名称	功能区户室	功能区面积
商业	商业01、商业02、商业03、商业04、商业05、商业06、商业07、商业08	1600.06
管理室	管理室	5.60
3层商业办公	301	835.04
4层商业办公	401	438.74

共用区划分		
共用区名称	共用区面积部位	共用区面积
整幢共用	设备间、外墙	128.24
3层共用	电梯	20.16
3-4层共用	计量间、楼梯、门厅、室外楼梯	187.76

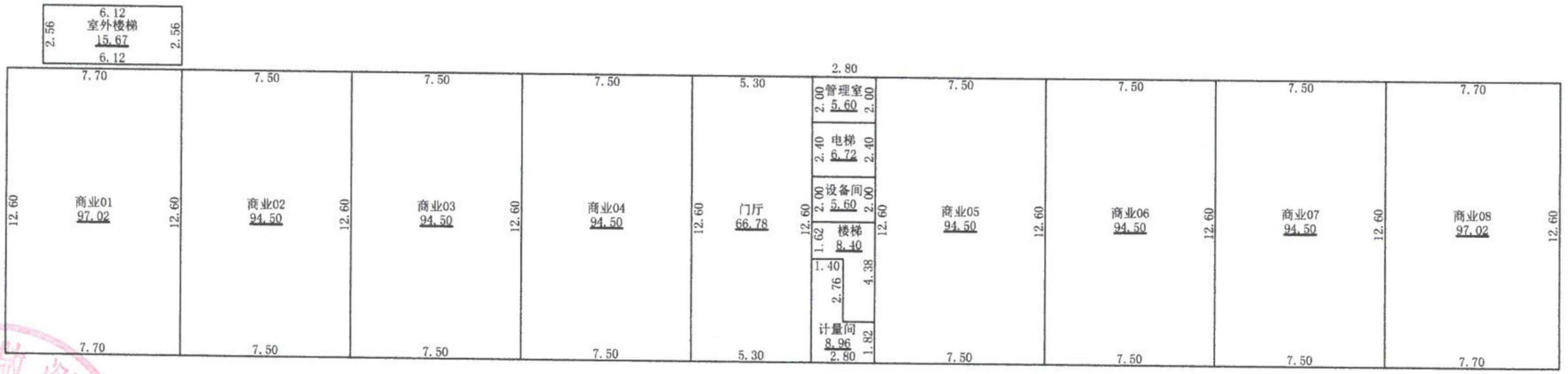
分摊系数

K系数	所属功能区	K系数值	K系数计算公式	K系数说明
K1(1)	商业、管理室、3-4层共用	0.041537	128.240/(1600.060+5.600+187.758+438.740+20.160+835.040)	整幢共用/(商业+管理室+3-4层共用+4层商业办公+3层共用+3层商业办公)
K2(1)	4层商业办公、3层共用	0.151133	(187.758+7.799)/(438.740+20.160+835.040)	(3-4层共用+3-4层共用*K1(1))/(4层商业办公+3层共用+3层商业办公)
K3(1)	3层商业办公	0.028794	(20.160+3.884)/835.040	(3层共用+3层共用*K1(1)+3层共用*K2(1))/3层商业办公

房屋分层平面图

宗地代码	130529001005GB00033	结　构	钢、钢筋混凝土
幢　号	商业综合楼	层　数	4
座　落	巨鹿县霞光街西侧、柴庄路北侧	层　次	1层

北



1:300

2025年11月1日

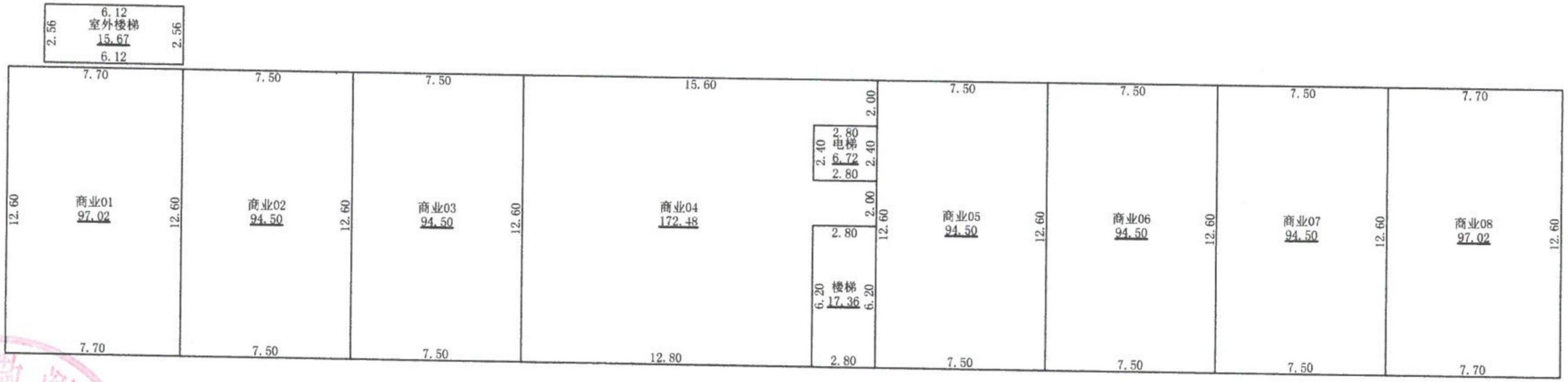
测绘人：赵亮　　计算人：耿磊　　审核人：赵彦新

中测守敬测绘有限公司

房屋分层平面图

宗地代码	130529001005GB00033	结　构	钢、钢筋混凝土
幢　号	商业综合楼	层　数	4
座　落	巨鹿县霞光街西侧、柴庄路北侧	层　次	2层

北



中测守敬测绘有限公司

1:300

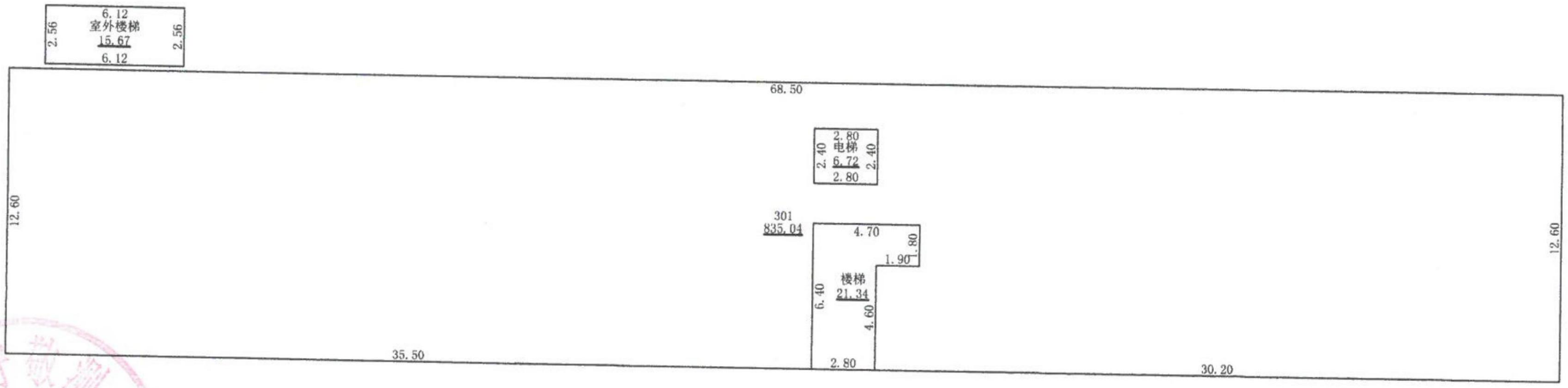
2025年11月1日

测绘人：赵亮　　计算人：耿磊　　审核人：赵彦新

房屋分层平面图

宗地代码	130529001005GB00033	结　构	钢、钢筋混凝土
幢　号	商业综合楼	层　数	4
座　落	巨鹿县霞光街西侧、柴庄路北侧	层　次	3层

北



1:300

2025年11月1日

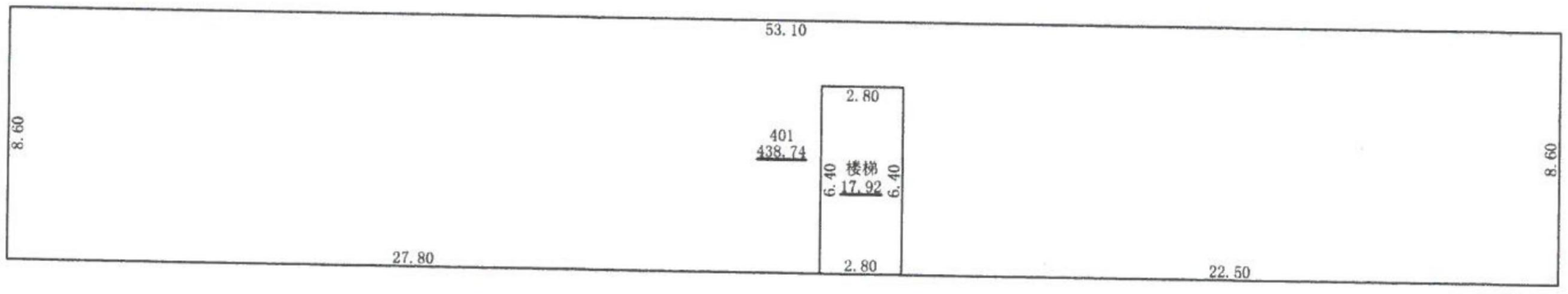
测绘人：赵亮　　计算人：耿磊　　审核人：赵彦新

中测守敬测绘有限公司

房屋分层平面图

宗地代码	130529001005GB00033	结　构	钢、钢筋混凝土
幢　号	商业综合楼	层　数	4
座　落	巨鹿县霞光街西侧、柴庄路北侧	层　次	4层

北



中测守敬测绘有限公司

1:300

2025年11月1日

测绘人：赵亮　　计算人：耿磊　　审核人：赵彦新