

4号住宅楼

不动产测量报告

(房产测绘)



测绘单位：邢台博图测绘有限公司

日期：2025年11月26日



报告概况

1. 项目概况

- 1) 委托方：巨鹿县恒基房地产开发有限公司
- 2) 项目名称：巨鹿县塑料厂家属院棚户区改造项目(二期)4号住宅楼
实测
- 3) 项目坐落：邢台市巨鹿县建设北街40号（方盛小区）
- 4) 地上层数：18 地下层数：1
- 5) 结构：钢筋混凝土
- 6) 测绘类别：实测绘
- 7) 测绘日期：2025年2月16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) 设备：测距仪，设备精度均为0.01m。
- 4) 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) 测绘类型为实测时，本测绘报告所述面积，是按照实际测量数据计算而得。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，否则此测绘报告无效。

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[实测]

丘号:

幢号:4号住宅

测量编号: Z24110004

房屋座落		邢台市巨鹿县建设北街40号（方盛小区）					
产权人或委托人		巨鹿县恒基房地产开发有限公司					
项目编号		X20240004		委托日期		2024年11月11日	
建筑结构		钢筋混凝土		房屋总层数		19	
建筑用途		住宅		建成年份		2024	
总建筑面积		17294.27		地上层数	18	地下层数	1
功能区名称		套内面积		分摊面积		建筑面积	
分类 明细	住宅	12531.040		3843.530		16374.57	
	商业	777.820		45.170		822.99	
	水箱间	42.390		0.000		42.39	
	通地下楼梯	18.890		0.000		18.89	
	警务室	33.490		1.940		35.43	
面积合计		13403.630		3890.640		17294.27	

注：-1层有部分为人防工程，建筑面积为1252.12平方米，总建筑面积不包含人防面积。

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： $\text{分摊系数}(K) = (\text{总建筑面积} - \text{套内建筑面积总和}) \div \text{套内建筑面积总和}$
	3、各套建筑面积计算方法： $\text{套建筑面积} = \text{套内建筑面积} + \text{套内建筑面积} \times \text{分摊系数}$

计算:赵瑞霞

审核:赵媛

测绘单位: 邢台博图测绘有限公司

日期:2025-11-26

房屋建筑面积计算成果表[实测]

丘号：

幢号：4号住宅

测量编号： Z24110004

房屋座落		邢台市巨鹿县建设北街40号（方盛小区）				
产权人或委托人		巨鹿县恒基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
警务室	1层	警务室	33.490	0.058005	1.940	35.43
商铺01	1层	商业	48.620	0.058005	2.820	51.44
商铺02	1层	商业	37.670	0.058005	2.190	39.86
商铺03	1层	商业	70.180	0.058005	4.070	74.25
商铺04	1层	商业	60.300	0.058005	3.500	63.80
商铺05	1层	商业	40.390	0.058005	2.340	42.73
商铺06	1层	商业	52.030	0.058005	3.020	55.05
商铺07	1层	商业	43.040	0.058005	2.500	45.54
商铺08	1层	商业	37.670	0.058005	2.190	39.86
商铺09	1层	商业	48.620	0.058005	2.820	51.44
商铺10	1层	商业	20.450	0.058005	1.190	21.64
商铺11	1层	商业	24.060	0.058005	1.400	25.46
商铺12	1层	商业	38.590	0.058005	2.240	40.83
商铺13	1层	商业	31.850	0.058005	1.850	33.70
商铺14	1层	商业	20.630	0.058005	1.200	21.83
商铺15	1层	商业	22.690	0.058005	1.320	24.01
商铺16	1层	商业	28.740	0.058005	1.670	30.41
商铺17	1层	商业	27.500	0.058005	1.600	29.10
商铺18	1层	商业	22.690	0.058005	1.320	24.01
商铺19	1层	商业	20.630	0.058005	1.200	21.83
商铺20	1层	商业	31.850	0.058005	1.850	33.70
商铺21	1层	商业	49.620	0.058005	2.880	52.50
通地下楼梯	1层	通地下楼梯	18.890	0.000000	0.000	18.89
1-101	2层	住宅	95.000	0.306712	29.140	124.14
1-102	2层	住宅	72.100	0.306712	22.110	94.21
1-103	2层	住宅	89.450	0.306712	27.440	116.89
2-101	2层	住宅	110.970	0.306712	34.040	145.01
2-102	2层	住宅	113.080	0.306712	34.680	147.76
3-101	2层	住宅	89.420	0.306712	27.430	116.85

房屋建筑面积计算成果表[实测]

丘号：

幢号：4号住宅

测量编号： Z24110004

房屋座落		邢台市巨鹿县建设北街40号（方盛小区）				
产权人或委托人		巨鹿县恒基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
3-102	2层	住宅	72.100	0.306712	22.110	94.21
3-103	2层	住宅	95.000	0.306712	29.140	124.14
1-201	3层	住宅	95.000	0.306712	29.140	124.14
1-202	3层	住宅	72.100	0.306712	22.110	94.21
1-203	3层	住宅	89.450	0.306712	27.440	116.89
2-201	3层	住宅	110.970	0.306712	34.040	145.01
2-202	3层	住宅	113.080	0.306712	34.680	147.76
3-201	3层	住宅	89.420	0.306712	27.430	116.85
3-202	3层	住宅	72.100	0.306712	22.110	94.21
3-203	3层	住宅	95.000	0.306712	29.140	124.14
1-301	4层	住宅	95.000	0.306712	29.140	124.14
1-302	4层	住宅	72.100	0.306712	22.110	94.21
1-303	4层	住宅	89.450	0.306712	27.440	116.89
2-301	4层	住宅	110.970	0.306712	34.040	145.01
2-302	4层	住宅	113.080	0.306712	34.680	147.76
3-301	4层	住宅	89.420	0.306712	27.430	116.85
3-302	4层	住宅	72.100	0.306712	22.110	94.21
3-303	4层	住宅	95.000	0.306712	29.140	124.14
1-401	5层	住宅	95.000	0.306712	29.140	124.14
1-402	5层	住宅	72.100	0.306712	22.110	94.21
1-403	5层	住宅	89.450	0.306712	27.440	116.89
2-401	5层	住宅	110.970	0.306712	34.040	145.01
2-402	5层	住宅	113.080	0.306712	34.680	147.76
3-401	5层	住宅	89.420	0.306712	27.430	116.85
3-402	5层	住宅	72.100	0.306712	22.110	94.21
3-403	5层	住宅	95.000	0.306712	29.140	124.14
1-501	6层	住宅	95.000	0.306712	29.140	124.14
1-502	6层	住宅	72.100	0.306712	22.110	94.21
1-503	6层	住宅	89.450	0.306712	27.440	116.89

房屋建筑面积计算成果表[实测]

丘号：

幢号：4号住宅

测量编号： Z24110004

房屋座落		邢台市巨鹿县建设北街40号（方盛小区）				
产权人或委托人		巨鹿县恒基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
2-501	6层	住宅	110.970	0.306712	34.040	145.01
2-502	6层	住宅	113.080	0.306712	34.680	147.76
3-501	6层	住宅	89.420	0.306712	27.430	116.85
3-502	6层	住宅	72.100	0.306712	22.110	94.21
3-503	6层	住宅	95.000	0.306712	29.140	124.14
1-601	7层	住宅	95.000	0.306712	29.140	124.14
1-602	7层	住宅	72.100	0.306712	22.110	94.21
1-603	7层	住宅	89.450	0.306712	27.440	116.89
2-601	7层	住宅	110.970	0.306712	34.040	145.01
2-602	7层	住宅	113.080	0.306712	34.680	147.76
3-601	7层	住宅	89.420	0.306712	27.430	116.85
3-602	7层	住宅	72.100	0.306712	22.110	94.21
3-603	7层	住宅	95.000	0.306712	29.140	124.14
1-701	8层	住宅	95.000	0.306712	29.140	124.14
1-702	8层	住宅	72.100	0.306712	22.110	94.21
1-703	8层	住宅	89.450	0.306712	27.440	116.89
2-701	8层	住宅	110.970	0.306712	34.040	145.01
2-702	8层	住宅	113.080	0.306712	34.680	147.76
3-701	8层	住宅	89.420	0.306712	27.430	116.85
3-702	8层	住宅	72.100	0.306712	22.110	94.21
3-703	8层	住宅	95.000	0.306712	29.140	124.14
1-801	9层	住宅	95.000	0.306712	29.140	124.14
1-802	9层	住宅	72.100	0.306712	22.110	94.21
1-803	9层	住宅	89.450	0.306712	27.440	116.89
2-801	9层	住宅	110.970	0.306712	34.040	145.01
2-802	9层	住宅	113.080	0.306712	34.680	147.76
3-801	9层	住宅	89.420	0.306712	27.430	116.85
3-802	9层	住宅	72.100	0.306712	22.110	94.21
3-803	9层	住宅	95.000	0.306712	29.140	124.14

房屋建筑面积计算成果表[实测]

丘号： 幢号：4号住宅 测量编号： Z24110004

房屋座落		邢台市巨鹿县建设北街40号（方盛小区）				
产权人或委托人		巨鹿县恒基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
1-901	10层	住宅	95.000	0.306712	29.140	124.14
1-902	10层	住宅	72.100	0.306712	22.110	94.21
1-903	10层	住宅	89.450	0.306712	27.440	116.89
2-901	10层	住宅	110.970	0.306712	34.040	145.01
2-902	10层	住宅	113.080	0.306712	34.680	147.76
3-901	10层	住宅	89.420	0.306712	27.430	116.85
3-902	10层	住宅	72.100	0.306712	22.110	94.21
3-903	10层	住宅	95.000	0.306712	29.140	124.14
1-1001	11层	住宅	95.000	0.306712	29.140	124.14
1-1002	11层	住宅	72.100	0.306712	22.110	94.21
1-1003	11层	住宅	89.450	0.306712	27.440	116.89
2-1001	11层	住宅	110.970	0.306712	34.040	145.01
2-1002	11层	住宅	113.080	0.306712	34.680	147.76
3-1001	11层	住宅	89.420	0.306712	27.430	116.85
3-1002	11层	住宅	72.100	0.306712	22.110	94.21
3-1003	11层	住宅	95.000	0.306712	29.140	124.14
1-1101	12层	住宅	95.000	0.306712	29.140	124.14
1-1102	12层	住宅	72.100	0.306712	22.110	94.21
1-1103	12层	住宅	89.450	0.306712	27.440	116.89
2-1101	12层	住宅	110.970	0.306712	34.040	145.01
2-1102	12层	住宅	113.080	0.306712	34.680	147.76
3-1101	12层	住宅	89.420	0.306712	27.430	116.85
3-1102	12层	住宅	72.100	0.306712	22.110	94.21
3-1103	12层	住宅	95.000	0.306712	29.140	124.14
1-1201	13层	住宅	95.000	0.306712	29.140	124.14
1-1202	13层	住宅	72.100	0.306712	22.110	94.21
1-1203	13层	住宅	89.450	0.306712	27.440	116.89
2-1201	13层	住宅	110.970	0.306712	34.040	145.01
2-1202	13层	住宅	113.080	0.306712	34.680	147.76

房屋建筑面积计算成果表[实测]

丘号:

幢号: 4号住宅

测量编号: Z24110004

房屋座落		邢台市巨鹿县建设北街40号(方盛小区)				
产权人或委托人		巨鹿县恒基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
3-1201	13层	住宅	89.420	0.306712	27.430	116.85
3-1202	13层	住宅	72.100	0.306712	22.110	94.21
3-1203	13层	住宅	95.000	0.306712	29.140	124.14
1-1301	14层	住宅	95.000	0.306712	29.140	124.14
1-1302	14层	住宅	72.100	0.306712	22.110	94.21
1-1303	14层	住宅	89.450	0.306712	27.440	116.89
2-1301	14层	住宅	110.970	0.306712	34.040	145.01
2-1302	14层	住宅	113.080	0.306712	34.680	147.76
3-1301	14层	住宅	89.420	0.306712	27.430	116.85
3-1302	14层	住宅	72.100	0.306712	22.110	94.21
3-1303	14层	住宅	95.000	0.306712	29.140	124.14
1-1401	15层	住宅	95.000	0.306712	29.140	124.14
1-1402	15层	住宅	72.100	0.306712	22.110	94.21
1-1403	15层	住宅	89.450	0.306712	27.440	116.89
2-1401	15层	住宅	110.970	0.306712	34.040	145.01
2-1402	15层	住宅	113.080	0.306712	34.680	147.76
3-1401	15层	住宅	89.420	0.306712	27.430	116.85
3-1402	15层	住宅	72.100	0.306712	22.110	94.21
3-1403	15层	住宅	95.000	0.306712	29.140	124.14
1-1501	16层	住宅	95.000	0.306712	29.140	124.14
1-1502	16层	住宅	72.100	0.306712	22.110	94.21
1-1503	16层	住宅	89.450	0.306712	27.440	116.89
2-1501	16层	住宅	110.970	0.306712	34.040	145.01
2-1502	16层	住宅	113.080	0.306712	34.680	147.76
3-1501	16层	住宅	89.420	0.306712	27.430	116.85
3-1502	16层	住宅	72.100	0.306712	22.110	94.21
3-1503	16层	住宅	95.000	0.306712	29.140	124.14
1-1601	17层	住宅	95.000	0.306712	29.140	124.14
1-1602	17层	住宅	72.100	0.306712	22.110	94.21

房屋建筑面积计算成果表[实测]

丘号： 幢号：4号住宅 测量编号： Z24110004

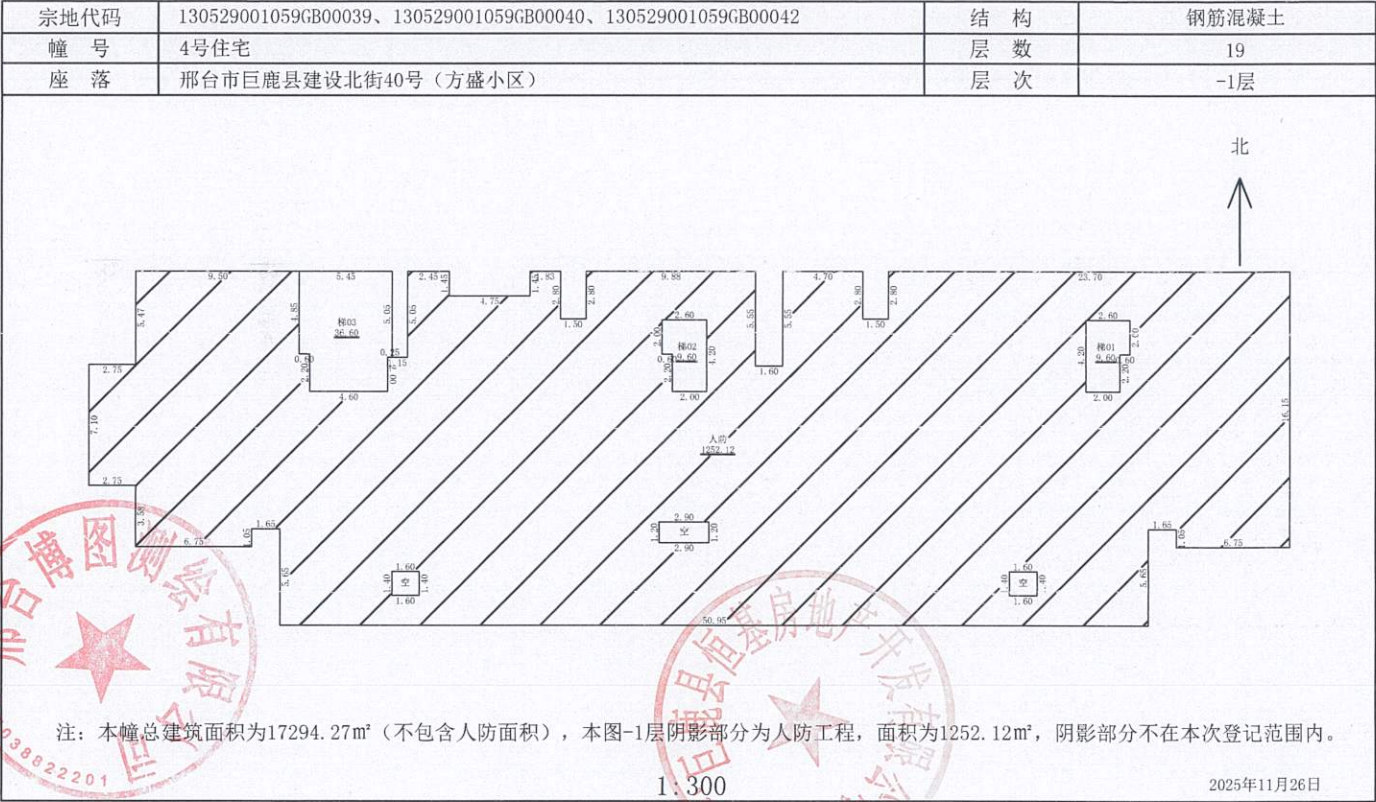
房屋座落		邢台市巨鹿县建设北街40号（方盛小区）				
产权人或委托人		巨鹿县恒基房地产开发有限公司				
室号	所在层次	房屋用途	套内面积	分摊系数	分摊面积	建筑面积
1-1603	17层	住宅	89.450	0.306712	27.440	116.89
2-1601	17层	住宅	110.970	0.306712	34.040	145.01
2-1602	17层	住宅	113.080	0.306712	34.680	147.76
3-1601	17层	住宅	89.420	0.306712	27.430	116.85
3-1602	17层	住宅	72.100	0.306712	22.110	94.21
3-1603	17层	住宅	95.000	0.306712	29.140	124.14
1-1701	18层	住宅	95.000	0.306712	29.140	124.14
1-1702	18层	住宅	72.100	0.306712	22.110	94.21
1-1703	18层	住宅	89.450	0.306712	27.440	116.89
2-1701	18层	住宅	110.970	0.306712	34.040	145.01
2-1702	18层	住宅	113.080	0.306712	34.680	147.76
3-1701	18层	住宅	89.420	0.306712	27.430	116.85
3-1702	18层	住宅	72.100	0.306712	22.110	94.21
3-1703	18层	住宅	95.000	0.306712	29.140	124.14
水箱间	屋顶层	水箱间	42.390	0.000000	0.000	42.39
合计	-	-	13403.630	-	3890.640	17294.27

幢分摊说明书

幢名称:	4号住宅	房屋座落:	邢台市巨鹿县建设北街40号（芳胜悦城小区）		
幢套内面积	13403.63	幢共有面积	3890.64	幢建筑面积	17294.27
功能区划分					
功能区名称	功能区户室				功能区面积
住宅	1-1001、1-1002、1-1003、1-101、1-102、1-103、1-1101、1-1102、1-1103、1-1201、1-1202、1-1203、1-1301、1-1302、1-1303、1-1401、1-1402、1-1403、1-1501、1-1502、1-1503、1-1601、1-1602、1-1603、1-1701、1-1702、1-1703、1-201、1-202、1-203、1-301、1-302、1-303、1-401、1-402、1-403、1-501、1-502、1-503、1-601、1-602、1-603、1-701、1-702、1-703、1-801、1-802、1-803、1-901、1-902、1-903、2-1001、2-1002、2-101、2-102、2-1101、2-1102、2-1201、2-1202、2-1301、2-1302、2-1401、2-1402、2-1501、2-1502、2-1601、2-1602、2-1701、2-1702、2-201、2-202、2-301、2-302、2-401、2-402、2-501、2-502、2-601、2-602、2-701、2-702、2-801、2-802、2-901、2-902、3-1001、3-1002、3-1003、3-101、3-102、3-103、3-1101、3-1102、3-1103、3-1201、3-1202、3-1203、3-1301、3-1302、3-1303、3-1401、3-1402、3-1403、3-1501、3-1502、3-1503、3-1601、3-1602、3-1603、3-1701、3-1702、3-1703、3-201、3-202、3-203、3-301、3-302、3-303、3-401、3-402、3-403、3-501、3-502、3-503、3-601、3-602、3-603、3-701、3-702、3-703、3-801、3-802、3-803、3-901、3-902、3-903				12531.37
商业	商铺01、商铺02、商铺03、商铺04、商铺05、商铺06、商铺07、商铺08、商铺09、商铺10、商铺11、商铺12、商铺13、商铺14、商铺15、商铺16、商铺17、商铺18、商铺19、商铺20、商铺21				777.82
水箱间	水箱间				42.39
通地下楼梯	通地下楼梯				18.89
警务室	警务室				33.49
共用区划分					
共用区名称	共用区面积部位				共用区面积
商业共用	外墙				45.87
住宅共用	公用01、公用02、公用03、梯01、梯02、梯03、外墙				3820.88
地上层共用	配电室、热计量间01、热计量间02、热计量间03				23.82

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)	商业共用、住宅共用	0.001384	$23.825 / (45.873 + 777.817 + 33.491 + 3820.881 + 12531.374)$	地上层共用/(商业共用+商业+警务室+住宅共用+住宅)
K2(1)	商业、警务室	0.056620	$(45.873 + 0.064) / (777.817 + 33.491)$	(商业共用+商业共用* $K1(1)$)/(商业+警务室)
K2(2)	住宅	0.305327	$(3820.881 + 5.290) / 12531.374$	(住宅共用+住宅共用* $K1(1)$)/住宅

房屋分层平面图

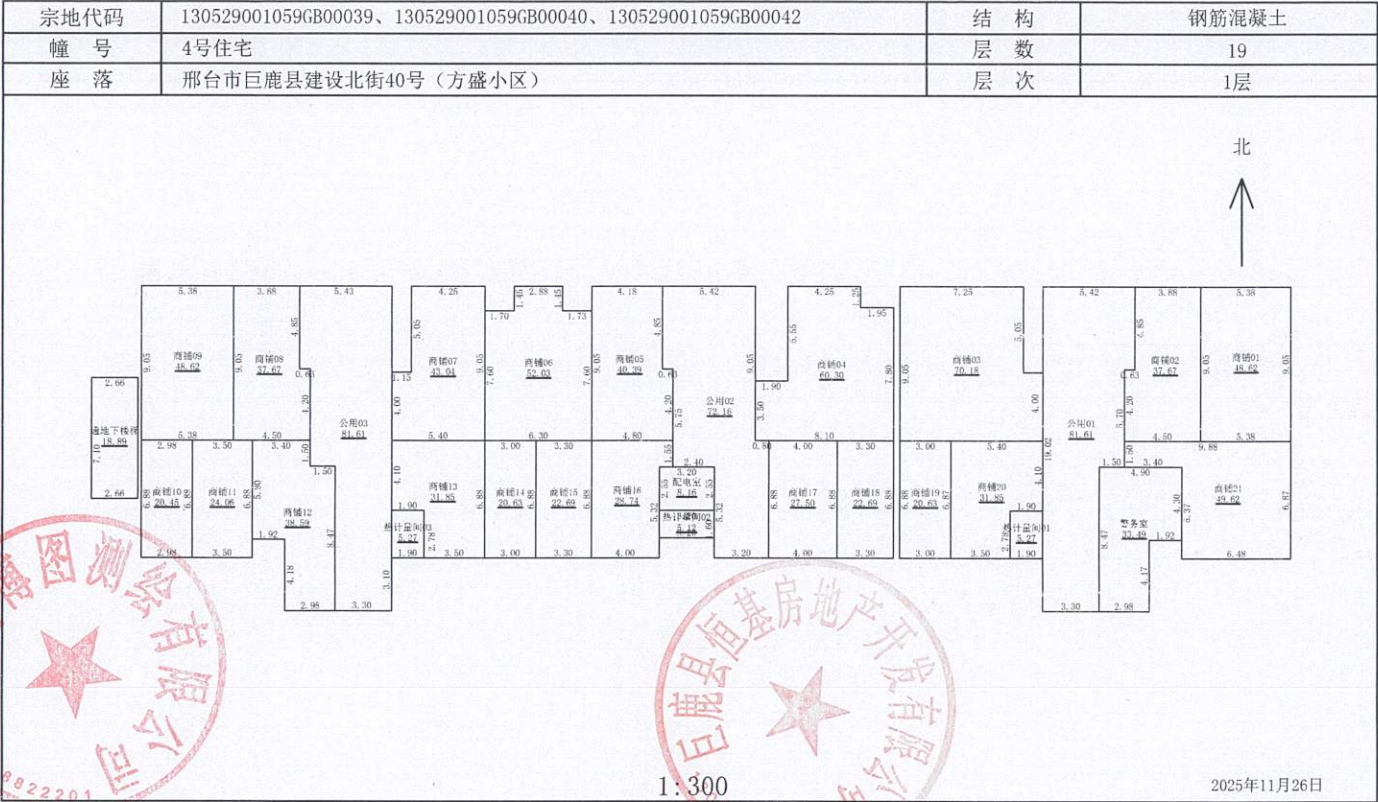


测绘人：张耀华

计算人：赵瑞霞

审核人：赵媛

房屋分层平面图

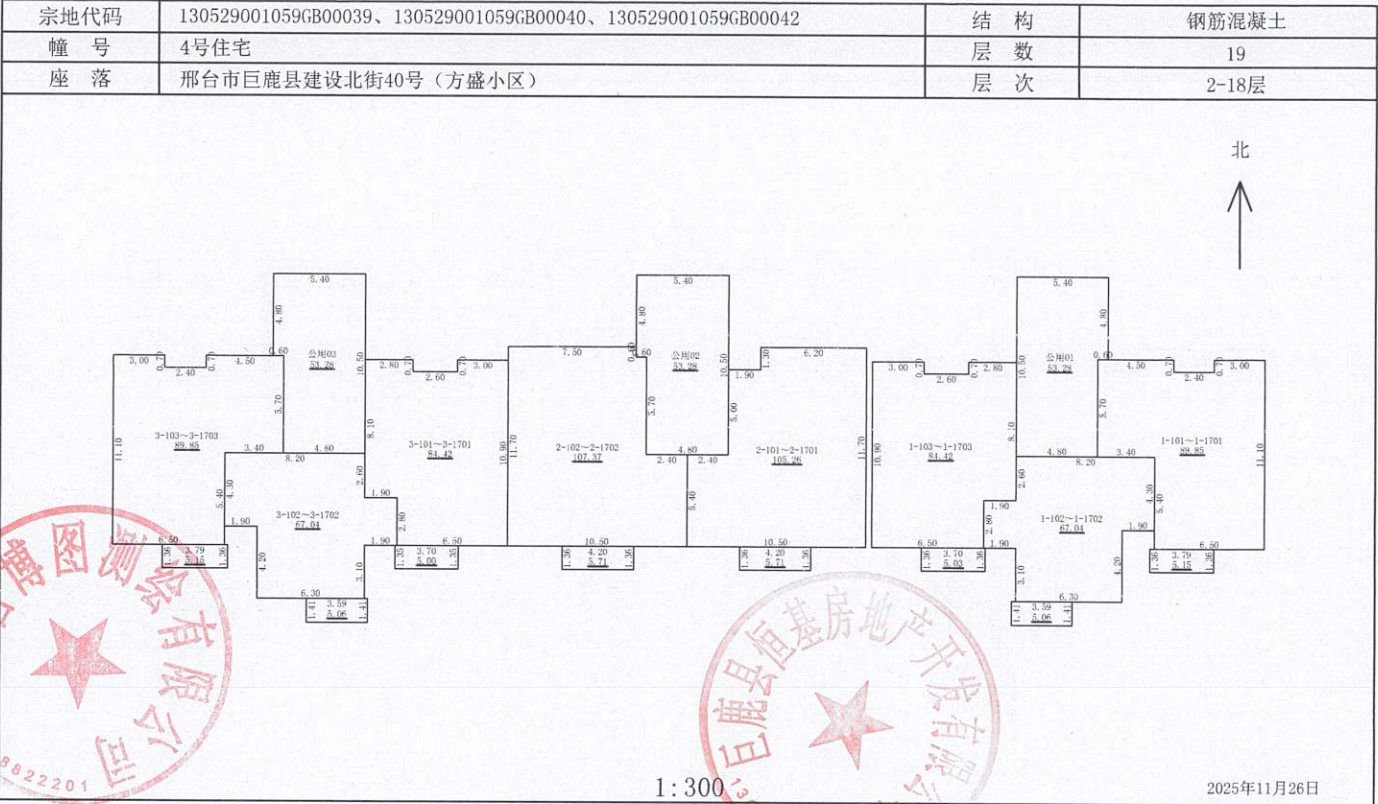


测绘人：张耀华

计算人：赵瑞霞

审核人：赵媛

房屋分层平面图

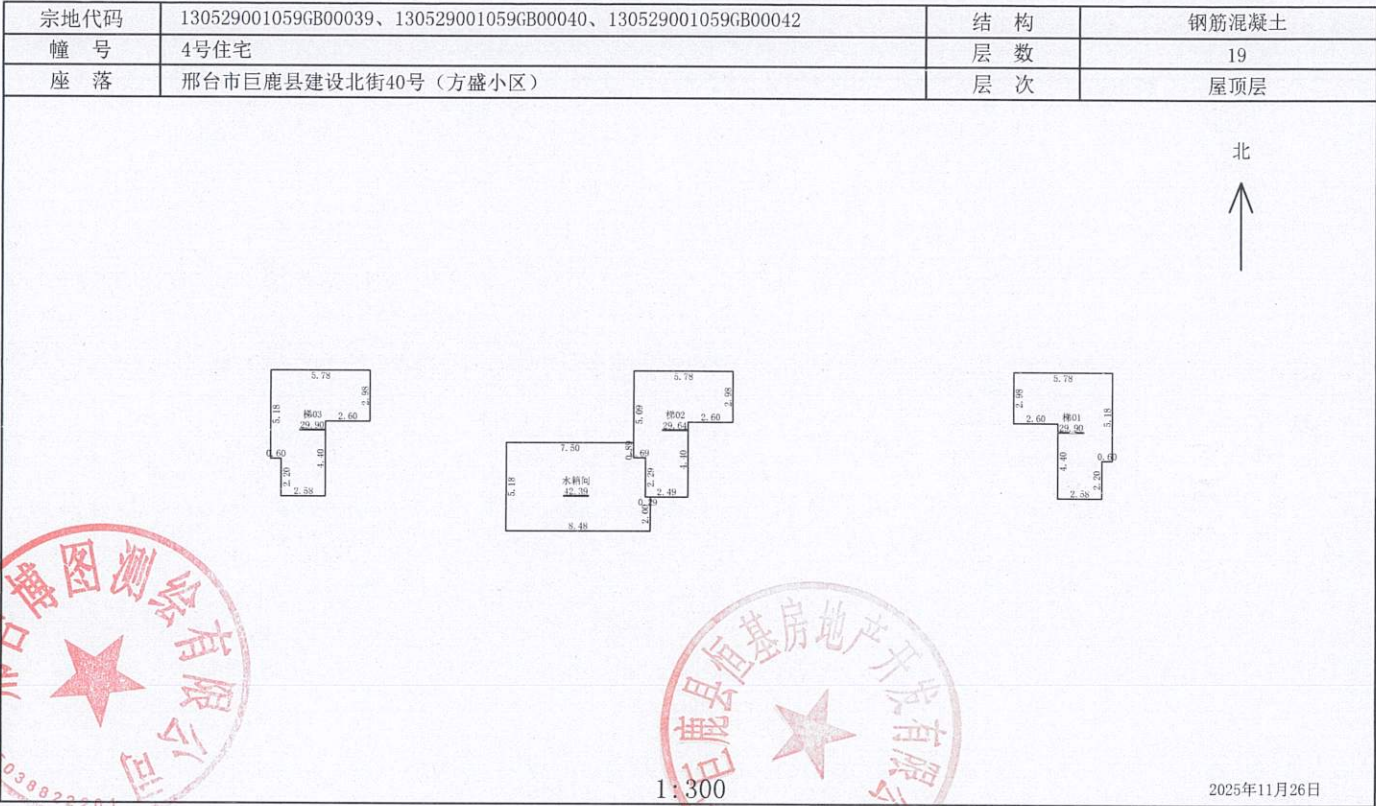


测绘人：张耀华

计算人：赵瑞霞

审核人：赵媛

房屋分层平面图



邢台博图测绘有限公司

测绘人：张耀华

计算人：赵瑞霞

审核人：赵媛

2025年11月26日