

# 不动产测量报告

## (房产测绘)



测绘单位：巨鹿县方圆工程测绘中心

期：2025年12月2日



# 报告概况



## 1. 项目概况

- 1) 委托方：巨鹿县锦腾房地产开发有限责任公司
- 2) 项目名称：巨鹿县盛世家园小区 2#楼实测
- 3) 项目坐落：邢台市巨鹿县福鹿街 160 号（盛世家园小区）
- 4) 地上层数：8            地下层数：0
- 5) 结构：钢筋混凝土
- 6) 测绘类别：实测绘
- 7) 测绘日期：2025 年 5 月 27 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，否则此次测绘报告无效。



4) 本测绘报告测绘项目的房地产地理位置由委托方提供。并由主管部门现场指导，检验。

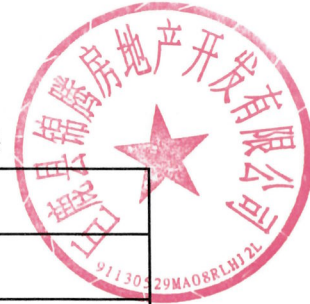


# 房屋建筑面积测量报告[实测]

丘号:

幢号:2

测量编号: Z25040004



房屋座落	邢台市巨鹿县福鹿街160号（盛世家园小区）				
产权人或委托人	巨鹿锦腾房地产开发有限公司				
项目编号	X20250004	委托日期	2025年04月14日		
建筑结构	钢筋混凝土	房屋总层数	8		
建筑用途	住宅	建成年份	2024		
总建筑面积	5949.91	地上层数	8	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	车库	671.930	138.370	810.30	
	住宅	4237.660	901.950	5139.61	
面积合计	4909.590	1040.320	5949.91		
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:徐泽宁

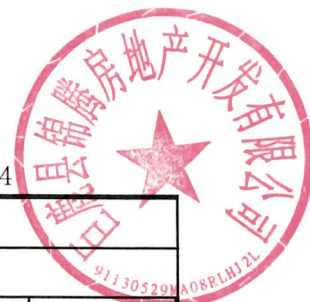
审核:张世召

测绘单位:巨鹿县方圆工程测绘中心

日期:2025年12月2日



# 房屋建筑面积计算明细表[实测]



丘号:

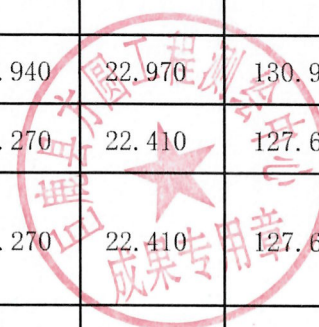
幢号:2

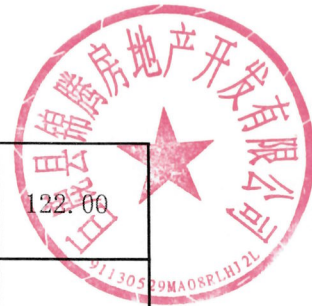
测量编号: Z25040004

房屋座落		邢台市巨鹿县福鹿街160号(盛世家园小区)			
产权人或委托人		巨鹿锦腾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	
车库01	7.4*3.3	24.420	5.030	29.45	
车库02	4.1*7.9	32.390	6.670	39.06	
车库03	6*3.1	18.600	3.830	22.43	
车库04	3.1*6	18.600	3.830	22.43	
车库05	4*7.6	30.400	6.260	36.66	
车库06	3.3*7.4	24.420	5.030	29.45	
车库07	3.3*7.4	24.420	5.030	29.45	
车库08	4*7.6	30.400	6.260	36.66	
车库09	6*3.1	18.600	3.830	22.43	
车库10	3.1*6	18.600	3.830	22.43	
车库11	7.9*4.1	32.390	6.670	39.06	
车库12	7.4*3.3	24.420	5.030	29.45	
车库13	7.4*3.3	24.420	5.030	29.45	
车库14	7.6*4	30.400	6.260	36.66	
车库15	3.1*6	18.600	3.830	22.43	
车库16	6.1*3.9	23.790	4.900	28.69	
车库17	7.7*3.2	24.640	5.070	29.71	
车库18	3.2*6.3	20.160	4.150	24.31	
车库19	5.7*3.1	17.670	3.640	21.31	
车库20	5.7*3	17.100	3.520	20.62	
车库21	5.9*3.3	19.470	4.010	23.48	
车库22	6.5*3.3	21.450	4.420	25.87	
车库23	3.8*6	22.800	4.690	27.49	
车库24	6.3*3.7	23.310	4.800	28.11	
车库25	6.5*3.3	21.450	4.420	25.87	
车库26	6.5*3.3	21.450	4.420	25.87	
车库27	6.3*3.7	23.310	4.800	28.11	
车库28	3.8*6	22.800	4.690	27.49	
车库29	6.5*3.3	21.450	4.420	25.87	

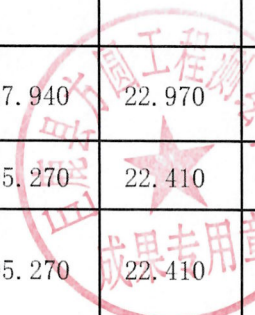


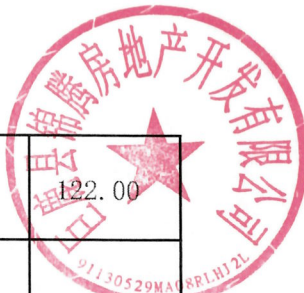
合计	-	671.930	138.370	810.30
分摊系数	计算式			系数
K1	(671.929*0.205846)/671.929			0.205846
室号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
1-101	3.3*1+10.5*4.22+5.72*1.4+9*2.68+8.33*1.25+9*1.36+1.5*3.6+(0.9+0.9)*0.27/2	107.940	22.970	130.91
1-102	5.92*1.4+9.2*1.72+3.3*1+10.4*4.22+9.2*1.6+7.02*1.96+3.5*0.6+3.77*0.9	105.270	22.410	127.68
2-101	- (1.96*2.18)+4.22*1.2+3.3*1+9.5*3.28+10.9*5.92+0.9*0.27+1.5*3.5	105.270	22.410	127.68
2-102	5.72*1.4+9*2.68+3.3*1+10.5*4.22+9*1.36+8.33*1.25+3.6*0.6+0.9*3.6+0.27*0.9	107.940	22.970	130.91
3-101	3.3*1+9.5*3.28+10.9*5.22-(2.18*1.96)+1.9*4.22+3.5*0.6+3.77*0.9	100.590	21.410	122.00
3-102	- (1.4*0.68)+3.12*0.8+6.3*6.1+5.2*3.2+4.2*3.9+3.45*0.6+(3.67+3.67)*0.9/2	78.370	16.680	95.05
1-201	3.3*1+10.5*4.22+5.72*1.4+9*2.68+8.33*1.25+9*1.36+1.5*3.6+(0.9+0.9)*0.27/2	107.940	22.970	130.91
1-202	5.92*1.4+9.2*1.72+3.3*1+10.4*4.22+9.2*1.6+7.02*1.96+3.5*0.6+3.77*0.9	105.270	22.410	127.68
2-201	- (1.96*2.18)+4.22*1.2+3.3*1+9.5*3.28+10.9*5.92+0.9*0.27+1.5*3.5	105.270	22.410	127.68
2-202	5.72*1.4+9*2.68+3.3*1+10.5*4.22+9*1.36+8.33*1.25+3.6*0.6+0.9*3.6+0.27*0.9	107.940	22.970	130.91
3-201	3.3*1+9.5*3.28+10.9*5.22-(2.18*1.96)+1.9*4.22+3.5*0.6+3.77*0.9	100.590	21.410	122.00
3-202	- (1.4*0.68)+3.12*0.8+6.3*6.1+5.2*3.2+4.2*3.9+3.45*0.6+(3.67+3.67)*0.9/2	78.370	16.680	95.05
1-301	3.3*1+10.5*4.22+5.72*1.4+9*2.68+8.33*1.25+9*1.36+1.5*3.6+(0.9+0.9)*0.27/2	107.940	22.970	130.91
1-302	5.92*1.4+9.2*1.72+3.3*1+10.4*4.22+9.2*1.6+7.02*1.96+3.5*0.6+3.77*0.9	105.270	22.410	127.68
2-301	- (1.96*2.18)+4.22*1.2+3.3*1+9.5*3.28+10.9*5.92+0.9*0.27+1.5*3.5	105.270	22.410	127.68
2-302	5.72*1.4+9*2.68+3.3*1+10.5*4.22+9*1.36+8.33*1.25+3.6*0.6+0.9*3.6+0.27*0.9	107.940	22.970	130.91



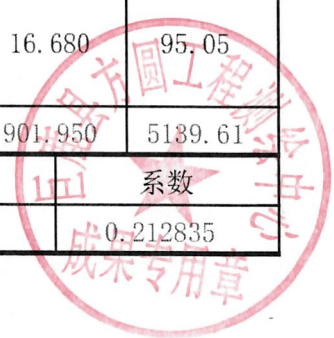


3-301	$3.3 \times 1 + 9.5 \times 3.28 + 10.9 \times 5.22 - (2.18 \times 1.96) + 1.9 \times 4.22 + 3.5 \times 0.6 + 3.77 \times 0.9$	100.590	21.410	122.00
3-302	$-(1.4 \times 0.68) + 3.12 \times 0.8 + 6.3 \times 6.1 + 5.2 \times 3.2 + 4.2 \times 3.9 + 3.45 \times 0.6 + (3.67 + 3.67) \times 0.9 / 2$	78.370	16.680	95.05
1-401	$3.3 \times 1 + 10.5 \times 4.22 + 5.72 \times 1.4 + 9 \times 2.68 + 8.33 \times 1.25 + 9 \times 1.36 + 1.5 \times 3.6 + (0.9 + 0.9) \times 0.27 / 2$	107.940	22.970	130.91
1-402	$5.92 \times 1.4 + 9.2 \times 1.72 + 3.3 \times 1 + 10.4 \times 4.22 + 9.2 \times 1.6 + 7.02 \times 1.96 + 3.5 \times 0.6 + 3.77 \times 0.9$	105.270	22.410	127.68
2-401	$-(1.96 \times 2.18) + 4.22 \times 1.2 + 3.3 \times 1 + 9.5 \times 3.28 + 10.9 \times 5.92 + 0.9 \times 0.27 + 1.5 \times 3.5$	105.270	22.410	127.68
2-402	$5.72 \times 1.4 + 9 \times 2.68 + 3.3 \times 1 + 10.5 \times 4.22 + 9 \times 1.36 + 8.33 \times 1.25 + 3.6 \times 0.6 + 0.9 \times 3.6 + 0.27 \times 0.9$	107.940	22.970	130.91
3-401	$3.3 \times 1 + 9.5 \times 3.28 + 10.9 \times 5.22 - (2.18 \times 1.96) + 1.9 \times 4.22 + 3.5 \times 0.6 + 3.77 \times 0.9$	100.590	21.410	122.00
3-402	$-(1.4 \times 0.68) + 3.12 \times 0.8 + 6.3 \times 6.1 + 5.2 \times 3.2 + 4.2 \times 3.9 + 3.45 \times 0.6 + (3.67 + 3.67) \times 0.9 / 2$	78.370	16.680	95.05
1-501	$3.3 \times 1 + 10.5 \times 4.22 + 5.72 \times 1.4 + 9 \times 2.68 + 8.33 \times 1.25 + 9 \times 1.36 + 1.5 \times 3.6 + (0.9 + 0.9) \times 0.27 / 2$	107.940	22.970	130.91
1-502	$5.92 \times 1.4 + 9.2 \times 1.72 + 3.3 \times 1 + 10.4 \times 4.22 + 9.2 \times 1.6 + 7.02 \times 1.96 + 3.5 \times 0.6 + 3.77 \times 0.9$	105.270	22.410	127.68
2-501	$-(1.96 \times 2.18) + 4.22 \times 1.2 + 3.3 \times 1 + 9.5 \times 3.28 + 10.9 \times 5.92 + 0.9 \times 0.27 + 1.5 \times 3.5$	105.270	22.410	127.68
2-502	$5.72 \times 1.4 + 9 \times 2.68 + 3.3 \times 1 + 10.5 \times 4.22 + 9 \times 1.36 + 8.33 \times 1.25 + 3.6 \times 0.6 + 0.9 \times 3.6 + 0.27 \times 0.9$	107.940	22.970	130.91
3-501	$3.3 \times 1 + 9.5 \times 3.28 + 10.9 \times 5.22 - (2.18 \times 1.96) + 1.9 \times 4.22 + 3.5 \times 0.6 + 3.77 \times 0.9$	100.590	21.410	122.00
3-502	$-(1.4 \times 0.68) + 3.12 \times 0.8 + 6.3 \times 6.1 + 5.2 \times 3.2 + 4.2 \times 3.9 + 3.45 \times 0.6 + (3.67 + 3.67) \times 0.9 / 2$	78.370	16.680	95.05
1-601	$3.3 \times 1 + 10.5 \times 4.22 + 5.72 \times 1.4 + 9 \times 2.68 + 8.33 \times 1.25 + 9 \times 1.36 + 1.5 \times 3.6 + (0.9 + 0.9) \times 0.27 / 2$	107.940	22.970	130.91
1-602	$5.92 \times 1.4 + 9.2 \times 1.72 + 3.3 \times 1 + 10.4 \times 4.22 + 9.2 \times 1.6 + 7.02 \times 1.96 + 3.5 \times 0.6 + 3.77 \times 0.9$	105.270	22.410	127.68
2-601	$-(1.96 \times 2.18) + 4.22 \times 1.2 + 3.3 \times 1 + 9.5 \times 3.28 + 10.9 \times 5.92 + 0.9 \times 0.27 + 1.5 \times 3.5$	105.270	22.410	127.68
2-602	$5.72 \times 1.4 + 9 \times 2.68 + 3.3 \times 1 + 10.5 \times 4.22 + 9 \times 1.36 + 8.33 \times 1.25 + 3.6 \times 0.6 + 0.9 \times 3.6 + 0.27 \times 0.9$	107.940	22.970	130.91





3-601	$3.3*1+9.5*3.28+10.9*5.22-(2.18*1.96)+1.9*4.22+3.5*0.6+3.77*0.9$	100.590	21.410	122.00
3-602	$-(1.4*0.68)+3.12*0.8+6.3*6.1+5.2*3.2+4.2*3.9+3.45*0.6+(3.67+3.67)*0.9/2$	78.370	16.680	95.05
1-701	$3.3*1+10.5*4.22+5.72*1.4+9*2.68+8.33*1.25+9*1.36+1.5*3.6+(0.9+0.9)*0.27/2$	107.940	22.970	130.91
1-702	$5.92*1.4+9.2*1.72+3.3*1+10.4*4.22+9.2*1.6+7.02*1.96+3.5*0.6+3.77*0.9$	105.270	22.410	127.68
2-701	$-(1.96*2.18)+4.22*1.2+3.3*1+9.5*3.28+10.9*5.92+0.9*0.27+1.5*3.5$	105.270	22.410	127.68
2-702	$5.72*1.4+9*2.68+3.3*1+10.5*4.22+9*1.36+8.33*1.25+3.6*0.6+0.9*3.6+0.27*0.9$	107.940	22.970	130.91
3-701	$3.3*1+9.5*3.28+10.9*5.22-(2.18*1.96)+1.9*4.22+3.5*0.6+3.77*0.9$	100.590	21.410	122.00
3-702	$-(1.4*0.68)+3.12*0.8+6.3*6.1+5.2*3.2+4.2*3.9+3.45*0.6+(3.67+3.67)*0.9/2$	78.370	16.680	95.05
合计	-	4237.660	901.950	5139.61
分摊系数	计算式			系数
K2	$(4237.710*0.205846+4237.710*0.006989)/4237.710$			0.212835

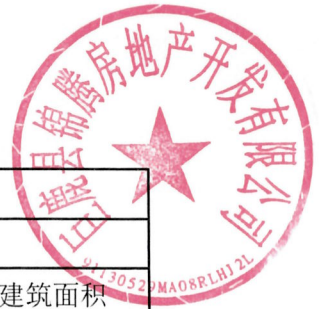


# 房屋建筑面积计算成果表[实测]

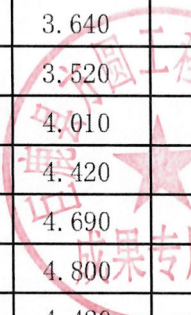
丘号:

幢号: 2

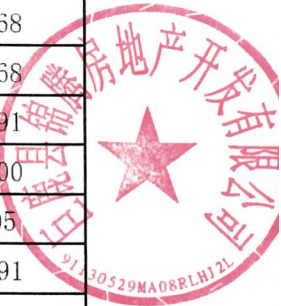
测量编号: Z25040004



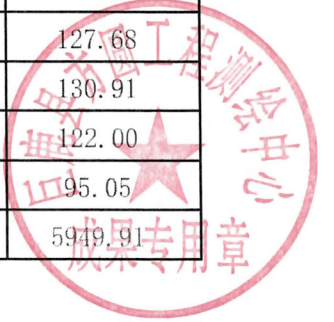
房屋座落		邢台市巨鹿县福鹿街160号(盛世家园小区)				
产权人或委托人		巨鹿锦腾房地产开发有限公司				
室号	所在层次	房屋用途	套内面积	分摊系数	分摊面积	建筑面积
车库01	1层	车库	24.420	0.205846	5.030	29.45
车库02	1层	车库	32.390	0.205846	6.670	39.06
车库03	1层	车库	18.600	0.205846	3.830	22.43
车库04	1层	车库	18.600	0.205846	3.830	22.43
车库05	1层	车库	30.400	0.205846	6.260	36.66
车库06	1层	车库	24.420	0.205846	5.030	29.45
车库07	1层	车库	24.420	0.205846	5.030	29.45
车库08	1层	车库	30.400	0.205846	6.260	36.66
车库09	1层	车库	18.600	0.205846	3.830	22.43
车库10	1层	车库	18.600	0.205846	3.830	22.43
车库11	1层	车库	32.390	0.205846	6.670	39.06
车库12	1层	车库	24.420	0.205846	5.030	29.45
车库13	1层	车库	24.420	0.205846	5.030	29.45
车库14	1层	车库	30.400	0.205846	6.260	36.66
车库15	1层	车库	18.600	0.205846	3.830	22.43
车库16	1层	车库	23.790	0.205846	4.900	28.69
车库17	1层	车库	24.640	0.205846	5.070	29.71
车库18	1层	车库	20.160	0.205846	4.150	24.31
车库19	1层	车库	17.670	0.205846	3.640	21.31
车库20	1层	车库	17.100	0.205846	3.520	20.62
车库21	1层	车库	19.470	0.205846	4.010	23.48
车库22	1层	车库	21.450	0.205846	4.420	25.87
车库23	1层	车库	22.800	0.205846	4.690	27.49
车库24	1层	车库	23.310	0.205846	4.800	28.11
车库25	1层	车库	21.450	0.205846	4.420	25.87
车库26	1层	车库	21.450	0.205846	4.420	25.87
车库27	1层	车库	23.310	0.205846	4.800	28.11
车库28	1层	车库	22.800	0.205846	4.690	27.49
车库29	1层	车库	21.450	0.205846	4.420	25.87



1-101	2层	住宅	107.940	0.212835	22.970	130.91
1-102	2层	住宅	105.270	0.212835	22.410	127.68
2-101	2层	住宅	105.270	0.212835	22.410	127.68
2-102	2层	住宅	107.940	0.212835	22.970	130.91
3-101	2层	住宅	100.590	0.212835	21.410	122.00
3-102	2层	住宅	78.370	0.212835	16.680	95.05
1-201	3层	住宅	107.940	0.212835	22.970	130.91
1-202	3层	住宅	105.270	0.212835	22.410	127.68
2-201	3层	住宅	105.270	0.212835	22.410	127.68
2-202	3层	住宅	107.940	0.212835	22.970	130.91
3-201	3层	住宅	100.590	0.212835	21.410	122.00
3-202	3层	住宅	78.370	0.212835	16.680	95.05
1-301	4层	住宅	107.940	0.212835	22.970	130.91
1-302	4层	住宅	105.270	0.212835	22.410	127.68
2-301	4层	住宅	105.270	0.212835	22.410	127.68
2-302	4层	住宅	107.940	0.212835	22.970	130.91
3-301	4层	住宅	100.590	0.212835	21.410	122.00
3-302	4层	住宅	78.370	0.212835	16.680	95.05
1-401	5层	住宅	107.940	0.212835	22.970	130.91
1-402	5层	住宅	105.270	0.212835	22.410	127.68
2-401	5层	住宅	105.270	0.212835	22.410	127.68
2-402	5层	住宅	107.940	0.212835	22.970	130.91
3-401	5层	住宅	100.590	0.212835	21.410	122.00
3-402	5层	住宅	78.370	0.212835	16.680	95.05
1-501	6层	住宅	107.940	0.212835	22.970	130.91
1-502	6层	住宅	105.270	0.212835	22.410	127.68
2-501	6层	住宅	105.270	0.212835	22.410	127.68
2-502	6层	住宅	107.940	0.212835	22.970	130.91
3-501	6层	住宅	100.590	0.212835	21.410	122.00
3-502	6层	住宅	78.370	0.212835	16.680	95.05
1-601	7层	住宅	107.940	0.212835	22.970	130.91
1-602	7层	住宅	105.270	0.212835	22.410	127.68
2-601	7层	住宅	105.270	0.212835	22.410	127.68
2-602	7层	住宅	107.940	0.212835	22.970	130.91
3-601	7层	住宅	100.590	0.212835	21.410	122.00
3-602	7层	住宅	78.370	0.212835	16.680	95.05



1-701	8层	住宅	107.940	0.212835	22.970	130.91
1-702	8层	住宅	105.270	0.212835	22.410	127.68
2-701	8层	住宅	105.270	0.212835	22.410	127.68
2-702	8层	住宅	107.940	0.212835	22.970	130.91
3-701	8层	住宅	100.590	0.212835	21.410	122.00
3-702	8层	住宅	78.370	0.212835	16.680	95.05
合计	-	-	4909.590	-	1040.320	5949.91



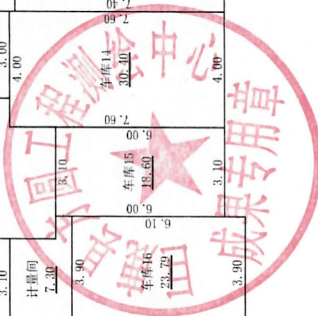
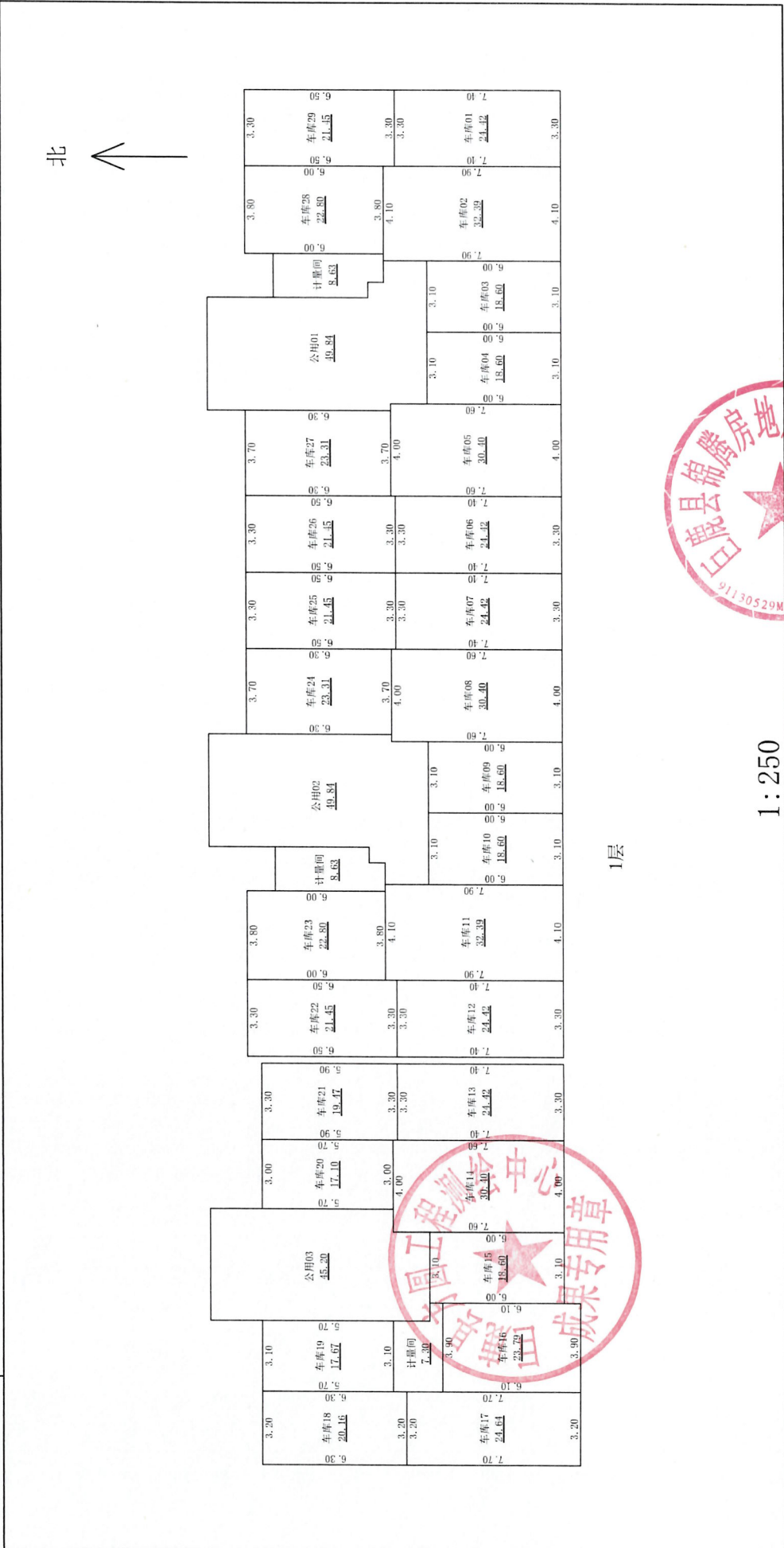
## 幢分摊说明书



幢名称:	2	房屋座落:	邢台市巨鹿县福鹿街160号(盛世家园小区)		
幢套内面积	4909.59	幢共有面积	1040.32	幢建筑面积	5949.91
功能区划分					
功能区名称	功能区户室			功能区面积	
车库	车库01、车库02、车库03、车库04、车库05、车库06、车库07、车库08、车库09、车库10、车库11、车库12、车库13、车库14、车库15、车库16、车库17、车库18、车库19、车库20、车库21、车库22、车库23、车库24、车库25、车库26、车库27、车库28、车库29			671.93	
住宅	1-101、1-102、1-201、1-202、1-301、1-302、1-401、1-402、1-501、1-502、1-601、1-602、1-701、1-702、2-101、2-102、2-201、2-202、2-301、2-302、2-401、2-402、2-501、2-502、2-601、2-602、2-701、2-702、3-101、3-102、3-201、3-202、3-301、3-302、3-401、3-402、3-501、3-502、3-601、3-602、3-701、3-702			4237.66	
共用区划分					
共用区名称	共用区面积部位			共用区面积	
住宅共用	计量间			24.56	
整幢共用	公用01、公用02、公用03、外墙			1015.68	
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)	车库、住宅共用	0.205846	1015.684 / (671.929 + 24.562 + 4237.710)		整幢共用 / (车库 + 住宅共用 + 住宅)
K2(1)	住宅	0.006989	(24.562 + 5.056) / 4237.710		(住宅共用 + 住宅共用 * K1(1)) / 住宅

# 房屋分层平面图

丘号	130529001009GB00111	结构	钢筋混凝土		建成年份	2024
幢号	2	地上层数	8	地下层数	0	建筑面积, m <sup>2</sup>
座落	邢台市巨鹿县福鹿街160号(盛世家园小区)					



1:250

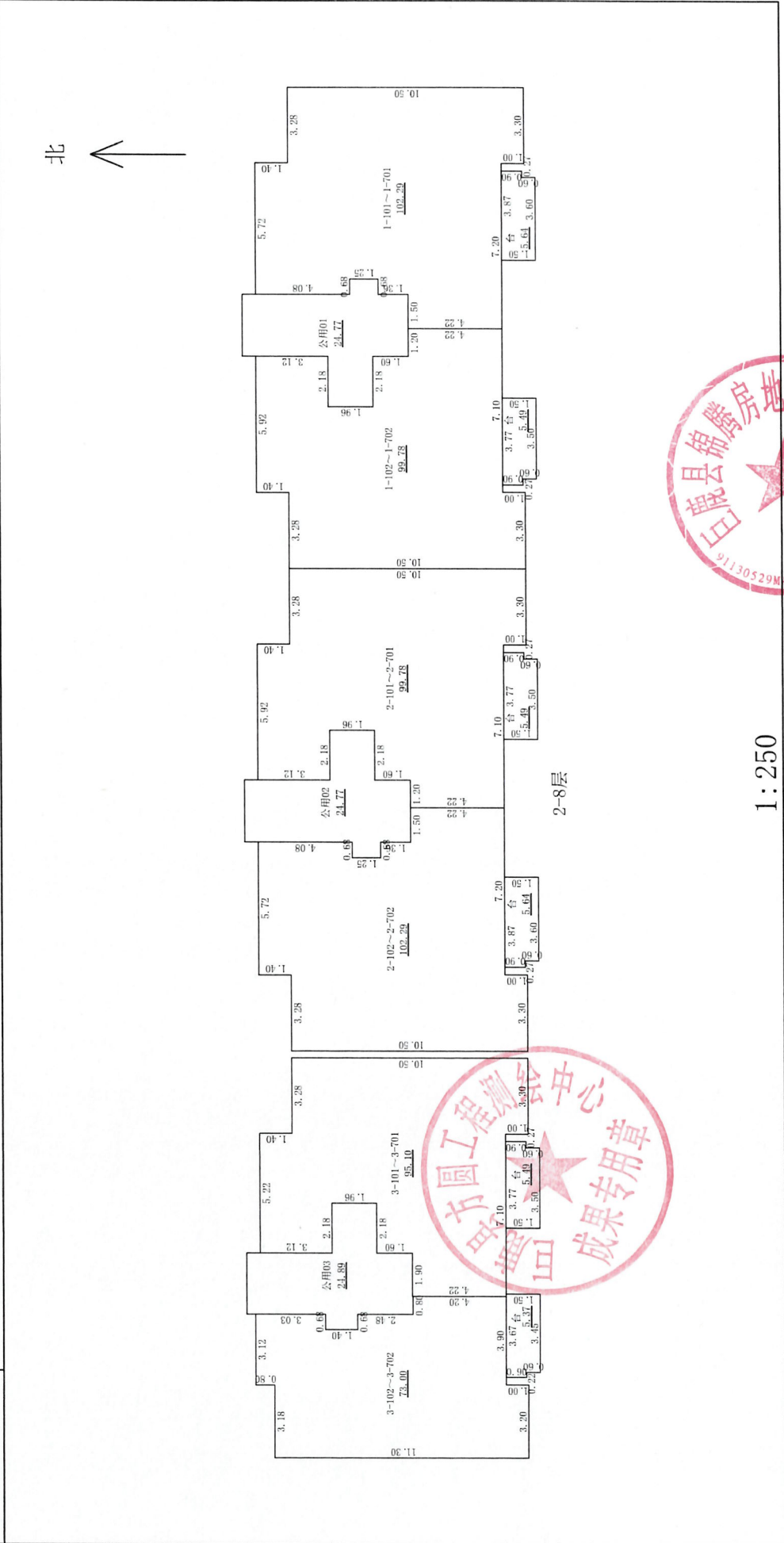
测绘人: 徐泽宁

计算人: 徐晓媛

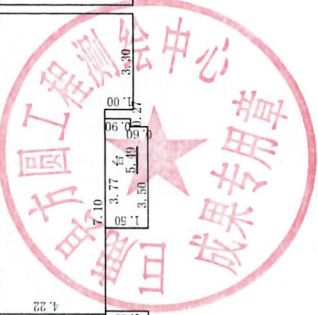
审核人: 张世召

# 房屋分层平面图

丘号	130529001009GB00111	结构	钢筋混凝土		建成年份	2024	
幢号	2	地上层数	8	地下层数	0	建筑面积, m <sup>2</sup>	5949.91
座落	邢台市巨鹿县福鹿街160号(盛世家园小区)						



巨鹿县方圆工程测绘中心



测绘人: 徐泽宁

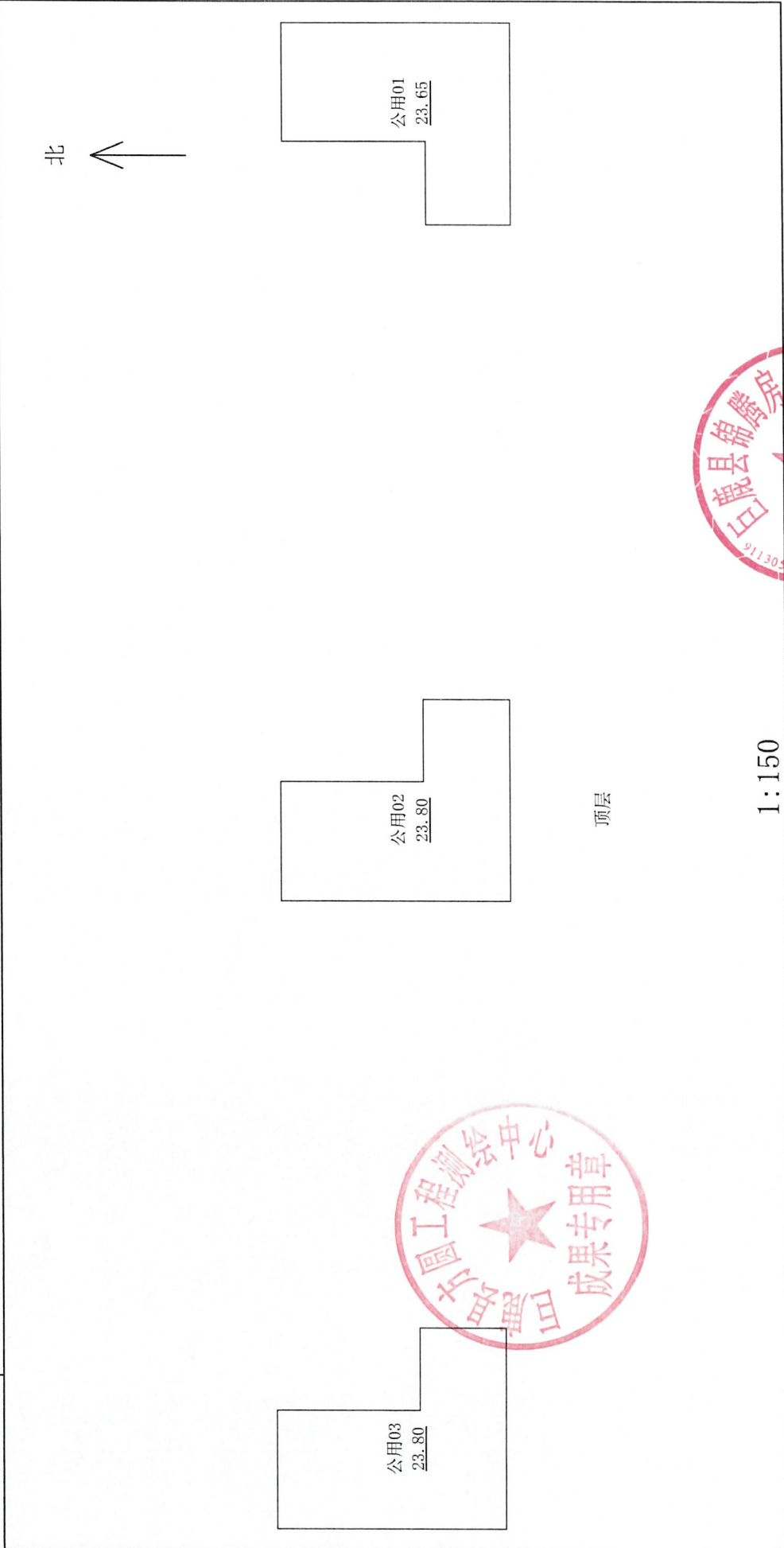
计算人: 徐晓媛

1:250

审核人: 张世召

# 房屋分层平面图

丘号	130529001009GB00111	结构	钢筋混凝土		建成年份	2024
幢号	2	地上层数	8	地下层数	0	建筑面积, m <sup>2</sup>
座落	邢台市巨鹿县福鹿街160号(盛世家园小区)					



1:150



测绘人: 徐泽宁

计算人: 徐晓媛

审核人: 张世召

