

# 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

日期：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 1#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：12 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 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。

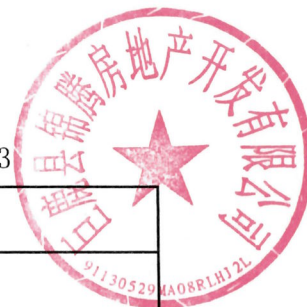


# 房屋建筑面积测量报告[实测]

丘号:

幢号:1

测量编号: Z25040003



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	13		
建筑用途	住宅	建成年份	2024		
总建筑面积	6225.61	地上层数	12	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	商铺	395.030	22.320	417.35	
	住宅	4537.310	1270.950	5808.26	
面积合计	4932.340	1293.270	6225.61		
注: -1层为人防工程, 面积485.32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: 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

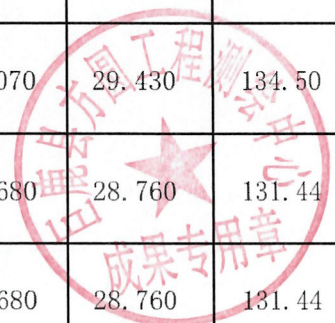
日期: 2025年12月2日

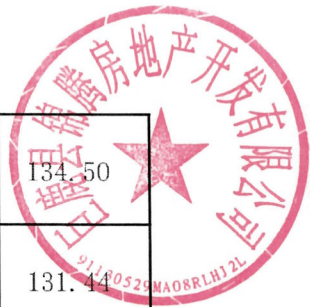






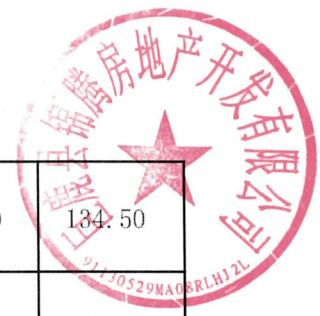
1-301	$3.3*1+10.4*3.62+3.72*0.8+5.6*0.6+8.88*3.3+8.9*1.8+8.72*0.78+3.55*0.5+3.9*1$	105.070	29.430	134.50
1-302	$1.52*0.23-(2.16*2.1)+2.82*0.48+5.44*1.4+8.72*5.88+3.3*1+10.4*3.62+3.55*0.5+3.9*1$	102.680	28.760	131.44
2-301	$5.92*1.4-(2.16*2.33)-(0.78*0.23)-(4.46*0.25)+3.62*1.2+3.3*1+9.2*9.5+3.55*0.5+3.9*1$	102.680	28.760	131.44
2-302	$10.5*3.18+11.3*0.02+10.3*5.58+3.62*1.53-(0.78*0.16)+1.8*0.03+3.55*0.5+3.9*1$	102.160	28.620	130.78
1-401	$3.3*1+10.4*3.62+3.72*0.8+5.6*0.6+8.88*3.3+8.9*1.8+8.72*0.78+3.55*0.5+3.9*1$	105.070	29.430	134.50
1-402	$1.52*0.23-(2.16*2.1)+2.82*0.48+5.44*1.4+8.72*5.88+3.3*1+10.4*3.62+3.55*0.5+3.9*1$	102.680	28.760	131.44
2-401	$5.92*1.4-(2.16*2.33)-(0.78*0.23)-(4.46*0.25)+3.62*1.2+3.3*1+9.2*9.5+3.55*0.5+3.9*1$	102.680	28.760	131.44
2-402	$10.5*3.18+11.3*0.02+10.3*5.58+3.62*1.53-(0.78*0.16)+1.8*0.03+3.55*0.5+3.9*1$	102.160	28.620	130.78
1-501	$3.3*1+10.4*3.62+3.72*0.8+5.6*0.6+8.88*3.3+8.9*1.8+8.72*0.78+3.55*0.5+3.9*1$	105.070	29.430	134.50
1-502	$1.52*0.23-(2.16*2.1)+2.82*0.48+5.44*1.4+8.72*5.88+3.3*1+10.4*3.62+3.55*0.5+3.9*1$	102.680	28.760	131.44
2-501	$5.92*1.4-(2.16*2.33)-(0.78*0.23)-(4.46*0.25)+3.62*1.2+3.3*1+9.2*9.5+3.55*0.5+3.9*1$	102.680	28.760	131.44
2-502	$10.5*3.18+11.3*0.02+10.3*5.58+3.62*1.53-(0.78*0.16)+1.8*0.03+3.55*0.5+3.9*1$	102.160	28.620	130.78
1-601	$3.3*1+10.4*3.62+3.72*0.8+5.6*0.6+8.88*3.3+8.9*1.8+8.72*0.78+3.55*0.5+3.9*1$	105.070	29.430	134.50
1-602	$1.52*0.23-(2.16*2.1)+2.82*0.48+5.44*1.4+8.72*5.88+3.3*1+10.4*3.62+3.55*0.5+3.9*1$	102.680	28.760	131.44
2-601	$5.92*1.4-(2.16*2.33)-(0.78*0.23)-(4.46*0.25)+3.62*1.2+3.3*1+9.2*9.5+3.55*0.5+3.9*1$	102.680	28.760	131.44
2-602	$10.5*3.18+11.3*0.02+10.3*5.58+3.62*1.53-(0.78*0.16)+1.8*0.03+3.55*0.5+3.9*1$	102.160	28.620	130.78



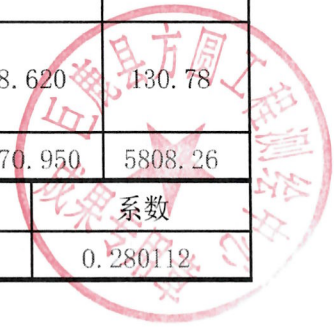


1-701	$3.3*1+10.4*3.62+3.72*0.8+5.6*0.6+8.88*3.3+8.9*1.8+8.72*0.78+3.55*0.5+3.9*1$	105.070	29.430	134.50
1-702	$1.52*0.23-(2.16*2.1)+2.82*0.48+5.44*1.4+8.72*5.88+3.3*1+10.4*3.62+3.55*0.5+3.9*1$	102.680	28.760	131.44
2-701	$5.92*1.4-(2.16*2.33)-(0.78*0.23)-(4.46*0.25)+3.62*1.2+3.3*1+9.2*9.5+3.55*0.5+3.9*1$	102.680	28.760	131.44
2-702	$10.5*3.18+11.3*0.02+10.3*5.58+3.62*1.53-(0.78*0.16)+1.8*0.03+3.55*0.5+3.9*1$	102.160	28.620	130.78
1-801	$3.3*1+10.4*3.62+3.72*0.8+5.6*0.6+8.88*3.3+8.9*1.8+8.72*0.78+3.55*0.5+3.9*1$	105.070	29.430	134.50
1-802	$1.52*0.23-(2.16*2.1)+2.82*0.48+5.44*1.4+8.72*5.88+3.3*1+10.4*3.62+3.55*0.5+3.9*1$	102.680	28.760	131.44
2-801	$5.92*1.4-(2.16*2.33)-(0.78*0.23)-(4.46*0.25)+3.62*1.2+3.3*1+9.2*9.5+3.55*0.5+3.9*1$	102.680	28.760	131.44
2-802	$10.5*3.18+11.3*0.02+10.3*5.58+3.62*1.53-(0.78*0.16)+1.8*0.03+3.55*0.5+3.9*1$	102.160	28.620	130.78
1-901	$3.3*1+10.4*3.62+3.72*0.8+5.6*0.6+8.88*3.3+8.9*1.8+8.72*0.78+3.55*0.5+3.9*1$	105.070	29.430	134.50
1-902	$1.52*0.23-(2.16*2.1)+2.82*0.48+5.44*1.4+8.72*5.88+3.3*1+10.4*3.62+3.55*0.5+3.9*1$	102.680	28.760	131.44
2-901	$5.92*1.4-(2.16*2.33)-(0.78*0.23)-(4.46*0.25)+3.62*1.2+3.3*1+9.2*9.5+3.55*0.5+3.9*1$	102.680	28.760	131.44
2-902	$10.5*3.18+11.3*0.02+10.3*5.58+3.62*1.53-(0.78*0.16)+1.8*0.03+3.55*0.5+3.9*1$	102.160	28.620	130.78
1-1001	$3.3*1+10.4*3.62+3.72*0.8+5.6*0.6+8.88*3.3+8.9*1.8+8.72*0.78+3.55*0.5+3.9*1$	105.070	29.430	134.50
1-1002	$1.52*0.23-(2.16*2.1)+2.82*0.48+5.44*1.4+8.72*5.88+3.3*1+10.4*3.62+3.55*0.5+3.9*1$	102.680	28.760	131.44
2-1001	$5.92*1.4-(2.16*2.33)-(0.78*0.23)-(4.46*0.25)+3.62*1.2+3.3*1+9.2*9.5+3.55*0.5+3.9*1$	102.680	28.760	131.44
2-1002	$10.5*3.18+11.3*0.02+10.3*5.58+3.62*1.53-(0.78*0.16)+1.8*0.03+3.55*0.5+3.9*1$	102.160	28.620	130.78

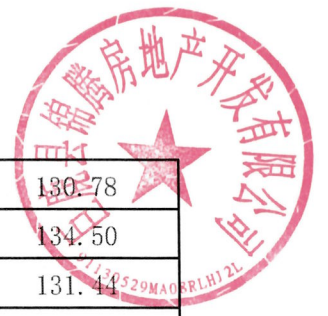




1-1101	$3.3*1+10.4*3.62+3.72*0.8+5.6*0.6+8.88*3.3+8.9*1.8+8.72*0.78+3.55*0.5+3.9*1$	105.070	29.430	134.50
1-1102	$1.52*0.23-(2.16*2.1)+2.82*0.48+5.44*1.4+8.72*5.88+3.3*1+10.4*3.62+3.55*0.5+3.9*1$	102.680	28.760	131.44
2-1101	$5.92*1.4-(2.16*2.33)-(0.78*0.23)-(4.46*0.25)+3.62*1.2+3.3*1+9.2*9.5+3.55*0.5+3.9*1$	102.680	28.760	131.44
2-1102	$10.5*3.18+11.3*0.02+10.3*5.58+3.62*1.53-(0.78*0.16)+1.8*0.03+3.55*0.5+3.9*1$	102.160	28.620	130.78
合计	-	4537.310	1270.950	5808.26
分摊系数	计算式			系数
K2	$(4537.240*0.280112)/4537.240$			0.280112







2-602	7层	住宅	102.160	0.280112	28.620	130.78
1-701	8层	住宅	105.070	0.280112	29.430	134.50
1-702	8层	住宅	102.680	0.280112	28.760	131.44
2-701	8层	住宅	102.680	0.280112	28.760	131.44
2-702	8层	住宅	102.160	0.280112	28.620	130.78
1-801	9层	住宅	105.070	0.280112	29.430	134.50
1-802	9层	住宅	102.680	0.280112	28.760	131.44
2-801	9层	住宅	102.680	0.280112	28.760	131.44
2-802	9层	住宅	102.160	0.280112	28.620	130.78
1-901	10层	住宅	105.070	0.280112	29.430	134.50
1-902	10层	住宅	102.680	0.280112	28.760	131.44
2-901	10层	住宅	102.680	0.280112	28.760	131.44
2-902	10层	住宅	102.160	0.280112	28.620	130.78
1-1001	11层	住宅	105.070	0.280112	29.430	134.50
1-1002	11层	住宅	102.680	0.280112	28.760	131.44
2-1001	11层	住宅	102.680	0.280112	28.760	131.44
2-1002	11层	住宅	102.160	0.280112	28.620	130.78
1-1101	12层	住宅	105.070	0.280112	29.430	134.50
1-1102	12层	住宅	102.680	0.280112	28.760	131.44
2-1101	12层	住宅	102.680	0.280112	28.760	131.44
2-1102	12层	住宅	102.160	0.280112	28.620	130.78
合计	-	-	4932.340	-	1293.270	6225.61



## 幢分摊说明书



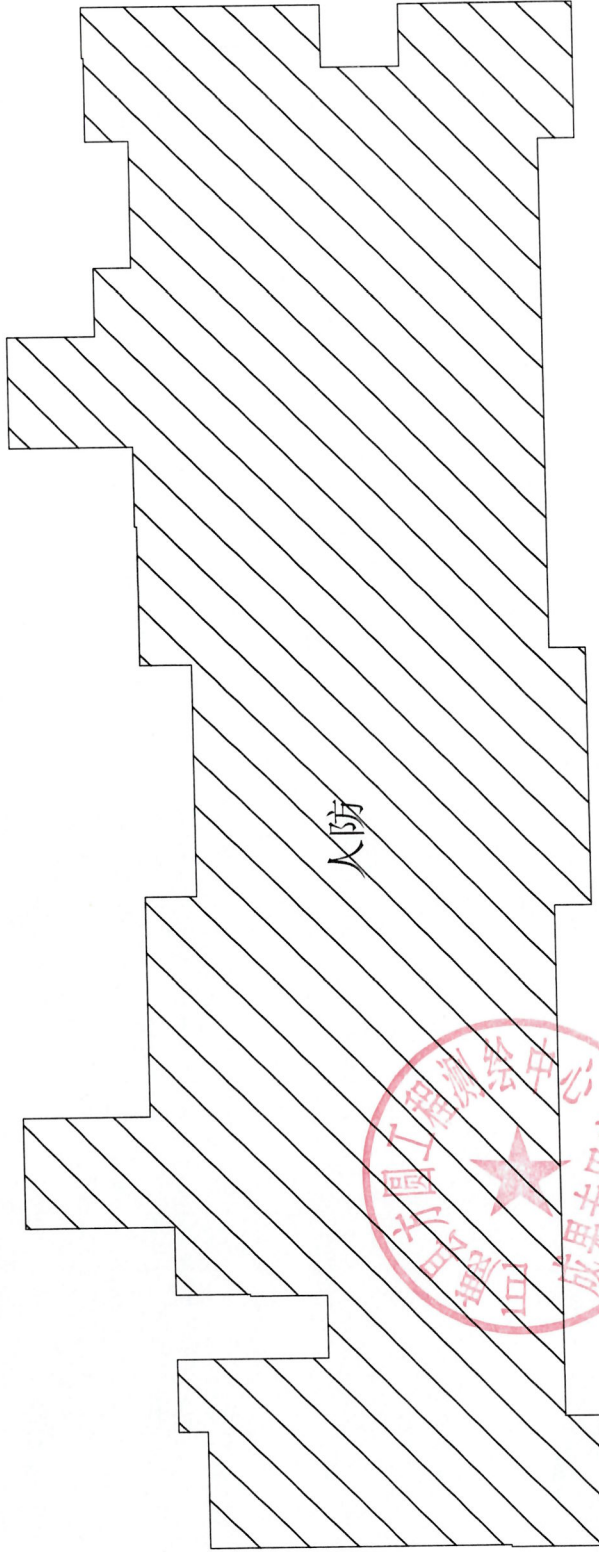
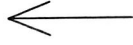
幢名称:	1	房屋座落:	邢台市巨鹿县福鹿街160号(盛世家园小区)		
幢套内面积	4932.34	幢共有面积	1293.27	幢建筑面积	6225.61
功能区划分					
功能区名称	功能区户室			功能区面积	
商铺	商业01、商业02、商业03、商业04、商业05、商业06			395.03	
住宅	1-1001、1-1002、1-101、1-102、1-1101、1-1102、1-201、1-202、1-301、1-302、1-401、1-402、1-501、1-502、1-601、1-602、1-701、1-702、1-801、1-802、1-901、1-902、2-1001、2-1002、2-101、2-102、2-1101、2-1102、2-201、2-202、2-301、2-302、2-401、2-402、2-501、2-502、2-601、2-602、2-701、2-702、2-801、2-802、2-901、2-902			4537.31	
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	公用01、公用02、公用03、公用04、梯01、梯02、梯04、梯05、外墙			1270.93	
商铺共用	外墙			22.32	
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)	住宅	0.280112	1270.933/4537.240		住宅共用/住宅
K1(2)	商铺	0.056502	22.320/395.030		商铺共用/商铺



# 房屋分层平面图

宗地代码	130529001009GB00111	结构	钢筋混凝土	建成年份	2024
幢号	1	地上层数	12	地下层数	1
座落	邢台市巨鹿县福鹿街160号(盛世家园小区)				

北



人防

-1层

注：阴影部分为人防工程

1:200

计算人：徐晓媛

测绘人：徐泽宁

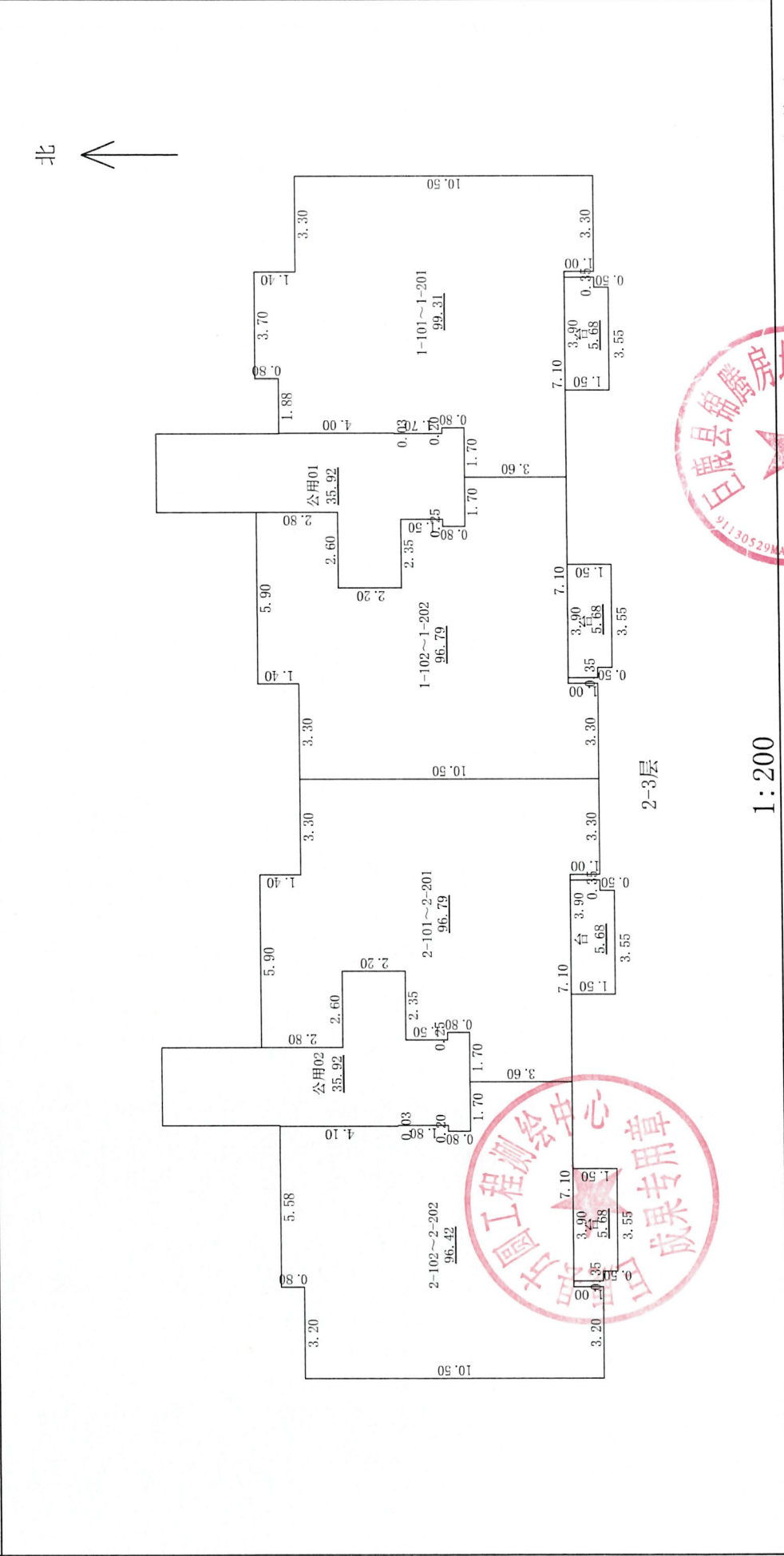
审核人：张世召





# 房屋分层平面图

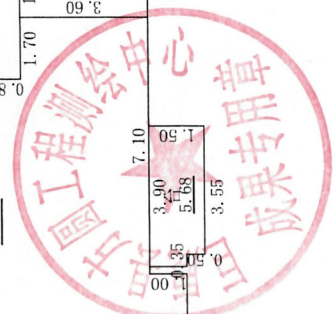
宗地代码	130529001009GB00111	结构	钢筋混凝土	建成年份	2024
幢号	1	地上层数	12	地下层数	1
座落	邢台市巨鹿县福鹿街160号（盛世家园小区）				
				建筑面积, m <sup>2</sup>	6225.61



测绘人：徐泽宁

计算人：徐晓媛

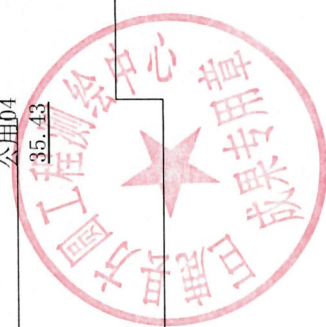
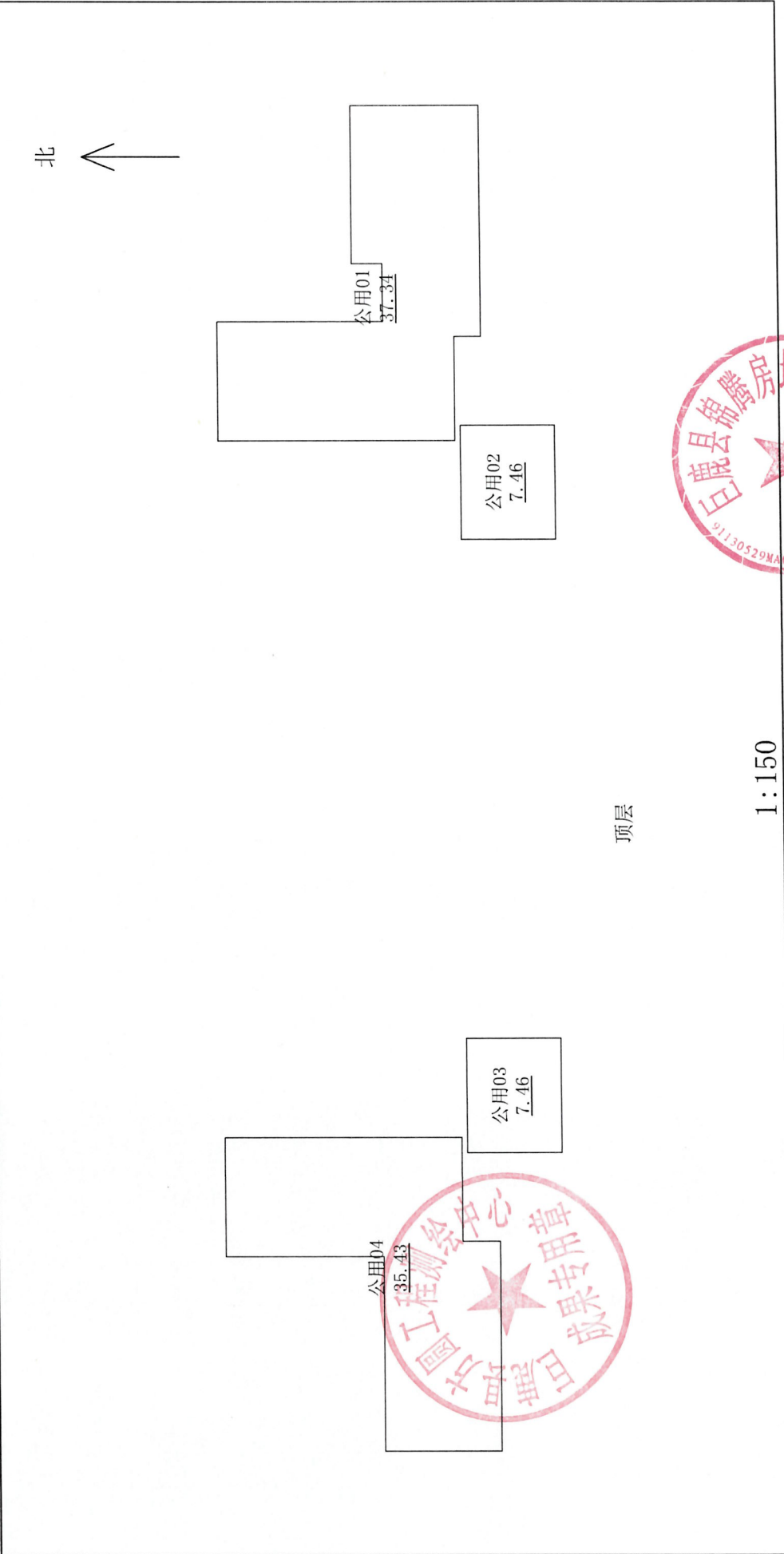
审核人：张世召





# 房屋分层平面图

宗地代码	130529001009GB00111	结构	钢筋混凝土	建成年份	2024
幢号	1	地上层数	12	地下层数	1
座落	邢台市巨鹿县福鹿街160号(盛世家园小区)				
				建筑面积, m <sup>2</sup>	6225.61



1:150

审核人: 张世召

计算人: 徐晓媛

测绘人: 徐泽宁

