

不动产权测绘报告

(房产预测绘)

项目名称：巨鹿县南街建材市场片区改造项目（南华秀苑）
一期 16#住宅楼

开发单位：巨鹿县方圆房地产开发有限责任公司

测绘单位：河北启阳诺诚测绘服务有限公司

项目坐落：巨鹿县南华路北侧、万盛街西侧



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[预测]
- 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:巨鹿县方圆房地产开发有限责任公司

二、项目概况:

1、名称:巨鹿县南街建材市场片区改造项目(南华秀苑)
一期 16#住宅楼

2、坐落:巨鹿县南华路北侧、万盛街西侧

3、地上层数:11

地下层数:2

4、结构:钢混

5、建筑面积: 8718.44 m²

6、计算人:赵广洋

7、测绘仪器编号: 007728、007726

8、测绘类别:预测

9、建成年份:

10、测绘日期:2025年11月20日

11、备注:



房产面积计算说明

一、测量依据

我公司根据申请人提供的规划图纸和与其相符的电子版,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)要求进行了房屋面积测算,具体成果详见《分层(幢)房屋面积表》。

二、面积计算

1、计算基数是根据申请人提供的规划图纸及电子版结果而定。

2、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。

3、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,是指按规划图纸及与其相符的电子版所计算得出的建筑面积。该面积只作为房产预登记备案使用与确权面积无关,确权面积以实测面积为准。

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、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。

7、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



巨鹿县南街建材市场片区改造项目（南华秀苑）一期 16#住宅楼 分摊情况说明

巨鹿县盛世小区位于巨鹿县南华路北侧、万盛街西侧。本报告为巨鹿县南街建材市场片区改造项目（南华秀苑）一期 16#住宅楼房产面积预测，16#住宅楼：共计 13 层（-2+11），-2 层、-1 层为工具间区，1-11 层为住宅区；本次预测总建筑面积为 8718.44 m²。

地下工具间区共计 57 套工具间，总建筑面积 1051.33 m²，分摊的楼梯、电梯、侯梯厅、水暖井、电井、走道、配电间、外半墙等面积 581.43 m²。

地上住宅区共计 55 套住宅，每层分为 3 个单元（1 单元 1 套住宅，2 单元、3 单元分别都为 2 套住宅），住宅总建筑面积 7667.11 m²，分摊的楼梯、电梯、走道、水暖井、电井、电梯机房、门厅、配电室、电信间、计量间、外半墙等面积 1529.75 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 X 分摊系数

测量报告[预测]

楼号：16#住宅楼

(注：单位：M²)

房屋坐落	巨鹿县南华路北侧、万盛街西侧				
产权人或委托人	巨鹿县方圆房地产开发有限责任公司				
项目编号		委托日期	2025年11月15日		
建筑结构	钢混	建成年份			
建筑用途	住宅	房屋总层数	13		
总建筑面积	8718.44	地上层数	11	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	工具间区	469.90	581.43	1051.33	
2	住宅区	6137.36	1529.75	7667.11	
总和：		6607.26	2111.18	8718.44	
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 $\text{分摊系数}(K) = (\text{总建筑面积} - \text{套内建筑面积总和}) \div \text{套内建筑面积总和}$ 3、各套建筑面积计算方法： $\text{套建筑面积} = \text{套内建筑面积} + \text{套内建筑面积} \times \text{分摊系数}$ 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



分层(幢)房屋面积表

总建筑面积为：8718.44m²

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
-2	无	工具间01	工具间	33.29	14.88	18.41	0.00
-2	无	工具间02	工具间	23.96	10.71	13.25	0.00
-2	无	工具间03	工具间	11.25	5.03	6.22	0.00
-2	无	工具间04	工具间	16.83	7.52	9.31	0.00
-2	无	工具间05	工具间	17.54	7.84	9.70	0.00
-2	无	工具间06	工具间	23.64	10.57	13.07	0.00
-2	无	工具间07	工具间	23.64	10.57	13.07	0.00
-2	无	工具间08	工具间	17.27	7.72	9.55	0.00
-2	无	工具间09	工具间	16.83	7.52	9.31	0.00
-2	无	工具间10	工具间	11.25	5.03	6.22	0.00
-2	无	工具间11	工具间	14.17	6.33	7.84	0.00
-2	无	工具间12	工具间	12.33	5.51	6.82	0.00
-2	无	工具间13	工具间	14.59	6.52	8.07	0.00
-1	无	工具间14	工具间	14.00	6.26	7.74	0.00
-1	无	工具间15	工具间	14.21	6.35	7.86	0.00
-1	无	工具间16	工具间	19.33	8.64	10.69	0.00
-1	无	工具间17	工具间	18.79	8.40	10.39	0.00
-1	无	工具间18	工具间	32.42	14.49	17.93	0.00
-1	无	工具间19	工具间	22.04	9.85	12.19	0.00
-1	无	工具间20	工具间	33.29	14.88	18.41	0.00
-1	无	工具间21	工具间	22.04	9.85	12.19	0.00
-1	无	工具间22	工具间	22.04	9.85	12.19	0.00
-1	无	工具间23	工具间	21.95	9.81	12.14	0.00
-1	无	工具间24	工具间	19.26	8.61	10.65	0.00
-1	无	工具间25	工具间	11.25	5.03	6.22	0.00
-1	无	工具间26	工具间	19.26	8.61	10.65	0.00
-1	无	工具间27	工具间	14.55	6.50	8.05	0.00
-1	无	工具间28	工具间	16.91	7.56	9.35	0.00
-1	无	工具间29	工具间	14.55	6.50	8.05	0.00

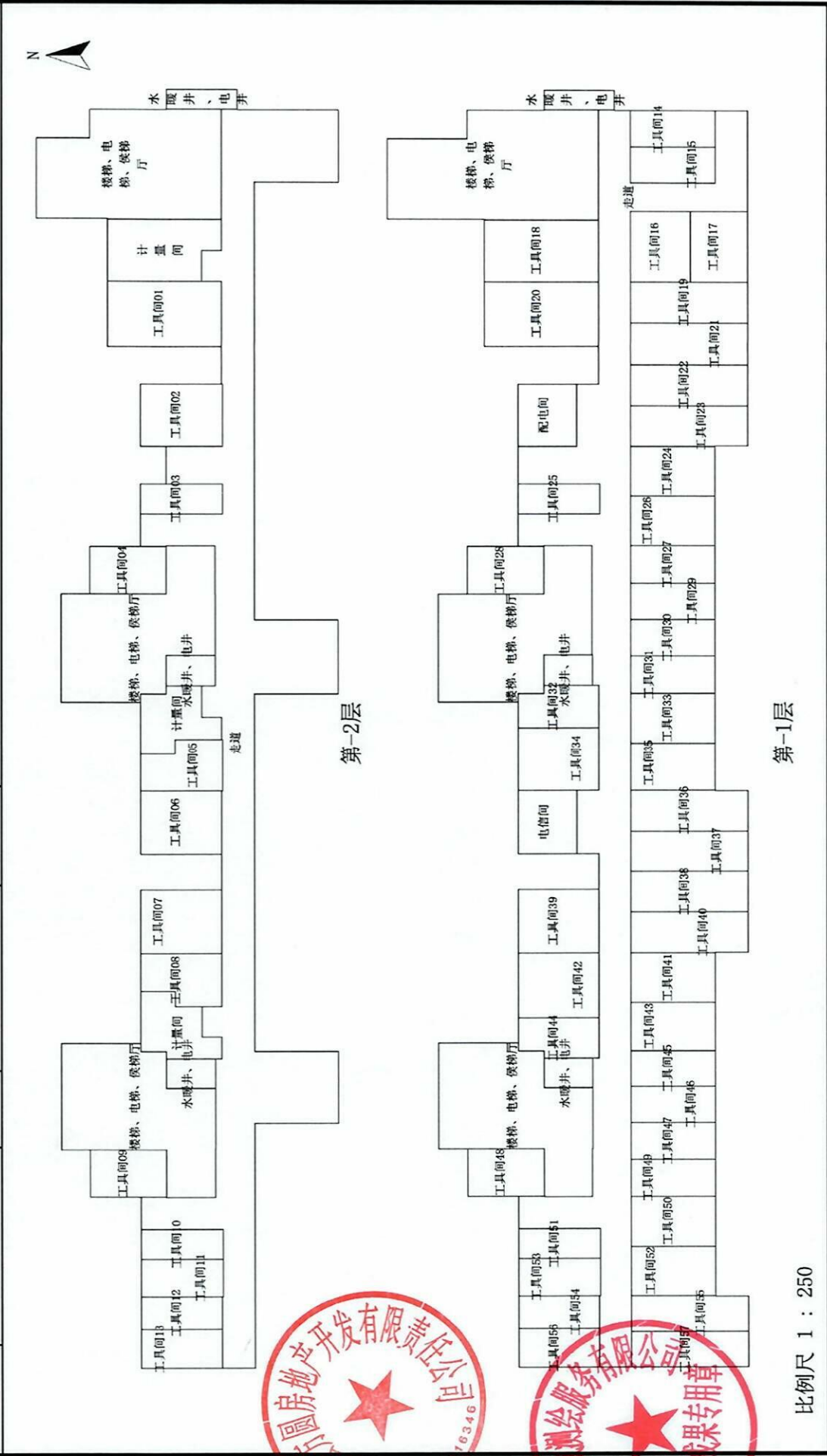
所在层	单元号	房号	房屋用途	建筑面积	套内面积	分摊面积	阳台面积
-1	无	工具间30	工具间	14.12	6.31	7.81	0.00
-1	无	工具间31	工具间	14.12	6.31	7.81	0.00
-1	无	工具间32	工具间	14.70	6.57	8.13	0.00
-1	无	工具间33	工具间	19.26	8.61	10.65	0.00
-1	无	工具间34	工具间	24.25	10.84	13.41	0.00
-1	无	工具间35	工具间	19.26	8.61	10.65	0.00
-1	无	工具间36	工具间	21.95	9.81	12.14	0.00
-1	无	工具间37	工具间	22.04	9.85	12.19	0.00
-1	无	工具间38	工具间	22.04	9.85	12.19	0.00
-1	无	工具间39	工具间	23.64	10.57	13.07	0.00
-1	无	工具间40	工具间	21.95	9.81	12.14	0.00
-1	无	工具间41	工具间	19.26	8.61	10.65	0.00
-1	无	工具间42	工具间	24.25	10.84	13.41	0.00
-1	无	工具间43	工具间	19.26	8.61	10.65	0.00
-1	无	工具间44	工具间	14.70	6.57	8.13	0.00
-1	无	工具间45	工具间	14.12	6.31	7.81	0.00
-1	无	工具间46	工具间	14.12	6.31	7.81	0.00
-1	无	工具间47	工具间	14.55	6.50	8.05	0.00
-1	无	工具间48	工具间	16.91	7.56	9.35	0.00
-1	无	工具间49	工具间	14.55	6.50	8.05	0.00
-1	无	工具间50	工具间	19.26	8.61	10.65	0.00
-1	无	工具间51	工具间	11.25	5.03	6.22	0.00
-1	无	工具间52	工具间	19.26	8.61	10.65	0.00
-1	无	工具间53	工具间	14.17	6.33	7.84	0.00
-1	无	工具间54	工具间	12.33	5.51	6.82	0.00
-1	无	工具间55	工具间	19.58	8.75	10.83	0.00
-1	无	工具间56	工具间	14.59	6.52	8.07	0.00
-1	无	工具间57	工具间	19.36	8.65	10.71	0.00
1	1单元	101	住宅	137.52	110.08	27.44	0.00
1	2单元	101	住宅	139.37	111.56	27.81	0.00
1	2单元	102	住宅	137.32	109.92	27.40	0.00
1	3单元	101	住宅	137.32	109.92	27.40	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	3单元	102	住宅	137.82	110.32	27.50	0.00
2	1单元	201	住宅	137.52	110.08	27.44	0.00
2	2单元	201	住宅	139.37	111.56	27.81	0.00
2	2单元	202	住宅	139.04	111.30	27.74	0.00
2	3单元	201	住宅	139.04	111.30	27.74	0.00
2	3单元	202	住宅	137.82	110.32	27.50	0.00
3	1单元	301	住宅	139.92	112.00	27.92	0.00
3	2单元	301	住宅	140.94	112.82	28.12	0.00
3	2单元	302	住宅	139.04	111.30	27.74	0.00
3	3单元	301	住宅	139.04	111.30	27.74	0.00
3	3单元	302	住宅	139.39	111.58	27.81	0.00
4	1单元	401	住宅	139.92	112.00	27.92	0.00
4	2单元	401	住宅	140.94	112.82	28.12	0.00
4	2单元	402	住宅	139.04	111.30	27.74	0.00
4	3单元	401	住宅	139.04	111.30	27.74	0.00
4	3单元	402	住宅	139.39	111.58	27.81	0.00
5	1单元	501	住宅	139.92	112.00	27.92	0.00
5	2单元	501	住宅	140.94	112.82	28.12	0.00
5	2单元	502	住宅	139.04	111.30	27.74	0.00
5	3单元	501	住宅	139.04	111.30	27.74	0.00
5	3单元	502	住宅	139.39	111.58	27.81	0.00
6	1单元	601	住宅	139.92	112.00	27.92	0.00
6	2单元	601	住宅	140.94	112.82	28.12	0.00
6	2单元	602	住宅	139.04	111.30	27.74	0.00
6	3单元	601	住宅	139.04	111.30	27.74	0.00
6	3单元	602	住宅	139.39	111.58	27.81	0.00
7	1单元	701	住宅	139.92	112.00	27.92	0.00
7	2单元	701	住宅	140.94	112.82	28.12	0.00
7	2单元	702	住宅	139.04	111.30	27.74	0.00
7	3单元	701	住宅	139.04	111.30	27.74	0.00
7	3单元	702	住宅	139.39	111.58	27.81	0.00
8	1单元	801	住宅	139.92	112.00	27.92	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
8	2单元	801	住宅	140.94	112.82	28.12	0.00
8	2单元	802	住宅	139.04	111.30	27.74	0.00
8	3单元	801	住宅	139.04	111.30	27.74	0.00
8	3单元	802	住宅	139.39	111.58	27.81	0.00
9	1单元	901	住宅	139.92	112.00	27.92	0.00
9	2单元	901	住宅	140.94	112.82	28.12	0.00
9	2单元	902	住宅	139.04	111.30	27.74	0.00
9	3单元	901	住宅	139.04	111.30	27.74	0.00
9	3单元	902	住宅	139.39	111.58	27.81	0.00
10	1单元	1001	住宅	139.92	112.00	27.92	0.00
10	2单元	1001	住宅	140.94	112.82	28.12	0.00
10	2单元	1002	住宅	139.04	111.30	27.74	0.00
10	3单元	1001	住宅	139.04	111.30	27.74	0.00
10	3单元	1002	住宅	139.39	111.58	27.81	0.00
11	1单元	1101	住宅	139.92	112.00	27.92	0.00
11	2单元	1101	住宅	140.94	112.82	28.12	0.00
11	2单元	1102	住宅	139.04	111.30	27.74	0.00
11	3单元	1101	住宅	139.04	111.30	27.74	0.00
11	3单元	1102	住宅	139.39	111.58	27.81	0.00

房屋分层平面示意图

丘号	地上	11	结构	钢混	建成年份	总建筑面积, m ²	1051.33
幢号	地下	2	座落	巨鹿县南华路北侧、万盛街西侧			



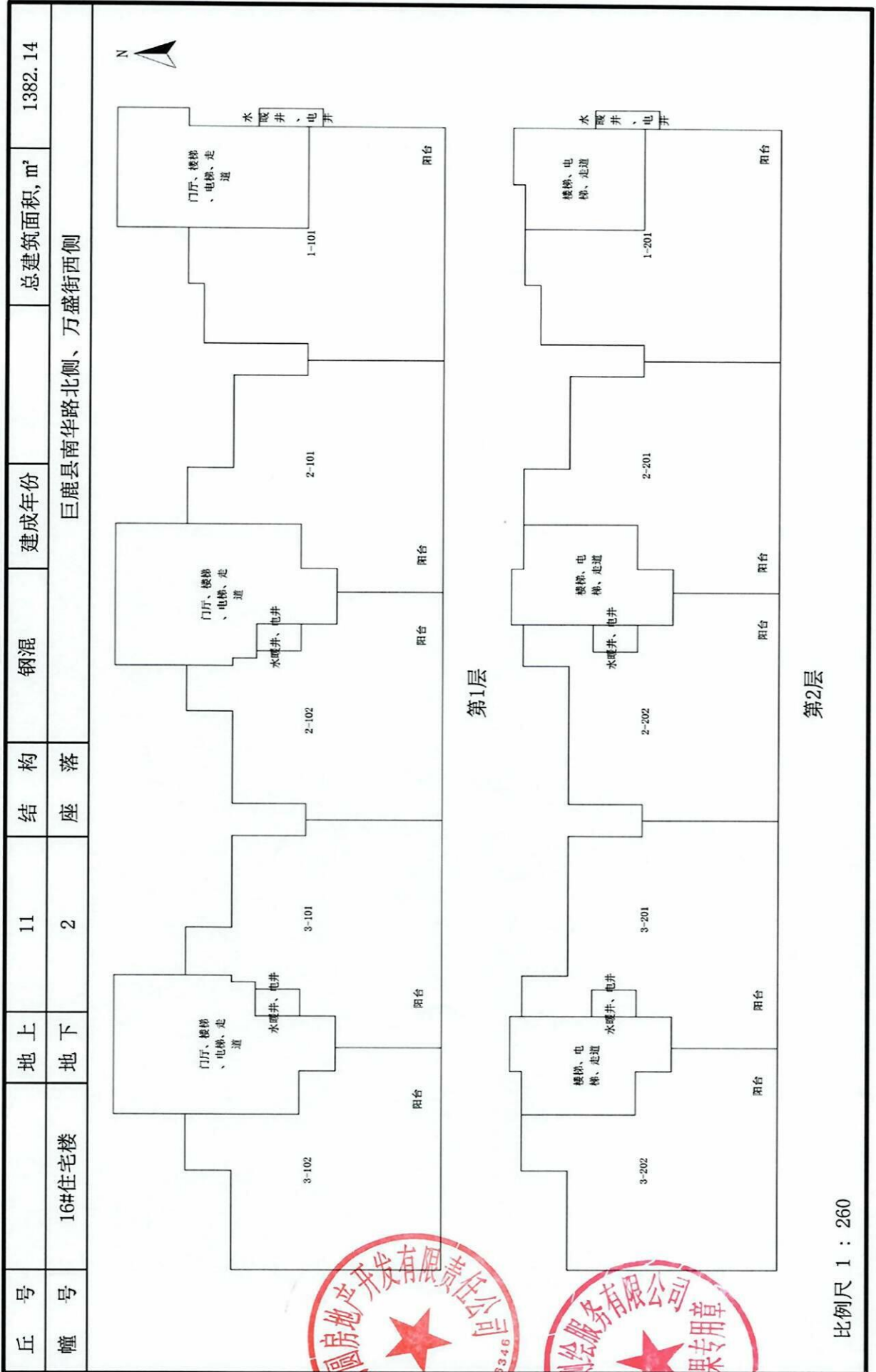
河北巨阳普诚测绘服务有限公司

审核人: 马为群

计算人: 赵广洋

测绘人: 董皓玮

房屋分层平面示意图



审核人: 马为群

计算人: 赵广洋

测绘人: 董皓玮

河北阳诺诚测绘服务有限公司

