

不动产测量报告

(房产测绘)

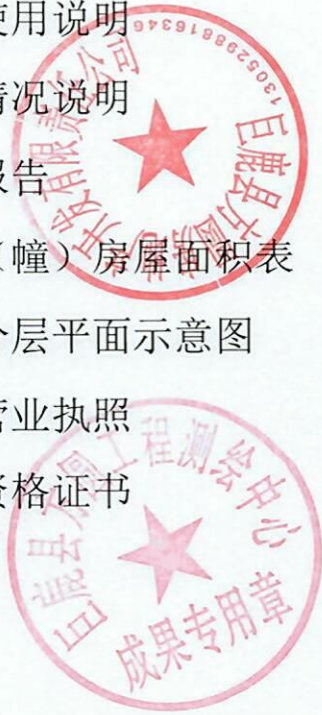
巨鹿县方圆工程测绘中心

2025年12月15日



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
- 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
- 九、 人员资格证书



报告书情况说明

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：湾子社区城中村改造工程（南华景苑）二期项目18号楼

2、坐落：巨鹿县南华路以南、迎宾街以西

3、地上层数：11

地下层数：1

4、结构：钢筋混凝土

5、建筑面积：14013.03

6、计算人：王森燚

7、测绘类别：预测绘

8、测绘日期：2025年12月11日

9、备注：此不动产测量报告总建筑面积为：14013.03m²，（不包含人防面积）
图中阴影部分为人防工程，不在本次登记范围。



报告使用说明

- 一、本测绘报告加盖测绘成果章生效。
- 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、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。
- 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：

$$\begin{aligned} \text{建筑面积} &= \text{套内面积} + \text{分摊面积} \\ \text{分摊面积} &= \text{套内面积} * \text{分摊系数} \end{aligned}$$



房产面积计算说明

一、测量依据

经我公司根据开发企业提供的图纸和与图纸相同的 CAD 电子图，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《户室面积表》。

二、面积计算

- 1、计算基数是根据申请人提供的图纸结果而定。
- 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，是指按开发企业提供的图纸计算建筑面积，权属面积以产权部门确认的面积为准。
- 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、本测绘报告一式三份，其中二份交给委托方，一份由测绘单位存档备案。



湾子社区城中村改造工程（南华景苑）二期项目 18 号楼
分摊情况说明

湾子社区城中村改造工程（南华景苑）18 号楼位于巨鹿县南华路以南，迎宾街以西，本报告为湾子社区城中村改造工程（南华景苑）18 号楼房产面积预测绘，本楼共计 12 层，地上 11 层，地下 1 层，本次预测总建筑面积为 14013.03 m²

地上住宅共计 80 间，总建筑面积 10131.30 m²，分摊楼梯、门厅、半外墙、设备用房面积 1907.60 m²。

地上车库共计 14 间，总建筑面积 391.86 m²，分摊楼梯、门厅、半外墙、设备用房面积 72.87 m²。

地上工具间共计 6 间，总建筑面积 127.92 m²，分摊楼梯、门厅、半外墙、设备用房面积 23.76 m²。

地上储藏间共计 20 间，总建筑面积 301.80 m²，分摊楼梯、门厅、半外墙、设备用房面积 56.10 m²。

地下车位共计 56 个，总建筑面积 2326.26 m²，分摊走道、风机房、设备用房、半外墙面积 1571.54 m²。

地下储藏间共计 35 间，总建筑面积 733.89 m²，分摊走道、风机房、设备用房、半外墙面积 306.90 m²。

分摊系数计算方法：

分摊系数 (K) = (总建筑面积 - 套内面积总和) ÷ 套内建筑面积总和

建筑面积 = 套内面积 + 分摊面积

分摊面积 = 套内面积 * 分摊系数



测量报告[预测]

幢号: 18

项目名称		湾子社区城中村改造工程（南华景苑）二期项目18号楼					
房屋坐落		巨鹿县南华路以南、迎宾街以西					
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		20251211		委托日期		2025年12月11日	
建筑结构		钢筋混凝土		建成年份		预测	
建筑用途		住宅		房屋总层数		12	
总建筑面积		14013.03		地上层数		11	
				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	8223.70		1907.60		10131.30	
	地下储藏间	426.99		306.90		733.89	
	人防	1046.60		0.00		1046.60	
	地下车位	754.72		1571.54		2326.26	
	地上车库	318.99		72.87		391.86	
	地上储藏间	245.70		56.10		301.80	
	地上工具间	104.16		23.76		127.92	
面积合计		10074.26		3938.77		14013.03	
<p>此不动产测量报告总建筑面积为：14013.03m²，（不包含人防面积）图中阴影部分为人防工程，不在本次登记范围。</p>							
测绘 说明	<p>1、测绘依据：国家《房产测量规范》（GB/T 17986.1-2000，GB/T 17986.2-2000）及其他国家相关的法律法规</p> <p>2、分摊系数计算方法： $\text{分摊系数}(K) = \frac{\text{总建筑面积} - \text{套内建筑面积总和}}{\text{套内建筑面积总和}}$</p> <p>3、各套建筑面积计算方法： $\text{套内建筑面积} = \text{套内建筑面积} + \text{套内建筑面积} \times \text{分摊系数}$</p>						

测量：柴天浩

审核：徐晓媛

测绘单位：巨鹿县方圆工程测绘中心

户室面积表

幢号:18

幢总建筑面积: 14013.03m²(注: 套内面积包含阳台面积, 单位: m²)

层次	单元号	房号	建筑面积	套内面积	分摊面积	阳台面积
-1		车位01	40.84	13.25	27.59	0.00
-1		车位02	40.84	13.25	27.59	0.00
-1		车位03	40.84	13.25	27.59	0.00
-1		车位04	40.84	13.25	27.59	0.00
-1		车位05	40.84	13.25	27.59	0.00
-1		车位06	40.84	13.25	27.59	0.00
-1		车位07	40.84	13.25	27.59	0.00
-1		车位08	40.84	13.25	27.59	0.00
-1		车位09	40.84	13.25	27.59	0.00
-1		车位10	40.84	13.25	27.59	0.00
-1		车位11	40.84	13.25	27.59	0.00
-1		车位12	40.84	13.25	27.59	0.00
-1		车位13	40.84	13.25	27.59	0.00
-1		车位14	40.84	13.25	27.59	0.00
-1		车位15	40.84	13.25	27.59	0.00
-1		车位16	40.84	13.25	27.59	0.00
-1		车位17	40.84	13.25	27.59	0.00
-1		车位18	40.84	13.25	27.59	0.00
-1		车位19	40.84	13.25	27.59	0.00
-1		车位20	40.84	13.25	27.59	0.00
-1		车位21	40.84	13.25	27.59	0.00
-1		车位22	40.84	13.25	27.59	0.00
-1		车位23	40.84	13.25	27.59	0.00
-1		车位24	60.45	19.61	40.84	0.00
-1		车位25	40.84	13.25	27.59	0.00
-1		车位26	40.84	13.25	27.59	0.00
-1		车位27	40.84	13.25	27.59	0.00
-1		车位28	40.84	13.25	27.59	0.00
-1		车位29	40.84	13.25	27.59	0.00
-1		车位30	40.84	13.25	27.59	0.00
-1		车位31	40.84	13.25	27.59	0.00
-1		车位32	40.84	13.25	27.59	0.00
-1		车位33	40.84	13.25	27.59	0.00
-1		车位34	40.84	13.25	27.59	0.00
-1		车位35	40.84	13.25	27.59	0.00

户室面积表

幢号:18

幢总建筑面积: 14013.03m²(注: 套内面积包含阳台面积, 单位: m²)

层次	单元号	房号	建筑面积	套内面积	分摊面积	阳台面积
-1		车位36	40.84	13.25	27.59	0.00
-1		车位37	40.84	13.25	27.59	0.00
-1		车位38	40.84	13.25	27.59	0.00
-1		车位39	40.84	13.25	27.59	0.00
-1		车位40	60.45	19.61	40.84	0.00
-1		车位41	40.84	13.25	27.59	0.00
-1		车位42	40.84	13.25	27.59	0.00
-1		车位43	40.84	13.25	27.59	0.00
-1		车位44	40.84	13.25	27.59	0.00
-1		车位45	40.84	13.25	27.59	0.00
-1		车位46	40.84	13.25	27.59	0.00
-1		车位47	40.84	13.25	27.59	0.00
-1		车位48	40.84	13.25	27.59	0.00
-1		车位49	40.84	13.25	27.59	0.00
-1		车位50	40.84	13.25	27.59	0.00
-1		车位51	40.84	13.25	27.59	0.00
-1		车位52	40.84	13.25	27.59	0.00
-1		车位53	40.84	13.25	27.59	0.00
-1		车位54	40.84	13.25	27.59	0.00
-1		车位55	40.84	13.25	27.59	0.00
-1		车位56	40.84	13.25	27.59	0.00
-1		地下储藏间01	19.34	11.25	8.09	0.00
-1		地下储藏间02	15.04	8.75	6.29	0.00
-1		地下储藏间03	17.59	10.23	7.36	0.00
-1		地下储藏间04	6.05	3.52	2.53	0.00
-1		地下储藏间05	21.71	12.63	9.08	0.00
-1		地下储藏间06	21.71	12.63	9.08	0.00
-1		地下储藏间07	22.35	13.00	9.35	0.00
-1		地下储藏间08	11.28	6.56	4.72	0.00
-1		地下储藏间09	20.81	12.11	8.70	0.00
-1		地下储藏间10	21.71	12.63	9.08	0.00
-1		地下储藏间11	21.71	12.63	9.08	0.00
-1		地下储藏间12	16.31	9.49	6.82	0.00
-1		地下储藏间13	11.28	6.56	4.72	0.00
-1		地下储藏间14	20.64	12.01	8.63	0.00

户室面积表

幢号:18

幢总建筑面积: 14013.03m²(注: 套内面积包含阳台面积, 单位: m²)

层次	单元号	房号	建筑面积	套内面积	分摊面积	阳台面积
-1		地下储藏间15	21.71	12.63	9.08	0.00
-1		地下储藏间16	21.71	12.63	9.08	0.00
-1		地下储藏间17	6.05	3.52	2.53	0.00
-1		地下储藏间18	17.59	10.23	7.36	0.00
-1		地下储藏间19	15.04	8.75	6.29	0.00
-1		地下储藏间20	29.94	17.42	12.52	0.00
-1		地下储藏间21	24.49	14.25	10.24	0.00
-1		地下储藏间22	16.89	9.83	7.06	0.00
-1		地下储藏间23	28.10	16.35	11.75	0.00
-1		地下储藏间24	28.10	16.35	11.75	0.00
-1		地下储藏间25	24.23	14.10	10.13	0.00
-1		地下储藏间26	20.80	12.10	8.70	0.00
-1		地下储藏间27	20.88	12.15	8.73	0.00
-1		地下储藏间28	27.07	15.75	11.32	0.00
-1		地下储藏间29	27.44	15.97	11.47	0.00
-1		地下储藏间30	26.81	15.60	11.21	0.00
-1		地下储藏间31	20.19	11.75	8.44	0.00
-1		地下储藏间32	20.88	12.15	8.73	0.00
-1		地下储藏间33	33.26	19.35	13.91	0.00
-1		地下储藏间34	27.44	15.97	11.47	0.00
-1		地下储藏间35	27.74	16.14	11.60	0.00
-1		人防工程01	1046.60	1046.60	0.00	0.00
1		车库01	27.86	22.68	5.18	0.00
1		车库02	32.54	26.49	6.05	0.00
1		车库03	25.86	21.05	4.81	0.00
1		车库04	32.07	26.11	5.96	0.00
1		车库05	25.86	21.05	4.81	0.00
1		车库06	27.11	22.07	5.04	0.00
1		车库07	28.60	23.28	5.32	0.00
1		车库08	27.79	22.62	5.17	0.00
1		车库09	25.39	20.67	4.72	0.00
1		车库10	27.79	22.62	5.17	0.00
1		车库11	25.39	20.67	4.72	0.00
1		车库12	28.50	23.20	5.30	0.00
1		车库13	28.50	23.20	5.30	0.00

户室面积表

幢号:18

幢总建筑面积: 14013.03 m²(注: 套内面积包含阳台面积, 单位: m²)

层次	单元号	房号	建筑面积	套内面积	分摊面积	阳台面积
1		车库14	28.60	23.28	5.32	0.00
1		地上储藏间01	8.64	7.03	1.61	0.00
1		地上储藏间02	10.83	8.82	2.01	0.00
1		地上储藏间03	12.77	10.40	2.37	0.00
1		地上储藏间04	5.49	4.47	1.02	0.00
1		地上储藏间05	5.49	4.47	1.02	0.00
1		地上储藏间06	12.77	10.40	2.37	0.00
1		地上储藏间07	10.83	8.82	2.01	0.00
1		地上储藏间08	8.64	7.03	1.61	0.00
1		地上储藏间09	21.67	17.64	4.03	0.00
1		地上储藏间10	20.18	16.43	3.75	0.00
1		地上储藏间11	20.18	16.43	3.75	0.00
1		地上储藏间12	15.48	12.60	2.88	0.00
1		地上储藏间13	15.48	12.60	2.88	0.00
1		地上储藏间14	20.18	16.43	3.75	0.00
1		地上储藏间15	20.18	16.43	3.75	0.00
1		地上储藏间16	15.48	12.60	2.88	0.00
1		地上储藏间17	15.48	12.60	2.88	0.00
1		地上储藏间18	20.18	16.43	3.75	0.00
1		地上储藏间19	20.18	16.43	3.75	0.00
1		地上储藏间20	21.67	17.64	4.03	0.00
1		工具间01	21.32	17.36	3.96	0.00
1		工具间02	21.32	17.36	3.96	0.00
1		工具间03	21.32	17.36	3.96	0.00
1		工具间04	21.32	17.36	3.96	0.00
1		工具间05	21.32	17.36	3.96	0.00
1		工具间06	21.32	17.36	3.96	0.00
2	1	1单元101	115.58	93.82	21.76	5.54
2	1	1单元102	134.18	108.92	25.26	4.48
2	2	2单元101	132.52	107.57	24.95	5.04
2	2	2单元102	125.80	102.11	23.69	4.75
2	3	3单元101	130.95	106.29	24.66	4.90
2	3	3单元102	125.80	102.11	23.69	4.75
2	4	4单元101	132.72	107.73	24.99	4.48
2	4	4单元102	115.58	93.82	21.76	5.54

户室面积表

幢号:18

幢总建筑面积: 14013.03m²(注: 套内面积包含阳台面积, 单位: m²)

层次	单元号	房号	建筑面积	套内面积	分摊面积	阳台面积
3	1	1单元201	115.58	93.82	21.76	5.54
3	1	1单元202	134.18	108.92	25.26	4.48
3	2	2单元201	132.52	107.57	24.95	5.04
3	2	2单元202	125.80	102.11	23.69	4.75
3	3	3单元201	130.95	106.29	24.66	4.90
3	3	3单元202	125.80	102.11	23.69	4.75
3	4	4单元201	132.72	107.73	24.99	4.48
3	4	4单元202	115.58	93.82	21.76	5.54
4	1	1单元301	115.58	93.82	21.76	5.54
4	1	1单元302	134.18	108.92	25.26	4.48
4	2	2单元301	132.52	107.57	24.95	5.04
4	2	2单元302	125.80	102.11	23.69	4.75
4	3	3单元301	130.95	106.29	24.66	4.90
4	3	3单元302	125.80	102.11	23.69	4.75
4	4	4单元301	132.72	107.73	24.99	4.48
4	4	4单元302	115.58	93.82	21.76	5.54
5	1	1单元401	115.58	93.82	21.76	5.54
5	1	1单元402	134.18	108.92	25.26	4.48
5	2	2单元401	132.52	107.57	24.95	5.04
5	2	2单元402	125.80	102.11	23.69	4.75
5	3	3单元401	130.95	106.29	24.66	4.90
5	3	3单元402	125.80	102.11	23.69	4.75
5	4	4单元401	132.72	107.73	24.99	4.48
5	4	4单元402	115.58	93.82	21.76	5.54
6	1	1单元501	115.58	93.82	21.76	5.54
6	1	1单元502	134.18	108.92	25.26	4.48
6	2	2单元501	132.52	107.57	24.95	5.04
6	2	2单元502	125.80	102.11	23.69	4.75
6	3	3单元501	130.95	106.29	24.66	4.90
6	3	3单元502	125.80	102.11	23.69	4.75
6	4	4单元501	132.72	107.73	24.99	4.48
6	4	4单元502	115.58	93.82	21.76	5.54
7	1	1单元601	115.58	93.82	21.76	5.54
7	1	1单元602	134.18	108.92	25.26	4.48
7	2	2单元601	132.52	107.57	24.95	5.04

成果专用章

户室面积表

幢号:18

幢总建筑面积: 14013.03 m²(注: 套内面积包含阳台面积, 单位: m²)

层次	单元号	房号	建筑面积	套内面积	分摊面积	阳台面积
7	2	2单元602	125.80	102.11	23.69	4.75
7	3	3单元601	130.95	106.29	24.66	4.90
7	3	3单元602	125.80	102.11	23.69	4.75
7	4	4单元601	132.72	107.73	24.99	4.48
7	4	4单元602	115.58	93.82	21.76	5.54
8	1	1单元701	115.58	93.82	21.76	5.54
8	1	1单元702	134.18	108.92	25.26	4.48
8	2	2单元701	132.52	107.57	24.95	5.04
8	2	2单元702	125.80	102.11	23.69	4.75
8	3	3单元701	130.95	106.29	24.66	4.90
8	3	3单元702	125.80	102.11	23.69	4.75
8	4	4单元701	132.72	107.73	24.99	4.48
8	4	4单元702	115.58	93.82	21.76	5.54
9	1	1单元801	115.58	93.82	21.76	5.54
9	1	1单元802	134.18	108.92	25.26	4.48
9	2	2单元801	132.52	107.57	24.95	5.04
9	2	2单元802	125.80	102.11	23.69	4.75
9	3	3单元801	130.95	106.29	24.66	4.90
9	3	3单元802	125.80	102.11	23.69	4.75
9	4	4单元801	132.72	107.73	24.99	4.48
9	4	4单元802	115.58	93.82	21.76	5.54
10	1	1单元901	115.58	93.82	21.76	5.54
10	1	1单元902	134.18	108.92	25.26	4.48
10	2	2单元901	132.52	107.57	24.95	5.04
10	2	2单元902	125.80	102.11	23.69	4.75
10	3	3单元901	130.95	106.29	24.66	4.90
10	3	3单元902	125.80	102.11	23.69	4.75
10	4	4单元901	132.72	107.73	24.99	4.48
10	4	4单元902	115.58	93.82	21.76	5.54
11	1	1单元1001	115.58	93.82	21.76	5.54
11	1	1单元1002	134.18	108.92	25.26	4.48
11	2	2单元1001	132.52	107.57	24.95	5.04
11	2	2单元1002	125.80	102.11	23.69	4.75
11	3	3单元1001	130.95	106.29	24.66	4.90
11	3	3单元1002	125.80	102.11	23.69	4.75

成果专用章

户室面积表

幢号:18

幢总建筑面积: 14013.03m²

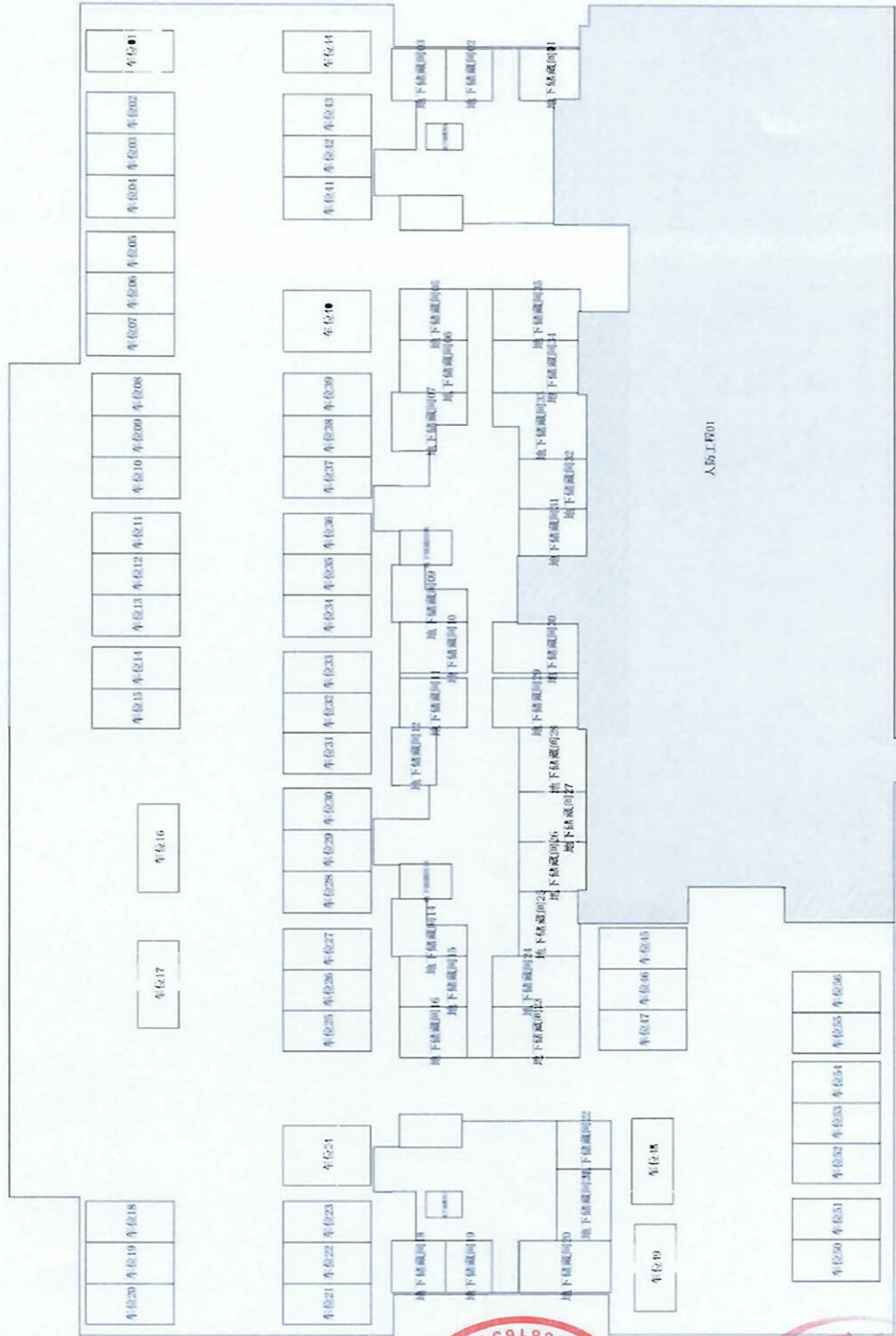
(注: 套内面积包含阳台面积, 单位: m²)

层次	单元号	房号	建筑面积	套内面积	分摊面积	阳台面积
11	4	4单元1001	132.72	107.73	24.99	4.48
11	4	4单元1002	115.58	93.82	21.76	5.54



房屋分层平面示意图

宗地代码	地上 11	结构	钢筋混凝土	建成年份	总建筑面积, m ²	4106.75
幢号	地下 1	座落	巨鹿县南华路以南、迎宾街以西湾子社区城中村改造工程(南华景苑)二期项目18号楼			



第-1层

比例尺 1:400



巨鹿县方圆工程测绘中心

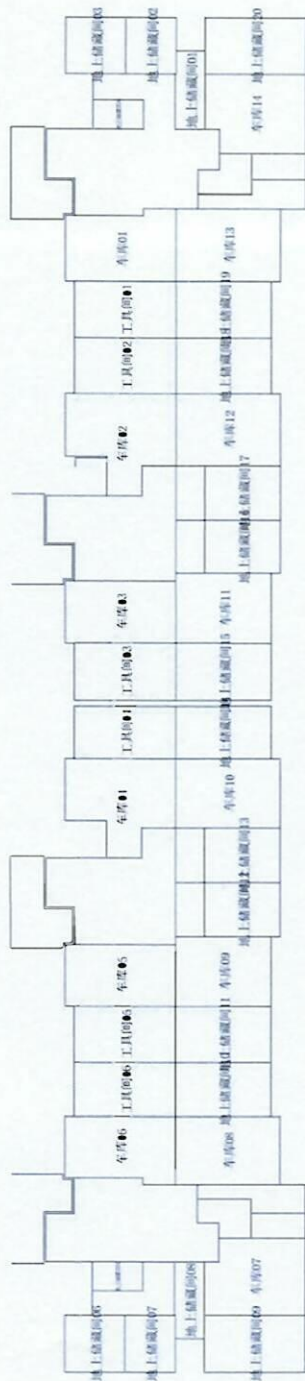
测绘人: 柴天浩

计算人: 王森焱

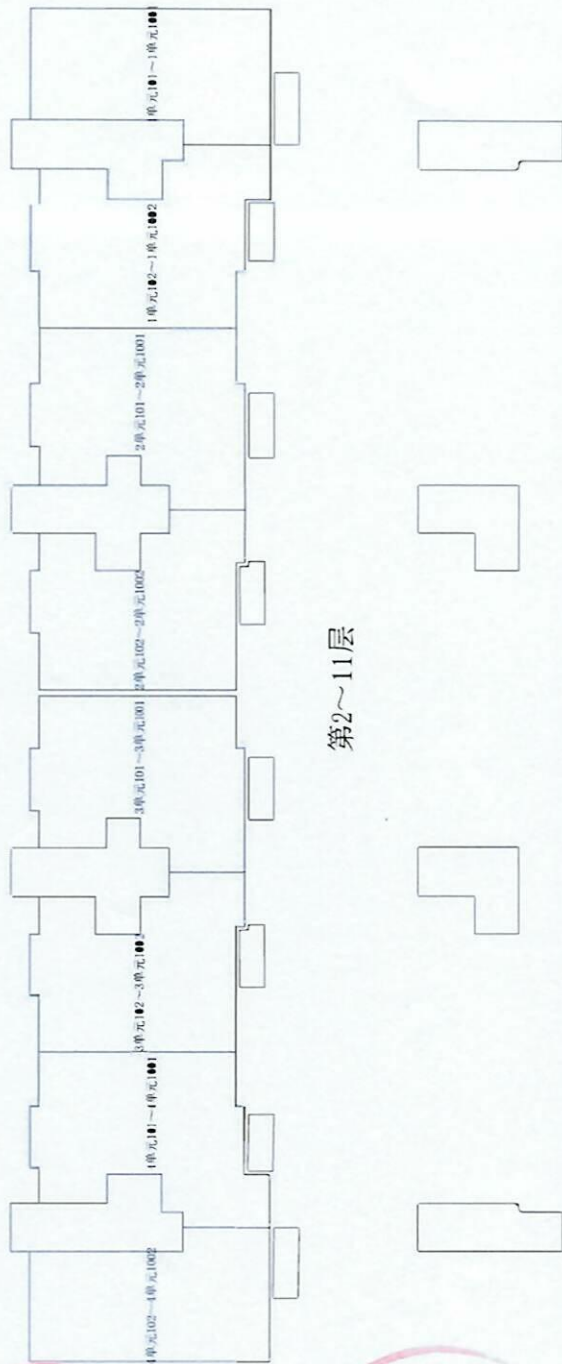
审核人: 徐晓媛

房屋分层平面示意图

宗地代码	地上 11	结构	钢筋混凝土	建成年份	总建筑面积, m ²	10952.88
幢号	地下 1	座落	巨鹿县南华路以南、迎宾街以西湾子社区城中村改造工程（南华景苑）二期项目18号楼			



第1层



第2~11层

顶层



比例尺 1:400

巨鹿县方圆工程测绘中心

测绘人: 柴天浩

计算人: 王森焱

审核人: 徐晓媛