

不动产测绘报告

(房产测绘)

项目名称：巨鹿县君悦小区 17#楼

开发单位：巨鹿县晟凡房地产开发有限公司

测绘单位：河北启阳诺诚测绘服务有限公司

项目坐落：巨鹿县北荣东路 36 号

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[实测]

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

委托方:巨鹿县晟凡房地产开发有限公司

二、项目概况:

1、名称:巨鹿县君悦小区 17#楼

2、坐落:巨鹿县北荣东路 36 号

3、地上层数:17

地下层数:1

4、结构:钢混

5、建筑面积:8705.88 m²

6、计算人:赵广洋

7、测绘类别:实测

8、测绘日期:2025 年

9、备注:



房产面积计算说明

一、测量依据

经我公司现场测量，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、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。

2、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，是指按现场勘测该房产的实际建筑面积，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、本测绘报告一式四份，其中三份交给委托方，一份由测绘单位存档。

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

巨鹿县君悦小区 17#分摊情况说明

巨鹿县君悦小区位于巨鹿县北荣东路 36 号。本报告为巨鹿县君悦小区 17#楼房产面积实测。17#楼：共计 18 层（-1+17），-1 层为工具间，1 层为工具间，2-17 层为住宅区。本次实测总建筑面积为 8705.88 m²。

-1 层共计 42 个工具间，总建筑面积 415.32 m²，分摊的楼梯、电梯、走道、水电井、外半墙面积 220.08 m²。

1 层共计 12 工具间，总建筑面积 485.44 m²，分摊的楼梯、电梯、走道、水电井、外半墙面积 37.22 m²。

2-17 层住宅区共计 64 套住宅分为 2 个单元（4 套住宅），住宅总建筑面积 7805.12 m²，分摊的入户大堂、合用前室、楼梯、电梯、电梯机房、水暖井、电井、外半墙面积 1999.36 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×分摊系数

测量报告[实测]

楼号：17#楼

(注：单位：m²)

房屋坐落		巨鹿县北荣东路 36 号			
产权人或委托人		巨鹿县晟凡房地产开发有限公司			
项目编号		委托日期			
建筑结构		钢混		建成年份	
建筑用途		住宅		房屋总层数 18	
总建筑面积		8705.88		地上层数 17	地下层数 1
分 类 明 细					
序号	功能区名称	套内面积	分摊面积	建筑面积	
1	储藏区	643.46	257.30	900.76	
2	住宅区	5805.76	1999.36	7805.12	
总和:		6449.22	2256.66	8705.88	
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 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				
	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

巨鹿县君悦小区 17#楼 房产面积计算情况说明

我公司在对巨鹿县君悦小区 17#楼进行房产实测测量时发现与设计院设计面积有所差距,由于建筑工程建筑面积计算规范与建筑工程房产建筑面积计算规范存在不同,故通过巨鹿县晟凡房地产开发有限公司与设计院沟通后发现可能造成面积差距的原因如下:

1、其中建筑工程建筑面积计算规范中封闭阳台按水平投影的一半计算建筑面积;而房产建筑面积计算规范中套内阳台建筑面积均按阳台外围与房屋外墙之间的水平投影面积计算,封闭的阳台按水平投影全部计算建筑面积等面积计算规范的不同。

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：8705.88m²

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
-1	无	工具间01	工具间	11.17	5.25	5.92	0.00
-1	无	工具间02	工具间	12.59	5.92	6.67	0.00
-1	无	工具间03	工具间	7.55	3.55	4.00	0.00
-1	无	工具间04	工具间	11.49	5.40	6.09	0.00
-1	无	工具间05	工具间	11.49	5.40	6.09	0.00
-1	无	工具间06	工具间	6.15	2.89	3.26	0.00
-1	无	工具间07	工具间	13.42	6.31	7.11	0.00
-1	无	工具间08	工具间	12.28	5.77	6.51	0.00
-1	无	工具间09	工具间	7.25	3.41	3.84	0.00
-1	无	工具间10	工具间	7.55	3.55	4.00	0.00
-1	无	工具间11	工具间	13.00	6.11	6.89	0.00
-1	无	工具间12	工具间	11.79	5.54	6.25	0.00
-1	无	工具间13	工具间	14.83	6.97	7.86	0.00
-1	无	工具间14	工具间	15.13	7.11	8.02	0.00
-1	无	工具间15	工具间	7.96	3.74	4.22	0.00
-1	无	工具间16	工具间	7.96	3.74	4.22	0.00
-1	无	工具间17	工具间	5.83	2.74	3.09	0.00
-1	无	工具间18	工具间	9.85	4.63	5.22	0.00
-1	无	工具间19	工具间	12.90	6.06	6.84	0.00
-1	无	工具间20	工具间	12.33	5.80	6.53	0.00
-1	无	工具间21	工具间	9.06	4.26	4.80	0.00
-1	无	工具间22	工具间	5.63	2.65	2.98	0.00
-1	无	工具间23	工具间	7.38	3.47	3.91	0.00
-1	无	工具间24	工具间	7.32	3.44	3.88	0.00
-1	无	工具间25	工具间	8.13	3.82	4.31	0.00
-1	无	工具间26	工具间	8.00	3.76	4.24	0.00
-1	无	工具间27	工具间	12.50	5.88	6.62	0.00
-1	无	工具间28	工具间	12.50	5.88	6.62	0.00
-1	无	工具间29	工具间	8.00	3.76	4.24	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	8.06	3.79	4.27	0.00
-1	无	工具间31	工具间	7.38	3.47	3.91	0.00
-1	无	工具间32	工具间	7.38	3.47	3.91	0.00
-1	无	工具间33	工具间	5.63	2.65	2.98	0.00
-1	无	工具间34	工具间	9.06	4.26	4.80	0.00
-1	无	工具间35	工具间	12.33	5.80	6.53	0.00
-1	无	工具间36	工具间	12.89	6.06	6.83	0.00
-1	无	工具间37	工具间	9.85	4.63	5.22	0.00
-1	无	工具间38	工具间	5.83	2.74	3.09	0.00
-1	无	工具间39	工具间	7.96	3.74	4.22	0.00
-1	无	工具间40	工具间	7.95	3.74	4.21	0.00
-1	无	工具间41	工具间	15.13	7.11	8.02	0.00
-1	无	工具间42	工具间	14.83	6.97	7.86	0.00
1	无	工具间001	工具间	47.35	43.72	3.63	0.00
1	无	工具间002	工具间	56.22	51.91	4.31	0.00
1	无	工具间003	工具间	23.05	21.28	1.77	0.00
1	无	工具间004	工具间	22.31	20.60	1.71	0.00
1	无	工具间005	工具间	66.93	61.80	5.13	0.00
1	无	工具间006	工具间	26.86	24.80	2.06	0.00
1	无	工具间007	工具间	26.86	24.80	2.06	0.00
1	无	工具间008	工具间	66.93	61.80	5.13	0.00
1	无	工具间009	工具间	22.31	20.60	1.71	0.00
1	无	工具间010	工具间	23.05	21.28	1.77	0.00
1	无	工具间011	工具间	56.22	51.91	4.31	0.00
1	无	工具间012	工具间	47.35	43.72	3.63	0.00
2	1单元	201	住宅	127.82	95.08	32.74	7.29
2	1单元	202	住宅	116.09	86.35	29.74	6.79
2	2单元	201	住宅	116.09	86.35	29.74	6.79
2	2单元	202	住宅	127.82	95.08	32.74	7.29
3	1单元	301	住宅	127.82	95.08	32.74	7.29
3	1单元	302	住宅	116.09	86.35	29.74	6.79
3	2单元	301	住宅	116.09	86.35	29.74	6.79

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
3	2单元	302	住宅	127.82	95.08	32.74	7.29
4	1单元	401	住宅	127.82	95.08	32.74	7.29
4	1单元	402	住宅	116.09	86.35	29.74	6.79
4	2单元	401	住宅	116.09	86.35	29.74	6.79
4	2单元	402	住宅	127.82	95.08	32.74	7.29
5	1单元	501	住宅	127.82	95.08	32.74	7.29
5	1单元	502	住宅	116.09	86.35	29.74	6.79
5	2单元	501	住宅	116.09	86.35	29.74	6.79
5	2单元	502	住宅	127.82	95.08	32.74	7.29
6	1单元	601	住宅	127.82	95.08	32.74	7.29
6	1单元	602	住宅	116.09	86.35	29.74	6.79
6	2单元	601	住宅	116.09	86.35	29.74	6.79
6	2单元	602	住宅	127.82	95.08	32.74	7.29
7	1单元	701	住宅	127.82	95.08	32.74	7.29
7	1单元	702	住宅	116.09	86.35	29.74	6.79
7	2单元	701	住宅	116.09	86.35	29.74	6.79
7	2单元	702	住宅	127.82	95.08	32.74	7.29
8	1单元	801	住宅	127.82	95.08	32.74	7.29
8	1单元	802	住宅	116.09	86.35	29.74	6.79
8	2单元	801	住宅	116.09	86.35	29.74	6.79
8	2单元	802	住宅	127.82	95.08	32.74	7.29
9	1单元	901	住宅	127.82	95.08	32.74	7.29
9	1单元	902	住宅	116.09	86.35	29.74	6.79
9	2单元	901	住宅	116.09	86.35	29.74	6.79
9	2单元	902	住宅	127.82	95.08	32.74	7.29
10	1单元	1001	住宅	127.82	95.08	32.74	7.29
10	1单元	1002	住宅	116.09	86.35	29.74	6.79
10	2单元	1001	住宅	116.09	86.35	29.74	6.79
10	2单元	1002	住宅	127.82	95.08	32.74	7.29
11	1单元	1101	住宅	127.82	95.08	32.74	7.29
11	1单元	1102	住宅	116.09	86.35	29.74	6.79
11	2单元	1101	住宅	116.09	86.35	29.74	6.79

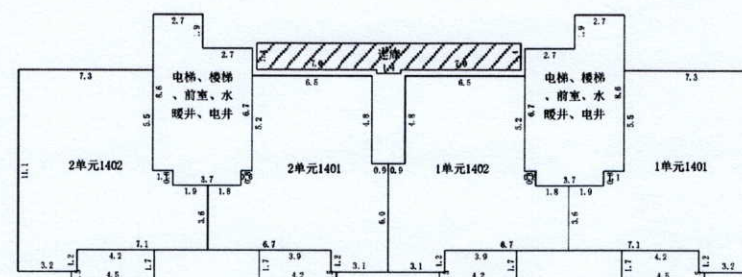
所在层	单元号	房 号	房屋用途	建筑面积	套内面积	分摊面积	阳台面积
11	2单元	1102	住宅	127.82	95.08	32.74	7.29
12	1单元	1201	住宅	127.82	95.08	32.74	7.29
12	1单元	1202	住宅	116.09	86.35	29.74	6.79
12	2单元	1201	住宅	116.09	86.35	29.74	6.79
12	2单元	1202	住宅	127.82	95.08	32.74	7.29
13	1单元	1301	住宅	127.82	95.08	32.74	7.29
13	1单元	1302	住宅	116.09	86.35	29.74	6.79
13	2单元	1301	住宅	116.09	86.35	29.74	6.79
13	2单元	1302	住宅	127.82	95.08	32.74	7.29
14	1单元	1401	住宅	127.82	95.08	32.74	7.29
14	1单元	1402	住宅	116.09	86.35	29.74	6.79
14	2单元	1401	住宅	116.09	86.35	29.74	6.79
14	2单元	1402	住宅	127.82	95.08	32.74	7.29
15	1单元	1501	住宅	127.82	95.08	32.74	7.29
15	1单元	1502	住宅	116.09	86.35	29.74	6.79
15	2单元	1501	住宅	116.09	86.35	29.74	6.79
15	2单元	1502	住宅	127.82	95.08	32.74	7.29
16	1单元	1601	住宅	127.82	95.08	32.74	7.29
16	1单元	1602	住宅	116.09	86.35	29.74	6.79
16	2单元	1601	住宅	116.09	86.35	29.74	6.79
16	2单元	1602	住宅	127.82	95.08	32.74	7.29
17	1单元	1701	住宅	127.82	95.08	32.74	7.29
17	1单元	1702	住宅	116.09	86.35	29.74	6.79
17	2单元	1701	住宅	116.09	86.35	29.74	6.79
17	2单元	1702	住宅	127.82	95.08	32.74	7.29

房屋分层平面示意图

不动产单元号		地上	17	结构	钢混	建成年份		总建筑面积, m ²	6829.48
幢号	17#住宅楼	地下	1	座落	邢台市巨鹿县北荣东路36号(君悦小区)				



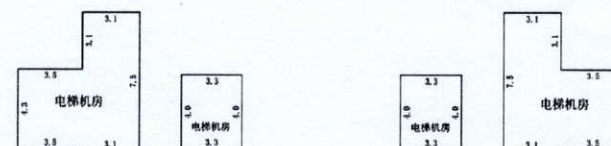
第4~13层



第14层



第15~17层



顶层

比例尺 1 : 400

