

北城云海门卫一室分户图

门卫		门卫
101	102	
23.26(20.54)	23.26(20.54)	



不动产测绘报告

宗地代码：130302006003GB00090

房屋等定着物代码：

宗地位置：民族北路以东、北港大街以南、规划路以西、和月大街以北

项目名称：北城云海门卫一室

测量员（签字）：陈磊

项目负责人（签字）：郭丽丹

技术负责人（签字）：马娜

测量单位（盖章）：秦皇岛市房产测绘咨询服务有限公司

2025 年 6 月 3 日



目 录

- 一、概述
- 二、测量技术依据
- 三、权属调查
- 四、不动产测绘
- 五、成果编制
- 六、成果审核
- 七、成果附件
 - 1、房屋调查表
 - 2、建筑概况
 - 3、房屋面积计算表
 - 4、建筑物区分所有权业主共有部分调查表
 - 5、不动产单元表
 - 6、房产分户图等
 - 7、现场照片等影像成果
 - 8、房屋竣工平面图
 - 9、甲方提供资料



一、概述

1. 任务来源

根据秦皇岛晟拓房地产开发有限公司与秦皇岛市房产测绘咨询服务有限公司签订的《不动产测量委托协议》，秦皇岛市房产测绘咨询服务有限公司对该单位建于海港区民族北路以东、北港大街以南、规划路以西、和月大街以北片区不动产进行了相关测量。外业测绘工作于 2025 年 5 月 21 日完成，内业工作于 2025 年 6 月 3 日完成。

2. 不动产简况

该幢不动产位于海港区民族北路以东、北港大街以南、规划路以西、和月大街以北，坐落为海港区北城云海门卫一室，为地上 1 层门卫，实测总测绘面积为 46.52 平方米。

3. 测量内容

(1) 准备工作包括：接受委托、收集相关资料、核对图纸、制定不动产测量技术方案等工作。

(2) 外业工作包括：权属调查、不动产测量，绘制不动产单元草图、检核外业测量数据采集成果。

(3) 内业工作包括：面积计算、二级审核、出具面积计算表、绘制楼层分层分户图、编写不动产测绘报告、填写房屋调查表、质量检查（抽查）记录及评分表、不动产项目测绘成果质量等级评定表。

4. 测量工具

仪器名称	型号和规格	仪器编号	测量精度	检定有效期
手持测距仪	DISTO D510	1096581525	±1.0mm	2026 年 1 月 22 日
手持测距仪	DISTO D510	1096488937	±1.0mm	2026 年 1 月 22 日

二、测量技术依据

- 1、《房产测量规范》（GB/T 17986.1-2000）
- 2、《地籍调查规程》（GB/T 42547-2023）
- 3、《测绘成果质量检查与验收》（GB/T 24356-2023）
- 4、《测绘技术设计规定》（CH/T 1004—2005）
- 5、《不动产单元设定与代码编制规则》（CH/T 7346-2019）
- 6、秦皇岛市工程建设项目“多测合一”技术规程（试行）
- 7、秦皇岛市不动产测绘成果质量审查管理办法（试行）



8、《测绘作业人员安全规范》(CH1016—2008)

三、权属调查

采用业内合适和外业调查相结合的方法开展权属调查,根据甲方提供的土地证、房产测绘报告等经相关部门登记发放的证件查清不动产单元的位置、权属、坐落、四至、数量、用途等状况。确保不动产单元权属清楚、空间相对位置关系明确。

四、不动产测绘

1、房屋和构筑物测量

对本幢不动产内外部尺寸用激光测距仪进行现场测距。

2、房产图编制

(1) 以基底范围宗地图为基础编绘房产分层分户图。根据房屋的大小设计分层分户图的比例尺,比例尺分母取整百倍数。

(2) 房产图的幅面规格,采用适当尺寸

(3) 分层分户图的方位与房屋的主要边线与轮廓线平行,按房屋的朝向横放或竖放,如果不一致,在适当位置加绘指北方向。

3、房产图编制主要包括

(1) 宗地代码、幢号、坐落、房屋结构、所在层次、总层数、套内面积、分摊建筑面积、建筑面积。

(2) 房屋轮廓线、分层专有房屋权属界线、比例尺、指北针等。

4、不动产面积测算

用房产测绘软件房产测绘软件 AbdRS2010 对该幢不动产房产面积进行计算,单位为平方米(m^2),结果保留两位小数。

不动产测绘依据甲方提供的资料:

(1) 秦皇岛市海港区自然资源和规划局建设工程规划批后监管完结告知书,编号:2025(004)

(2) 建设用地规划许可证,地字第 130302202152016 号

(3) 不动产权证,冀(2021)秦皇岛市不动产权第 0057619 号

(4) 建设工程规划许可证,建字第 130302202253008 号

(5) 建筑工程施工许可证,编号:130302202302150201

(6) 河北省标准地名使用证,证号:130302(海)2025 第 010 号

(7) 规划验收竣工图

五、成果编制

1、本报告

2、房屋调查表

3、房产测量成果

(1) 房产测绘报告

(2) 房屋面积计算表

(3) 建筑物区分所有权业主共有部分调查表

(4) 房产分户图等

4. 现场照片等影像成果

5. 质量评定表

6、附件

(1) 秦皇岛市海港区自然资源和规划局建设工程规划批后监管完结告知书, 编号: 2025(004)

(2) 建设用地规划许可证, 地字第 130302202152016 号

(3) 不动产权证, 冀(2021) 秦皇岛市不动产权第 0057619 号

(4) 建设工程规划许可证, 建字第 130302202253008 号

(5) 建筑工程施工许可证, 编号: 130302202302150201

(6) 河北省标准地名使用证, 证号: 130302(海) 2025 第 010 号

(7) 规划验收竣工图

六、成果审核

我单位按 IS09001 质量保证体系的运行要求进行过程控制和质量检查。本项目经二级检查、一级验收, 确认权属调查程序合法, 权源资料收集完备, 调查成果应与实际相符, 调查成果记录规范, 内容、要件齐全, 图表一致, 互不矛盾。本次测量成果的质量满足各种规范要求。

七、成果附件



房屋调查表

不动产单元代码		县级行政区代码: 130302		地籍区代码: 006		地籍子区代码: 003		宗地号: GB00090		定着物单元(房屋)代码:									
房屋定着物单元类型		<input checked="" type="checkbox"/> 幢 <input type="checkbox"/> 层 <input type="checkbox"/> 套 <input type="checkbox"/> 间		项目名称		海港区北城云海8栋至10栋、门卫一室、地下车库													
房屋坐落		海港区北城云海门卫一室						邮政编码 066000											
<input checked="" type="checkbox"/> 所有权人 <input type="checkbox"/> 实际使用人		秦皇岛晟拓房地产开发有限公司						统一社会信用代码证书											
								证件号 91130302MA0FP7EC3N											
房屋所有权人或实际使用人类型		地址及联系电话 河北省秦皇岛市海港区北港大街东段99号 电话: 0335-3109999																	
房屋性质		企业		规划用途		住宅用地		共有情况		单独所有									
		其他		实际用途		住宅用地													
共有建筑面积m²		5.44																	
房产草图		幢号	户号	总套数	总层数	所在层数	房屋结构	竣工时间	户型	朝向	建筑占地面积m²	专有建筑面积m²	分摊建筑面积m²	产权来源	墙体归属				
		00192	101	2	1	1	钢混	2025.5.20	其他	南		23.26	20.54	2.72	新建	东	南	西	北
		00192	102	2	1	1	钢混	2025.5.20	其他	南		23.26	20.54	2.72	新建	自有墙	自有墙	自有墙	自有墙
房产草图		附加说明													调查成果审核意见				

调查员: 陈嘉伟

审核人: 郭丽丹

北城云海门卫一室概况

面积单位：平方米

坐落	海港区北城云海门卫一室		
丘号		用途	门卫
建设单位	秦皇岛晟拓房地产开发有限公司		
项目名称	秦皇岛市海港数字经济产业园及秦皇岛市海港数字经济产业园（北城·云海小区二期）项目地块一门卫		
结构	钢混	建筑年代	2025.5.20
总层数	1	总套数	2
地上层数	1	地下层数	0
建筑面积	46.52	层数统计	
套内面积	41.08	地面以上	46.52
共有建筑面积	5.44	地面以下	0
备注			
<p>门卫建筑面积为 46.52 平方米。提供房屋竣工平面图纸 1 张，经实测与图纸相符。</p> <p>注：1、2025 年 4 月 8 日取得秦皇岛市海港区自然资源和规划局建设工程规划批后监管完结告知书。</p> <p>2、该建筑于 2025 年 5 月 20 日竣工。</p>			

计算：



秦皇岛市房产测绘咨询服务有限公司

2025 年 6 月 3 日

秦皇岛市建筑面积计算表

(共1页, 第1页)

座落:

海港区北城云海门卫一室

开发单位:	秦皇岛晟拓房地产开发有限公司
-------	----------------

幢编码:

13030201601700192 (实测)

[illegible]

图：陈嘉伟， 审核：郭丽丹 测绘单位：秦皇岛市房产测绘咨询服务有限公司 日期：2025年


 有限公司 日期：2025年
 1303021038830

用途	套内面积	建筑面积	所在层次	套数
门卫	41.08	46.52	1	2
合计	41.08	46.52		2



建筑物区分所有权业主共有部分调查表

宗地代码: 130302006003GB00090 项目名称: 北城云海项目 总幢数: 5

[illegible]

填表人：陈嘉伟

日期：2025年6月3日



不动产单元表（建筑物区分所有权业主共有部分汇总表）

制作单位名称（签章）：秦皇岛市房产测绘咨询服务有限公司

单位：面积m²

不动产单元代码			权利人名称	秦皇岛晟拓房地产开发有限公司		
序号	幢号	户号	所在层	共有部分名称	共有建筑面积	附记
1	北城云海门卫一室	101、102	1层	门卫	46.52	

数据来源：地籍调查表和项目业主提供



北城云海门卫一室分户图



门卫	门卫
101	102
23.26(20.54)	23.26(20.54)

房 产 图

单位: m/m²

宗地代码	130302006003GB00090	结构	钢混	专有建筑面积	41.08
幢号	00192	总层数	01	分摊建筑面积	5.44
户号		所在层次	1	建筑面积	46.52
坐落	海港区北城云海门卫一室				

