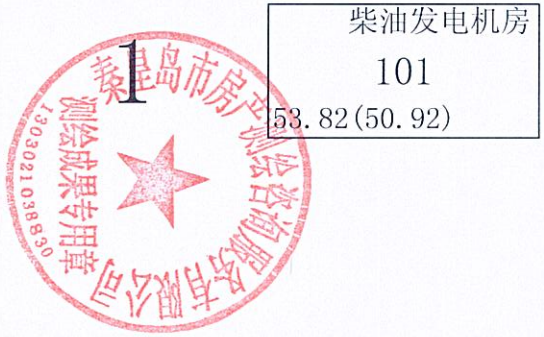
兴桐佰俊学府1号充电桩箱变及1号动力箱变分户图



不动产测绘报告

宗地代码：130302006003GB00101

房屋等定着物代码：

宗地位置：北部片区北港大街以北、规划河道以南、规划路以东、以西

项目名称：兴桐佰俊学府 1 号充电桩箱变及 1 号动力箱变

测量员（签字）：

项目负责人（签字）：

技术负责人（签字）：

测量单位（盖章）：秦皇岛市房产测绘咨询服务有限公司

2025 年 09 月 28 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

根据秦皇岛兴桐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北部片区北港大街以北、规划河道以南、规划路以东、以西的不动产进行了相关测量。外业测绘工作于 2025 年 9 月 26 日完成，内业工作于 2025 年 9 月 28 日完成。

2. 不动产简况

该幢不动产位于海港区北部片区北港大街以北、规划河道以南、规划路以东、以西，坐落为海港区兴桐佰俊学府 1 号充电桩箱变及 1 号动力箱变，为地上 1 层柴油发电机房，实测总测绘面积为 53.82 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、房产图编制主要内容包括

（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（㎡），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（022）

（2）建设用地规划许可证，地字第 1303022023YG0003310 号

（3）不动产权证，冀（2023）秦皇岛市不动产权第 0162612 号

（4）建设工程规划许可证，建字第 1303022023GG0031364 号

（5）建筑工程施工许可证，编号：130302202408050101

（6）河北省标准地名使用证，证号：130302（海）2025 第 039 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（022）

（2）建设用地规划许可证，地字第 1303022023YG0003310 号

（3）不动产权证，冀（2023）秦皇岛市不动产权第 0162612 号

（4）建设工程规划许可证，建字第 1303022023GG0031364 号

（5）建筑工程施工许可证，编号：130302202408050101

（6）河北省标准地名使用证，证号：130302（海）2025 第 039 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：GB00101　　定着物单元（房屋）代码：																	
房屋定着物单元类型	☑幢　□层　□套　□间								项目名称	海港区佰俊学府1栋至6栋、付5栋、1号充电桩箱变及1号动力箱变、门卫1及地下车库								
房屋坐落	海港区兴桐佰俊学府1号充电桩箱变及1号动力箱变								邮政编码	066000								
☑所有权人 □实际使用人	秦皇岛兴桐房地产开发有限公司								证件种类	统一社会信用代码证书								
									证件号	91130300566178991J								
									地址及联系电话	河北省秦皇岛市海港区海阳路650号　　电话：0335-6829999								
房屋所有权人或实际使用人类型	企业								规划用途	其他				共有情况	单独所有			
房屋性质	其他								实际用途	其他								
共有建筑面积㎡	2.90																	
房屋状况	幢号	户号	总套数	总层数	所在层	房屋结构	竣工时间	户型	朝向	建筑占地面积㎡	建筑面积㎡	专有建筑面积m^2	分摊建筑面积m^2	产权来源	墙体归属			
															东	南	西	北
	00235	101	1	1	1	钢混	2025.09.15	其他	南		53.82	50.92	2.90	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

兴桐佰俊学府1号充电桩箱变及1号动力箱变概况

面积单位：平方米

坐落	海港区兴桐佰俊学府1号充电桩箱变及1号动力箱变		
丘号		用途	柴油发电机房
建设单位	秦皇岛兴桐房地产开发有限公司		
项目名称	兴桐佰俊学府项目付1号楼		
结构	钢混	建筑年代	2025.09.15
总层数	1	总套数	1
地上层数	1	地下层数	0
建筑面积	53.82	层数统计	
套内面积	50.92	地面以上	53.82
共有建筑面积	2.90	地面以下	
备注			
柴油发电机房建筑面积为53.82平方米。提供房屋竣工平面图纸1张，经实测与图纸相符。 注：1、2025年9月24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； 2、该建筑于2025年09月15日竣工。			

计算：

秦皇岛市房产测绘咨询服务有限公司

2025年09月28日

秦皇岛市建筑面积计算表

（共1页，第1页）			座落：	海港区兴桐佰俊学府1号充电桩箱变及1号动力箱变			
开发单位：	秦皇岛兴桐房地产开发有限公司		幢编码：	13030201601700235（实测）			
楼层/单元/房号		建筑面积	其中			公用面积分摊系数	用 途
楼层	房号		套内建筑面积（含阳台）	阳台建筑面积	分摊的公用建筑面积		
1	101	53.82	50.92		2.90	0.056952	柴油发电机房
全楼总计		53.82	50.92	0.00	2.90		

描图：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9月

用途	套内面积	建筑面积	所在层次	套数
柴油发电机房	50.92	53.82	1	1
合计	50.92	53.82		1

建筑物区分所有权业主共有部分调查表

宗地代码：130302006003GB00101　　项目名称：兴桐佰俊学府项目　　总幢数：10

幢号	户号	所在层	共有部分名称	共有建筑面积㎡	共有部分说明
兴桐佰俊学府1号充电桩箱变及1号动力箱变	101	地上1层	柴油发电机房	53.82	全体业主共有

填表人：陈嘉伟　　日期：2025年09月28日

不动产单元表（房屋定着物单元汇总表）

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/高度m

宗地代码：130302006003GB00101

幢坐落：海港区兴桐佰俊学府1号充电桩箱变及1号动力箱变

定着物单元代码	权利人名称	幢名称	坐落	房屋用途	房屋结构	房屋性质	所在层	户型	朝向	共有情况	建筑面积	专有建筑面积	分摊建筑面积	共有建筑面积	有无电梯	产权来源	是否已登	是否抵押/查封/异议
	秦皇岛兴桐房地产开发有限公司	兴桐佰俊学府1号充电桩箱变及1号动力箱变	兴桐佰俊学府1号充电桩箱变及1号动力箱变101	柴油发电机房	钢混	其他	1	其他	南	外墙	53.82	50.92	2.90		无	新建		

数据来源：地籍调查和项目业主提供。

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㎡

不动产单元代码			权利人名称	秦皇岛兴桐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	兴桐佰俊学府1号充电桩箱变及1号动力箱变	101	地上1层	柴油发电机房	53.82	全体业主共有

数据来源：地籍调查表和项目业主提供

兴桐佰俊学府1号充电桩箱变及1号动力箱变分户图

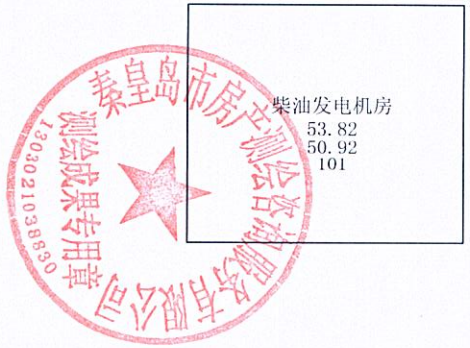
1	柴油发电机房
	101
	53.82(50.92)

房 产 图

单位：m/m²

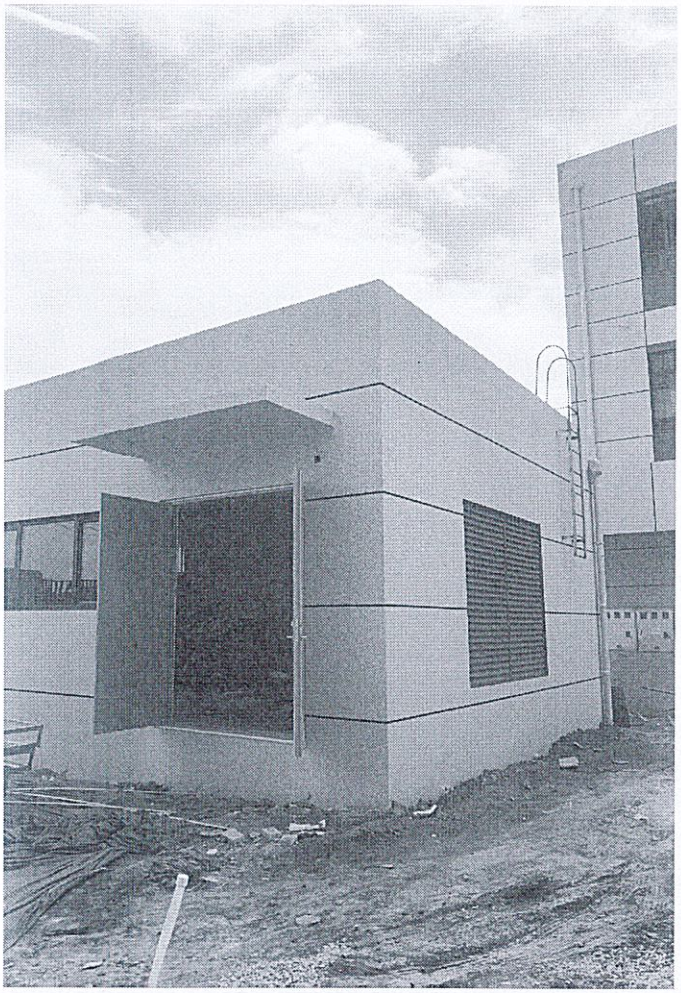
宗地代码	130302006003GB00101	结构	钢混	专有建筑面积	50.92
幢号	00235	总层数	01	分摊建筑面积	2.90
户号		所在层次	1	建筑面积	53.82
坐落	海港区兴桐佰俊学府1号充电桩箱变及1号动力箱变				

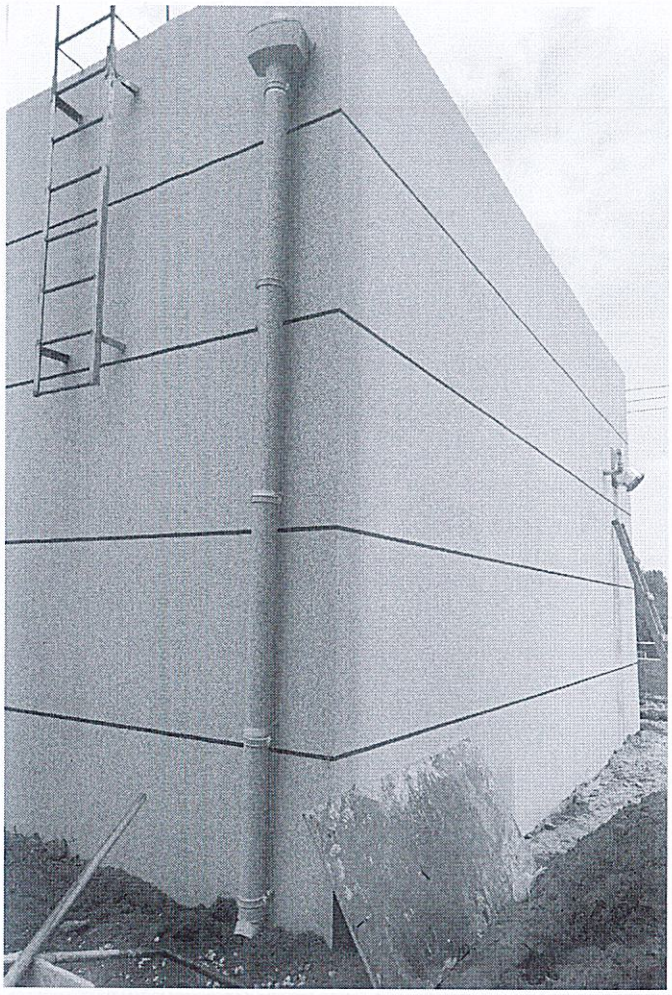
兴桐佰俊学府1号充电桩箱变及1号动力箱变平面图



测绘日期：2025年09月26日

1:200





经各级人民政府批准和地名管理部门统一

编制的门牌号码为标准地名，一切社会活动都

必须使用标准地名

标 准 名 称：桐伯健学府1栋至6栋、1号充电桩箱变及1号动力箱变、门卫

罗马字母拼写：

证　　号：370302（海）2026第039号

持 证 单 位：青岛兴桐房地产开发有限公司

发证机关　　（章）

发证日期：2026　年10　月10　日

兴桐佰俊学府付5栋分户图

3	社区综合 301 355.62(244.50)	物业 302 191.51(131.67)								
2	社区养老办公用房 201 310.90(213.75)	社区综合 202 44.73(30.75)	警务处 203 34.82(23.94)	社区卫生 204 25.66(17.64)	邮政 205 29.32(20.16)	社区综合 206 101.71(69.93)				
1	消防控制室 101 47.30(46.50)	换热站 102 97.21(95.56)	高压室 103 83.35(81.93)	公厕 104 30.40(29.88)	便利店 105 49.70(48.86)	直流室 106 20.64(20.29)	综保室兼值班室 107 26.28(25.83)	低压室 108 60.12(59.10)	变压器室1 109 19.56(19.23)	变压器室2 110 19.88(19.54)

不动产测绘报告

宗地代码：130302006003GB00101

房屋等定着物代码：

宗地位置：海港区北部片区北港大街以北、规划河道以南、规划路以东、以西

项目名称：兴桐佰俊学府付5栋

测量员（签字）：

项目负责人（签字）：

技术负责人（签字）：

测量单位（盖章）：秦皇岛市房产测绘咨询服务有限公司

2025年09月28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

根据秦皇岛兴桐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北部片区北港大街以北、规划河道以南、规划路以东、以西的不动产进行了相关测量。外业测绘工作于 2025 年 9 月 26 日完成，内业工作于 2025 年 9 月 28 日完成。

2. 不动产简况

该幢不动产位于海港区北部片区北港大街以北、规划河道以南、规划路以东、以西，坐落为海港区兴桐佰俊学府付 5 栋，为地上 3 层综合楼，实测总测绘面积为 1548.71 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、房产图编制主要内容包括

（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（㎡），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（022）

（2）建设用地规划许可证，地字第 1303022023YG0003310 号

（3）不动产权证，冀（2023）秦皇岛市不动产权第 0162612 号

（4）建设工程规划许可证，建字第 1303022023GG0031364 号

（5）建筑工程施工许可证，编号：130302202408050101

（6）河北省标准地名使用证，证号：130302（海）2025 第 039 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（022）

（2）建设用地规划许可证，地字第 1303022023YG0003310 号

（3）不动产权证，冀（2023）秦皇岛市不动产权第 0162612 号

（4）建设工程规划许可证，建字第 1303022023GG0031364 号

（5）建筑工程施工许可证，编号：130302202408050101

（6）河北省标准地名使用证，证号：130302（海）2025 第 039 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

秦皇岛市海港综合测绘有限公司 测绘成果专用章 1303021038630

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：GB00101　　定着物单元（房屋）代码：				
房屋定着物单元类型	☑幢　□层　□套　□间	项目名称	海港区兴佰俊学府1栋至6栋、付5栋、1号充电桩箱变及1号动力箱变、门卫1及地下车库		
房屋坐落	海港区兴桐佰俊学府付5栋		邮政编码	066000	
☑所有权人 □实际使用人	秦皇岛兴桐房地产开发有限公司	证件种类	统一社会信用代码证书		
		证件号	91130300566178991J		
		地址及联系电话	河北省秦皇岛市海港区海阳路650号　　电话：0335-6829999		
房屋所有权人或实际使用人类型	企业	规划用途	其他	共有情况	单独所有
房屋性质	其他	实际用途	其他		
共有建筑面积㎡	349.65				

房屋状况

幢号	户号	总套数	总层数	所在层	房屋结构	竣工时间	户型	朝向	建筑占地面积㎡	建筑面积㎡	专有建筑面积m^2	分摊建筑面积m^2	产权来源	墙体归属			
														东	南	西	北
00234	101	18	3	1	钢混	2025.09.15	其他	南		47.30	46.50	0.80	新建	自有墙	自有墙	自有墙	自有墙
00234	102	18	3	1	钢混	2025.09.15	其他	南		97.21	95.56	1.65	新建	自有墙	自有墙	自有墙	自有墙
00234	103	18	3	1	钢混	2025.09.15	其他	南		83.35	81.93	1.42	新建	自有墙	自有墙	自有墙	自有墙
00234	104	18	3	1	钢混	2025.09.15	其他	南		30.40	29.88	0.52	新建	自有墙	自有墙	自有墙	自有墙
00234	105	18	3	1	钢混	2025.09.15	其他	南		49.70	48.86	0.84	新建	自有墙	自有墙	自有墙	自有墙
00234	106	18	3	1	钢混	2025.09.15	其他	南		20.64	20.29	0.35	新建	自有墙	自有墙	自有墙	自有墙
00234	107	18	3	1	钢混	2025.09.15	其他	南		26.28	25.83	0.45	新建	自有墙	自有墙	自有墙	自有墙
00234	108	18	3	1	钢混	2025.09.15	其他	南		60.12	59.10	1.02	新建	自有墙	自有墙	自有墙	自有墙
00234	109	18	3	1	钢混	2025.09.15	其他	南		19.56	19.23	0.33	新建	自有墙	自有墙	自有墙	自有墙
00234	110	18	3	1	钢混	2025.09.15	其他	南		19.88	19.54	0.34	新建	自有墙	自有墙	自有墙	自有墙
00234	201	18	3	2	钢混	2025.09.15	其他	南		310.90	213.75	97.15	新建	自有墙	自有墙	自有墙	自有墙
00234	202	18	3	2	钢混	2025.09.15	其他	南		44.73	30.75	13.98	新建	自有墙	自有墙	自有墙	自有墙
00234	203	18	3	2	钢混	2025.09.15	其他	南		34.82	23.94	10.88	新建	自有墙	自有墙	自有墙	自有墙
00234	204	18	3	2	钢混	2025.09.15	其他	南		25.66	17.64	8.02	新建	自有墙	自有墙	自有墙	自有墙
00234	205	18	3	2	钢混	2025.09.15	其他	南		29.32	20.16	9.16	新建	自有墙	自有墙	自有墙	自有墙
00234	206	18	3	2	钢混	2025.09.15	其他	南		101.71	69.93	31.78	新建	自有墙	自有墙	自有墙	自有墙
00234	301	18	3	3	钢混	2025.09.15	其他	南		355.62	244.50	111.12	新建	自有墙	自有墙	自有墙	自有墙
00234	302	18	3	3	钢混	2025.09.15	其他	南		191.51	131.67	59.84	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：王蕊　　审核人：郭丽丹

兴桐佰俊学府付 5 栋概况

面积单位：平方米

坐落	海港区兴桐佰俊学府付 5 栋		
丘号		用途	综合
建设单位	秦皇岛兴桐房地产开发有限公司		
项目名称	兴桐佰俊学府项目 7#楼		
结构	钢混	建筑年代	2025.09.15
总层数	3	总套数	18
地上层数	3	地下层数	0
建筑面积	1548.71	层数统计	
套内面积	1199.06	地面以上	1548.71
共有建筑面积	349.65	地面以下	0
备注			

便利店共 1 间，建筑面积为 49.70 平方米；变压器室 1 共 1 间，建筑面积为 19.56 平方米；变压器室 2 共 1 间，建筑面积为 19.88 平方米；低压室共 1 间，建筑面积为 60.12 平方米；高压室共 1 间，建筑面积为 83.35 平方米；公厕共 1 间，建筑面积为 30.40 平方米；换热站共 1 间，建筑面积为 97.21 平方米；警务处共 1 间，建筑面积为 34.82 平方米；社区卫生共 1 间，建筑面积为 25.66 平方米；社区养老办公用房共 1 间，建筑面积为 310.90 平方米；社区综合共 3 间，建筑面积为 502.06 平方米；物业共 1 间，建筑面积为 191.51 平方米；消防控制室共 1 间，建筑面积为 47.30 平方米；邮政共 1 间，建筑面积为 29.32 平方米；直流室共 1 间，建筑面积为 20.64 平方米；综保室兼值班室共 1 间，建筑面积为 26.28 平方米。提供房屋竣工平面图纸 4 张，经实测与图纸相符。

注：1、2025 年 9 月 24 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；

2、该建筑于 2025 年 09 月 15 日竣工。

计算：

秦皇岛市房产测绘咨询服务有限公司

2025 年 09 月 28 日

秦皇岛市建筑面积计算表

（共1页，第1页）			座落：	海港区兴桐佰俊学府付5栋			
开发单位：	秦皇岛兴桐房地产开发有限公司		幢编码：	13030201601700234（实测）			
楼层/单元/房号		建筑面积	其中			公用面积分摊系数	用 途
楼层	房号		套内建筑面积（含阳台）	阳台建筑面积	分摊的公用建筑面积		
1	101	47.30	46.50		0.80	0.017276	消防控制室
1	102	97.21	95.56		1.65	0.017276	换热站
1	103	83.35	81.93		1.42	0.017276	高压室
1	104	30.40	29.88		0.52	0.017276	公厕
1	105	49.70	48.86		0.84	0.017276	便利店
1	106	20.64	20.29		0.35	0.017276	直流室
1	107	26.28	25.83		0.45	0.017276	综保室兼值班室
1	108	60.12	59.10		1.02	0.017276	低压室
1	109	19.56	19.23		0.33	0.017276	变压器室1
1	110	19.88	19.54		0.34	0.017276	变压器室2
2	201	310.90	213.75		97.15	0.454485	社区养老办公用房
2	202	44.73	30.75		13.98	0.454485	社区综合
2	203	34.82	23.94		10.88	0.454485	警务处
2	204	25.66	17.64		8.02	0.454485	社区卫生
2	205	29.32	20.16		9.16	0.454485	邮政
2	206	101.71	69.93		31.78	0.454485	社区综合
3	301	355.62	244.50		111.12	0.454485	社区综合
3	302	191.51	131.67		59.84	0.454485	物业
全楼总计		1548.71	1199.06	0.00	349.65		

绘图：王蕊，　　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9月

秦皇岛市房产测绘咨询服务有限公司 测绘成果专用章 1303021038930

用途	套内面积	建筑面积	所在层次	套数
便利店	48.86	49.70	1	1
变压器室1	19.23	19.56	1	1
变压器室2	19.54	19.88	1	1
低压室	59.10	60.12	1	1
高压室	81.93	83.35	1	1
公厕	29.88	30.40	1	1
换热站	95.56	97.21	1	1
警务处	23.94	34.82	2	1
社区卫生	17.64	25.66	2	1
社区养老办公用房	213.75	310.90	2	1
社区综合	345.18	502.06	2,3	3
物业	131.67	191.51	3	1
消防控制室	46.50	47.30	1	1
邮政	20.16	29.32	2	1
直流室	20.29	20.64	1	1
综保室兼值班室	25.83	26.28	1	1
合计	1199.06	1548.71		18

建筑物区分所有权业主共有部分调查表

宗地代码：130302006003GB00101　　项目名称：兴桐佰俊学府项目　　总幢数：10

幢号	户号	所在层	共有部分名称	共有建筑面积 ㎡	共有部分说明
兴桐佰俊学府付 5 栋	105	1 层	便利店	49.70	全体业主共有
兴桐佰俊学府付 5 栋	109	1 层	变压器室 1	19.56	全体业主共有
兴桐佰俊学府付 5 栋	110	1 层	变压器室 2	19.88	全体业主共有
兴桐佰俊学府付 5 栋	108	1 层	低压室	60.12	全体业主共有
兴桐佰俊学府付 5 栋	103	1 层	高压室	83.35	全体业主共有
兴桐佰俊学府付 5 栋	104	1 层	公厕	30.40	全体业主共有
兴桐佰俊学府付 5 栋	102	1 层	外墙等	1.65	整幢共有
兴桐佰俊学府付 5 栋	203	2 层	楼梯、过道、卫生间、外墙等	10.88	整幢共有
兴桐佰俊学府付 5 栋	204	2 层	楼梯、过道、卫生间、外墙等	8.02	整幢共有
兴桐佰俊学府付 5 栋	201	2 层	楼梯、过道、卫生间、外墙等	97.15	整幢共有
兴桐佰俊学府付 5 栋	202,206,301	2,3 层	楼梯、过道、卫生间、外墙等	156.88	整幢共有
兴桐佰俊学府付 5 栋	302	3 层	物业	191.51	全体业主共有
兴桐佰俊学府付 5 栋	101	1 层	消防控制室	47.30	全体业主共有
兴桐佰俊学府付 5 栋	205	2 层	邮政	29.32	全体业主共有
兴桐佰俊学府付 5 栋	106	2 层	直流室	20.64	全体业主共有
兴桐佰俊学府付 5 栋	107	2 层	综保室兼值班室	26.28	全体业主共有

填表人：王　蕊　　日期：2025 年 9 月 28 日

不动产单元表（房屋定着物单元汇总表）

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㎡/高度m

宗地代码：130302006003GB00101

幢坐落：海港区兴桐佰俊学府付5栋

定着物单元代码	权利人名称	幢名称	坐落	房屋用途	房屋结构	房屋性质	所在层	户型	朝向	共有情况	建筑面积	专有建筑面积	分摊建筑面积	共有建筑面积	有无电梯	产权来源	是否已登	是否抵押/查封/异议
	秦皇岛兴桐房地产开发有限公司	兴桐佰俊学府付5栋	兴桐佰俊学府付5栋101	消防控制室	钢混	其他	1	其他	南	外墙	47.30	46.50	0.80		有	新建		
	秦皇岛兴桐房地产开发有限公司	兴桐佰俊学府付5栋	兴桐佰俊学府付5栋102	换热站	钢混	其他	1	其他	南	外墙	97.21	95.56	1.65		有	新建		
	秦皇岛兴桐房地产开发有限公司	兴桐佰俊学府付5栋	兴桐佰俊学府付5栋103	高压室	钢混	其他	1	其他	南	外墙	83.35	81.93	1.42		有	新建		
	秦皇岛兴桐房地产开发有限公司	兴桐佰俊学府付5栋	兴桐佰俊学府付5栋104	公厕	钢混	其他	1	其他	南	外墙	30.40	29.88	0.52		有	新建		
	秦皇岛兴桐房地产开发有限公司	兴桐佰俊学府付5栋	兴桐佰俊学府付5栋105	便利店	钢混	其他	1	其他	南	外墙	49.70	48.86	0.84		有	新建		
	秦皇岛兴桐房地产开发有限公司	兴桐佰俊学府付5栋	兴桐佰俊学府付5栋106	直流室	钢混	其他	1	其他	南	外墙	20.64	20.29	0.35		有	新建		
	秦皇岛兴桐房地产开发有限公司	兴桐佰俊学府付5栋	兴桐佰俊学府付5栋107	保室兼值班	钢混	其他	1	其他	南	外墙	26.28	25.83	0.45		有	新建		
	秦皇岛兴桐房地产开发有限公司	兴桐佰俊学府付5栋	兴桐佰俊学府付5栋108	低压室	钢混	其他	1	其他	南	外墙	60.12	59.10	1.02		有	新建		
	秦皇岛兴桐房地产开发有限公司	兴桐佰俊学府付5栋	兴桐佰俊学府付5栋109	变压器室1	钢混	其他	1	其他	南	外墙	19.56	19.23	0.33		有	新建		
	秦皇岛兴桐房地产开发有限公司	兴桐佰俊学府付5栋	兴桐佰俊学府付5栋110	变压器室2	钢混	其他	1	其他	南	外墙	19.88	19.54	0.34		有	新建		
	秦皇岛兴桐房地产开发有限公司	兴桐佰俊学府付5栋	兴桐佰俊学府付5栋201	社区养老办公用房	钢混	其他	2	其他	南	楼梯间、过道、外墙等	310.90	213.75	97.15		有	新建		
	秦皇岛兴桐房地产开发有限公司	兴桐佰俊学府付5栋	兴桐佰俊学府付5栋202	社区综合	钢混	其他	2	其他	南	楼梯间、过道、外墙等	44.73	30.75	13.98		有	新建		
	秦皇岛兴桐房地产开发有限公司	兴桐佰俊学府付5栋	兴桐佰俊学府付5栋203	警务处	钢混	其他	2	其他	南	楼梯间、过道、外墙等	34.82	23.94	10.88		有	新建		
	秦皇岛兴桐房地产开发有限公司	兴桐佰俊学府付5栋	兴桐佰俊学府付5栋204	社区卫生	钢混	其他	2	其他	南	楼梯间、过道、外墙等	25.66	17.64	8.02		有	新建		
	秦皇岛兴桐房地产开发有限公司	兴桐佰俊学府付5栋	兴桐佰俊学府付5栋205	邮政	钢混	其他	2	其他	南	楼梯间、过道、外墙等	29.32	20.16	9.16		有	新建		
	秦皇岛兴桐房地产开发有限公司	兴桐佰俊学府付5栋	兴桐佰俊学府付5栋206	社区综合	钢混	其他	2	其他	南	楼梯间、过道、外墙等	101.71	69.93	31.78		有	新建		
	秦皇岛兴桐房地产开发有限公司	兴桐佰俊学府付5栋	兴桐佰俊学府付5栋301	社区综合	钢混	其他	3	其他	南	楼梯间、过道、外墙等	355.62	244.50	111.12		有	新建		
	秦皇岛兴桐房地产开发有限公司	兴桐佰俊学府付5栋	兴桐佰俊学府付5栋302	物业	钢混	其他	3	其他	南	楼梯间、过道、外墙等	191.51	131.67	59.84		有	新建		

数据来源：地籍调查和项目业主提供

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㎡

不动产单元代码			权利人名称	秦皇岛兴桐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	兴桐佰俊学府付5栋	105	1层	便利店	49.70	全体业主共有
2	兴桐佰俊学府付5栋	109	1层	变压器室1	19.56	全体业主共有
3	兴桐佰俊学府付5栋	110	1层	变压器室2	19.88	全体业主共有
4	兴桐佰俊学府付5栋	108	1层	低压室	60.12	全体业主共有
5	兴桐佰俊学府付5栋	103	1层	高压室	83.35	全体业主共有
6	兴桐佰俊学府付5栋	104	1层	公厕	30.40	全体业主共有
7	兴桐佰俊学府付5栋	102	1层	外墙等	1.65	整幢共有
8	兴桐佰俊学府付5栋	203	2层	楼梯、过道、卫生间、外墙等	10.88	整幢共有
9	兴桐佰俊学府付5栋	204	2层	楼梯、过道、卫生间、外墙等	8.02	整幢共有
10	兴桐佰俊学府付5栋	201	2层	楼梯、过道、卫生间、外墙等	97.15	整幢共有
11	兴桐佰俊学府付5栋	202,206,301	2,3层	楼梯、过道、卫生间、外墙等	156.88	整幢共有
12	兴桐佰俊学府付5栋	302	3层	物业	191.51	全体业主共有
13	兴桐佰俊学府付5栋	101	1层	消防控制室	47.30	全体业主共有
14	兴桐佰俊学府付5栋	205	2层	邮政	29.32	全体业主共有
15	兴桐佰俊学府付5栋	106	2层	直流室	20.64	全体业主共有
16	兴桐佰俊学府付5栋	107	2层	综保室兼值班室	26.28	全体业主共有

数据来源：地籍调查表和项目业主提供

秦皇岛市房产测绘咨询服务有限公司 测绘成果专用章 1303021038930

兴桐佰俊学府付5栋分户图

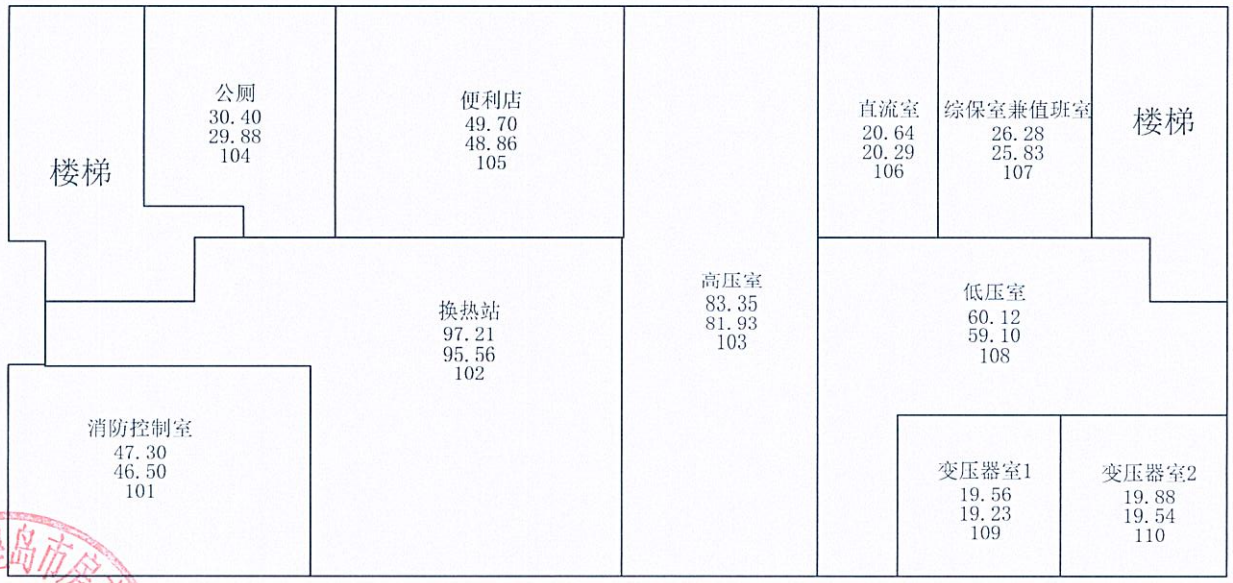
3	社区综合 301 355.62(244.50)	物业 302 191.51(131.67)								
2	社区养老办公用房 201 310.90(213.75)	社区综合 202 44.73(30.75)	警务处 203 34.82(23.94)	社区卫生 204 25.66(17.64)	邮政 205 29.32(20.16)	社区综合 206 101.71(69.93)				
1	消防控制室 101 47.30(46.50)	换热站 102 97.21(95.56)	高压室 103 83.35(81.93)	公厕 104 30.40(29.88)	便利店 105 49.70(48.86)	直流室 106 20.64(20.29)	综保室兼值班室 107 26.28(25.83)	低压室 108 60.12(59.10)	变压器室1 109 19.56(19.23)	变压器室2 110 19.88(19.54)

房 产 图

单位：m/m²

宗地代码	130302006003GB00101	结构	钢混	专有建筑面积	446.72
幢号	00234	总层数	3	分摊建筑面积	7.72
户号		所在层次	1	建筑面积	454.44
坐落	海港区兴桐佰俊学府付5栋				

兴桐佰俊学府付5栋1层平面图



测绘日期：2025年09月26日

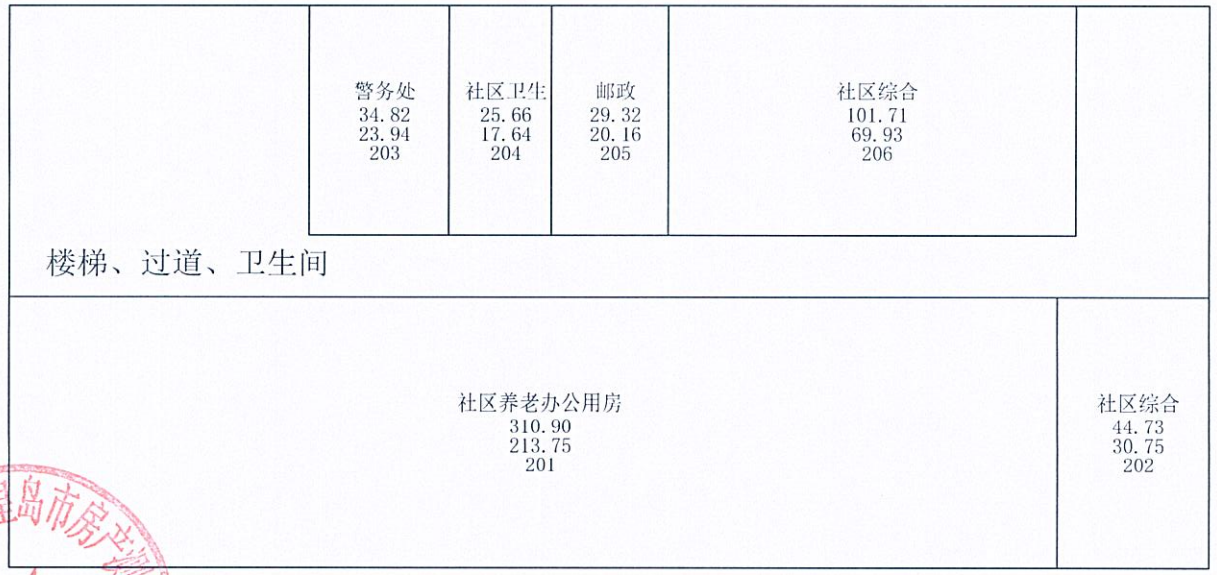
1:200

房 产 图

单位：m/m²

宗地代码	130302006003GB00101	结构	钢混	专有建筑面积	376.17
幢号	00234	总层数	3	分摊建筑面积	170.97
户号		所在层次	2	建筑面积	547.14
坐落	海港区兴桐佰俊学府付5栋				

兴桐佰俊学府付5栋2层平面图



测绘日期：2025年09月26日

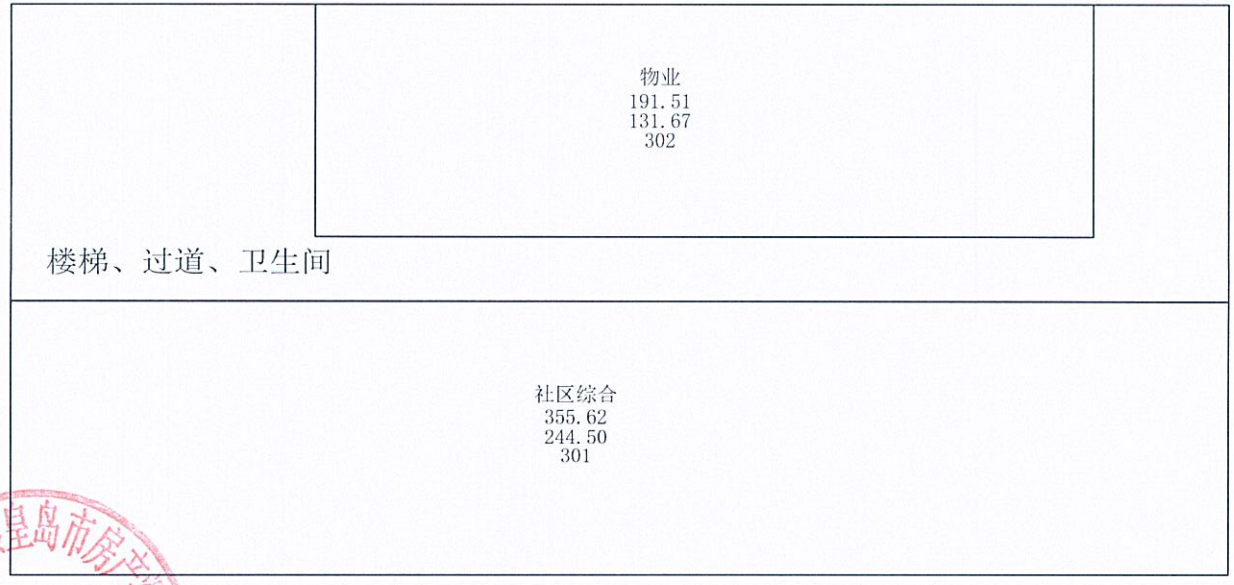
1:200

房 产 图

单位：m/m²

宗地代码	130302006003GB00101	结构	钢混	专有建筑面积	376.17
幢号	00234	总层数	3	分摊建筑面积	170.96
户号		所在层次	3	建筑面积	547.13
坐落	海港区兴桐佰俊学府付5栋				

兴桐佰俊学府付5栋3层平面图



测绘日期：2025年09月26日

1:200

经各级人民政府批准和地名管理部门统一编制的门牌号码为标准地名，一切社会活动都必须使用标准地名。

标 准 名 称：兴桐佰俊学府1栋至6栋、1号充电桩箱变及1号动力箱变、门卫

罗马字母拼写：

证　　号：[illegible]（海）2025第039号

持 证 单 位：秦皇岛兴桐房地产开发有限公司

发证机关　　（章）

发证日期：2025　年10　月10　日

兴桐佰俊学府门卫1分户图

1

门卫

101

13.15(12.00)

不动产测绘报告

宗地代码：1303020060003GB00101

房屋等定着物代码：

宗地位置：海港区北部片区北港大街以北、规划河道以南、规划路以东、以西

项目名称：兴桐佰俊学府门卫 1

测量员（签字）：

项目负责人（签字）：

技术负责人（签字）：

测量单位（盖章）：秦皇岛市房产测绘咨询服务有限公司

2025 年 09 月 28 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

根据秦皇岛兴桐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北部片区北港大街以北、规划河道以南、规划路以东、以西的不动产进行了相关测量。外业测绘工作于 2025 年 9 月 26 日完成，内业工作于 2025 年 9 月 28 日完成。

2. 不动产简况

该幢不动产位于海港区北部片区北港大街以北、规划河道以南、规划路以东、以西，坐落为海港区兴桐佰俊学府门卫 1，为地上 1 层门卫，实测总测绘面积为 13.15 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、房产图编制主要内容包括

（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（㎡），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（022）

（2）建设用地规划许可证，地字第 1303022023YG0003310 号

（3）不动产权证，冀（2023）秦皇岛市不动产权第 0162612 号

（4）建设工程规划许可证，建字第 1303022023GG0031364 号

（5）建筑工程施工许可证，编号：130302202408050101

（6）河北省标准地名使用证，证号：130302（海）2025 第 039 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（022）

（2）建设用地规划许可证，地字第 1303022023YG0003310 号

（3）不动产权证，冀（2023）秦皇岛市不动产权第 0162612 号

（4）建设工程规划许可证，建字第 1303022023GG0031364 号

（5）建筑工程施工许可证，编号：130302202408050101

（6）河北省标准地名使用证，证号：130302（海）2025 第 039 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：GB00101　定着物单元（房屋）代码：				
房屋定着物单元类型	☑幢　□层　□套　□间		项目名称	海港区兴佰俊学府1栋至6栋、付5栋、1号充电桩箱变及1号动力箱变、门卫1及地下车库	
房屋坐落	海港区兴桐佰俊学府门卫1			邮政编码	066000
☑所有权人 □实际使用人	秦皇岛兴桐房地产开发有限公司		证件种类	统一社会信用代码证书	
			证件号	91130300566178991J	
			地址及联系电话	河北省秦皇岛市海港区海阳路650号　电话：0335-6829999	
房屋所有权人或实际使用人类型	企业		规划用途	其他	共有情况：单独所有
房屋性质	其他		实际用途	其他	
共有建筑面积㎡	1.15				

房屋状况

幢号	户号	总套数	总层数	所在层	房屋结构	竣工时间	户型	朝向	建筑占地面积㎡	建筑面积㎡	专有建筑面积m^2	分摊建筑面积m^2	产权来源	墙体归属			
														东	南	西	北
00236	101	1	1	1	钢混	2025.09.15	其他	南		13.15	12.00	1.15	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：王蕊

审核人：郭丽丹

兴桐佰俊学府门卫 1 概况

面积单位：平方米

坐落	海港区兴桐佰俊学府门卫 1		
丘号		用途	门卫
建设单位	秦皇岛兴桐房地产开发有限公司		
项目名称	兴桐佰俊学府项目 7#楼门卫		
结构	钢混	建筑年代	2025.09.15
总层数	1	总套数	1
地上层数	1	地下层数	0
建筑面积	13.15	层数统计	
套内面积	12.00	地面以上	13.15
共有建筑面积	1.15	地面以下	0
备注			
门卫建筑面积为 13.15 平方米。提供房屋竣工平面图纸 2 张，经实测与图纸相符。 注：1、2025 年 9 月 24 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； 2、该建筑于 2025 年 09 月 15 日竣工。			

计算：

秦皇岛市房产测绘咨询服务有限公司

2025 年 09 月 28 日

秦皇岛市建筑面积计算表

（共1页，第1页）			座落：	海港区兴桐佰俊学府门卫1			
开发单位：	秦皇岛兴桐房地产开发有限公司		幢编码：	13030201601700236（实测）			
楼层/单元/房号		建筑面积	其中			公用面积分摊系数	用 途
楼层	房号		套内建筑面积（含阳台）	阳台建筑面积	分摊的公用建筑面积		
1	101	13.15	12.00		1.15	0.095833	门卫
全楼总计		13.15	12.00	0.00	1.15		

图：王蕊，　　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9

秦皇岛市房产测绘咨询服务有限公司 测绘成果专用章 130302103883O

用途	套内面积	建筑面积	所在层次	套数
门卫	12.00	13.15	1	1
合计	12.00	13.15		1

建筑物区分所有权业主共有部分调查表

宗地代码：130302006003GB00101　　项目名称：兴桐佰俊学府项目　　总幢数：10

幢号	户号	所在层	共有部分名称	共有建筑面积m²	共有部分说明
兴桐佰俊学府门卫 1	101	1 层	门卫	13.15	全体业主共有

填表人：王　蕊　　日期：2025 年 9 月 28 日

不动产单元表（房屋定着物单元汇总表）

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㎡/高度m

宗地代码：130302006003GB00101

幢坐落：海港区兴桐佰俊学府门卫1

定着物单元代码	权利人名称	幢名称	坐落	房屋用途	房屋结构	房屋性质	所在层	户型	朝向	共有情况	建筑面积	专有建筑面积	分摊建筑面积	共有建筑面积	有无电梯	产权来源	是否已登	是否抵押/查封/异议
	秦皇岛兴桐房地产开发有限公司	兴桐佰俊学府门卫1	兴桐佰俊学府门卫1-101	门卫	钢混	其他	1	其他	南	外墙等	13.15	12.00	1.15		无	新建		

数据来源：地籍调查和项目业主提供。

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㎡

不动产单元代码			权利人名称	秦皇岛兴桐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	兴桐佰俊学府门卫1	101	1层	门卫	13.15	全体业主共有

数据来源：地籍调查表和项目业主提供

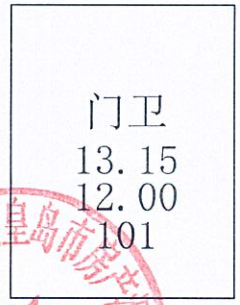
兴桐佰俊学府门卫1分户图

房 产 图

单位：m/㎡

宗地代码	130302006003GB00101	结构	钢混	专有建筑面积	12.00
幢号	00236	总层数	1	分摊建筑面积	1.15
户号		所在层次	1	建筑面积	13.15
坐落	海港区兴桐佰俊学府门卫1				

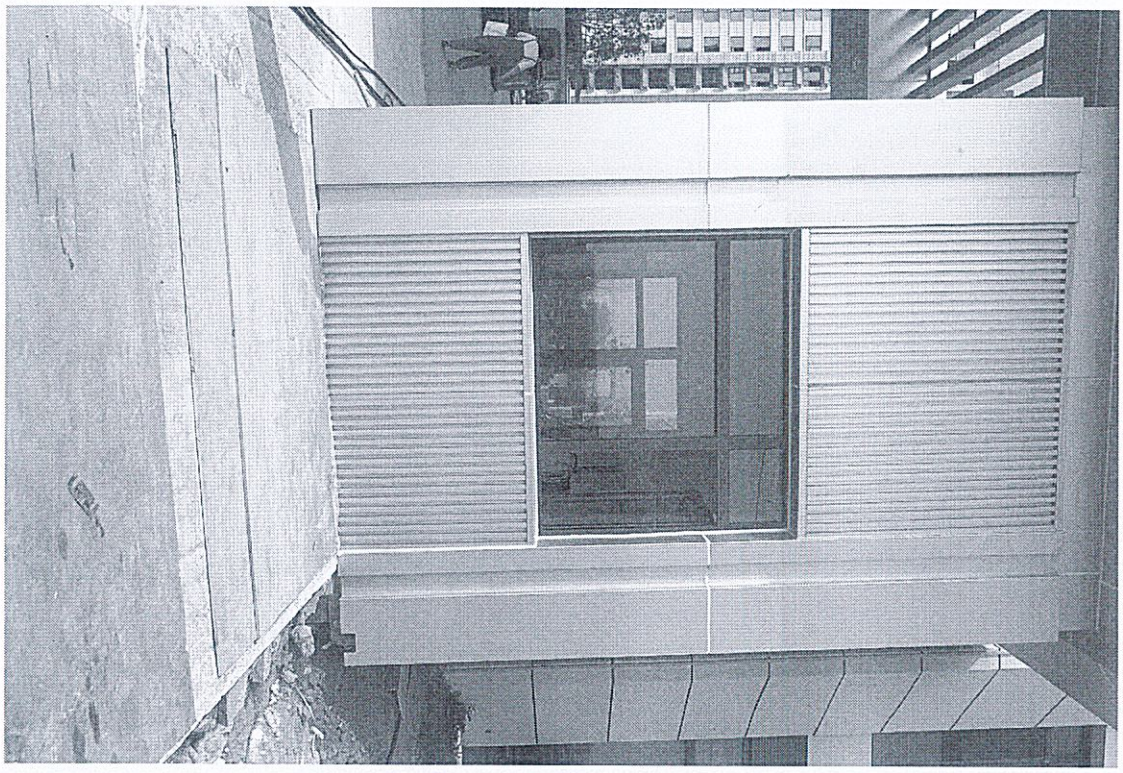
兴桐佰俊学府门卫1平面图



测绘日期：2025年09月26日

1:200

门卫



经各级人民政府批准和地名管理部门统一编制的门牌号码为标准地名，一切社会活动都必须使用标准地名。

标 准 名 称：兴桐佰俊学府1栋至6栋、1号充电桩箱变及1号动力箱变、门卫

罗马字母拼写：

证　　号：20302（海）2025第039号

持 证 单 位：秦皇岛兴桐房地产开发有限公司

发证机关　　（章）

发证日期：2025　　年10　　月10　　日