

不动产测绘报告

宗地代码：130302006003GB00089

房屋等定着物代码：

宗地位置：海港区韩石路以东、揽月街以南、北港大街以北

项目名称：如意阁小区付1栋

测量员（签字）：王燕

项目负责人（签字）：郭丽丹

技术负责人（签字）：马

测量单位（盖章）：秦皇岛市房产测绘咨询服务有限公司



2025 年 12 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



一、概述

1. 任务来源

根据秦皇岛市辉腾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韩石路以东、揽月街以南、北港大街以北的不动产进行了相关测量。外业测绘工作于 2025 年 11 月 29 日完成，内业工作于 2025 年 12 月 03 日完成。

2. 不动产简况

该幢不动产位于海港区韩石路以东、揽月街以南、北港大街以北，坐落为海港区如意阁小区付 1 栋，为地上 3 层综合楼，实测总测绘面积为 1216.95 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	$\pm 1.0\text{mm}$	2026 年 1 月 22 日
手持测距仪	DISTO D510	1096488937	$\pm 1.0\text{mm}$	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(m²),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关于辉腾·如意阁工程规划确认的函

(2) 建设用地规划许可证,地字第 130302202152010 号

(3) 不动产权证,冀(2021)秦皇岛市不动产权第 0056185 号

(4) 建设工程规划许可证,建字第 130302202153012 号

(5) 建筑工程施工许可证,编号:130302202110190101 号

(6) 河北省标准地名使用证,证号:130302(海)2025 第 019 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关于辉腾·如意阁工程规划确认的函

(2) 建设用地规划许可证，地字第 130302202152010 号

(3) 不动产权证，冀（2021）秦皇岛市不动产权第 0056185 号

(4) 建设工程规划许可证，建字第 130302202153012 号

(5) 建筑工程施工许可证，编号：130302202110190101 号

(6) 河北省标准地名使用证，证号：130302（海）2025 第 019 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



如意阁小区付1栋概况

面积单位：平方米

坐落	海港区如意阁小区付1栋		
丘号		用途	综合
建设单位	秦皇岛市辉腾房地产开发有限公司		
项目名称	辉腾·如意阁1#楼		
结构	钢混	建筑年代	2025.09
总层数	3	总套数	18
地上层数	3	地下层数	0
建筑面积	1216.95	层数统计	
套内面积	1005.64	地面以上	1216.95
共有建筑面积	211.31	地面以下	0
备注			
<p>便利店共1间，建筑面积为97.44平方米；公厕共1间，建筑面积为39.38平方米；社区办公及服务用房共4间，建筑面积为500.84平方米；社区居家养老服务用房共1间，建筑面积为91.25平方米；文化活动站共5间，建筑面积为294.34平方米；物业管理用房共4间，建筑面积为129.57平方米；消防控制室、警务室共1间，建筑面积为33.04平方米；邮寄服务场所共1间，建筑面积为31.09平方米。提供房屋竣工平面图纸4张，经实测与图纸相符。</p> <p>注：1、2025年11月27日取得秦皇岛市海港区自然资源和规划局关于辉腾·如意阁工程规划确认的函；</p> <p>2、该建筑于2025年9月竣工。</p>			

计算：

秦皇岛市房产测绘咨询服务有限公司

2025年12月03日



秦皇岛市建筑面积计算表

(共1页, 第1页)

座落:

海港区如意阁小区付1栋

开发单位:		秦皇岛市辉腾房地产开发有限公司		幢编码:		13030201601700162 (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	50.76	49.18		1.58	0.032052	物业管理用 房
1	102	16.70	12.50		4.20	0.336134	物业管理用 房
1	103	39.38	29.47		9.91	0.336134	公厕
1	104	33.04	32.01		1.03	0.032052	消防控制室 、警务室
1	105	28.60	27.71		0.89	0.032052	物业管理用 房
1	106	97.44	94.41		3.03	0.032052	便利店
1	107	83.21	80.63		2.58	0.032052	社区办公及 服务用房
1	108	91.25	88.42		2.83	0.032052	社区居家养 老服务用房
1	109	31.09	30.12		0.97	0.032052	邮寄服务场 所
2	201	176.98	135.71		41.27	0.304082	社区办公及 服务用房
2	202	34.66	25.94		8.72	0.336134	文化活动站
2	203	137.50	102.91		34.59	0.336134	社区办公及 服务用房
3	301	58.59	43.85		14.74	0.336134	文化活动站
3	302	103.15	77.20		25.95	0.336134	社区办公及 服务用房
3	303	33.51	25.08		8.43	0.336134	物业管理用 房
3	304	52.06	38.96		13.10	0.336134	文化活动站
3	305	47.63	35.65		11.98	0.336134	文化活动站
3	306	101.40	75.89		25.51	0.336134	文化活动站
全楼总计		1216.95	1005.64	0.00	211.31		

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1



用途	套内面积	建筑面积	所在层次	套数
便利店	94.41	97.44	1	1
公厕	29.47	39.38	1	1
社区办公及服务用房	396.45	500.84	1, 2, 3	4
社区居家养老服务用房	88.42	91.25	1	1
文化活动站	220.29	294.34	2, 3	5
物业管理用房	114.47	129.57	1, 3	4
消防控制室、警务室	32.01	33.04	1	1
邮寄服务场所	30.12	31.09	1	1
合计	1005.64	1216.95		18



不动产单元表（房屋定着物单元汇总表）

单位：面积m ² /高度m																		
制作单位名称（签章）：秦皇岛市房产测绘咨询服务服务有限公司																		
宗地代码：130302060003GB00089																		
幢坐落：海港区如意阁小区1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
秦皇岛市辉腾房地产开发有限公司	如意阁小区付1栋	如意阁小区付1栋	如意阁小区付1栋101	物业管理用房	钢混	其他	1	其他	南	楼梯间、过道、外墙等	50.76	49.18	1.58		无	新建		
秦皇岛市辉腾房地产开发有限公司	如意阁小区付1栋	如意阁小区付1栋	如意阁小区付1栋102	物业管理用房	钢混	其他	1	其他	南	楼梯间、过道、外墙等	16.70	12.50	4.20		无	新建		
秦皇岛市辉腾房地产开发有限公司	如意阁小区付1栋	如意阁小区付1栋	如意阁小区付1栋103	公厕	钢混	其他	1	其他	南	楼梯间、过道、外墙等	39.38	29.47	9.91		无	新建		
秦皇岛市辉腾房地产开发有限公司	如意阁小区付1栋	如意阁小区付1栋	如意阁小区付1栋104	消防控制室、警务室	钢混	其他	1	其他	南	楼梯间、过道、外墙等	33.04	32.01	1.03		无	新建		
秦皇岛市辉腾房地产开发有限公司	如意阁小区付1栋	如意阁小区付1栋	如意阁小区付1栋105	物业管理用房	钢混	其他	1	其他	南	楼梯间、过道、外墙等	28.60	27.71	0.89		无	新建		
秦皇岛市辉腾房地产开发有限公司	如意阁小区付1栋	如意阁小区付1栋	如意阁小区付1栋106	便利店	钢混	其他	1	其他	南	楼梯间、过道、外墙等	97.44	94.41	3.03		无	新建		
秦皇岛市辉腾房地产开发有限公司	如意阁小区付1栋	如意阁小区付1栋	如意阁小区付1栋107	社区办公及服务用房	钢混	其他	1	其他	南	楼梯间、过道、外墙等	83.21	80.63	2.58		无	新建		
秦皇岛市辉腾房地产开发有限公司	如意阁小区付1栋	如意阁小区付1栋	如意阁小区付1栋108	社区居家养老服务用房	钢混	其他	1	其他	南	楼梯间、过道、外墙等	91.25	88.42	2.83		无	新建		
秦皇岛市辉腾房地产开发有限公司	如意阁小区付1栋	如意阁小区付1栋	如意阁小区付1栋109	邮政服务场所	钢混	其他	1	其他	南	楼梯间、过道、外墙等	31.09	30.12	0.97		无	新建		
秦皇岛市辉腾房地产开发有限公司	如意阁小区付1栋	如意阁小区付1栋	如意阁小区付1栋201	社区办公及服务用房	钢混	其他	2	其他	南	楼梯间、过道、外墙等	176.98	135.71	41.27		无	新建		
秦皇岛市辉腾房地产开发有限公司	如意阁小区付1栋	如意阁小区付1栋	如意阁小区付1栋202	文化活动站	钢混	其他	2	其他	南	楼梯间、过道、外墙等	34.66	25.94	8.72		无	新建		
秦皇岛市辉腾房地产开发有限公司	如意阁小区付1栋	如意阁小区付1栋	如意阁小区付1栋203	社区办公及服务用房	钢混	其他	2	其他	南	楼梯间、过道、外墙等	137.50	102.91	34.59		无	新建		
秦皇岛市辉腾房地产开发有限公司	如意阁小区付1栋	如意阁小区付1栋	如意阁小区付1栋301	文化活动站	钢混	其他	3	其他	南	楼梯间、过道、外墙等	58.59	43.85	14.74		无	新建		
秦皇岛市辉腾房地产开发有限公司	如意阁小区付1栋	如意阁小区付1栋	如意阁小区付1栋302	社区办公及服务用房	钢混	其他	3	其他	南	楼梯间、过道、外墙等	103.15	77.20	25.95		无	新建		
秦皇岛市辉腾房地产开发有限公司	如意阁小区付1栋	如意阁小区付1栋	如意阁小区付1栋303	物业管理用房	钢混	其他	3	其他	南	楼梯间、过道、外墙等	33.51	25.08	8.43		无	新建		
秦皇岛市辉腾房地产开发有限公司	如意阁小区付1栋	如意阁小区付1栋	如意阁小区付1栋304	文化活动站	钢混	其他	3	其他	南	楼梯间、过道、外墙等	52.06	38.96	13.10		无	新建		
秦皇岛市辉腾房地产开发有限公司	如意阁小区付1栋	如意阁小区付1栋	如意阁小区付1栋305	文化活动站	钢混	其他	3	其他	南	楼梯间、过道、外墙等	47.63	35.65	11.98		无	新建		
秦皇岛市辉腾房地产开发有限公司	如意阁小区付1栋	如意阁小区付1栋	如意阁小区付1栋306	文化活动站	钢混	其他	3	其他	南	楼梯间、过道、外墙等	101.40	75.89	25.51		无	新建		

数据来源：地籍调查和房产测绘提供。



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m²

不动产单元代码			权利人名称	秦皇岛市辉腾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	如意阁小区付1栋	106	1层	外墙等	3.03	整幢共有
2	如意阁小区付1栋	103	1层	楼梯、过道、外墙等	9.91	整幢共有
3	如意阁小区付1栋	107、201、203、302	1-3层	楼梯、过道、外墙等	104.39	整幢共有
4	如意阁小区付1栋	108	1层	楼梯、过道、外墙等	2.83	整幢共有
5	如意阁小区付1栋	202、301、304、305、306	2、3层	楼梯、过道、外墙等	74.05	整幢共有
6	如意阁小区付1栋	101、102、105、303	1、3层	物业管理用房	129.57	全体业主共有
7	如意阁小区付1栋	104	1层	消防控制室、警务室	33.04	全体业主共有
8	如意阁小区付1栋	109	1层	外墙等	0.97	整幢共有

数据来源：地籍调查表和项目业主提供



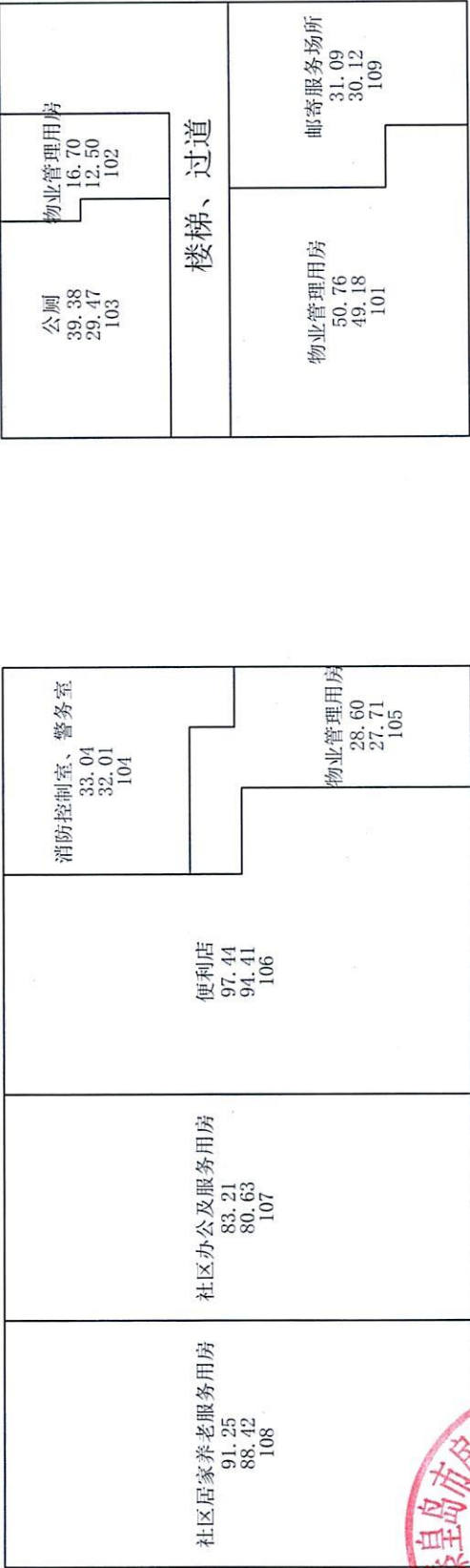
房 产 图

单位: m/m²

宗地代码	130302006003GB00089	结构	钢混	专有建筑面积	444.45
幢号	00162	总层数	3	分摊建筑面积	27.02
户号		所在层次	1	建筑面积	471.47
坐落	海港区如意阁小区付1栋				



如意阁小区付1栋1层平面图



测绘日期: 2025年11月29日

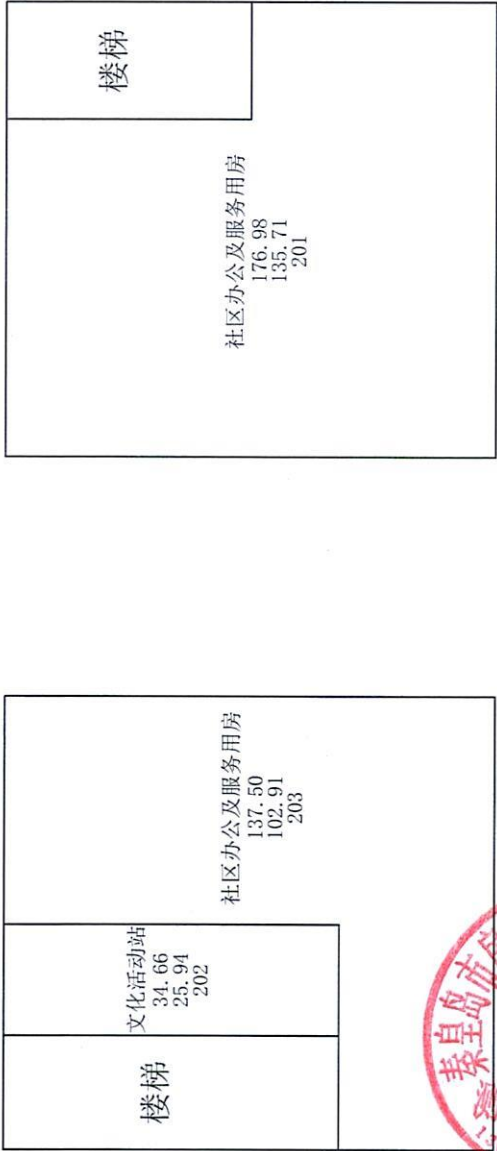
房 产 图

单位: m/m²

宗地代码	130302006003GB000089	结构	钢混	专有建筑面积	264.56
幢号	00162	总层数	3	分摊建筑面积	84.58
户号		所在层次	2	建筑面积	349.14
坐落	海港区如意阁小区付1栋				



如意阁小区付1栋2层平面图



测绘日期: 2025年11月29日

1:200

房 产 图

单位: m/m²

宗地代码	130302006003GB00089	结构	钢混	专有建筑面积	296.63
幢号	00162	总层数	3	分摊建筑面积	99.71
户号		所在层次	3	建筑面积	396.34
坐落	海港区如意阁小区付1栋				



如意阁小区付1栋3层平面图

楼梯、过道				
文化活动站 47.63 35.65 305	文化活动站 52.06 38.96 304	物业管理用房 33.51 25.08 303		
文化活动站 101.40 75.89 306	文化活动站 58.59 43.85 301	社区办公及服务用房 103.15 77.20 302		



测绘日期: 2025年11月29日