

房产测绘报告 (预测绘)

新

宗地代码： 130302014001GB00338

宗地位置： 景盛街以南、先锋支路以西、汤河庭院以北

项目名称： 明曦·永樂项目

测量员：胡 航

项目负责人：郝天宇

技术负责人：胡 航

单位负责人：高 杰

测量单位（盖章）：秦皇岛市测绘大队



2025 年 9 月 25 日

不动产测量报告

1. 若对房屋进行房产面积预测，则本报告是根据委托方的要求，依据委托方提供的且经规划等相关部门审核确认的有关资料进行的预测，根据设计房产结构、尺寸及相关规范规则确定共有面积部门分摊方案绘制房产图。报告中房产图不得用于购房合同附图，不能直接作为产权登记依据。
2. 本报告中使用的长度单位为米，取至 0.01 米；面积单位为平方米，取至 0.01 平方米。房屋分层平面图上所示尺寸为墙（柱）中轴线尺寸，阳台外边线为实线的阳台为封闭阳台，阳台外边线为虚线的阳台为不封闭阳台。
3. 本报告所述的土地用途是根据《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017），结合实地情况与用地审批情况而确定的二级分类名称，与相关部门的审批用途不完全一致。本报告所述的房屋用途为批准验收的房屋用途。
4. 本报告绘制的房产图不反映房屋内部结构。
5. 本报告在正式提交前，已提请委托方检查校对并确认，委托方对确认结果承担法律责任。
6. 本报告无测绘单位公章无效。
7. 本报告涂改、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补发或重新测绘。
8. 本报告测绘项目的不动产资料由委托方提供。若委托方提供的资料不能保证其完整性、真实性而影响本测绘结果，责任由委托方承担。
9. 本报告为测绘成果，我单位仅对测绘成果负责，不能直接作为权属等证明。
10. 本报告仅用于不动产登记机构进行不动产登记发证。
11. 本报告以电子报告形式在本单位存档，可根据需要打印纸质报告给委托方。

目 录

- 一、概述
- 二、测量技术依据
- 三、图件的测制
- 四、房屋面积测算
- 五、质量评价
- 六、成果目录
- 七、成果附件

一、概述

1. 任务来源

根据秦皇岛明曦房地产开发有限公司与秦皇岛市测绘大队签订的《不动产测量委托协议书》，秦皇岛市测绘大队对景盛街以南、先锋支路以西、汤河庭院以北的 10 幢不动产和地下车库进行房产预测绘，工作于 2025 年 10 月 19 日完成。

2. 不动产简况

该不动产位于海港区景盛街以南、先锋支路以西、汤河庭院以北，宗地用地类别为住宅用地，宗地批准面积为 12036.13 m²，本次对宗地内 10 幢不动产和地下车库进行房产预测绘。规划审批建筑面积为 24627 m²，预测总建筑面积为 23717.74 m²。

2. 测量内容

(1) 准备工作包括：接受委托、组织施工、收集相关资料、制定不动产测量技术方案，计算测量放样数据等工作。

(2) 不动产内业工作包括：面积计算、绘制房产图、填写房产测绘报告（预测绘）的编写等。

(3) 成果质量检查：三级检查、一级验收，即作业组初检、质检组检查、总工办审核，甲方或甲方委托的具有相关资质单位验收。

二、测量技术依据

1. 地籍调查规程 (TD/T 1001-2012)
2. 房产测量规范 第一单元：房产测量规定 (GB/T 17986.1-2000)
3. 房产测量规范 第二单元：房产图图式 (GB/T 17986.2-2000)
4. 不动产单元设定与代码编制规则 (GB/T 37346-2019)
5. 不动产权籍调查技术方案（试行）（国土资发[2015]41 号）
6. 土地利用现状分类 (GB/T 21010-2017)
7. 城市测量规范 (CJJ/T 8-2011)
8. 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）
9. 国家基本比例尺地图图式 第 1 部分：1:500 1:1000 1:2000 地形图图式 (GB/T 20257.1-2017)
10. 测绘成果质量检查与验收 (GB/T 24356-2009)

三、图件编制

将内业取得数据结果输入计算机，用广东南方数码科技股份有限公司开发的“Cass10.1”、“房产测绘软件”等软件，进行内业编辑成图，并严格按照规定进行分层，生成与市不动产中心数据库管理系统要求完全一致的数据格式和信息的房产图等图件、表格。

1. 房产图编制

(1) 以报建图编绘房产图。根据房屋的大小设计房产比例尺，比例尺分母取整百倍数。

(2) 房产图的幅面规格，采用 A4 或 A3 两种尺寸。

(3) 房产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。

主要包括：

(a) 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。

(b) 房屋轮廓线、分层专有房屋权属界线、比例尺、指北针等。

(c) 电梯、楼梯等共有部分应标注“电梯”“楼梯”等字样。

(d) 测绘单位、绘制日期。

四、房屋面积测算

房产面积测算精度按《房产测量规范》3.2.6 规定的三级精度执行。中误差： $0.04\sqrt{S} + 0.003S$ ，限差： $0.08\sqrt{S} + 0.006S$ ；S 为房屋面积，单位为平方米。房屋边长及层高测绘通过报建图读图等方法，取用建筑设计图上的尺寸。采用燕软集团开发的房产测绘软件进行面积分摊与测算，内容详见栋（幢）房产测绘报告（预测绘）。

房屋预测：依据甲方提供的资料

- 1、《建设工程规划许可证》（建字第 1303022025GG0029564 号）
- 2、《建设用地规划许可证》（地字第 1303022025YG0006539 号）
- 3、《不动产权证书》（冀（2025）秦皇岛市不动产权第 0251009 号）
- 4、明曦永樂项目报建图
- 5、关于入户门的情况说明

五、质量评价

我单位按 ISO9001 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

三级检查、一级验收，确认程序合法，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。

六、成果目录

1. 房产测量成果

1) 房产预测绘报告

七、成果附件

- 1、《建设工程规划许可证》（建字第 1303022025GG0029564 号）
- 2、《建设用地规划许可证》（地字第 1303022025YG0006539 号）
- 3、《不动产权证书》（冀（2025）秦皇岛市不动产权第 0251009 号）
- 4、明曦永樂项目报建图
- 5、关于入户门的情况说明

房产预测绘报告

2025 年 9 月 25 日

委托单位	秦皇岛明曦房地产开发有限公司
房屋坐落	海港区明曦·永樂小区 1-9 栋、付 6 栋、地下车库
施测时间	2025. 8. 27
勘 测 情 况	<p>本次对该宗地 10 幢建筑物和地下车库进行预测绘，总建筑面积为 23717.78 平方米。</p> <p>1 栋为住宅用房，钢筋混凝土结构，共 7 层，总建筑面积为 1315.52 平方米；地上 5 层，住宅 5 套，建筑面积为 964.63 平方米，地下 2 层，储藏室 4 间，建筑面积为 187.89 平方米；抄表间 1 间，建筑面积为 26.75 平方米；弱电间 1 间，建筑面积为 11.48 平方米；配电室 1 间，建筑面积为 17.48 平方米；二层电梯、电梯厅 2 间，建筑面积为 66.11 平方米；三层电梯、电梯厅 1 间，建筑面积为 19.83 平方米；四层电梯、电梯厅 1 间，建筑面积为 17.84 平方米；五层电梯 1 间，建筑面积为 3.51 平方米。</p> <p>2 栋为住宅用房，钢筋混凝土结构，共 7 层，总建筑面积为 1336.68 平方米；地上 5 层，住宅 5 套，建筑面积为 981.67 平方米，地下 2 层，储藏室 4 间，建筑面积为 187.12 平方米；抄表间 1 间，建筑面积为 25.65 平方米；弱电间 1 间，建筑面积为 16.93 平方米；配电室 1 间，建筑面积为 11.82 平方米；二层电梯、电梯厅 2 间，建筑面积为 66.23 平方米；三层电梯、电梯厅 1 间，</p>

建筑面积为 19.68 平方米；四层电梯、电梯厅 1 间，建筑面积为 24.08 平方米；五层电梯 1 间，建筑面积为 3.50 平方米。

3 栋为住宅用房，钢筋混凝土结构，共 7 层，总建筑面积为 1316.08 平方米；地上 5 层，住宅 5 套，建筑面积为 981.68 平方米，地下 2 层，储藏室 3 间，建筑面积为 153.05 平方米；抄表间 1 间，建筑面积为 24.95 平方米；弱电间 1 间，建筑面积为 17.84 平方米；配电室 1 间，建筑面积为 12.46 平方米；二层电梯、电梯厅 2 间，建筑面积为 76.46 平方米；三层电梯、电梯厅 1 间，建筑面积为 20.74 平方米；四层电梯、电梯厅 1 间，建筑面积为 25.38 平方米；五层电梯 1 间，建筑面积为 3.52 平方米。

4 栋为住宅用房，钢筋混凝土结构，共 7 层，总建筑面积为 3822.70 平方米；地上 5 层，住宅 20 套，建筑面积为 2927.36 平方米，地下 2 层，活动室 4 间，建筑面积为 259.34 平方米；储藏室 17 间，建筑面积为 449.10 平方米；水暖抄表间 2 间，建筑面积为 147.12 平方米；弱电间 1 间，建筑面积为 23.71 平方米；配电室 1 间，建筑面积为 16.07 平方米。

5 栋为住宅用房，钢筋混凝土结构，共 7 层，总建筑面积为 1316.29 平方米；地上 5 层，住宅 5 套，建筑面积为 981.72 平方米，地下 2 层，储藏室 3 间，建筑面积为 153.30 平方米；抄表间 1 间，建筑面积为 24.74 平方米；弱电间 1 间，建筑面积为 17.88 平方米；配电室 1 间，建筑面积为 12.48 平方米；二层电梯、电梯厅 2 间，建筑面积为 76.44 平方米；三层电梯、电梯厅 1 间，建筑面积为 20.78 平方米；四层电梯、电梯厅 1 间，建筑面积为

25.43 平方米；五层电梯 1 间，建筑面积为 3.52 平方米。

6 栋为住宅用房，钢筋混凝土结构，共 7 层，总建筑面积为 1982.15 平方米；地上 5 层，住宅 8 套，建筑面积为 1213.72 平方米；图书馆 1 间，建筑面积为 37.35 平方米；物业服务用房 1 间，建筑面积为 14.83 平方米；消防控制室 1 间，建筑面积为 50.03 平方米；健身房 1 间，建筑面积为 140.30 平方米；门卫兼邮政 1 间，建筑面积为 14.06 平方米；地下 2 层，储藏室 9 间，建筑面积为 365.35 平方米；抄表间 1 间，建筑面积为 80.07 平方米；弱电间 1 间，建筑面积为 20.54 平方米；配电室 1 间，建筑面积为 45.90 平方米。

7 栋为住宅用房，钢筋混凝土结构，共 7 层，总建筑面积为 1781.54 平方米；地上 5 层，住宅 5 套，建筑面积为 1466.79 平方米，地下 2 层，储藏室 3 间，建筑面积为 191.14 平方米；抄表间 1 间，建筑面积为 23.91 平方米；弱电间 1 间，建筑面积为 10.58 平方米；配电室 1 间，建筑面积为 12.44 平方米；二层电梯 1 间，建筑面积为 3.53 平方米；三层电梯、电梯厅 1 间，建筑面积为 16.33 平方米；四层电梯、电梯厅 1 间，建筑面积为 17.54 平方米；五层电梯 1 间，建筑面积为 3.49 平方米；电梯、楼梯 1 间，建筑面积为 35.79 平方米。

8 栋为住宅用房，钢筋混凝土结构，共 7 层，总建筑面积为 1207.19 平方米；地上 5 层，住宅 5 套，建筑面积为 974.05 平方米，地下 2 层，储藏室 2 间，建筑面积为 90.10 平方米；抄表间 1 间，建筑面积为 27.12 平方米；弱电间 1 间，建筑面积为 16.93

平方米；配电室 1 间，建筑面积为 11.82 平方米；二层电梯 1 间，建筑面积为 3.55 平方米；三层电梯、电梯厅 1 间，建筑面积为 19.67 平方米；四层电梯、电梯厅 1 间，建筑面积为 24.08 平方米；五层电梯 1 间，建筑面积为 3.51 平方米；电梯、楼梯 1 间，建筑面积为 36.36 平方米。

9 栋为住宅用房，钢筋混凝土结构，共 7 层，总建筑面积为 1199.95 平方米；地上 5 层，住宅 5 套，建筑面积为 967.12 平方米，地下 2 层，储藏室 2 间，建筑面积为 88.38 平方米；抄表间 1 间，建筑面积为 29.90 平方米；弱电间 1 间，建筑面积为 16.60 平方米；配电室 1 间，建筑面积为 11.59 平方米；二层电梯 1 间，建筑面积为 3.56 平方米；三层电梯、电梯厅 1 间，建筑面积为 19.30 平方米；四层电梯、电梯厅 1 间，建筑面积为 23.61 平方米；五层电梯 1 间，建筑面积为 3.51 平方米；电梯、楼梯 1 间，建筑面积为 36.38 平方米。

付 6 栋为配套楼，钢筋混凝土结构，共 5 层，总建筑面积为 1386.69 平方米；变电所 2 间，建筑面积为 259.10 平方米；换热站 1 间，建筑面积为 120.54 平方米；门卫兼邮政 1 间，建筑面积为 17.94 平方米；社区综合服务设施 4 间，建筑面积为 513.82 平方米；物业服务用房 1 间，建筑面积为 123.17 平方米；消防水箱间 1 间，建筑面积为 38.51 平方米；养老服务设施 4 间，建筑面积为 313.61 平方米。

地下车库，钢筋混凝土结构，共 1 层，总建筑面积为 7052.95 平方米；车位 135 个，建筑面积为 4685.85 平方米；储藏室 3 间，

	<p>建筑面积为 210.60 平方米; 二层电梯厅 3 间, 建筑面积为 380.00 平方米; 三层电梯厅 7 间, 建筑面积为 289.19 平方米; 四层电梯厅 7 间, 建筑面积为 472.10 平方米; 五层电梯厅 7 间, 建筑面积为 261.83 平方米; 消防水池 消防泵房 1 间, 建筑面积为 753.38 平方米。</p> <p>甲方提供报建平面图 77 张, 总平面图 1 张。</p>
测绘成果	根据《房产测量规范》和建设部建房 (2002) 74 号文之规定计算面积如下:
	详见计算表

测绘人: 胡航

校核: 相冲

