

不动产测绘报告

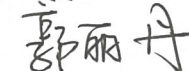
宗地代码：130302006003GB00086

房屋等定着物代码：

宗地位置：海港区北港大街以北、规划路以东、规划路以西

项目名称：星荟小区付1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7月24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

根据秦皇岛碧华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港大街以北、规划路以东、规划路以西的不动产进行了相关测量。外业测绘工作于 2025 年 7 月 23 日完成，内业工作于 2025 年 7 月 24 日完成。

2. 不动产简况

该幢不动产位于海港区北港大街以北、规划路以东、规划路以西，坐落为海港区星荟小区付 1 栋，为地上 3 层综合，实测总测绘面积为 1419.15 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:2024(012)

(2) 建设用地规划许可证,地字第 130302202152004 号

(3) 不动产权证书,冀(2021)秦皇岛市不动产权第 0046858 号

(4) 建设工程规划许可证,建字第 130302202153005 号

(5) 建筑工程施工许可证,编号:130302202104160101 号

(6) 河北省标准地名使用证,证号:130302(海)2024 第 001 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: 2024(012)

(2) 建设用地规划许可证, 地字第 130302202152004 号

(3) 不动产权证, 冀(2021) 秦皇岛市不动产权第 0046858 号

(4) 建设工程规划许可证, 建字第 130302202153005 号

(5) 建筑工程施工许可证, 编号: 130302202104160101 号

(6) 河北省标准地名使用证, 证号: 130302(海) 2024 第 001 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：GB00086				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		海港区星荟小区1栋至5栋、付1栋、付2栋、门卫及地下车库									
房屋坐落		海港区星荟小区付1栋																			
☒ 所有权人 ☐ 实际使用人		证件类型		邮政编码																066000	
		证件号		统一社会信用代码证书																91130302MA0E9H1981	
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秦山路29号 电话：0335-3535777																	
房屋性质		规划用途		住宅用地		共有情况		单独所有													
		实际用途		住宅用地																	
共有建筑面积m²		289.13																			
房屋状况		幢号	户号	总套数	所在层数	房屋结构	竣工时间	户型	朝向	建筑占地面积m²	建筑面积m²	专有建筑面积m²	分摊建筑面积m²	产权来源	墙体归属						
															东	南	西	北			
		00158	101	14	3	1	钢混	2025.05.16	其他	南		43.17	42.30	0.87	新建	自有墙	自有墙	自有墙	自有墙		
		00158	102	14	3	1	钢混	2025.05.16	其他	南		144.86	141.94	2.92	新建	自有墙	自有墙	自有墙	自有墙		
		00158	103	14	3	1	钢混	2025.05.16	其他	南		61.01	55.41	5.60	新建	自有墙	自有墙	自有墙	自有墙		
		00158	104	14	3	1	钢混	2025.05.16	其他	南		24.81	22.53	2.28	新建	自有墙	自有墙	自有墙	自有墙		
		00158	105	14	3	1	钢混	2025.05.16	其他	南		45.34	44.42	0.92	新建	自有墙	自有墙	自有墙	自有墙		
		00158	106	14	3	1	钢混	2025.05.16	其他	南		47.63	46.67	0.96	新建	自有墙	自有墙	自有墙	自有墙		
		00158	107	14	3	1	钢混	2025.05.16	其他	南		40.07	39.26	0.81	新建	自有墙	自有墙	自有墙	自有墙		
		00158	201	14	3	2	钢混	2025.05.16	其他	南		124.51	90.71	33.80	新建	自有墙	自有墙	自有墙	自有墙		
		00158	202	14	3	2	钢混	2025.05.16	其他	南		145.96	106.34	39.62	新建	自有墙	自有墙	自有墙	自有墙		
		00158	203	14	3	2	钢混	2025.05.16	其他	南		98.59	71.83	26.76	新建	自有墙	自有墙	自有墙	自有墙		
		00158	204	14	3	2	钢混	2025.05.16	其他	南		169.32	123.36	45.96	新建	自有墙	自有墙	自有墙	自有墙		
00158	301	14	3	3	钢混	2025.05.16	其他	南		141.28	102.93	38.35	新建	自有墙	自有墙	自有墙	自有墙				
00158	302	14	3	3	钢混	2025.05.16	其他	南		163.28	118.96	44.32	新建	自有墙	自有墙	自有墙	自有墙				
00158	303	14	3	3	钢混	2025.05.16	其他	南		169.32	123.36	45.96	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									

审核人：郭丽丹



星荟小区付1栋概况

面积单位：平方米

坐落	海港区星荟小区付1栋		
丘号		用途	综合
建设单位	秦皇岛碧华房地产开发有限公司		
项目名称	星荟小区付1#楼		
结构	钢混	建筑年代	2025.05.16
总层数	3	总套数	14
地上层数	3	地下层数	0
建筑面积	1419.15	层数统计	
套内面积	1130.02	地面以上	1419.15
共有建筑面积	289.13	地面以下	0
备注			
便利店建筑面积 47.63 平方米；公厕建筑面积 40.07 平方米；换热站建筑面积 144.86 平方米；警务室建筑面积 43.17 平方米；社区服务用房建筑面积 500.80 平方米；文化服务站建筑面积 310.60 平方米；物业服务用房建筑面积 163.28 平方米；消防控制室建筑面积 45.34 平方米；养老用房建筑面积 98.59 平方米；邮政服务设施建筑面积 24.81 平方米；。提供房屋竣工平面图纸 3 张，经实测与图纸相符。 注：1、2024 年 7 月 22 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 5 月 16 日竣工。			

计算：



秦皇岛市建筑面积计算表

[illegible]

用途	套内面积	建筑面积	所在层次	套数
便利店	46.67	47.63	1	1
公厕	39.26	40.07	1	1
换热站	141.94	144.86	1	1
警务室	42.30	43.17	1	1
社区服务用房	375.82	500.80	1, 2	4
文化活动站	226.29	310.60	3	2
物业服务用房	118.96	163.28	3	1
消防控制室	44.42	45.34	1	1
养老用房	71.83	98.59	2	1
邮政服务设施	22.53	24.81	1	1
合计	1130.02	1419.15		14



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	秦皇岛碧华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	星荟小区付1栋	101	1	警务室	43.17	
2	星荟小区付1栋	102	1	换热站	144.86	
3	星荟小区付1栋	103, 201, 202, 204	1, 2	社区服务用房	500.80	
4	星荟小区付1栋	104	1	邮政服务设施	24.81	
5	星荟小区付1栋	105	1	消防控制室	45.34	
6	星荟小区付1栋	106	1	便利店	0.96	
7	星荟小区付1栋	107	1	公厕	40.07	
8	星荟小区付1栋	203	2	养老用房	98.59	
9	星荟小区付1栋	301, 303	3	文化活动站	310.60	
10	星荟小区付1栋	302	3	物业服务用房	163.28	

数据来源：地籍调查表和项目业主提供

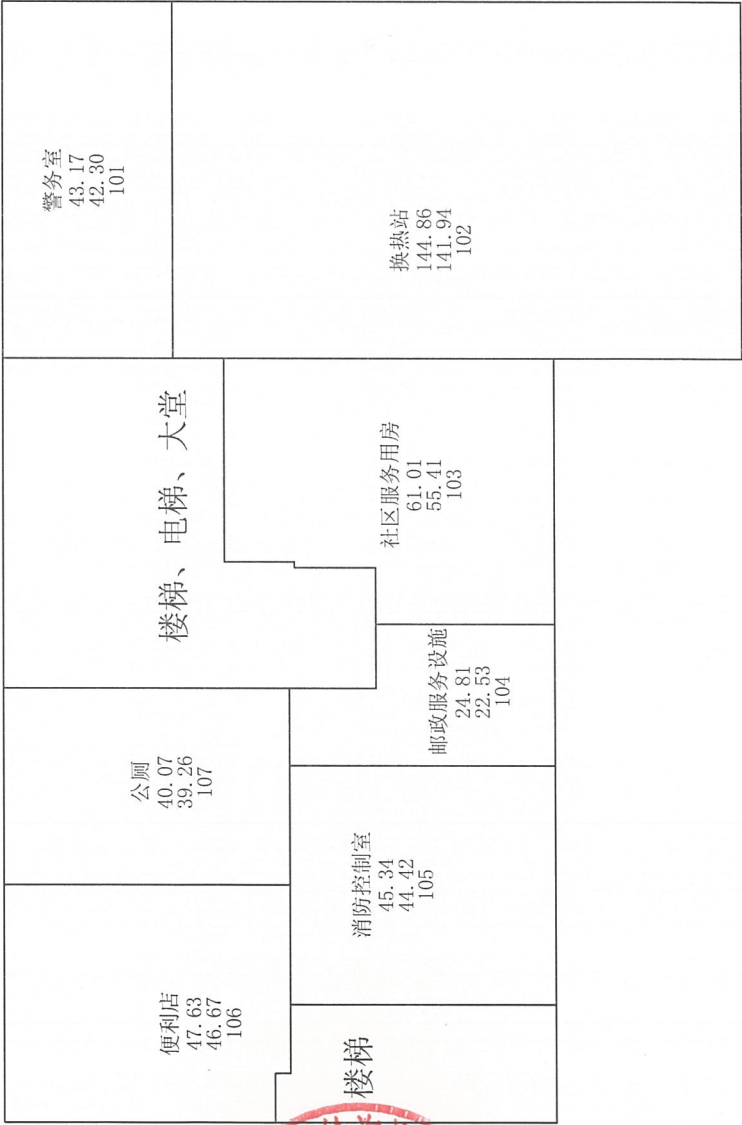


房 产 图

单位: m/m²

宗地代码	130302006003GB00086	结构	钢混	专有建筑面积	392.53
幢号	00158	总层数	3	分摊建筑面积	14.36
户号		所在层次	1	建筑面积	406.89
坐落	海港区星荟小区付1栋				

星荟小区付1栋1层平面图



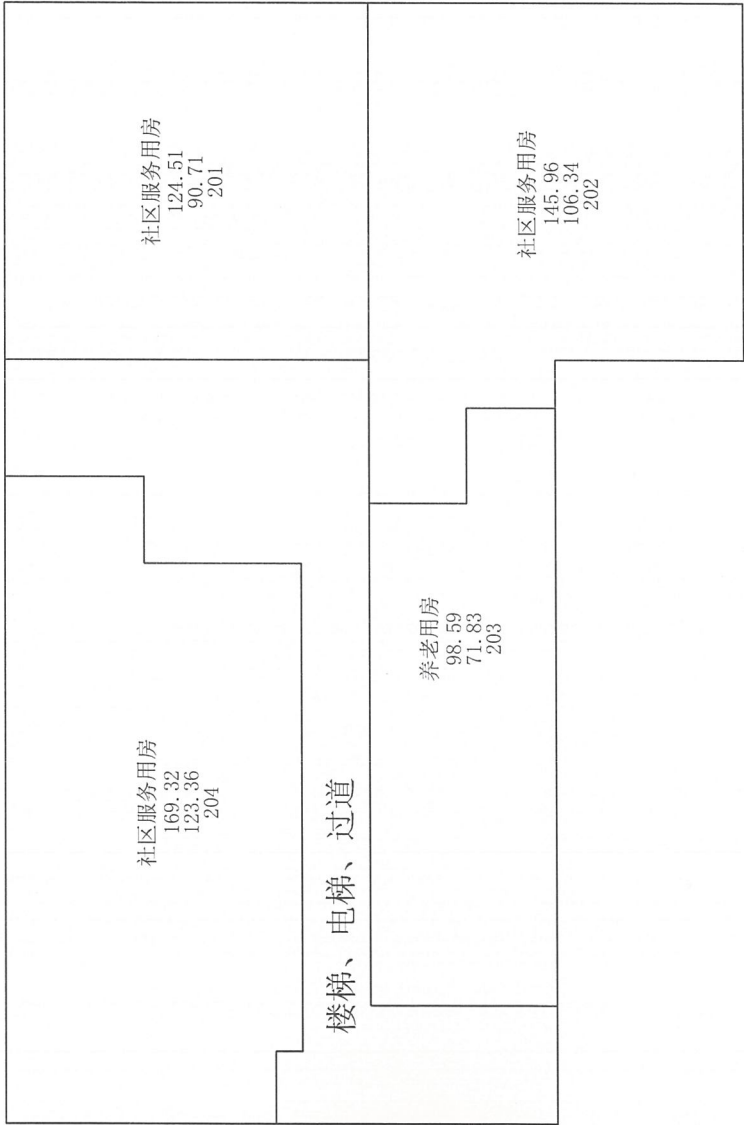
测绘日期: 2025年07月23日

房 产 图

单位: m/m²

宗地代码	130302006003GB00086	结构	钢混	专有建筑面积	392.24
幢号	00158	总层数	3	分摊建筑面积	146.14
户号		所在层次	2	建筑面积	538.38
坐落	海港区星荟小区付1栋				

星荟小区付1栋2层平面图



测绘日期: 2025年07月23日

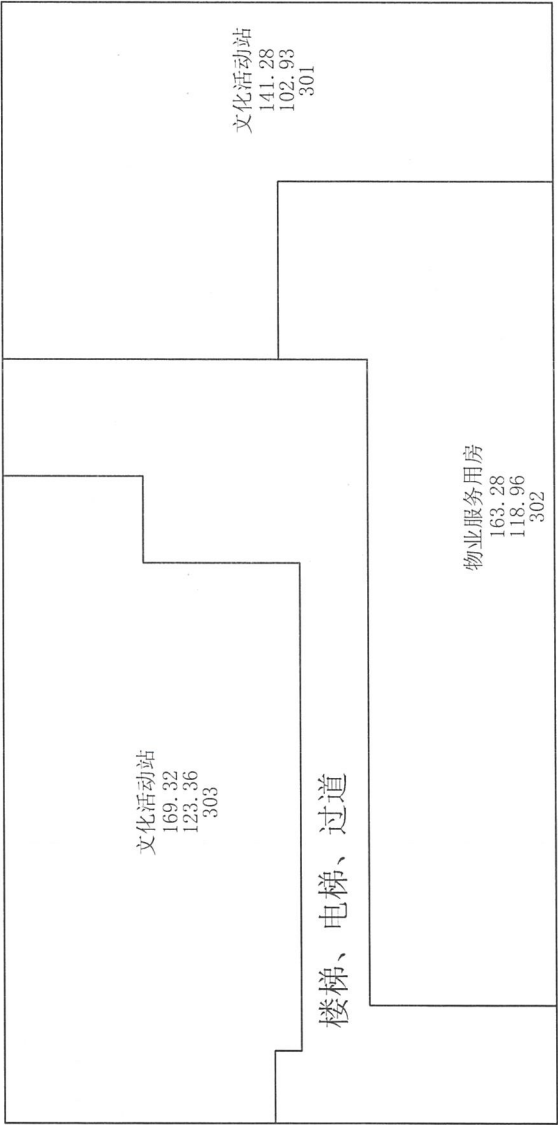
1:200

房产图

单位: m/m²

宗地代码	130302006003GB00086	结构	钢混	专有建筑面积	345.25
幢号	00158	总层数	3	分摊建筑面积	128.63
户号		所在层次	3	建筑面积	473.88
坐落	海港区星荟小区付1栋				

星荟小区付1栋3层平面图



测绘日期: 2025年07月23日

星荟小区付1栋分户图

文化服务站 301 141.28(102.93)	物业服务用房 302 163.28(118.96)	文化服务站 303 169.32(123.36)				
社区服务用房 201 124.51(90.71)	社区服务用房 202 145.96(106.34)	养老用房 203 98.59(71.83)	社区服务用房 204 169.32(123.36)			
警务室 101 43.17(42.30)	换热站 102 144.86(141.94)	社区服务用房 103 61.01(55.41)	邮政服务设施 104 24.81(22.53)	消防控制室 105 45.34(44.42)	便利店 106 47.63(46.67)	公厕 107 40.07(39.26)



