

# 宁津县鑫诚测绘有限公司房屋面积测绘报告

(房地信[ Z24080022 )

项目名称: 惠宁清华园二期S1商业

委托单位: 宁津润宁置业有限公司

测绘单位: 宁津县鑫诚测绘有限公司

测量日期: 2024年9月11日



# 宁津县鑫诚测绘有限公司房屋面积测绘报告

(房地信[ Z24080022 ])

## 目 录

- 一、概况
- 二、房屋面积测绘依据
- 三、房产测绘单位、人员
- 四、房屋面积测绘仪器、设备
- 五、房屋面积测绘项目、内容
- 六、房屋面积测绘结果
- 七、房屋面积测绘图
- 八、房屋面积计算说明
- 九、其它说明
- 十、附件



## 一、概况

受 宁津润宁置业有限公司 的委托，宁津县鑫诚测绘有限公司 2024年8月9日 对该单位（个人）建于 大祁北路南侧、大祁中路北侧、规划张庄路西侧S1商业 进行了房屋面积测绘。

## 二、房屋面积测绘依据

- 1、中华人民共和国国家标准GB/T17986-2000《房产测量规范》；
- 2、建设部“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）；
- 3、建设部《关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知》的通知；
- 4、与本宗房产相关的、有效的规划、城建、房管批文，协约；
- 5、本宗房屋面积测绘委托书（或合同书）。

## 三、房产测绘单位、人员

### 1、房产测绘单位资质

宁津县鑫诚测绘有限公司为宁津县乙级测绘资质持证单位，具有独立法人资格。测绘资质证书编号为：乙测资质37505732。

### 2、房产测绘人员（资格）

队长：郑永平

队员：魏金良、赵保华、王明、孙伟、焦健、王国伟

检查员：郑永平、焦健

## 四、房屋面积测绘仪器、设备

仪器名称	测量精度	检定日期
PD/Disto-D5 手持式激光测距仪	测距中误差： $\pm 1.24\text{mm}$	2023/10/25
50米钢尺	合格	2023/10/25
PIII Lenovo电脑	图形面积绘制及面积计算	
房产测量BMF软件	图形面积绘制及面积计算	
备注：		

## 五、房屋面积测绘项目、内容

本宗房屋面积测绘的项目和测量内容包括：

- 1、房屋分层分户平面图的测绘。
- 2、房屋共有建筑面积的分摊。
- 3、房屋分户面积测算。



## 六、房屋面积测绘结果

1、整幢房屋各类面积测算统计表

单位：m<sup>2</sup>

楼名/幢号	套内面积	分摊面积	公摊系数	产权面积	备注
S1商业	1,843.97	325.26	0.176391	2169.23	
房屋名称	S1商业		结构	钢筋混凝土	
座落	大祁北路南侧、大祁中路北侧、规划张庄路西侧		幢号	S1商业	
测量人员	焦健, 魏金良		测绘单位(盖章)		
检核人员	焦健				
负责人	郑永平				
测量单位	宁津县鑫诚测绘有限公司				

2、各幢房屋内分层、分户各类面积测算统计表

单位：m<sup>2</sup>

幢号	单元	楼层	房号	套内建筑面积	共有分摊面积	公摊系数	产权面积	用途	套数	备注
S1商业		1层	S1-1	174.96	8.55	0.048854	183.51	商业		
S1商业		1层	S1-10	102.60	5.01	0.048854	107.61	商业		
S1商业		1层	S1-11	85.68	4.19	0.048854	89.87	商业		
S1商业		1层	S1-12	136.80	6.68	0.048854	143.48	商业		
S1商业		1层	S1-2	100.80	4.92	0.048854	105.72	商业		
S1商业		1层	S1-3	100.80	4.92	0.048854	105.72	商业		
S1商业		1层	S1-4	100.80	4.92	0.048854	105.72	商业		
S1商业		1层	S1-5	100.80	4.92	0.048854	105.72	商业		
S1商业		1层	S1-6	100.80	4.92	0.048854	105.72	商业		
S1商业		1层	S1-7	100.80	4.92	0.048854	105.72	商业		
S1商业		1层	S1-8	95.76	4.68	0.048854	100.44	商业		
S1商业		1层	S1-9	102.60	5.01	0.048854	107.61	商业		
S1商业		3层	S1-301	74.25	35.92	0.483788	110.17	商业		
S1商业		3层	S1-302	83.16	40.23	0.483788	123.39	商业		
S1商业		3层	S1-303	83.16	40.23	0.483788	123.39	商业		





S1商业	3层	S1-304	83.16	40.23	0.483788	123.39	商业		
S1商业	3层	S1-305	39.06	18.90	0.483788	57.96	商业		
S1商业	3层	S1-306	82.08	39.71	0.483788	121.79	商业		
S1商业	3层	S1-307	36.33	17.58	0.483788	53.91	商业		
S1商业	3层	S1-308	59.57	28.82	0.483788	88.39	商业		



## 七、房屋面积测绘图（见附页）

## 八、房屋面积计算说明

### 1、共有共用面积的计算和分摊

单位：m<sup>2</sup>

层次	单元	共有建筑面积名称	计算面积	分摊方式	备注
1层		电井	2.4	商铺共用	
1层		楼梯	20.52	三层商铺共用	
1层		楼梯	17.28	三层商铺共用	
1层		外墙	14.04	商铺共用	
1层		外墙	17.24	商铺共用	
2层		电井	2.4	商铺共用	
2层		楼梯	20.52	三层商铺共用	
2层		楼梯	17.28	三层商铺共用	
2层		外墙	14.04	商铺共用	
2层		外墙	17.24	商铺共用	
3层		电井	2.4	商铺共用	
3层		楼梯	17.28	三层商铺共用	
3层		楼梯	20.52	三层商铺共用	
3层		外墙	14.04	商铺共用	
3层		外墙	17.24	商铺共用	
3层		走廊	62.33	三层商铺共用	
3层		走廊	48.51	三层商铺共用	



## 2、各户室套内建筑面积和共有分摊面积的计算

座落	北路南侧、大祁中路北侧、规划张庄路	结构	钢筋混凝土	总层数	3
户室号	计算公式	套内面积	分摊系数	分摊面积	建筑面积
S1-1	$+(6.3*7.6+9*4.4)*2$	174.96	0.048854	8.55	183.51
S1-10	$+(4.5*11.4)*2$	102.60	0.048854	5.01	107.61
S1-11	$+(4.2*10.2)*2$	85.68	0.048854	4.19	89.87
S1-12	$+(5.7*6.4+8.4*3.8)*2$	136.80	0.048854	6.68	143.48
S1-2	$+(4.2*12)*2$	100.80	0.048854	4.92	105.72
S1-3	$+(4.2*12)*2$	100.80	0.048854	4.92	105.72
S1-4	$+(4.2*12)*2$	100.80	0.048854	4.92	105.72
S1-5	$+(4.2*12)*2$	100.80	0.048854	4.92	105.72
S1-6	$+(4.2*12)*2$	100.80	0.048854	4.92	105.72
S1-7	$+(4.2*12)*2$	100.80	0.048854	4.92	105.72
S1-8	$+(4.2*11.4)*2$	95.76	0.048854	4.68	100.44
S1-9	$+(4.5*11.4)*2$	102.60	0.048854	5.01	107.61
S1-301	$6.3*5.5+9*4.4$	74.25	0.483788	35.92	110.17
S1-302	$8.4*9.9$	83.16	0.483788	40.23	123.39
S1-303	$8.4*9.9$	83.16	0.483788	40.23	123.39
S1-304	$8.4*9.9$	83.16	0.483788	40.23	123.39
S1-305	$4.2*9.3$	39.06	0.483788	18.90	57.96
S1-306	$6.5*0.65+9*8.65$	82.08	0.483788	39.71	121.79
S1-307	$4.2*8.65$	36.33	0.483788	20.58	56.91
S1-308	$5.7*4.85+8.4*3.8$	59.57	0.483788	28.83	88.39



### 3、幢分摊说明书

幢名称	S1商业	房屋座落	大祁北路南侧、大祁中路北侧、规划张庄路西侧	
幢套内面积(m <sup>2</sup> )	幢共有面积(m <sup>2</sup> )	幢建筑面积(m <sup>2</sup> )	备注	
1843.97	325.26	2169.23		
功能区划分				
功能区名称	功能区户室		功能区面积(m <sup>2</sup> )	
1-2层商铺	S1-1、S1-10、S1-11、S1-12、S1-2、S1-3、S1-4、S1-5、S1-6、S1-7、S1-8、S1-9		1303.20	
3层商铺	S1-301、S1-302、S1-303、S1-304、S1-305、S1-306、S1-307、S1-308		540.77	
共用区划分				
公用区名称	共用区面积部位		共用区面积(m <sup>2</sup> )	
商铺共用	电井、外墙		101.04	
三层商铺共用	楼梯、走廊		224.24	
分摊系数				
K系数	所属功能区	K系数值	K系数计算公式	K系数公式说明
K1(1)	1-2层商铺、三层商铺共用	0.048854	$101.040 / (1303.200 + 224.240 + 540.760)$	商铺共用 / (1-2层商铺 + 三层商铺共用 + 3层商铺)
K2(1)	3层商铺	0.434934	$(224.240 + 10.955) / 540.760$	(三层商铺共用 + 三层商铺共用 * K1(1)) / 3层商铺





## 4、房屋分层面积对照表

坐落：大祁北路南侧、大祁中路北侧、规划张 地上层数：3

总层数：3

项目编号：X20240010

顺序号	层名	所在层次	建筑面积	套内面积	共有建筑面积	其中阳台面积
1	1层	1	1366.84	1303.20	63.64	
2	2层	2	723.08	651.60	71.48	
3	3层	3	802.39	540.77	261.62	
总建筑面积：2169.23			总共有建筑面积：325.26			

面积单位：m<sup>2</sup>



## 九、其他说明

### 1、成果的检核

为保证房屋面积测量的正确性，测绘人员采取了以下保证措施：

- 1、测量过程中对构成的图形进行了多边形观测
- 2、计算人员进行了对算检核
- 3、测绘人员对照楼房原设计数据进行了长度、面积检核
- 4、技术负责人、质量负责人对本宗面积测量相关成果进行了质量检查

### 2、其他说明

- 1、本宗房屋面积测绘按房产面积精度的第（二）级执行
- 2、本房屋面积测绘报告对房屋面积的现状有效，房屋现状发生变化时应进行变更测量
- 3、本宗房屋面积测绘原始观测记录和委托单位提供的相关资料由测绘单位负责保管
- 4、本报告所有平面图中房屋的标注线为其墙体的轴线，未封闭阳台的标注线为其围护物外围的水平投影线
- 5、本报告的解释权属宁津县鑫诚测绘有限公司

宁津县鑫诚测绘有限公司



中华人民共和国国家标准：《房产测量规范》GB/T17986-2000节选：

## 8 房产面积测算

### 8.1 一般规定

#### 8.1.1 房产面积测算的内容

面积测算系指水平面积测算。分为房屋面积和用地面积测算两类，其中房屋面积测算包括房屋建筑面积、共有建筑面积、产权面积、使用面积等测算。

#### 8.1.2 房屋的建筑面积

房屋建筑面积系指房屋外墙（柱）勒脚以上各层的外围水平投影面积，包括阳台、挑廊、地下室、室外楼梯等，且具备有上盖，结构牢固，层高2.20米以上（含2.20米）的永久建筑。

#### 8.1.3 房屋的使用面积

房屋的使用面积系指房屋户内全部可供使用的空间面积，按房屋的内墙水平投影计算。

#### 8.1.4 房屋的产权面积

房屋产权面积系指产权主依法拥有房屋所有权的房屋建筑面积。房屋产权面积由直辖市、市、县房地产行政主管部门登记确权认定。

#### 8.1.5 房屋的共有建筑面积

房屋共有建设面积系指各产权主共同占有或共同使用的建筑面积。

#### 8.1.6 面积测算的要求

各类面积测算必须独立测算两次，其较差应在规定的限差以内，取中数作为最后结果。

量距应使用经检定合格的卷尺或其它能达到相应精度的仪器和工具，面积以平方米为单位，取至0.01m<sup>2</sup>。

### 8.2 房屋建筑面积测算的有关规定

#### 8.2.1 计算全部建筑面积的范围

1. 永久性结构的单层房屋，按一层计算建筑面积；多层房屋按各层建筑面积的总和计算。
2. 房屋内的夹层、插层、技术层及其梯间、电梯间等其高度在2.20m以上部位计算建筑面积。
3. 穿过房屋的通道，房屋内的门厅、大厅，均按一层计算面积。门厅、大厅内的回廊部分，层高在2.20m以上的，按其水平投影面积计算。
4. 楼梯间、电梯（观光梯）井、提物井、垃圾道、管道井等均按房屋自然层计算面积。
5. 房屋天面上，属永久性建筑，层高在2.20m以上的楼梯间、水箱间、电梯机房及斜面结构屋顶高度在2.20m以上的部位，按其外围水平投影面积计算。
6. 挑楼、全封闭的阳台按其外围水平投影面积计算。
7. 属永久性结构有上盖的室外楼梯，按各层水平投影面积计算。
8. 与房屋相连的有柱走廊，两房屋间有上盖和柱的走廊，均按其柱的外围水平投影面积计算。
9. 房屋间永久性的封闭的架空通廊，按外围水平投影面积计算。
10. 地下室、半地下室及其相应出入口，层高在2.20m以上的，按其外墙（不包括采光井、防潮层及保护墙）外围水平投影面积计算。
11. 有柱或有围护结构的门廊、门斗，按其柱或围护结构的外围水平投影面积计算。
12. 玻璃幕墙等作为房屋外墙的，按其外围水平投影面积计算。
13. 属永久性建筑有柱的车棚、货棚等按柱的外围水平投影面积计算。
14. 依坡地建筑的房屋，利用吊脚做架空层，有围护结构的，按其高度在2.20m以上部位的外围水平面积计算。
15. 有伸缩缝的房屋，若其与室内相通的，伸缩缝计算建筑面积。

#### 8.2.2 计算一半建筑面积的范围

- 1) 与房屋相连有上盖无柱的走廊、檐廊，按其围护结构外围水平投影面积的一半计算。
- 2) 独立柱、单排柱的门廊、车棚、货棚等属永久性建筑的，按其上盖水平投影面积的一半计算。
- 3) 未封闭的阳台、挑廊，按其围护结构外围水平投影面积的一半计算。
- 4) 无顶盖的室外楼梯按各层水平投影面积的一半计算。
- 5) 有顶盖不封闭的永久性的架空通廊，按外围水平投影面积的一半计算。

#### 8.2.3 不计算建筑面积的范围

① 层高小于2.20m以下的夹层、插层、技术层和层高小于2.20m的地下室和半地下室。

② 突出房屋墙面的构件、配件、装饰柱、装饰性的玻璃幕墙、垛、勒脚、台阶、无柱雨篷等。

③ 房屋之间无上盖的架空通廊。

④ 房屋的天面、挑台、天面上的花园、泳池。



## 宁津县鑫诚测绘有限公司

地址 (Add) : 宁津县福宁小区6号楼一层商铺

电话 (Tel) :0534-5239909

传真 (Fax):0534-5230816

邮编 (P. C):253400

E-mail:njfgjchk@163.com

