

# XXX 房产面积实测技术报告

## 一、项目概况

- 1、委托方为 XXX。
- 2、X 座落于 X。XX 为钢混结构的十八层商住楼。
- 3、XX 占地面积为 2855.04 平方米，总建筑面积为 41126.28 平方米（含地下层建筑面积 3800.53 平方米）。
- 4、作业内容：整栋房屋建筑面积和占地面积的测算；分户套内建筑面积的计算；共有共用建筑面积分摊计算；占地面积分摊计算。

## 二、测算依据

- （一）、国家和地方现行技术标准：
- 1、国标《房产测量规范》（GB/T17986-2000）；
  - 2、《武汉市房产测绘实施细则》（武房产【2004】115 号文）；
  - 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》（建住房【2002】74 号）等。
- （二）、整个绘图、计算过程中所采用的数据来自于测绘技术工作人员在现场实测的数据。采用 AutoCAD 成图。

## 三、作业测绘及调查方法

- 1、测量器具：玻璃纤维尺、手持式激光测距仪、钢卷尺等。
- 2、外业测量其建筑面积时，按建筑物外墙勒脚以上的外围水平投影面积计算。

### 3、外业测量方法及房产调查方法

外业测量方法：逐一量取房屋四周各边长（含抹灰层）读数取位

批注 [蓝悦明1]: (缺测量精度, 应该注明采用的测量精度等级)

是 0.01 米。采取对应边相等的原则，在限差范围内采取简单平差，使尺寸完全闭合，分户测量采取量净空加墙厚的办法。

房产调查方法：甲方现场指界说明。

批注 [蓝悦明2]: 甲方现场指界说明和规划审批的图纸文件

四、功能区的确定及分户方法

1、功能区划分：XX 一、二层为商铺，三至十八层为住宅，中间为设备层。

2、整栋楼均按墙体外侧进行分户。

批注 [蓝悦明3]: 中轴线

五、计算方法

(一)、分摊方法及分摊原则

XXX 为商住楼，适用于共有建筑面积二级分摊的方法。

共有建筑面积分摊系数= 全栋共有建筑面积 ÷ 全栋建筑面积之和

批注 [蓝悦明4]: 全栋套内建筑面积之和

分户分摊的共有建筑面积=共有建筑面积分摊系数 × 套内建筑面积

(二)、共有建筑面积的分摊与计算

地下层的建筑面积为 3800.53 平方米，人防办批文要求其防空地下室建筑面积为 1927.00 平方米，故先在地下层进行预分摊计算。

地下层内参与整栋楼分摊的共用部位有生活水池、消防水池、发电机房、配电房、变压器、风机房和楼梯。预分摊后，这些参与整栋楼分摊的共用部位的建筑面积之和为 768.20 平方米。

第一级分摊区域由一层、二层、设备层的楼梯间、电梯间及公共门厅（为 790.88 平方米）、平台层（为 317.81 平方米）和地下层内参加整栋楼分摊的部位（为 768.20 平方米）所组成。第一级分摊的共有建筑面积为 1876.99 平方米。

参与第一级分摊的区域面积为一层建筑面积减去参与第一级分摊的共有建筑面积部分（为 2354.62 平方米）、二层建筑面积减去参与第一级分摊的共有建筑面积部分（为 2565.73 平方米）及设备层建筑面积减去参与第一级分摊的共有建筑面积部分（为 1747.19 平方米）三部分所组成。住宅区域自有建筑面积由四部分 **A1** 建筑面积 9223.30 平方米、**A2** 建筑面积 9355.30 平方米、**B1** 建筑面积 5443.03 平方米和 **B2** 建筑面积 5527.79 平方米所组成，总和为 29549.42 平方米。

第一级分摊系数=商铺（包括设备层）和住宅间共有建筑面积÷  
商铺区域（包括设备层）建筑面积与住宅区域建筑面积之和

第一级分摊系数计算结果为  $1876.99 \div 36216.96 = 0.051826271$

一级分摊后，进行二级分摊：

商业区域（包括设备层）自有建筑面积乘以第一级分摊系数就得到参与第二级的共有建筑面积为 345.55 平方米。商铺区域（包括设备层）总套内建筑面积和为 6462.42 平方米，则第二级分摊的共有建筑面积为 550.67 平方米。

第二级分摊系数计算结果为  $550.67 \div 6462.42 = 0.085211112$

批注 [蓝悦明5]: 0.085211112

住宅区域由四部分组成，单独计算：

**A1** 自有建筑面积乘以第一级分摊系数就得到参与第二级的共有建筑面积为 478.01 平方米。住宅区域总套内建筑面积和为 7506.20 平方米，则第二级分摊的共有建筑面积为 2195.11 平方米。

第二级分摊系数计算结果为  $2195.11 \div 7506.20 = 0.292429583$

**A2** 自有建筑面积乘以第一级分摊系数就得到参与第二级的共有

建筑面积为 484.85 平方米。住宅区域总套内建筑面积和为 7634.02 平方米，则第二级分摊的共有建筑面积为 2206.13 平方米。

第二级分摊系数计算结果为  $2206.13 \div 7634.02 = 0.288986668$

**B1** 自有建筑面积乘以第一级分摊系数就得到参与第二级的共有建筑面积为 282.09 平方米。住宅区域总套内建筑面积和为 4353.81 平方米，则第二级分摊的共有建筑面积为 1371.31 平方米。

第二级分摊系数计算结果为  $1371.31 \div 4353.81 = 0.31496781$

**B2** 自有建筑面积乘以第一级分摊系数就得到参与第二级的共有建筑面积为 286.49 平方米。住宅区域总套内建筑面积和为 4211.48 平方米，则第二级分摊的共有建筑面积为 1602.80 平方米。

第二级分摊系数计算结果为  $1602.80 \div 4211.48 = 0.380578799$

### (三)、占地面积的分摊与计算

占地面积分摊系数 = 占地面积 ÷ 总建筑面积

其计算结果为  $2855.26 \div 41126.28 = 0.069426653$

## 六、质量检查与结论

### (一)、质量检查

(1)、在委托方的配合下，对公用部位进行核准并检查全部边长。

(2)、对计算资料、图纸进行95% 的检查。

批注 [蓝悦明6]: 100%

(3)、全部资料由专职审核人员进行了全面检查，并配合甲方进行了资料验收。

### (二)、结论

本资料的计算成果和图纸经检查符合国家标准及技术规范的要

求，可用于其办理房屋产权证的需要。

## 七、提交资料

1、XXX 房产面积实测技术报告书一份

2、XXX 成果图纸包括房屋土地测量表、房产分户平面图和房产权证附图（分层平面图和分户平面图）

## 简答题

### 1. 房产图的特点有哪些？

- 1.房产图是平面图，只要求平面位置准确，不表示高程，不绘等高线；
- 2.房产图对房屋及与房屋、房产有关的要素，要求比其他图形要详细的多，不单要表示结构、性质，还要表示出层次、用途及建成年份等；
- 3.房产图对房屋及房屋的权界线和用地界线等要求特别认真，精度要求比较高，图上主要地物点的点位中误差不超过图上 0.5mm，次要地物点的点位中误差不超过图上 0.5mm；
- 4.房产图的主要内容应包括：测量控制点、界址点、房屋权利界线、用地界线、附属设施、围护物、产别、结构、用途、用地分类、建筑面积、用地面积、房产编号以及各种名称和数字注记等；
- 5.为了能清楚的表示出所需内容，房产图的比例尺均为大比例尺，一般为 1:1000、1:500 甚至更大比例尺（比例尺的大小主要根据测区内房屋的稠密程度而定）；
- 6.房产图的变化较快，除了城镇新建筑的不断发展和扩大外，其间城区的房屋及土地使用情况也在不断变化，例如房屋发生买卖、交换、继承、新建、拆除等，这些变更对房产图来讲就是变化，都要及时修改补测，以不断完善其使用价值；
- 7.同时，与房地产管理有关的地形要素包括铁路、道路、桥梁和城墙等地物均应测绘，而亭、塔、烟囱、罐以及水井、停车场、球场、花圃、草地等根据需要表示。

### 2. 不动产测量与一般的地形测量的差别是什么？

- 1.对房屋用地界址点及相关地物点的点位精度要求较高。

2. 不动产测量是在权属调查的基础上进行的，所以调查表和测量草图的质量直接关系到房产测量的质量，丈量精度要求高。

3. 不动产测量是为“土地产权，房籍管理，房地产开发，征收税费”等服务的，有一定的法律性，这就要求测量成果必须达到权界清楚，面积准确”这一要求。

### 3. 房产图、地籍图与地形图的共性是什么？

1.控制测量的等级要求、方法手段基本相同甚至一致；

2.碎部测量成图所使用的仪器、方法手段基本相同；

3.你中有我，我中有你。三种图中可能有相同或类似的地形、地物、房屋道路等。

实际上，目前城市中的房产图和地籍图都是基于地形图而成图的。特别是那些已将规划部门、土地部门和房产部门合并为一个部门的城市，可以很方便将城市的地形图编辑成房产图或地籍图，也可以直接测绘成现代地籍图（多用途地籍图），供各个不同专业和用途的人员使用。因此，只要掌握了基本的测量方法，再加上了解和熟悉房地产行业的特殊要求就可以很好地胜任不动产测量工作了。