

编号：TP2021020

不动 产 测 量 报 告

测绘单位：平顶山市拓普土地勘测中心

测绘日期：二〇二一年七月二日



不动产权测量报告

宗地代码：410411100201GB00064

不动产单元号：

宗地位置：长江路西段路南

项目名称：平顶山市湛河区湛河春天项目

测量员（签字）：王淮清、赵雷

项目负责人（签字）：宋晓伟

技术负责人（签字）：王峰

测量单位（盖章）：平顶山市拓普土地勘测中心

测绘日期：二〇二一年七月二日

不动产测量报告说明

- 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，依据委托方提供的有关资料进行的按图计算，根据设计房产结构及尺寸绘制房产分层分户图；若对房屋进行房产面积实测，则本报告是根据委托方委托勘测的房产现状进行测绘、计算，只反映该测量时点房产实际建筑面积，房屋登记面积以登记部门确认的面积为准。
- 2、本报告中使用的长度为米，面积单位为平方米。房屋分层分户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、本报告所述房屋用途均为规划用途，规划区外房屋用途为国土资源部门批准用途。
- 4、本报告绘制的房产分层分户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签字确认，委托方对确认结果承担法律责任。
- 6、本报告无测绘单位测绘专用章无效。
- 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、本报告为测量成果，不能直接作为权属证明。
- 10、本报告仅用于不动产登记机构进行不动产登记发证。
- 11、本报告一式叁份。
- 12、本报告中如不含上述情况，请勿理会。

目 录

- 一、概述
- 二、测量技术依据
- 三、控制测量
- 四、界址测量
- 五、其它要素测量
- 六、图件的测制
- 七、面积计算
- 八、质量评价
- 九、成果目录
- 十、成果附件

一、概述

1、任务来源

受平顶山兴湛房地产开发有限公司的委托，我单位对平顶山市湛河区湛河春天项目进行了不动产测量，并根据相关要求进行了面积计算，外业测量工作于2021年7月2开始至2021年7月2结束，内业工作于2021年7月2完成。

2、不动产简况

平顶山市湛河区湛河春天项目位于长江路西段路南角，宗地面积为85202.9平方米，权属性质为国有建设用地使用权，权属类型为出让，用途为住宅、商服用地。

3、测量内容

(1) 准备工作包括：接受委托、组建队伍、收集相关资料、制定不动产测量技术方案、发放指界通知书、计算测量放样数据等工作。

(2) 外业工作包括：权属调查和不动产测量两个程序。其中权属调查由平顶山市国土资源局湛河分局地籍股组织完成。主要包括：核实、调查不动产权属和界址状况，绘制不动产单元草图；不动产外业测量又分为控制网测量平差，控制点检核、校对，界址点的测量及界标埋设，宗地图的测绘，相关地形、地物、地貌的测量。

(3) 不动产内业工作包括：面积计算、绘制宗地图、填写不动产权属调查表及不动产测量报告的编写等。

(4) 成果质量检查：成果实行三级检查制度。“三检”包括作业员自

检、作业组互检、单位的专检。

4、测量工具

拓普康 Hiper-Ga GPS-RTK、拓普康全站仪、手持测距仪。

二、测量技术依据

- 1、《地籍调查规程》(TD/T 1001-2012);
- 2、《全球定位系统 GPS》测量规范 (GB/T 18314-2009);
- 3、《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 20257.1-2007);
- 4、《城市测量规范》(CJJ/T 8-2011);
- 5、《卫星定位城市测量技术规范》(CJJ/T 73-2010);
- 6、《全球定位系统实时动态测量 (RTK) 技术规范》(CH/T2009-2010);
- 7、《房产测量规范第 1 单元: 房产测量规定》(GB/T 17986.1-2000);
- 8、《房产测量规范第 2 单元: 房产图图式》(GB/T 17986.2-2000);
- 9、《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2007);
- 10、《数字测绘产品质量要求》(GB/T 17941.1-2000);
- 11、《数字测绘产品检查验收规定与质量评定》(GB/T 18316-2001);
- 12、《国家基础比例尺地形图分幅与编号》(GB/T 13989-1992);

三、控制测量

1、控制点坐标来源、坐标系统和高程系统

- (1) 坐标系统: 2000 国家大地坐标系
- (2) 高程系统: 1985 国家高程基准
- (3) 控制点来源: 平顶山市自然资源和规划局

2、控制检查

本次测绘使用的是千寻知寸提供的 RTK（GSCORS 系统）基站服务，经检测精度满足规程要求，平面坐标较差不大于 5cm、高程较差不大于 $\pm 7\text{cm}$ ，可进行测绘。

3、控制测量

利用 GSCORS 进行图根控制测量，满足全站仪地籍测绘要求。

四、界址测量

1、界址检查

现场设置界址点，均用红油漆喷绘。

2、界址测量

宗地现场空旷，RTK 四周上空无明显遮挡，RTK 精度因子（PDOP）小于 4.0，利用 RTK 现场采集明显界址点位置，点位误差小于 $\pm 3\text{cm}$ 。对于隐蔽区域的界址点，利用 RTK 在其附近布设图根点，然后使用全站仪采用极坐标法对此类界址点位置进行采集，界址位置正确。

五、其他要素测量

1、地物测量

对地物的测量，如建筑物主体等，利用全站仪进行坐标采集，本次测量使用拓普康全站仪施测，采集建筑物外观拐角点，使用南方 Cass7.0 软件进行成图。

2、地貌测量

对地貌的测量，利用 RTK 进行地貌特征点采集，依据《国家基础比例尺地图图式第 1 部分 1: 500 1: 1000 1: 2000 地形图图式》（GB/T

20257.1-2007), 使用南方 Cass7.0 软件进行成图, 地貌及附着物要素的取舍按照 1: 1000 比例尺的要求, 并符合地籍图测绘的要求。

3、其他测量

其他要求的测量依据地籍图要求进行取舍。

六、图件编制

1、宗地图编制

(1) 界址线走向清楚, 坐标正确无误, 面积准确, 四至关系明确, 各项注记正确齐全, 比例适当, 编制宗地图。

(2) 宗地图的内容

- ① 本宗地的土地权利人名称及相邻宗地的土地权利人名称。
- ② 所在图幅号、地籍区(行政村或自然村)号、宗地号、界址点号、土地利用分类。
- ③ 本宗地用地面积和实测界址点边长或反算的界址点边长。
- ④ 紧靠宗地的地理名称。
- ⑤ 宗地内建筑物、构筑物等附着物及宗地外紧靠界址点线附着物。
- ⑥ 本宗地界址点位置、界址线、地形地物的现状、界址点坐标成果表、用地性质、用地面积、测图日期、制图日期。
- ⑦ 图名、图廓线、指北针和比例尺。
- ⑧ 为保证宗地的法律性和严谨性, 宗地图要有检查审核, 宗地图的制图者、测量员、审核者均在图上签名。

(3) 宗地图图幅规格根据宗地的大小选取, 一般为 A4, 界址点用 1.0mm 直径的圆圈表示, 界址线粗 0.3mm, 用红色或黑色表示。

(4) 比例尺与坐标系统：单宗地的宗地图（土地证书附图）可采用大比例尺 1: 500-1: 2000，坐标系采用 2000 国家大地坐标系。

2、房产平面图编制

房产平面图即房屋分户图是在分宗图的基础上绘制局部图，以一户产权人为单位，表示房屋权属范围内的细部图，以明确异产毗邻房屋的权属界线，供核发房屋产权证的附图使用。

(1) 分户图的成图方法

分户图的成图直接利用测绘的分幅图上属于本户地范围的部分，进行实地调查核实修测后，绘制成分户图。

(2) 分户图的内容

分户图测绘的内容主要是房屋、土地以及围护物的平面位置与各地物点之间的相对关系。具体内容有：房屋的权属界线，四面墙体的归属，楼梯、过道等公用部位，门牌号码，所在层次，室号或户号，房屋建筑面积，房屋边长等。

本宗地不涉及房产平面图的绘制。

七、面积计算

1、房屋面积计算

(1) 本次计算依据外业实地丈量尺寸进行；

(2) 房屋外墙（柱）勒脚以上各层的外围水平投影面积，包括阳台、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；

(3) 套内建筑面积由套内使用面积、套内墙体面积、阳台建筑面积三

部分组成；

(4) 分摊系统 = (总建筑面积 - 套内建筑面积总和) ÷ 套内建筑面积总和；

(5) 套建筑面积 = 套内建筑面积 + 套内建筑面积 × 分摊系数。

本宗地不涉及房屋面积计算。

2、土地分摊面积计算

本次测量对宗地面积的分摊采用的是平面土地使用权平均分摊法分摊，适用于平面使用土地分摊和划拨用地分摊，其分摊面积一般按共有使用者之间各自在该宗地内拥有的地上附着物的占用面积或建筑面积确定，也可按独自面积在共有使用权面积中的比例确定，可用以下公式计算；

分摊基底面积 = 本栋基底面积 ÷ 本栋建筑面积 × 权利人建筑面积；

本次分摊计算不对建筑物地下部分进行土地面积分摊。

本宗地不涉及土地分摊面积计算。

八、质量评价

本次测量以平顶山市城区控制参数为依据，使用 GPS-RTK 与全站仪相结合的方法进行界址点和地物点的测量，利用 CORS 对控制参数进行了校核，平面、高程精度均符合测量要求，测绘方法正确，抽检精度未超限，故本次测绘成果质量合格，可以使用。

九、成果目录

1、宗地图 2、界址点成果表

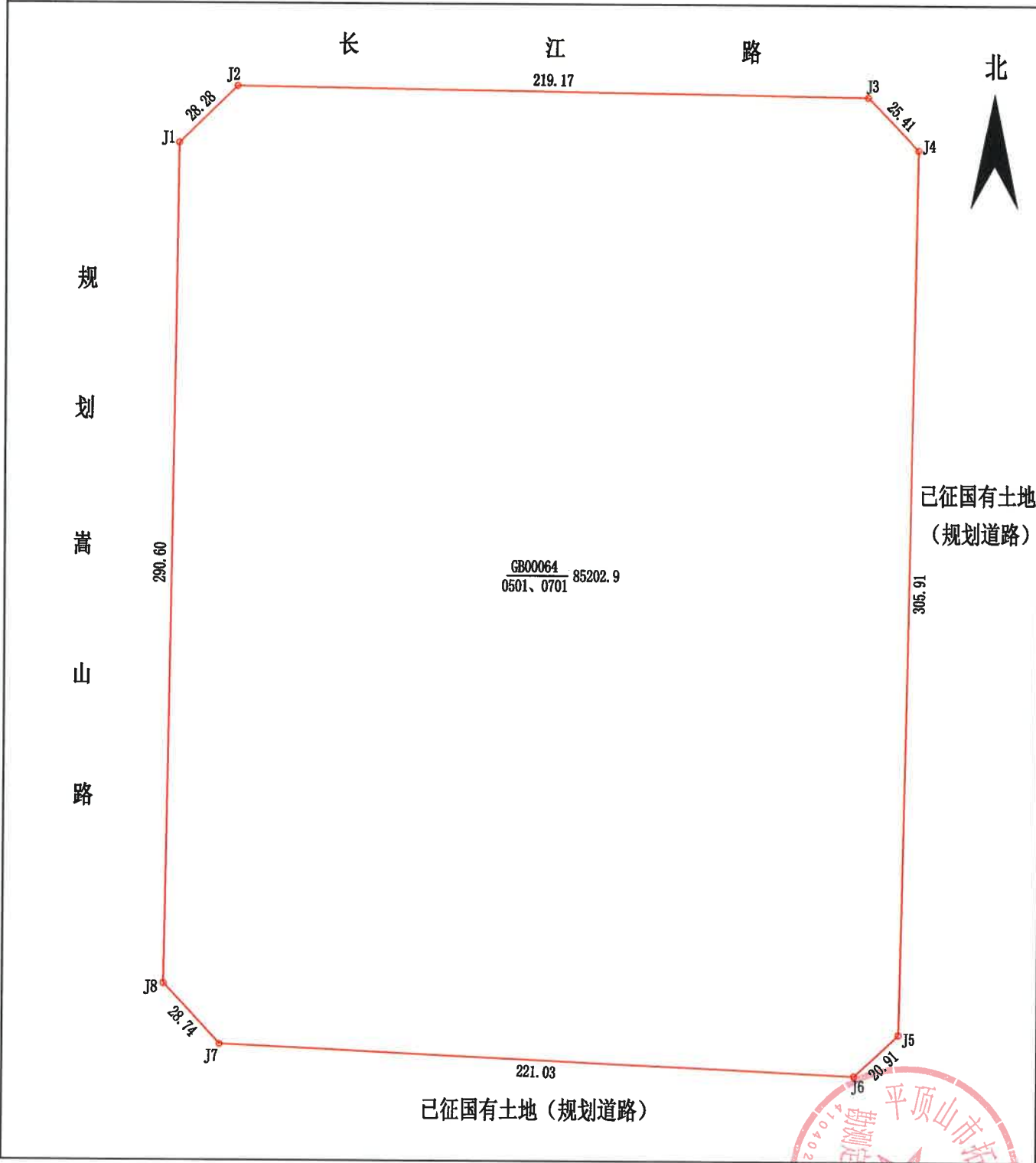
十、成果附件

附件一:

宗 地 图

单位: m. m²

宗地代码: 410411100201GB00064 土地权利人: 平顶山兴湛房地产开发有限公司
地籍图号: 3730.00、3730.50-434.00、434.50 宗地面积: 85202.9



绘图日期: 2021年7月2日
2000国家大地坐标系

1:2000



附件二:

平顶山兴湛房地产开发有限公司
宗地代码: 410411100201GB00064
界址点坐标表

点 号	X	Y	边 长
J1	3730795.108	434260.323	28.28
J2	3730814.826	434280.602	
J3	3730811.749	434499.752	219.17
J4	3730793.499	434517.430	25.41
J5	3730487.636	434511.981	305.91
J6	3730473.337	434496.730	20.91
J7	3730483.614	434275.941	221.03
J8	3730504.538	434256.245	28.74
J1	3730795.108	434260.323	290.60
S=85202.9 平方米 合127.8044亩			

2000国家大地坐标系

2021年7月2日

