

黄自然资规函〔2020〕105号

关于印发《黄石市“多测合一”实施细则 (试行)》的通知

各城区（开发区）国土资源分局、规划分局、局机关科室、局属事业单位、测绘资质单位：

根据《黄石市工程建设项目“多测合一”改革实施方案》要求，为顺利推进“多测合一”改革工作，现将《黄石市“多测合一”实施细则（试行）》印发给你们，请遵照执行，并及时向市自然资源和规划局反馈实施过程中遇到的新情况、新问题。

黄石市自然资源和规划局

2020年10月19日

黄石市“多测合一”实施细则（试行）

一、定义

建筑工程竣工验收阶段及不动产登记阶段所涉及的行政审批类测量工作由业主单位一次性委托给资质条件满足要求的一家测绘服务机构进行实施。测绘服务机构依照合同及施工进展情况完成各专项测量工作。经业主单位验收合格后的各专项测绘成果由审批单位审核合格后才能用于政府相关部门的竣工验收和不动产登记工作。

二、适用范围

适用于黄石市拟申请竣工验收及不动产登记的建筑工程项目的测绘事项（含竣工验收规划核实测量、土地核验测量、不动产测绘、人防核实测量、绿地核实测量等）。

三、作业依据

- 1、《全球定位系统（GPS）测量规范》GB/T18314-2009;
- 2、《全球定位系统实时动态测量（RTK）技术规范》CH/T2009-2010;
- 3、《卫星定位城市测量技术规范》CJJ/T73-2019;
- 4、《国家三、四等水准测量规范》GB/T12898-2009;
- 5、《工程测量规范》GB50026-2007;
- 6、《城市测量规范》CJJ8/T8-2011;
- 7、《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T50353-2013;
- 8、《房产测量规范》GB/T17986-2000;

- 9、《房产测绘技术规程》 DB42/T1049-2015;
- 10、《地籍调查规程》 TD/T1001-2012;
- 11、《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;
- 12、《基础地理信息要素数据字典第1部分 1:500 1:1000 1:2000 基础地理信息要素数据字典》 GB/T20258.1-2019;
- 13、《数字测绘成果质量检查与验收》 GB/T18316-2008;
- 14、《测绘成果质量检查与验收》 GB/T24356-2009;
- 15、《中华人民共和国行政区划代码》 GB/T2260-2019;
- 16、《土地利用现状分类》 GB/T21010-2017;
- 17、《不动产单元设定与代码编制规则》 GB/T37346-2019;
- 18、《不动产权籍调查技术方案（试行）》。

四、基本规定

1、平面和高程系统

- (1) “多测合一”坐标系统采用 CGCS2000国家大地坐标系;
- (2) “多测合一”高程基准采用1985国家高程基准。

2、测量精度

(1) “多测合一”鼓励采用新技术、新方法，但必须满足本实施细则规定的精度要求，确保成果准确可靠。

(2) “多测合一”所采用的仪器设备应定期检定（校准），并使其保持良好状态，满足测量精度要求；使用的软件应经过验证或测试。

(3) “多测合一”采用中误差作为测量精度的衡量标准，以2倍中误差作为测量误差限差。

(4) 点位精度要求

主要地物点相对于邻近控制点的点位中误差不得大于5cm，次要地物点相对于邻近控制点的中误差不得大于7cm，施测困难地区的地物点点位中误差不得大于10cm。

(5) 距离精度要求

地物点的间距中误差不得大于5cm，施测困难地区的地物点的间距中误差不应大于10cm。

(6) 面积精度要求

①各级面积测算的限差和中误差不超过下表规定

精度等级	限 差	中误差
一	$0.02S + 0.0006S$	$0.02S + 0.0006S$
二	$0.01S + 0.0003S$	$0.01S + 0.0003S$
三	$0.04S + 0.002S$	$0.04S + 0.002S$
注：S—面积，m ² 。		

②不利情况下面积测量中的边长测量精度应满足下表规定

精度等级	限差	中误差
一	$\pm (0.01 + 0.0003D)$	$\pm (0.005 + 0.00015D)$
二	$\pm (0.02 + 0.001D)$	$\pm (0.01 + 0.0005D)$
三	$\pm (0.04 + 0.003D)$	$\pm (0.02 + 0.0015D)$

③精度等级的选用参照下表执行

精度等级	房屋类别	地段
一	特殊房屋，或产权人特别要求的	城市的特殊地区或特殊建筑物
二	商品房，其他上市房屋	大城市的市区，中小城市的中心区
三	低价房屋，房改房	小城镇的部分房屋

(7) 建（构）筑物底层室内外地坪的标高测量中误差不应大于5cm。

(8) 层高测量精度参照边长测量精度的规定执行。

(注：同一工程项目的不同测绘事项，因适用或执行相应技术规范导致面积等计算结果不一致而产生的误差，属于合理存在的误差，测绘服务机构在测绘成果报告中需单独出具误差分析报告。)

3、成果质量检查

(1) 测绘单位应建立起完整的质量管理体系，严格执行二级检查、一级验收制度，并留有检查记录。只有各级检查都满足测绘合同质量要求的基础上，才能出具测绘成果报告。成果报告应盖章、签名。

(2) 测绘成果经业主验收不符合合同要求或经审批单位审核不合格的，应重新测绘、重新质检、重新验收、重新审核。

(3) 测绘成果应按《测绘成果质量检查与验收》GB/T 24356和《数字测绘成果质量检查与验收》GB/T 18316的规定进行质量检查、评定和验收。

五、控制测量

平面控制测量可采用导线测量、GNSS 测量、RTK 测量和网络 RTK 测量等，高程控制测量可采用水准测量、电磁波测距三

角高程测量和网络 RTK 测量等，技术要求参照《城市测量规范》CJJ8/T8-2011 执行。

六、竣工验收规划条件核实测量

（一）1:500 竣工图测绘

1、控制测量以首级控制精度应不低于三级等级的平面控制点和四等等级的高程控制点为基础。

2、优先采用全站仪极坐标法，条件许可的地方可采用网络 RTK 测量方法测定工程建设项目相关的建筑物、构筑物、围墙、道路、管线等全部要素，按相应《规范》、《图式》各项要求测绘编辑成图。

3、主要地物点施测

主要地物点应尽量考虑从图根控制点直接引测。个别点位实地确实难直接施测，应分别从两个控制点支站引测该点的两组坐标，其结果较差 $fs \leq \pm 10\text{cm}$ ，方可取中数使用。

4、细部点施测

①宗地内所有地物、道路，有宗地界址作用的围墙、栅栏、人工坎等及邻宗主体建筑，一律按一级界址点精度要求准确测定和详尽表示，且必须从所布设的图根控制点上直接引测。

②高程注记应均匀分布、合理选注（在不影响图面美观情况下尽量多选注），要求注至 0.01m。作业中应注意仪器高和觇标高量取，杜绝高程测注错误现象的发生。

③个别隐蔽建筑物拐点无法实测的可采用交会法或勘丈法补充，但要求使用钢尺，且应有多余观测，以加强校核。

5、施测范围除了建设用地范围，还包括与建设用地范围线相邻的地物、地貌，具体分为下列几种情况：

①相邻的是街道的，将相邻的街道施测完整；

②相邻的是巷道的，施测相邻的巷道及靠巷道一侧建筑物的轮廓线完整；

③相邻的是建筑物，则施测相邻一侧建筑物的轮廓线完整；

④当建设用地范围线外无相邻建筑的时，将建设用地范围线外30米范围内地形、地貌施测完整，当有斜坡、人工坎等地貌存在，测至其顶部即可；

⑤分期建设项目的，将主体建筑外轮廓线作为建设用地范围；

⑥自然资源和规划部门的其他要求。

（二）面积计算

1、建筑面积测算参照《房产测量规范》GB/T17986-2000和《房产测绘技术规程 DB42/T》1049-2015执行；

2、计容面积测算参照《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T 50353-2013执行。

3、下列三种情况将面积数在备注栏单列并准确描述：

①底层骑楼的面积。

②底层车库原规划审批层高在2.20米（含2.20米）以下，建成后层高超过2.20米的面积（以第一次进场测量为准，测量后开发单位人为回填垫高的数据不能作为依据）。

③未以规划审批的层高2.20米以上的夹层面积。

④对于层高2.20米（含2.20米）以下的面积在大样图和汇总

表予以描述。

（三）建筑高度测算

1、平屋面建筑高度：有挑檐屋面的自室外出入口地坪标高算至檐口顶；有女儿墙的屋面，自室外出入口地坪标高算至女儿墙顶。

2、坡屋面建筑高度：屋面坡度小于45度（含45度）的，自室外地面算至檐口顶；坡度大于45度的，自室外地面算至屋脊顶。

3、屋面水箱、楼梯间、电梯间、机械房等突出屋面的附属设施，其高度在6米以下内，且水平面积之和不超过屋面建筑面积1/8的，不计入建筑高度。但当建筑物位于建筑保护区、建筑控制区和有净空要求的控制区时，上述突出部位应计算建筑高度（有多个高度存在应尽量标注、准确描述）。

（四）建筑间距测算

1、建筑间距是指两幢建筑的外墙面（扣除墙柱的突出部分）之间最小的垂直距离。裙楼部分以裙楼的外墙面为准（不以骑楼的柱为准），裙楼的外墙面和主体楼的外墙面与相邻建筑物的间距应分别标注，如果相邻建筑物两侧间距不一致的应分别标注。

2、坡度大于45度的坡屋面建筑，其建筑间距指屋脊线在地面上的垂直投线至被遮挡建筑的外墙面之间最小的垂直距离。

3、建筑间距量算采用1: 500数字化测图成果为依据，结合该项目规划总平布置图，按CAD分层、颜色设置及样示要求，准确标注于竣工总平面图上。

4、建筑间距标注时应考虑到项目规划时对邻宗建筑的间距

要求，杜绝标注遗漏的现象发生。

（五）建筑退让红线距离测算

1、建筑退让红线距离指建筑物的外墙面（扣除墙柱的突出部分）与红线的垂直距离。

2、如果两侧退让距离不一致的必须分别标注；裙楼的外墙面和主体楼的外墙面退让红线的距离应分别标注。

3、将项目用地红线图上用地角点坐标，展绘至竣工平面图上，按要求标注出建筑角点或外墙面至红线垂直距离。

（六）提交成果

规划竣工测量报告书一式一份（详见附件1）

七、七、土地核验测量

（一）参照《地籍调查规程》TD/T 1001-2012执行。

（二）提交成果

1、测绘成果报告书。

八、不动产测绘

（一）参照《房产测量规范》GB/T17986-2000和《房产测绘技术规程 DB42/T》1049-2015执行。

（二）提交成果

房产测量报告书一式一份（详见附件2）。

九、人防核实测绘

（一）提交成果

1、黄石市人防工程竣工验收建筑面积测绘表（详见附件3）；

2、人防工程竣工图 CAD 成果纸质、电子光盘各一份。

十、绿地核实测量

（一）城市绿化工程竣工图测绘

1、在竣工规划条件核实测量总平面图的基础上，按照1: 500数字测图的技术要求，详尽测绘红线内各类绿化的平面位置，个别部位无法实测的，可使用经检定合格的钢卷尺、手持式测距仪进行量距，边长取位至0.01米。

2、根据实测的数据，编辑各绿地图形，不同性质的绿化范围进行颜色填充，计算各绿地面积，并逐一编号，罗列面积明细，绿地面积以平方米为单位，计算过程面积取至0.001m²，最终面积取至0.01m²形成城市绿化工程竣工图。

（二）配套绿化总用地面积计算

1、有建设用地规划许可证或修建性详细规划的，以建设用地规划许可证或修建性详细规划核定的实际用地范围为准；

2、扩建的建设工程项目以扩建部分占地面积计算。

3、已建成的建设工程项目后续完善的附属工程，以该工程项目的占地面积计算。

（三）绿地面积计算

1、居住区绿地面积计算的起止界以绿地与宅间道路、组团道路、小区道路、建筑物墙脚边缘为界。

2、居住区公共绿地内的园林设施（包括亭、台、楼、阁、廊、喷泉、雕塑、假山石、游泳池、硬覆盖地活动场等）占地面积小于该块绿地面积30%的部分，计算为居住区绿地；大于30%的部分，不计算为居住区绿地。

3、地上架空层人工绿地覆土厚度不小于1米的,计算为绿地。

4、零星乔木每株按1平方米计算绿地面积。

5、行道树的株距不大于8米时,按照其种植长度乘以1米计算为绿地。

6、空心砖种植草坪的,按其面积的25%计算为绿地。

7、屋顶的人工绿地覆土厚度不小于0.6米的,按其面积的25%计算为绿地;

8、由建设单位投资建设、符合城市绿地系统规划的代征绿地,可计算为该建设工程项目的配套绿化用地。

(四) 不计算为绿化用地的情形

1、垂直绿化、阳台绿化、室内绿化、盆栽花草树木,墙、栏杆上的花台、花地;

2、独立园林设施;

3、小区道路、宅旁间道路、消防通道等。

(五) 提交成果

城市绿化工程竣工图 CAD 成果纸质、电子光盘各一份

附件 1：

编号：

“多测合一”建设工程项目 竣工测绘成果报告（模板）

项目名称：

项目地址：

设计单位：

建设单位：

测绘单位：

测绘时间：

年 月 日

（注：封面需附项目背景图片）

目 录

一、测绘成果质量承诺.....	14
二、规划竣工测绘总结.....	15
三、建设工程竣工实测建筑面积统计表.....	17
四、建设工程竣工规划条件核实汇总表.....	18
五、建筑物外轮廓尺寸、室内外标高、建筑总高度对比表	19
六、建筑物主要特征点（角点）平面位置对比表.....	20
七、现场实景照片.....	21
八、1:500 竣工测量地形图.....	21
九、规划许可总平与竣工测量总平叠加图.....	21
十、附件材料.....	21

一、测绘成果质量承诺

受****公司（社会信用代码：*****）委托，我公司（社会信用代码：*****）承担位于*****区***地块***项目***、***、***等共**栋建（构）筑物及场地规划竣工测绘，并出具规划竣工测绘报告。我公司严格遵照《城市测量规范》、《工程测量规范》、《1:500、1:1000、1:2000 地形图图式》、《全球卫星定位系统(GPS 测量规范》等有关法律法规、技术规范的要求。对测绘产品质量及报告严格按照“三检制”(自检、交接检、专业检)进行检查，并建立健全质量管理体系和质量保证体系，确保测绘成果质量。

我公司（社会信用代码：*****）承诺本测绘成果操作规范、数据真实、结论准确、质量合格，并根据国家有关的法律法规对本测绘成果进行终身负责制服务。

项目负责人（由注册测绘师担任）：

单位名称（资质章+公章）：

年 月 日

二、规划竣工测绘总结

公司（社会信用代码：**）***项目位于***区***地块，**年**月**日至**年**月**日我公司（社会信用代码：*****）对该项目***、***、***共**栋建（构）筑物及所在地块进行了规划竣工测绘，现总结如下：

（一）规划竣工测绘主要依据：

- 1、经自然资源和规划部门认可的项目放线、验线记录；
- 2、经自然资源和规划部门审批的方案图册；
- 3、规划条件文本及控制指标图；
- 4、用地规划许可证及用地红线图；
- 5、工程规划许可证及经审批的修建性详细规划总平面图；
- 6、其他有关附件材料：
 - 1）.....
 - 2）.....
 - 3）.....

（二）规划竣工测绘主要结论（需注明具体数值）：

- 1、平面布局。建设用地红线、建筑位置、建筑外轮廓尺寸、建筑间距以及与周围建筑物或构筑物等平面关系是否符合规划许可内容；
- 2、空间布局。建筑物层数、建筑层高、建筑高度、建筑立面及屋顶造型是否符合规划许可内容；
- 3、建筑立面。建筑物或构筑物立面材质及色彩、立面窗户、阳台布局是否与所批准的建筑方案相符；
- 4、主要技术指标。建筑面积、容积率、建筑密度、绿

地率、地下室、停车位等主要指标是否符合建设工程规划许可、规划条件许可、土地出让合同要求内容；

5、建设项目配套设施。教育、社区、医疗等公共配套设施、物业管理设施、停车设施（地上、地下）、环卫设施、市政公用设施、门卫室等建设位置和规模是否符合规划许可要求；

6、建筑功能。建筑功能是否符合规划许可内容；

7、道路线形、宽度及建筑室内外高程、场地高程是否符合建设工程规划许可；

8、用地拆迁情况。用地红（拆迁）线内需拆除的建筑及设施是否已拆除（经规划许可的临时建筑是否按规划要求执行）。

9、规划设计条件、土地出让合同中规定的其他事项是否符合要求；

单位名称（盖章）

年 月 日

三、建设工程竣工实测建筑面积统计表

建 设 单 位			
项 目 名 称			
总建筑 面 积			
楼 号	层数	各 层 功 能 及 面 积 (m²)	单体建 筑面积 (m²)
1#	29	-1 : 地下室	
		1-29: 住宅 XXX*29=	
		屋顶:	
		...	
...			

注：平面坐标系为 2000 国家大地坐标系，高程基准采用 1985 国家高程基准。

测量：_____ 检查：_____ 审核：_____ 日期：_____

四、建设工程竣工规划条件核实汇总表

注：平面坐标系为 2000 国家大地坐标系，高程基准采用 1985 国家高程基准。

建设单位								
项目名称								
建设地点								
建设工程 规划许可证编号				建设用地 规划许可证编号				
核实数据 核实内容		用地规划条件	建设工程 规划许可	前期已核实数据 (分期项目)	本期实测数据	核实数据合计		
主要 技术 指标	用地面积 (m²)							
	建筑面积 (m²)							
	占地面积 (m²)							
	地上建筑面积 (m²)							
	地下建筑面积 (m²)							
	容积率	≤						
	建筑密度	≤ %						
	绿地率	≥ %						
	主要配套设施	停车位配建要求	停车位: 个;	停车位: 个;	停车位: 个;	停车位: 个;	停车位: 个;	
		门卫室: m² ;	门卫室: m² ;	门卫室: m² ;	门卫室: m² ;	门卫室: m² ;	门卫室: m² ;	
		配电室: m² ;	配电室: m² ;	配电室: m² ;	配电室: m² ;	配电室: m² ;	配电室: m² ;	
		幼儿园: m² ;	幼儿园: m² ;	幼儿园: m² ;	幼儿园: m² ;	幼儿园: m² ;	幼儿园: m² ;	
物业用房: m² ;		物业用房: m² ;	物业用房: m² ;	物业用房: m² ;	物业用房: m² ;	物业用房: m² ;		
.....								
建设工程 分项名称 (竣工)	总建筑面积 (m²)	地上建筑面积 (m²)	地下建筑面积 (m²)	使用性质	建筑层数		建设工程 长度 (m)	
				地上	地下			

测量: _____ 检查: _____ 审核: _____ 日期: _____

五、建筑物外轮廓尺寸、室内外标高、建筑总高度对比表

楼号/名称	建筑物外轮廓尺寸（米）						建筑室内外标高			建筑总高度（米）			备注
	长 度			宽 度			规划	实测	差值	规划	实测	差值	
	规划	实测	差值	规划	实测	差值							
							室内：	室内：	室内：				

注：平面坐标系为 2000 国家大地坐标系，高程基准采用 1985 国家高程基准。

测量：_____ 检查：_____ 审核：_____日期：_____

六、建筑物主要特征点（角点）平面位置对比表

序号	栋号/ 名称	点位序号	规划平面位置（米）		实测平面位置（米）		较差(米)			备注
			x	y	x	y	ΔX	ΔY	ΔS	
1		1								
		2								
		3								
		...								
2		1								
		2								
		3								
		...								
...										

注：平面坐标系为 2000 国家大地坐标系，高程基准采用 1985 国家高程基准。

测量：_____ 检查：_____ 审核：_____ 日期：_____

七、现场实景照片

要点清单：

- 1、沿主要街道人视角度照片；
- 2、单栋建筑东南西北四面的照片（每栋楼四张照片整合在一张 A4 纸中）；
- 3、重要节点处人视角度照片（视情况而定）。

八、1:500 竣工测量地形图

要点清单：

- 1、竣工测量现状地形、地貌、地物；
- 2、比例尺、宗地范围线、建筑退让线、地下室范围线；
- 3、涉及高压廊道、地下管涵等的范围线；
- 4、建构（筑）筑主要特征点平面位置坐标；
- 5、配套公共服务设施的布局 and 范围；
- 6、地面停车位平面布局；
- 7、地下室车位布局图。

九、规划许可总平与竣工测量总平叠加图

要点清单：

- 1、用地红线、建筑外轮廓线、地下室范围线、道路及地上停车位布局的叠加；
- 2、配套公共服务设施的布局（如门卫室、配电室等）叠加；
- 3、其他需叠加的有关要素。

十、附件材料

要点清单：

- 1、经规划部门认可的项目放线、验线成果单；
- 2、规划条件文本及控制指标图；
- 3、用地规划许可及用地红线图；
- 4、工程规划许可及工程红线图；
- 5、湖北省测绘项目登记证明；
- 6、其他有关附件材料；
- 7、以上全部资料的电子档光盘一张。

附件 2

黄石市 XXXX 测【实测】字_____号

项目名称：

建设单位：

时间：二〇一七年七月十一日

目 录

第一部分：声 明

第二部分：作业说明

第三部分：测绘结果

- (1) 房产调查情况
- (2) 现场勘测簿记录(仅供存档)
- (3) 面积计算
- (4) 结果评定
- (5) 项目审定

第一部分

郑重声明:

- 1、我们在本实测报告中陈述的内容是真实准确的。
- 2、本实测报告中的测绘结果是我们公正的专业结论，但受到本报告中已说明的限制条件的限制。
- 3、我们与本实测报告中的测绘对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依《房屋登记办法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国测绘法》、中华人民共和国国家标准 GB/T17986·1-2000《房产测量规范》、《湖北省地方标准房产测绘技术规程》（DB42/T 1049-2015）为面积测绘依据形成结果，撰写本报告。
- 5、没有人对本实测报告提供重要专业帮助。
- 6、如测绘竣工面积超过工程规划许可证批准的面积，委托人在申请房屋所有权初始登记前应补办增加部分面积的规划审批手续。

第二部分

作业说明

一、实测面积测绘依据：

- 1、《中华人民共和国物权法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国测绘法》；
- 4、《房产测量规范》GB/T17986.1-2000；
- 5、《湖北省地方标准房产测绘技术规程》(DB42/T1049-2015)；
- 6、《不动产权籍调查技术方案（试行）》
- 7、《黄石市不动产测绘成果审查办法（试行）》；
- 7、规划部门审核通过的竣工图纸及相关资料；
- 8、房屋现场测绘数据。

二、计算方法：

(1)商品房建筑面积=套内建筑面积+共用建筑面积。

(2)套内建筑面积=套内使用面积+套内墙体面积+阳台建筑面积。

(3)多功能综合楼中各套应分摊的共有建筑面积：同功能区内某户（套）分摊的共有建筑面积=同功能区内某户（套）套内建筑面积×共有建筑面积分摊系数（功能区）。

$$\text{共有建筑面积分摊系数（幢）} = \frac{\text{本幢房屋共有建筑面积}}{\text{本幢房屋建筑面积} - \text{共有面积}}$$

$$\text{共有建筑面积分摊系数（功能区）} = \frac{\text{本功能区独用的共有建筑面积} + \text{分摊的共有建筑面积（幢）}}{\text{本功能区各套套内建筑面积之和}}$$

第三部分

测 绘 结 果

一、房产调查情况：

（一）房屋座落：该项目位于黄石港区***路***号。

（二）房屋概况：该房屋均为钢混结构，6号楼为住宅楼，层次为30层（含地下室，地下室为地下室；一至三十层为住宅）；7号楼为住宅楼，层次为30层（含地下室，地下室为地下室；一至三十层为住宅）。

（三）四至关系：见四至平面图。

二、现场勘测簿记录（仅供存档）

三、实测面积计算结果（例）：

分幢面积汇总表：

单位：m²

楼幢号 名称	房 屋 总层数	房 屋 建筑 面积	其 中						
			住宅 面积	商业 面积	物业 面积	架空 面积	储藏室 面积	办公 面积	地下室 面积
合计									

房屋建筑面积测量报告[竣工]

房屋座落		黄石港区***路***号***号楼			
产权人或委托人		黄石***有限公司			
项目编号				委托日期	
建筑结构				房屋总层数	
建筑用途				建成年份	
总建筑面积				地上层数	地下层数
功能区名称		套内面积	分摊面积		建筑面积
分类 明细	住宅				
面积合计					
测 绘 说 明	1、计算依据：国家《房产测量规范》（GB/T 17986.1-2000） 2、分摊系数计算方法： 分摊系数（K）=（总建筑面积-套内建筑面积总和）÷ 套内建筑面积总和 3、各套建筑面积计算方法： 套建筑面积 = 套内建筑面积+套内建筑面积×分摊系数				

测绘：

计算：

日期：

日期：

审核：

复审：

日期：

日期：

房屋建筑面积计算成果表

房屋座落						
产权人或委托人						
室号	所在层次	房屋用途	套内面积	分摊系数	分摊面积	建筑面积
1-101	1 层	住宅				
1-102	1 层	住宅				
2-101	1 层	住宅				
2-102	1 层	住宅				
3-101	1 层	住宅				
3-102	1 层	住宅				
1-301	3 层	住宅				
1-302	3 层	住宅				
2-301	3 层	住宅				
2-302	3 层	住宅				
3-301	3 层	住宅				
3-302	3 层	住宅				
1-401	4 层	住宅				
1-402	4 层	住宅				
2-401	4 层	住宅				
2-402	4 层	住宅				
3-401	4 层	住宅				
3-402	4 层	住宅				
1-501	5 层	住宅				
1-502	5 层	住宅				
2-501	5 层	住宅				
合计	-	-				

测绘：

初审：

审核：

审批：

日期：

日期：

日期：

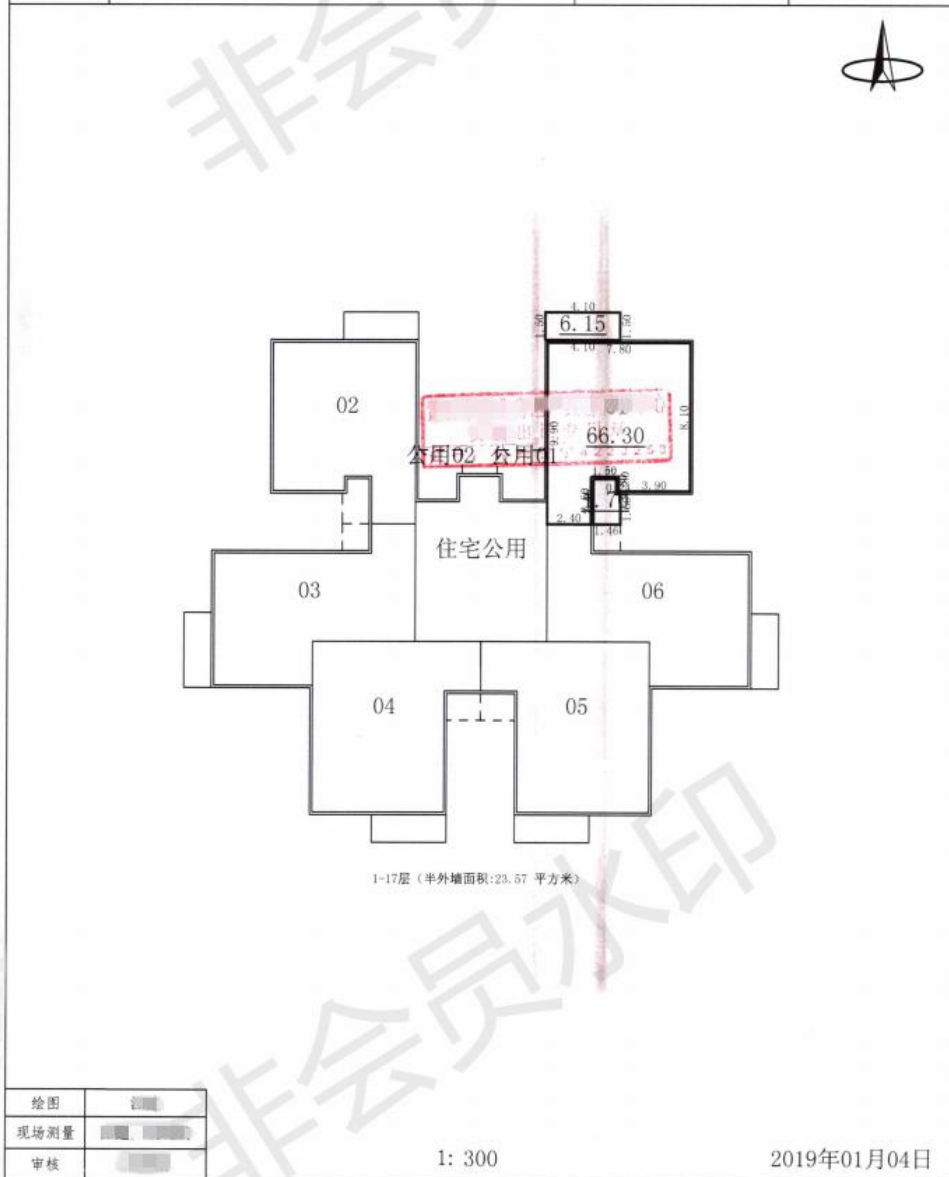
日期：

分层分户图（例）

GB/17986.2-2000

分 层 分 户 图

产 权 人		结 构	砖混	建 成 年 份	2010年
丘 号	420202001001001	层 数	17	套内建筑面积, m²	71.85
幢 号	1020	层 次	17层	共有分摊面积, m²	73
户 号	102001	用 途	住宅	建筑面积, m²	144.8
座 落	T1幢17层1701室			公摊系数	0.22002004



四、结果评定：

在委托方的配合下，对所测绘的对象进行了相关数据的二次核准，对计算的方法与结果进行了二次核算，审核评定为合格产品，可以交付使用。

附：各类型房屋附图二套。

五、项目审定（实测面积测绘成果）：

现场勘测人员	年 月 日
绘图计算人员	年 月 日
质检人员	年 月 日
技术审核人员	年 月 日
黄石市XXXX测绘公司意见	经研究同意出具本报告 (盖章) 年 月 日

编号：20__【实测】(____)号

黄石港区 XXXX 路 XXX 号 6、7 号楼

房产面积实测技术报告书

(封面)

(测绘单位名称)

年 月 日

(注：封面需附项目背景图片)

(项目名称)

房产面积实测 技术报告书

编写人意见：

年 月 日

质量检查意见：

年 月 日

审核意见：

年 月 日

复审意见：

年 月 日

(本报告书所述的测绘流程符合有关技术规定,各项精度指标满足相关要求,可作为成果提交。)

目 录

- 一、项目概况
- 二、执行的技术标准
- 三、资料收集与分析
- 四、作业内容及方法
 - （一）仪器选用
 - （二）图形绘制与面积计算
 - （三）房屋边长数据采集
- 五、共有建筑面积的分摊计算
- 六、特殊情况说明
- 七、质量检查与结论
 - （一）质量检查
 - （二）结论
- 八、提交资料清单

一、项目概况

该项目位于黄石港区***路***号。由黄石市***设计有限公司设计，黄石***置业有限公司开发建设。受黄石***置业有限公司委托。分摊后各幢房屋各功能区面积详见成果。

二、执行的技术标准

- 1、《房产测量规范》GB/T17986.1-2000、GB/T17986.2-2000;
- 2、《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〔2020〕74号;
- 3、《房产测绘技术设计书》。
- 4、《湖北省地方标准房产测绘技术规程》（DB42/T 1049-2015）。

三、资料收集与分析

- 1、本测区已有部分控制成果资料;
- 2、黄石港区***路***号****号楼的设计施工平面图，设计施工工图及电子文档；（验原件并收取复印件）经规划部门审核通过的图纸，具有一定的法律效力。
- 3、相关房屋情况说明和规划局会议纪要。

四、作业内容及方法

（一）仪器的选用

（品牌）手持式测距仪，型号：***，经省测绘局仪器鉴定部门检定结果为：合格。

（二）房屋边长数据采集

1、使用手持测距仪，实地丈量房屋外框边长，共有共用部位边长及各权属单元边长尺寸。

2、根据实地采集的各层外墙尺寸，本次测算房屋外墙厚度（抹灰层、外保温层、外墙贴面等计入外墙体厚度）：

3、本次测算量取的边长数据保留至 0.01 米。

（三）图形绘制与面积计算

（1）测量草图

该项目房屋进行房屋实测。

（2）内业绘制房屋分层图及面积计算

1、将采集的房屋边长，共有共用部位边长及各权属单元尺寸经过配赋后，将房屋各轴线、墙厚等一一录入计算机。

2、根据采集的各类边长尺寸，绘制房屋分户平面图，各户权属界限与邻户或公用房共墙的，以共墙中心线为准，各户权属界限为楼房外墙的，以外墙的中心线为准。各户房屋的套内面积，由套内房屋的使用面积、套内墙体面积、套内阳台面积三部分组成（封闭阳台按其维护结构外围水平投影面积计算，不封闭阳台按其维护结构外围水平投影面积的二分之一计算），本次测算

3、计算机根据录入的数据，绘制房屋分层平面图，同时标注房屋边长，并计算每层建筑面积。

五、共有建筑面积的分摊计算

以幢为基本单元，即为本幢服务的共有共用建筑面积，按比例分摊到本幢的各个套内建筑面积上。

1、共有建筑面积，按与共有建筑相关的房屋建筑面积比例进行分摊，其通用公式按下式计算：

$$\delta S_i = K \cdot S_i$$

$$K = \frac{\sum \delta S_i}{\sum S_i}$$

其中：K——为面积的分摊系数；

S_i ——为各单元参加分摊的建筑面积， m^2 ；

δS_i ——为各单元参加分摊所得的分摊面积， m^2 ；

$\sum \delta S_i$ ——为需要分摊的分摊面积总和， m^2 ；

$\sum S_i$ ——为参加分摊的各单元建筑面积总和， m^2 。

具体计算详见各幢房屋共有建面分摊计算表。

六、特殊情况说明

1、

2、

3、

七、质量检查和结论

（一）质量检查

1、本次测算，对各幢房屋从数学精度、观测质量、计算质量和资料质量全面进行了检查，并符合有关的技术规定。

2、房产测绘成果实行了“二级检查一级验收”制度。一级检查为过程检查，在全面自查、互查的基础上，由作业组的专职或兼职检查人员承担，二级检查由部门技术负责人在一级检查的基础上进行，一级验收由审核人员对成果资料的适用性进行抽样检查、复审、验收。

（二）结论

本次测量的计算成果及图纸资料，经审核人员检查后综合评定：样本质量合格，检验批成果质量为“批合格”。

八、提交资料

- 1、黄石港区***路***号***号楼房产面积实测技术报告书一份；
- 2、本技术报告要求提交的资料（绘图人员绘制的图纸，质量检查人员质检及审核人员审核、复审通过）。

附件 3

黄石市人防工程竣工验收建筑面积测绘表

编号：

项目名称			
建设单位			
工程地址			
建设单位联系人		联系电话	
测绘单位			
测绘负责人		测绘日期	
结 论	我公司***（社会信用代码：*****）受****公司（社会信用代码：*****）委托，对***进行竣工验收建筑面积复核测绘。该人防工程项目审批面积***平方米，竣工实测建筑面积为***平方米。 详见附件：1、***项目人防地下室竣工验收面积实测报告；2、测绘单位资质证书复印件。 测绘单位（盖章） 测绘负责人： 年 月 日		

公开形式：主动公开