

测绘资质：丙级  
证书编号：44501716

# 房屋面积测绘成果

## 实测 报告 书

项目名称：赖开颜（紫府国用（2006）第 0593-1 号）

房屋面积测绘

委托单位：紫金县人民法院

测绘单位：广东地信勘测设计有限公司紫金分公司

测量日期：2022 年 07 月 10 日

## 相关说明

1、本报告是根据委托方委托勘测的房产现状进行测绘、计算，只反映该测量时点的房产实际建筑面积，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单位为米，面积单位为平方米。

3、本报告绘制的房产分层分户图不反映房屋内部结构。

4、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。

5、本报告无测绘单位公章、无骑缝章无效。

6、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。

7、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。

8、本报告为测绘成果，不能直接作为权属证明。

9、本报告壹式壹份，交委托方存底壹份。

# 目 录

一、概述	1
二、测量技术依据	1
三、控制测量	2
四、界址测量	2
五、其它要素测量	3
六、图件编制	3
七、房屋面积测算	5
八、质量评价	5
九、成果目录	6
十、成果附件	6

## 一、概述

### 1. 任务来源

受紫金县人民法院委托，现对赖开颜所在紫金县义容镇新公路1号的房屋进行不动产房屋面积测绘，测量房屋现状，测量房屋的房角点和丈量房屋边长，量算房屋面积

项目位于紫金县义容镇新公路1号的房屋，委托人提供材料：

现场指证位置，

建设用地规划许可证，建设工程规划许可证，房地产权属登记丈量表

### 2. 测量内容

对该处不动产的土地、房产进行建筑面积实测。

### 3. 测量工具

仪器名称	测量精度	检定日期
激光测距仪	测距中误差： $\pm 1.24\text{mm}$	2021/12/29
南方GPS接收机	平面： $\pm 8\text{mm}+1\text{ppm}$ 高程： $\pm 15\text{mm}+1\text{ppm}$	2021/12/29
南方NTS全站仪	测角精度 $2''$	2021/12/29

## 二、测量技术依据

- 1.《地籍调查规程》（TD/T 1001-2012）
- 2.《房产测量规范》（GB/T 17986.1-2000）
- 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/T20257.1-2007）
- 4.测绘成果质量检查与验收（GB/T24356-2009）
- 5.卫星定位城市测量技术规范（CJJ/T73-2010）
- 6.工程测量规范（GB50026-2007）

### 三、控制测量

#### 1. 控制点坐标来源、坐标系统和高程系统

平面坐标系统采用CGCS2000坐标坐标系（中央子午线为 $114^{\circ}00' 00''$ ），高程系统采用1985国家高程基准。控制点坐标来源于CORS系统实时播发的CGCS2000坐标。

#### 2. 控制检查

A. 独立观测两次，平面较差不得大于 $\pm 3\text{cm}$ 、高程的较差不得大于 $\pm 5\text{cm}$ ，在限差内取平均值。

B. 全站仪测量相邻RTK图根点的水平边长，其检测边长的水平距离的相对误差不得大于 $1/3000$ 。

C. 相邻RTK图根点相对中误差小于 $1/6000$ 。

#### 3. 控制测量

根据CORS系统实时播发的CGCS2000坐标，采用RTK方法进行图根控制测量。选取空间开阔且无遮挡的地方作为图根点，并保证图根控制点两两通视。施测时采用脚架观测且独立观测两次，每次都是稳定10秒钟的固定解，两次观测坐标点位互差不大于 $3\text{cm}$ 时，取平均值作为最终成果。

### 四、界址测量

#### 1. 界址检查

实地检查了不动产权籍调查时设置的界标，界标在房角、围墙拐点等处清晰、完整。

#### 2. 界址测量

采用解析法测量界址点，即采用全站仪、GPS接收机、钢尺等测量工具，通过全野外测量技术获取界址点坐标和界址点间距。解析界址点测量的方法有极坐标法、直角坐标法(正交法)、截距法(内外分点法)、距离交会法、角度交会法、GPS测量方法等。

对界址点测量误差进行有效检核，界址测量的精度满足下表：

界址点精度表

界址点等级	界址点相对于邻近控制点的点位误差和相邻界址点间的间距误差		界址点间距限差 (cm)	适用范围
	中误差(cm)	限差(cm)		
	一	±5.0	±10.0	
二	±7.5	±15.0	±15.0	城镇街坊内隐蔽界址点及村庄内部界址点

注：界址点对邻近图根点点位误差系指采用解析法测量的界址点应满足的精度要求；界址点间距限差系指采用各种方法测量的界址点应满足的精度要求。

界址点在经实地地籍调查后确定，应全部进行实地测量，并根据界址点的适用范围使之达到相应的精度要求。

## 五、其他要素测量及权籍调查

本次地形测量采用全野外、全要素数字化测量。地形图应表示测量控制点、居民地和垣栅、工矿建(构)筑物及其他设施、交通及附属设施、管线及附属设施、水系及附属设计设施、境界、地貌和土质、植被等各项地物、地貌要素，以及地理名称注记等。

## 六、图件编制

### 1. 宗地图编制

按照《地籍调查规程》的要求，测绘地籍图。

#### (1) 地籍图的测量内容

(A) 地籍要素：测量每户农民宅基地和每宗集体建设用地的权属界线、界址点坐标等（界址测量时已完成）。

(B) 宗地内地物要素：测量每户农民宅基地的房屋和附属设施，每宗集体建设用地的建筑物、构筑物 and 附属设施。

(C) 其它界线：测量或转绘行政区划界线、行政村界线、农民集体经济组织的所有权界线。

(D) 其它地物：测量道路及附属设施、管线及附属设施；河流、湖泊、水库、水塘、植被等地形要素。

(E) 注记：标注地理名等

(F) 地貌要素：必要时测绘等高线等地貌要素。

#### (2) 地籍图的测绘方法

全野外数字测图：利用全站仪、钢尺和GPS接收机等，采用极坐标法、RTK以及角度交会法、距离交会法、直角坐标法和截距法等其他方法测绘地籍要素、地形要素等，利用数字测图软件，参照宗地草图，编绘地籍图。

#### (3) 宗地图的编绘方法

(A) 以地籍图为基础编绘宗地图。

(B) 比例尺和幅面应根据宗地的大小和形状确定，比例尺分母以整百数为宜。

主要包括：

(a) 宗地代码、所在图幅号、土地权利人、宗地面积。

(b) 地类号、房屋的幢号。其中幢号用(1)、(2)、(3)、.....表示并标注在房屋轮廓线内的左下角。

(c) 本宗地界址点、界址点号、界址线、界址边长、门牌号码。其中门牌号码标注在宗地的大门处。

(d) 用加粗黑线表示建筑物区分所有权专有部分所在房屋的轮廓线。如果宗地内的建筑物，不存在区分所有权专有部分，则不表示。

(e) 宗地内的地类界线、建筑物、构筑物及宗地外紧靠界址点线的定着物、邻宗地的宗地号及相邻宗地间的界址分隔线。

(f) 相邻宗地权利人名称、道路、街巷名称。

(g) 指北方向、比例尺、界址点测量方法、制图者、制图日期、审核者、审核日期、不动产登记机构等。

## 2. 房产分户图编制

(1) 以地籍图、宗地图（分宗房产图）等为基础编绘房产分户图。可根据房屋的大小设计分户图的比例尺，比例尺分母以整百数为宜。

(2) 分户图的幅面规格，宜采用32开或16开两种尺寸。

(3) 分户图的方位应使房屋的主要边线与轮廓线平行，按房屋的朝向横放或竖放，分户图的方向应尽可能与分幅地籍图一致，如果不一致，需在适当位置加绘指北方向。

主要包括：

(a) 宗地代码、幢号、户号、坐落、房屋结构、所在层次、总层数、专有建筑面积、分摊建筑面积、建筑面积。

(b) 房屋轮廓线、房屋边长、分户专有房屋权属界线、比例尺、指北针等。

(c) 电梯、楼梯等共有部分应标注“电梯共有”“楼梯共有”等字样。

(d) 不动产登记机构、绘制日期。

## 七、房屋面积测算

内容详见房屋面积测算表、房产分户图等。

## 八、质量评价

经二级检查、一级审批，即作业人员自查、质检组检查、单位负责人审批后，作业人员作业流程正确合理，资料齐全，各项数据测算符合相应规范。经综合评定，测量成果质量合格。



## 九、成果目录

- 1.房屋落宗地图
- 2.房屋分户平面图
- 3.房屋建筑面积测绘报告
- 4.现场照片等影像成果
- 5.营业执照、资质证书

## 十、成果附件

# 房屋建筑面积测绘报告

项目名称		赖开颜（紫府国用（2006）第 0593-1 号）房屋建筑面积测绘				
房屋坐落		紫金县义容镇新公路 1 号				
权利人或委托人		赖开颜		委托日期	2022 年 06 月 07 日	
名称	房屋结构	房屋用途	层数	土地使用面积	房屋建基面积	房屋建筑面积
赖开颜	框架结构	住宅	叁层	126.69	97.67	225.39
测绘说明	1、计算依据国家《房产测量规范》（GB/T 17986.1-2000）					
	2、面积计算公式： （1）建筑面积=套内建筑面积+公摊面积 （2）公摊面积=套内建筑面积×公摊系数 （3）公摊系数=建筑总公摊面积÷建筑总套内面积 （4）套内建筑面积=套内使用面积+套内墙体面积+阳台面积					
	本项目为赖开颜房屋建筑面积测绘。					

# 宗地图

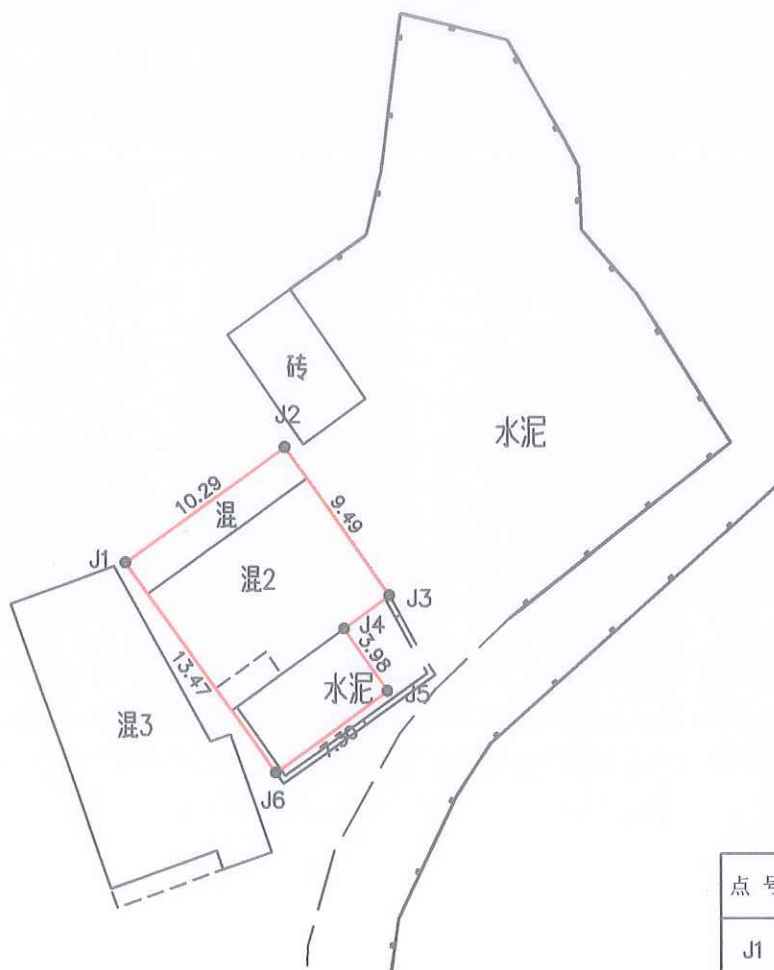
单位: m

宗地代码:

土地权利人: 赖开颜

所在图幅号: 2602.50-38584.50

宗地面积: 126.69m<sup>2</sup>



界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	2602659.68	38584591.20	
J2	2602665.67	38584599.56	10.29
J3	2602657.95	38584605.09	9.49
J4	2602656.21	38584602.66	2.99
J5	2602652.98	38584604.98	3.98
J6	2602648.73	38584599.05	7.30
J1	2602659.68	38584591.20	13.47
S=126.69平方米 合0.1900亩			

广东地信勘测设计有限公司紫金分公司

2022年07月解析法测图

1:340

制图者: 李青

制图日期: 2022年7月10日

审核者: 徐勇平

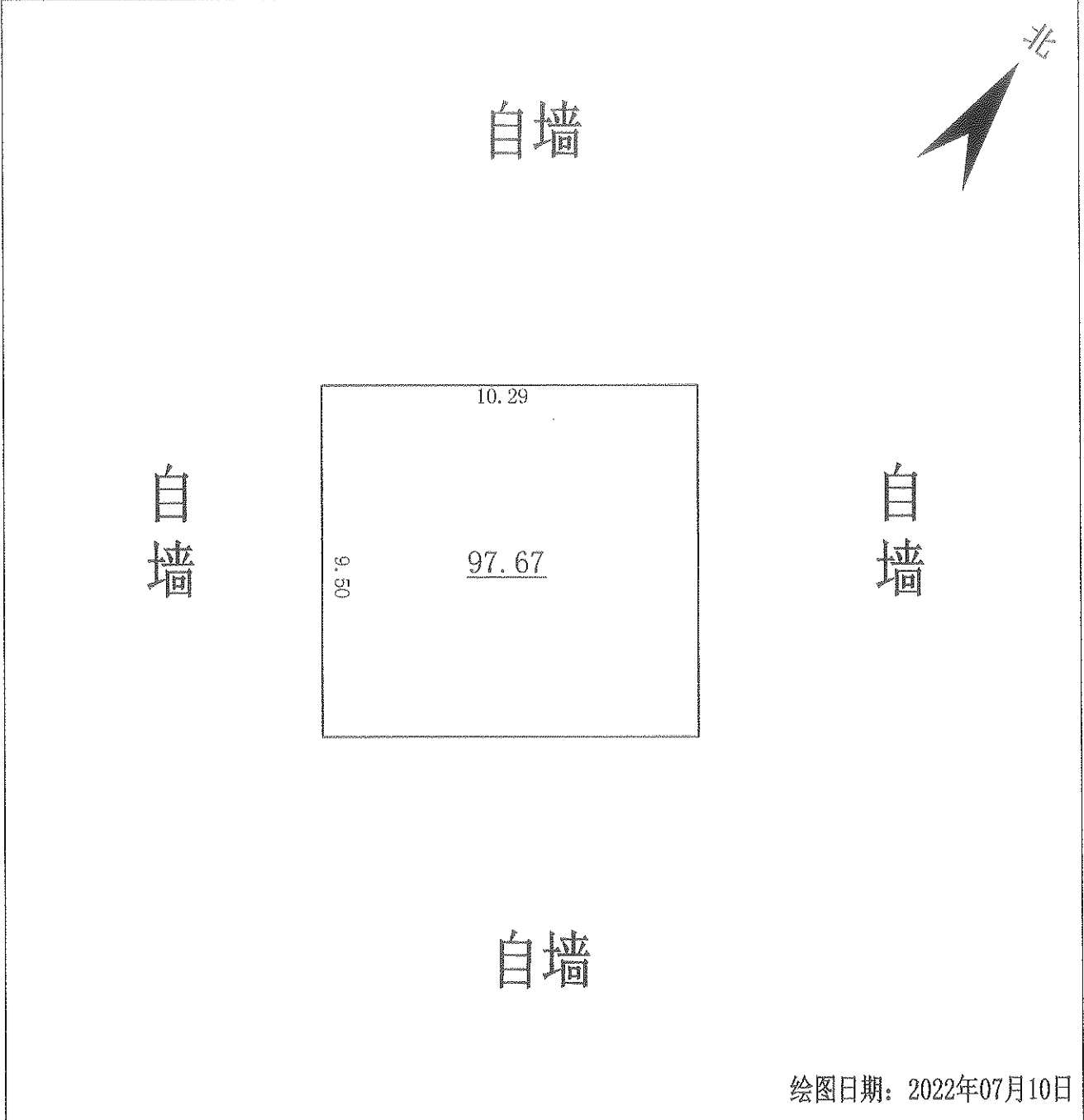
审核日期: 2022年7月10日



# 房产图

单位: m.m<sup>2</sup>

宗地代码		结构	框架结构	套内面积	97.67
幢号		总层数	叁层	分摊建筑面积	00.00
户号		所在层	1	建筑面积	97.67
坐落	紫金县义容镇新公路1号				



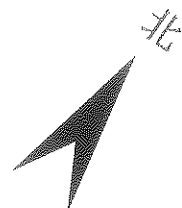
1:500

广东地信勘测设计有限公司紫金分公司

# 房产图

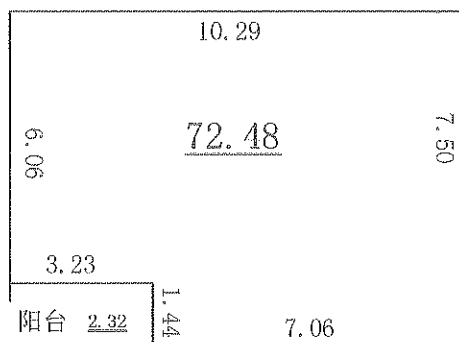
单位: m.m<sup>2</sup>

宗地代码		结构	框架结构	套内面积	74.80
幢号		总层数	叁层	分摊建筑面积	00.00
户号		所在层	2	建筑面积	74.80
坐落	紫金县义容镇新公路1号				



自墙

自墙



自墙

自墙

广东地信勘测设计有限公司紫金分公司

绘图日期: 2022年07月10日

1:500

# 房产图

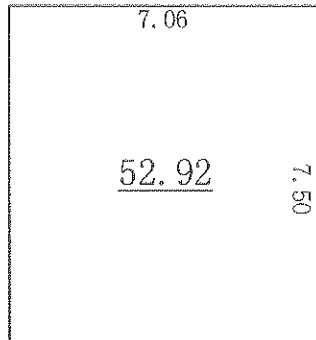
单位: m.m<sup>2</sup>

宗地代码		结构	框架结构	套内面积	52.92
幢号		总层数	叁层	分摊建筑面积	00.00
户号		所在层	3	建筑面积	52.92
坐落	紫金县义容镇新公路1号				

北



白墙



白墙

白墙

白墙

广东地信勘测设计有限公司紫金分公司

绘图日期: 2022年07月10日

1:500

# 房产图

单位: m. m<sup>2</sup>

宗地代码		结构	框架结构	专有土地面积	126.69
幢号		总层数	叁层	房屋建基面积	97.67
户号		所在层	1-3	房屋建筑面积	225.39
坐落	紫金县义容镇新公路1号				

北

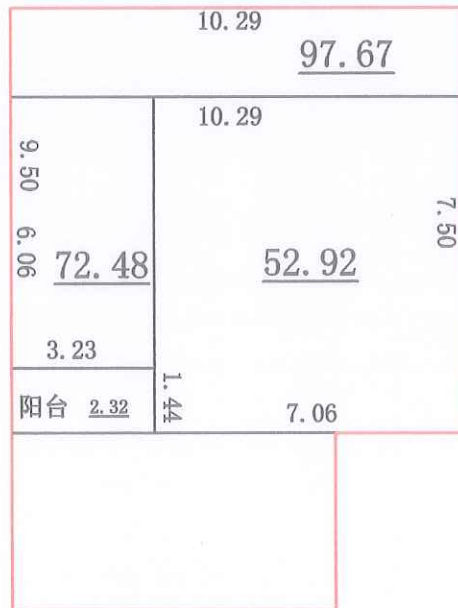


自墙

自墙

自墙

自墙



广东地信勘测设计有限公司紫金分公司

绘图日期: 2022年07月10日

1:500



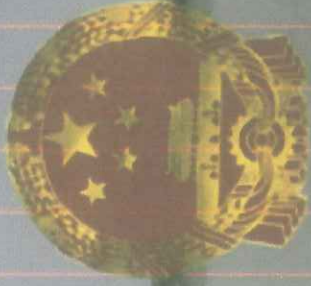




富貴常臨幸福家

福祿壽喜

吉星高照平安宅



# 营业执照

统一社会信用代码

91441621MA55GF8R06



扫描二维码  
国家企业信用信息公示  
系统或“广东市场监管”  
APP，了解更多  
登记、监管信息。

**名称** 广东地信勘测设计有限公司紫金分公司

**成立日期** 2020年11月02日

**类型** 有限责任公司(自然人独资)

**营业期限** 长期

**负责人** 王星亮

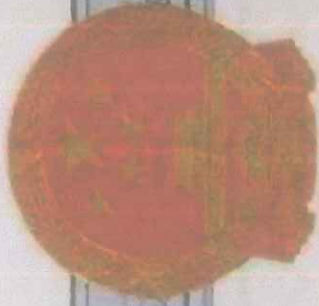
**经营场所** 紫金县紫城镇沿江路61-4号

**经营范围** 工程水文勘察服务;基础地质勘查;工程勘察设计;测绘服务;技术咨询服务;工程地质勘察服务;地质勘查技术服务;岩土工程勘察综合评定服务;国土空间规划服务;不动产评估服务;无人机系统技术服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)



登记机关

2020年11月2日



# 乙级测绘资质证书

专业类别：乙级：测绘航空摄影、摄影测量与遥感、工程测量、工程测量、海洋测绘、界线与不动产测绘、地理信息系统工程。

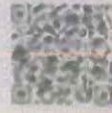
单位名称：广东地信勘测设计有限公司

注册地址：河源市新市区大同路东边、纬十一路北边康德雅苑1#楼商铺10号

法定代表人：罗杰

证书编号：乙测资字44501716

有效期至：2026年10月31日



发证机关（印章）  
2021年11月1日