附录B（规范性附录）

房屋建筑面积测绘成果报告书标准格式

B.1 《深圳市房屋建筑面积测绘报告》

B.1.1 《封面》格式示例

《封面》格式示例见B1-1。

B.1.2 《目录》格式示例

《目录》格式示例见B1-2。

B.1.3 《房屋建筑面积测绘和计算说明》格式示例

《房屋建筑面积测绘和计算说明》格式示例见B1-3。

B.1.4 《房屋建筑面积总表》格式示例

《房屋建筑面积总表》格式示例见表B1-4。

B.1.5 《房屋建筑层高表》格式示例

《房屋建筑层高表》格式示例见表B1-5。

B.1.6 《公用建筑面积分层汇总表》格式示例

《公用建筑面积分层汇总表》格式示例见表B1-6。

B.1.7 《房屋建筑面积分户汇总表》格式示例

《房屋建筑面积分户汇总表》格式示例见表B1-7。

B.1.8 《房屋建筑面积分户平面图》格式示例

《房屋建筑面积分户平面图》格式示例见图B1-8。

B.1.9 《房屋建筑面积分户位置图》格式示例

《房屋建筑面积分户位置图》格式示例见图B1-9。

B.1.10 《公用建筑面积分层平面图》格式示例

《公用建筑面积分层平面图》格式示例见图B1-10。

B.1.11 《房屋层次及房号编号立面表》格式示例

《房屋层次及房号编号立面图》格式示例见表B1-11。

B.2 《深圳市建设工程竣工测量报告》

B.2.1 《封面》格式示例

《封面》格式示例见表B2-1。

B.2.2 《建设工程竣工测量报告书说明》格式示例

《建设工程竣工测量报告书说明》格式示例见表B2-2。

B.2.3 《建设工程竣工测量数据表之第一、二项》格式示例

《建设工程竣工测量数据表之第一、二项》格式示例见表B2-3。

B.2.4 《建设工程竣工测量数据表之第三项》格式示例

《建设工程竣工测量数据表之第三项》格式示例见表B2-4。

B.2.5 《建设工程竣工测量数据表之第四、五、六项》格式示例

《建设工程竣工测量数据表之第四、五、六项》格式示例见表B2-5。

B.2.6 《建设工程竣工测量数据表之第七项竣工复核简要说明》格式示例

《建设工程竣工测量数据表之第七项竣工复核简要说明》格式示例见表B2-6。

B.2.7 《建设工程竣工测量数据表之第八项竣工测量技术说明》格式示例

《建设工程竣工测量数据表之第八项竣工测量技术说明》格式示例见表B2-7。

B.2.8 《建设工程竣工测量数据表之第九项控制导线略图》格式示例

《建设工程竣工测量数据表之第九项控制导线略图》格式示例见图B2-8。

B.2.9 《建设工程竣工现状图》格式示例

《建设工程竣工现状图》格式示例见图B2-9。

B1-1 深圳市房屋建筑面积测绘报告封面

深圳市房屋建筑面积测绘报告

（× × 测绘）

|  |
| --- |
| 宗 地 号：  项目名称：  地 址： 区 路 号 建设单位：   |

深圳市地籍测绘大队

年 月 日

B1-2 深圳市房屋建筑面积测绘报告目录

目录

一、测绘项目平面位置分布图　…………………………………… A0 -（ 1 - ）

二、房屋建筑面积测绘和计算说明　……………………………… A - （ 1 - ）

三、房屋建筑面积总表及房屋建筑层高表………………………… B - （ 1 - ）

四、公用建筑面积分层汇总表　…………………………………… C - （ 1 - ）

五、房屋建筑面积分套汇总表　…………………………………… D - （ 1 - ）

六、房屋建筑面积分户平面图　…………………………………… E - （ 1 - ）

七、房屋建筑面积分户位置图　…………………………………… F - （ 1 - ）

八、公用建筑面积分层平面图　…………………………………… G - （ 1 - ）

九、房屋层次及房号编号立面图　………………………………… H - （ 1 - ）

B1-3 房屋建筑面积测绘和计算说明

房屋建筑面积测绘和计算说明

一、建筑面积测绘和计算依据

1、《房产测量规范》（GB/T17986.1-2000）

2、《深圳市房屋建筑面积测绘技术规范》（SZJG/T22—2006）

3、建设工程规划许可证：深规建字×××××号（复印件）

4、土地使用合同：深规许字×××××号、深地合字×××××号及第×××××补充协议

5、房产分割协议：××××××

6、其它依据：办文编号××-××××××××

二、此份资料使用的长度单位为米，面积单位为平方米。

三、此份资料共 ×× 页，包括：

测绘项目平面位置分布图 1 页；房屋建筑面积测绘和计算说明 1 页；

房屋建筑面积分户平面图 ×× 页；房屋建筑面积总表及层高表 ×× 页；

房屋建筑面积分户位置图 ×× 页；公用建筑面积分层汇总表 ×× 页；

房屋层次及房号编号立面图 ×× 页；房屋建筑面积分层汇总表 ×× 页；

公用建筑面积分层平面图 ×× 页；房屋建筑面积分户汇总表 ×× 页；

房屋新旧房号对照表 ×× 页；房屋建筑面积分层平面图 ×× 页。

四、其它说明

|  |
| --- |
| 1、本项目曾于××××年×月×日进行过预售测绘并出具了《深圳市房屋建筑面积测绘报告（预售测绘）》。此次为本项目应来文单位申请（办文号：××-××××××××）所进行的第一次竣工测绘。2、本次测绘依据为××××年×月×日—××××年×月×日的现状及经深圳市规划局批准盖章的建筑施工图（复印件），图号：DB1-A020200、DR2-A020101~ DR2-A020401、DR2-A020502~ DR2-A020802，共计9张，图纸项目名称为“×××××××（一期工程）”。依据深圳市经济特区建筑物更名批复书（深地名许字××××号），该项目正式命名为“×××××××××”。3、经实地核对经深圳市规划局批准盖章的建筑施工图（复印件），有如下主要不符之处： ① 1层住宅大堂外墙改变，且1层风井、水管井取消；② 1层柱廊取消；③ 2层泛会所改为会所；④ 3层储藏间与阳台之间隔墙改为同标准层；⑤ 3-28层电梯厅外墙外移0.20米；⑥ 29-31层复式房挖空改变；⑦ 31层阳台改为套内。上述修改变化之处均未经市规划局核准。4、本栋对应经批准的建筑施工图R2栋。5、本测绘报告出具之日（以封面盖章日期为准），原××××年×月×日出具的《深圳市房屋建筑面积测绘报告（预售面积）》作废并停止使用。 |

五、各负责人签名和公章：

测绘计算： 年 月 日

第一检查： 年 月 日 审核： 年 月 日

第二检查： 年 月 日 审定： 年 月 日

A - （ 1 ）

表B1-4 房屋建筑面积总表

房屋建筑面积总表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 宗地号 | ××××-×××× | 建筑物名称 | ××××××1栋 |
| 地址 | ××××区××××路 | 坐标 | X＝××095 | Y＝×××195 |
| 建设单位 | 深圳市××××公司 | 用途 | 住宅 |
| 面积统计 | 层数统计 |
| 基底面积 | 502.77 | 地面以上层数 | 31 | 裙楼 | 4 |
| 总建筑面积 | 45499.18 | 塔楼 | 27 |
| 其中 | 地面以上 | 15491.27 | 其中 | 架空层 | 1 |
| 半地下室 | 0 | 转换层 | 0 |
| 地下室 | 30007.91 | 设备层 | 0 |
| 公用建筑面积总计 | 32716.39 | 避难层 | 0 |
| 其中 | 应分摊 | 2434.22 | 地下室层数 | 1 |
| 不分摊 | 30282.17 | 半地下室的地面高度 | 1.60（米） |
| 1、地下室面积30007.91m2中含1层风井4.62m2。2、地面以上面积15491.27m2，其中1层架空274.26m2，2层会所353.78m2，住宅14863.23m2。 |

检查：　　　　　　 审核：　　　　 审定：

日期： 年 月 日 日期： 年 月 日 日期： 年 月 日

B — （ 1 ）表B1-5 房屋建筑层高表

房屋建筑面积总表

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　（单位：米）

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 栋号 | 自然层号 | 楼层编号 | 净高 | 层高 | 备注 |
| ×××××1栋 | 1层 | 1层 | 5.30 | 5.40 |  |
|  | 2层 | 2层 | 4.83 | 4.65 | 净高含设计垫层0.30 |
|  | 3层 | 3层 | 2.78 | 3.00 |  |
|  | 4层 | 4层 | 2.78 | 3.00 |  |
|  | 5层 | 5层 | 2.79 | 3.00 |  |
|  | 6层 | 6层 | 2.77 | 3.00 |  |
|  | 7层 | 7层 | 2.78 | 3.00 |  |
|  | 8层 | 8层 | 2.78 | 3.00 |  |
|  | 9层 | 9层 | 2.79 | 3.00 |  |
|  | 10层 | 10层 | 2.78 | 3.00 |  |
|  | 11层 | 11层 | 2.77 | 3.00 |  |
|  | 12层 | 12层 | 2.78 | 3.00 |  |
|  | 13层 | 13层 | 2.78 | 3.00 |  |
|  | 14层 | 14层 | 2.78 | 3.00 |  |
|  | 15层 | 15层 | 2.79 | 3.00 |  |
|  | 16层 | 16层 | 2.78 | 3.00 |  |
|  | 17层 | 17层 | 2.78 | 3.00 |  |
|  | 18层 | 18层 | 2.78 | 3.00 |  |
|  | 19层 | 19层 | 2.79 | 3.00 |  |
|  | 20层 | 20层 | 2.78 | 3.00 |  |
|  | 21层 | 21层 | 2.78 | 3.00 |  |
|  | 22层 | 22层 | 2.78 | 3.00 |  |
|  | 23层 | 23层 | 2.78 | 3.00 |  |
|  | 24层 | 24层 | 2.78 | 3.00 |  |
|  | 25层 | 25层 | 2.78 | 3.00 |  |
|  | 26层 | 26层 | 2.78 | 3.00 |  |
|  | 27层 | 27层 | 2.78 | 3.00 |  |
|  | 28层 | 28层 | 2.92 | 3.15 |  |
|  | 29层 | 29层 | 3.77 | 3.90 |  |
|  | 30层 | 30层 | 2.87 | 3.00 |  |
|  | 31层 | 31层 | 3.39 | 3.60 |  |

注：层高＝净高＋楼板厚（抹灰估算值＋设计楼板厚）

B – （ 2 ）

表B1-6 公用建筑面积分层汇总表

公用建筑面积分层汇总表

建筑物名称：×××××1栋 （单位：平方米）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 层次 | 公用建筑面积名称 | 面积 | 分摊范围 |
| 应分摊 | 不分摊 |
| 地下01层 | 地下室 |  | 30003.29 | 不分摊 |
| 01层 | 架空 |  | 274.26 | 不分摊 |
|  | 地下室楼梯 | 16.25 |  | 整栋分摊 |
|  | 核心筒 | 95.63 |  | 整栋分摊 |
|  | 住宅大堂 | 116.64 |  | 整栋分摊 |
| 02层 | 半外墙 | 4.29 |  | 整栋分摊 |
|  | 半外墙 | 4.29 |  | 整栋分摊 |
|  | 核心筒 | 21.56 |  | 整栋分摊 |
|  | 楼梯 | 57.52 |  | 整栋分摊 |
|  | 本层公用 | 91.93 |  | 层内分摊 |
| 03～08层 | 半外墙 | 14.37×6 |  | 整栋分摊 |
|  | 核心筒 | 59.29×6 |  | 整栋分摊 |
| 09～28层 | 半外墙 | 12.63×20 |  | 整栋分摊 |
|  | 核心筒 | 58.68×20 |  | 整栋分摊 |
| 29层 | 半外墙 | 10.41 |  | 整栋分摊 |
|  | 核心筒 | 58.17 |  | 整栋分摊 |
|  | 走廊 | 9.28 |  | 整栋分摊 |
| 30层 | 半外墙 | 10.41 |  | 整栋分摊 |
|  | 电梯机房 | 56.49 |  | 整栋分摊 |
| 31层 | 半外墙 | 12.71 |  | 整栋分摊 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| 汇总 |  | 2434.24 | 30277.55 | 应分摊公用建筑面积分摊后合计为：2434.22 |

C — （ 1 ）

表B1-7 房屋建筑面积分户汇总表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 房号 | 套内建筑面积 | 分摊公用建筑面积 | 建筑面积 | 备注 |
| 01 | 224.47 | 40.84 | 265.31 | 面积乘以6 |
| 02 | 224.47 | 40.84 | 265.31 | 面积乘以6 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| 汇总 | 448.94 | 81.68 | 530.62 | 面积乘以6 |

房屋建筑面积分户汇总表

建筑物名称：×××××1栋.03－08层

D — （ 2 ）

图B1-8 房屋建筑面积分户平面图

图B1-9 房屋建筑面积分户位置图

图B1-10 公用建筑面积分层平面图

表B1-11 房屋层次及房号编号立面表

房屋层次及房号编号立面表

建筑物名称：×××××1栋

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 自然层 | 计算用名称 | 房号形式 | 备注 |
| 01层 | 01层商场 | 01 |  |
|  | 01层商铺 | 02～18 |  |
| 02层 | 02层商场 | 01 |  |
|  | 02层会所 | 02 |  |
| 03层 | 03层 |  | 架空层 |
| 04～08层 | 04～08层 | 0401～0801 |  |
|  |  | 0402～0802 |  |
|  |  | 0403～0803 |  |
| 09～28层 | 09～28层 | 0901～2801 |  |
|  |  | 0902～2802 |  |
| 29层 | 29层 | 01 | 复式1层 |
| 30层 | 30层 | 01 | 复式2层 |
| 31层 | 31层 | 01 | 复式3层 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

H — （ 1 ）

B2-1 《深圳市建设工程竣工测量报告》封面

深圳市建设工程竣工测量报告

宗 地 号:

项目名称:

工程地点: 区 　 路 号

建设单位:

深圳市国土资源和房产管理局

 年 月 日

B2-2 建设工程竣工测量报告书说明

建设工程竣工测量报告书说明

本报告书所提供的测量资料是根据深圳市国土资源和房产管理局的办文 的通知，对地号为 宗地内的 进行竣工测量的结果，主要包括该建设用地范围内已竣工的建（构）筑物的平面位置及形状；建（构）筑物部分拐角点（房角点）的坐标；建（构）筑物最突出部分的拐角点（房角点）至用地红线或其它指定位置的退让距离；建筑物竣工后具有代表性层面的标高；建（构）筑物竣工复核情况说明；房屋地面以上部分的层数、地下室及半地下室层数；房屋分栋分类竣工建筑面积；建设用地主要经济技术指标。

对于某些指定建筑物的总高度和层高或某些特定位置的高程、净空高等，则根据特殊要求进行测量。

竣工测量所提供的资料为“竣工测量数据表”、“建设工程竣工现状图”和测量技术说明。

房屋建筑面积竣工复核测量的详细资料由《深圳市房屋建筑面积测绘报告》提供。

 　　　 ×××××××××××

 年 月 日

审核： 　　　　　　　　　审定：

表B2-3 建设工程竣工测量数据表之第一、二项

建设工程竣工测量数据表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 点号 | F1 | F2 | F3 | F4 | F5 |
| X | ×××70.74 | ×××05.29 | ×××02.84 | ×××03.09 | ×××76.89 |
| Y | ×××558.46 | ×××558.21 | ×××600.66 | ×××647.71 | ×××602.56 |

一、建筑物房角点坐标

二、建筑物至用地红线或其它指定位置的退让距离

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 方向 | 北 | 西 | 南 | 东 |
| 房角点至用地红线或其它指定位置 | F1至J41-431，J42-431 | F2至J40-431，J44-431 | F3至J25-376，J26-376 | F4至J23-376，J43-431 |
| 距离 | 7.5 | 6.2 | 10.2 | 1.5 |
| 方向 | 北 |  |  |  |
| 房角点至用地红线或其它指定位置 | F5至J41-431，J42-431 |  |  |  |
| 距离 | 1.4 |  |  |  |
| 说明：1．距离为负者表示超红线；2．点F5为飘出建筑物到红线水平投影距离。 |

表B2-4 建设工程竣工测量数据表之第三项

三、建（构）筑物及房角点号略图



表B2-5 建设工程竣工测量数据表之第四、五、六项

四、房屋层数

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 栋号或名称 | ×××××大厦 | 地下室 |
| 层数 | 53 | 3 |
| 备注 |  |  |

五、宗地建设全部竣工后容积率及覆盖率计算单位：平方米

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 用地面积 | 8192.04 | 总建筑占地面积 | 4985.04 | 计容积率总建筑面积 | 112704.03 |
| 建筑容积率 | 13.76 | 建筑覆盖率 | 61% |
| 备注 |  |  |  |

六、房屋建筑面积分栋分类汇总表 单位：平方米

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 栋号或名称 | 基底面积 | 建筑面积 | 备注 |
| ××××大厦 | 4985.04 | 112704.03 | 其中：商业面积8050.89平方米、办公面积98543.31平方米、骑楼面积967.40平方米、架空面积1670.05平方米、公共通道面积526.73平方米、储藏室及工具房面积219.49平方米、避难区面积2696.38平方米、天面人防工作间面积23.00平方米、室外梯面积6.78平方米。 |
| 地下室 |  | 21045.04 | 其中：1-3层地下室面积共20641.59平方米、1层风井面积72.57平方米、1层地下车道出入口面积330.88平方米。 |
| 合计 | 4985.04 | 133749.07 |  |

表B2-6 建设工程竣工测量数据表之第七项竣工复核简要说明

七、竣工复核简要说明

|  |
| --- |
| 1．01层消防控制室和展示控制室位置改变。2．裙楼01-03层商铺的隔墙原设计厚为100mm，实地改为200mm。3．裙楼02-03层商业过道改大。4．裙楼02层01#、04#商铺西侧的幕墙向外移、17#、18#商铺南的幕墙向外移。5．裙楼03层东侧的幕墙向外移。6．塔楼18-53层核心筒北侧增加一个风井、32-53层核心筒南侧增加一个风井。7．32层水箱间改小、配电间改大。8．天面夹层增加梯间、电梯、架空。9．天面层室外梯改小。10．01层架空修改，面积减少6.95平方米。注：以上修改详见盖有“××××××××竣工测绘图纸采用章”的建筑施工图上红笔所标各处。 |

表B2-7 建设工程竣工测量数据表之第八项竣工测量技术说明

八、竣工测量技术说明

|  |
| --- |
| 1．控制点坐标来源及坐标、高程系统：深圳市国土资源和房产管理局：深圳市独立坐标系；1956年黄海高程系。2．地界点坐标来源：据××××-××××宗地图提供。3．使用控制及检查情况：利用××××型全站仪，以×××-×××为起始点，以×××-×××为定向点，以×××-×××为闭合点、以×××-×××为闭合检查点；布设一条三级电磁波测距附合导线，路线总长为×××米，共布设导线点××个，方位角闭合差为：1/×××××，方位角闭合差为××＂。成果精度符合CJJ8-99的要求。4．碎部施测方法及检查情况：使用××××全站仪，采用极坐标法施测建筑物拐角点（房角点）坐标，配合钢尺丈量四周红线距离。室内、室外都进行了100%的全面检查，其精度符合CJJ8-99的要求。5．层高及建筑物标高测绘方法及说明： |

图B2-8 建设工程竣工测量数据表之第九项控制导线略图

九、控制导线略图

|  |
| --- |
|  |
| 导线长 | 588.93米 | 方位角闭合差 | 12″ | 相对闭合差 | 1/15000 |

图B2-9 建设工程竣工现状图

