

编号：

房屋测量报告

项目名称：泰州昌明心怡投资发展有限公司破产重整测绘

测量员（签字）：

项目负责人（签字）：

技术负责人（签字）：

测量单位（盖章）：中通大地空间技术股份有限公司泰州分公司

2024年8月21日

目 录

一 工程概况

二 房屋测绘技术依据

三 控制测量

四 要素测量

五 图件的编制

六 房屋面积测算

七 质量评价

八、提交测绘成果及成果附件

一、工程概况

1、任务来源

受泰州昌明心怡投资发展有限公司管理人的委托，我单位于2024年8月2日对泰州市经济开发区开泰宾馆南侧、泰高路西侧的建设用地及地上建筑物的房屋测量和地形图绘制。

2、房产简况

实测宗地土地面积为28462.00平方米；

实测商业裙房一层建筑面积为12477.52平方米。

实测商业裙房二层建筑面积为11845.15平方米。

实测商业裙房三层建筑面积为5248.74平方米。

实测酒店A幢（4层-19层）建筑面积为22081.36平方米。

实测酒店B幢（4层-14层）建筑面积为10402.84平方米。

实测办公楼（4层-14层）建筑面积为7235.40平方米。

地下室面积为21665.41平方米，根据委托方提供的规划设计图纸，内部结构因积水较深无法进行内部作业，夹层面积1632.11平方米，根据正常施工工序，跟主体一起完成（如不确定此夹层面积，则扣减1632.11平方米）。

详见下表：

泰州昌明心怡投资发展有限公司破产重整测绘						
宗地	房屋所有权证编号	房号	房屋实测建筑面积(m ²)	证载幢号	房屋载证建筑面积(m ²)	说明
泰州国用(2010)第20475号,宗地面积为28462.00平方米;	/	商业裙房一层	12477.52			
		商业裙房二层	11845.15			
		商业裙房三层	5248.74			
		酒店A幢(4-19)	22081.36			
		酒店B幢(4-14)	10402.84			
		办公楼(4-14)	7235.40			
		地下室	21665.41			
		合计	90956.42			

二、房屋绘技术依据

- 1、《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017)；
- 2、《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) 简称《图式》；
- 3、《房产测量规范》(GB/T 17986.1-2000)；
- 4、江苏省地方标准 DB32/T 3695-2019 房屋面积测算技术规程
- 5、《全球定位系统实时动态测量(RTK)技术规范》(CH/T 2009-2010)；
- 6、《第二次全国土地调查技术规程》(TD/T 1014-2007)；
- 7、《地籍调查规程》(TD/T 42547-2023)；
- 8、《城镇地籍数据库标准》(TD/T 1015-2007)；
- 9、《城市测量规范》(CJJ/T 8-2011)；
- 10、《测绘成果质量检查与验收》(GB/T 24356-2009)；
- 11、《房屋单元设定与代码编制规则》(试行)；
- 12、《房屋权籍调查技术方案》(试行)；
- 13、《农村地籍和房屋调查技术方案》(试行)；
- 14、《房屋登记暂行条例》

三、控制测量

1、坐标系统名称：2000 国家大地坐标系

高程系统：1985 国家高程基准

2、控制检查

A. 独立观测两次，平面较差不得大于±3cm、高程的较差不得大于±5cm，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 JSCORS 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。

四、要素测量

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。

五、图件的编制

地形图使用广东南方数码科技股份有限公司开发的南方房屋权籍调查测绘软件(CASS)进行内业编辑和成图，并严格按照规定进行分层分户，提供可以录入市房屋数据库管理系统的数据格式和信息。

1、房产分层分户图编制

房产平面图的内容包括幢号、户号、坐落、房屋结构、总层数、所在层次、建筑面积、专有建筑面积、分摊面积；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、绘制日期等。

房产平面图的要求：根据房屋的大小设计比例尺，比例尺分母以整百数为宜。

六、房屋面积测算

依据外业实地测量数据，采用专业软件进行面积测算与分摊。

七、质量评价

1、测绘单位及人员

(1)、测绘单位名称：中通大地空间技术股份有限公司泰州分公司

法人代表：南正雄 测绘资质：甲级

(2)、地籍测绘人员

项目负责人：孙铁欣

绘图员：刘国栋

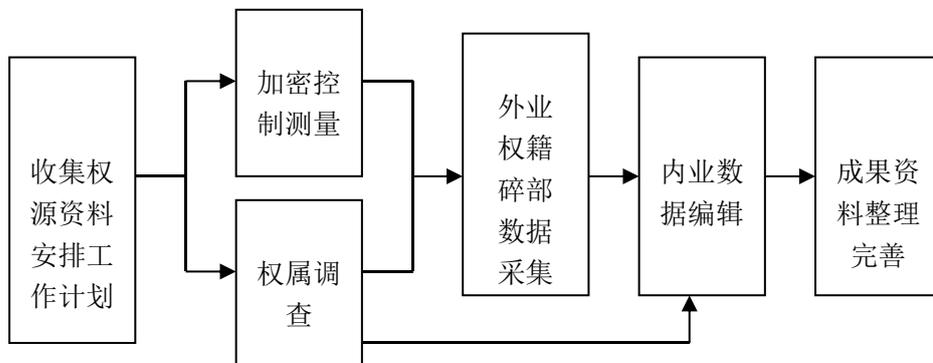
审核员：黄培

2、测绘仪器，设备

序号	名称	型号	规格	鉴定有效期
1	RTK	合众思壮 G970 II	±2.5mm+1ppm	2025年7月8日
2	全站仪	拓普康 GM-52	2秒级	2025年7月8日
3	测距仪	莱卡 TM310	Leica DISTO TM310	2025年7月8日

3、房屋测量及权属调查工作流程

房屋测量作业流程



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，认为在房屋

测量及权属调查过程中，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，本报告质量合格。

八、提交测绘成果

根据测量成果，内容详见成果附件。

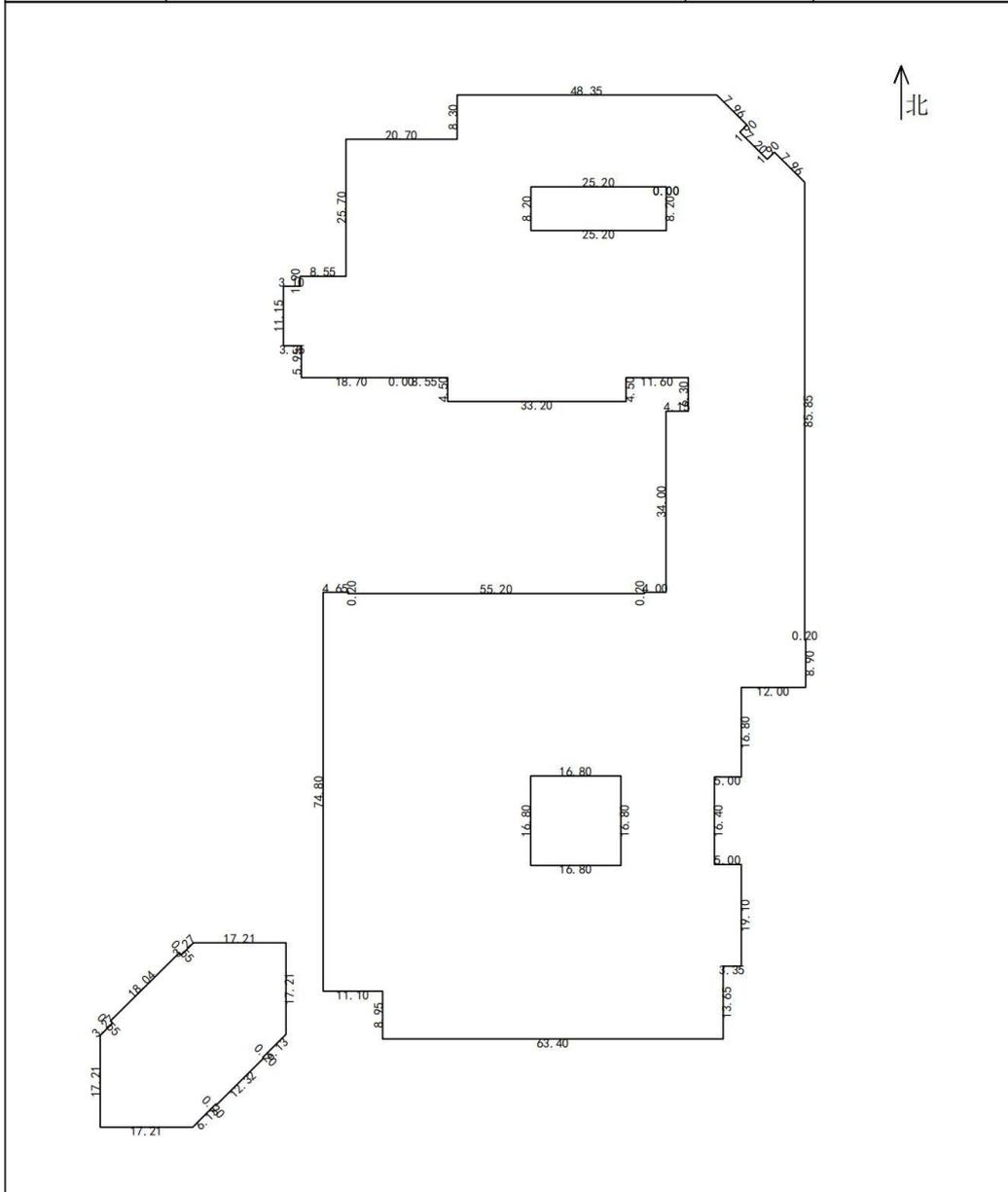
泰州昌明心怡投资发展有限公司破产重整 测绘房屋分层图

中通大地空间信息技术股份有限公司泰州分公司

2024年08月21日

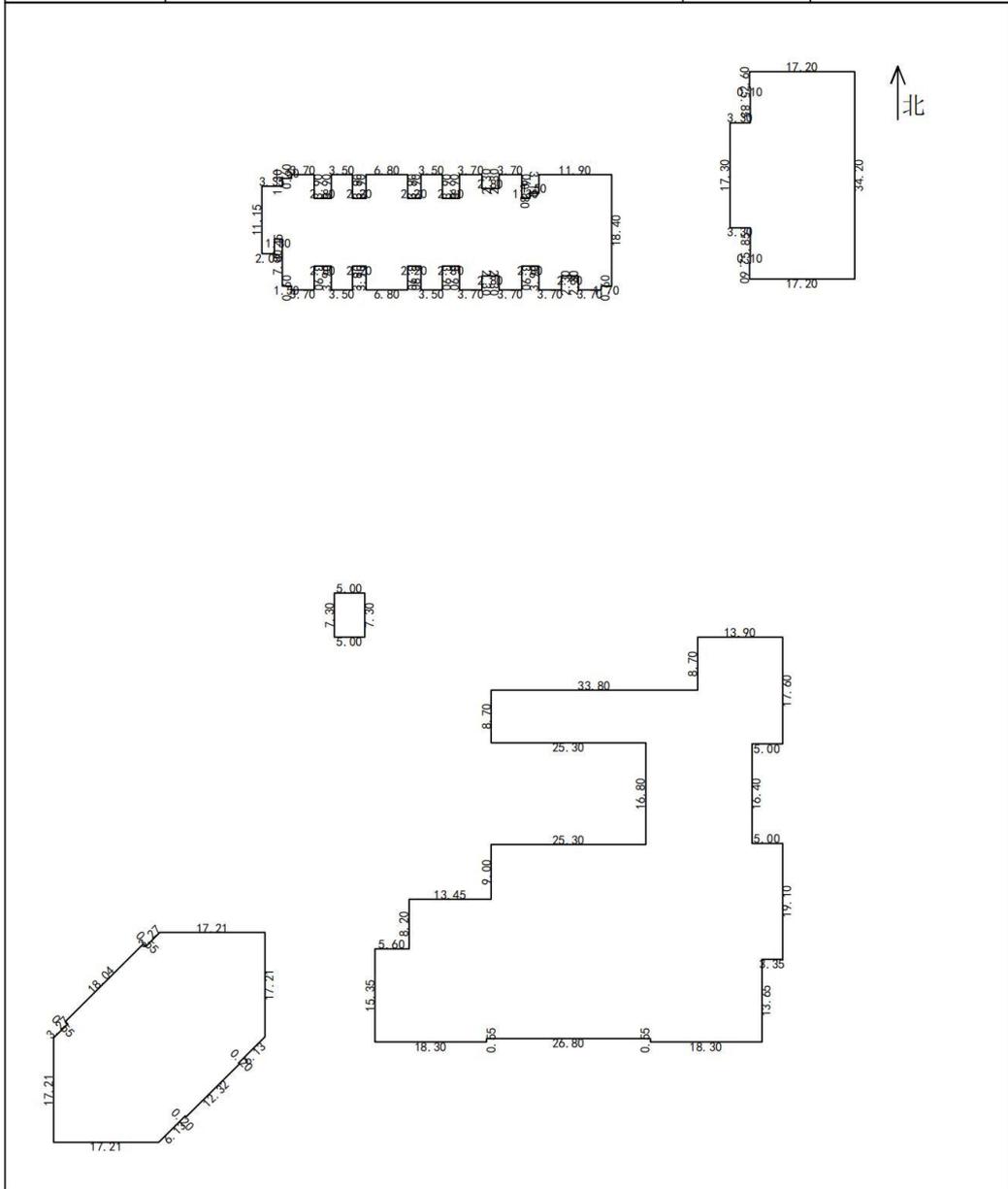
房屋分层平面图

房屋坐落	海陵区青年南路与永定西路交叉口北280米	房屋结构	钢筋混凝土结构
委托单位	泰州昌明心怡投资发展有限公司管理人	所在层	1
幢号	商业裙房	建筑面积	12477.52



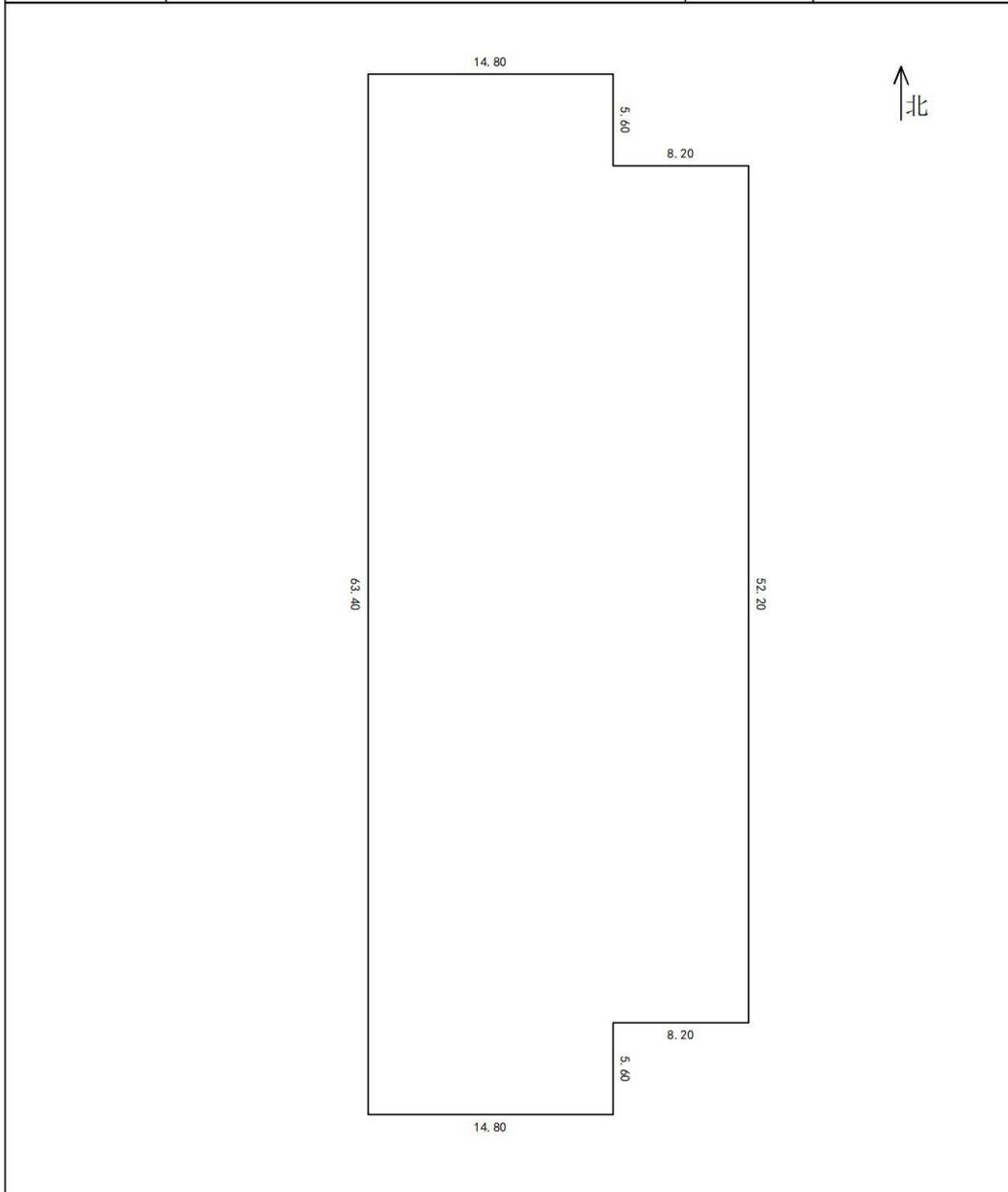
房屋分层平面图

房屋坐落	海陵区青年南路与永定西路交叉口北280米	房屋结构	钢筋混凝土结构
委托单位	泰州昌明心怡投资发展有限公司管理人	所在层	3
幢号	商业裙房	建筑面积	5248.74



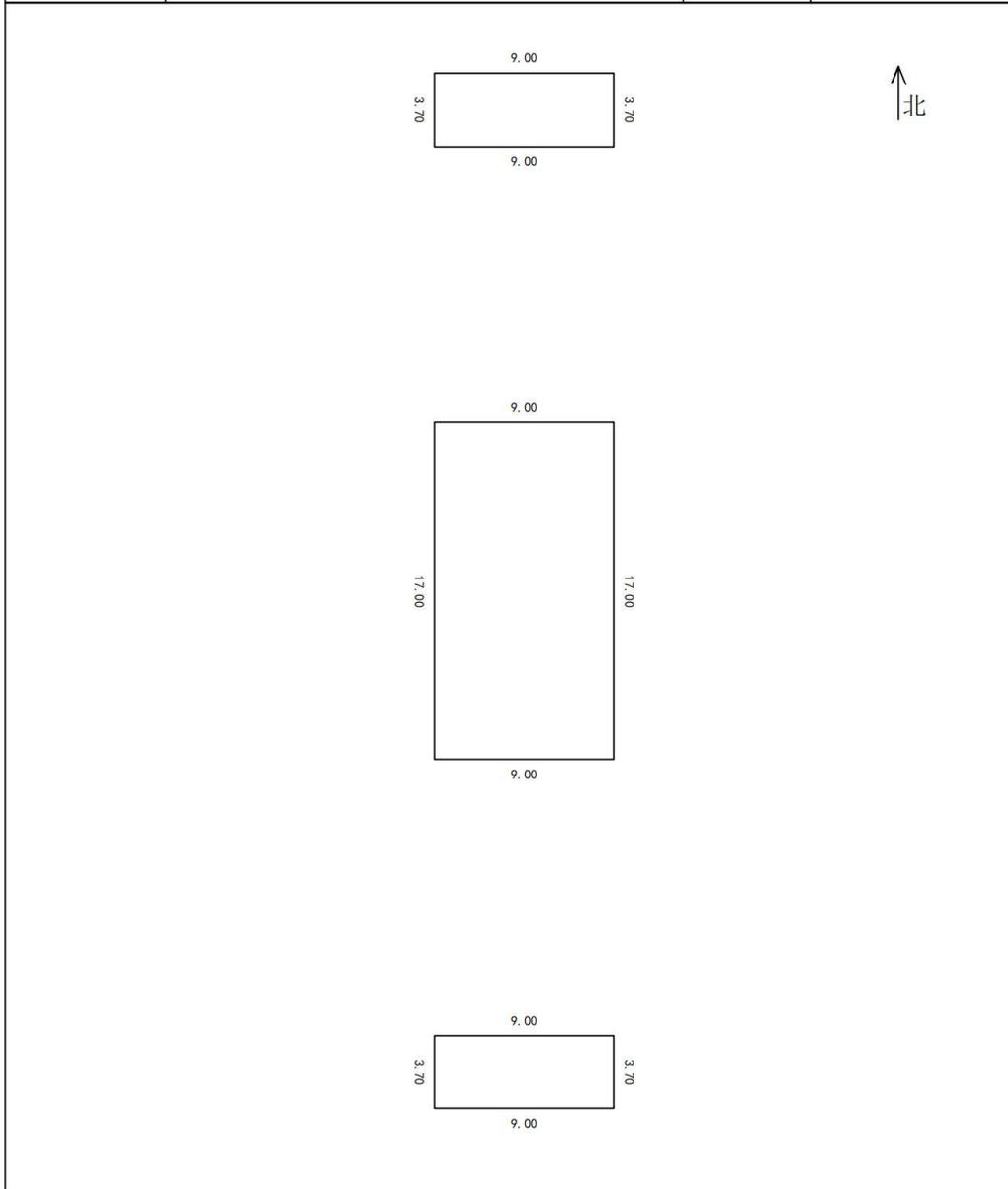
房屋分层平面图

房屋坐落	海陵区青年南路与永定西路交叉口北280米	房屋结构	钢筋混凝土结构
委托单位	泰州昌明心怡投资发展有限公司管理人	所在层	4-19
幢号	酒店A座	建筑面积	21861.76



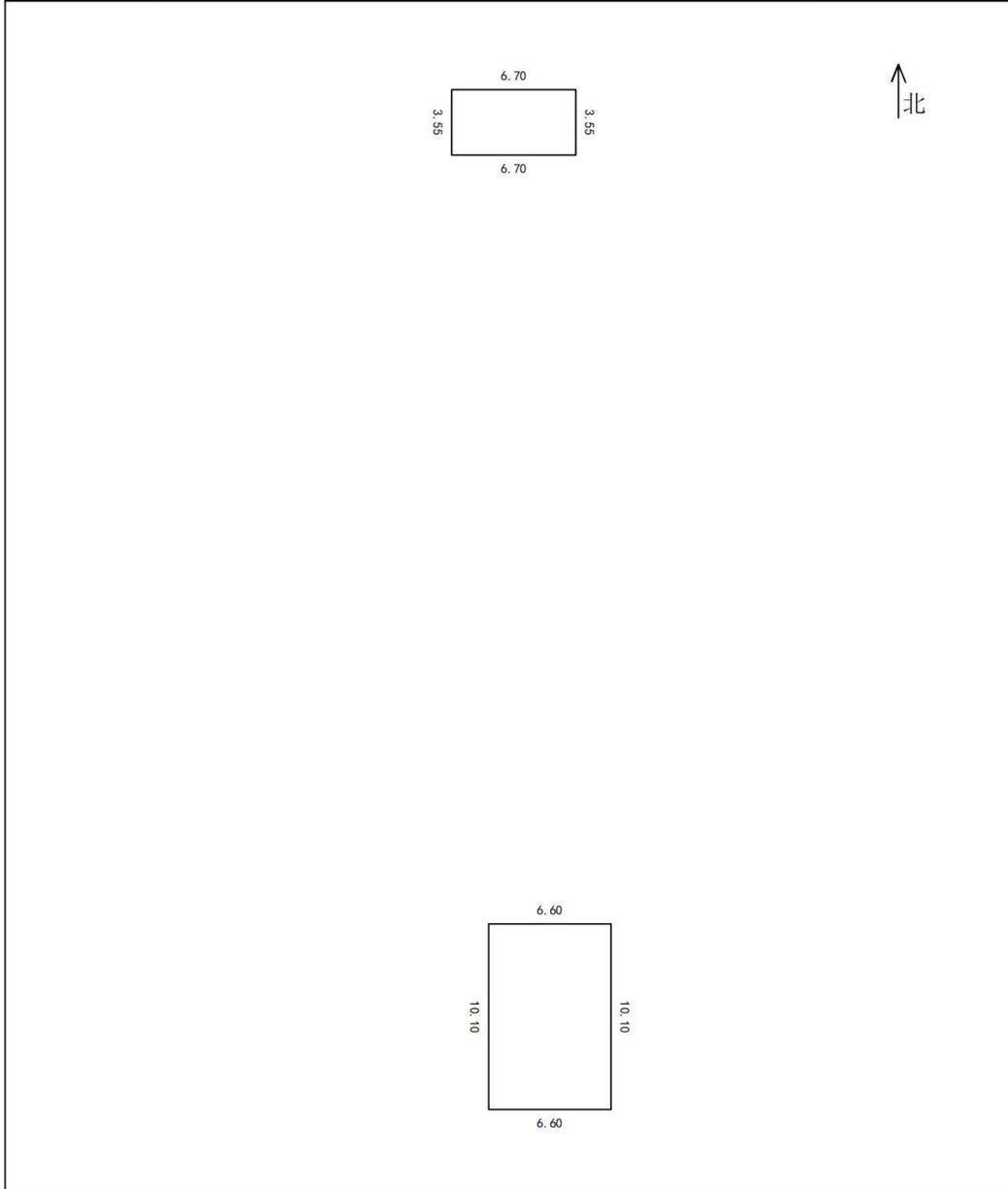
房屋分层平面图

房屋坐落	海陵区青年南路与永定西路交叉口北280米	房屋结构	钢筋混凝土结构
委托单位	泰州昌明心怡投资发展有限公司管理人	所在层	屋顶层
幢号	酒店A座	建筑面积	219.60



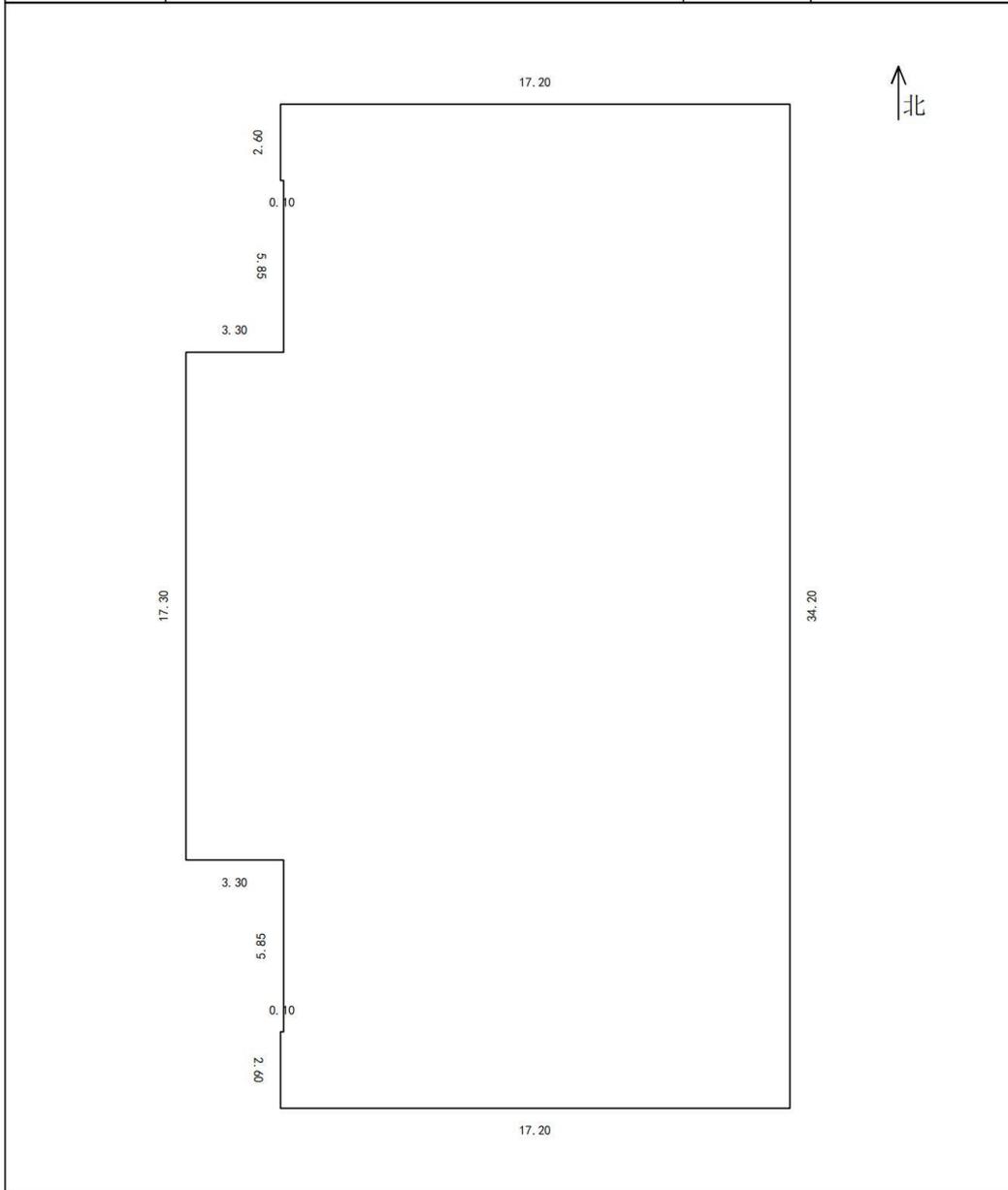
房屋分层平面图

房屋坐落	海陵区青年南路与永定西路交叉口北280米	房屋结构	钢筋混凝土结构
委托单位	泰州昌明心怡投资发展有限公司管理人	所在层	屋顶层
幢号	酒店B座	建筑面积	90.45



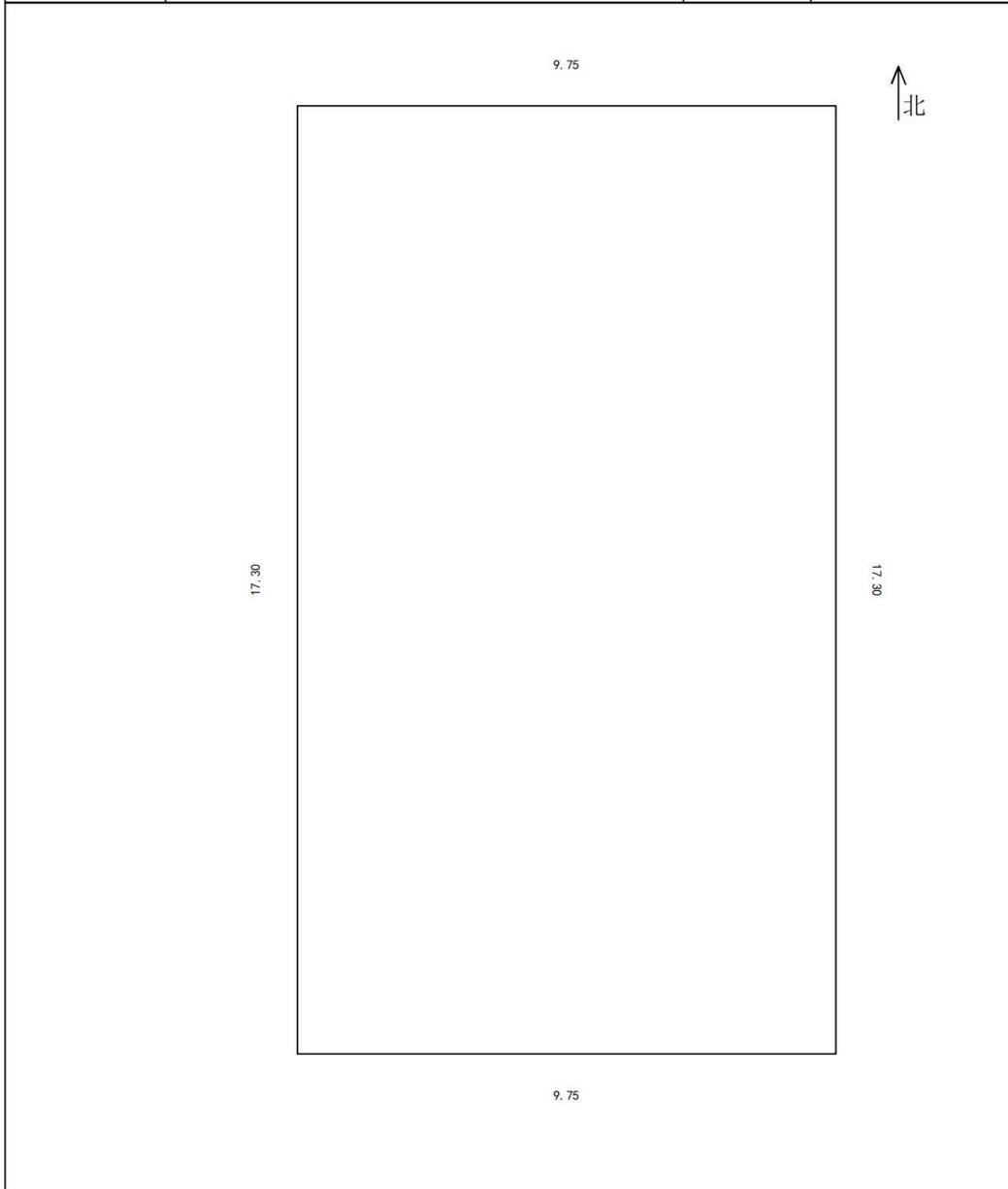
房屋分层平面图

房屋坐落	海陵区青年南路与永定西路交叉口北280米	房屋结构	钢筋混凝土结构
委托单位	泰州昌明心怡投资发展有限公司管理人	所在层	4-14
幢号	办公楼	建筑面积	7066.73



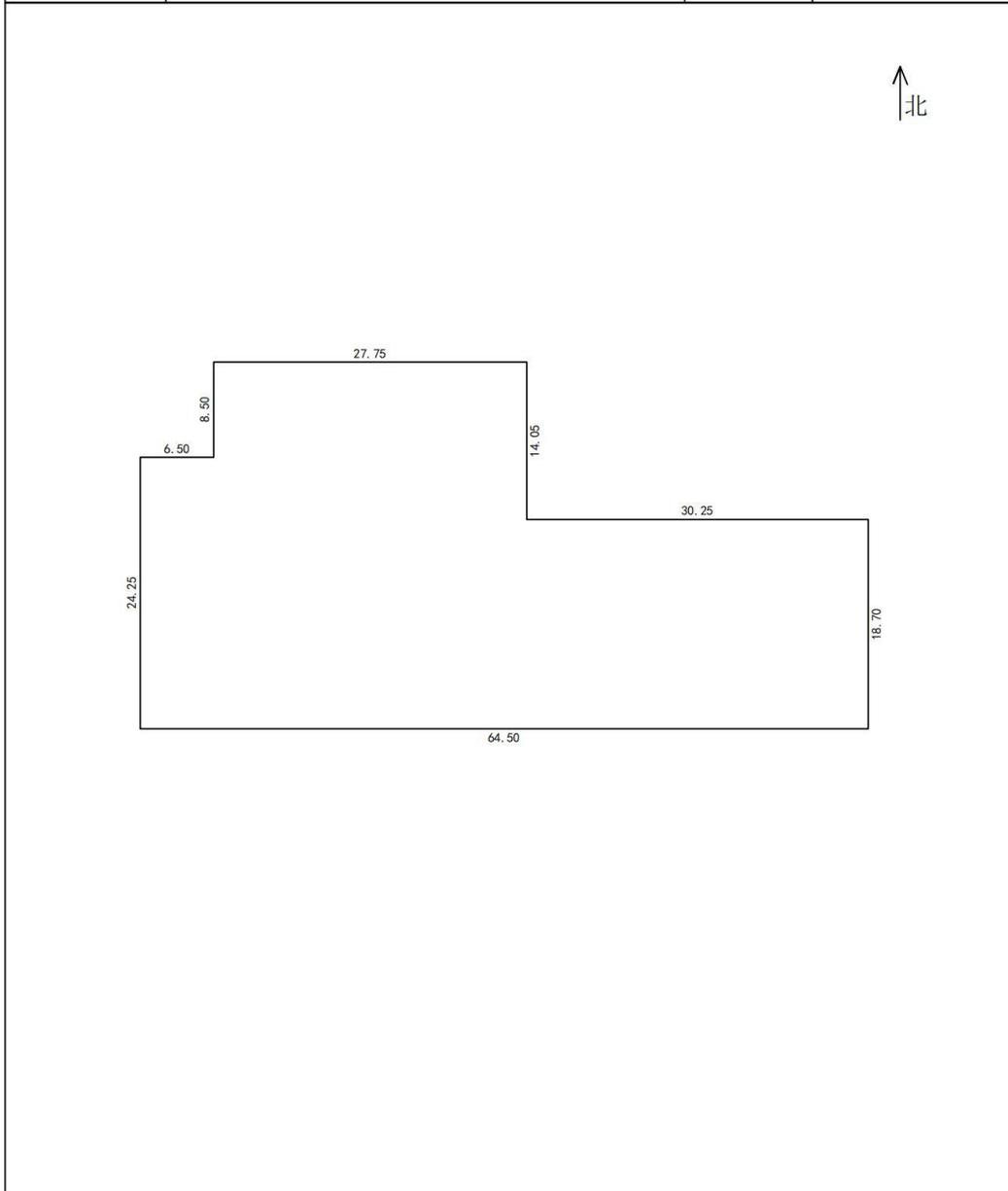
房屋分层平面图

房屋坐落	海陵区青年南路与永定西路交叉口北280米	房屋结构	钢筋混凝土结构
委托单位	泰州昌明心怡投资发展有限公司管理人	所在层	屋顶层
幢号	办公楼	建筑面积	168.67



房屋分层平面图

房屋坐落	海陵区青年南路与永定西路交叉口北280米	房屋结构	钢筋混凝土结构
委托单位	泰州昌明心怡投资发展有限公司管理人	所在层	夹层-1
幢号	地下室	建筑面积	1632.11



房屋分层平面图

房屋坐落	海陵区青年南路与永定西路交叉口北280米	房屋结构	钢筋混凝土结构
委托单位	泰州昌明心怡投资发展有限公司管理人	所在层	-1
幢号	地下室	建筑面积	20033.30

