

编号: FXFZ23018

规划竣工测绘报告书

洛阳市房兴房产测绘有限公司

2024年9月5日

目 录

作业声明	1
作业说明	2
作业成果	3
1 分幢建筑面积汇总比对表及分层平面图	3
1.1 3#楼房屋建筑面积总表	3
1.2 3#楼房屋分层平面图	4
1.3 5#楼房屋建筑面积总表	9
1.4 5#楼房屋分层平面图	10
1.5 6#楼房屋建筑面积总表	15
1.6 6#楼房屋分层平面图	16
1.7 7#楼房屋建筑面积总表	22
1.8 7#楼房屋分层平面图	23
1.9 8#楼房屋建筑面积总表	29
1.10 8#楼房屋分层平面图	30
1.11 9#楼房屋建筑面积总表	36
1.12 9#楼房屋分层平面图	37
1.13 10#楼房屋建筑面积总表	43
1.14 10#楼房屋分层平面图	44
1.15 12#楼房屋建筑面积总表	50
1.16 12#楼房屋分层平面图	51
附件	57
附件 1: 不动产权证	57
附件 2: 建设工程规划许可证	58
附件 3: 建设用地规划许可证	60

作业声明

- 一、本成果报告书中的成果是依据国家的有关规范及委托方与受托方合同约定完成。
- 二、本项目由作业人员 张琰、李继波、马晓 测算完成。
- 三、受托方与委托方没有利害关系或偏见，也与有关当事人没有利害关系或偏见。
- 四、我们不对委托方提供的资料的准确性与合法性负责。
- 五、本成果报告书的成果仅作为该项目委托方与受托方合同约定目的下使用，不作为其他用途使用。
- 六、本成果报告书加盖公章后即有效，复印件不具法律效力。
- 七、本成果仅对“委托测绘现状总平面图”所示委托单位委托的各幢现状建筑物进行面积测绘，仅反映 2024 年 08 月 28 日及以前的建筑物现场情况。
- 八、本成果报告经委托方 河南浩德龙瑞置业有限公司 认可使用。

作业人（签字）：李继波 马晓 张琰 2024 年 9 月 6 日

项目负责人（签字）：李继波 2024 年 9 月 6 日

质检人（签字）：李继波 2024 年 9 月 6 日

质检负责人（签字）：李继波 2024 年 9 月 6 日

签发人（签字）：郭建 2024 年 9 月 6 日



作业说明

一、本成果报告书使用的长度单位为米，面积单位为平方米。

二、委托方情况：

1. 委托方名称：河南浩德龙瑞置业有限公司。
2. 委托方地址：河南省洛阳市洛龙区关林西路 8 号中浩德电商大厦三楼 302 室。
3. 委托方经办人：方玉。
4. 委托方电话：18637906522。

三、项目概况：

1. 项目名称：悠然居。
2. 幢号：3#楼、5#楼至 10#楼、12#楼。
3. 项目坐落：洛龙区文景路与渠东路东南角。

四、作业目的：办理建设工程规划核实意见书。

五、作业日期：2024 年 8 月 27 日开始，2024 年 8 月 28 日结束。

六、作业依据：

1. 《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T 50535-2013)；
2. 《住宅设计规范》(GB 50096-2011)；
3. 《城市测量规范》(CJJ/T 8-2011)、《工程测量规范》(GB 50026-2020)；
4. 《河南省建设工程联合测绘技术导则》(试行)；
5. 委托方提供的不动产权证、建设工程规划许可证、建设用地规划许可证(详见后附明细)。

七、其他说明：本测绘成果报告书主内容 56 页，附件 4 页。

项目负责人(签字): 凉俊乾
2024 年 9 月 6 日

作业成果

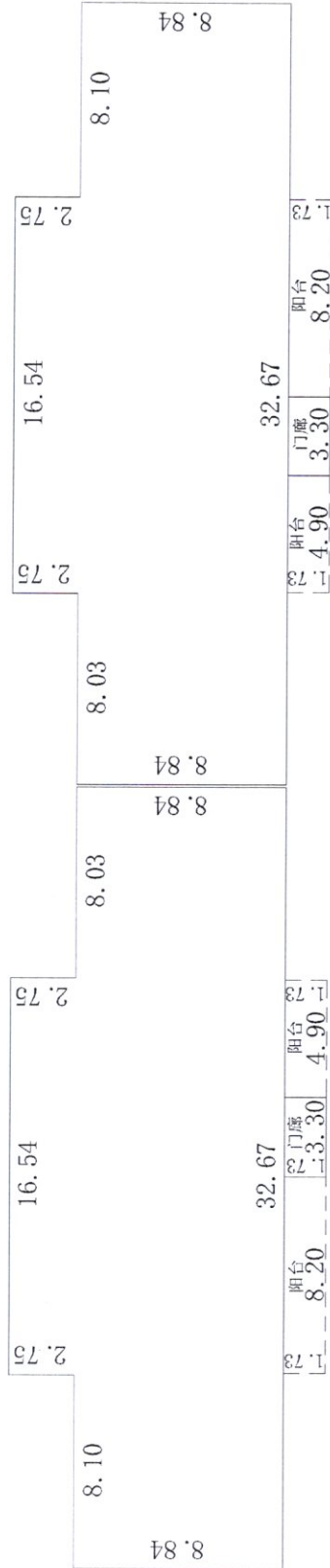
1 分幢建筑面积汇总比对表及分层平面图

1.1 3#楼房屋建筑面积汇总表

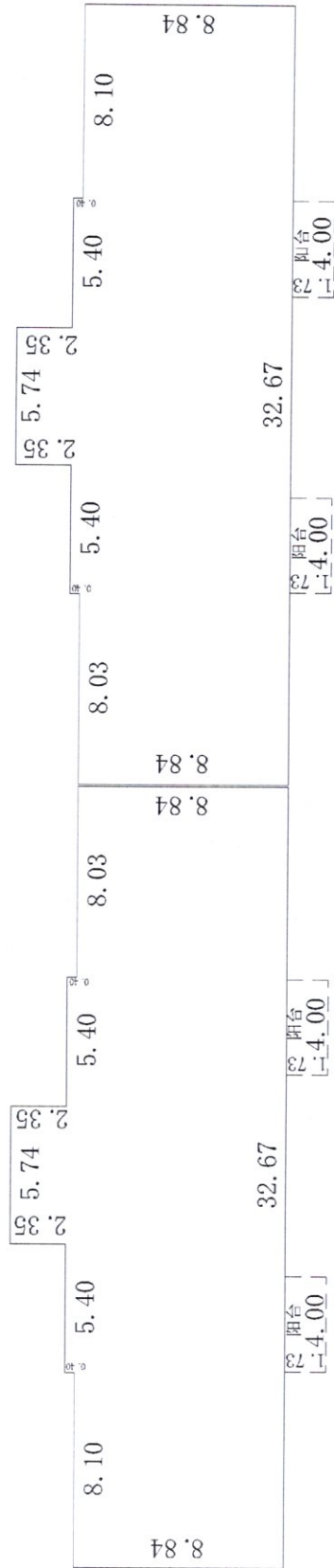
建筑面积汇总表					
功能	所在层次	建筑面积 (m ²)			
住宅	1-8 层	4942.10			
水箱间	屋面	56.04			
合计		4998.14			
部位	层数	实测面积 (m ²)	规划面积 (m ²)	面积差值=实测-规划	面积差率=面积差值/规划面积
地上	8	4998.14	5035.36	-37.22	-0.74%
合计		4998.14	5035.36	-37.22	-0.74%
备注:					



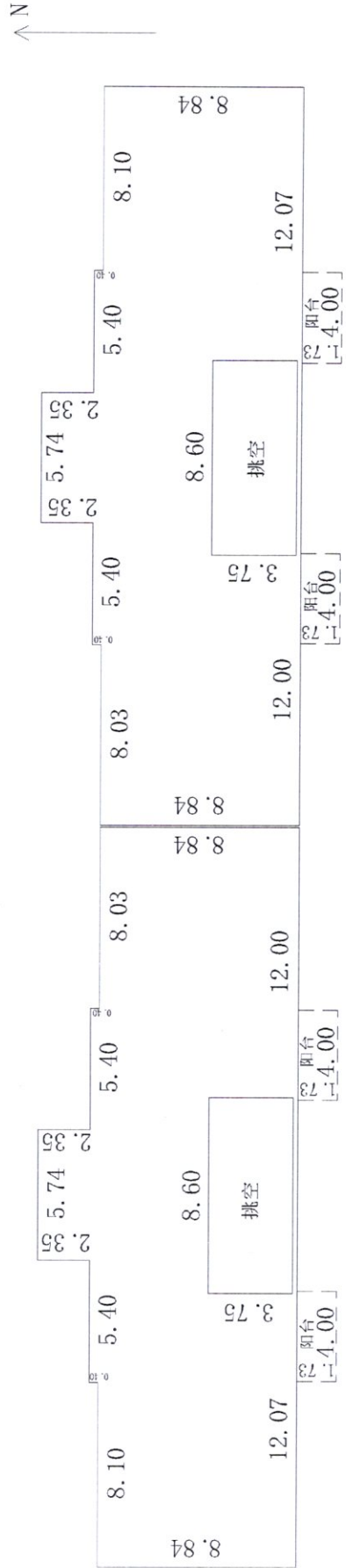
1.2 3#楼房屋分层平面图



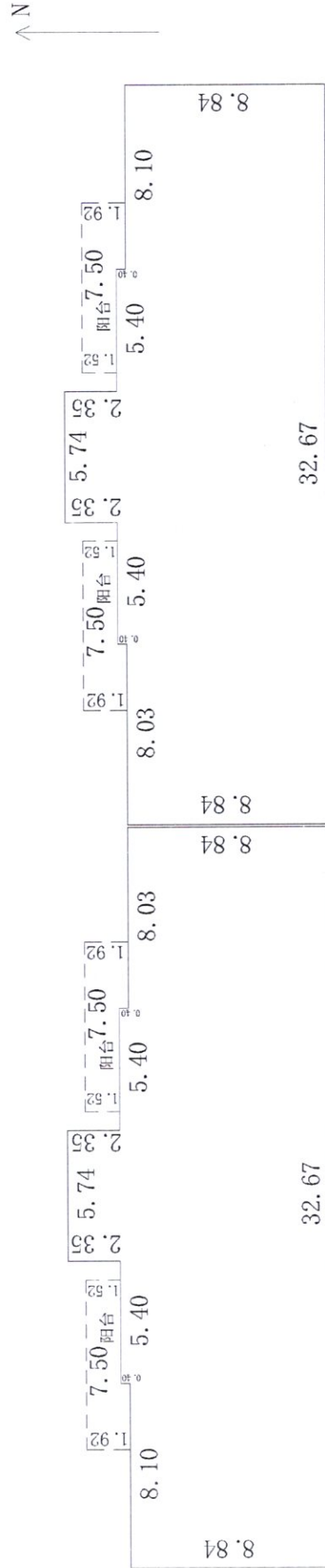
(一层) 层面积: 702.66



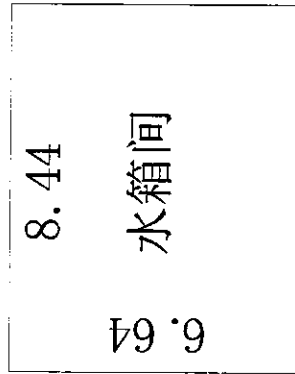
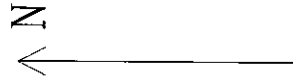
(二、四、六层) 层面积: 631.66



(三、五、七层) 层面积: 567.18



(八层) 层面积: 699.02

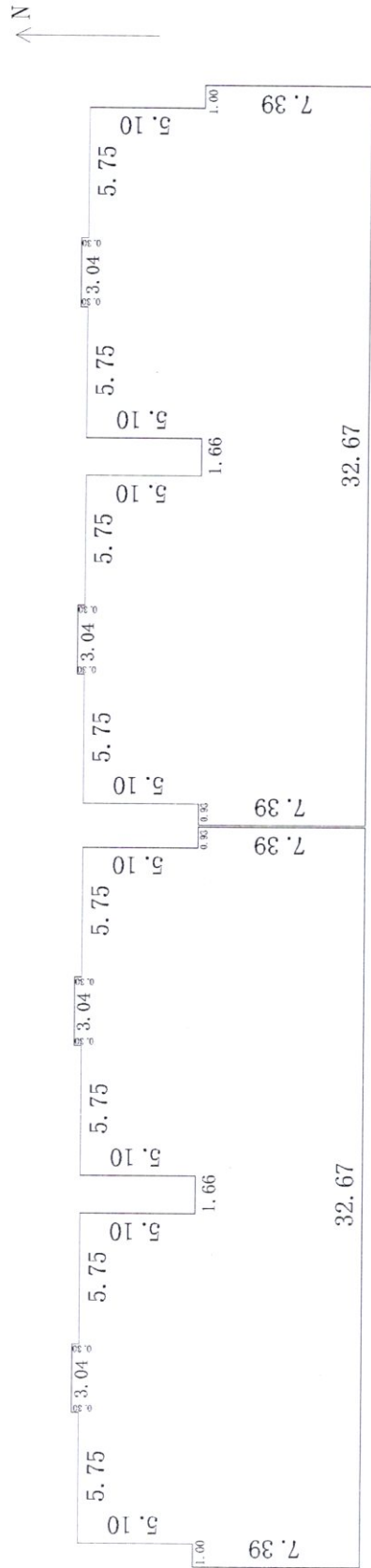


(屋面层) 层面积: 56.04

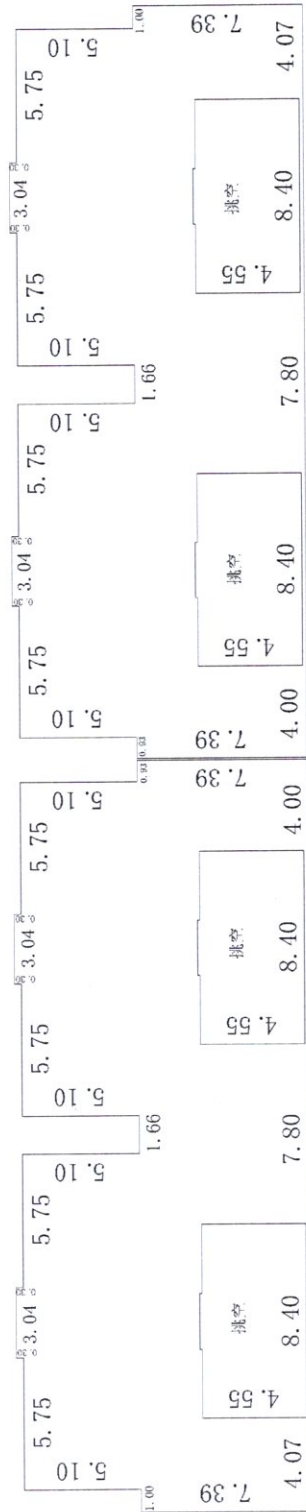
1.3 5#楼房屋建筑面积总表

建筑面积汇总表					
功能	所在层次		5606.72		
住宅	1-8层		5606.72		
合计			5606.72		
部位	层数	实测面积 (m ²)	规划面积 (m ²)	面积差值=实测-规划	面积差率=面积差值/规划面积
地上	8	5606.72	5629.68	-22.96	-0.41%
合计		5606.72	5629.68	-22.96	-0.41%
备注:					





(三、五、七层) 层面积: 783.12



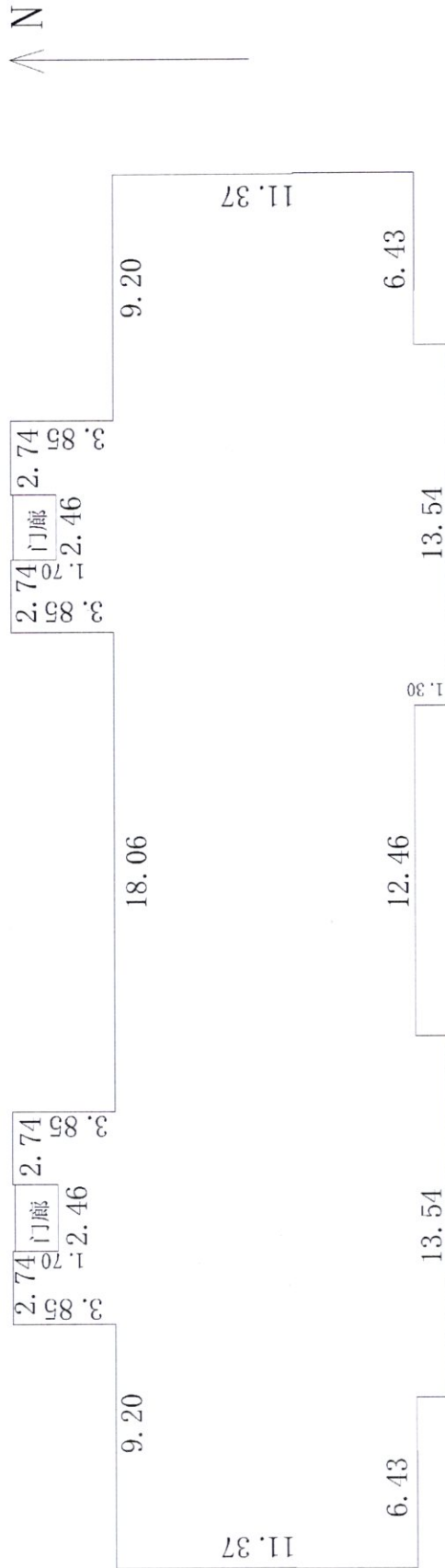
(四、六层) 层面积: 629.28

1.5 6#楼房屋建筑面积总表

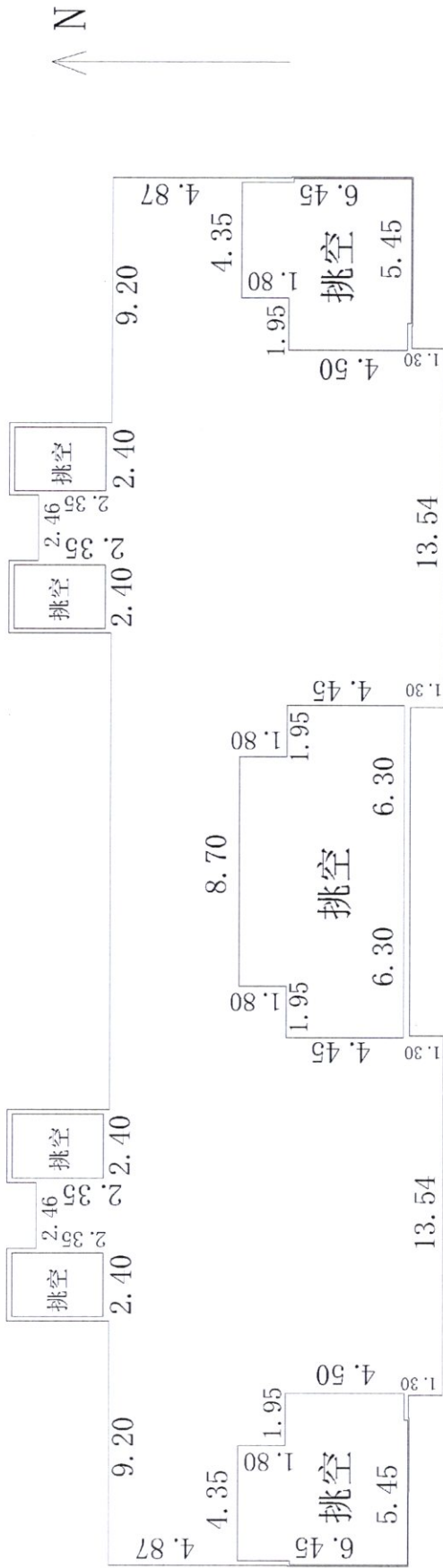
建筑面积汇总表					
功能	所在层次		建筑面积 (m ²)		
住宅	1-6 层		3306.18		
合计			3306.18		
部位	层数	实测面积 (m ²)	规划面积 (m ²)	面积差值=实测-规划	面积差率=面积差值/规划面积
地上	6	3306.18	3320.68	-14.50	-0.44%
合计		3306.18	3320.68	-14.50	-0.44%
备注:					



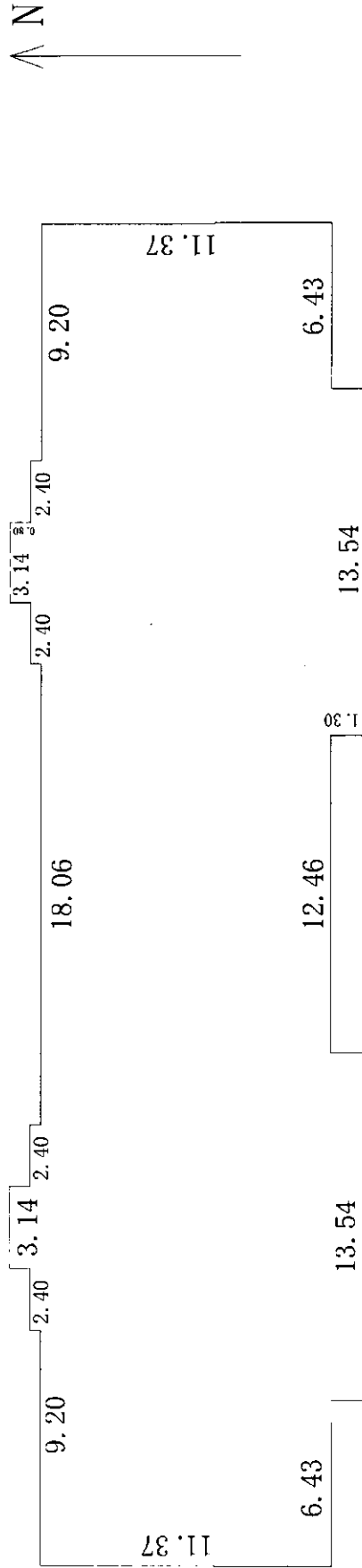
1.6 6#楼房屋分层平面图



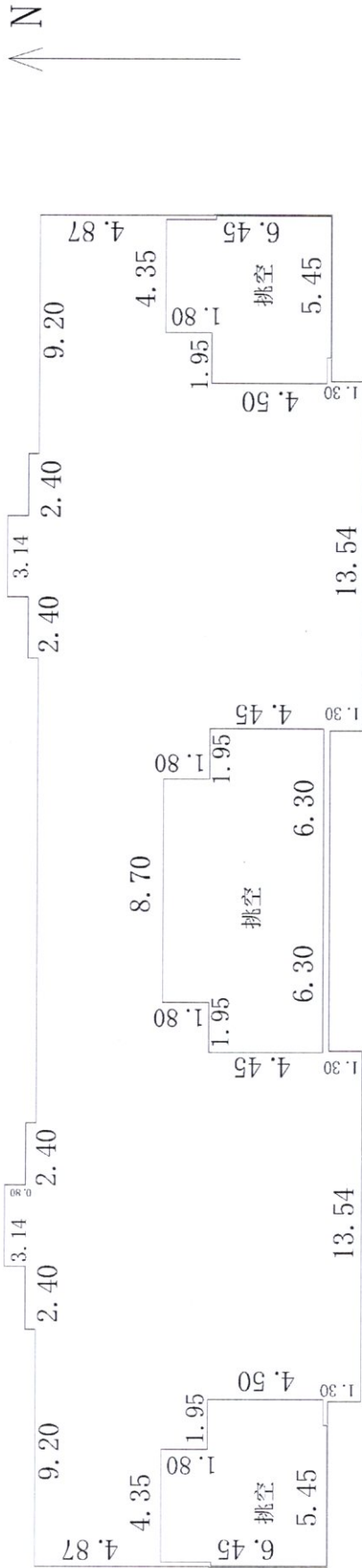
(一层) 层面积: 690.06



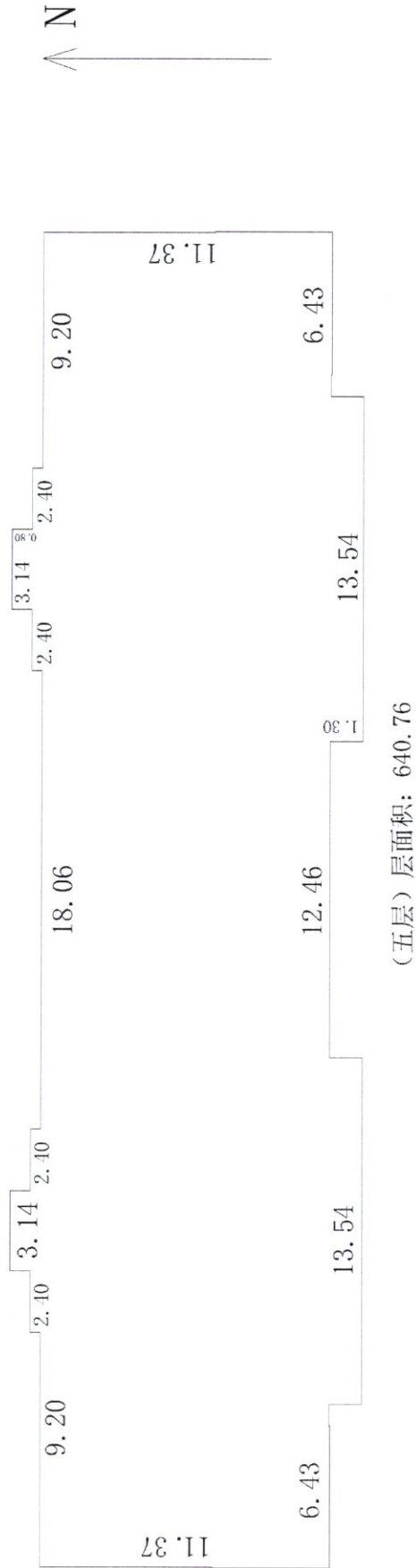
(二层) 层面积: 504.94

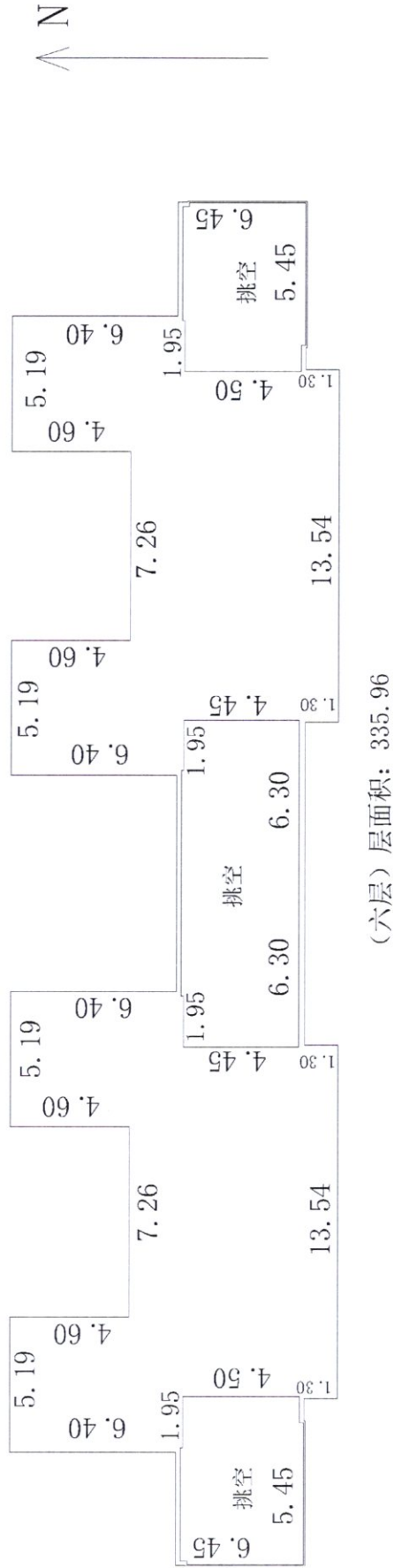


(三层) 层面积: 640.76



(四层) 层面积: 493.71





1.7 7#楼房屋建筑面积总表

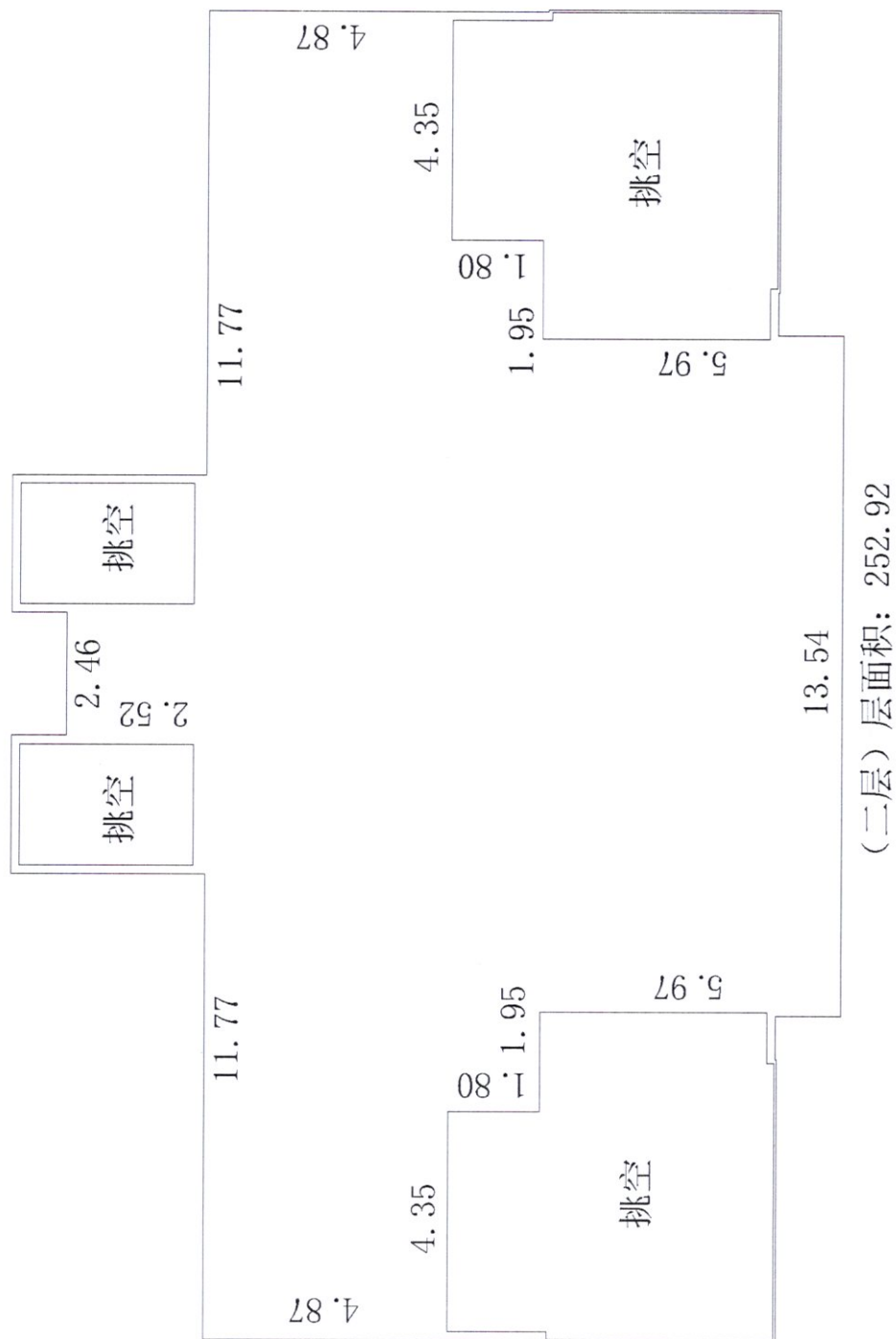
建筑面积汇总表					
功能	所在层次		建筑面积 (m ²)		
住宅	1-6 层		1660.00		
合计			1660.00		
部位	层数	实测面积 (m ²)	规划面积 (m ²)	面积差值=实测-规划	面积差率=面积差值/规划面积
地上	6	1660.00	1669.95	-9.95	-0.60%
合计		1660.00	1669.95	-9.95	-0.60%
备注:					

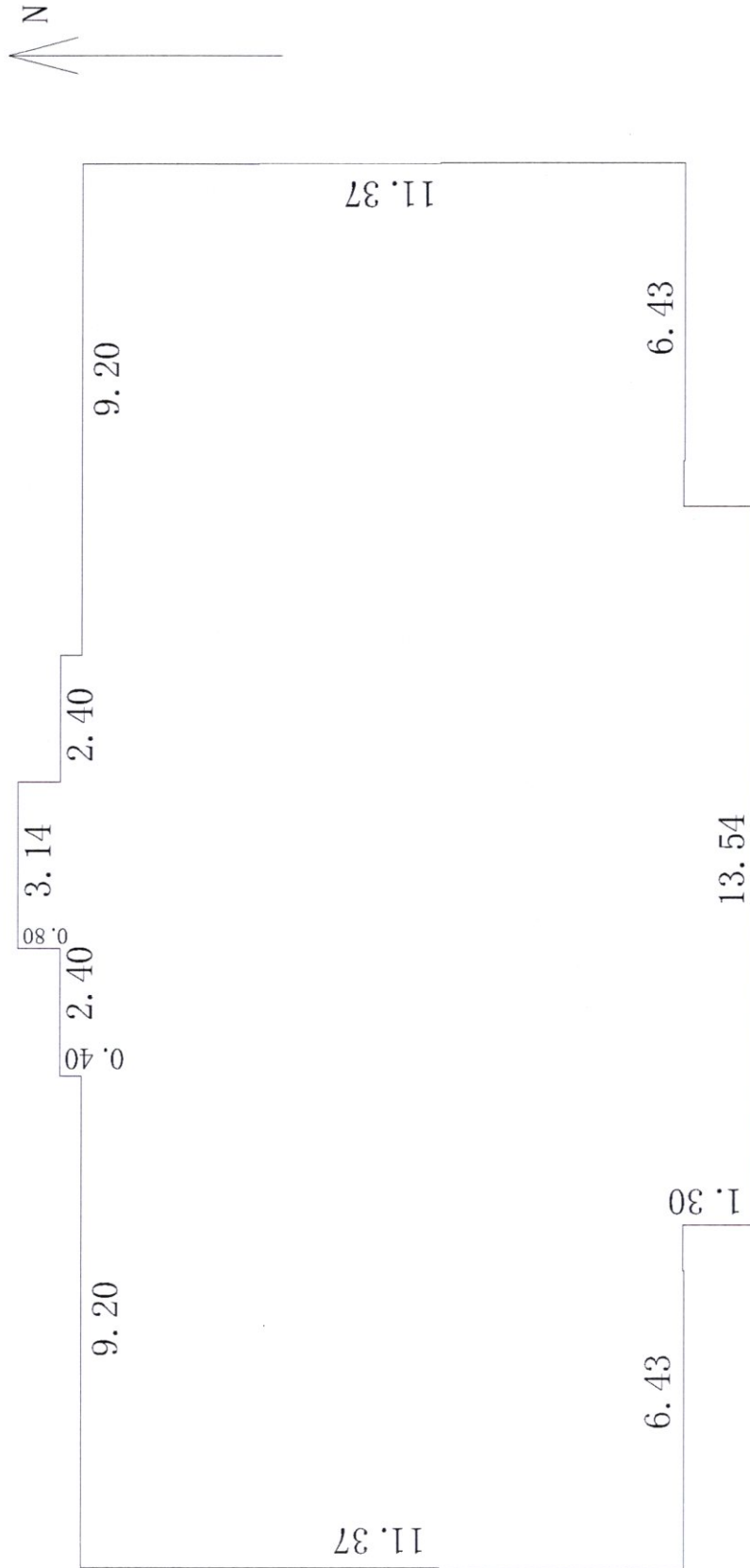


1.8 7#楼房屋分层平面图

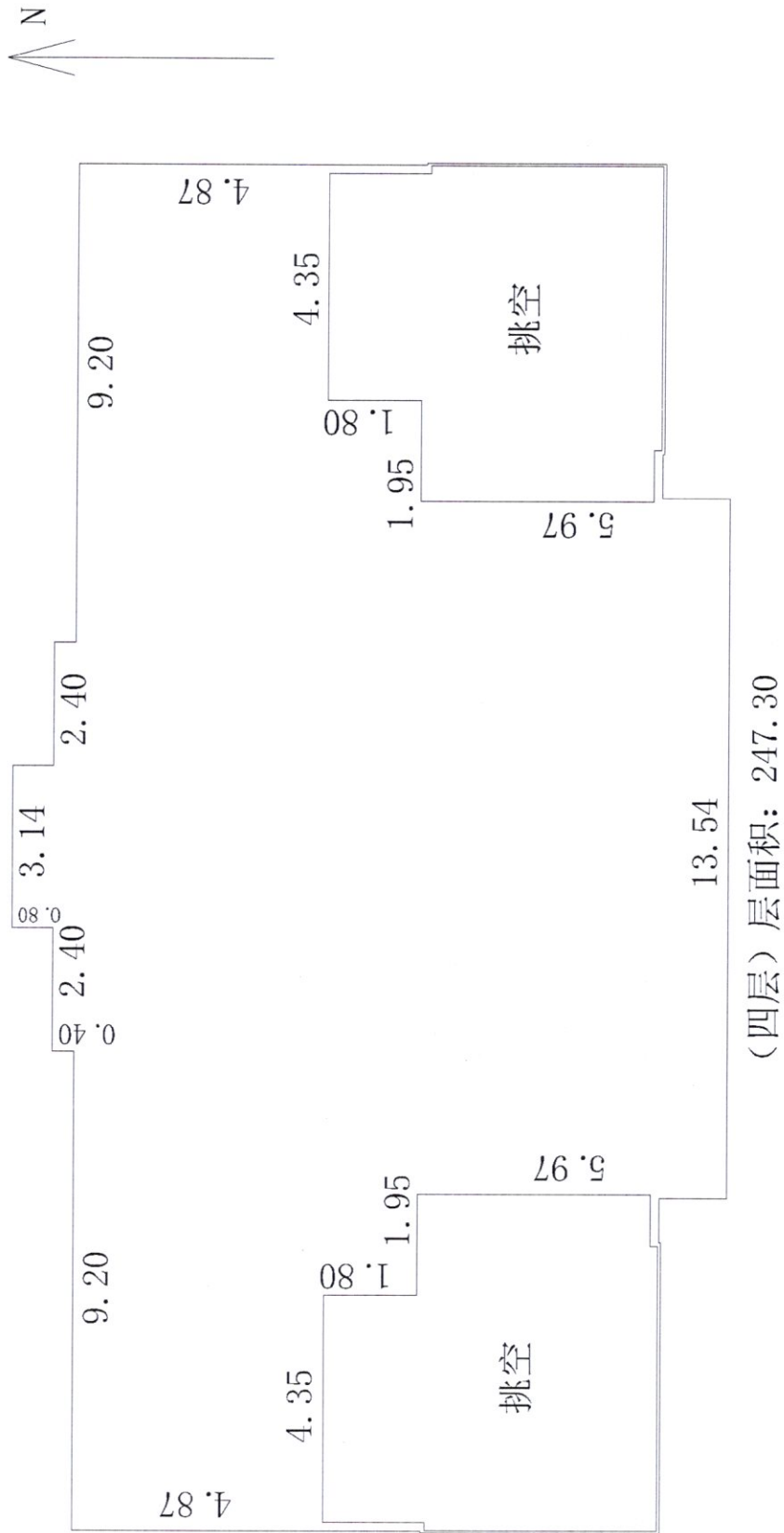


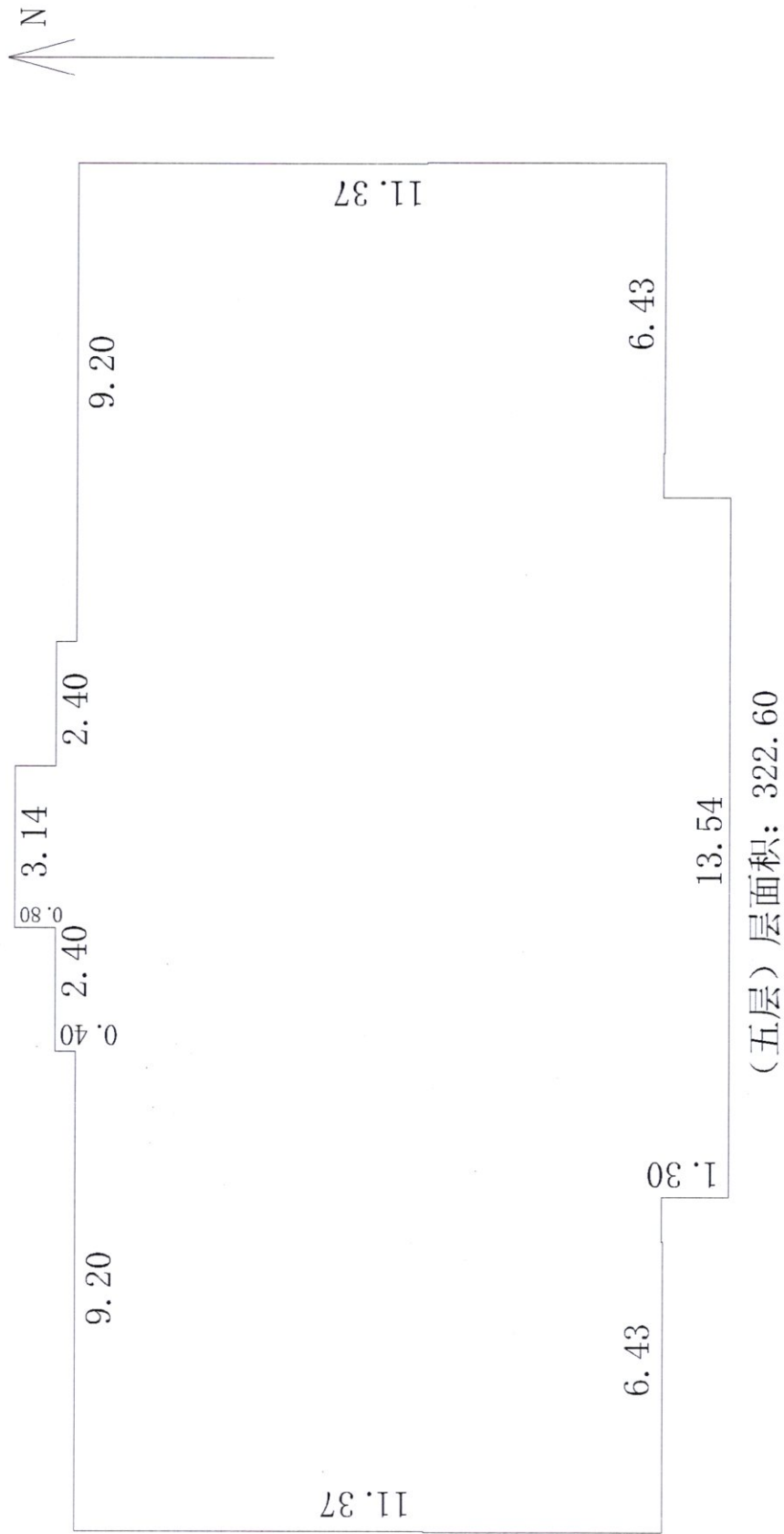
(一层) 层面积: 347.22

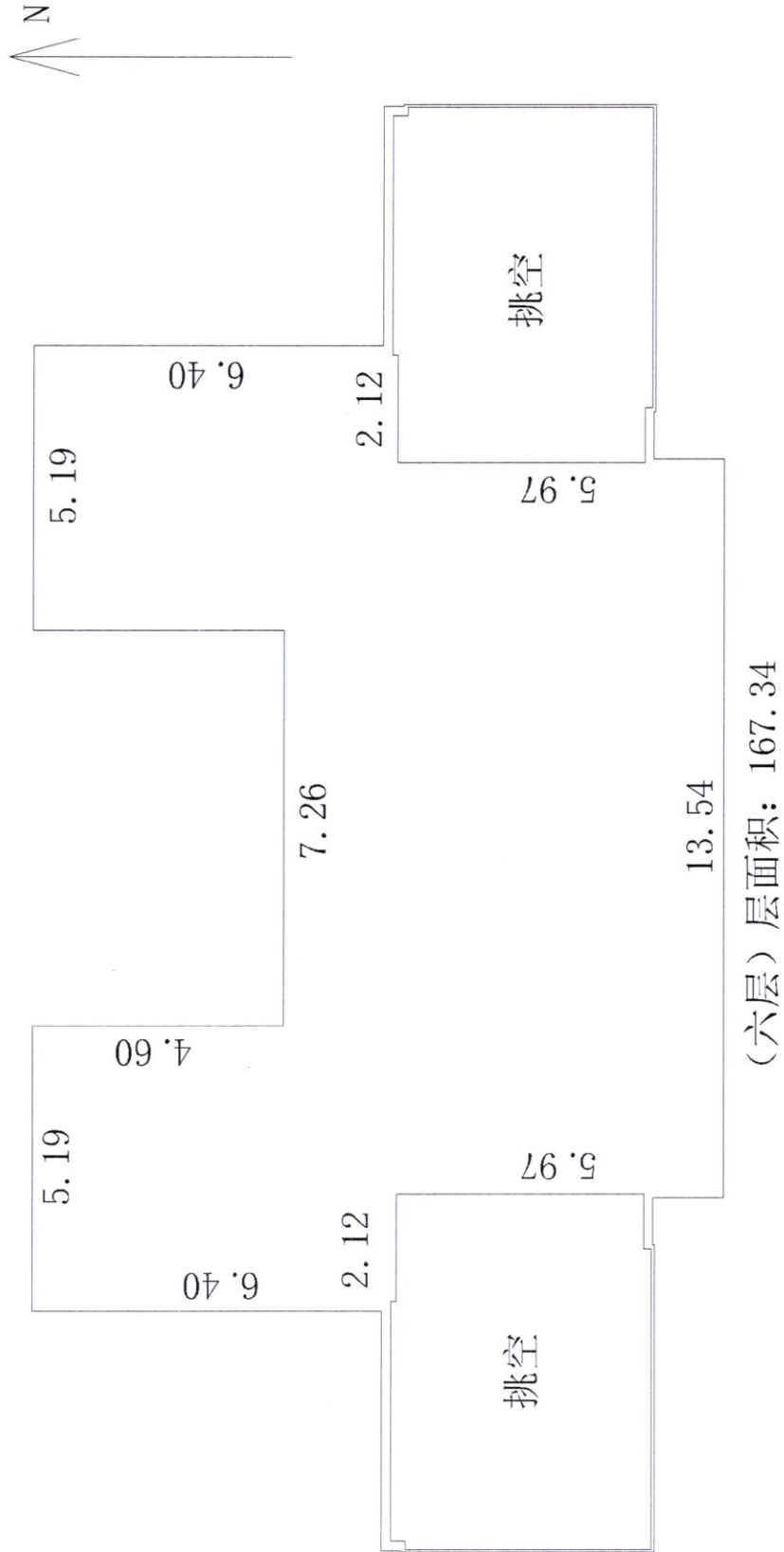




(三层) 层面积: 322.62





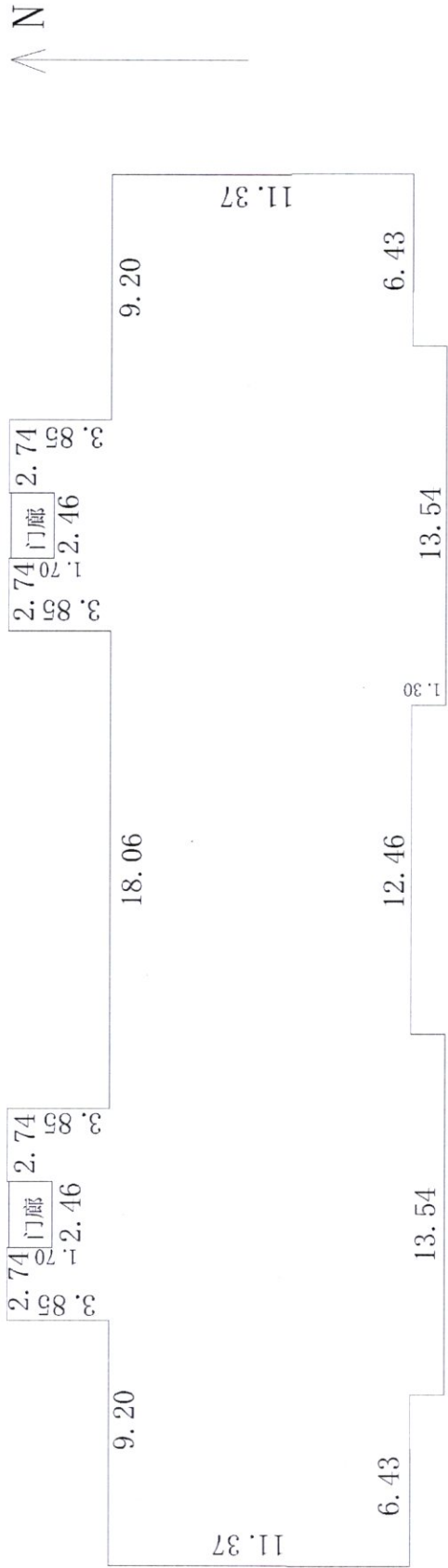


1.9 8#楼房屋建筑面积总表

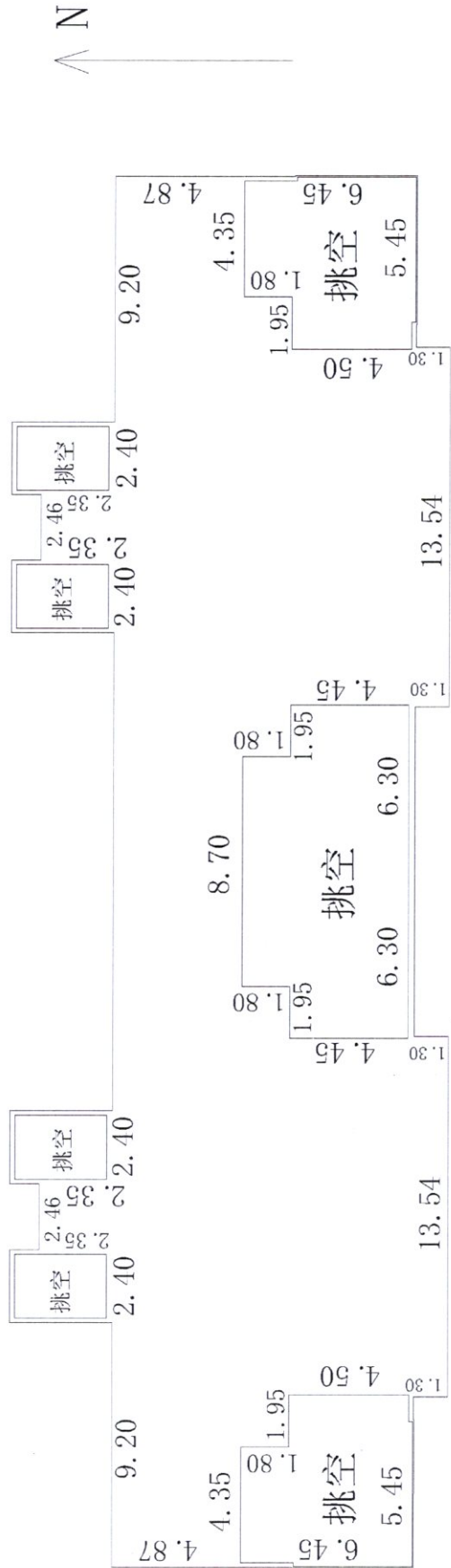
建筑面积汇总表					
功能	所在层次		建筑面积 (m ²)		
住宅	1-6 层		3306.18		
合计			3306.18		
部位	层数	实测面积 (m ²)	规划面积 (m ²)	面积差值=实测-规划	面积差率=面积差值/规划面积
地上	6	3306.18	3318.54	-12.36	-0.37%
合计		3306.18	3318.54	-12.36	-0.37%
备注:					



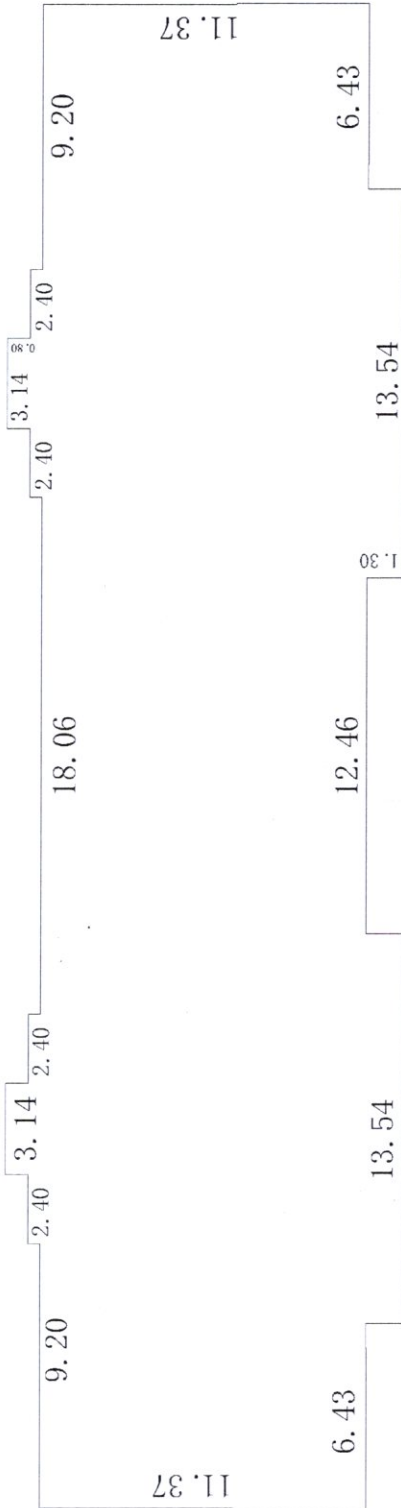
1.10 8#楼房屋分层平面图



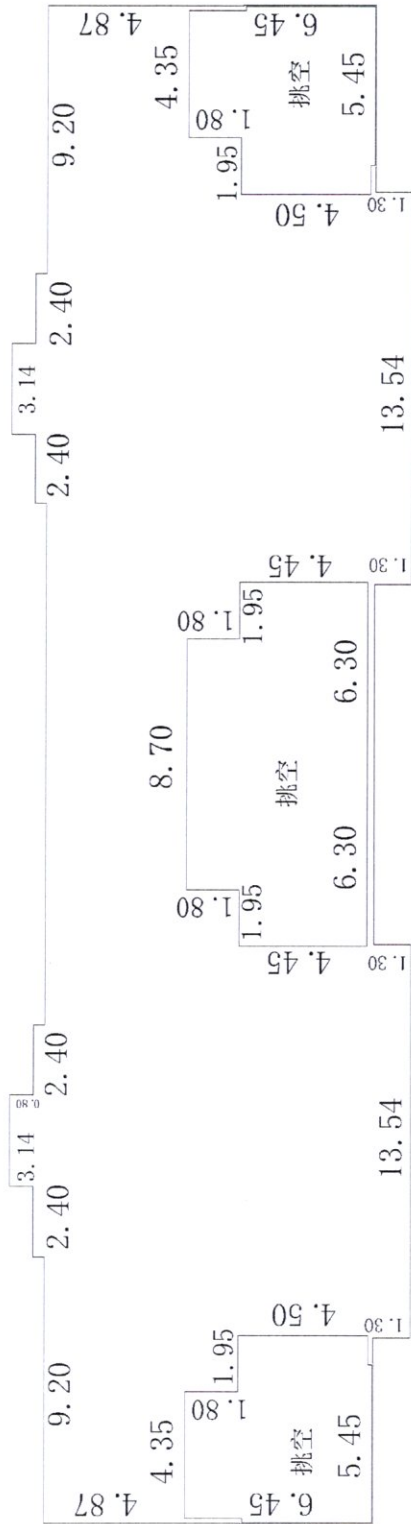
(一层) 层面积: 690.06



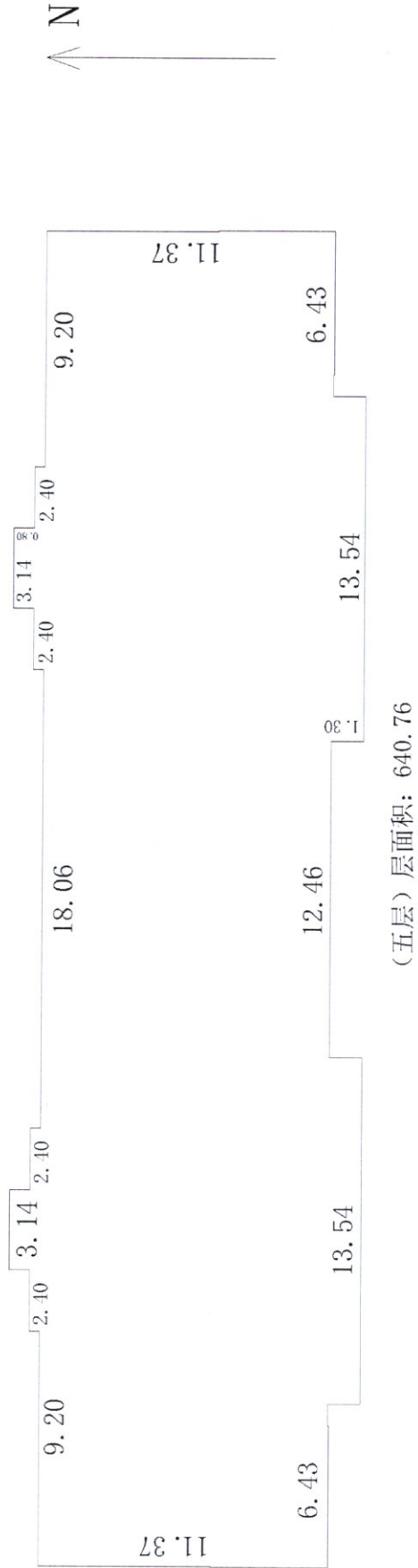
(二层)层面积: 504.94

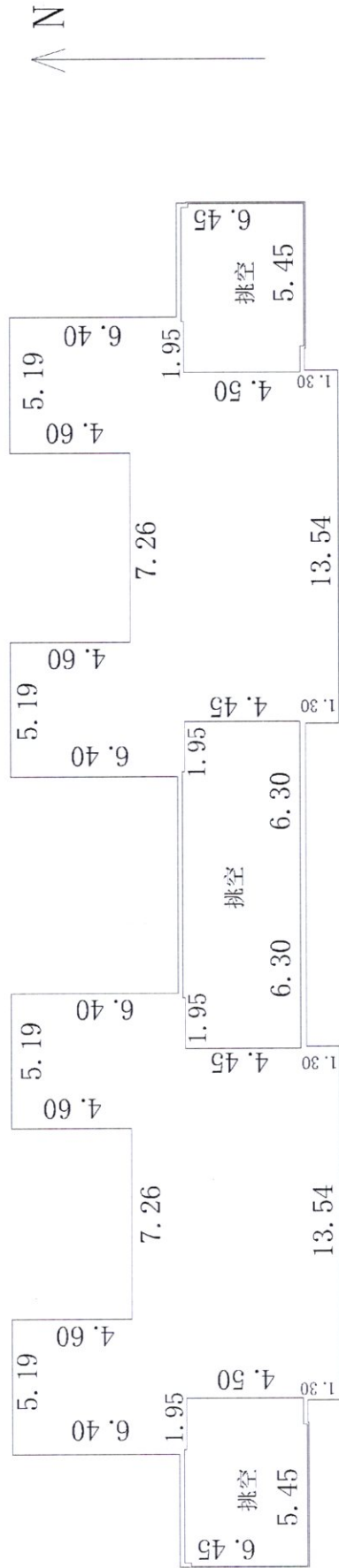


(三层) 层面积: 640.76



(四层) 层面积: 493.71





(六层) 层面积: 335.96

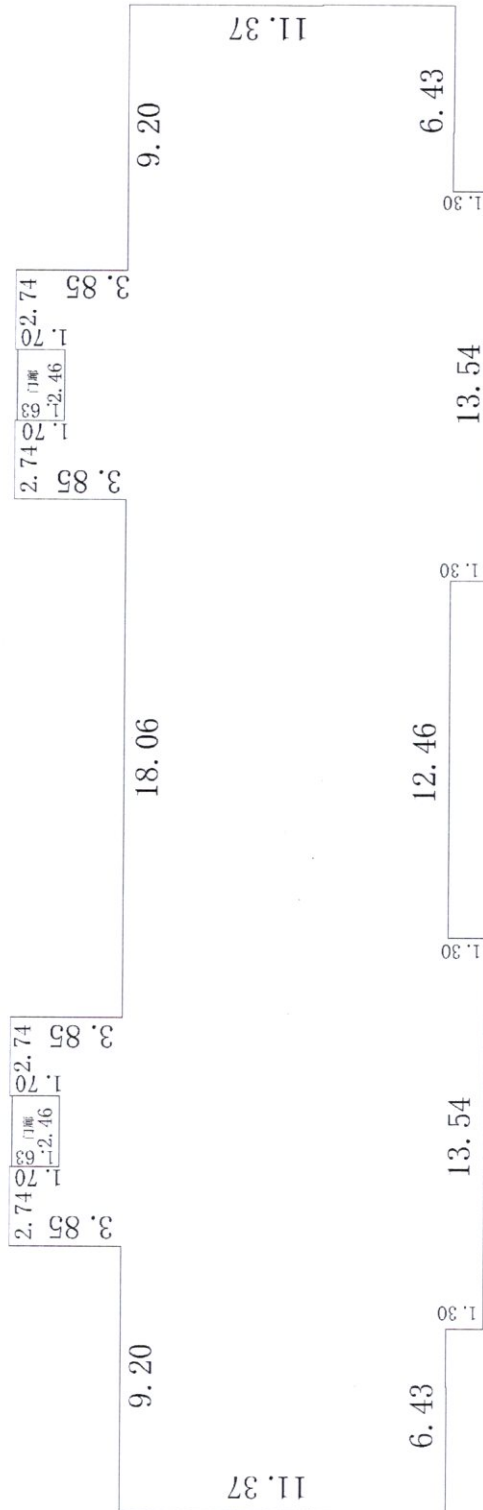


1.11 9#楼房屋建筑面积汇总表

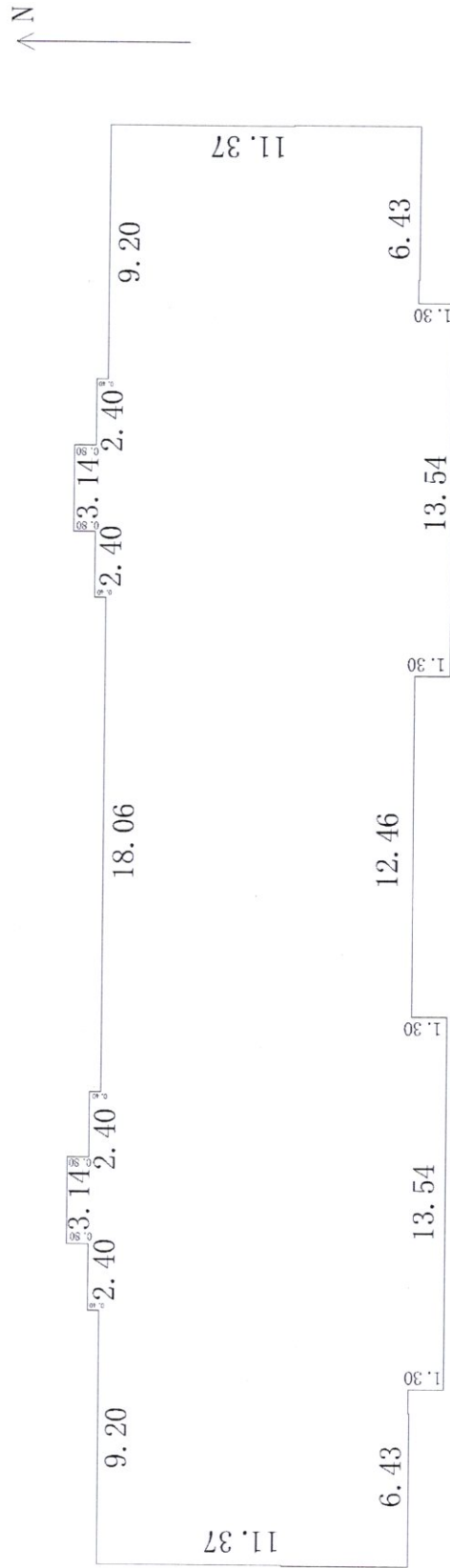
建筑面积汇总表					
功能	所在层次	建筑面积 (m ²)			
住宅	1-6 层	3306.18			
合计		3306.18			
部位	层数	实测面积 (m ²)	规划面积 (m ²)	面积差值=实测-规划	面积差率=面积差值/规划面积
地上	6	3306.18	3316.39	-10.21	-0.31%
合计		3306.18	3316.39	-10.21	-0.31%
备注:					



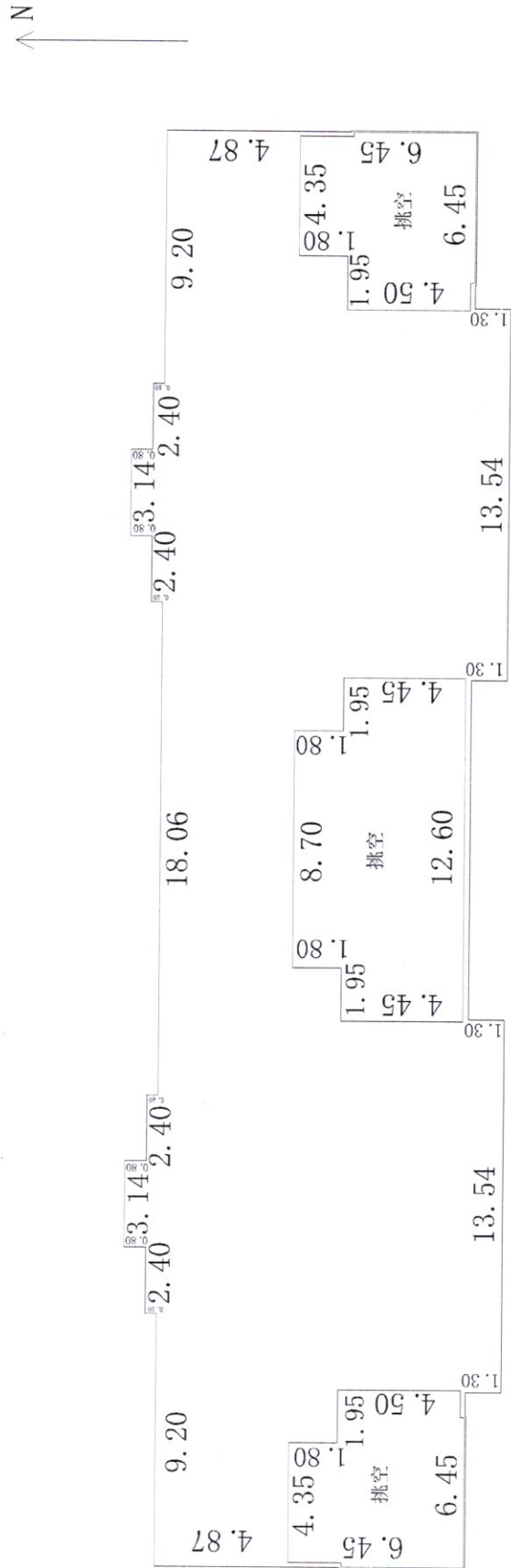
1.12 9#楼房屋分层平面图



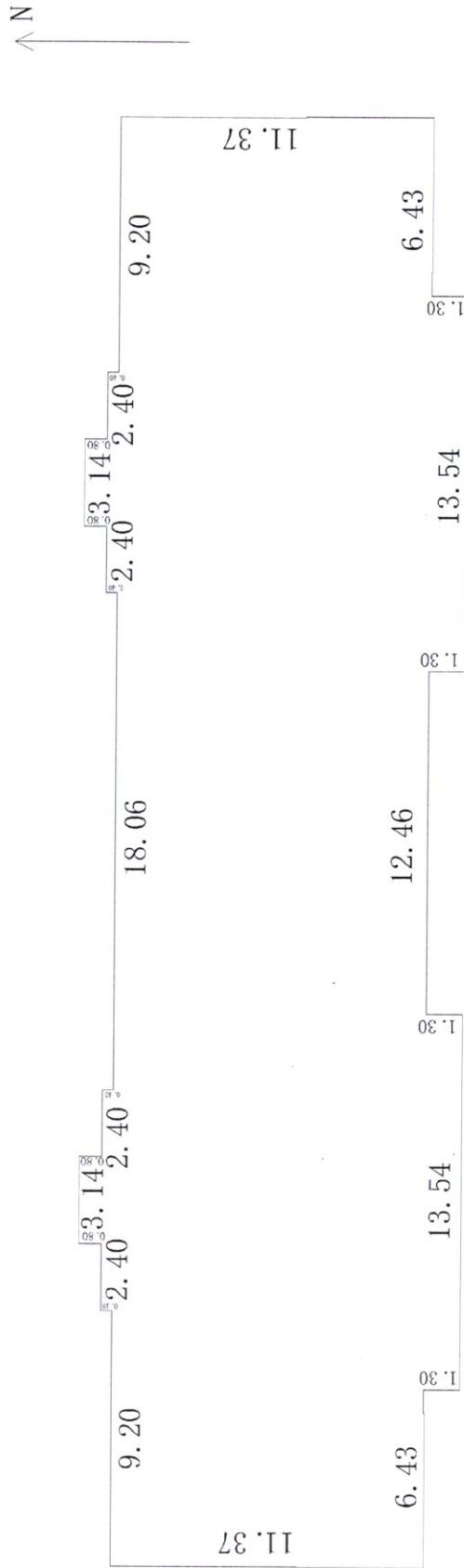
(一层) 层面积: 690.06



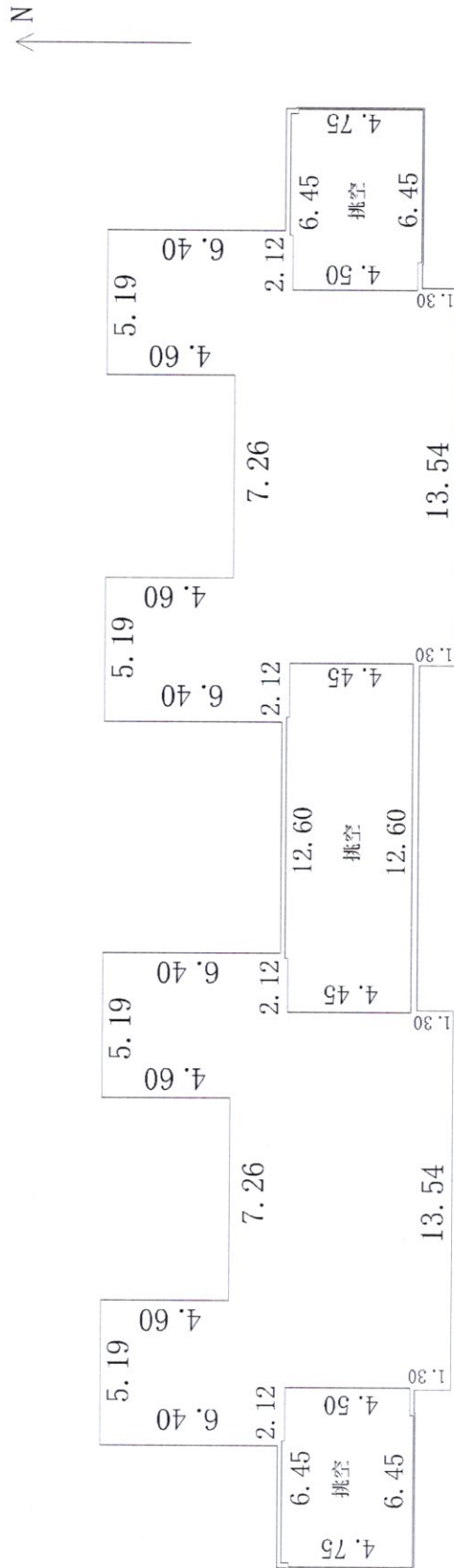
(三层) 层面积: 640.75



(四层) 层面积: 493.71



(五层) 层面积: 640.74

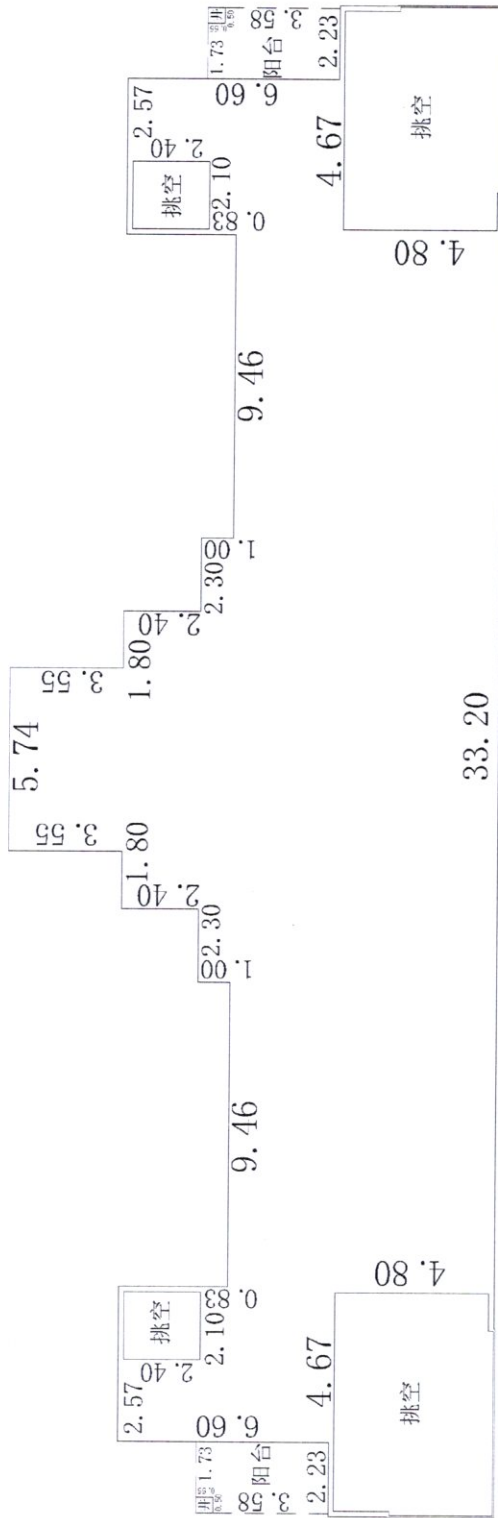


(六层) 层面积: 335.96

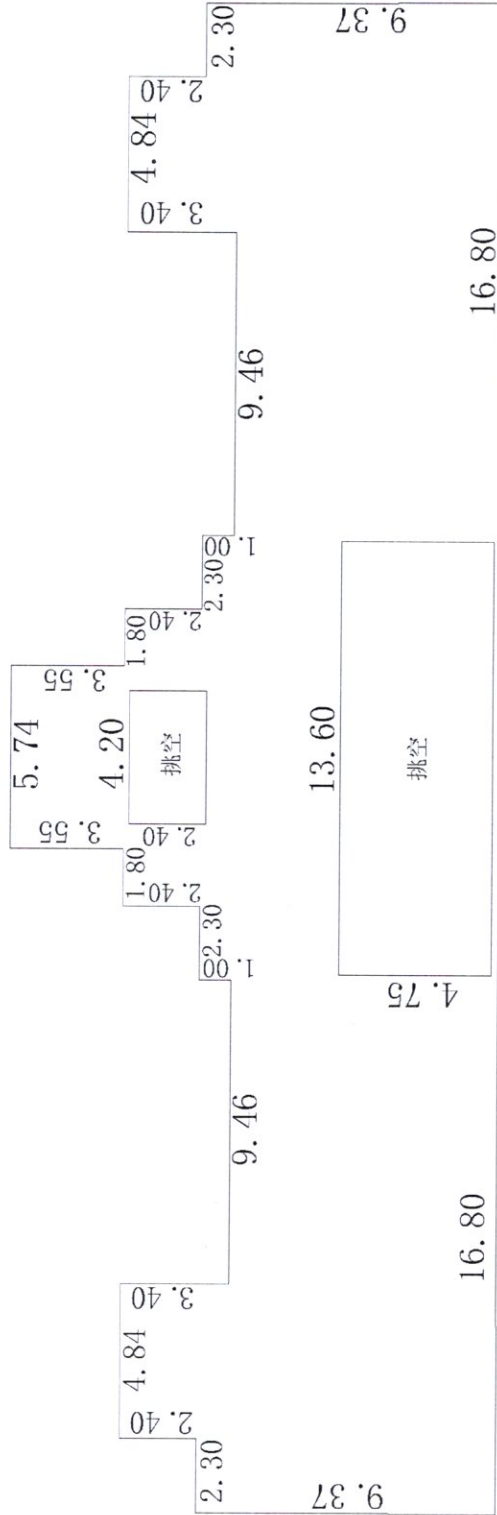
1.13 10#楼房屋建筑面积总表

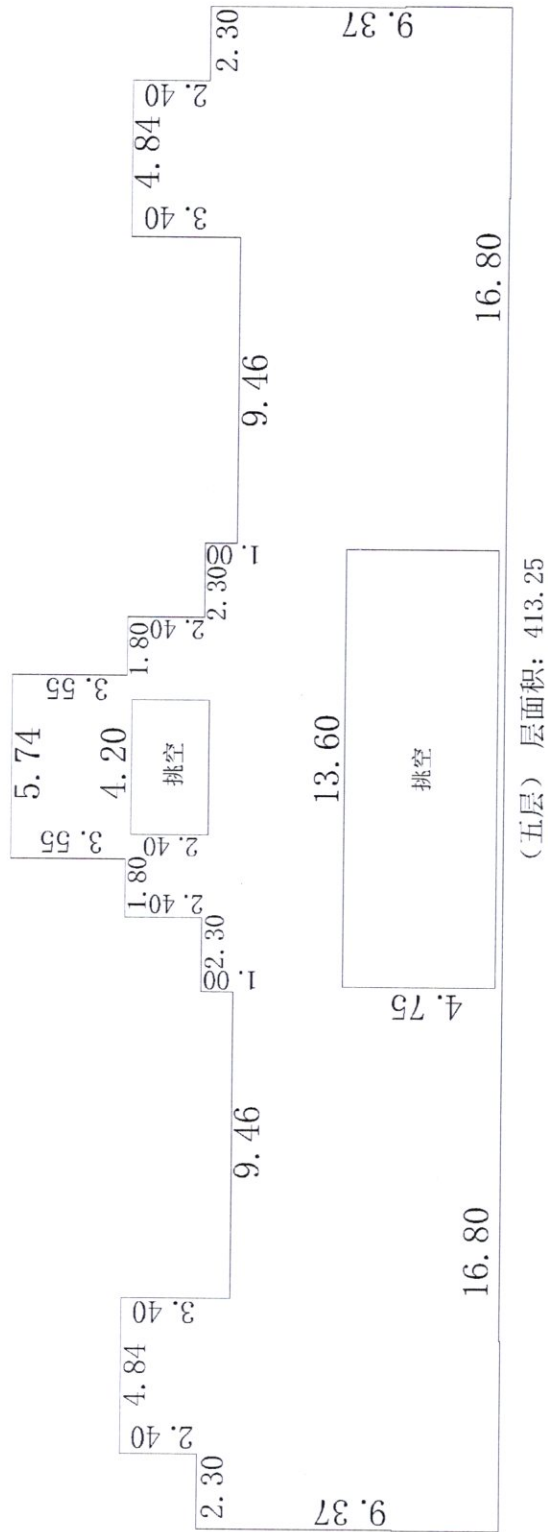
建筑面积汇总表					
功能	所在层次		建筑面积 (m ²)		
住宅	1-6 层		2519.80		
合计			2519.80		
部位	层数	实测面积 (m ²)	规划面积 (m ²)	面积差值=实测-规划	面积差率=面积差值/规划面积
地上	6	2519.80	2533.46	-13.66	-0.54%
合计		2519.80	2533.46	-13.66	-0.54%
备注:					

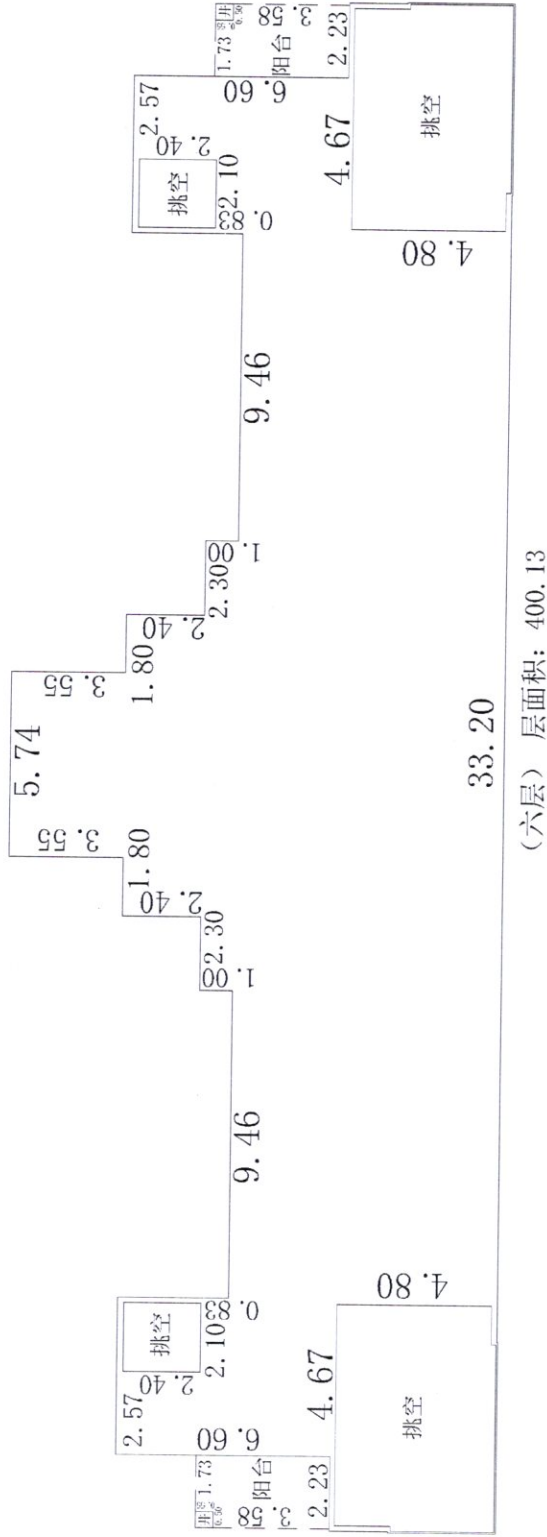




(二层) 层面积: 400.13





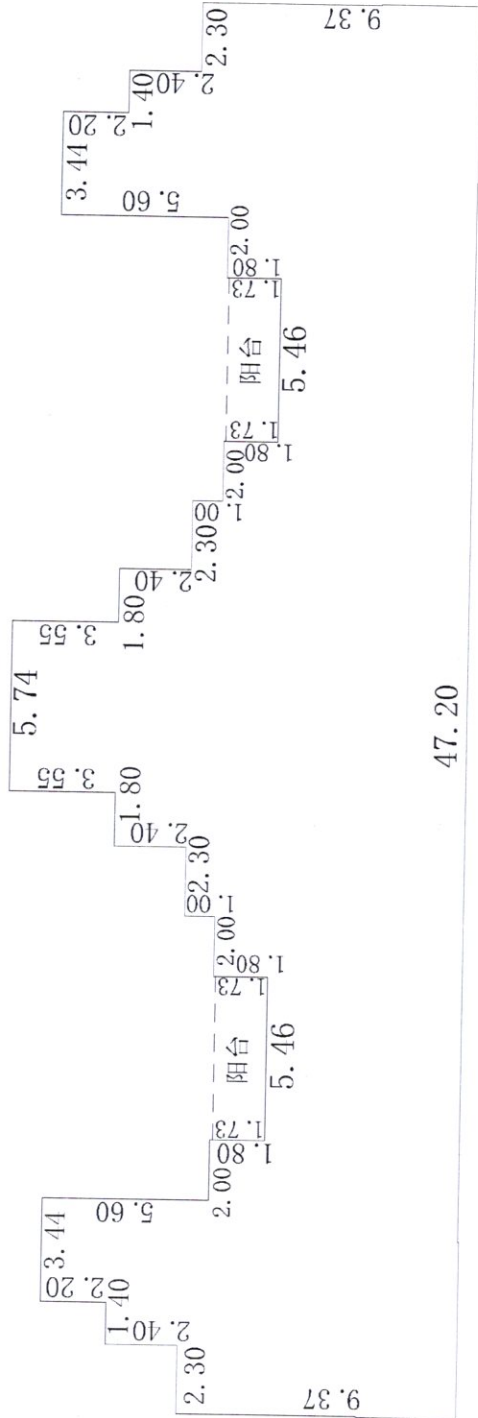


1.15 12#楼房屋建筑面积总表

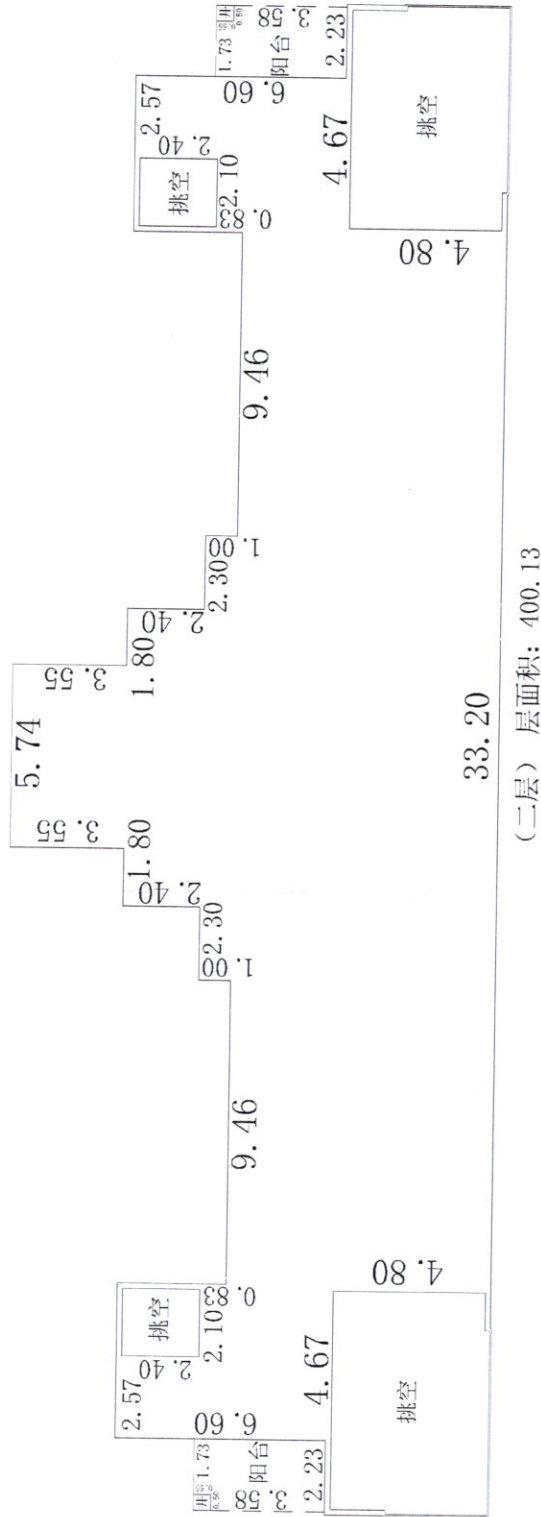
建筑面积汇总表					
功能	所在层次		建筑面积 (m ²)		
住宅	1-6 层		2519.80		
合计			2519.80		
部位	层数	实测面积 (m ²)	规划面积 (m ²)	面积差值=实测-规划	面积差率=面积差值/规划面积
地上	6	2519.80	2533.46	-13.66	-0.54%
合计		2519.80	2533.46	-13.66	-0.54%
备注:					

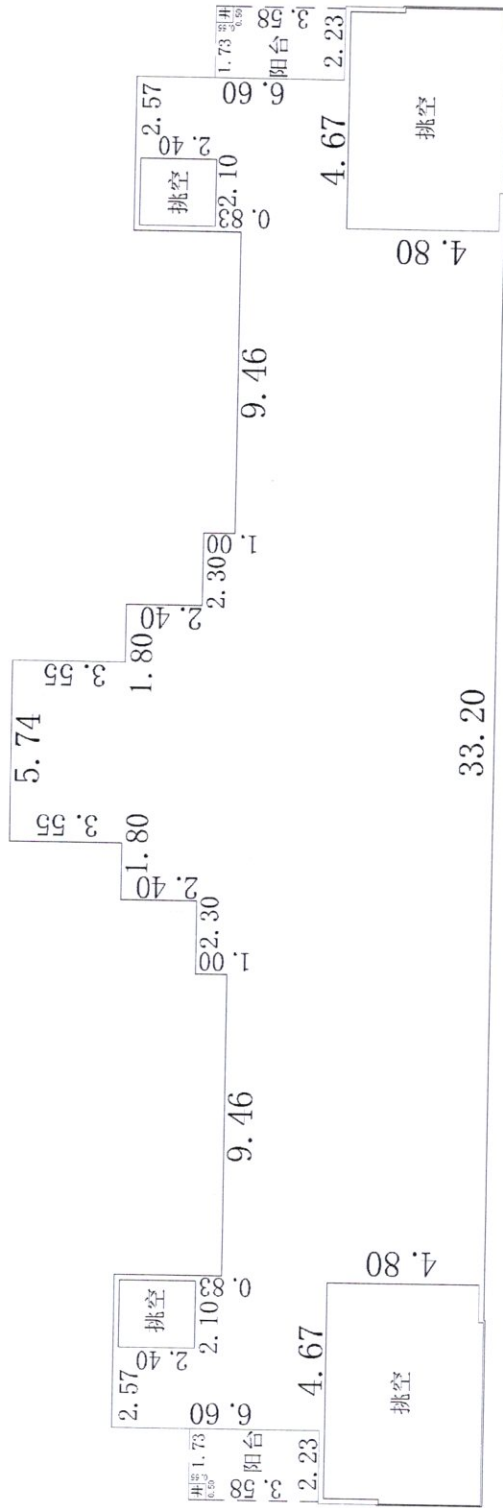


1.16 12#楼房屋分层平面图

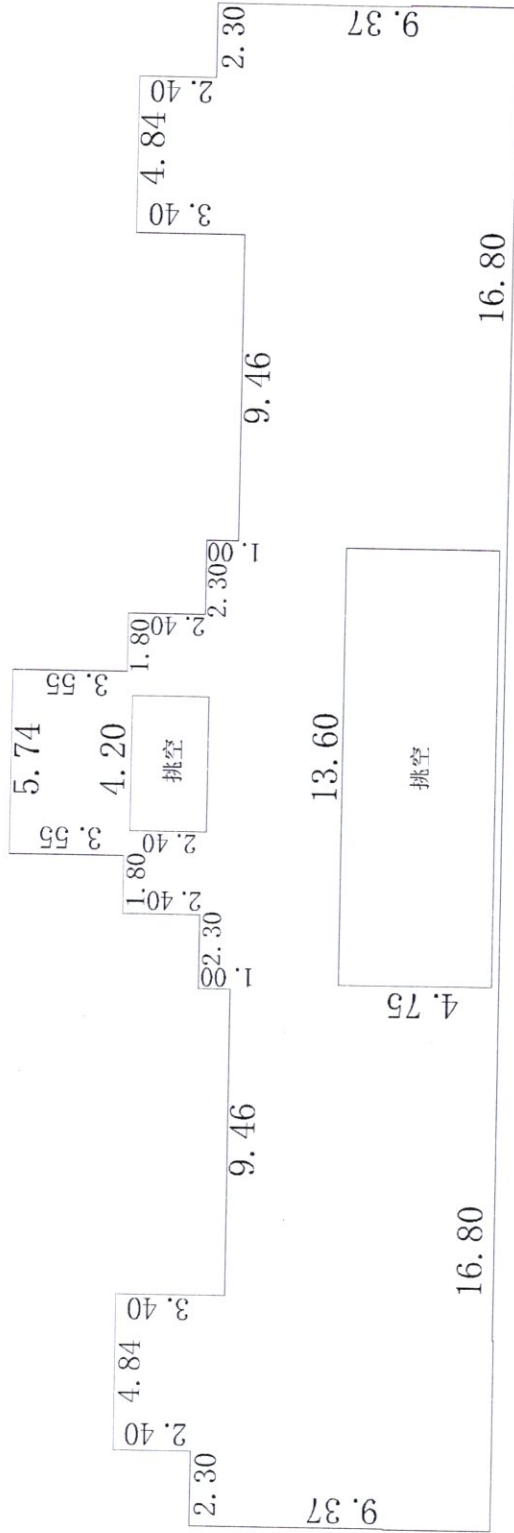


(一层) 层面积: 492.93





(四层) 层面积: 400.13



附件

附件 1: 不动产权证

豫 (2023) 洛 阳 市 不 动 产 权 第 0053034 号	
权利人	河南浩德龙瑞置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	河南省洛阳市洛龙区文景路与栾东路东南角
不动产单元号	410311 100204 GB00010 W000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	城镇住宅用地2022年11月28日起 2092年11月28日 止
面积	37440.93m ²
使用期限	2022年11月28日起 2092年11月28日 止
权利其他状况	

权证本数: 1 业务编号: 23090100276	权利角色: 转出方 权利人名称: 河南浩德龙瑞置业有限 公司	附注: 1、该宗土地用途地上为居住兼商业用地, 按照土地用途分类归为城镇住宅用地, 商业终止日期至2062年11月28日, 住宅终止日期至2092年11月28日; 地下空间主要使用功能为停车和人防设施用地, 停车和人防设施土地使用年限50年, 终止日期至2072年11月28日。 2、地下空间用地面积37440.934平方米, 地下空间水平最大投影面积33354.467平方米。
------------------------------	--------------------------------------	--

附件 2: 建设工程规划许可证

建设单位(个人)	河南楷德龙瑞置业有限公司
建设项目名称	悠然居
建设位置	洛龙区文景路与渠东路东南角
建设规模	71378.25m ²
附图及附件名称 悠然居规划许可证附表; 悠然居总图(规总 23-05-25、规方 23-05-34);	

遵守事项

- 一、本证是经自然资源主管部门依法审核, 建设工程符合国土空间规划和用途管制要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的, 均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意, 本证的各项规定不得随意变更。
- 四、自然资源主管部门依法有权查验本证, 建设单位(个人)有责任提交查验。
- 五、本证所需附图及附件由发证机关依法确定, 与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国 建设工程规划许可证

建字第 410300202300028(建筑) 号

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定, 经审核, 本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求, 颁发此证。



发证机关

日期 2023-05-25



建字第41030202300028(建筑)号

河南省城乡规划设计研究院股份有限公司
 建筑行业 甲级 证书编号1608826
 有效期至2024年01月29日
 郑州市城郊建设局监制

编号	楼号	层数		住宅(m²)	公用(m²)	消防楼梯 室(m²)	地上总建 筑面积 (m²)	地下室建筑 面积(m²)	总建筑面积 (m²)	备注
		地上	地下							
1	1#	8	1	4977.4	30.94		5452.18	计入车库	5452.18	
2	2#	8	1	5337.65			5357.65	计入车库	5357.65	
3	3#	8	1	5035.36			5035.36	计入车库	5035.36	
4	3#	8	1	5629.68			5629.68	计入车库	5629.68	
5	6#	6	1	3320.68			3320.68	计入车库	3320.68	
6	7#	6	1	1669.95			1669.95	计入车库	1669.95	
7	8#	6	1	3318.54			3318.54	计入车库	3318.54	
8	9#	6	1	3216.39			3316.39	计入车库	3316.39	
9	10#	6	1	2533.46			2533.46	计入车库	2533.46	
10	11#	8	1	5666.03			5666.03	计入车库	5666.03	
11	12#	6	1	2533.46			2533.46	计入车库	2533.46	
12	13#	8	1	4976.72			4976.72	计入车库	4976.72	
13	15#	1		290.29		42.35	332.64			
14	地下车库		1							
15	合计			48335.32	30.94	42.35	49142.74		22235.51	



附件 3: 建设用地规划许可证

用地单位	河南洛城置业有限公司
项目名称	壹号院
批准用地机关	洛阳市人民政府
批准用地文号	洛政土【2023】264号
用地位置	东至洛地界, 西至洛地界, 南至洛地界, 北至洛地界
用地面积	37440.934(m ²)
土地用途	二类居住用地
建设规模	无
土地取得方式	国有土地划拨

附图及附件名称
文景路与梁宋路交叉口东南角地块用地坐落图。

遵守事项


一、本证是自然资源主管部门依法审核, 建设用地符合国土空间规划和用途管制要求, 准予使用土地的法律凭证。
二、未取得本证前占用土地的, 属违法行为。
三、未经发证机关审核同意, 本证的各项规定不得随意变更。
四、本证所需附图及附件由发证机关依法确定, 与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第 410302023100016 号

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定, 经审核, 本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求, 颁发此证。

发证机关  日期 2023年03月03日

