

附件2

北京市工程建设项目

---

---

**“多测合一” 技术指南**  
(试行)

---

北京市规划和自然资源委员会

北京市住房和城乡建设委员会

2021年6月

为保障本市工程建设项目“多测合一”工作规范有序地开展，根据《北京市进一步优化营商环境更好服务市场主体实施方案》（京政办发〔2020〕26号）要求，参照相关测绘技术标准，制定本指南。

## 1. 适用范围

本指南适用于我市社会投资房屋建筑及市政交通基础设施场站工程中竣工验收和不动产登记阶段的“多测合一”测绘工作。

## 2. 总则

### 2.1 测绘事项整合

工程建设项目的竣工验收和不动产登记阶段的竣工测量和不动产测量应整合成一个“多测合一”测绘事项。

### 2.2 测绘成果共享

工程建设项目的竣工测量和不动产测量成果应整合成一套完整、规范的“多测合一”测绘成果报告书，测绘成果应按相关规定提交和共享。

### 2.3 测绘成果有效性

“多测合一”测绘成果应能够有效满足工程建设项目房产测绘成果审核、竣工验收、地价款核实、交易管理、不动产登记等工作的要求。

## 3. 技术规定

### 3.1 竣工测量

### 3.1.1 工作内容

竣工测量的主要工作内容包括控制测量、建（构）筑物外部轮廓线的测量、四至距离测算、建（构）筑物的高度测量、建筑面积测量、竣工测量地形图测绘及竣工测量成果报告书编制等。

建筑面积测量应包括总建筑面积测量、地上建筑面积测量、地下建筑面积测量以及建设工程规划许可证附件中罗列的其他建筑面积测量。

竣工测量成果中宜反映实测数据与规划数据的偏差。

竣工测量地形图应展绘测图范围内与本项目有关的规划用地（含代征用地）界线或宗地界线。应根据竣工测量地形图中测得的工程建设项目各主体轮廓制作角点坐标表，同步提供竣工测量地形图中测得的工程建设项目各主体轮廓的空间数据。空间数据文件应采用shapefile格式，空间数据类型应为polygon，提交的空间数据须为压缩文件（.zip格式），压缩文件中须包括：.dbf、.shp、.shx文件。空间数据的属性表应包括项目名称、工程地点、四至范围、项目性质、坐落、审批文号、联系人信息等属性字段。

### 3.1.2 测量方法

竣工测量的测量方法应符合现行行业标准《城市测量规范》CJJ/T 8和北京市地方标准《工程测量技术规程》DB11/T 339的规定。

竣工测量的建筑面积计算处理应符合现行国家标准《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T 50353 和现行行业标准《城市测量规范》CJJ/T 8 的相关规定。

### 3.2 不动产测量

#### 3.2.1 房产实测绘

##### 3.2.1.1 工作内容

房产实测绘的主要工作内容包括测算房屋建筑面积，编制房屋面积测绘技术成果报告书、房产登记表，绘制房产平面图，制作电子版分户房屋登记表和房产分户平面图等。工程建设项目中不涉及房屋建筑面积的可不进行该部分测量，但应在测绘成果报告书中说明。

##### 3.2.1.2 测算方法

房产实测绘的测量方法应符合现行国家标准《房产测量规范》GB/T 17986和北京市地方标准《房屋面积测算技术规程》DB11/T 661的规定。房产实测绘宜与竣工测量中的建筑面积测量一并进行。

#### 3.2.2 不动产测量（土地）

##### 3.2.2.1 工作内容

不动产测量（土地）的主要工作内容包括控制测量、界址测量、宗地登记表制作、宗地图和宗地现状图测制等。测量前应收集相关已有成果并充分利用。工程建设项目中不涉及不动产面积变更的可不进行该部分测量，但应在测绘成果报告书中

说明。

### 3.2.2.2 测量方法

不动产测量（土地）的测量方法应符合现行行业标准《地籍调查规程》TD/T 1001和《不动产权籍调查技术方案（试行）》的规定。不动产测量（土地）宜与房产实测绘和竣工测量一并进行。

## 3.3 测绘成果

### 3.3.1 内容与格式

“多测合一”测绘成果的内容应能够满足房产测绘成果审核、竣工验收、地价款核实、交易管理、和不动产登记阶段的相关工作的要求，测绘成果报告书的具体内容与格式应符合本指南附录的规定。

### 3.3.2 质量检验

“多测合一”测绘成果应执行二级检查一级验收制度，质量检查与验收应符合现行国家标准《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。

### 3.3.3 提交与共享

测绘机构在完成测绘成果的质量检查与验收之后，通过“多测合一”服务平台提交测绘成果报告及数据成果。提交的成果应能够满足成果共享使用的要求。

## 附录：工程建设项目“多测合一”测绘成果格式

附录:工程建设项目“多测合一”测绘成果格式

# 北京市工程建设项目“多测合一” 测绘成果报告书

(规划许可证编号)

项目名称: \_\_\_\_\_

项目地址: \_\_\_\_\_

建设单位: \_\_\_\_\_

# 目 录

1 测绘责任申明.....	1
2 报告编制说明.....	2
3 竣工测量成果.....	3
3.1 竣工平面图.....	4
3.2 竣工立面图.....	5
3.3 竣工面积表.....	6
3.4 角点坐标表.....	7
3.5 竣工测量地形图.....	8
4 不动产测量成果.....	9
4.1 房产实测绘.....	9
4.1.1 房屋面积测算技术报告书.....	9
4.1.2 房屋登记表.....	21
4.1.3 房产平面图.....	28
4.1.4 分户房屋登记表.....	29
4.1.5 房产分户平面图.....	30
4.1.6 现场照片.....	31
4.2 不动产测量（土地）.....	32
4.2.1 控制点检查表.....	33
4.2.2 界址点检查表.....	34
4.2.3 界址点成果表.....	35
4.2.4 宗地登记表.....	36
4.2.5 宗地图.....	37
4.2.6 宗地现状示意图.....	38
4.2.7 现场照片等影像成果.....	39



## 1 测绘责任申明

# 测绘责任申明

### 一、 测绘单位

（测绘单位全称）为\_\_\_\_级测绘资质持证单位，测绘资质证书编号为：\_\_\_\_\_。

联系地址：\_\_\_\_\_。

联系电话：\_\_\_\_\_。

联系人：\_\_\_\_\_。

### 二、 测绘责任

受\_\_\_\_\_委托，对\_\_\_\_\_项目开展\_\_\_\_\_工作。为保证出具的测绘成果的客观性，本单位申明如下：

- 1、与委托方和当事人无利害关系或偏见。
- 2、对本测绘成果承担质量责任。

### 三、 其他需要声明的事项

1、委托方已声明对所有提供的用于本项目测绘的资料的准确性和真实性负责。

2、本测绘成果仅作为委托方委托测绘\_\_\_\_\_的项目使用，不作为其他用途。

说明：如测绘机构为联合体，可联合申明并加盖印章，也可分别申明并加盖印章。

## 2 报告编制说明

# 报告编制说明

### 一、项目概况

（项目名称、位置、规模，建设单位，规划许可证编号等）

### 二、作业依据

（主要的技术标准）

### 三、作业内容与方法

（测量内、外业的主要内容与方法）

### 四、质量控制

（质量管理、质量检查与验收情况）

### 五、特殊情况说明

### 六、主要作业人员

工程主持人（签名）： \_\_\_\_\_

审 核 人（签名）： \_\_\_\_\_

签 发 人（签名）： \_\_\_\_\_

说明：如测绘机构为联合体，可联合编制、签字、盖章，也可分别编制、签字、盖章。

### 3 竣工测量成果

# 竣工测量成果

(规划许可证编号)

建设单位			
项目名称			
测绘编号			
测绘单位			
固定电话		传真	
工程主持人		联系电话	
检查		审核	
签发		日期	
本竣工测量成果包括下列项目：			

说明：测绘编号均指各测绘单位内部编号。

### 3.1 竣工平面图

<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <span>略图</span> </div>						
建设单位		工程地点				
项目名称		规划许可证编号				
施工单位		工程进度				
点名	实测坐标		设计坐标		较差（实际测量值-设计值）	
	横坐标(Y)	纵坐标(X)	横坐标(Y)	纵坐标(X)	横坐标(Y)较差	纵坐标(X)较差
说明：1. 距离较差为实际测量值-设计值； 2. 坐标较差为正值代表实际位置向东、北偏移，为负值代表向西、南偏移； 3. 较差中黑体数字为最大值；						
测绘编号	测量部门		联系电话			
主持人	审核	签发	日期			

### 3.2 竣工立面图

建设单位				工程地点							
项目名称				规划许可证编号							
施工单位				工程进度							
实测楼层		实测高度		规划楼层		规划高度		楼层较差		高度较差	
地上	地下	地上	地下	地上	地下	地上	地下	地上	地下	地上	地下
说明：											
测绘编号				联系电话							
主持人				审核				签发			
								日期			

说明：较差为实测值减去规划值；测绘编号均指各测绘单位内部编号。

### 3.3 竣工面积表

竣工面积表										
建设单位					工程地点					
项目名称					规划许可证编号					
施工单位					工程进度					
序号	项目性质	实测总建筑面积 (平方米)	实测建筑面积 (平方米)		规划总建筑面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)		总建筑面积 较差 (平方米)	建筑面积较差 (平方米)	
			地上	地下		地上	地下		地上	地下
	备注									
	备注									
总计										
测绘编号					联系电话					
主持人		审核			签发		日期			

说明:本表面积按照《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T50353-2013)的规定计算;项目性质及规划信息按照规划许可证附件顺序罗列;较差为实测值减去规划值;本表可以加行;备注栏中应首先备注实测各层建筑面积,相邻楼层建筑面积相同时可合并备注;规划许可证附件中备注栏提及的规划面积及其对应的实测面积与较差填入本表备注栏;测绘编号均指各测绘单位内部编号。

### 3.4 角点坐标表

角点坐标表			
项目名称:			
工程地点:		规划许可证编号:	
项目性质	点号	横坐标 (Y)	纵坐标 (X)
工程主持人		审 核	
签 发		日 期	

### 3.5 竣工测量地形图

(项目名称) 竣工测量地形图

+

+

+

+

+

+

测绘编号		测量部门				联系电话
主持人		审核		签发		日期

1:500



## 4 不动产测量成果

### 4.1 房产实测绘

#### 4.1.1 房屋面积测算技术报告书

项目名称：

项目建设位置：

项目坐落：

楼号：

# 房屋面积测算技术报告书

测绘单位：

年 月 日

# 房屋面积测算技术报告书目录

受托测绘声明 .....	页
测绘说明 .....	页
测绘成果	
一、房屋建筑面积总表（表1） .....	页
二、房屋建筑面积分层汇总表（表2） .....	页
三、共有共用建筑面积分层汇总表（表3） .....	页
四、房屋建筑面积分户计算明晰表（表4） .....	页
五、房屋建筑面积分户计算明晰表附表（表4附表） .....	页
六、房屋分层平面示意图	
附件：共有共用建筑面积分摊说明	

## 受托测绘声明

一、本技术报告是受\_\_\_\_\_的委托出具，其测绘成果系按照国家和本市有关技术规范完成。

二、委托方已声明对所有提供的用于本项目测绘的资料的真实性和准确性负责。

三、本测绘成果仅作为委托方委托测绘\_\_\_\_\_的项目使用，不作为其他用途。

四、实测算项目作业人员\_\_\_\_\_对本项目进行了实地测量，并由\_\_\_\_\_计算完成。

五、预测算项目由作业人员\_\_\_\_\_测算完成。

六、项目编码为\_\_\_\_\_。

项目负责人（签字）：	年	月	日
检查人（签字）：	年	月	日
科室负责人（签字）：	年	月	日
单位负责人（签字）：	年	月	日

# 测绘说明

一、本技术报告使用的长度单位为“米”，面积单位为“平方米”。

二、项目名称：

三、项目坐落：

四、房屋结构：

五、测绘目的：

六、测绘技术标准：执行国家和本市有关技术规范

七、测绘项目依据：

1、委托方根据《房地产面积测绘合同》约定应提供的属于本测绘项目使用的资料。

2、其他依据（请文字说明）：

3、其他说明：

八、测绘日期：

九、委托方情况：

委托方名称：

委托方地址：

委托方经办人：

委托方电话：

附件：共有共用建筑面积分摊说明

## 一、房屋建筑面积总表（表1）

项目名称		宗地号	
项目建设位置		图幅号	
项目坐落			
面积统计	建筑总面积（不含人防）		
	其中	地上主体面积	
		地下面积	
		屋面附属用房面积	
	另有人防面积		
层数统计	地上层数		
	地下层数		
<p>备注：本报告书面积按照《房产测量规范》（GB/T 17986-2000）和《房屋面积测算技术规程》（DB11/T661-2009）的规定计算。</p> <p>建设工程规划许可证编号：                      规划许可批复楼号：                      预售许可证号：                      房屋用途，        套数， 建筑面积                                        ，                    ，                                        总计</p>			



### 三、本楼（功能区）共有共用建筑面积分层汇总表（表3）

项目名称：

层次	共有公用面积名称 (按名称列出)	面 积		分摊范围	备注
		分摊	不分摊		
本页小计					
总 计					

### 三、跨楼（功能区）共有共用建筑面积分层汇总表（表3）

项目名称：

部 位	共有共用面积名称	面 积			分 摊 范 围	
		实际面积	本楼分得	本楼分出	本 楼	楼 外

分摊计算逻辑关系明晰表

表四销售面积总计 [不含人防、不分摊]	不分摊面积总计 [+]	人防面积 [不含]	本楼分出面积总计 [+]	分到本楼的面积总计 [-]	合 计 [不含人防]	表一总建筑面积 [不含人防]	相 差
表三分摊面积总计	楼外不分摊面积总计 [-]		本楼分出面积总计 [-]	分到本楼的面积总计 [+]	合 计	表四分摊面积总计	相 差








# 房屋分层平面示意图

房屋分层平面示意图



建筑面积	套内面积	分摊面积

项目名称	测绘单位
	出图日期

## 共有部分建筑面积分摊说明

一、项目说明：

二、共有部分分摊明细：

建设单位

（盖章）

#### 4.1.2 房屋登记表

## 房屋登记表

坐落：							地号		
							图幅号		
楼号	幢号	建筑物 总层数	所在 层数	房号或 部位	结构	套数 或间数	分摊的 共有面积	建筑面积	
本页小计									
总 计									
<p>该自然幢：</p> <p>自然建筑面积为： 平方米。其中：</p> <p>1. 登记簿中记载且颁发所有权证部分建筑面积 平方米</p> <p>2. 登记簿中记载不颁发所有权证部分建筑面积 平方米</p>									

测绘日期： 年 月 日

测绘单位：

填表日期： 年 月 日

项目负责人：

## 建筑物内各部位建筑面积汇总表

坐落		楼号		幢号	
自然幢分摊前建筑面积 (含人防)					

### 自然幢内各部位面积明晰

类别	部位	建筑面积	套内建筑面积 (含阳台)	分摊的共有面积
登记簿中记载且颁发 所有权证	专有部分			
	定向转让 专有部分			
	<b>小计</b>			
登记簿中记载不颁发 所有权证	不分摊部 分			
	不可分摊 部分			
	<b>小计</b>			
人防				
<b>总计</b>				

### 登记簿中记载且颁发所有权证部位明晰表(专有部分)

坐落：

项目名称：

部位及房号	建筑面积	其中			规划用途	转移登记情况
		套内建筑面积(含阳台)	阳台建筑面积	分摊的共有共用建筑面积		
本页小计						
<b>总 计</b>						

## 登记簿中记载且颁发所有权证部位明晰表(定向转让专有部分)

坐落:

项目名称:

部位及房号	建筑面积	其中			规划用途	转移登记情况
		套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑面 积	分摊的共有共 用建筑面积		
本页小计						
<b>总 计</b>						



## 登记簿中记载不颁发所有权证部位明晰表(不分摊部分)

坐落:

项目名称:

部位及房号	建筑面积	其 中			规划用途	备注
		套内建筑面 积(含阳 台)	阳台建筑面 积	分摊的共有共 用建筑面积		
本页小计						
<b>总 计</b>						

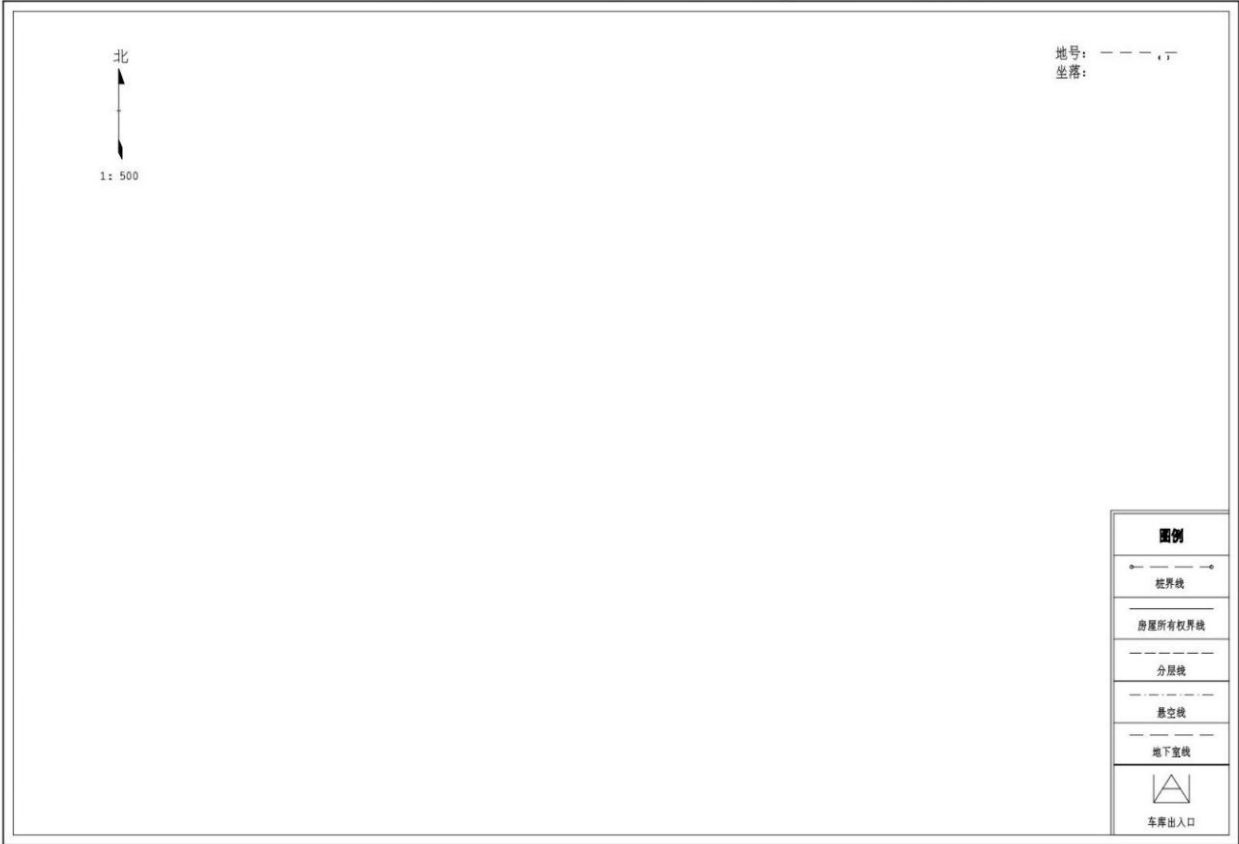




4.1.3 房产平面图

# 房产平面图

房屋权证号 \_\_\_\_\_  
土地证号 \_\_\_\_\_



测图人：

检查人：

年 月 日

#### 4.1.4 分户房屋登记表

### 房屋登记表

共 页 第 页

面积单位：平方米(m<sup>2</sup>)

坐 落							图 号					
							地 号					
平房建筑面积					楼房建筑面积		楼、平房建筑总面积					
楼号或幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结 构	套数 或 间数	建筑 面积	其 中			使用面积	用途	
							套内建筑面 积 (含阳台)	阳台建筑 面积	分摊建筑 面积		规 划	使 用
本 页 小 计												
总 计												
备注：												

测图日期： 年 月 日

填表人：

检查人：

填表日期： 年 月 日

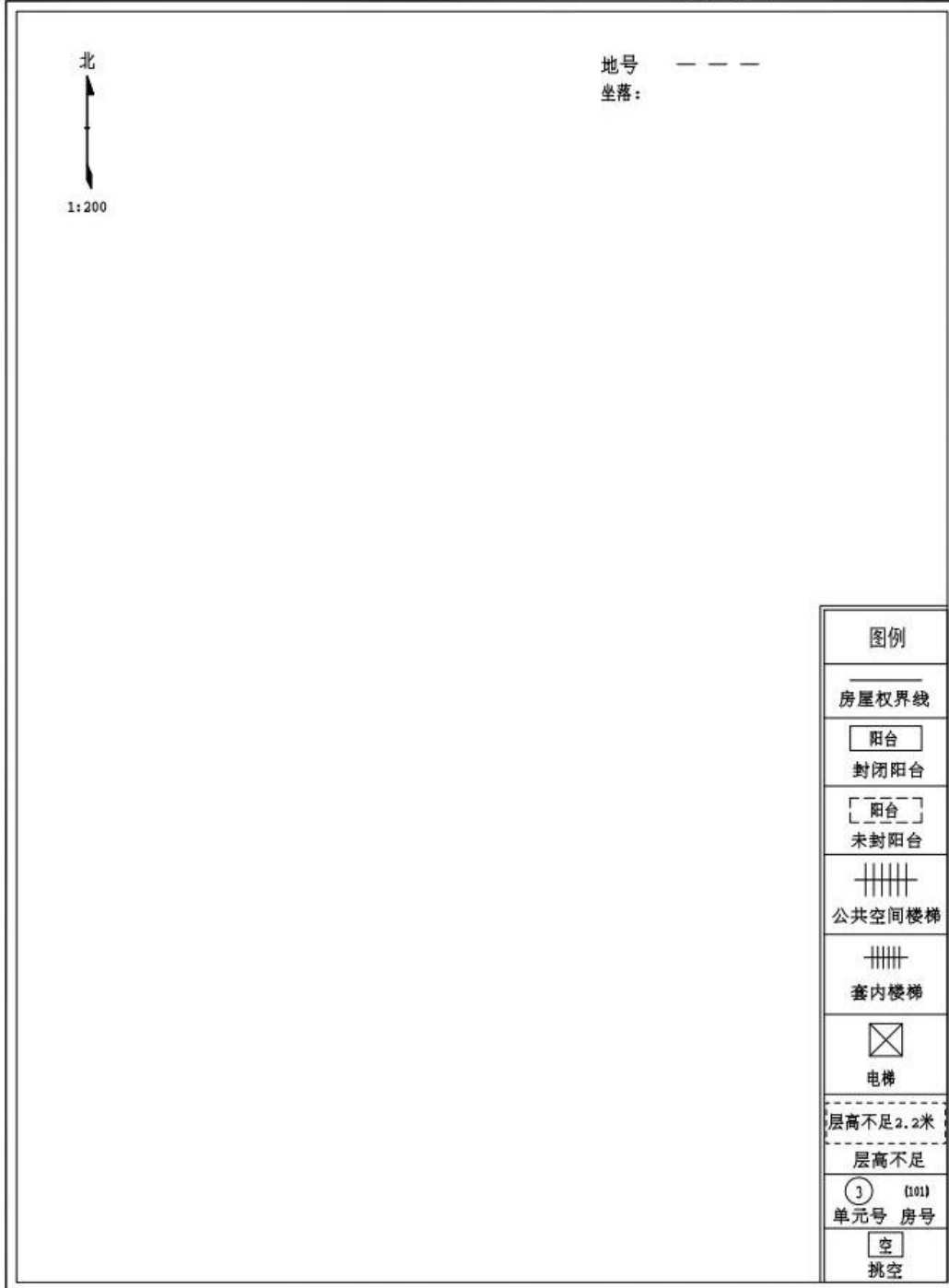
测绘单位：

注：分户房屋登记表只提供电子版即可。

#### 4.1.5 房产分户平面图

# 房产分户平面图

房屋权证号 \_\_\_\_\_  
土地 证号 \_\_\_\_\_



测图人:

检查人:

年 月 日

注: 房产分户平面图只提供电子版即可。

#### 4.1.6 现场照片

要求：

- 1、远景照片（宜反映建筑全貌）；
- 2、特写照片。

## 4.2 不动产测量（土地）

# 不动产测量（土地）成果

（规划许可证编号）

（不动产单元编码）

建设单位			
项目名称			
测绘编号			
测绘单位			
固定电话		传真	
工程主持人		联系电话	
检查		审核	
签发		日期	
本土地测量成果包括下列内容：			

说明：测绘编号均指各测绘单位内部编号。





### 4.2.2 界址点检查表

## 界址点检查表

图号:

宗地号:

坐标系: 北京地方坐标系

序号	界址 点号	界址点坐标		实测坐标		差值		
		X	Y	X'	Y'	$\Delta X$	$\Delta Y$	$\Delta S$
结论								

检测:

计算:

审核:

日期: 年 月 日

## 4.2.3 界址点成果表

### 宗地界址点坐标成果表

图号：

宗地号：

坐标系：北京地方坐标系

界址点编号		标志类型	等级	坐标		边 长	说 明
①	②			x	y		

略图：

填表人： 检查人： 年 月 日

注：界址点编号中① 代表以宗地为单位 沿界址线顺时针编定的界址点号  
 ② 是由权属调查人员按街坊或图幅统一编定的界址点号

#### 4.2.4 宗地登记表

### 北京市宗地登记表

面积单位：平方米（m<sup>2</sup>）

坐落						图号						
权利人						地号						
权属性质		土地等级				土地用途						
建筑密度		建筑容积率				建筑物类型						
宗地总面积						其中宗地共有需分摊面积						
宗地总建筑面积		建筑占地总面积				本户建筑面积						
本户宗地面积							备注					
使用权面积		其中建筑占地面积		一级地类								
				面积								
其中	独用面积	其中	独用面积	二级地类		面积						
	共用分摊面积		共用分摊面积	三级地类		面积						
测绘日期：		年	月	日	填表人：		审核人：		填表日期：	年	月	日


## 4.2.5 宗地图

### 宗 地 图

单位: m, m<sup>2</sup>

宗地代码:	权利人:
所在图幅号:	宗地面积:

北

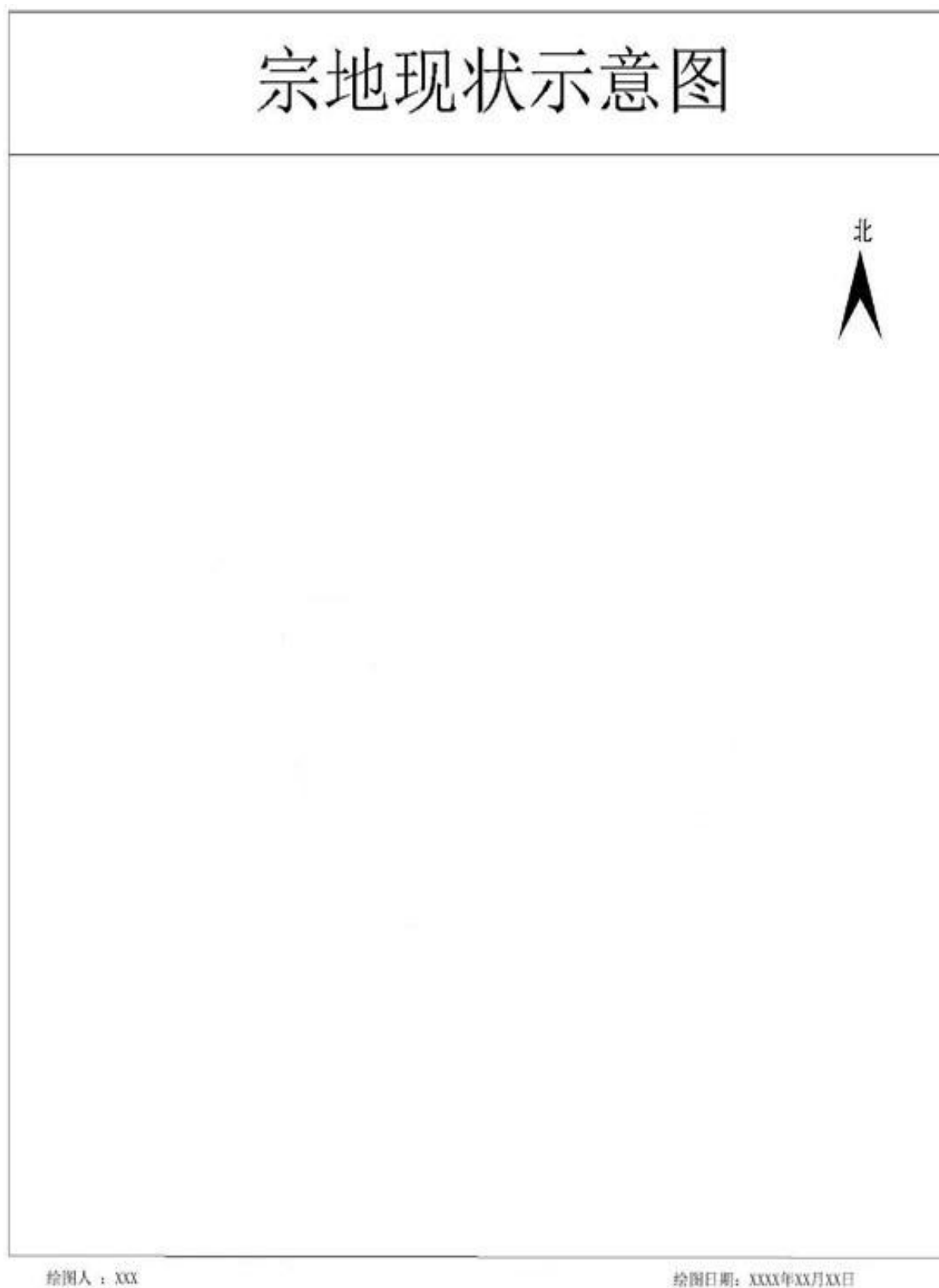


XXXX年XX月解析法测绘界址点  
绘图日期:XXXX年XX月XX日  
审核日期:XXXX年XX月XX日

比例尺 1:500

制图者:  
审核者:

#### 4.2.6 宗地现状示意图



#### 4.2.7 现场照片等影像成果

要求：

反映界址线沿线情况的照片。