

北京市地方标准



编 号：

备案号：

工程建设项目多测合一技术规程

Technical regulations for integration of multiple measurements in
engineering construction project

(征求意见稿)

20XX-XX-XX 发布

20XX-XX-XX 实施

北京市规划和自然资源委员会
北京市市场监督管理局

联 合 发 布

北京市地方标准

工程建设项目多测合一技术规程

**Technical regulations for integration of multiple measurements in
engineering construction project**

XXXXXXXXXXXXX

主编单位：北京市测绘设计研究院

批准部门：北京市规划和自然资源委员会
北京市市场监督管理局

实施日期：20XX 年 XX 月 XX 日

前 言

根据北京市市场监督管理局《2021年北京市地方标准制修订项目计划》（京市监发〔2021〕19号）的要求，规程编制组经广泛调查研究，认真总结实践经验，参考有关国内外标准，并在广泛征求意见的基础上，制订本规程。

本规程的主要技术内容是：1.总则；2.术语和符号；3.基本规定；4.控制测量；5.立项用地规划许可阶段的测量；6.工程规划许可和施工阶段的测量；7.竣工验收与不动产登记阶段的测量。

本规程由北京市规划和自然资源委员会归口并负责组织实施，北京市城乡规划标准化中心负责日常管理，北京市测绘设计研究院负责具体技术内容的解释。执行过程中如有意见或建议请反馈至邮箱 cehuibiaozhun@126.com。

本规程主编单位：北京市测绘设计研究院

本规程参编单位：建设综合勘察研究设计院有限公司

北京华星勘察新技术有限公司

广东南方数码科技股份有限公司

北京山维科技股份有限公司

本规程主要起草人员：

本规程主要审查人员：

目次

1 总 则	1
2 术语和符号	2
2.1 术 语	2
2.2 符 号	2
3 基本规定	3
3.1 测绘服务事项	3
3.2 数学基础与时间基准	3
3.3 技术设计	3
3.4 成果精度	3
3.5 质量检验	3
3.6 数据共享	4
4 控制测量	5
4.1 一般规定	5
4.2 平面控制测量	5
4.3 高程控制测量	6
5 立项用地规划许可阶段的测量	8
5.1 一般规定	8
5.2 选址测量	9
5.3 规划用地测量	9
5.4 土地勘测定界	11
5.5 不动产（土地）地籍测量	12
5.6 成果整理与提交	13
6 工程规划许可和施工阶段测量	14
6.1 一般规定	14
6.2 房屋面积预测绘	14
6.3 规划验线测量	17
6.4 规划建设过程测量	19
6.5 成果整理与提交	20
7 竣工验收与不动产登记阶段测量	21
7.1 一般规定	21
7.2 竣工测量	21
7.3 房屋面积实测绘	24
7.4 地籍测量	28
7.5 成果整理与提交	28
附录 A 测量成果共享表	29
附录 B 立项用地规划许可阶段多测合一报告	34
B.1 封面	34
B.2 目次	35
B.3 报告编制说明	36
B.4 选址测量成果样式	37
B.5 建设工程规划用地测量成果报告样式	41
B.6 建设工程规划用地土地勘测定界成果样式	44
B.7 建设工程规划用地不动产（土地）测量报告样式	51
附录 C 工程规划许可与施工阶段多测合一报告	56
C.1 封面	56

C.2 目次.....	57
C.3 报告编制说明.....	58
C.4 房产面积预测绘成果样式.....	59
C.5 规划验线测量成果样式.....	72
C.6 规划建设过程测量成果样式.....	79
附录 D 竣工验收与不动产登记阶段多测合一报告.....	87
D.1 封面.....	87
D.2 目次.....	88
D.3 报告编制说明.....	89
D.4 竣工测量成果样式.....	90
D.5 房产面积实测绘成果样式.....	99
D.6 地籍测量成果样式.....	112
本规程用词说明.....	115
引用标准名录.....	116

1 总 则

1.0.1 为深入贯彻落实党中央国务院关于深化“放管服”改革优化营商环境决策部署，统一工程建设项目多测合一技术标准，确保测量成果质量，制定本规程。

1.0.2 本规程适用于房建类和市政交通场站类工程（不含线性类工程）建设项目从立项用地规划许可阶段到竣工验收与不动产登记阶段全流程中支撑行政许可的测绘工作。

1.0.3 建设工程的多测合一工作，除应符合本规程外，尚应符合国家及北京市现行有关标准的规定。

2 术语和符号

2.1 术 语

2.1.1 多测合一 multi-measurement in one

按照同一标的物只测一次和时间相近、内容相似、出资主体相同的原则，对同一工程建设项目各个阶段的多项测绘事项进行整合优化的测绘服务和管理模式。

2.1.2 选址测量 survey for site selection

为工程建设项目选址所进行的测量工作。

2.1.3 规划建设过程测量 process measurement of planning and construction

规划建设过程中，为验证建设工程的平面位置、高度、建筑面积等与规划文件的符合性而进行的测量工作。

2.1.4 不动产单元 real estate unit

权属界线固定封闭且具有独立使用价值的空间，由定着物单元和其所在宗地（宗海）共同组成，是不动产登记的基本单位。

2.1.5 不动产单元代码 identifier of real estate unit

按一定的规则赋予不动产单元的唯一和可识别的标识码，也可称为不动产单元号。

2.1.6 地籍测量 cadastral survey

以查清每宗土地的边界、位置、形状、面积为目的的土地测量。

2.1.7 条件点 qualification point

对实现规划文件的要求有制约作用的点位。

2.1.8 验测点 proof-test point

拟建建（构）筑物设计图中标明坐标或与四至有位置关系的点。

2.1.9 室外地坪高程 outdoor floor elevation

建（构）筑物散水与地面交界处的高程或建（构）筑物主要出入口地面高程。

2.1.10 容积率 plot ratio/floor area ratio/volume fraction

一定地块内，地上总建筑面积与建设用地的比值。

2.1.11 建筑密度 building density

一定地块内所有建筑物的基底总面积占建设用地总面积的百分比。

2.2 符 号

CORS — 连续运行参考站Continuously Operating Reference Stations。

GIS — 地理信息系统Geographic Information System。

GNSS — 全球导航卫星系统Global Navigation Satellite System。

RTK — 实时动态定位Real-time Kinematic。

3 基本规定

3.1 测绘服务事项

3.1.1 多测合一工作包括立项用地规划许可、工程规划许可和施工、竣工验收与不动产登记 3 个工程建设阶段,并包括下列内容:

1 立项用地规划许可阶段包括选址测量、规划用地测量、土地勘测定界、不动产(土地)地籍测量 4 个测绘服务事项;

2 工程规划许可和施工阶段包括报房屋面积预测绘、规划验线测量、规划建设过程测量 3 个测绘服务事项;

3 竣工验收与不动产登记阶段包括竣工测量、房屋面积实测绘、地籍测量 3 个测绘服务事项。

3.1.2 工程建设项目多测合一成果应按项目进行资料整理、归档和管理,并确保成果数据的完整性、一致性和可追溯性。

3.1.3 在多测合一工作中,应充分利用已有满足要求的测量成果,避免进行重复测绘。

3.2 数学基础与时间基准

3.2.1 工程建设项目多测合一基准应采用北京 2000 坐标系与北京地方高程系,且应与国家基准建立联系。

3.2.2 跨省市的工程建设项目宜采用 2000 国家大地坐标系和 1985 国家高程基准。

3.2.3 时间基准应采用公元纪年和北京时间。

3.3 技术设计

3.3.1 测绘作业单位应收集多测合一项目已有可用测绘成果及其他相关资料。

3.3.2 测绘作业单位应根据项目规模、技术复杂程度及项目委托方的要求,编制技术设计书或实施方案。

3.3.3 技术设计书或实施方案宜包括下列内容:

1 项目概况:说明项目的基本情况、所在位置、工程阶段、现场作业条件、已有资料情况等;

2 工作内容:说明项目的主要工作内容和预估的工作量;

3 作业依据和技术要求:说明使用的坐标系、高程基准,执行的技术标准,数据共享的技术要求;

4 人力资源配置:主要说明拟投入的人力资源情况;

5 软硬件配置:说明拟投入的项目使用的仪器设备和应用软件情况;

6 作业计划:说明项目测量实施的方法步骤、工作计划;

7 质量控制与检验:说明质量控制与质量检验的要求。

3.4 成果精度

3.4.1 本规程采用中误差作为测量精度的衡量标准,以二倍中误差作为限差。

3.4.2 多测合一测绘采用的仪器设备应定期检定(校准),并使其保持良好状态,满足测量精度要求。使用的软件应通过测试。

3.5 质量检验

3.5.1 多测合一工程建设项目测绘成果质量通过二级检查,一级验收方式进行控制,测绘成果应依次通过测绘单位作业部门的过程检查、测绘单位质量管理部门的最终检查和项目管理单位组织的验收或委托具有资质的质量检验机构进行质量验收。

3.5.2 质量检验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。

3.5.3 测绘单位应向项目委托方提供质量检验合格的测绘成果，检查验收过程中形成的检验记录应归档。

3.6 数据共享

3.6.1 工程建设项目多测合一应按现行国家标准《不动产单元设定与代码编制规则》GB/T 37346 的规定，获取统一的不动产单元代码，并在测绘成果中予以体现。

3.6.2 工程建设项目多测合一地物或地形点的坐标、高程、距离、面积或地理实体未发生变化的，应共享已有测绘成果；发生变化或精度不能满足要求的宜按增量更新的方法进行测绘。测量成果共享数据的内容应符合附录 A 的规定。

3.6.3 多测合一测绘成果格式应符合本规程的规定，并按相关部门要求进行成果汇交。

4 控制测量

4.1 一般规定

4.1.1 多测合一测绘事项的控制测量应在北京市等级控制网或北京市 CORS 系统的基础上布设。城市等级控制点密度不足时应按现行行业标准《城市测量规范》CJJ/T 8 的要求加密。

4.1.2 控制测量的等级应根据各阶段测绘事项要求的精度进行设计、选取。

4.1.3 新布设的控制点宜设立固定标志，点位应稳固、利于保存。同一建设项目的不同阶段宜使用相同的控制点。

4.2 平面控制测量

4.2.1 平面控制测量可采用电磁波测距导线测量或 GNSS RTK 测量等方法施测。

4.2.2 电磁波测距导线测量应布设为附和导线或结点导线网，多测合一测绘事项中采用导线测量布设平面控制网应符合下列规定：

1 导线或导线网的技术要求应符合表 4.2.2 的规定；

表 4.2.2 电磁波测距导线的技术规格

导线等级	附和长度 km	平均边长 m	相对闭合差	测回数		测角中误差 "	方位角闭合差 "
				DJ6	DJ2		
二级	2.4	200	1/10000	3	1	±5	±10
三级	1.5	120	1/6000	2	1	±12	±24
图根	0.9	80	1/4000	1	1	±20	±40

注：n 为测站数。

2 导线宜布设成直伸等边形状；

3 导线网中结点与高级点间或结点与结点间的导线长度不应大于附和导线规定长度的 0.7 倍；

4 附和导线长度短于表 4.2.2 规定长度的 1/3 时，导线全长的绝对闭合差不应大于 130mm；

5 控制点稀少地区导线的总长和平均边长可放宽至表 4.2.2 规定长度的 1.5 倍，但导线全长的绝对闭合差不应大于 260mm；

6 控制点稀少地区导线可同级附和一次；

7 地下工程导线应在三级及以上导线的基础上按图根导线要求布设，测角中误差和方位角闭合差可放宽至图根导线规定值的 1.5 倍；

8 其他技术要求及布设更高等级的导线或导线网应符合现行行业标准《城市测量规范》CJJ/T 8 的规定。

4.2.3 采用 GNSS RTK 布设平面控制点可采用单基站 RTK 测量或网络 RTK 两种方法，并应符合下列规定：

1 采用 GNSS RTK 布设平面控制点的技术要求应符合表 4.2.3 的规定；

表 4.2.3 GNSS RTK 平面测量技术要求

等级	相邻点间 距离(m)	点位中误差(mm)	边长相对 中误差	基准站等级	流动站到 单基准站 间距离 (km)	测回数
----	---------------	-----------	-------------	-------	-----------------------------	-----

二级	≥ 300	≤ 50	1/10000	四等及以上	≤ 6	≥ 3
三级	≥ 200	≤ 50	1/6000	四等及以上	≤ 6	≥ 3
				二级及以上	≤ 3	
图根	≥ 100	≤ 50	1/4000	四等及以上	≤ 6	≥ 2
				三级及以上	≤ 3	

注：网络 RTK 测量可不受基准站等级、流动站到单基准站间距离的限制，但应在城市 CORS 系统的有效服务范围内。

2 采用 GNSS RTK 布设控制点时控制点点位选择、测前准备、观测要求、记录要求等应符合现行行业标准《卫星定位城市测量技术规范》CJJ/T 73 的规定。

4.3 高程控制测量

4.3.1 高程控制测量可采用水准测量、电磁波测距三角高程测量和 GNSS 高程测量等方法施测。

4.3.2 多测合一测绘事项中的水准测量宜布设成附合线路，一般包括四等水准测量、建设工程施工临时水准点测量、规划核实水准测量、图根水准测量，并应符合下列规定：

1 四等水准测量应起闭于四等及以上控制点，观测及技术要求应符合现行行业标准《城市测量规范》CJJ/T 8 的规定；

2 施工临时水准点测量、规划核实水准测量、图根水准测量技术指标应符合表 4.3.2 的规定；

表 4.3.2 水准测量的主要技术要求

种类	仪器最低精度等级	视线长度 (m)	线路总长 (km)	往返较差、附合线闭合差 (mm)
施工临时水准点	DS3	≤ 100	≤ 8	
规划核实水准	DS3	≤ 100	≤ 8	
图根水准	DS10	≤ 100	附合线： ≤ 8 支线： ≤ 6	平原或丘陵： 山地：

注：n 为测站数；L 为线路长度，单位为 km。

3 建设工程施工临时水准点测量应起闭于四等及以上高程控制点，观测采用中丝读数法，观测采用往返观测或单程双站观测；

4 建设工程规划核实水准测量应起闭于等级控制点或施工临时水准点，观测采用中丝读数法单程观测；

5 图根水准测量应起闭于不低于建设工程施工临时水准点等级的高程控制点上，观测采用中丝读数法单程观测，布设成支线时应往返测。

4.3.3 电磁波测距三角高程测量宜布设成高程导线附和线路,最大长度不应大于相应等级水准线路的最大长度。导线点间高差测定可采用对向观测或中间法观测,观测和技术要求应符合现行行业标准《城市测量规范》CJJ/T 8 的规定。

4.3.4 利用 GNSS 进行高程控制测量时应使用北京市 CORS 系统,观测和技术要求应符合现行行业标准《卫星定位城市测量技术规范》CJJ/T 73 的规定。

5 立项用地规划许可阶段的测量

5.1 一般规定

5.1.1 立项用地规划许可阶段的测绘事项可包括选址测量、规划用地测量、土地勘测定界、不动产（土地）地籍测量，应根据委托目的选择必要的测绘事项。

5.1.2 立项用地规划许可阶段的测绘事项应利用符合要求的已有相关的基础测绘、规划用地测量、土地勘测定界、地籍测量等测绘资料和土地登记资料。

5.1.3 立项用地规划许可阶段的测绘工作流程如图 5.1.3。

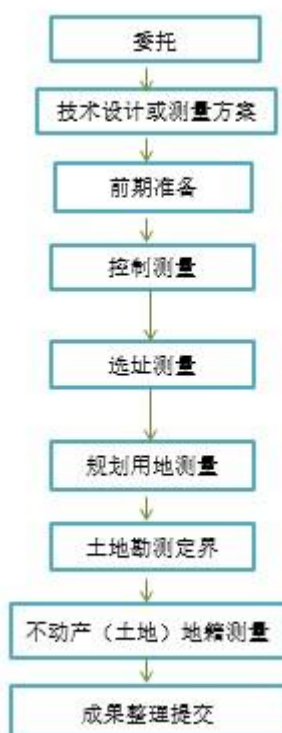


图 5.1.3 立项用地规划许可阶段的测绘工作流程

5.2 选址测量

5.2.1 选址测量的内容宜包括前期准备、控制测量、选址地形图测绘、选址范围测量。

5.2.2 选址测量前应收集项目用地相关控制点数据、基本比例尺地形图、用地规划数据、已有不动产权籍数据等。

5.2.3 选址范围内有基本比例尺地形图的，应直接利用，并对变化的地形要素进行修测。测图比例尺宜选用 1:500、1:1000、1:2000 基本比例尺；测绘内容应符合现行地方标准《基础测绘技术规程》DB11/T 407 的规定。

5.2.4 应利用相关规划道路、河道、绿地、用地和地籍测量等数据，结合现状地物确定选址范围，计算选址面积。

5.2.5 选址测量成果报告编制应符合下列规定：

1 选址测量成果包括成果报告封面、目录、选址范围坐标成果表（含成果略图、选址面积）、基本比例尺地形图等，成果样式应符合本规程附录 B 的规定；

2 成果报告封面的内容应包括委托单位、项目内容、测绘单位、项目完成时间等内容。

5.3 规划用地测量

5.3.1 规划用地测量的工作内容宜包括前期准备、平面控制测量、条件点测量、规划用地桩点坐标计算及测设、校核测量和建设工程规划用地测量成果报告编制。

5.3.2 规划用地测量的前期准备应依据规划文件，收集有关资料并核实与规划路、已有规划用地的关系。

5.3.3 规划用地测量的平面控制测量应符合本规程第 4.2 节的规定。前期已有控制测量成果的，经复核满足要求、点位保存完好，应直接利用。

5.3.4 条件点测量应符合下列规定：

1 条件点测量可采用双极坐标法、前方交会法、导线联测法、GNSS RTK 法、三维激光扫描法或量距法等方法；

2 采用双极坐标法、前方交会法时，点位较差应不大于 50mm，成果取用平均值；采用前方交会法时，交会角度宜在 30° ~ 150° 之间，且交会距离宜小于 100m；采用导线联测法时，作业方法和精度要求应符合本规程第 4.2.2 条的规定；采用 GNSS RTK 法时，作业方法和精度要求应符合本规程第 4.2.3 条的规定；

3 采用三维激光扫描法时，点云精度与技术指标不应低于二等，作业方法和精度要求应符合现行行业标准《地面三维激光扫描作业技术规程》CH/Z 3017 的规定；

4 采用量距法时，采用钢尺量距或手持激光测距仪测距，应采用单程双次丈量方法，两次量距较差应在 $\pm 20\text{mm}$ 之内，成果取用平均值。

5.3.5 规划用地桩点坐标计算及测设应符合下列规定：

- 1 应根据规划文件和条件点坐标计算各桩点的坐标；
- 2 采用解析拨钉法时，利用导线点拨钉各桩点并校核，具备条件时应进行图形校核；
- 3 采用解析实钉法时，应根据建设工程规划用地测量条件中用地桩点与相关地物的相对关系，依次实钉各桩点，并利用控制点采用极坐标法校核各桩点坐标。

5.3.6 校核测量应符合下列规定：

- 1 用控制点测设的桩位，应采用极坐标法并变换测站和后视方向进行校核，具备条件时应进行图形校核；
- 2 校核限差应符合表 5.3.6 的规定；规划用地边长在 30m 以下时，拨条件角检查点位不应大于 10mm；实测边长与条件边长较差，50m 以下的应在 $\pm 20\text{mm}$ 之内；三点验直的偏差，可按表 5.3.6 中检测角与条件角较差的限差执行；

表 5.3.6 校核限差

检测角与条件角较差 (°)	实测边长与条件边长较差的 相对误差	校核坐标与条件坐标计算的 点位较差 (mm)
60	1/2500	50

- 3 各桩点坐标应展绘到地形图上校核。

5.3.7 用地桩点坐标与桩点间距离量算单位为米 (m)，桩点坐标取位至 0.001m，桩点间距离取位 0.01m。

5.3.8 规划用地面积量算应采用解析坐标计算，面积量算单位为平方米(m^2)，取位至 0.01 m^2 ，面积统计单位为亩 (mu)，取位至 0.0001mu。

5.3.9 建设工程规划用地测量成果报告编制应符合下列规定：

- 1 建设工程规划用地测量成果报告包括成果报告封面、建设工程规划用地测量成果报告 (含成果略图)，其成果样式应符合本规程附录 B 的规定；
- 2 成果报告封面的内容应包括测量条件拟定单位、测量成果编号、建设单位、用地位置、项目名称、性质及测绘单位信息等内容；
- 3 建设工程规划用地测量成果报告 (含成果略图) 应符合下列规定：
 - 1) 建设工程规划用地测量成果报告应填写测量成果编号、测量条件拟定单位、规划文号、建设单位、用地位置、测绘单位信息及测绘单位内部编号等内容；
 - 2) 成果略图应包括用地边界及点位等，并标注用地名称、用地性质、用地面积、桩号等，实钉桩点应以 “■” 标识；
 - 3) 规划用地成果应展绘到地形图上。

5.4 土地勘测定界

5.4.1 土地勘测定界的内容宜包括前期准备、实地调绘、平面控制测量、界址桩点放样埋设、界址点校核测量、面积计算和汇总、勘测定界图编辑、土地勘测定界技术报告编制。

5.4.2 土地勘测定界的前期准备应收集项目用地范围内的土地利用现状图、土地利用总体规划图、不动产登记资料、基本农田数据、地籍图、地形图、用地界址点拟定坐标（设计坐标）等与定界有关的参考资料。

5.4.3 土地勘测定界的实地调绘应实地调查核实用地范围内的行政界线、权属界线、土地利用类型界线、基本农田界线、已批准的农用地转为建设用地的范围线，同时对土地利用现状类型进行调查核实。

5.4.4 土地勘测定界的平面控制测量应符合本规程第 4.2 节的规定。前期已有控制测量成果的，经复核满足要求、点位保存完好，应直接利用。

5.4.5 土地勘测定界宜实地拨放界标的位置并埋设界桩，具体作业方法及要求应符合现行行业标准《土地勘测定界规程》TD/T 1008 的规定。

5.4.6 土地勘测定界的界址点校核测量应符合本规程第 5.3.6 条的规定。界址点坐标与界址点间距离量算单位为米（m），界址点坐标取位至 0.001m，界址点间距离取位 0.01m。

5.4.7 土地勘测定界面积量算包括项目用地总面积、项目用地占用基本农田面积、用地范围内原不同权属单位及不同土地利用类型面积，面积量算应采用解析坐标计算。面积量算单位为平方米（m²），取位至 0.01m²，面积统计单位为公顷（ha），取位至 0.0001 ha。

5.4.8 土地勘测定界图的主要内容包括：用地界址点和线、用地总面积；用地范围内各权属单位名称及土地利用类型编码；用地范围内各地块编号及土地利用类型面积；用地范围内的行政界线、各权属单位的界址线、永久基本农田界线、土地利用总体规划确定的城市和村庄集镇建设用地规模范围内农用地转为建设用地的范围线、土地利用类型界线；地上物、文字注记、数学要素等。土地勘测定界图编辑应符合现行行业标准《土地勘测定界规程》TD/T 1008 的规定。

5.4.9 土地勘测定界技术报告的编制应符合下列规定：

- 1 土地勘测定界技术报告包括封面、目录、土地勘测定界表、土地分类面积表、界桩点坐标成果表、土地勘测定界图、界桩点点之记，其成果样式应符合本规程附录 B 的相关规定；

- 2 成果报告封面内容应包括用地单位、项目用地名称、勘测定界单位、项目完成时间等信息。

5.5 不动产（土地）地籍测量

5.5.1 不动产（土地）地籍测量工作内容宜包括前期准备、平面控制测量、界址点测量校核、地籍要素测量、宗地图的编制、面积量算等工作。

5.5.2 不动产（土地）地籍测量前期准备应收集本宗地权属调查资料、已有土地勘测定界成果资料、相邻权利人土地登记成果资料等，并制作工作底图。

5.5.3 依据权属调查资料和工作底图进行实地复核，必要时开展补充地籍测量。地籍测量作业方法和技术要求应符合下列规定：

1 前期已有经审核、符合不动产登记要求的勘测定界、地籍测量成果，经对成果进行校核满足精度要求的，应直接利用；

2 平面控制测量应符合本规程第 4.2 节的规定。前期已有控制测量成果的，经复核满足要求、点位保存完好，应直接利用；

3 应根据不动产类型和不动产管理需要确定界址测量的精度，界址点精度应符合表 5.5.3 的规定；

表 5.5.3 解析界址点精度要求

级别	界址点相对于邻近控制点的点位误差，相邻界址点间距误差（cm）	
	中误差	允许误差
一	±5.0	±10.0
二	±7.5	±15.0
三	±10.0	±20.0
注 1：土地使用权宗地明显界址点精度不低于一级，隐蔽界址点精度不低于二级。		
注 2：土地所有权宗地明显界址点可选择一、二、三级精度。		

4 界址点测量、校核应采用解析测量法，界址点坐标与界址点间距离量算单位为米（m），界址点坐标取位至 0.001m，界址点间距离取位 0.01m。解析界址点测量方法应符合现行行业标准《地籍调查规程》TD/T 1001 的规定；

5 地籍、地形要素测量应直接利用已有基本比例尺地形图成果，但应对变化的要素进行修补测，测量宜采用全野外数字测量方式；

6 宗地图比例尺和幅面根据宗地的大小和形状确定，比例尺分母以整百数为宜。宗地图的内容包括宗地代码、权利人名称、面积、界址点、界址线、界址边长、相邻宗地权利人、道路、街巷名称等。宗地图绘制应符合现行行业标准《地籍调查规程》TD/T 1001 的规定；

7 宗地面积应采用解析界址点坐标成果进行计算，面积量算单位为平方米（m²），取位至 0.01m²。

5.5.4 不动产（土地）测量报告的编制应符合下列规定：

1 测量报告包括封面、目录、界址点坐标成果表、宗地登记表、宗地图、测绘现场照片等，其成果样式应符合本规程附录 B 的相关规定；

2 成果报告封面内容宜包括成果编号、不动产单元代码、宗地位置、项目名称、测量员、项目负责人、技术负责人、测绘单位等信息。

5.5.5 不动产（土地）地籍测量成果应提交符合数据入库要求的矢量数据，入库数据应包含宗地界址点及宗地属性信息数据。

5.6 成果整理与提交

5.6.1 测量作业完成后，应整理测绘成果资料形成档案。测绘成果资料宜包括成果文件、工作说明及略图、外业观测记录及内业计算结果、检验报告表、收集的基础资料和成果依据文件、测绘成果电子文件和其他相关资料，并应符合下列规定：

1 工作说明的内容宜包括基本作业流程、控制点布设情况、界址点的施测情况、特殊情况的处理说明等；

2 外业观测记录及内业计算结果应包括控制测量记录、界址点测量记录、界址点校核测量记录、控制测量平差结果、面积计算和校核记录等。

5.6.2 应对立项用地规划许可阶段测量进行 100%的内业检查，必要时进行外业核查。

5.6.3 应提交多测合一立项用地规划许可阶段测绘成果报告，其成果样式应符合本规程附录 B 的规定，并提交相关矢量数据。

6 工程规划许可和施工阶段测量

6.1 一般规定

6.1.1 工程规划许可和施工阶段的测绘事项包括房屋面积预测绘、规划验线测量、规划建设过程测量。

6.1.2 需要办理房屋预售许可的工程建设项目，应根据国家现行标准《房产测量规范》GB/T17986 和《房屋面积测算技术规程》DB11/T661 的规定进行房屋面积预测绘。

6.1.3 规划验线测量工作应在开挖工程施工开始之前，规划放线完成之后进行。建筑的位置、尺寸、四至距离应满足《建设工程规划许可证》附图要求，不满足要求的应及时反馈。

6.1.4 规划建设过程测量应在建筑主体结构施工到±0 阶段和结构封顶阶段分别进行，通过实测已施工结构特征点来判定拟建建筑是否符合《建设工程规划许可证》附图上相关尺寸、位置要求。

6.1.5 工程规划许可和施工阶段的工作流程如图 6.1.5 所示。

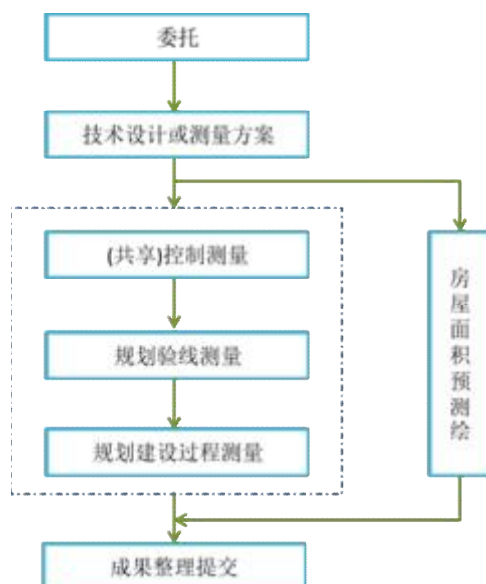


图 6.1.5 工程规划许可和施工阶段测量工作流程

6.2 房屋面积预测绘

6.2.1 房屋面积预测绘应依据项目建设工程规划许可证及核准备案的建设工程施工图和匹配的电子图作业。

6.2.2 房屋面积预测绘工作内容宜包括前期准备、房屋面积测算数据采集、房屋信息数据采集、房产建筑面积测算、房产平面图绘制、成果报告编制。

6.2.3 房屋面积预测的前期准备应收集下列资料：

- 1 建设工程规划许可证及其附件、附图；
- 2 规划部门批准或存档的图纸；
- 3 共有设施分摊说明；

4 建设单位提供的其他相关资料。

6.2.4 房屋面积预测算数据采集应符合下列规定：

1 应根据本项目建设工程规划许可证及规划部门批准或经有审图权限部门审查后的施工图和匹配的电子图，采集房屋面积，生成房屋面积数据和矢量图形文件；

2 采集数据时，应对相关数据进行校核，校核不符时，应返回建设单位进行修正；

3 图纸边长采集过程中，若遇特殊情况时，需在计算成果的附记中记录或作详细说明；当个别小尺寸有明显错误的，可自行修正；

4 对数据不足的，可采取图解量取、图解计算。

6.2.5 房屋信息数据采集应主要包括确认建筑物名称、坐落、建筑结构、房屋用途、房屋楼号和幢号等以及与建筑物有关的产权人及委托人信息，并符合下列规定：

1 建筑物名称根据地名办批复或规划许可证进行填写；

2 建筑物坐落根据国有土地使用权证记载的坐落进行采集；

3 房屋建筑结构根据有关部门审验合格的建设工程施工图的相关内容进行采集，分类应符合现行行业标准《房产测量规范》GB/T 17986；

4 房屋用途、房屋的楼号和幢号应根据规划部门批复的规划内容进行填写；

5 建筑物有关的产权人及委托人信息包括产权人和委托人的名称、地址、企业编码、联系方式等。其中，产权人名称、地址、企业编码等根据产权人的组织机构代码证进行采集，委托人名称及联系方式等由委托方提供。

6.2.6 房产建筑面积预测算应符合下列规定：

1 计算全部房产建筑面积的范围：

1) 永久性结构的单层房屋，按一层计算建筑面积，多层房屋按各层建筑面积的总和计算；

2) 房屋内的夹层、插层、技术层及其梯间、电梯间等，其高度在 2.20m 以上的部位计算建筑面积；

3) 穿过房屋内部的通道，房屋内的门厅、大厅，均按一层计算面积。门厅、大厅内的回廊部分，层高在 2.20m 以上的，按其水平投影面积计算；

4) 楼梯间、电梯（观光梯）井，提物井、垃圾道、管道井等均按房屋自然层计算面积；

5) 房屋天面上，属永久性建筑，层高在 2.20m 以上的楼梯间、水箱间、电梯机房及斜面结构屋顶高度在 2.20m 以上的部位，按其外围水平投影面积计算；

6) 挑楼、全封闭阳台按其外围水平投影面积计算；

7) 属永久性结构有上盖的室外楼梯，按各层水平投影面积计算；

- 8) 与房屋相连的有柱走廊，两房屋间有上盖和柱的走廊，均按其柱的外围水平投影面积计算；
 - 9) 房屋间永久性的封闭的架空通廊，按外围水平投影面积计算；
 - 10) 地下室、半地下室及其相应出入口，层高在 2.20m 以上的，按其外墙（不包括采光井、防潮层及保护墙）外围水平投影面积计算；
 - 11) 有柱或有围护结构的门廊、门斗，按其柱或围护结构的外围水平投影面积计算；
 - 12) 玻璃幕墙等作为房屋外墙的，按其外围水平投影面积计算；
 - 13) 属永久性建筑有柱的车棚、货棚等按柱的外围水平投影面积计算；
 - 14) 依坡地建筑的房屋，利用吊脚所做的架空层，有围护结构的，按其高度在 2.20m 以上部位的外围水平面积计算；
 - 15) 有伸缩缝的房屋，若其与室内相通，伸缩缝计算建筑面积。
- 2 计算一半房产建筑面积的范围：
- 1) 与房屋相连的有上盖无柱的走廊、檐廊，按其围护结构外围水平投影面积的一半计算；
 - 2) 独立柱、单排柱的门廊、车棚、货棚等属永久性建筑的，按上盖水平投影面积的一半计算；
 - 3) 未封闭的阳台、挑廊，按其围护结构外围水平投影面积的一半计算；
 - 4) 无顶盖的室外楼梯按各层水平投影面积的一半计算；
 - 5) 有顶盖不封闭的永久性的架空通廊，按外围水平投影面积的一半计算。
- 3 不计算房产建筑面积的范围：
- 1) 层高小于 2.20m 以下的夹层、插层、技术层和层高小于 2.20m 的地下室和半地下室；
 - 2) 突出房屋墙面的构件、配件、装饰柱、装饰性的玻璃幕墙、垛、勒脚、台阶、无柱雨蓬等；
 - 3) 房屋之间无上盖的架空通廊；
 - 4) 房屋的天面、挑台，天面上的花园、泳池；
 - 5) 建筑物内的操作平台，上料平台及利用建筑物的空间安置箱、罐的平台；
 - 6) 骑楼、过街楼的底层用作道路街巷通行的部分；
 - 7) 利用引桥，高架路、高架桥、路面作为顶盖建造的房屋；
 - 8) 活动房屋、临时房屋、简易房屋；
 - 9) 独立烟囱、亭、塔、罐、池、地下人防干、支线；
 - 10) 与房屋室内不相通的房屋间伸缩缝。

4 计算细则应符合现行地方标准《房屋面积测算技术规程》DB11/T 661 的规定。

5 共有（公用）建筑面积的处理原则及分摊计算公式应符合下列规定：

- 1) 共有建筑面积的分摊与计算，应以幢为单位进行；
- 2) 产权各方有合法产权分割文件或协议的，按文件或协议规定执行；无合法产权分割文件或协议的，可按相关房屋的建筑面积按比例进行分摊；
- 3) 按相关房产建筑面积进行共有（公用）建筑面积分摊的计算公式如下：

$$dS_i = K \cdot S_i \quad (6.2.6)$$

$$K = \frac{\sum dS_i}{\sum S_i} \quad (6.2.7)$$

其中： K --- 为各功能区的分摊系数；

S_i --- 为各功能区参加分摊的建筑面积， m^2 ；

dS_i --- 为各功能区参加分摊所得的分摊面积， m^2 ；

$\sum dS_i$ --- 为需要分摊的共有（公用）建筑面积总和， m^2 ；

$\sum S_i$ --- 为参加分摊的各功能区建筑面积总和， m^2 。

6.2.7 房产平面图的绘制应符合下列规定：

1 应表示的主要内容包括房屋权属界线、四面墙体的归属和楼梯、走道等部位以及幢号、户号、所在层次、房屋建筑面积和房屋边长等；

2 应把套内建筑面积、分摊建筑面积、所在幢号、户号、房屋结构、层数、所在层次、共有部位等标注在图框内；

3 各要素的图式符号和各类注记应按现行地方标准《房屋面积测算技术规程》DB11/T 661 的规定执行，文字注记应相对集中。

6.2.8 房屋面积两次独立预测算结果比较之差的限值规定：限差： $0.04\sqrt{S} + 0.002S$ ；中误差： $0.02\sqrt{S} + 0.001S$ ； S 为房屋面积，单位为平方米。

6.2.9 房产面积预测绘成果应符合现行地方标准《房屋面积测算技术规程》DB11/T661 的规定，房产面积预测绘的成果报告编制应符合下列规定：

1 房屋面积测绘技术报告应包括房屋建筑面积总表、房屋建筑面积分层汇总表、共有共用建筑面积分层汇总表、房屋建筑面积分户计算明晰表、房屋建筑面积分户计算明晰表附表、房屋分层平面示意图及共有共用建筑面积分摊说明等；

2 具体成果样式应符合本规程附录 C.4 的规定。

6.3 规划验线测量

6.3.1 规划验线测量应依据建设工程规划许可证及其附件和附图作业。

6.3.2 规划验线测量工作内容宜包括前期准备、控制测量、条件点测量、验测点测量、拟建建筑四至距离测量、现场情况调查、成果报告编制。

6.3.3 规划验线测量的前期准备宜收集建设工程规划许可证及其附件和附图以及项目周边已有控制点、基础测绘地形图等资料。

6.3.4 平面控制测量应符合本规程第 4.2 节的规定,前期已有控制测量成果且点位保存完好经复核满足要求的应直接利用。

6.3.5 条件点和验测点测量方法及精度要求应符合本规程第 5.3.5 条的规定。

6.3.6 拟建建筑四至距离测量应符合下列规定:

- 1 拟建建筑角点坐标及其与四至的距离,应与规划文件中标注的位置、数据一一对应;
- 2 验线测量宜验测涉及有四至距离的细部点位,也可验测外廓角点或轴线点并根据建筑施工图推求细部点位进行计算;
- 3 规划文件中标注距离的细部点位不明确时,可依据与规划文件一致的数字设计图解算该细部点位,也可由最近点位计算;
- 4 四至边界应与规划文件中所示的四至边界一致;
- 5 四至周边建筑未建或正在建设时,可以设计坐标或该建筑的初始验线成果计算,并在图上注明;
- 6 建筑与四至的距离测量可使用钢尺或手持激光测距仪实地量测,也可解析计算相关尺寸;采用钢尺量距或手持激光测距仪测距时,应采用单程两次丈量方法,两次量距较差应在 20mm 之内,成果取用平均值。

6.3.7 规划验线测量的现场情况调查应对施工现场进行拍照并形成记录,现场情况调查应符合下列规定:

- 1 包括各类代征地内的建筑类型、数量、层数及其他设施情况和施工暂设情况;
- 2 包括建设工程规划许可证、临时建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证、临时乡村建设规划许可证及附件附图等的公示情况;
- 3 拍照照片应清晰,能反映调查对象的现场情况,并记录现场拍照的位置及方向。

6.3.8 规划验线测量成果报告编制应符合下列规定:

- 1 成果报告应包括成果报告封面、建设工程规划验线测量成果表(含验线测量平面图)、现场情况调查表、现场照片调查表等,其内容及格式应符合本规程附录 C.5 的规定;
- 2 成果报告封面的内容应包括建设单位、项目名称、测绘单位等内容;
- 3 建设工程规划验线测量成果表(含验线测量平面图)的内容应包括建(构)筑物信息,建设单位信息,测绘单位信息,验线测量平面图,验测点实测坐标、设计坐标及较差。验线测量平面图中应标注规划间距的实测值、设计值及较差;
- 4 现场情况调查应提交现场情况调查表和现场照片调查表。

6.4 规划建设过程测量

6.4.1 规划建设过程测量应依据建设工程规划许可证及附件附图作业。

6.4.2 规划建设过程测量宜包括±0阶段和结构封顶阶段的测量，并符合下列规定：

1 ±0阶段的测量工作宜包括前期准备、控制测量、条件点测量、验测点测量、拟建建筑四至距离测量、现场情况调查、成果报告编制；

2 结构封顶阶段的测量工作宜包括前期准备、控制测量、条件点测量、验测点测量、拟建建筑四至距离测量、建（构）筑物高度测量、现场情况调查、成果报告编制。

6.4.3 规划建设过程测量要求应符合下列规定：

1 前期准备、控制测量、条件点测量、验测点测量、现场情况调查等应符合本规程第6.3节的规定；

2 结构封顶阶段验测点应选取规划许可文件中与项目范围内紧邻用地边界的建（构）筑物与周边位置存在尺寸关系的点，项目内部的点位和内部的距离可不核验。项目范围内紧邻用地边界的建（构）筑物与周边地物没有规划距离时，应测量项目范围内紧邻用地边界的建（构）筑物中能反映项目整体范围的点位，比较其与设计坐标差值；

3 拟建建筑四至距离测量应符合本规程第6.3.6条第3～6款的规定；

4 建（构）筑物高度测量应符合下列规定：

1) 应测量建（构）筑物的高度和层数；

2) 建（构）筑物的高度测量可采用电磁波测距三角高程测量、钢尺或手持激光测距仪测量等方法；采用电磁波测距三角高程测量法时，应变换仪器高或觇标高测两次；采用钢尺量距或手持激光测距仪测距时，应采用单程双次丈量方法；两次测量值的较差应不大于100mm，成果取用平均值。

6.4.4 规划建设过程测量成果报告编制应符合下列规定：

1 成果报告应包括成果报告封面、建设工程规划建设过程测量成果表（含建设过程测量平面图）、建（构）筑物高度测量成果图、现场情况调查表、现场照片调查表等，其内容及格式应符合本规程附录C.6的规定；

2 成果报告封面的内容应包括建设单位、项目名称、测绘单位等内容；

3 建设工程规划建设过程测量成果表（含建设过程测量平面图）的内容应包括建（构）筑物信息，建设单位信息，测绘单位信息，建设过程测量平面图，验测点实测坐标、设计坐标及较差。建设过程测量平面图中应标注规划间距的实测值、设计值及较差；

4 建（构）筑物高度测量成果图宜采用立面示意图的形式分栋表示；多楼层建筑各楼层都要标出整体高度；一个建（构）筑物高度测量成果图表示不清的应绘制多个建（构）筑物高度测量成果图；在规划文件中单独作为一项的建（构）筑物同时存在地上、地下部分时，地上、地下部分应在同一张建（构）筑物高度测量成果图上表示；建（构）筑物高度测量成果图应包括建（构）筑物主体立面轮廓、水平分界线、高度信息、重要高程信息和注记信息；

5 现场情况调查应提交现场情况调查表和现场照片调查表。

6.5 成果整理与提交

6.5.1 测量作业完成后，应整理测绘成果资料，建立和完善项目档案。工程规划许可和施工阶段测量成果资料应包括下列内容：

1 房产面积预测绘成果资料应包括测绘合同或委托书、预测算所依据的图纸、房屋面积测算技术报告、检查及处理记录、作业人员对于测算过程需要说明的文件、计算所依据的分摊文件以及委托单位提供的、测算所依据的其他文件和资料等；

2 规划验线测量和规划建设过程测量成果资料应包括测绘合同或委托书、规划文件、建设工程测量成果报告书、工作说明及略图、计算簿及外业测算簿、检验报告表、规划文件附图附表及其他文件和资料等。

6.5.2 应对工程规划许可与施工阶段测量进行 100% 的内业检查，对规划验线测量、规划建设过程测量内业检查发现的问题进行外业核查。

6.5.3 应提交多测合一工程规划许可与施工阶段测量成果报告，其成果样式应符合本规程附录 C 的规定，并提交相关矢量数据。

7 竣工验收与不动产登记阶段测量

7.1 一般规定

7.1.1 竣工验收及不动产登记阶段的测绘事项包括竣工测量、房屋面积实测、地籍测量。

7.1.2 竣工测量应在建（构）筑物竣工（外装饰完成）且内部道路、绿地、停车位、雨水收集口等附属设施依据规划方案实施完成后进行。

7.1.3 房屋面积测绘时，应对房屋的边长、墙体厚度等数据进行一次实地测量。竣工建筑面积应根据国家现行标准《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T50353 和《城市测量规范》CJJ/T8 的规定测算；房产建筑面积应根据国家现行标准《房产测量规范》GB/T17986 和《房屋面积测算技术规程》DB11/T661 的规定测算。

7.1.4 地籍测量应充分利用前段调查成果，界址界限未发生变化的，继续沿用已有成果。

7.1.5 竣工验收与不动产登记阶段的工作流程如图 7.1.5 所示。

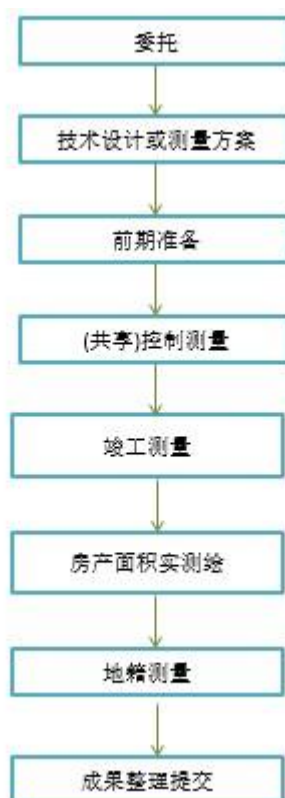


图 7.1.5 竣工验收与不动产登记阶段测量的工作流程

7.2 竣工测量

7.2.1 竣工测量的工作内容宜包括前期准备，控制测量，空间位置测量，建筑面积测量，竣工测量地形图测绘，人防工程、绿地、停车场（库）、土地核验等要素测量，成果报告编制。

7.2.2 竣工测量的前期准备应收集下列资料：

- 1 建设工程规划许可证及其附件和附图；
- 2 规划用地测量数据；

- 3 建筑总平面图、各层平面图、立面图、剖面图等相关图纸和说明；
- 4 项目周边已有控制点、基础测绘地形图等资料；
- 5 其他有关规划文件。

7.2.3 控制测量应符合本规程第 4 章的规定，前期已有控制测量成果且点位保存完好经复核满足要求的应直接利用。

7.2.4 空间位置测量内容主要应包括条件点和验测点测量、建（构）筑物外部轮廓线测量、四至距离的测量、建（构）筑物高度测量等，并应符合下列规定：

- 1 条件点和验测点的测量方法及精度要求应符合本规程第 5.3.5 条的规定。
- 2 建（构）筑物外部轮廓线的测量应符合下列规定：
 - 1) 应测量建（构）筑物外部轮廓线和规划文件中标注坐标的建（构）筑物外轮廓点位；
 - 2) 建（构）筑物外部轮廓线平面图形、次要点位及其附属配套设施应实测，宜采用极坐标法测量；
 - 3) 在规划文件中标注坐标的建筑外轮廓点位的测量作业方法和精度要求，应符合本规程第 5.3.5 条的规定。
- 3 四至距离测算应符合下列规定：
 - 1) 主要角点距四至的距离测量应符合本规程第 6.3.6 条第 3~6 款的规定；
 - 2) 四至边界点坐标宜实地测量，作业方法和精度要求应符合本规程第 5.3.5 条的规定，也可利用验线的测量成果。
- 4 建（构）筑物高度测量的位置应与规划审批位置一致，高度测量应符合下列规定：
 - 1) 应测量建（构）筑物的高度、层数和建（构）筑物室外地坪的高程；
 - 2) 建（构）筑物的高度测量可采用电磁波测距三角高程测量、钢尺或手持激光测距仪测量等方法；采用电磁波测距三角高程测量法时，应变换仪器高或觇标高测两次；采用钢尺量距或手持激光测距仪测距时，应采用单程双次丈量方法；两次测量值的较差应不大于 100mm，成果取用平均值。

7.2.5 建筑面积测量应符合下列规定：

- 1 建筑面积的测量应包括建（构）筑物地上主体、地下主体及附属设施的面积测量，并按建设工程规划许可证及附图、附件的有关内容进行分类统计；
- 2 建筑面积的外业数据采集应符合下列规定：
 - 1) 外业数据采集的精度要求应符合现行行业标准《城市测量规范》CJJ/T 8 的规定；
 - 2) 外业数据采集可采用实地量距法或坐标解析法，也可采用其他能符合相应精度要求的测量方法；

- 3) 外业数据采集可使用鉴定合格的钢尺、手持激光测距仪、全站仪等测量仪器，也可采用其他能符合精度要求的测量仪器；
 - 4) 外业数据采集应绘制建筑物各层测量草图，测量草图的绘制和现场记录应符合现行地方标准《房屋面积测算技术规程》DB11/T661 的规定。
- 3 外业数据采集完成后，应核查建筑物中的技术层、夹层、暗层、地下层、阳台、室内花园、卫生间、楼顶等隐蔽地方。

7.2.6 竣工测量地形图测绘应符合下列规定：

- 1 竣工测量地形图测绘应在建（构）筑物竣工后进行实地测绘；
- 2 竣工测量地形图测绘宜采用全野外数字测图方法，成图比例尺宜为 1: 500；
- 3 涉及规划文件的地物点相对邻近图根点的点位中误差不应大于 50mm，地物点之间的间距中误差不应大于 70mm；其他地物点相对邻近图根点的点位中误差不应大于 70mm，地物点之间的间距中误差不应大于 100mm。地物点的高程中误差不应大于 40mm；
- 4 竣工测量地形图测绘的内容应符合现行行业标准《城市测量规范》CJJ/T 8 中对数字线划图测绘内容的规定；
- 5 竣工测量地形图测绘范围宜测至建设区外第一栋建筑物或市政道路或建设区外 30m 范围线；
- 6 竣工测量地形图的地形地物要素宜进行分类和分层，要素代码和分层应符合现行地方标准《北京市基础测绘技术规程》DB11/T 407 的规定；
- 7 竣工测量地形图的图式符号应符合现行地方标准《北京市基础测绘技术规程》DB11/T 407 的规定；
- 8 竣工测量地形图的分幅可采用自由分幅，也可采用北京市地方标准图幅；
- 9 竣工测量地形图应进行图廓整饰，图廓整饰宜符合现行地方标准《北京市基础测绘技术规程》DB11/T 407 的规定；
- 10 竣工测量地形图测绘的数据宜采用现行行业标准《地理空间数据交换格式》GB/T 17798 规定的格式或通用的 GIS 软件数据格式进行存储和交换。

7.2.7 应测量人防出入口的平面位置和人防边界，并按照北京市相关部门出具的人防工程面积计算规则计算人防面积。

7.2.8 应测量绿地边界，展绘在竣工测量地形图上；并按照北京市绿化用地面积相关计算规则计算附属绿地面积。

7.2.9 应按照规划文件要求调查、统计停车场（库）的位置、泊位数量及场库面积。

7.2.10 应在竣工测量地形图的基础上核验建设用地与代征地范围内的现状用地情况。

7.2.11 竣工测量的成果报告编制应符合下列规定：

- 1 竣工测量成果报告应包括成果报告封面、建设工程竣工测量成果表（含竣工测量平面图）、建（构）筑物高度测量成果图、建筑面积成果表和竣工测量地形图，建设工程竣工测

量成果报告的内容及格式应符合本规程附录 D.4 的规定；

2 成果报告封面的内容应包括建设单位、项目名称、测绘单位等内容；

3 建设工程竣工测量成果表（含竣工测量平面图）的内容应包括建（构）筑物信息，建设单位信息，测绘单位信息，竣工测量平面图，验测点实测坐标、设计坐标及较差。竣工测量平面图中应标注规划间距的实测值、设计值及较差，并反映人防工程和停车场（库）等测量成果；

4 建（构）筑物高度测量成果图宜采用立面示意图的形式分栋表示；多楼层建筑各楼层都要标出整体高度；一个建（构）筑物高度测量成果图表示不清的应绘制多个建（构）筑物高度测量成果图；在规划文件中单独作为一项的建（构）筑物同时存在地上、地下部分时，地上、地下部分应在同一张建（构）筑物高度测量成果图上表示；建（构）筑物高度测量成果图应包括竣工建（构）筑物主体立面轮廓、水平分界线、高度信息、重要高程信息和登记信息；

5 建筑面积成果表宜分幢表示，每幢竣工建（构）筑物的建筑面积成果表应包括竣工建（构）筑物信息、建筑面积统计信息和建筑面积分层信息；竣工建（构）筑物信息应包括项目名称、建设工程规划文号、工程地点、图幅号、地上层数和地下层数；

6 竣工测量地形图上应展绘建设用地及代征地相关的道路、绿地等规划控制线；

7 成果报告应收集并表示代征用地数据及其地上物情况。

7.3 房屋面积实测绘

7.3.1 房屋面积实测绘内容宜包括前期准备、控制测量、绘制房屋面积测算草图、房屋物理数据采集、房屋信息数据采集、房产建筑面积测算、房产平面图绘制、成果报告编制。

7.3.2 房屋面积实测的前期准备应收集下列资料：

- 1 建设工程规划许可证及其附件、附图；
- 2 规划部门批准或存档的图纸；
- 3 共有设施分摊说明；
- 4 国有土地使用权证或不动产权证；
- 5 建设单位提供的其他相关资料。

7.3.3 控制测量应符合本规程第 4 章的规定，前期已有控制测量成果且点位保存完好经复核满足要求的应直接利用。

7.3.4 实地进行房屋数据采集时，应绘制房屋面积测算草图，并符合下列规定：

1 草图可以使用建设工程施工图、竣工图的电子版本制作，可以参考建设工程施工图、竣工图绘制，当无法获得建设工程施工图和竣工图时，应在数据采集现场绘制；

2 房屋面积测算草图的绘制应满足下列要求：

- 1) 应绘制所要测量房产的界线、分产权界线，共有部分界线及其所在部位；
- 2) 夹层、架空层、设备层、结构转换层、避难层等应单独绘制草图并注明所在部位；

- 3) 应依据相关资料注记配套设施及共有部分的名称;
- 4) 应绘制房屋的平台、斜坡屋顶下方不计入建筑面积部位的图形;
- 5) 应绘制室内墙体、柱垛、烟道、垃圾道、通风道等凸凹部位的图形。

7.3.5 房屋物理数据应进行实地采集,采集内容应包括房屋层高测量、房屋边长测量、房屋相关地物测量等,并符合下列规定:

1 房屋数据的实地采集应符合下列规定:

- 1) 可采用经检定合格的钢卷尺、手持式测距仪、红外测距仪、全站仪、全球导航卫星系统等方法;
- 2) 形状规则的房屋,要进行总尺和分尺边长数据校核;
- 3) 相同的套或单元应进行数据检核,总长度或分段长度应有多余测量数据;
- 4) 已竣工房屋存在不规则形状时,可使用仪器实测该形状几何要素,通过几何公式计算房屋建筑面积;也可实测该形状若干特征点或拐点的点位,通过解析法计算建筑面积;
- 5) 当房屋的边长较长且直接测量有困难时,或需要校核总边长与分段边长之和而又无法直接测量总边长时,可使用仪器实测坐标后通过解析法计算相应边长值。

2 层高测量应符合下列规定:

- 1) 有建设工程施工图的竣工房屋,实测层高平均值与设计值之差在 ± 0.02 m 范围内时,可认为竣工层高与设计层高相符,层高取设计值;无建设工程施工图的竣工房屋,应全部实测,其层高以同一层高度相同部分不同位置实测层高数据的平均值为准;
- 2) 一般情况下层高数据应当由净高数据和在测量净高位置处的结构顶板厚度数据组成。

3 斜坡屋顶及倾斜墙体房屋边长的数据采集应符合下列规定:

- 1) 当一间(单元)房屋的屋顶为斜坡屋顶或房屋的墙体为向内倾斜的斜面,应分别测量层高在 2.20m 以上和以下两部分的边长数值并辅以略图说明;
- 2) 当房屋的墙体为向外倾斜的斜面时,边长尺寸量取到倾斜位置底部;
- 3) 当斜坡屋顶及倾斜墙体房屋的层高难于测量时,应量取室内净高 2.10m 处,同时量取相应的定位数据。

4 阳台、平台、廊、窗的数据采集应符合下列规定:

- 1) 阳台需采集的数据包括:阳台顶板水平投影尺寸、阳台围护结构的尺寸、阳台顶板水平投影域与阳台围护结构水平投影域的相对位置关系、阳台顶板至底板的垂直距离。当阳台的围护结构突出于阳台底板之外时,还应采集阳台底板的水平投影尺寸;

- 2) 平台需采集的数据包括：平台下方建筑的外围尺寸、平台下方建筑外围与平台周边建筑外围的相对位置关系；
- 3) 有柱廊需量取廊柱之间、廊柱与廊的围护结构之间的相对位置关系；无柱廊应量取廊的顶盖水平投影面积及位置数据。对于异型柱所构成的围护结构，量取异型柱 2.10m 高度处的柱外围尺寸作为该围护的尺寸；
- 4) 窗需要量取窗外侧与主体墙的位置关系，量取窗台与楼（地）面之间的位置关系、窗底板到顶板之间的垂直距离。

5 墙体及以墙体起算的数据采集应符合下列规定：

- 1) 墙体分为建筑物室内墙体和建筑物外墙体；
- 2) 采集建筑物内的边长及室内墙体厚度数据时，应取未进行装饰贴面处理的部位进行测量；
- 3) 建筑物的外墙体包括结构墙体、保温层以及敷设于其外的贴面、挂层、幕墙等（用于装饰造型的除外）；实测建筑物外廓边长及外墙体的厚度时，应沿建筑物外墙体的最外层表面的勒脚以上量取数据。

6 对地下空间（含地下室）进行房屋边长测量时，可实测室内边长，及外墙厚度。当外墙厚度无法测量时，可参考建设工程施工图。

7.3.6 房屋信息数据采集应包括确认建筑物名称、坐落、建筑结构、房屋用途、房屋楼号与房号、房屋分幢及幢号编注、房屋层数等以及与建筑物有关的产权人及委托人信息，并符合下列规定：

- 1 建筑物名称根据有关部门批准的项目名称进行采集；
- 2 建筑物坐落根据有关部门批复的房屋用地所在街道的名称和门牌号进行采集；
- 3 房屋用途应根据规划部门批复的规划内容进行填写；
- 4 房屋建筑结构应根据房屋竣工验收备案表的相关内容进行采集，结构分类可参考现行国家标准《房产测量规范》GB/T 17986；
- 5 房屋的楼号及房号应符合下列规定：
 - 1) 房屋楼号的设置与变更应具备有关部门出具的《北京市门楼牌编号证明信》；
 - 2) 房屋的房号不得使用字母或单位名称等，一栋楼内的房号不得重复且房屋转移登记时的房号应与初始登记时的房号一致；
 - 3) 注记房屋的楼号及房号时，房屋的门牌号注记在房屋院落实际开门处，并加括号；房屋的楼牌号注记在房廓线内右上角；房屋的房号注记在房屋实际开门处，并加括号。
- 6 房屋分幢及幢号编注应符合下列规定：

- 1) 应根据房屋建筑结构及其他房屋管理要求对自然幢进行分幢，并根据数据组织和管理需要对自然幢进行逻辑分割划分逻辑幢，在分幢的基础上分别编注物理幢号和逻辑幢号；
- 2) 所有房屋按分幢情况编注物理幢号及逻辑幢号，不得重复、丢漏；
- 3) 房屋物理幢号以宗地为单位，自进大门起，从左到右，从前到后，用数字 1、2、… 顺序按 S 形编号。逻辑幢号参考物理幢号的编注方式进行，物理幢号与逻辑幢号注在房廓线内左下角，并加括号表示；
- 4) 因房屋变化所消除的物理幢号任其空缺，新增加的房屋的物理幢号应在本宗地内最大物理幢号后续编；房屋局部变化仍确定为一幢的，可使用原幢号。

7 房屋层数应符合下列规定：

- 1) 房屋总层数为房屋地上层数与地下层数之和；
- 2) 房屋层数应按室内地坪±0 以上计算。所在层次是指本权属单元的房屋在该幢楼房中的第几层，地下层次以负数表示；
- 3) 采光窗在室外地坪以上的半地下室，其室内层高在 2.20m 以上的，计算自然层数；
- 4) 在采集房屋层数信息时，无论相关文件对于房屋的自然层层数如何描述，房屋自然层层数均按照自然数序列计数；
- 5) 假层、附层（夹层）、插层、阁楼（暗楼）、装饰性塔楼，以及突出屋面的楼梯间、水箱间不计自然层数。

8 建筑物有关的产权人及委托人信息包括产权人和委托人的名称、地址、企业编码、联系方式等。其中，产权人名称、地址、企业编码等根据产权人的组织机构代码证进行采集。

7.3.7 房产建筑面积测算应按本规程第 6.2.6 条执行。

7.3.8 房产平面图的绘制应符合本规程第 6.2.7 条的规定。

7.3.9 房屋面积两次独立测算结果比较之差的限值规定：限差： $0.04\sqrt{S}+0.002S$ ；中误差： $0.02\sqrt{S}+0.001S$ ；S 为房屋面积，单位为平方米。

7.3.10 房产面积实测绘的成果报告编制应符合下列规定：

1 房产面积实测绘成果报告应包括成果报告封面、目录、房屋面积测算技术报告书、房屋登记表、房产平面图、分户房屋登记表、房产分户平面图以及现场照片等；

2 房屋面积测绘技术报告应包括房屋建筑面积总表、房屋建筑面积分层汇总表、共有共用建筑面积分层汇总表、房屋建筑面积分户计算明晰表、房屋建筑面积分户计算明晰表附表、房屋分层平面示意图及共有共用建筑面积分摊说明等；

3 房屋登记信息成果应包括房屋登记表、建筑物内各部位建筑面积汇总表、自然幢内各部位面积明晰表、登记簿中记载且颁发所有权证部分明晰表(专有部分)、登记簿中记载且颁发所有权证部分明晰表(定向转让专有部分)、登记簿中记载不颁发所有权证部分明晰表(不分摊部分)、登记簿中记载不颁发所有权证部分明晰表(不可分摊部分)、人防部位明晰表等；

4 具体成果样式应符合本规程附录 D.5 的规定。

7.4 地籍测量

7.4.1 地籍测量应在原有土地登记或不动产（土地）地籍测量成果基础上，将房（屋）产面积实测成果数据与宗地矢量数据进行整合并制作不动产测量成果。必要时开展房屋落宗测量，获取房屋等建筑物外围转折点（角点）空间数据。

7.4.2 地籍测量方法及精度要求应按本规程第 5.5.3 条执行。

7.4.3 地籍测量成果报告编制应符合下列规定：

1 地籍测量成果应包括界址点坐标成果表、宗地图、宗地登记表、测绘现场照片等，具体成果样式应符合本规程附录 D.6 的规定；

2 前期已开展的地籍测量成果经不动产登记机构审核无变化应直接引用；

3 地籍测量报告中，除按照规定的要求编制外，还可说明因规划设计变更或实际建设与前期房屋面积测算结果等内容不一致的情形。

7.5 成果整理与提交

7.5.1 测量作业完成后，应整理测绘成果资料，建立和完善项目档案。竣工验收与不动产登记阶段测量成果资料应包括下列内容：

1 竣工测量成果资料应包括测绘合同或委托书、规划文件、竣工测量成果报告书、工作说明及略图、计算簿及外业测算簿、检验报告表、规划文件附图附表及其他文件和资料等；

2 房产面积实测成果资料应包括测绘合同或委托书、实测算原始数据记录及草图、房屋面积测算技术报告、房屋登记信息成果、房产图、检查及处理记录、作业人员对于测算过程需要说明的文件、计算所依据的分摊文件以及委托单位提供的、测算所依据的其他文件和资料等；

3 地籍测量成果资料应包括测绘合同或委托书、地籍测量成果报告书、检查及处理记录、作业人员对于测算过程需要说明的文件、委托单位提供的所依据的其他文件和资料等。

7.5.2 应对竣工验收与不动产登记阶段测量进行 100%的内业检查，对发现的问题进行外业核查。

7.5.3 应提交多测合一竣工验收与不动产登记阶段测量成果报告，其成果样式应符合本规程附录 D 的规定，并提交相关矢量数据。

附录 A 测量成果共享表

序号	工程审批阶段	测量阶段	测量成果		测量内容(要素)	成果共享说明			备注
						来源	共享	精度或等级要求	
1	立项用地规划许可阶段	1.选址测量	1.1 控制点		平面坐标、高程	测量	以下各阶段	平面控制点等级不应低于三级, 高程控制点等级宜为四等	应注意保护
2			1.2 选址地形图		地形要素	测量	2.2.1	1:500、1:1000、1:2000 基本比例尺地形图要求	可作为规划用地测量底图
3		2.规划用地测量	2.1 平面控制点		平面坐标	测量	以下各阶段	平面控制点等级不应低于三级	应注意保护
4			2.2 规划用地略图	2.2.1 地形全要素	地形要素	1.2		同 1.2 中等级要求	
5				2.2.2 条件点	平面坐标	测量	2.2.3	点位中误差 5cm	
6				2.2.3 地桩点	平面坐标	测设	3.2、4.2、10.2	校核坐标与条件坐标较差 5cm	与条件点校核
7		3.土地勘测定界	3.1 平面控制点		平面坐标	测量/以上各阶段	以下各阶段	同 2.1 中等级要求	应注意保护
8			3.2 界桩点坐标成果、勘测定界图		界址点、线	规划用地阶段/测量	4.2、10.2	一、二、三级界址点精度	用地边界
9		4.不动产(土地)地籍测量	地籍测量	4.1 平面控制点	平面坐标	测量/以上各阶段	以下各阶段	同 1.1 中等级要求	应注意保护
10				4.2 界址点坐标成果、宗地图	界址点、线	规划用地、土地勘测定界阶段/测量	10.2、10.3	一、二、三级界址点精度	应注意保护

序号	工程审批阶段	测量阶段	测量成果	测量内容(要素)	成果共享说明			备注
					来源	共享	精度或等级要求	
11	工程规划许可和施工阶段	5.房屋面积预测绘	5.1 房屋建筑面积	建筑面积	5.2		限差: 0.04 +0.002S ; 中误差: 0.02 +0.001S ; S 为房屋面积, 单位为平方米	由房产平面图按相关规则计算
12			5.2 房产平面图	地形全要素	测量		同 1.2 中等级要求	
13				建筑物位置(建筑物外部轮廓线、建筑物外轮廓点位)	测量		点位中误差 5cm	
14				规划条件(条件点、四至)	测量		点位中误差 5cm , 高程中误差 4cm	
15				界址点、线	3.2		点位中误差 5cm	同勘测定界图比对
16		6.规划验线测量	6.1 控制点	平面坐标、高程	测量I以上各阶段	以下各阶段	同 1.1 中等级要求	应注意保护
17			6.2 验线测量平面图	规划条件(四至、条件点)	测量		两次较差应不大于 20mm	
18		7.规划建设过程测量	7.1 控制点	平面坐标、高程	测量I以上各阶段	以下各阶段	同 1.1 中等级要求	
19			7.2 建设过程测量平面图	地形全要素	测量		同 1.2 中等级要求	
20				建筑物位置(建筑物外部轮廓线、建筑物外轮廓点位)	测量		点位中误差 5cm	

序号	工程审批阶段	测量阶段	测量成果	测量内容(要素)	成果共享说明			备注
					来源	共享	精度或等级要求	
21				规划条件(条件点、四至)	测量/5.2	以下各阶段	点位中误差 5cm , 高程中误差 4cm	
22				界址点、线	3.2		点位中误差 5cm	同勘测定界图比对
23			7.3 建设过程测量立面图	±0 地坪高	7.2		高程中误差 3cm	
24				规划条件(高度、层数和高程)	测量		两次较差不大于 10cm	
25		8.竣工测量	8.1 控制点	平面坐标、高程	测量/以上各阶段		同 1.1 中等级要求	
26			8.2 竣工平面图	地形全要素	测量		同 1.2 中等级要求	可作为验收阶段其他图件底图
27				建筑物位置(建筑物外部轮廓线、建筑物外轮廓点位)	测量		点位中误差 5cm	
28				规划条件(条件点、四至)	测量/7.2		点位中误差 5cm , 高程中误差 4cm	
29				界址点、线	3.2		点位中误差 5cm	同勘测定界图比对
30			8.3 竣工立面图	±0 地坪高	7.2		高程中误差 3cm	
31				规划条件(高度、层数和高程)	测量		两次较差不大于 10cm	

序号	工程审批阶段	测量阶段	测量成果	测量内容(要素)	成果共享说明			备注
					来源	共享	精度或等级要求	
32			8.4 竣工面积表	建筑面积	8.2			由竣工平面图按相关规则计算
33	竣工验收与不动产登记阶段		8.5 竣工测量地形图	地形要素	测量/5.2	8.5	1: 500 基本比例尺地形图要求	地形要素
34		9.房屋面积实测绘	9.1 控制点	平面坐标、高程	测量/以上各阶段		同 1.1 中等级要求	
35			9.2 房产平面图	地形要素	9.3			
36			9.3 房产分户图	室内车位	测量		二级及以上长度测量精度	
37				分层分户平面(建筑单元边界)	测量		二级及以上长度测量精度	
38				建筑面积	测量		二级面积测量精度	
39		10.地籍测量	10.1 控制点	平面坐标、高程	测量/以上各阶段		同 1.1 中等级要求	
40			10.2 界址点	界址点	测量	10.3	点位中误差 5cm	
41			10.3 宗地图	土地权属界址线	10.3			

注：1.根据国家“同一标的物只测一次”的改革要求，以上相关只是针对外业测量的内容，不包括外野调查、内业编辑等内容。

2.表成果共享说明中“来源”和“共享”栏里的数字分级编号后无文字描述的为相应测量成果编号，“/”表示“或者”关系。

附录 B 立项用地规划许可阶段多测合一报告

B.1 封面

北京市工程建设项目
立项用地规划许可阶段

多测合一报告

项目名称：

建设单位：

测绘单位：

B.2 目次

目 次

- 1 测绘责任申明
- 2 报告编制说明
- 3 选址测量成果
- 4 建设工程规划用地测量成果
- 5 土地勘测定界成果
- 6 不动产（土地）测量成果

报告编制说明

一、项目概况

（项目名称、位置、规模，建设单位等）

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）：

B.4 选址测量成果样式

北京市工程建设项目立项用地规划许可阶段多测合一报告

选址测量成果

委 托 单 位：

项 目 内 容：

测 绘 单 位：

年 月 日

测 量 成 果 表

点号	距离（m）	横坐标（m）	纵坐标（m）	高程（m）	备注

略图：

工程名称				水准点只供本工程使用
工程编号		填表人		

测量部门		校对人		有效期年
签发		日期		

B.5 建设工程规划用地测量成果报告样式

北京市工程建设项目立项用地规划许可阶段多测合一报告

建设工程规划用地测量成果

测量条件拟定单位：

测量成果编号：

建设单位：

用地位置：

项目名称/性质：

年 月 日

建设工程规划用地测量成果

成果报告编号：

核发日期：

测量条件拟定单位：					
规划文号：					
建设单位：					
用地位置：					
略 图 					
测绘单位				测绘单位内部编号	
填表		校对		审核	

B.6 建设工程规划用地土地勘测定界成果样式

北京市工程建设项目立项用地规划许可阶段多测合一报告

土地勘测定界成果

用 地 单 位：

建设工程名称：

勘测定界单位：

年 月 日

目 录

一、勘测定界表.....	页
二、土地分类面积表.....	页
三、界桩点坐标成果表.....	页
四、土地勘测定界图.....	页
五、界桩点点之记.....	页

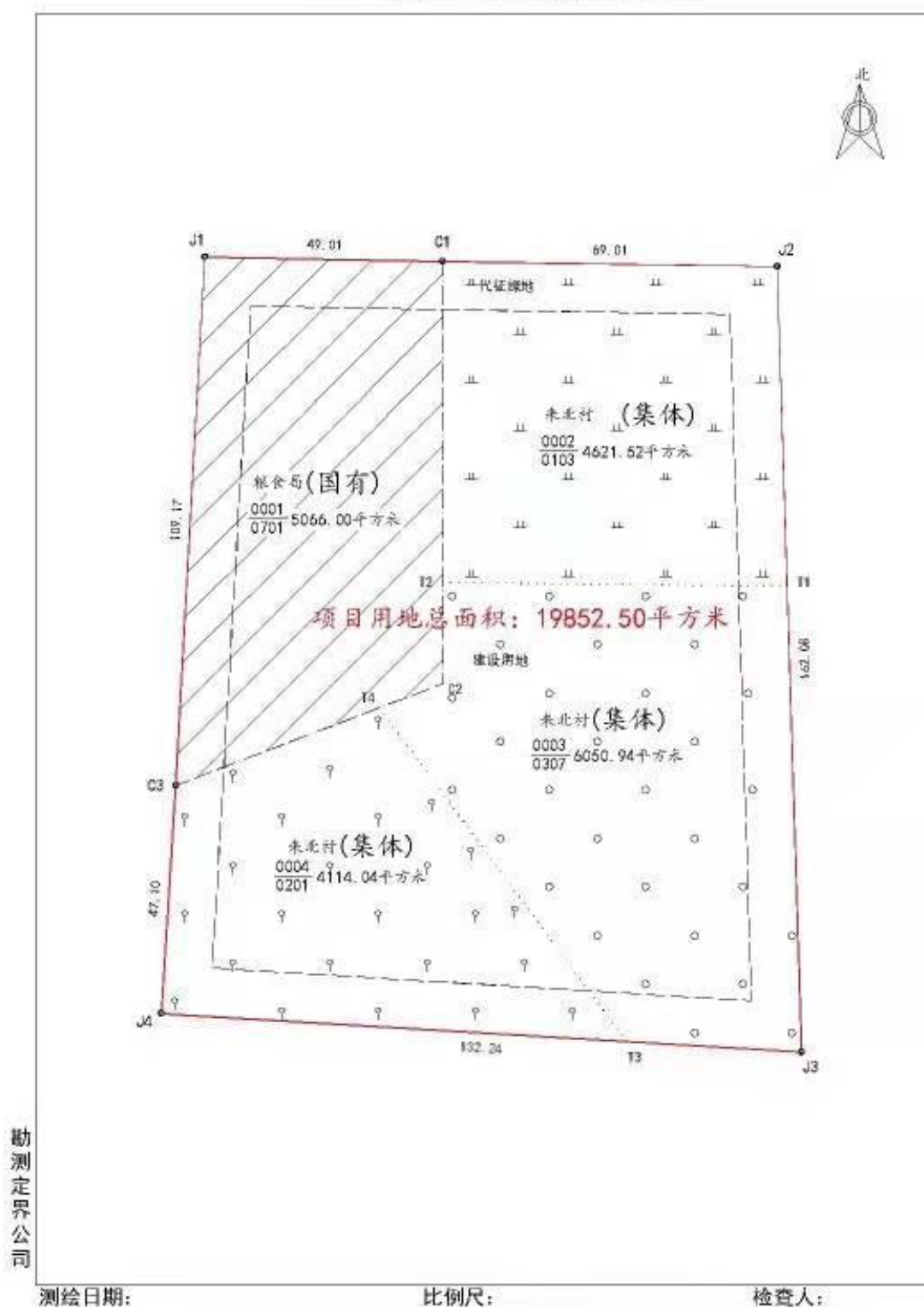
勘测定界表

单位名称																法人代表											
项目名称																经办人											
主管部门																所有制性质											
土地坐落																											
土地类型及勘测面积（公顷）	地类使用 权类型	农用地								建设用地											未利用地				总计		
		耕地	园地	林地	草地	其他农用地				小计	商服用地	工矿仓储用地	住宅用地	公共管理与 公共服务用地	特殊用地	交通运输用地		水域及水利设施用地		其他土地	小计	水域及水利设施用地		其他土地	小计		
	农村道路					坑塘水面	沟渠	设施农用地	街巷用地							铁路用地	水库水面	水工建筑物	空闲地			河流水面	湖泊水面				
	国有																										
	集体																										
	合计																										
	占用基本农田保护区数量（公顷）		一级							二级											三级						
地上附着物		名称																									
		数量																									
联系电话																申请日期											
相关文件																界 桩 数											
图幅号																											
宗地四至																											

土地分类面积表单位:公顷

权利人	规划用地性质	农用地								建设用地										未利用地			合计
		耕地	园地	林地	草地	其他农用地				商服用地	工矿仓储用地	住宅用地	与公共管理 与公共服用地	特殊用地	交通运输用地		水域及水利设施用地		其他土地	水域及水利设施用地		其他土地	
	建设用地																						
	代征道路																						
	代征绿化																						
	小 计																						
	建设用地																						
	代征道路																						
	代征绿化																						
	小 计																						
	建设用地																						
	代征道路																						
	代征绿化																						
	小 计																						
	建设用地																						
	代征道路																						
	代征绿化																						
	小 计																						
合计	建设用地																						
	代征道路																						
	代征绿化																						
	小 计																						

****项目用地勘测定界图



界桩点点之记

图号：

点号		界标材料		点号		界标材料	
略图：				略图：			
点号		界标材料		点号		界标材料	
略图：				略图：			

制图者：年月日

不动产（土地）测量成果

宗地（宗海）代码：

房屋等定着物代码：

宗地（宗海）位置：

项目名称：

测量员（签字）：

项目负责人（签字）：

技术负责人（签字）：

测绘单位（盖章）：

年 月 日

目 录

一、宗地界址点坐标成果表.....	页
二、宗地登记表.....	页
三、宗地图.....	页
四、现场照片.....	页

宗地界址点坐标成果表

图号:

宗地号:

坐标系:

[illegible]

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。

宗地登记表

面积单位：平方米 (m²)

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

宗 地 图

单位：m.m²

宗地代码：	土地权利人：
所在图幅号：	宗地面积：



北京市规划与自然资源委员会(XX)

XXXX 年 XX 月解析法测绘界址点	比例尺：1:500	制图人：XXX
制图日期：XXXX 年 XX 月 XX 日		审核者：XXX
审核日期：XXXX 年 XX 月 XX 日		

附录 C 工程规划许可与施工阶段多测合一报告

C.1 封面

北京市工程建设项目
工程规划许可与施工阶段

多测合一报告

（规划许可证编号）

项目名称：

建设单位：

测绘单位：

C.2 目次

目 次

- 1 测绘责任申明**
- 2 报告编制说明**
- 3 房产面积预测绘成果**
- 4 规划验线测量成果**
- 5 规划建设过程测量成果**

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):

C.4 房产面积预测绘成果样式

北京市工程建设项目工程规划许可与施工阶段多测合一报告

项目名称:

项目坐落:

楼 号:

测绘目的:

房屋面积测算技术报告

测绘单位（加盖公章）:

年 月 日

目 录

受托测绘声明	页
测绘说明	页
测绘成果	
1、房屋建筑面积总表（表 1）	页
2、房屋建筑面积分层汇总表（表 2）	页
3、共有共用建筑面积分层汇总表（表 3）	页
4、房屋建筑面积分户计算明晰表（表 4）	页
5、房屋建筑面积分户计算明晰表附表（表 4 附表）	页
6、房屋分层平面示意图	页
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准确性和真实性负责。

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

测绘声明

一、本技术报告使用长度单位为“米”，面积单位为“平方米”。

二、项目名称：

三、项目坐落：

四、项目类别：

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

本报告面积按照《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。

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）：

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				
	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			
备注：本报告面积按照《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。 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				

二、房屋建筑面积分层汇总表（表 2）

项目名称:

[illegible]

本表说明：本表的分层建筑面积为按房屋外墙外围水平投影面积计算，没有划分及分摊共有共用面积。

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	共有共用面积名称 (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

四、房屋建筑面积分户计算明晰表（表 4）

项目名称：

部位及房号	建筑 面积	其中			共有共用面 积分摊系数
		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	
					备注
本页小计					
总 计					

五、房屋建筑面积分户计算明晰表附表（表 4 附表）

项目名称:

[illegible]

六、房屋分层平面示意图

房屋分层平面示意图

图例	备注	备注

项目名称	测绘单位
	出图日期

附件：共有共用建筑面积分摊说明

一、项目说明

二、共有部分分摊明细

建设单位

（盖章）

C.5 规划验线测量成果样式

北京市工程建设项目工程规划许可与施工阶段多测合一报告

规划验线测量成果

建设单位:

项目名称:

测绘单位:

年 月 日

规划验线测量成果

（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	
本验线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。

验线测量平面图

略 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			
点名	实测坐标		设计坐标		较差（实测值-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. 略图中距离较差为实测值-设计值； 2. 表中坐标较差为实测值-设计值；坐标较差为正值代表实际位置向东、北便宜，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			测绘单位	联系电话		
主持人		审核				

现场情况调查表

建设工程名称						规划许可证文号		
施工阶段	灰线	正负零	结构封顶	竣工		调查时间		
现场调查内容								备注
代征道路	建筑	有 无	建筑情况	楼房 平房	数量 数量	层数		
	其他设施	有 无	设施情况					
代征绿地	建筑	有 无	建筑情况	楼房 平房	数量 数量	层数		
	其他设施	有 无	设施情况					
其他代征	建筑	有 无	建筑情况	楼房 平房	数量 数量	层数		
	其他设施	有 无	设施情况					
施工暂设	有 无		已取得临时建设工程规划许可证 未申请临时建设工程规划许可证				同时包括：临时乡村建设规划许可证。	
许可证公示情况	已公示许可证及附件、附图 未公示许可证及附件、附图			许可证包括：建设工程规划许可证、临时建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证、临时乡村建设规划许可证。				
	调查人		审核人		签发人		日期	

现场照片调查表

方 位	
拍摄时间	年 月 日
照片描述	
标志性图片	☐ 是 ☐ 否

C.6 规划建设过程测量成果样式

北京市工程建设项目工程规划许可与施工阶段多测合一报告

规划建设过程测量成果

(阶段)

建设单位:

项目名称:

测绘单位:

年 月 日

规划建设过程测量成果

（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	
本建设过程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。

建设过程测量平面图

略 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			
点名	实测坐标		设计坐标		较差（实测值-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. 略图中距离较差为实测值-设计值； 2. 表中坐标较差为实测值-设计值；坐标较差为正值代表实际位置向东、北便宜，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			测绘单位	联系电话			
主持人		审核					签发

建设过程测量立面图 (结构封顶阶段)

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。

现场情况调查表

建设工程名称						规划许可证文号		
施工阶段	灰线	正负零	结构封顶	竣工		调查时间		
现场调查内容								备注
代征道路	建筑	有 无	建筑情况	楼房 平房	数量 数量	层数		
	其他设施	有 无	设施情况					
代征绿地	建筑	有 无	建筑情况	楼房 平房	数量 数量	层数		
	其他设施	有 无	设施情况					
其他代征	建筑	有 无	建筑情况	楼房 平房	数量 数量	层数		
	其他设施	有 无	设施情况					
施工暂设	有 无		已取得临时建设工程规划许可证 未申请临时建设工程规划许可证				同时包括：临时乡村建设规划许可证。	
许可证公示情况	已公示许可证及附件、附图 未公示许可证及附件、附图			许可证包括：建设工程规划许可证、临时建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证、临时乡村建设规划许可证。				
	调查人		审核人		签发人		日期	

现场照片调查表

方 位	
拍摄时间	年 月 日
照片描述	
标志性图片	☐ 是 ☐ 否

附录 D 竣工验收与不动产登记阶段多测合一报告

D.1 封面

北京市工程建设项目
竣工验收与不动产登记阶段

多测合一报告

(规划许可证编号)

项目名称:

建设单位:

测绘单位:

D.2 目次

目 次

- 1 测绘责任申明**
- 2 报告编制说明**
- 3 竣工测量成果**
- 4 房产面积实测绘成果**
- 5 地籍测量成果**

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): _____

D.4 竣工测量成果样式

北京市工程建设项目竣工验收与不动产登记阶段多测合一报告

竣工测量成果

建设单位:

项目名称:

测绘单位:

年 月 日

目 录

竣工测量成果

一、竣工平面图.....	页
二、竣工立面图.....	页
三、竣工面积表.....	页
四、竣工测量地形图.....	页

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。

一、竣工平面图

略 图							北 	
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（实测值-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. 略图中距离较差为实测值-设计值； 2. 表中坐标较差为实测值-设计值；坐标较差为正值代表实际位置向东、北便宜，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					测绘单位			
主持人				审核				联系电话
				签发				
				日期				

二、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。

三、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。

四、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		□ 期				

1:500

D.5 房产面积实测绘成果样式

北京市工程建设项目竣工验收与不动产登记阶段多测合一报告

房产面积实测绘成果

建设单位:

项目名称:

测绘单位:

年 月 日

目 录

一、房屋面积测算技术报告·····	页
二、房屋登记表·····	页
三、房产平面图·····	页
四、分户房屋登记表·····	页
五、房产分户平面图·····	页
六、现场照片·····	页

一、房屋面积测算技术报告

房屋面积测算技术报告的内容及格式要求见本规程附录 C.4。

二、房屋登记表

房屋登记表

坐落：						地号		
						图号		
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								
该自然幢： 自然建筑面积为： 平方米。 其中： 1. 登记簿中记载且颁发所有权证部分建筑面积 平方米 2. 登记簿中记载不颁发所有权证部分建筑面积 平方米								

测图日期： 年 月 日

测绘单位：

填表日期： 年 月 日

项目负责人：

建筑物内各部分建筑面积汇总表

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表

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			
	小计			
登记簿中记载不颁发所有权证	不分摊部分			
	不可分摊部分			
	小计			
人防				
总计				

登记簿中记载且颁发所有权证部分明晰表(专有部分)

坐落：

项目名称:

[illegible]

登记簿中记载且颁发所有权证部分明晰表(定向转让专有部分)

坐落：

项目名称:

[illegible]

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:

[illegible]

登记簿中记载不颁发所有权证部位明晰表(不可分摊部分)

坐落：

项目名称:

[illegible]

人防部位明晰表

坐落：

项目名称:

[illegible]

三、房产平面图

房产平面图

房屋权证号
土地证号

北  1: 500 地号: ---, --- 坐落:	图例 --- 边界线 --- 房屋所有边界线 --- 房屋线 --- 房屋线 --- 房屋线 --- 房屋线 --- 房屋线 --- 房屋线
	--- 房屋线 --- 房屋线 --- 房屋线 --- 房屋线 --- 房屋线 --- 房屋线 --- 房屋线 --- 房屋线

测图人: 检查人: 年 月 日

房屋登记表

共 页, 第 页

面积单位：平方米 (m²)

[illegible]

测图日期: 年 月 日

填表人：

检查人:

填表日期: 年 月 日

测绘单位:

五、房产分户平面图

房产分户平面图

房屋权证号 _____
土地 证号 _____

北
↑
1:200

地号 — — —
坐落:

图例
房屋权界线
阳台 封闭阳台
阳台 未封阳台
公共空间楼梯
套内楼梯
电梯
层高不足2.2米
层高不足
③ (101) 单元号 房号
空 挑空

测图人： 检查人： 年 月 日

六、现场照片

要求：

- 1、远景照片（宜反映建筑全貌）；宜采用 JPG 等常用格式，不低于 2000 万像素。
- 2、特写照片。宜采用 JPG 等常用格式，不低于 2000 万像素。

D.6 地籍测量成果样式

北京市工程建设项目竣工验收与不动产登记阶段多测合一报告

地籍测量成果

不动产单元代码:

宗地位置:

项目名称:

测量员 (签字):

项目负责人 (签字):

技术负责人 (签字):

测绘单位 (盖章):

年 月 日

目 录

一、控制点坐标成果表.....	页
二、控制点检查表.....	页
三、宗地界址点坐标成果表.....	页
四、界址点检查表.....	页
五、角点坐标表.....	页
六、宗地登记表.....	页
七、宗地图.....	页
八、现场照片等影像成果.....	页
九、成果附件.....	页

地籍测量成果的角点坐标表见下表,其他内容及格式要求见本规程附录 B.6。

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	

本规程用词说明

- 1 为便于在执行本文件条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如下：
 - 1) 表示很严格，非这样做不可的用词：
正面词采用“必须”，反面词采用“严禁”；
 - 2) 表示严格，在正常情况下均应这样做的用词：
正面词采用“应”，反面词采用“不应”或“不得”；
 - 3) 表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样做的用词：
正面词采用“宜”，反面词采用“不宜”；
 - 4) 表示有选择，在一定条件下可以这样做的用词，采用“可”。
- 2 本规程中指明应按其他有关标准执行的写法为“应符合……的规定”或“应按……执行”。

引用标准名录

- 1 《建筑工程建筑面积计算规范》 GB/T 50353
- 2 《房产测量规范》 GB/T 17986
- 3 《数字测绘成果质量检查与验收》 GB/T 18316
- 4 《测绘成果质量检查与验收》 GB/T 24356
- 5 《城市测量规范》 CJJ/T 8
- 6 《卫星定位城市测量技术规范》 CJJ/T 73
- 7 《地籍调查规程》 TD/T 1001
- 8 《基础测绘技术规程》 DB11/T 407
- 9 《房屋面积测算技术规程》 DB11/T 661