

编号：HNFC-2022-01

土地勘测定界技术报告书

用地单位：河南省华凯置业有限公司

项目用地名称：综合市场

勘测定界单位：方城县土地测绘队



2022年3月10日

目 录

土地勘测定界技术说明	2
土地勘测定界表	4
土地勘测面积表	5
宗地分类面积表	6
土地分类面积表（国有）	7

目 录

- 一、 概况
- 二、 测量技术依据
- 三、 控制测量
- 四、 界址测量
- 五、 图件的编制
- 六、 质量评价
- 七、 成果目录
- 八、 成果附件

一、概况

1. 任务来源

为测定“方城县综合市场（河南省华凯置业有限公司）”的不动产权籍情况，受委托代理人（指界人）：臧巍巍委托，由方城县土地测绘队对该项目进行不动产测量工作。外业测绘工作于2022年3月1日开始至2022年3月1日结束，内业工作于2022年3月1日完成。

2. 不动产简况

土地坐落：龙城路南侧

3. 测量内容

（1）准备工作包括：接受委托、组建队伍、收集相关资料、制定不动产测量技术方案，发放指界通知书以及测绘委托书、实施测量，计算测量数据等工作。

（2）外业工作包括：权属调查和不动产测量两个程序。其中权属调查由方城县不动产登记局组织完成。主要内容包括：调查不动产权属和界址状况，绘制不动产草图；不动产外业测量又分为控制网测量平差，控制点检核、校正，界址点的测量及界标埋设，宗地图的测绘、相关地物的测量。

（3）不动产内业工作包括：面积计算、绘制宗地图及不动产测量报

告的编写等。

4.测量工具

本测绘队在作业前已准备好所需的设备、计算机、打印机、扫描仪、绘图仪、车辆、各种测绘软件以及测量仪器：

二、测量技术依据

1. 国家法律法规及文件：

- (1) 《中华人民共和国宪法》；
- (2) 《中华人民共和国民法通则》；
- (3) 《中华人民共和国物权法》；
- (4) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (5) 《中华人民共和国行政许可法》；
- (6) 《中华人民共和国测绘法》；
- (7) 其他有关法律法规和政策性文件。

2. 技术规范：

2.1 国家标准：

- (1) 《全球定位系统（GPS）测量规范》（GB/T18314-2009）；
- (2) 《土地利用现状分类》（GB/T21010-2007）；
- (3) 《测绘成果质量检查与验收》（GB/T24356-2009）；

2.2 行业标准：

- (1) 《卫星定位城市测量技术规程》（CJJ/T73-2010）；
- (2) 《城市测量规范》（CJJ8-99）；
- (3) 《土地勘测定界规程》（TD/T1008-2007）；

(4) 《地籍调查规程》(TD/T1001-2012)。

三、控制测量

1.控制测量介绍

控制点坐标来源：控制点坐标由方城县自然资源局提供，平面坐标系采用 2000 大地坐标系。

2.控制测量检查

控制测量记录手簿内容齐全、规范，技术方法正确，成果可靠，最弱点点位中误差 $\leq \pm 5\text{cm}$ ，精度满足《卫星定位城市测量技术规范》CJJ/T73-2010 技术要求。

3.控制测量

根据 2000 大地坐标系，采用华测 RTK 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。施测时采用脚架观测且独立观测两次，每次都是稳定 6 秒钟的固定解，两次观测坐标点位，取平均值作为最终成果。

四、界址测量

1.界址测量方法

利用南方 NTS-326 全站仪、华测 GPS 接收机解析法根据当事人(单位)现场指界测定界址点，利用大钢卷尺直接丈量法测量短边界址间距。

2. 测量步骤

采用解析法测量界址点，即采用南方 NTS-326 全站仪、华测 GPS 接收机、钢尺等测量工具，通过全野外测量技术获取界址点坐标和界

址点间距。解析界址点测量的方法有极坐标法、直角坐标法(正交法)、截距法(内外分点法)、距离交会法、角度交会法、GPS 测量方法等。

对界址点测量误差进行有效检核，界址测量的精度满足下表：

界址点精度表				
界址点等级	界址点相对于邻近控制点的点位误差和相邻界址点间的间距误差		界址点间距限差 (cm)	适用范围
	中误差(cm)	限差(cm)		
一	±5.0	±10.0	±10.0	城镇街坊外围界址点及街坊内明显界址点
二	±7.5	±15.0	±15.0	城镇街坊内隐蔽界址点及村庄内部界址点

注：界址点对邻近图根点点位误差系指采用解析法测量的界址点应满足的精度要求；界址点间距限差系指采用各种方法测量的界址点应满足的精度要求。

界址点在经实地地籍调查后确定，应全部进行实地测量，并根据界址点的适用范围使之达到相应的精度要求。

五、图件的编制

1.宗地图的编制方法、要求和内容

测绘宗地内部及其周围变化的不动产权籍空间要素和地物要素，编制宗地图，方法是利用 CASS7.1 绘图软件，将宗地界址线严密封闭，同时对应录入权利人名称、等属性，由软件自动形成宗地图、界址点成果表及宗地面积，并根据宗地的大小和形状确定比例尺和幅面。

1.1 宗地图的编制要求如下：

- (1) 图件格式正确，内容齐全。
- (2) 图件的坐标系统、投影方式符合国家相关规定及设计书要求。
- (3) 图件编制方案合理，精度满足相应比例尺的精度要求。取舍合理，层次清楚，线划清晰。采用的图式、图例符合国家相关规定及细则要求。
- (4) 宗地图的内容、线型、符号、字体应与《地籍调查规程》及《细则》要求的一致，宗地图内应界址点位准确，界址线走向清楚，宗地面积、界址边长准确，四至关系及相关位置明了，各项注记正确齐全，清晰易读。

1.2 宗地图的内容：

- (1) 本宗地的土地权利人名称
- (2) 相邻宗地的土地或地物权利人及名称；
- (3) 相邻宗地或地物间的界址分割线；
- (4) 图名、土地权利人名称、宗地号、本宗地宗地面积；
- (5) 本宗地界址点、界址线、界址点号、界址边长；
- (6) 宗地附近的地物名称，宗地内的建筑物、构筑物等附着物及宗地外紧靠界址点线的附着物，相邻道路、河流及其名称；
- (7) 指北针、比例尺；
- (8) 宗地图的制图单位、制图日期、测量时间及其他注记。

六、质量评价

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，我们认为，在不动产测量过程中，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。

七、成果目录

1. 界址点成果表
2. 宗地图

八、成果附件

编号：

不动产测量技术报告

宗地（宗海）代码：

房屋等定着物代码：

宗地位置：龙城路南侧

项目名称：方城县综合市场（河南省华凯置业有限公司）

项目负责人（指界人）：臧巍巍

测量员：孙加 王原野 秦浩棚 王明浩

测量单位（盖章）：方城县土地测绘队



2022年3月1日

综合市场用地

土地勘测定界技术说明

为测定综合市场建设项目用地的面积、土地利用现状和使用土地的界址，受河南省华凯置业有限公司的委托，由方城县土地测绘队对该项目进行土地勘测定界。

一、 工程项目勘测定界依据

- 1、 《土地勘测定界规程》TD/T 1008-2007 ；
- 2、 《土地利用现状分类》GB/T 21010—2017；
- 3、 《第三次全国土地调查技术规程》TD/T1055-2019；
- 4、 《地籍调查规程》TD/T1001-2012；
- 5、 《全球定位系统城市测量技术规程》CJJ73—2010；

二、 施测单位及日期

该项目勘测定界由方城县土地测绘队承担，2022年3月1日至2022年3月10日完成外业作业及内业整理。

三、 勘测定界工作情况

1、 外业调查情况

(1) 权属调查情况

从当地自然资源管理部门搜集用地范围内土地利用现状调查及土地登记中的权属资料，并对分幅权属界线图、权属来源证明文件等进行了审核，将审核合格的行政界线、权属界线转绘到工作底图上；对无上述权属证明材料或权属界线模糊、不清的，在各级自然资源管理部门的配合下，组织原权属单位有关人员按《第三次全国土地利用现状调查技术规程》和《地籍调查规程》要求现场指界，并将用地范围内的权属界线测绘到工作底图上。

(2) 地类调查情况

依据 GB/T 21010—2017《土地利用现状分类》、以土地利用现状图上的地类界线，通过现场调查及实地判读，将用地范围内及其附近的各地类界线测绘或转绘在工作底图上，并标注二级地类编号。

同时对土地利用现状调查的地类进行了核实，与实地不一致的，在勘测定界报告及面积量算表中已注明。

利用收集到的用地范围内的土地利用总体规划资料、基本农田保护区规划图及基本农田保护区界线图，将用地范围内及其附近的基本农田界线测绘和转绘在工作底图上，图上确定项目用地占用基本农田的范围，并进行了实地核定。

2、 外业测量情况

本次勘测定界测量仪器采用 GPS 接收机，投影类型高斯克吕格，坐标系采用 2000 国家大地坐标系，高程系统采用 1985 年国家高程基准。3 度带，中央子午线 114 度_分。控制网布设采用国家四等三角网成果。

3、 面积量算与汇总

各类面积的量算均采用解析方法，实测项目用地总面积为 3.0408 公顷，其

中农用地面积为 0.0000 公顷。

4、 相关说明

(1) 本次勘测定界工作采用由用地单位提供的现场测绘图、作为工作底图。

(2) 地类代号对照

商服用地:05H1--商业服务业设施用地 住宅用地:0701--城镇住宅用地

(3) 权属界址点名代码说明

J表示外围界址点号; D表示地类点号; E表示市界点号; A表示县界点号; X表示乡界点号; C表示村界点号; Z表示组界点号。

(4) 工作简述及自检情况说明

综合市场项目土地勘测定界工作进展顺利, 圆满完成委托方的勘测定界任务, 内外业成果均进行了有效检核。勘测定界成果符合《土地勘测定界规程》、《地籍调查规程》的要求。

土地勘测定界表

单位名称	河南省华凯置业有限公司		经办人	臧薇薇					
单位地址	方城县龙城路南侧		电话						
主管部门	河南省华凯置业有限公司		土地用途	普通商品住宅					
土地座落	南阳市方城县 411322001000								
相关文件									
图幅号	I49H133161								
勘 测 面 积 公 顷	地类 所有权	农用地		建设用地			未利用地		合计
		耕地	小计	商业服务 业用地	住宅用地	小计	其他土地	小计	
	国有			1.0206	2.0202	3.0408			3.0408
	集体								
	合计			1.0206	2.0202	3.0408			3.0408
占用基本农田 面积									
勘测定界单位签注									
<p>综合市场勘测定界面积准确，土地权属调查由当地自然资源部门及所在乡村相关权属单位配合下现场指界、勘测，权属无争议。地类调查根据当年度土地利用现状图，经实地调查，地类分类正确，地类界线清楚，满足《土地勘测定界规程》及《地籍调查规程》的要求。</p> <p>单位主管：郑大常</p> <p>审核人：马安军</p> <p>项目负责人：秦浩棚</p> <p style="text-align: right;">2022年3月10日</p>									

土地勘测面积表

单位：公顷

总面积		3.0408			
按现状权属 分类	国有	3.0408			
	集体				
按现状地类 分类	农用地	其中	耕地		
			基本农田		
		建设用地	3.0408		
	未利用地				
	按用地占用方式 分类	征收		其中	耕地
				基本农田	
划拨		3.0408			
出让					
代征			其中	耕地	
				基本农田	
规划道路					
临时用地					
征用			其中	耕地	
				基本农田	
农用地转用					

宗地分类面积表

南阳市方城县 411322001000

单位：公顷

权属单位	农用地		建设用地				未利用地		合计	备注
	耕地	其中	商业服 务业用 地	其中	住宅用 地	其中	其他土 地	其中		
		旱地		商业服 务业设 施用地		城镇住 宅用地		盐碱地		
新建街城市 社区			1.0206	1.0206	2.0202	2.0202			3.0408	
合计			1.0206	1.0206	2.0202	2.0202			3.0408	

计算者：王艳蕊

检查者：包 淼

2022年3月10日

土地分类面积表（国有）

南阳市方城县 411322001000

单位：公顷

权属单位	农用地		建设用地				未利用地		合计	备注
	耕地	其中	商业服 务业用 地	其中	住宅用 地	其中	其他土 地	其中		
		旱地		商业服 务业设 施用地		城镇住 宅用地		盐碱地		
新建街城市 社区			1.0206	1.0206	2.0202	2.0202			3.0408	
合计			1.0206	1.0206	2.0202	2.0202			3.0408	

计算者：王艳蕊

检查者：包 淼

2022年3月10日

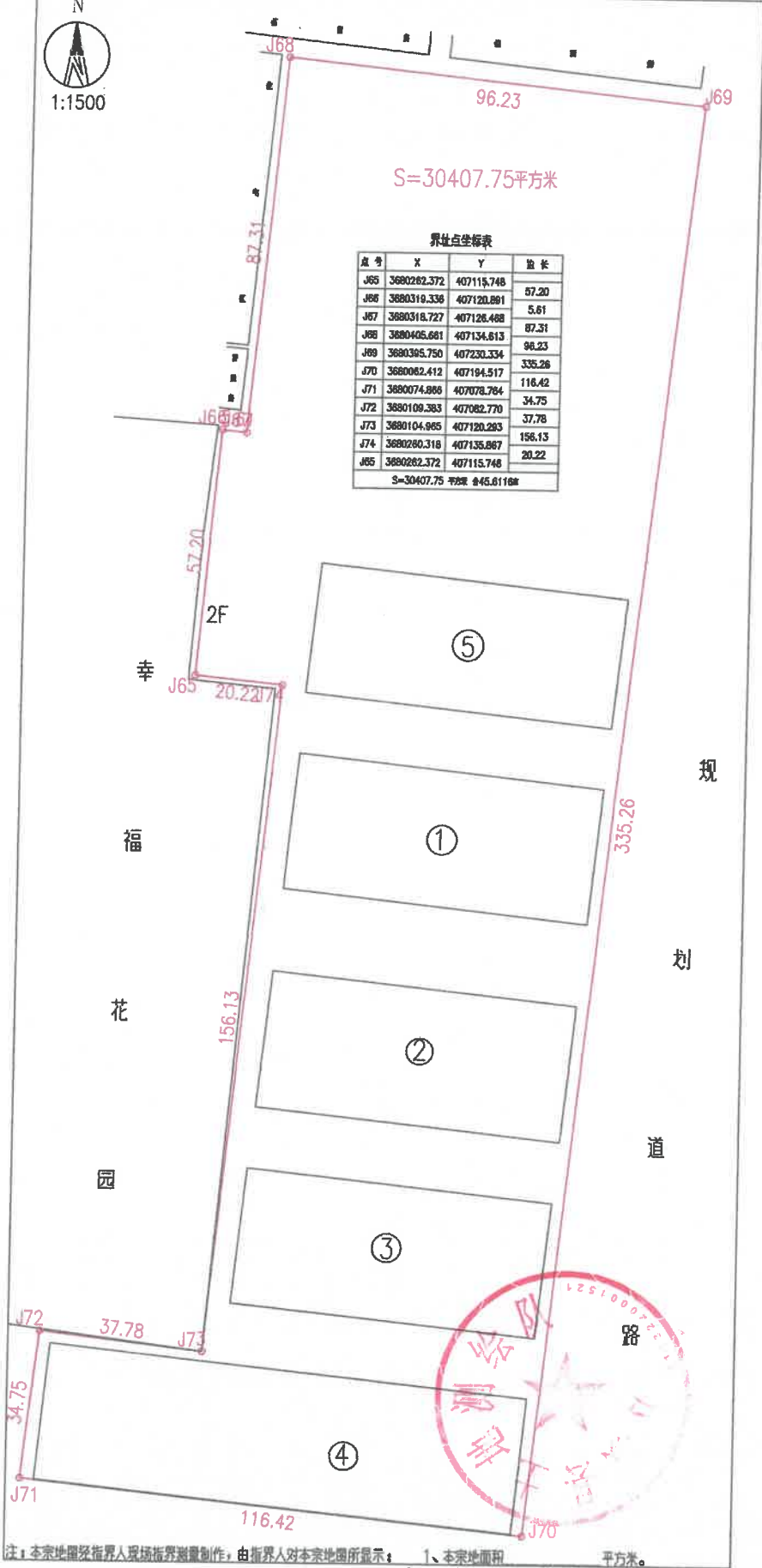
宗 地 图

宗地代码：411322100116GB00007

所在图幅号：3680-407

土地权利人：河南省华凯置业有限公司

宗地面积：30407.75平方米



注：本宗地图经指界人现场指界测量制作，由指界人对本宗地图所显示：
 1、本宗地面积 平方米。
 2、本宗地及地上房产位置及边界；
 以上两条确认无异议后（签字）：

由 Autodesk 教育版产品制作

由 Autodesk 教育版产品制作

房屋建筑面积明细表

单位：m²

丘号：

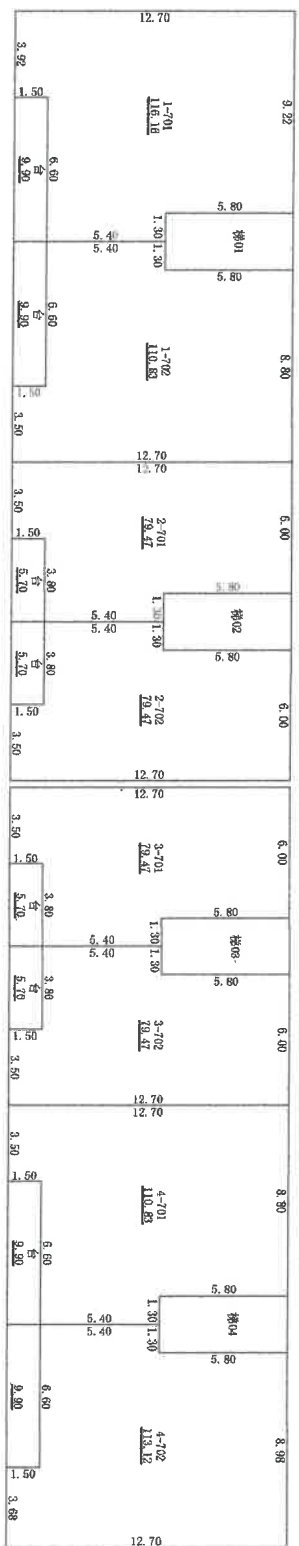
幢号：1

测量编号： Z22020010

房屋座落	方城县龙城路南侧张骞大道东侧（综合市场二期1号楼）				
产权人或委托人	河南省华凯置业有限公司				
项目编号	X20220002	委托日期	2022年02月15日		
建筑结构	混合	房屋总层数	7		
建筑用途	商住	建成年份	2015		
总建筑面积	7676.47	地上层数	7	地下层数	0
房屋用途	套数	套内面积	分摊面积	建筑面积	
分类 明细	成套住宅	40	4156.100	529.866	4685.966
	商铺	36	2061.509	76.631	2138.14
	车库	19	270.744	10.064	280.808
	储藏室	29	410.668	160.885	571.553
合计	124	6899.021	777.446	7676.47	

房屋分户平面图

丘号		结构	混合	套内建筑面积, m ²	123.016
幢号	1	层数	7	共有分摊面积, m ²	15.683
户号	4-702	层次	7层	建筑面积, m ²	138.70
座落	方城县龙城路南侧张寨大道东侧(综合市场二期1号楼)				



1:300

2022年03月07日

房屋建筑面积测量报告[竣工]

丘号:

幢号:1号楼

测量编 Z22020001

房屋座落	人民南段西侧民和路南侧（金福花园1号楼）				
产权人或委托人	金福花园				
项目编号	X20220001	委托日期	2022年02月13日		
建筑结构	混合	房屋总层数	19		
建筑用途	商住	建成年份			
总建筑面积	19352.09	地上层数	18	地下层数	1
功能区名称	套数	套内面积	分摊面积	建筑面积	
分类 明细	住宅	84	8232.616	1918.596	10151.21
	商铺	3	5211.470	229.572	5441.04
	车库	1	3489.848	269.996	3759.84
合计	88	16933.934	2418.164	19352.09	