

# 南阳市房产面积实测绘报告书

测绘单位自编号：                     JL202404012                    

测绘类型：                     房产面积实测绘                    

房产坐落：             北外环路以北、长江路以西区域            

测绘单位：             河南建联大数据集团有限公司            

建设单位：             南阳市津冶房地产开发有限公司            

测绘幢号：             南阳市 G2020-76 地块教师住房项目（杏坛花园）12#住宅楼            



# 测绘单位房产测绘资质证书

  
**营业执照**  
(副本) (2-1)

统一社会信用代码  
91411302563741144H

扫描二维码  
国家企业信用  
信息公示系统  
了解更多登记  
备案、许可、监  
管信息。

名称	河南建联大数据集团有限公司	注册资本	伍佰万圆整
类型	其他有限责任公司	成立日期	2010年11月03日
法定代表人	丁扬	住所	南阳市宛城区汉冶东路鸿源小区6号楼402室
经营范围	一般项目：大数据服务，地理信息技术服务，工程管理服务，工程造价咨询业务，基础地质勘查，规划设计管理，工业设计服务，水文服务，土地调查评估服务，不动产经纪代理服务，技术服务，技术开发，技术咨询，技术交流，技术转让，技术推广，专业设计服务，工业设计服务，软件开发，信息技术咨询服务，数据处理服务，工程技术服务（地质勘察、海洋、设计、监理除外），信息技术服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：测绘服务，检验检测服务，水利工程质量检测，建设工程质量检测，测绘工程勘察，人防工程设计，建设工程设计，地质灾害治理工程设计，国土空间规划编制，水利工程建设监理，建设工程监理，公路工程监理，测绘智能化系统设计（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）		

登记机关  
2022年09月30日

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过  
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

  
**乙级测绘资质证书** (副本)

专业类别：乙级：摄影测量与遥感、工程测量、界线与不动产测绘、地理信息系统工程。\*\*\*

单位名称：河南建联大数据集团有限公司

注册地址：南阳市宛城区汉冶东路鸿源小区6号楼402室

法定代表人：丁扬

证书编号：乙测资字41510980

有效期至：2028年9月17日

发证机关（印章）  
2023年9月18日

No. 032372

中华人民共和国自然资源部监制  
3000381379

咨询电话：0377-62291777

## 验收结论

我方已按照《房屋测量规范》、《关于房屋面积计算与房屋权属登记有关问题的通知》（建住房（2002）74号）、《河南省建设项目联合测绘技术导则（试行）》相关规定，组织我方本项目负责人 于文 对本房产测绘成果进行验收：

- 1、测绘单位采用的资料真实，合法；
- 2、该测绘成果完整、真实
- 3、该测绘成果与委托内容一致；
- 4、该测绘成果对专有部位、共有部位的认定与事实相符；
- 5、对该测绘成果各部分面积无异议，并同意在南阳市不动产登记服务中心官网予以明示。

验收结论：合格

验收人：于文

验收日期 2019 年 6 月 18 日

建设单位：（盖章）



# 房屋状况表

房屋坐落	北外环路以北、长江路以西区域			测绘幢号	南阳市 G2020-76 地块教师住房项目（杏坛花园）12#住宅楼			建成年份	2024			
建设单位 (产权人)	南阳市津洽房地产开发有限公司	总层数	27	地上层数	26	总建筑面积	8741.45	套内面积	6720.83			
				地下层数	1			分摊面积	2020.62			
房屋幢号	房屋规划用途及面积						墙体归属					
	规划用途	建筑结构	房屋所在层	面积	套数	间数	墙体所在层	东	南	西	北	
12#住宅楼	住宅	钢混	1-26	8596.06	52		1-26	共	共	共	共	
12#住宅楼	出屋面层楼梯	钢混	出屋面层	53.70		1	出屋面层	共	共	共	共	
12#住宅楼	地下室电梯间	钢混	-1	66.29		1	-1	共	共	共	共	
12#住宅楼	风井	钢混	1	3.93		1	1	共	共	共	共	
12#住宅楼	楼梯	钢混	1	21.47		1	1					
备注												

河南建联大数据集团有限公司

2024年04月09日



## 幢分摊说明书

房屋坐落	宛城区北外环路以北、长江路以西区域				
测绘幢号	南阳市G2020-76地块教师住房项目（杏坛花园）-12#住宅楼				
幢套内面积	6720.830	幢共用面积	2020.620	幢建筑面积	8741.45
注：幢套内面积为分摊计算前各功能区面积之和，幢共用面积为分摊计算前各共用区面积之和，幢建筑面积为幢外轮廓围合面积。					
功能区划分					
功能区名称	功能区户室		功能区面积	功能区描述	
功能区1	住宅、出屋面层楼梯间、风井、楼梯		8675.16	地上功能区	
功能区2	地下室电梯间		66.29	地下功能区	
共用区划分					
共用区名称	共用区部位		共用区面积	参与下级分摊面积	
K20	外墙		282.778	282.778	
K21	1~26层核心筒区域		1796.405	1796.405	
注：1、参与下级分摊面积=公用区面积+从上级分摊得到的面积。 2、墙体厚度说明：墙体厚度为1-15层200mm，16-26层为180mm，外保温层厚度为30mm。 3、本栋楼南侧阳台为半封闭阳台，计算半面积。					
分摊关系制定					
公用区名称	参摊区域			参摊区域面积	
K20	本栋楼地上功能区+地上全体分摊			8392.403	
K21	功能区1			6654.557	
注：参摊区域面积=公用区的参摊区域内各功能区面积之和					
分摊系数					
公用区名称	K系数值	K系数计算公式			
K20	0.03369452	$K20=282.778+0.0000/8392.403=0.0336945$			
K21	0.26995110	$K21=1796.405+0.0000/6654.557=0.2699511$			
注：公用区K系数值=公用区参与下级分摊面积/参摊区域面积					

# 房产建筑面积计算明细表

## (计算书)

房地号: 南阳市 G2020-76 地块教师住房项目 (杏坛花园) 12#住宅楼

申请单位: 南阳市津冶房地产开发有限公司

房屋坐落: 宛城区北外环路以北、长江路以西区域

测绘日期: 2024.03.25

计算内容:

### 1. 计算套内建筑面积

#### 1) -1 层

户号 套内面积 分摊面积 销售面积 主体计算公式 阳台计算公式

-101 66.293 0.000 66.29

$3.650*7.400+8.500*2.700+0.100*7.050+2.350*6.650$

#### 2) 1 层

户号 套内面积 分摊面积 销售面积 主体计算公式 阳台计算公式

101 114.088 34.642 148.73

$1.250*1.900+6.100*11.100+10.800*2.400+4.200*1.700$  阳台:

$(4.050*1.700)*0.5+(7.500*2.000)*0.5$

102 112.443 34.143 146.59

$1.700*3.500+8.500*10.100+7.850*0.700+0.300*6.100+1.900*1.250$  阳台:

$(4.050*1.700)*0.5+(7.500*2.000)*0.5$

103 3.016 0.916 3.93 0.800\*3.700

104 16.470 5.001 21.47 2.700\*6.100

#### 3) 2 层

户号 套内面积 分摊面积 销售面积 主体计算公式 阳台计算公式

201 114.288 34.703 148.99

$4.200*11.100+1.900*12.350+10.800*2.400+1.700*4.200$  阳台:

$(4.050*1.700)*0.5+(7.700*2.000)*0.5$

202 112.643 34.204 146.85

$1.700*3.500+8.500*10.100+7.850*0.700+1.550*1.900+0.300*4.200$  阳台:

$(4.050*1.700)*0.5+(7.700*2.000)*0.5$

#### 4) 3、4、5、6、7、8、9、10、11、12、13、14、15 层

户号 套内面积 分摊面积 销售面积 主体计算公式 阳台计算公式

301 128.568 39.039 167.61

$4.200*14.500+1.900*12.350+10.800*2.400+1.700*4.200$  阳台:

$(4.050*1.700)*0.5+(7.700*2.000)*0.5$

302 126.923 38.540 165.46

$4.200*14.500+1.900*12.350+1.750*10.800+10.100*0.650+1.700*3.500$  阳

台:  $(4.050*1.700)*0.5+(7.700*2.000)*0.5$

#### 5) 16、17、18、19、20、21、22、23、24、25、26 层

户号 套内面积 分摊面积 销售面积 主体计算公式 阳台计算公式

1601 128.923 39.147 168.07

$14.510*4.220+12.370*1.890+2.410*10.800+1.700*4.200$  阳台:

$$(4.050 \times 1.700) \times 0.5 + (7.700 \times 2.000) \times 0.5$$

1602            127.353   38.670   166.02

14.510\*4.220+12.370\*1.890+10.820\*1.750+2.360\*3.520+6.600\*0.660   阳台:

$$(4.050 \times 1.700) \times 0.5 + (7.700 \times 2.000) \times 0.5$$

6) 27层

户号   套内面积   分摊面积   销售面积   主体计算公式   阳台计算公式

2701            41.190   12.507   53.70      8.520\*2.800+7.400\*2.370

## 2. 计算公用建筑面积分摊系数

1) 住宅总建筑面积=8596.06

2) 公用建筑面积分摊系数

$$K_{20} = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{282.7780 + 0.0000}{8392.4030} = 0.0336945$$

$$K_{21} = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{1796.4050 + 0.0000}{6654.5570} = 0.2699511$$

## 3. 计算总建筑面积

总建筑面积=8741.45

# 房屋共用部位设计说明表

房屋坐落：北外环路以北、长江路以西区域（南阳市G2020-76地块教师住房项目（杏坛花园）12#住宅楼		
<b>为多幢楼服务的共用面积</b>		
公用设施名称	所在楼层及位置	服务对象
<b>仅为本幢楼服务的共用面积</b>		
公用设施名称	所在楼层及位置	服务对象
核心同区域	1-26层	本栋楼地上部分
设计说明： 1、住宅1-10层外墙200mm厚，11-26层外墙180mm厚，外墙保温砂浆厚度30mm。 2、本栋楼阳台为不封闭阳台，计算半面积。		
备注：		

建设单位名称（盖章）：

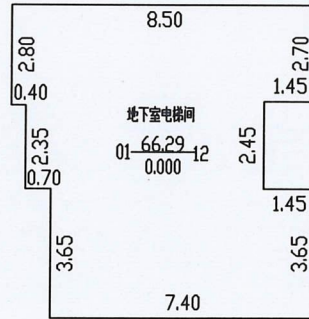
设计单位名称（盖章）：





# 南阳市房产分层图

房产坐落	宛城区北外环路以北、长江路以西区域				建筑结构	钢混	套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	66.293	
房地号	南阳市G2020-76地块教师住房项目(杏坛花园)-12#住宅楼				建成年份	2024	共有分摊面积(m <sup>2</sup> )	0.000	
总层数	27	地上层数	26	地下层数	1	所在层数	-1	产权面积(m <sup>2</sup> )	66.29



2024年04月09日

比例 1: 200

河南建联大数据集团有限公司

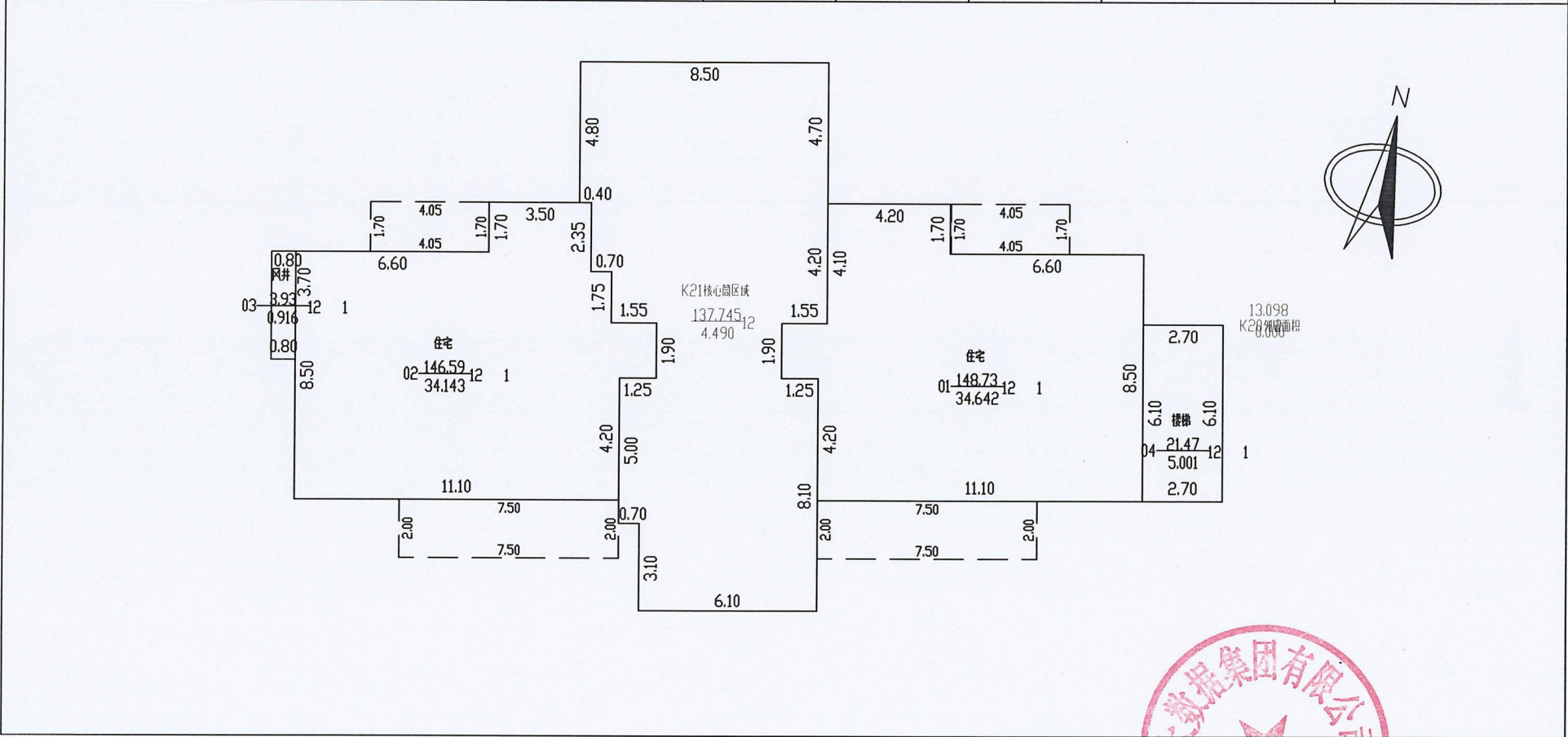
测绘人: 张爱丽

审核人: 李玲芝



# 南阳市房产分层图

房产坐落	宛城区北外环路以北、长江路以西区域				建筑结构	钢混	套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	246.017	
房地号	南阳市G2020-76地块教师住房项目(杏坛花园)-12#住宅楼				建成年份	2024	共有分摊面积(m <sup>2</sup> )	74.702	
总层数	27	地上层数	26	地下层数	1	所在层数	1	产权面积(m <sup>2</sup> )	320.72



2024年04月09日

比例 1: 200

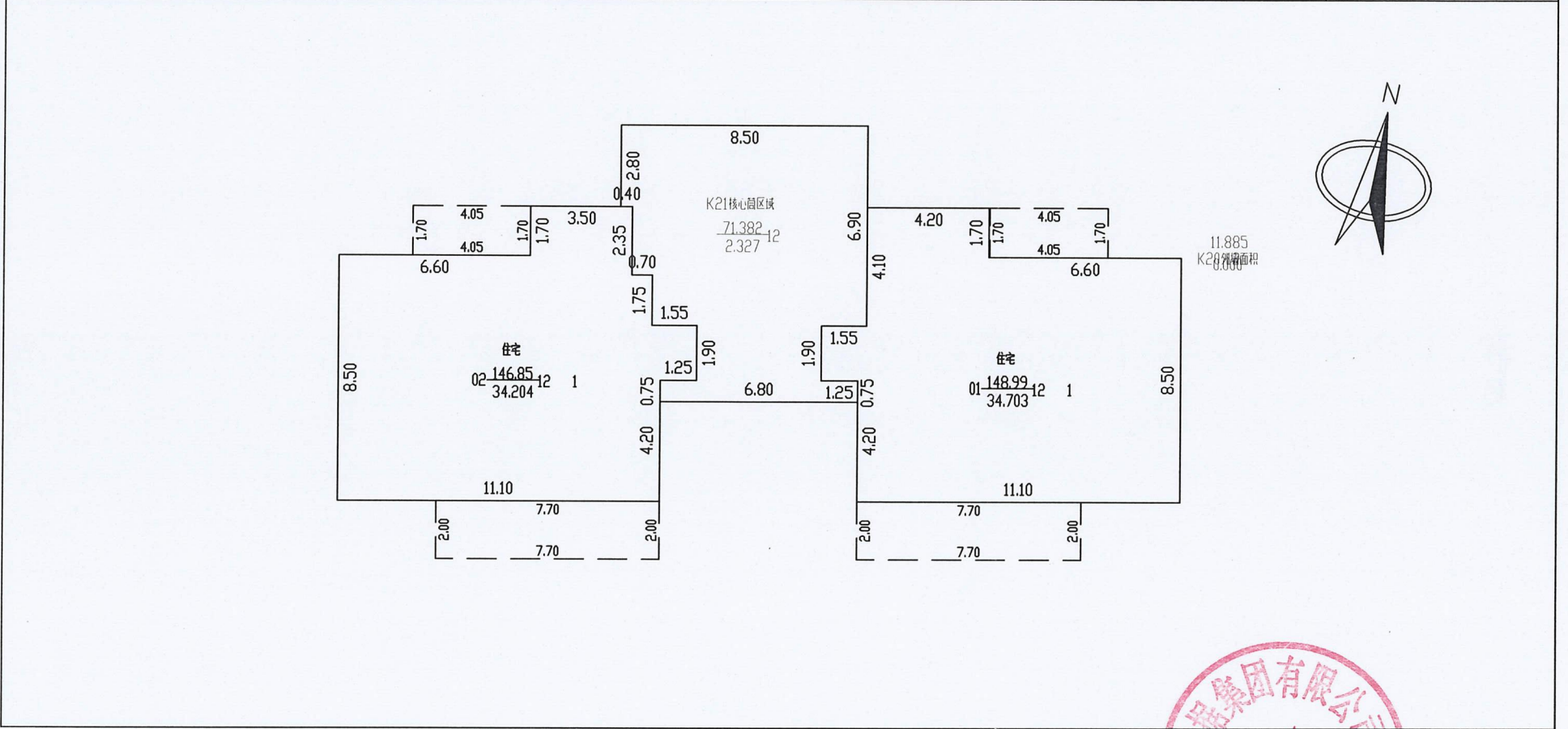
河南建联大数据集团有限公司

测绘人: 张爱丽

审核人: 李玲芝

# 南阳市房产分层图

房产坐落	宛城区北外环路以北、长江路以西区域				建筑结构	钢混	套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	226.931	
房地号	南阳市G2020-76地块教师住房项目(杏坛花园)-12#住宅楼				建成年份	2024	共有分摊面积(m <sup>2</sup> )	68.907	
总层数	27	地上层数	26	地下层数	1	所在层数	2	产权面积(m <sup>2</sup> )	295.84



2024年04月09日

比例 1: 200

河南建联大数据集团有限公司

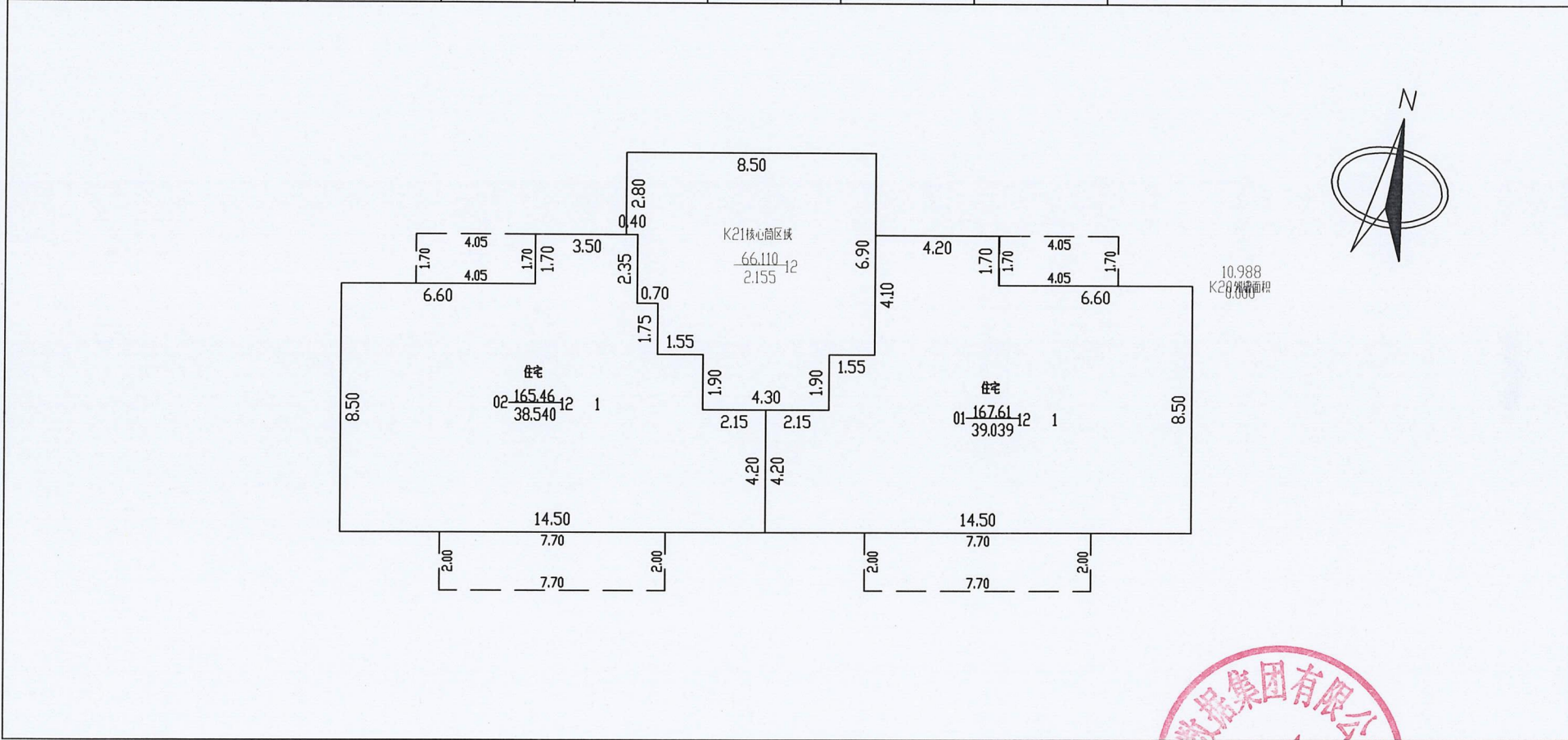
测绘人: 张爱丽

审核人: 李玲芝



# 南阳市房产分层图

房产坐落	宛城区北外环路以北、长江路以西区域				建筑结构	钢混	套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	3321.383	
房地号	南阳市G2020-76地块教师住房项目(杏坛花园)-12#住宅楼				建成年份	2024	共有分摊面积(m <sup>2</sup> )	1008.527	
总层数	27	地上层数	26	地下层数	1	所在层数	3-15	产权面积(m <sup>2</sup> )	4329.91



2024年04月09日

比例 1: 200

河南建联大数据集团有限公司

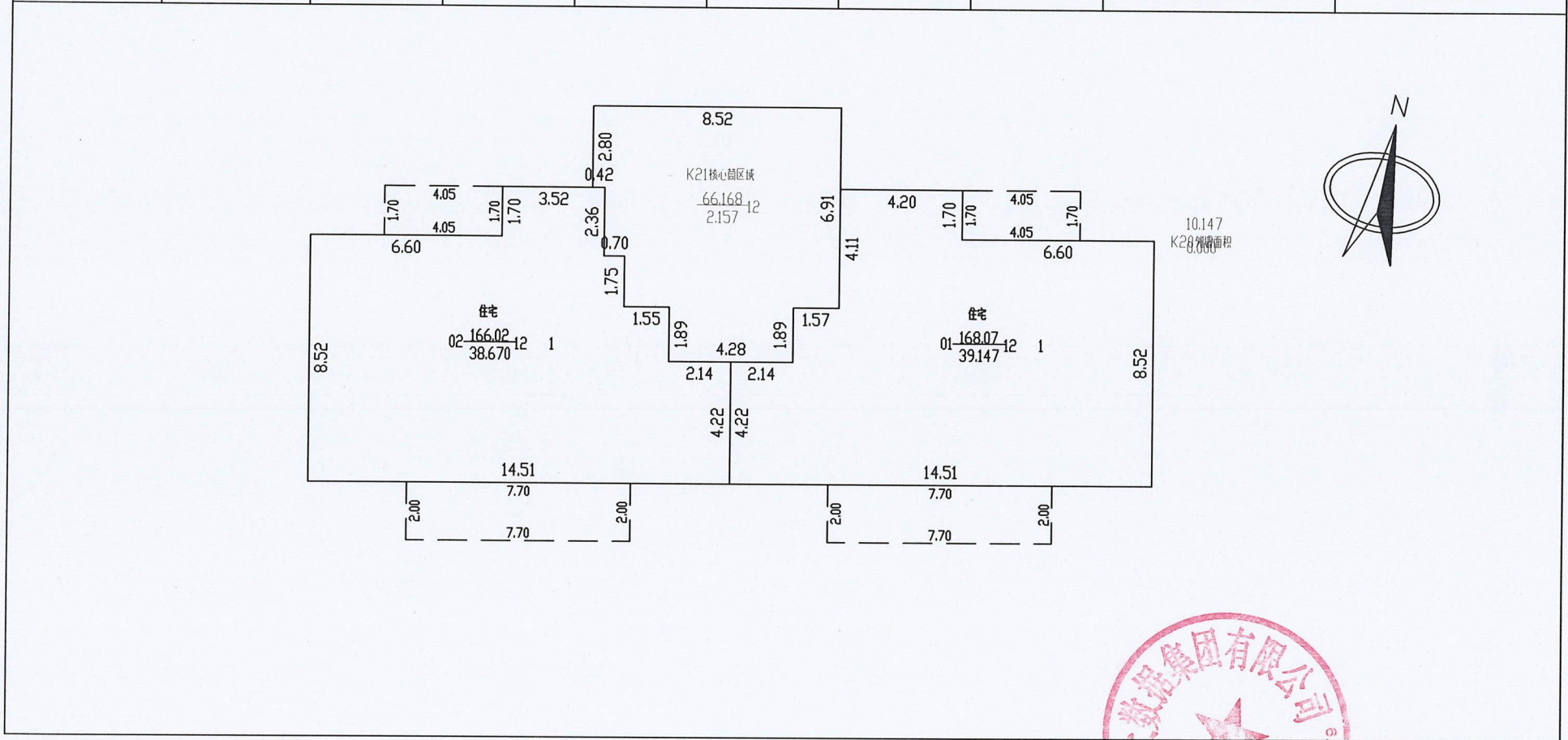
测绘人: 张爱丽

审核人: 李玲芝



# 南阳市房产分层图

房产坐落	宛城区北外环路以北、长江路以西区域				建筑结构	钢混	套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	2819.036	
房地号	南阳市G2020-76地块教师住房项目(杏坛花园)-12#住宅楼				建成年份	2024	共有分摊面积(m <sup>2</sup> )	855.987	
总层数	27	地上层数	26	地下层数	1	所在层数	16-26	产权面积(m <sup>2</sup> )	3674.99



2024年04月09日

比例 1:200

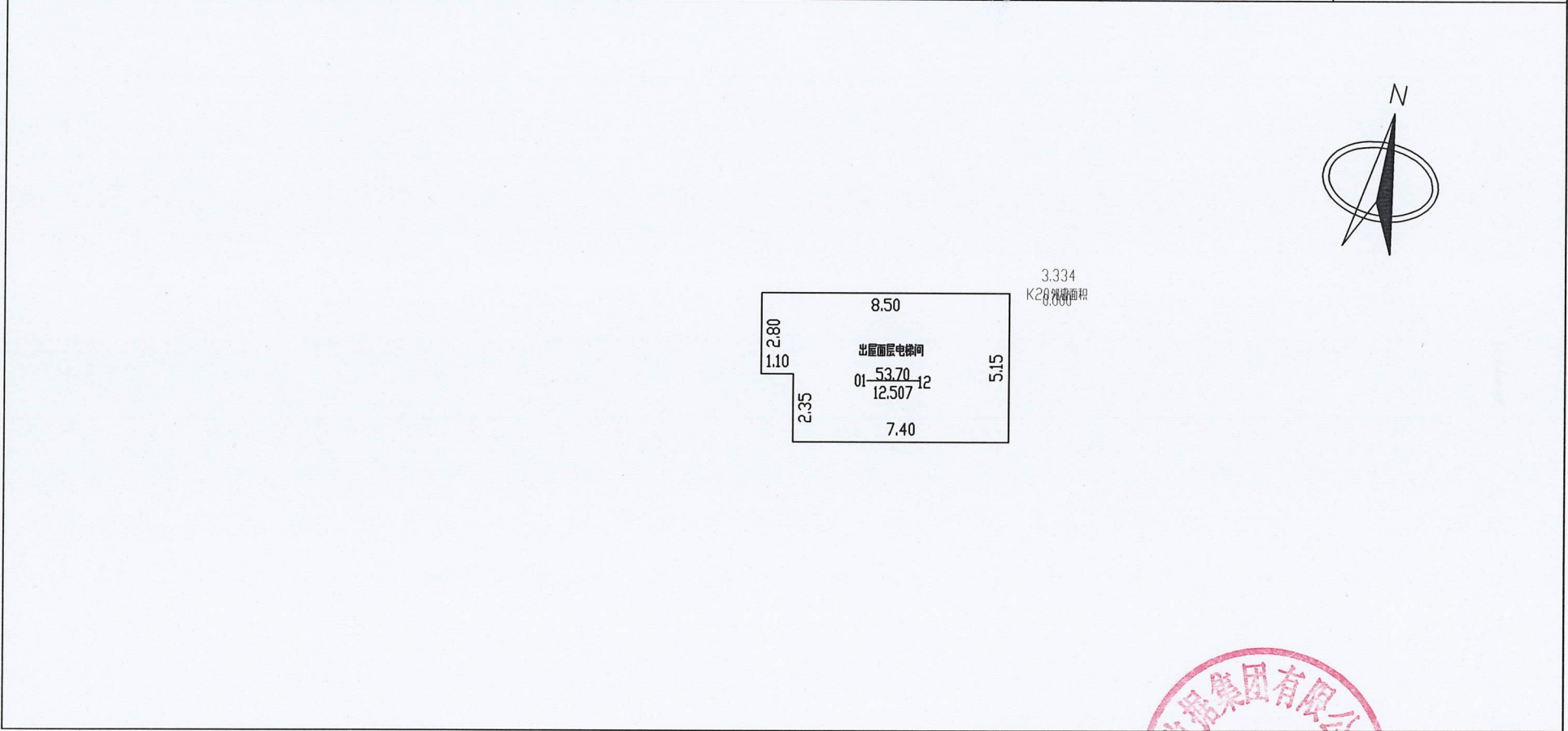
河南建联大数据集团有限公司

测绘人: 张爱丽

审核人: 李玲芝

# 南阳市房产分层图

房产坐落	宛城区北外环路以北、长江路以西区域				建筑结构	钢混	套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	41.190	
房地号	南阳市G2020-76地块教师住房项目(杏坛花园)-12#住宅楼				建成年份	2024	共有分摊面积(m <sup>2</sup> )	12.507	
总层数	27	地上层数	26	地下层数	1	所在层数	出屋面层	产权面积(m <sup>2</sup> )	53.70



2024年04月09日

比例 1: 200

河南建联大数据集团有限公司

测绘人: 张爱丽

审核人: 李玲芝

