

# 南阳市房产面积实测绘报告书

测绘单位自编号： JL202404004

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）4#住宅楼



(测绘单位盖章)

2024年04月25日

# 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

名称 河南建联大数据集团有限公司  
类型 其他有限责任公司  
法定代表人 丁扬  
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），智能仓储服务（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）

注册资本 伍佰万圆整  
成立日期 2010年11月03日  
住所 南阳市宛城区汉冶东路鸿源小区6号楼402室

登记机关  
2022年09月30日

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。

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、  
单位名称： 地理信息系统工程。\*\*\*  
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

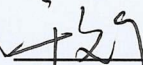
发证机关(印章)  
2023年9月18日

No. 032372


中华人民共和国自然资源部监制  
3000381379

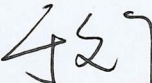
咨询电话：0377-62291777

## 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，组织我方项目负责人  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：

验收人：

验收日期：2019年4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）4#住宅楼			建成年份	2024			
建设单位（产权人）	南阳市津冶房地产开发有限公司	总层数	27	地上层数	26	总建筑面积	1617.96	套内面积	12186.49			
				地下层数	1			分摊面积	3991.47			
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	
4#住宅楼	住宅	钢混	1-26	15924.16	104		1-26	共	共	共	共	
4#住宅楼	出屋面楼梯	钢混	出屋面	110.34		2	出屋面	共	共	共	共	
4#住宅楼	地下室电梯间	钢混	-1	129.30		2	-1	共	共	共	共	
4#住宅楼	风井	钢混	1	14.16		4	1	共	共	共	共	
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）-4#住宅楼				
幢套内面积	12186.490	幢共用面积	3991.470	幢建筑面积	16177.96
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		16048.66	地上功能区	
功能区2	地下室电梯间		129.30	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		520.899	520.899	
K21	1~26层核心筒区域		3586.976	3586.976	
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			15527.820	
K21	功能区1			12057.250	
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	0.03354618	$K20=520.899+0.0000/15527.82=0.0335461$			
K21	0.29749537	$K21=3586.976+0.0000/12057.25=0.2974953$			
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) 4#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 64.648 0.000 64.65  
 $8.500 \times 2.700 + 0.100 \times 7.050 + 6.000 \times 5.950 + 1.450 \times 3.650$

-102 64.648 0.000 64.65  
 $8.500 \times 2.700 + 0.100 \times 7.050 + 6.000 \times 5.950 + 1.450 \times 3.650$

#### 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

101 112.358 37.195 149.55  
 $1.700 \times 3.500 + 10.100 \times 8.500 + 0.700 \times 7.850 + 6.100 \times 0.300 + 1.250 \times 1.900$  阳台:  
 $(3.950 \times 1.700) \times 0.5 + (7.500 \times 2.000) \times 0.5$

102 92.985 30.782 123.77  
 $1.200 \times 6.100 + 2.200 \times 9.600 + 8.900 \times 0.800 + 1.700 \times 8.100 + 9.500 \times 3.200 + 0.900 \times 6.100 + 0.650 \times 1.900$  阳台:  $(2.000 \times 6.400 + 1.300 \times 0.200) \times 0.5$

103 2.240 0.742 2.98 0.700\*3.200

104 3.280 1.086 4.37 0.800\*4.100

101 92.985 30.782 123.77  
 $0.650 \times 1.900 + 0.900 \times 6.100 + 3.200 \times 9.500 + 1.700 \times 8.100 + 0.800 \times 8.900 + 2.200 \times 9.600 + 6.100 \times 1.200$  阳台:  $(6.600 \times 1.300 + 0.700 \times 6.400) \times 0.5$

102 112.358 37.195 149.55  
 $1.700 \times 3.500 + 8.500 \times 10.100 + 7.850 \times 0.700 + 0.300 \times 6.100 + 1.250 \times 1.900$  阳台:  
 $(7.500 \times 2.000) \times 0.5 + (3.950 \times 1.700) \times 0.5$

103 2.240 0.742 2.98 0.700\*3.200

104 2.880 0.953 3.83 0.800\*3.600

#### 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

201 112.558 37.261 149.82  
 $1.250 \times 1.900 + 11.100 \times 6.100 + 10.800 \times 1.750 + 0.650 \times 10.100 + 1.700 \times 3.500$  阳台:  
 $(7.700 \times 2.000) \times 0.5 + (3.950 \times 1.700 + 0.5 \times 1.700 \times 0.000 + 0.5 \times 0.000 \times 1.700) \times 0.5$

202 93.185 30.848 124.03  
 $1.200 \times 6.100 + 2.200 \times 9.600 + 8.900 \times 0.800 + 1.700 \times 8.100 + 9.500 \times 3.200 + 0.900 \times 6.100 + 0.650 \times 1.900$  阳台:  $(2.000 \times 6.600 + 1.300 \times 0.200) \times 0.5$

201 93.185 30.848 124.03  
 $0.650 \times 1.900 + 0.900 \times 6.100 + 3.200 \times 9.500 + 1.700 \times 8.100 + 0.800 \times 8.900 + 2.200 \times 9.600$

00+6.100\*1.200 阳台: (6.800\*1.300+0.700\*6.600)\*0.5  
 202 112.558 37.261 149.82  
 1.250\*1.900+11.100\*6.100+10.800\*1.750+0.650\*10.100+1.700\*3.500 阳台:  
 (7.700\*2.000)\*0.5+(3.950\*1.700+0.5\*1.700\*0.000+0.5\*0.000\*1.700)\*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  
 301 125.998 41.711 167.71  
 14.300\*4.200+12.350\*1.900+10.800\*1.750+0.650\*10.100+1.700\*3.500 阳  
 台:  
 (7.700\*2.000)\*0.5+(3.950\*1.700+0.5\*1.700\*0.000+0.5\*0.000\*1.700)\*0.5  
 302 105.785 35.019 140.80  
 1.400\*3.200+0.800\*3.000+2.000\*7.900+0.700\*9.450+3.400\*6.100+5.400\*7.2  
 50+2.350\*4.200 阳台: (2.000\*6.600+1.300\*0.200)\*0.5  
 301 105.785 35.019 140.80  
 2.350\*4.200+1.550\*6.100+9.500\*3.200+0.700\*3.400+5.400\*5.900+4.700\*2.7  
 00+0.800\*3.000 阳台: (6.800\*1.300+0.700\*6.600)\*0.5  
 302 125.998 41.711 167.71  
 4.200\*14.300+1.900\*12.350+1.750\*10.800+10.100\*0.650+1.700\*3.500 阳  
 台:  
 (7.700\*2.000)\*0.5+(3.950\*1.700+0.5\*1.700\*0.000+0.5\*0.000\*1.700)\*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 126.439 41.857 168.30  
 14.310\*4.220+12.370\*1.900+10.820\*1.740+2.360\*3.520+0.660\*6.600 阳台:  
 (7.700\*2.000)\*0.5+(3.950\*1.700)\*0.5  
 1602 106.069 35.113 141.18  
 2.340\*4.220+1.570\*6.120+9.520\*3.200+0.700\*3.410+5.420\*5.890+4.700\*2.6  
 90+0.810\*3.010 阳台: (2.000\*6.600+1.300\*0.200)\*0.5  
 1601 106.069 35.113 141.18  
 2.340\*4.220+1.570\*6.120+9.520\*3.200+0.700\*3.410+5.420\*5.890+4.700\*2.6  
 90+0.810\*3.010 阳台: (6.800\*1.300+0.700\*6.600)\*0.5  
 1602 126.439 41.857 168.30  
 14.310\*4.220+12.370\*1.900+10.820\*1.740+2.360\*3.520+0.660\*6.600 阳台:  
 (7.700\*2.000)\*0.5+(3.950\*1.700)\*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 41.452 13.722 55.17 5.170\*7.420+2.810\*1.100  
 2702 41.452 13.722 55.17 2.810\*8.520+2.360\*7.420

## 2. 计算公用建筑面积分摊系数

1) 住宅总建筑面积=15924.16

2) 公用建筑面积分摊系数

$$K20 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{520.8990 + 0.0000}{15527.8200} = 0.0335462$$

$$K21 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{3586.9760 + 0.0000}{12057.2500} = 0.2974954$$

### 3. 计算总建筑面积

总建筑面积=16177.96



# 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）4#住宅楼		
为多幢楼服务的共用面积		
公用设施名称	所在楼层及位置	服务对象
仅为本幢楼服务的共用面积		
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：		

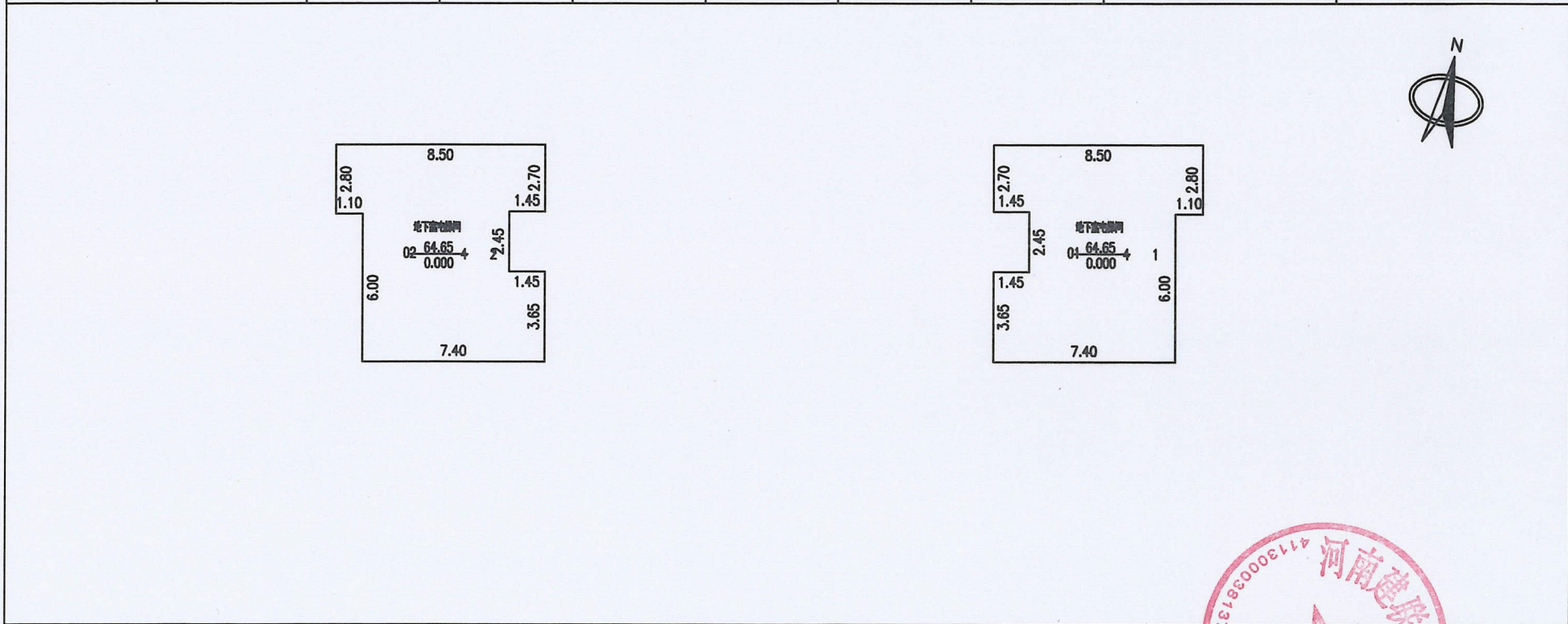
建设单位名称（盖章）：

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> )	129.296
房地号	南阳市G2020-76地块教师住房项目(杏坛花园)-4#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	产权面积(m <sup>2</sup> )	129.30



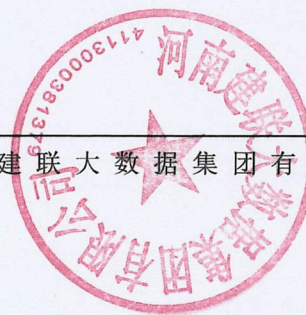
2024年04月09日

比例 1: 230

河南建联大数据集团有限公司

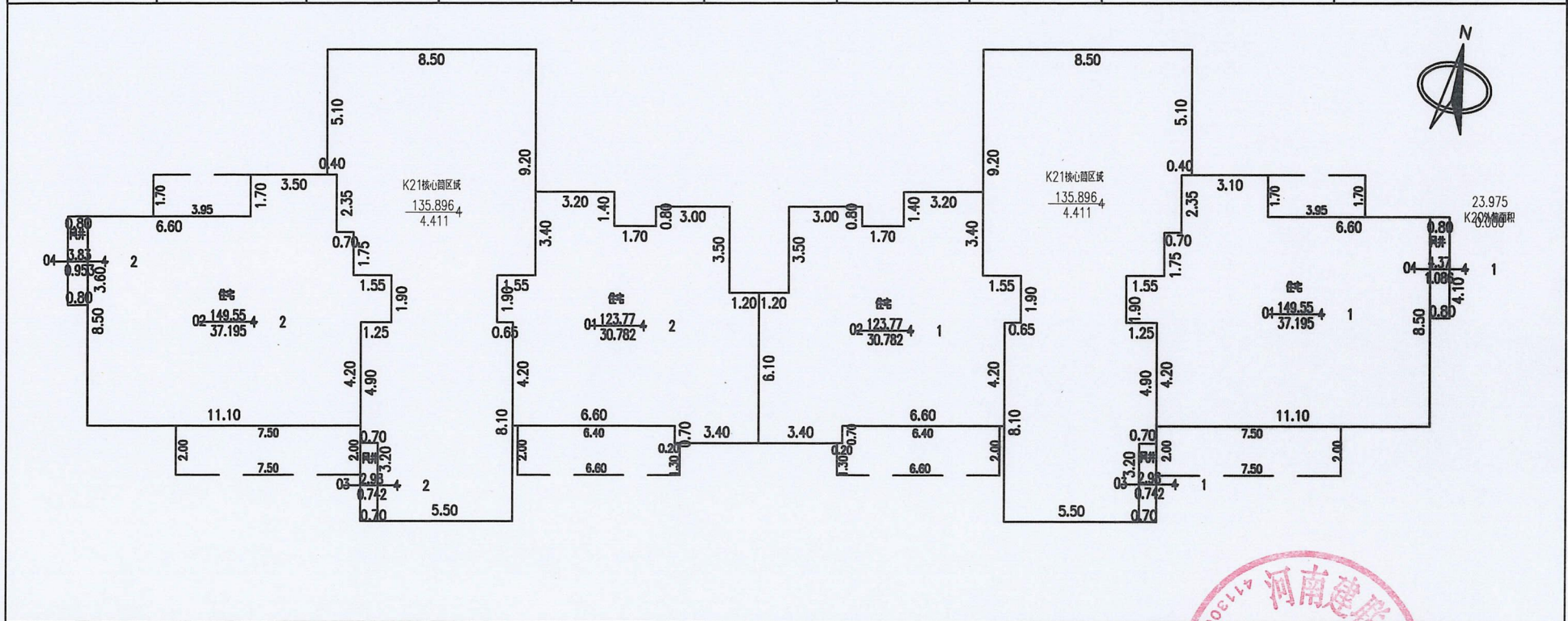
测绘人: 张爱丽

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> )	421.326	
房地号	南阳市G2020-76地块教师住房项目(杏坛花园)-4#住宅楼				建成年份	2024	共有分摊面积(m <sup>2</sup> )	139.477	
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> )	560.80



2024年04月09日

比例 1: 230

河南建联大数据集团有限公司

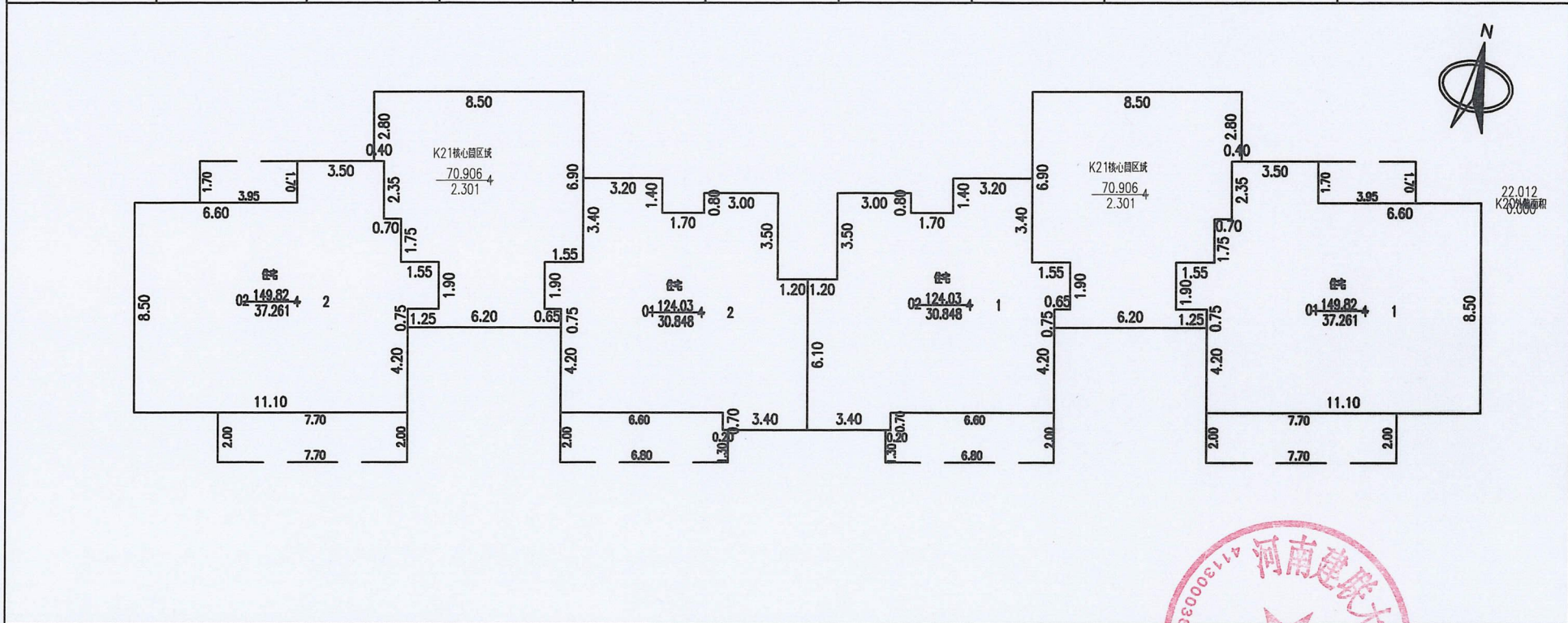
测绘人: 张爱丽

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> )	411.486
房地号	南阳市G2020-76地块教师住房项目(杏坛花园)-4#住宅楼			建成年份	2024	共有分摊面积(m <sup>2</sup> )	136.218
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> )	547.70



2024年04月09日

比例 1: 230

河南建联大数据集团有限公司

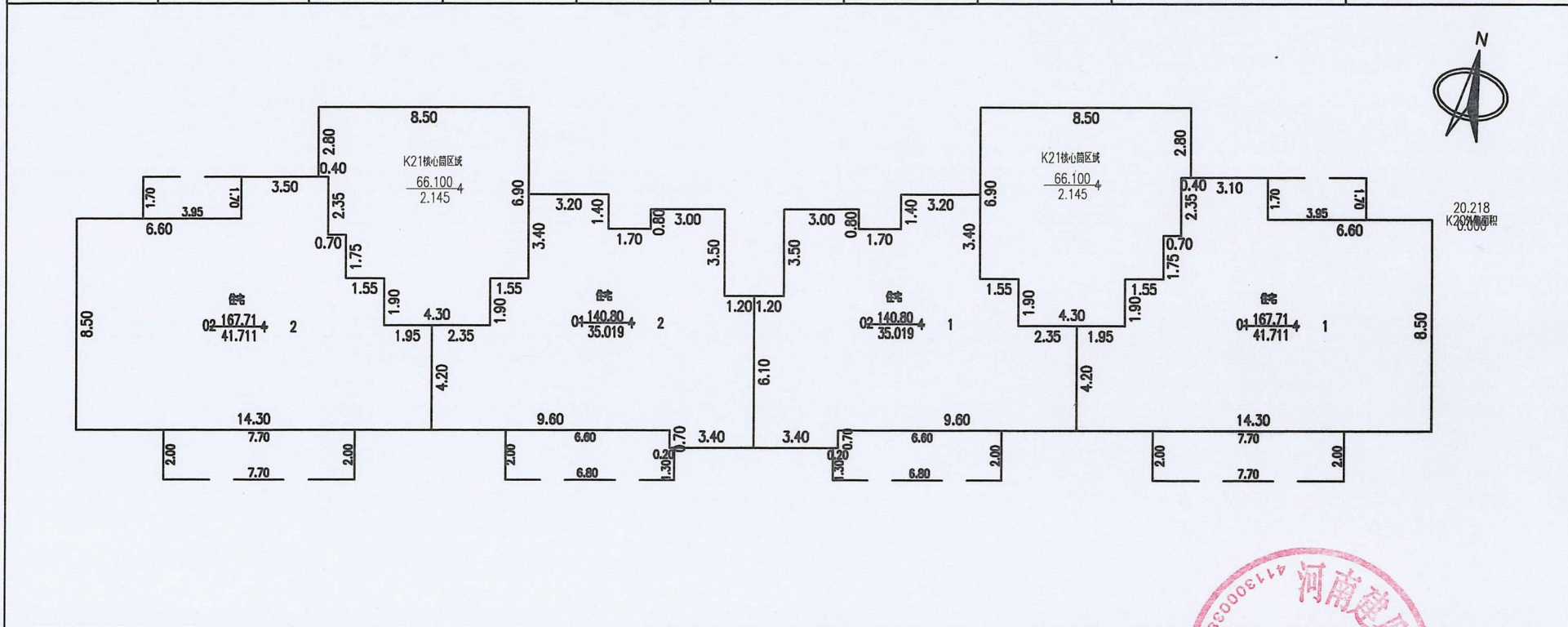
测绘人: 张爱丽

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> )	6026.358
房地号	南阳市G2020-76地块教师住房项目(杏坛花园)-4#住宅楼			建成年份	2024	共有分摊面积(m <sup>2</sup> )	1994.980
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> )	8021.26



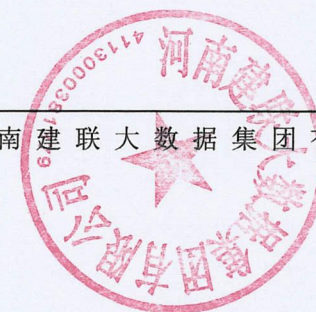
2024年04月09日

比例 1: 230

河南建联大数据集团有限公司

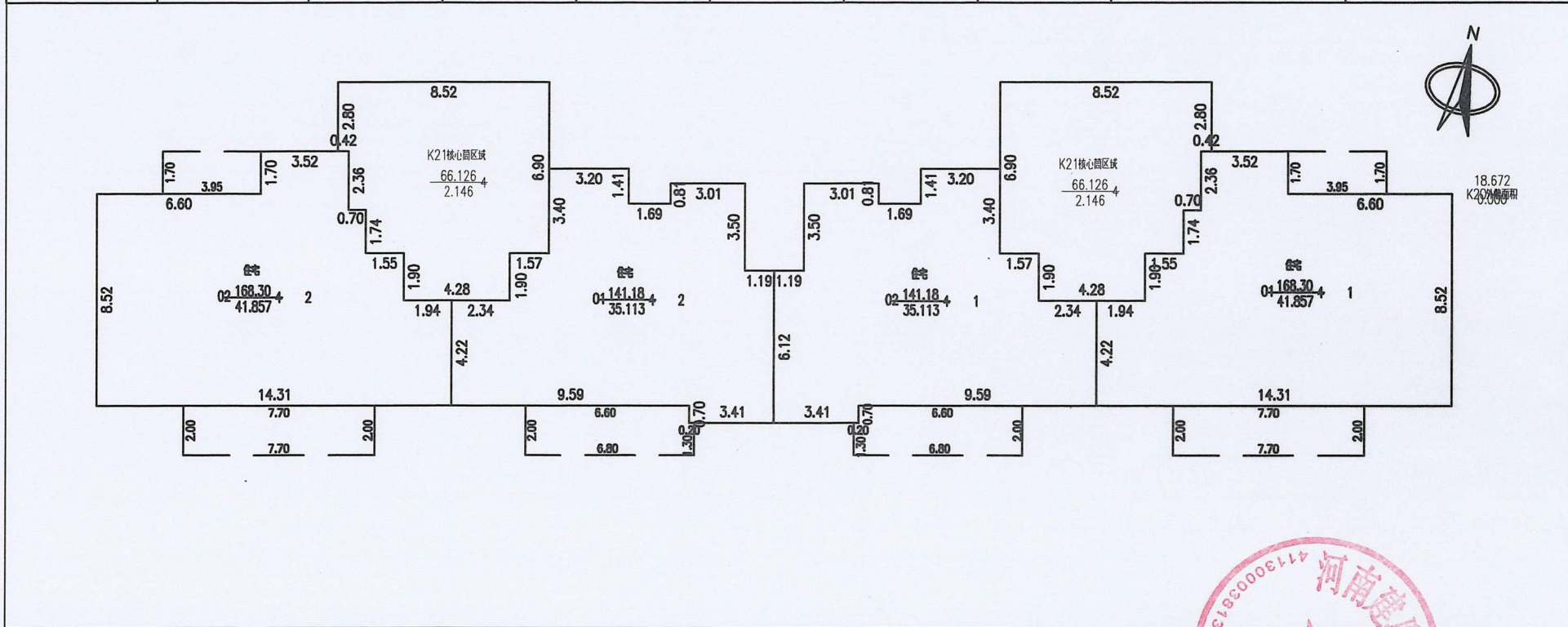
测绘人: 张艳丽

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> )	5115.176	
房地号	南阳市G2020-76地块教师住房项目(杏坛花园)-4#住宅楼				建成年份	2024	共有分摊面积(m <sup>2</sup> )	1693.340	
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> )	6808.56



2024年04月09日

比例 1: 230

河南建联大数据集团有限公司

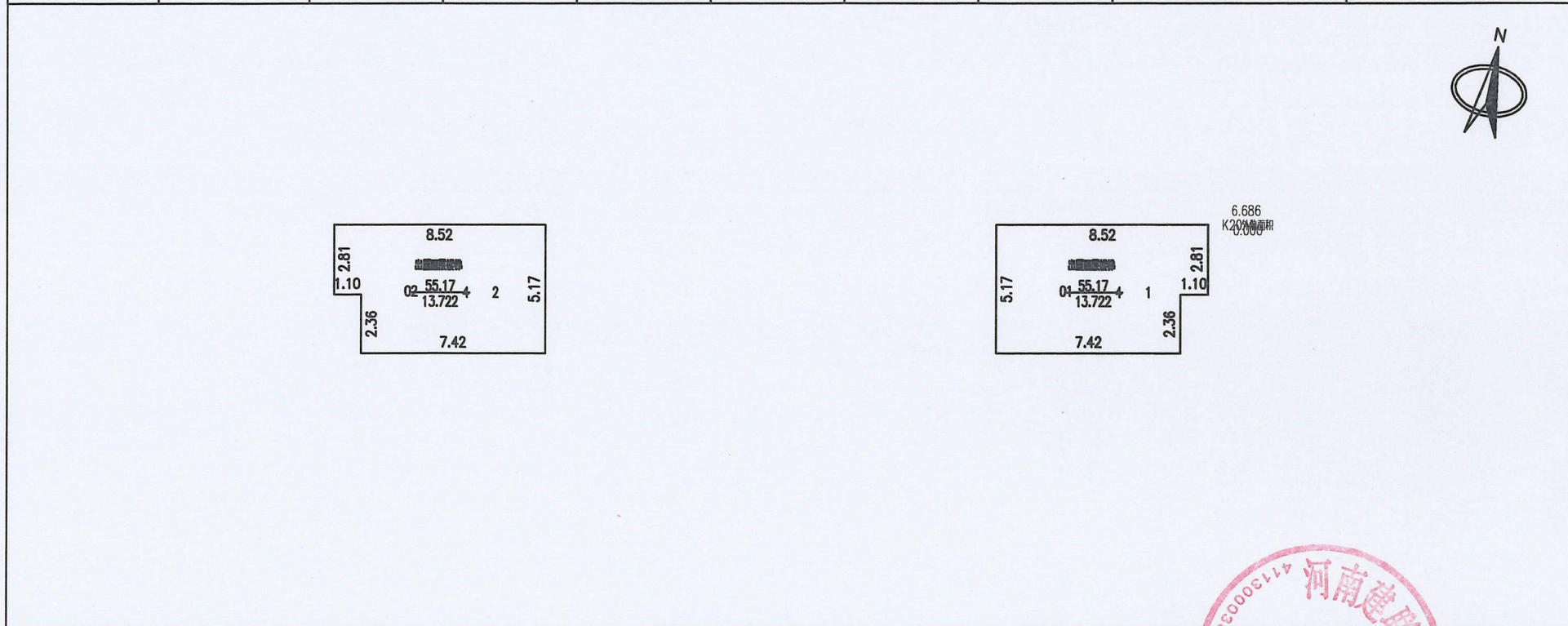
测绘人: 张爱丽

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> )	82.904	
房地号	南阳市G2020-76地块教师住房项目(杏坛花园)-4#住宅楼				建成年份	2024	共有分摊面积(m <sup>2</sup> )	27.444	
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> )	110.34



2024年04月09日

比例 1: 230

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

