

南阳市房产面积实测绘报告书

测绘单位自编号： JL202404001

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）1#住宅楼



2024年04月26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

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，工业工程设计服务，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）		

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：2024年10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）1#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	28	地上层数	26	总建筑面积	13189.12	套内面积	10197.94			
				地下层数	2			分摊面积	2991.18			
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	
1#住宅楼	住宅	钢混	1-26	12899.28	104		1-26	共	共	共	共	
1#住宅楼	出屋面层楼梯间	钢混	出屋面层	112.58		2	出屋面层	共	共	共	共	
1#住宅楼	地下室电梯间	钢混	-2~-1	173.40		4	-2~-1	共	共	共	共	
1#住宅楼	风井	钢混	1	3.86		1	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）-1#住宅楼				
幢套内面积	10197.940	幢共用面积	2991.180	幢建筑面积	13189.12

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	13015.72	地上功能区
功能区2	地下室电梯间	173.40	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	433.009	433.009
K21	1~26层核心筒区域	2646.222	2646.222

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	12582.707
K21	功能区1	10024.533

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	0.03441302	$K20=433.009+0.0000/12582.707=0.0344130$
K21	0.26397459	$K21=2646.222+0.0000/10024.533=0.2639745$

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) 1#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: 2024.04.09

计算内容:

1. 计算套内建筑面积

1) -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

-201 42.150 0.000 42.15

$0.5 \times 8.100 \times 2.925 + 0.5 \times 5.200 \times 8.100 + 0.5 \times 8.414 \times 2.332 + 0.5 \times 0.525 \times 2.275$

-202 44.550 0.000 44.55

$0.5 \times 8.100 \times 3.200 + 0.5 \times 5.500 \times 8.100 + 0.5 \times 8.420 \times 2.356 + 0.5 \times 0.525 \times 2.300$

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 95.450 28.481 123.93 $4.100 \times 9.400 + 6.400 \times 7.800$

102 95.450 28.481 123.93 $9.400 \times 4.100 + 7.800 \times 6.400$

103 95.450 28.481 123.93 $4.100 \times 9.400 + 6.400 \times 7.800$

104 95.450 28.481 123.93 $4.100 \times 9.400 + 6.400 \times 7.800$

105 2.970 0.886 3.86 2.700×1.104

3) 2、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

201 95.450 28.481 123.93 $4.100 \times 9.400 + 6.400 \times 7.800$ 阳台:
 $(1.999 \times 6.660 + 0.570 \times 1.299) \times 0.5$

202 95.450 28.481 123.93 $9.400 \times 4.100 + 7.800 \times 6.400$ 阳台:
 $(6.660 \times 1.999 + 1.299 \times 0.570) \times 0.5$

203 95.450 28.481 123.93 $4.100 \times 9.400 + 6.400 \times 7.800$ 阳台:
 $(1.999 \times 6.660 + 0.570 \times 1.299) \times 0.5$

204 95.450 28.481 123.93 $4.100 \times 9.400 + 6.400 \times 7.800$ 阳台:
 $(6.660 \times 1.999 + 1.299 \times 0.570) \times 0.5$

4) 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 95.672 28.547 124.22 $9.400 \times 4.110 + 6.400 \times 7.820$ 阳台:
 $(1.300 \times 7.200 + 0.700 \times 6.600) \times 0.5$

1602 95.594 28.524 124.12 $7.820 \times 10.500 + 4.110 \times 1.580$ 阳
台: $(6.600 \times 2.000 + 1.300 \times 0.600) \times 0.5$

1603 95.594 28.524 124.12 $10.500 \times 7.820 + 4.110 \times 1.580$ 阳
台: $(2.000 \times 6.600 + 0.600 \times 1.300) \times 0.5$

1604 95.672 28.547 124.22 $9.400 \times 4.110 + 6.400 \times 7.820$ 阳台:
 $(6.600 \times 2.000 + 1.300 \times 0.600) \times 0.5$

5) 出屋面层

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

01 42.161 12.580 54.74

5.100*8.000+0.600*2.250+0.5*0.010*2.250

02 44.550 13.293 57.84 8.600*2.250+3.150*8.000

2. 计算公用建筑面积分摊系数

1) 住宅总建筑面积=12899.28

2) 公用建筑面积分摊系数

$$K20 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{433.0090 + 0.0000}{12582.7070} = 0.0344130$$

$$K21 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{2646.2220 + 0.0000}{10024.5330} = 0.2639746$$

3. 计算总建筑面积

总建筑面积=13189.12

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)）1#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
不封闭连廊	2-26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 ²)	173.400	
房地号	南阳市G2020-76地块教师住房项目(杏坛花园)1#住宅楼				建成年份	2024	共有分摊面积(m ²)	0.000	
总层数	28	地上层数	26	地下层数	2	所在层数	-2~-1	产权面积(m ²)	173.400



2024年04月09日

比例 1: 200

河南建联大数据集团有限公司

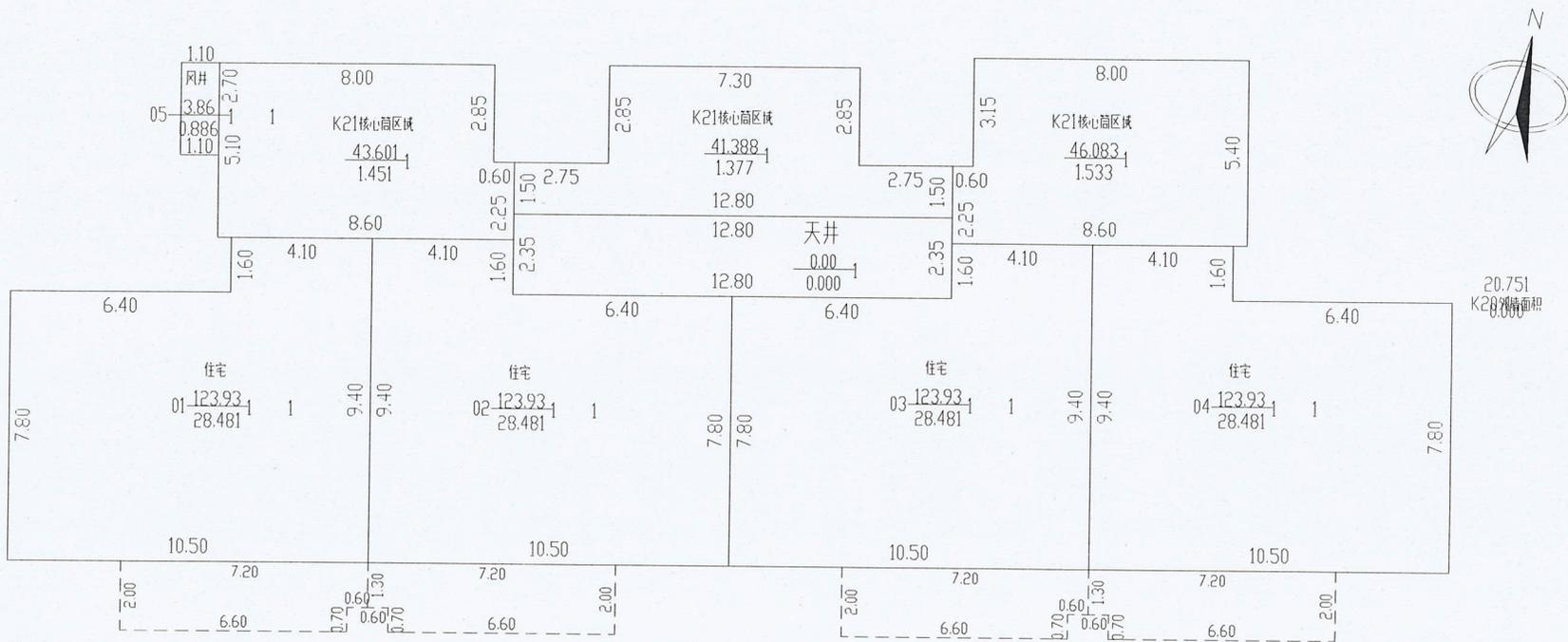
测绘人: 张爱丽

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 ²)	384.770	
房地号	南阳市G2020-76地块教师住房项目(杏坛花园)1#住宅楼				建成年份	2024	共有分摊面积(m ²)	114.810	
总层数	28	地上层数	26	地下层数	2	所在层数	1	产权面积(m ²)	499.58



2024年04月09日

比例 1: 200

河南建联大数据集团有限公司

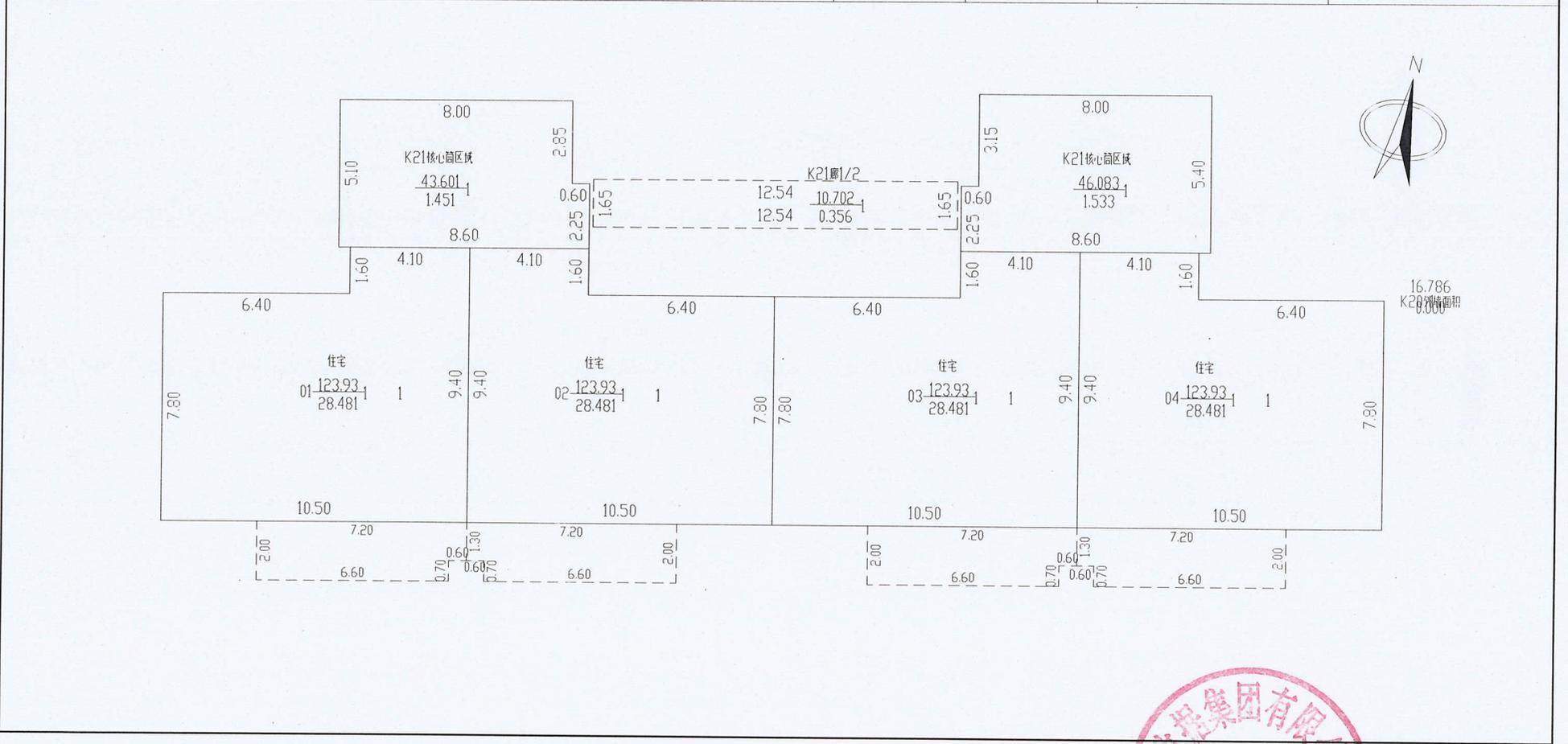
测绘人: 张爱丽

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 ²)	5345.200	
房地号	南阳市G2020-76地块教师住房项目(杏坛花园)1#住宅楼				建成年份	2024	共有分摊面积(m ²)	1594.936	
总层数	28	地上层数	26	地下层数	2	所在层数	2-15	产权面积(m ²)	6940.08



2024年04月09日

比例 1: 200

河南建联大数据集团有限公司

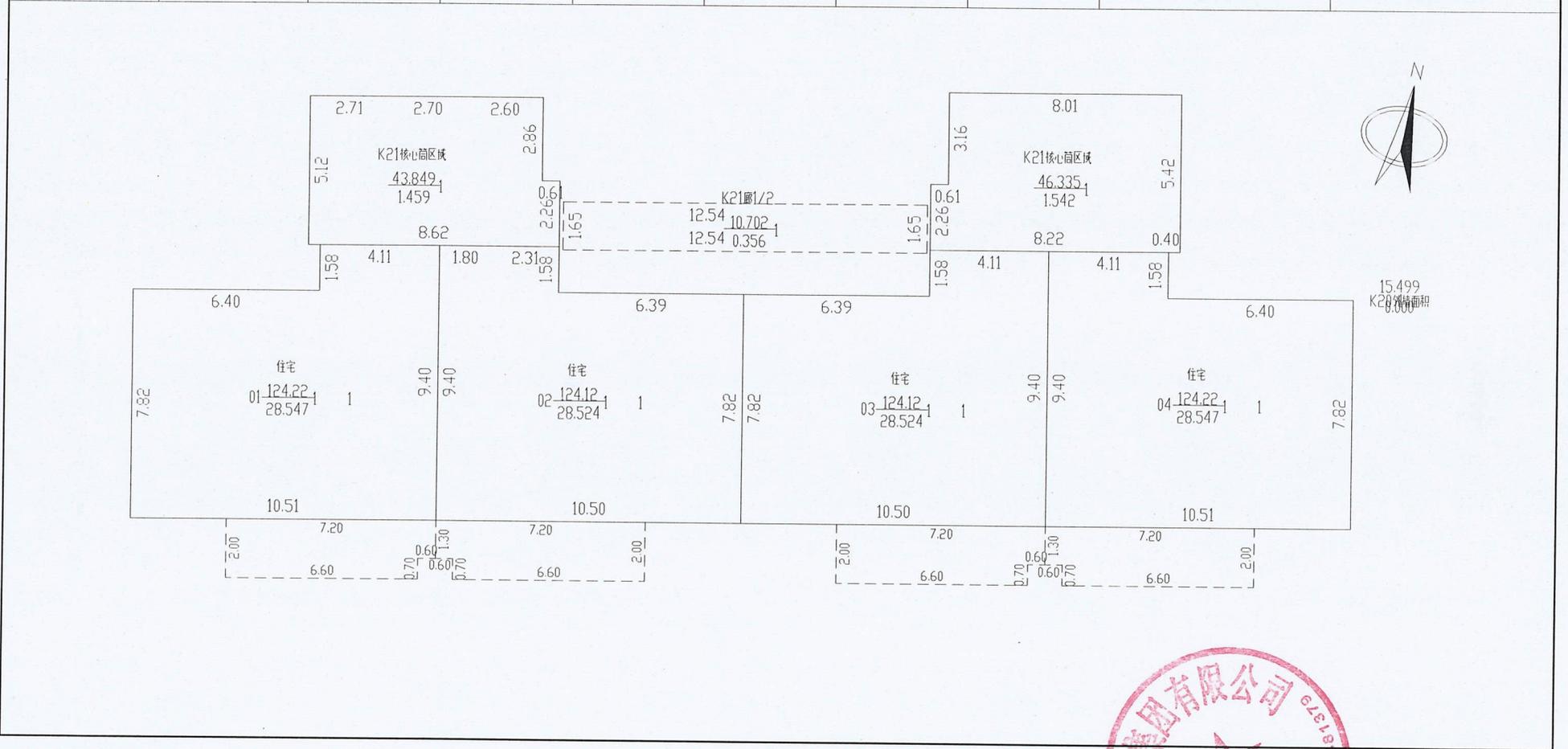
测绘人: 张爱丽

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 ²)	4207.852	
房地号	南阳市G2020-76地块教师住房项目(杏坛花园)1#住宅楼				建成年份	2024	共有分摊面积(m ²)	1255.562	
总层数	28	地上层数	26	地下层数	2	所在层数	16-26	产权面积(m ²)	5463.48



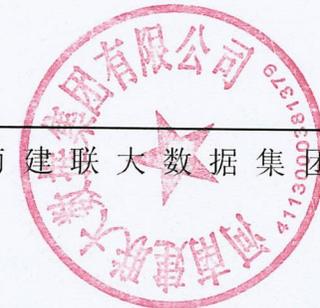
2024年04月09日

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 ²)	86.711	
房地号	南阳市G2020-76地块教师住房项目(杏坛花园)1#住宅楼				建成年份	2024	共有分摊面积(m ²)	25.873	
总层数	28	地上层数	26	地下层数	2	所在层数	出屋面层	产权面积(m ²)	112.58



6.765
K28700面积



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