

# 南阳市房产面积实测绘报告书

测绘单位自编号： JL202404008

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）8#住宅楼



2024年04月25日



# 测绘单位房产测绘资质证书

 <b>营业执照</b> (副本) (2-1)		 扫描二维码登录 “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。
统一社会信用代码 91411302563741144H	<b>名称</b> 河南建联大数据集团有限公司	<b>注册资本</b> 伍佰万圆整
	<b>类型</b> 其他有限责任公司	<b>成立日期</b> 2010年11月03日
	<b>法定代表人</b> 丁扬	<b>住所</b> 南阳市宛城区汉冶东路鸿源小区 6号楼402室
<b>经营范围</b> 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，水利工程质量检测，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）	<b>登记机关</b>  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

 <b>乙级测绘资质证书</b> (副本)	
<b>专业类别:</b>	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。***
<b>单位名称:</b>	河南建联大数据集团有限公司
<b>注册地址:</b>	南阳市宛城区汉冶东路鸿源小区6号楼402室
<b>法定代表人:</b>	丁扬
<b>证书编号:</b>	乙测资字41510980
<b>有效期至:</b>	2028年9月17日
	<b>发证机关(印章)</b>  2023年9月18日

No. 032372

中华人民共和国自然资源部监制

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 4 月 8 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）8#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	1330 2.72	套内面积	10323.47			
				地下层数	2			分摊面积	2979.25			
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	
8#住宅楼	住宅	钢混	3-26	12073.92	96		3-26	共	共	共	共	
8#住宅楼	出屋面层楼梯	钢混	出屋面层	114.16		2	出屋面层	共	共	共	共	
8#住宅楼	地下室电梯间	钢混	-1~-2	187.41		4	-1~-2	共	共	共	共	
8#住宅楼	风井	钢混	1	6.13		2	1	共	共	共	共	
8#住宅楼	物业用房	钢混	1-2	921.10		2	1-2	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）-8#住宅楼				
幢套内面积	10323.470	幢共用面积	2979.250	幢建筑面积	13302.72
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		12194.21	地上功能区	
功能区2	物业用房		921.10	地上功能区	
功能区3	地下室电梯间		187.41	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		428.862	428.862	
K21	1~2层核心筒区域		223.272	223.272	
K22	3~26层核心筒区域		2413.337	2413.337	
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			12686.556	
K21	功能区1+功能区2			10136.168	
K22	住宅、出屋面层楼梯间			9257.963	
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	0.03380445	K20=428.862+0.0000/12686.556=0.0338044			
K21	0.02202726	K21=223.272+0.0000/10136.168=0.0220272			
K22	0.26067689	K22=2413.337+0.0000/9257.963=0.2606768			
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) 8#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) -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 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 48.630 0.000 48.63

$8.100 \times 5.150 + 2.250 \times 0.525 + 0.5 \times 0.000 \times 0.525$

-102 52.080 0.000 52.08

$0.5 \times 2.250 \times 0.525 + 0.5 \times 8.624 \times 2.250 + 0.5 \times 8.407 \times 5.251 + 0.5 \times 3.200 \times 8.100$

#### 3) 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

101 437.280 24.414 461.69

$42.000 \times 7.800 + 29.200 \times 1.600 + 0.800 \times 8.800$  阳台:

$6.600 \times 2.000 + 1.300 \times 0.600 + 1.300 \times 7.200 + 0.700 \times 6.600 + 6.600 \times 2.000 + 1.300 \times 0.600$

$0.700 \times 6.600$

102 2.970 0.166 3.14  $1.100 \times 2.700$

103 2.835 0.158 2.99  $0.900 \times 3.150$

#### 4) 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

201 435.120 24.294 459.41  $4.100 \times 9.400 + 6.400 \times 7.800$  阳台:

$(1.999 \times 6.660 + 0.570 \times 1.299) \times 0.5$

#### 5) 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 95.450 30.211 125.66  $4.100 \times 9.400 + 6.400 \times 7.800$  阳台:

$(1.999 \times 6.660 + 0.570 \times 1.299) \times 0.5$

302 95.450 30.211 125.66  $9.400 \times 4.100 + 7.800 \times 6.400$  阳台:

$(6.660 \times 1.999 + 1.299 \times 0.570) \times 0.5$

303 95.450 30.211 125.66  $4.100 \times 9.400 + 6.400 \times 7.800$  阳台:

$(1.999 \times 6.660 + 0.570 \times 1.299) \times 0.5$

304 95.450 30.211 125.66  $4.100 \times 9.400 + 6.400 \times 7.800$  阳台:

$(6.660 \times 1.999 + 1.299 \times 0.570) \times 0.5$



6) 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	30.281	125.95	$9.400 \times 4.110 + 6.400 \times 7.820$	阳台： $(1.300 \times 7.200 + 0.700 \times 6.600) \times 0.5$
1602	95.594	30.256	125.85	$7.820 \times 10.500 + 4.110 \times 1.580$	阳 台： $(6.600 \times 2.000 + 1.300 \times 0.600) \times 0.5$
1603	95.594	30.256	125.85	$10.500 \times 7.820 + 4.110 \times 1.580$	阳 台： $(2.000 \times 6.600 + 0.600 \times 1.300) \times 0.5$
1604	95.672	30.281	125.95	$9.400 \times 4.110 + 6.400 \times 7.820$	阳台： $(6.600 \times 2.000 + 1.300 \times 0.600) \times 0.5$

7) 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	42.161	13.344	55.51	$5.100 \times 8.000 + 0.600 \times 2.250 + 0.5 \times 0.010 \times 2.250$	
2702	44.550	14.101	58.65	$8.600 \times 2.250 + 3.150 \times 8.000$	

## 2. 计算公用建筑面积分摊系数

1) 住宅总建筑面积=12073.92

2) 公用建筑面积分摊系数

$$K_{20} = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{428.8620 + 0.0000}{12686.5560} = 0.0338044$$

$$K_{21} = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{223.2720 + 0.0000}{10136.1680} = 0.0220273$$

$$K_{22} = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{2413.3370 + 0.0000}{9257.9630} = 0.2606769$$

## 3. 计算总建筑面积

总建筑面积=13302.72



# 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））8#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
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）：

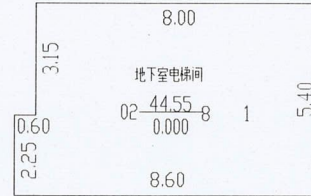
设计单位名称（盖章）：





# 南阳市房产分层图

房产坐落	宛城区北外环路以北、长江路以西区域宛城区				建筑结构	钢混	套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	86.700	
房地号	南阳市G2020-76地块教师住房项目(杏坛花园)-8#住宅楼				建成年份	2024	共有分摊面积(m <sup>2</sup> )	0.000	
总层数	28	地上层数	26	地下层数	2	所在层数	-2	产权面积(m <sup>2</sup> )	86.70



2024年04月09日

比例 1: 200

河南建联大数据集团有限公司

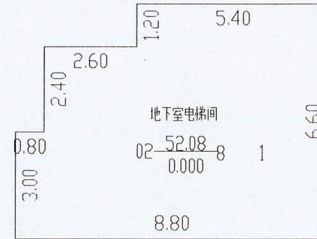
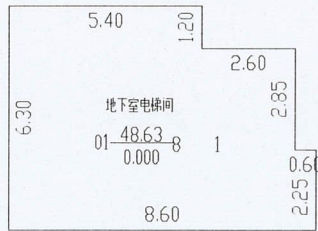
测绘人: 张爱丽

审核人: 李玲芝



# 南阳市房产分层图

房产坐落	宛城区北外环路以北、长江路以西区域宛城区				建筑结构	钢混	套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	100.710	
房地号	南阳市G2020-76地块教师住房项目(杏坛花园)-8#住宅楼				建成年份	2024	共有分摊面积(m <sup>2</sup> )	0.000	
总层数	28	地上层数	26	地下层数	2	所在层数	-1	产权面积(m <sup>2</sup> )	100.71



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

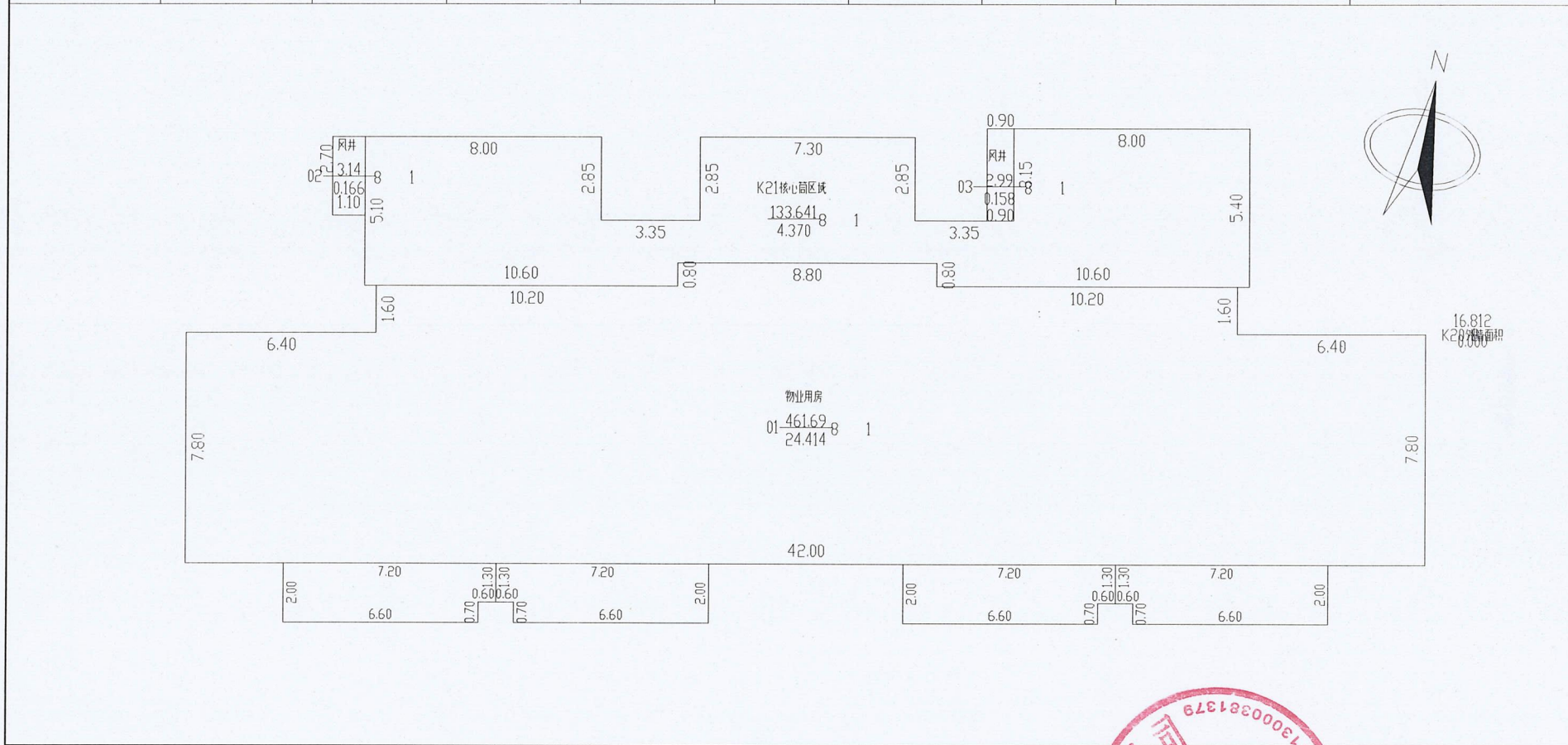
审核人: 李玲芝





# 南阳市房产分层图

房产坐落	宛城区北外环路以北、长江路以西区域宛城区				建筑结构	钢混	套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	443.085	
房地号	南阳市G2020-76地块教师住房项目(杏坛花园)-8#住宅楼				建成年份	2024	共有分摊面积(m <sup>2</sup> )	24.738	
总层数	28	地上层数	26	地下层数	2	所在层数	1	产权面积(m <sup>2</sup> )	467.82



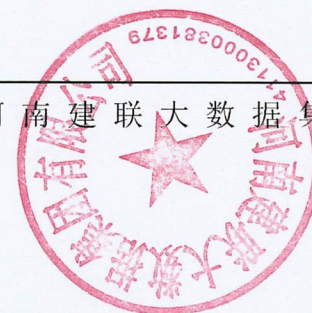
2024年04月09日

比例 1: 200

河南建联大数据集团有限公司

测绘人: 张赵丽

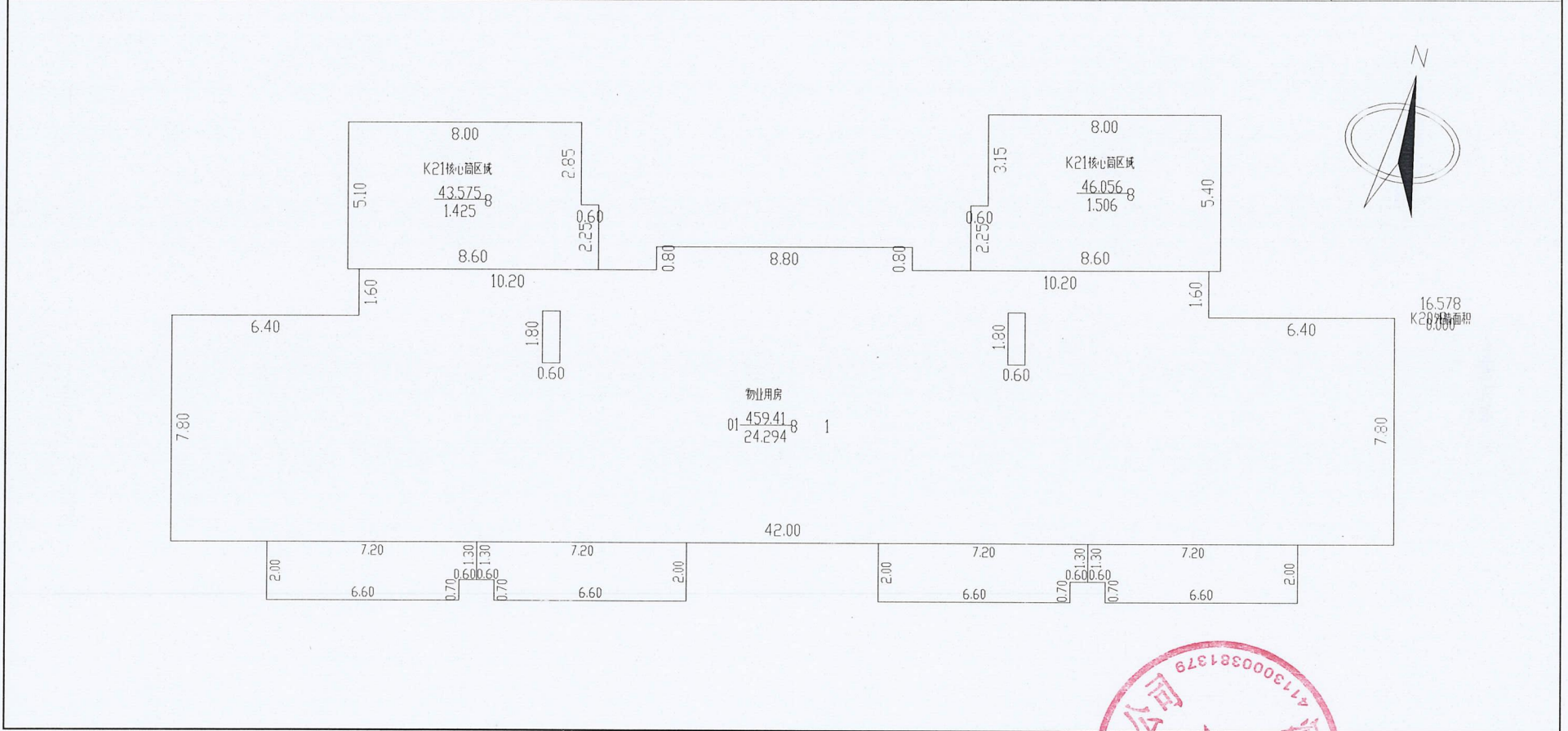
审核人: 李玲芝





# 南阳市房产分层图

房产坐落	宛城区北外环路以北、长江路以西区域宛城区				建筑结构	钢混	套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	435.120	
房地号	南阳市G2020-76地块教师住房项目(杏坛花园)-8#住宅楼				建成年份	2024	共有分摊面积(m <sup>2</sup> )	24.294	
总层数	28	地上层数	26	地下层数	2	所在层数	2	产权面积(m <sup>2</sup> )	459.41



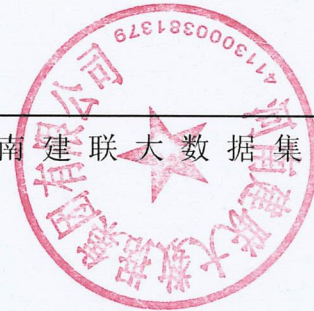
2024年04月09日

比例 1: 200

河南建联大数据集团有限公司

测绘人: 张爱丽

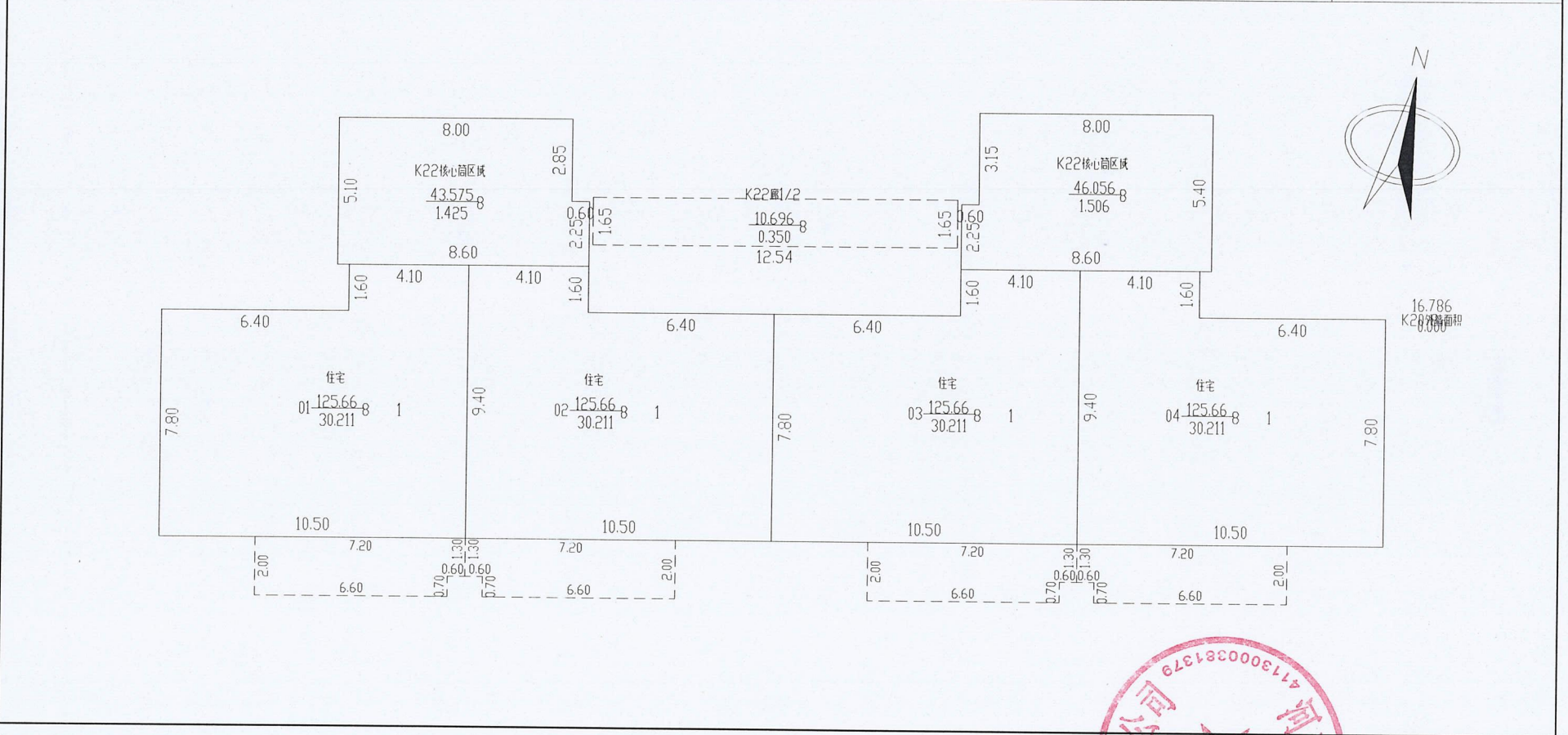
审核人: 李玲芝





# 南阳市房产分层图

房产坐落	宛城区北外环路以北、长江路以西区域宛城区				建筑结构	钢混	套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	4963.400	
房地号	南阳市G2020-76地块教师住房项目(杏坛花园)-8#住宅楼				建成年份	2024	共有分摊面积(m <sup>2</sup> )	1570.972	
总层数	28	地上层数	26	地下层数	2	所在层数	3-15	产权面积(m <sup>2</sup> )	6534.32



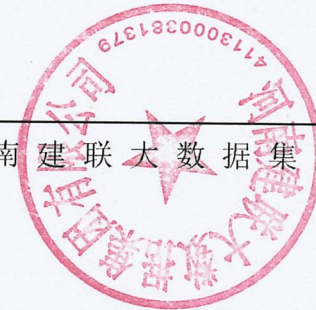
2024年04月09日

比例 1: 200

河南建联大数据集团有限公司

测绘人: 张艳丽

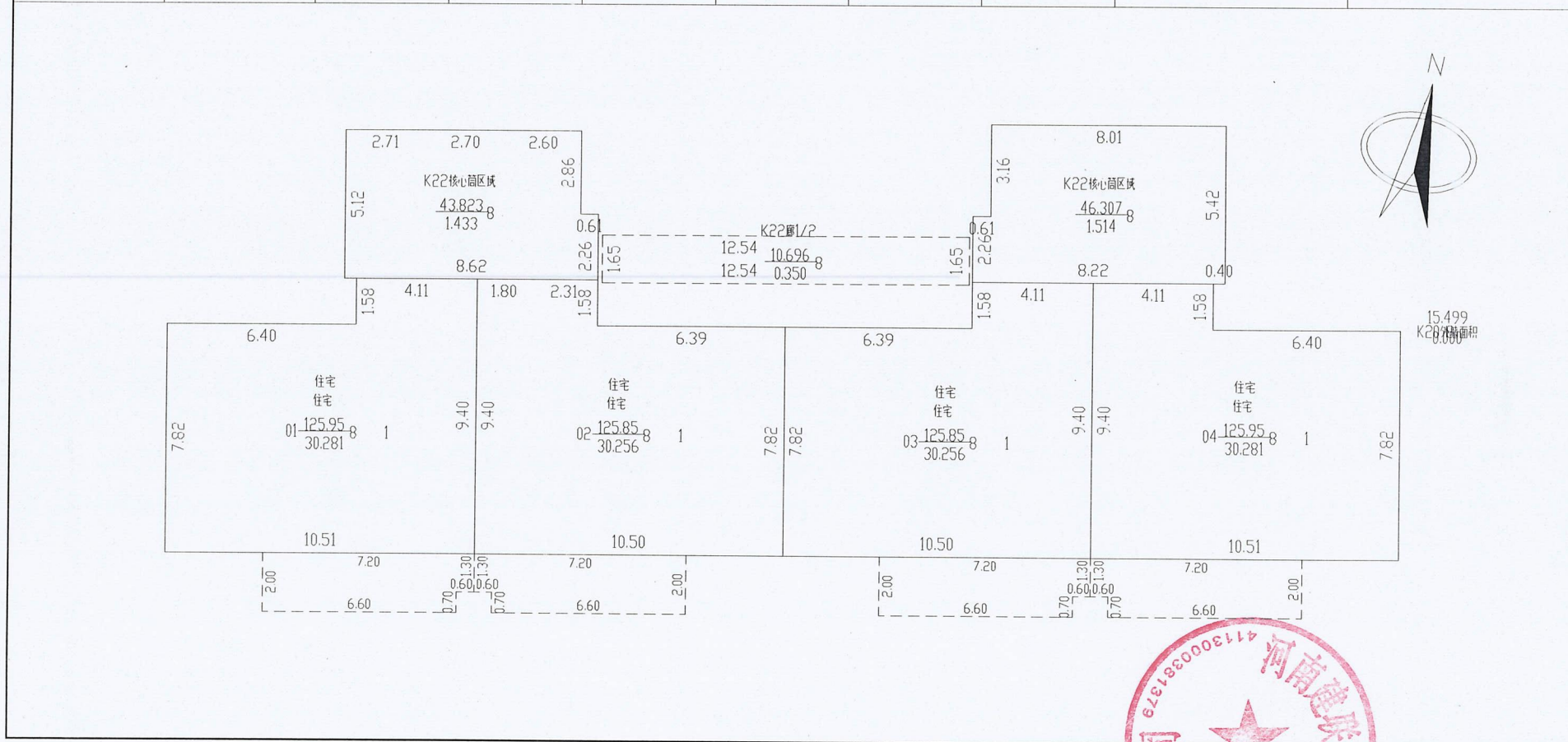
审核人: 李玲芝





# 南阳市房产分层图

房产坐落	宛城区北外环路以北、长江路以西区域宛城区				建筑结构	钢混	套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	4207.852	
房地号	南阳市G2020-76地块教师住房项目(杏坛花园)-8#住宅楼				建成年份	2024	共有分摊面积(m <sup>2</sup> )	1331.814	
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 <sup>2</sup> )	5539.60



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: 张赵丽

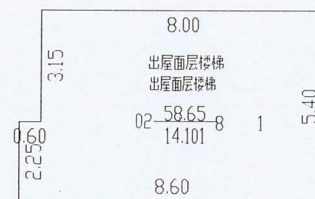
审核人: 李玲芝





# 南阳市房产分层图

房产坐落	宛城区北外环路以北、长江路以西区域宛城区				建筑结构	钢混	套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	86.711	
房地号	南阳市G2020-76地块教师住房项目(杏坛花园)-8#住宅楼				建成年份	2024	共有分摊面积(m <sup>2</sup> )	27.445	
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 <sup>2</sup> )	114.16



6.765  
K207分摊面积



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