

南阳市房产面积实测绘报告书

测绘单位自编号： JL202404013

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）13#住宅楼



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（规划管理、勘察、设计、监理除外），信息技术服务（除互联网信息服务项目外，互联网信息服务自主开展经营行为），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，地质资源治理工程设计，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



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

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：2004年0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）13#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 | 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 | |
| 13#住宅楼 | 住宅 | 钢混 | 1-26 | 8596.06 | 52 | | 1-26 | 共 | 共 | 共 | 共 | |
| 13#住宅楼 | 出屋面楼梯 | 钢混 | 出屋面层 | 53.70 | | 1 | 出屋面层 | 共 | 共 | 共 | 共 | |
| 13#住宅楼 | 地下室电梯间 | 钢混 | -1 | 66.29 | | 1 | -1 | 共 | 共 | 共 | 共 | |
| 13#住宅楼 | 风井 | 钢混 | 1 | 3.93 | | 1 | 1 | 共 | 共 | 共 | 共 | |
| 13#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）-13#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) 13#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 | | |
|------|--------|-------|-------|--|--|

$3.650 \times 7.400 + 8.500 \times 2.700 + 0.100 \times 7.050 + 2.350 \times 6.650$

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 | 112.443 | 34.143 | 146.59 | | |
|-----|---------|--------|--------|--|--|

$1.700 \times 3.500 + 8.500 \times 10.100 + 7.850 \times 0.700 + 0.300 \times 6.100 + 1.900 \times 1.250$ 阳台:
 $(4.050 \times 1.700) \times 0.5 + (7.500 \times 2.000) \times 0.5$

| | | | | | |
|-----|---------|--------|--------|--|--|
| 102 | 114.088 | 34.642 | 148.73 | | |
|-----|---------|--------|--------|--|--|

$1.250 \times 1.900 + 6.100 \times 11.100 + 10.800 \times 2.400 + 4.200 \times 1.700$ 阳台:
 $(4.050 \times 1.700) \times 0.5 + (7.500 \times 2.000) \times 0.5$

| | | | | | |
|-----|--------|-------|-------|----------------------|--|
| 103 | 16.470 | 5.001 | 21.47 | 2.700×6.100 | |
|-----|--------|-------|-------|----------------------|--|

| | | | | | |
|-----|-------|-------|------|----------------------|--|
| 104 | 3.016 | 0.916 | 3.93 | 0.815×3.700 | |
|-----|-------|-------|------|----------------------|--|

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 | 112.643 | 34.204 | 146.85 | | |
|-----|---------|--------|--------|--|--|

$1.700 \times 3.500 + 8.500 \times 10.100 + 7.850 \times 0.700 + 1.550 \times 1.900 + 0.300 \times 4.200$ 阳台:
 $(4.050 \times 1.700) \times 0.5 + (7.700 \times 2.000) \times 0.5$

| | | | | | |
|-----|---------|--------|--------|--|--|
| 202 | 114.288 | 34.703 | 148.99 | | |
|-----|---------|--------|--------|--|--|

$4.200 \times 11.100 + 1.900 \times 12.350 + 10.800 \times 2.400 + 1.700 \times 4.200$ 阳台:
 $(4.050 \times 1.700) \times 0.5 + (7.700 \times 2.000) \times 0.5$

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 | 126.923 | 38.540 | 165.46 | | |
|-----|---------|--------|--------|--|--|

$4.200 \times 14.500 + 1.900 \times 12.350 + 1.750 \times 10.800 + 10.100 \times 0.650 + 1.700 \times 3.500$ 阳
台: $(4.050 \times 1.700) \times 0.5 + (7.700 \times 2.000) \times 0.5$

| | | | | | |
|-----|---------|--------|--------|--|--|
| 302 | 128.568 | 39.039 | 167.61 | | |
|-----|---------|--------|--------|--|--|

$4.200 \times 14.500 + 1.900 \times 12.350 + 10.800 \times 2.400 + 1.700 \times 4.200$ 阳台:
 $(4.050 \times 1.700) \times 0.5 + (7.700 \times 2.000) \times 0.5$

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 | 127.353 | 38.670 | 166.02 | | |
|------|---------|--------|--------|--|--|

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

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

1602 128.923 39.147 168.07

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

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

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 2.800*8.500+2.350*7.400

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

$$K20 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{282.7780 + 0.0000}{8392.4030} = 0.0336945$$

$$K21 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{1796.4050 + 0.0000}{6654.5570} = 0.2699511$$

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））13#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：

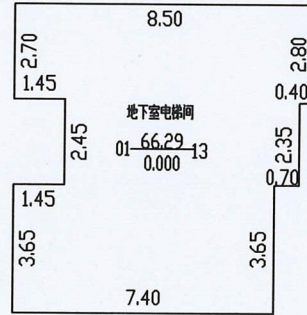
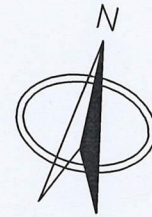
建设单位名称（盖章）：

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 ²) | 66.293 | |
| 房地号 | 南阳市G2020-76地块教师住房项目(杏坛花园)-13#住宅楼 | | | | 建成年份 | 2024 | 共有分摊面积(m ²) | 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 ²) | 66.29 |



2024年04月09日

比例 1: 200

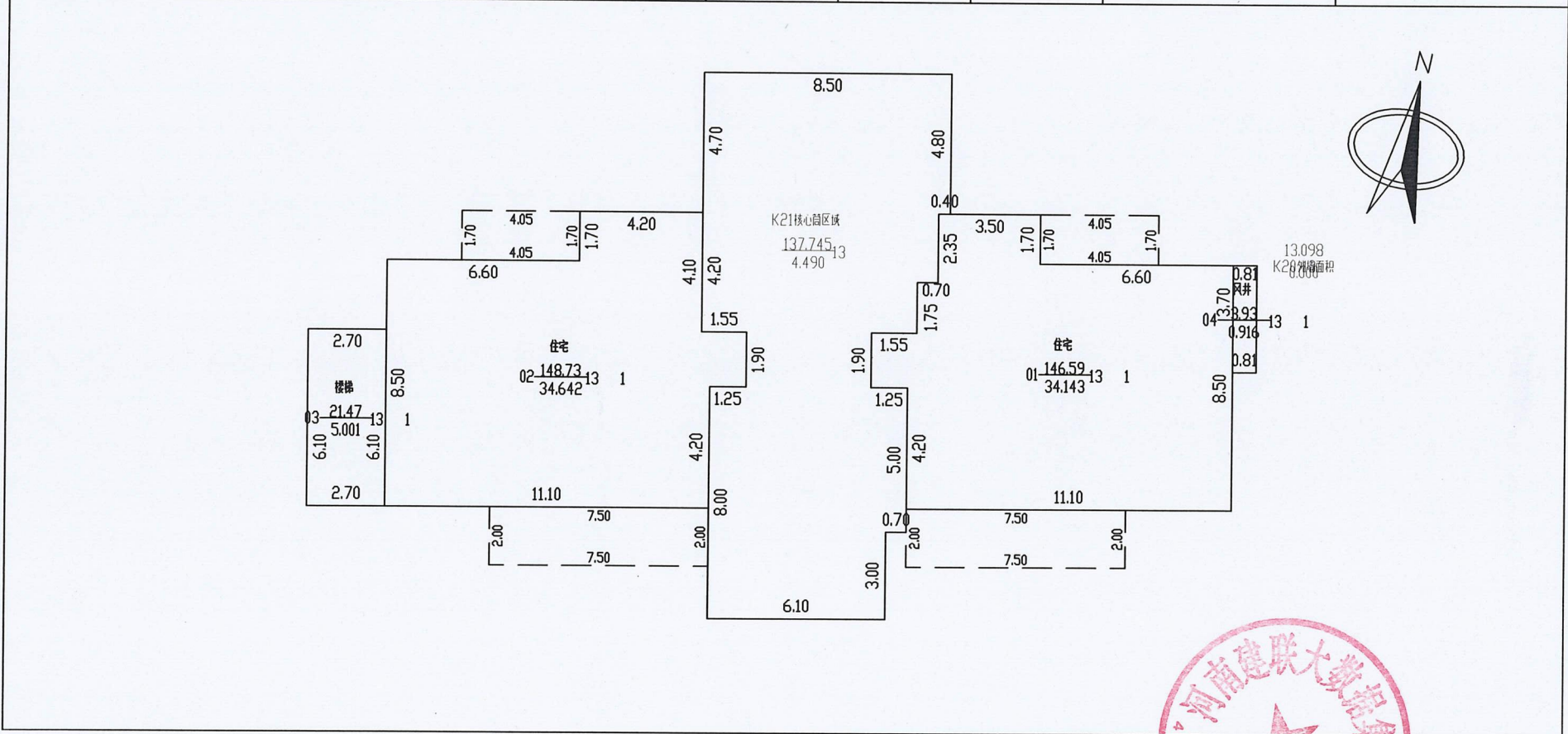
河南建联大数据集团有限公司

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 ²) | 246.017 | |
| 房地号 | 南阳市G2020-76地块教师住房项目(杏坛花园)-13#住宅楼 | | | | 建成年份 | 2024 | 共有分摊面积(m ²) | 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 ²) | 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

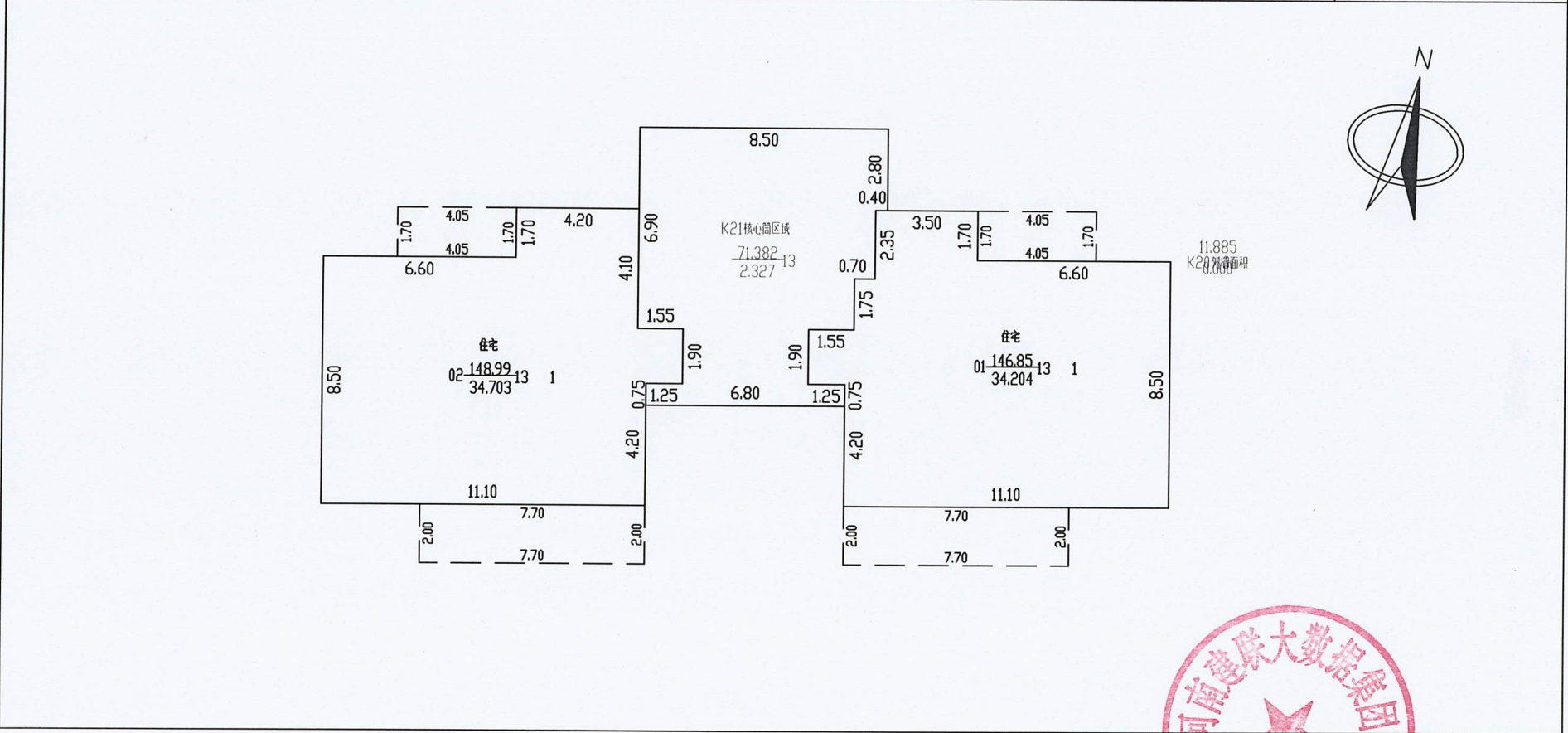
测绘人: 张爱丽

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 ²) | 226.931 | |
| 房地号 | 南阳市G2020-76地块教师住房项目(杏坛花园)-13#住宅楼 | | | | 建成年份 | 2024 | 共有分摊面积(m ²) | 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 ²) | 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

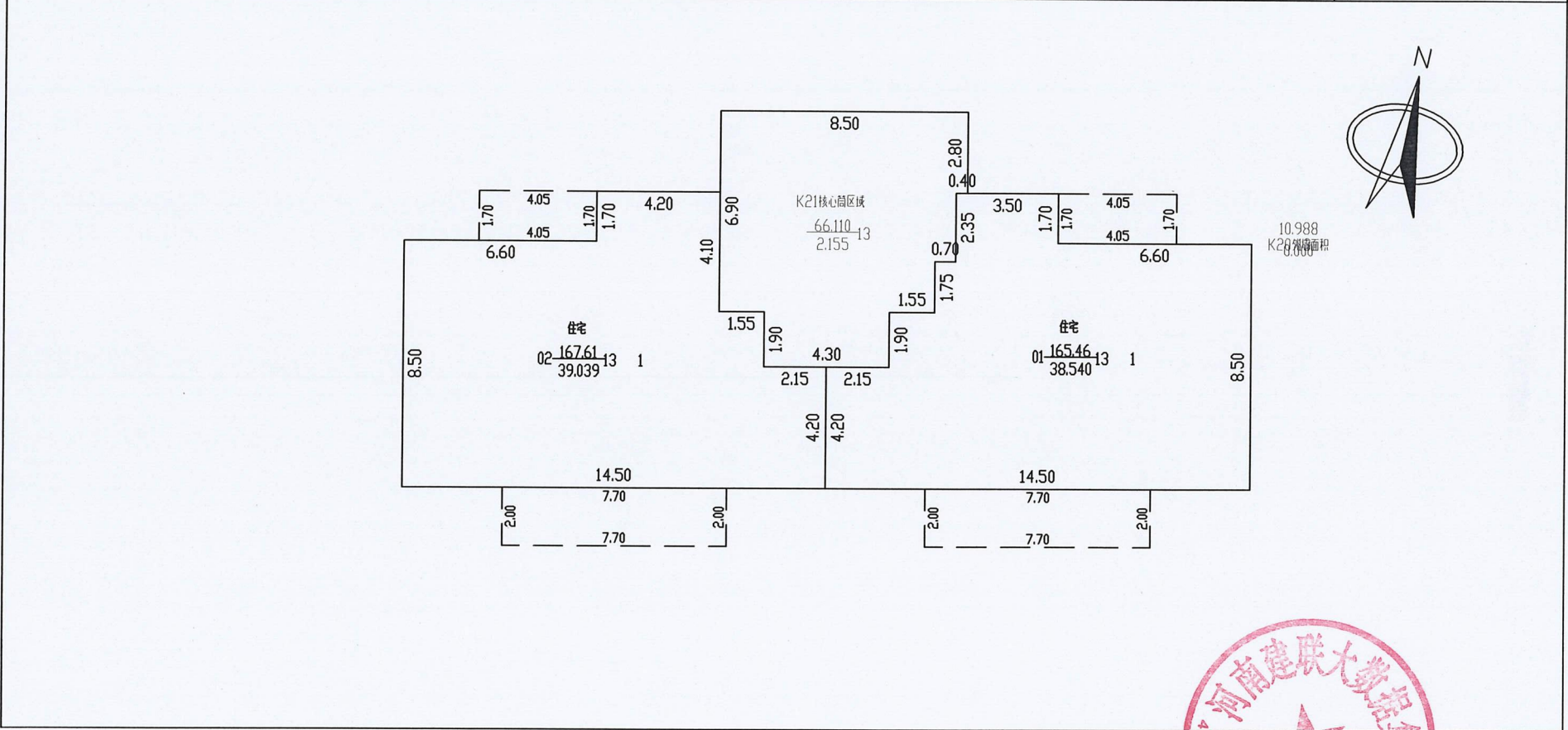
测绘人: 张爱丽

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 ²) | 3321.383 | |
| 房地号 | 南阳市G2020-76地块教师住房项目(杏坛花园)-13#住宅楼 | | | | 建成年份 | 2024 | 共有分摊面积(m ²) | 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 ²) | 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

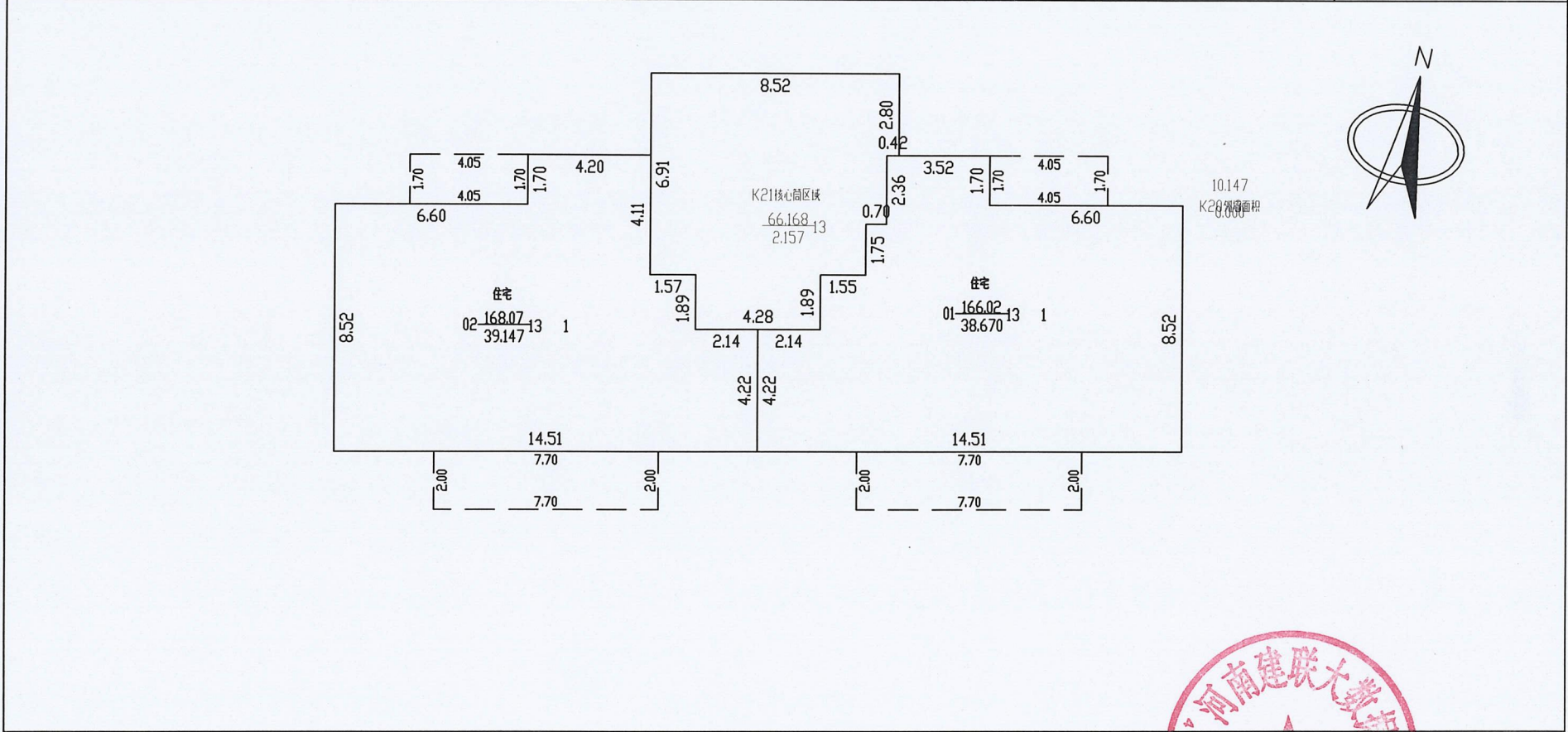
测绘人: 张爱丽

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 ²) | 2819.036 | |
| 房地号 | 南阳市G2020-76地块教师住房项目(杏坛花园)-13#住宅楼 | | | | 建成年份 | 2024 | 共有分摊面积(m ²) | 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 ²) | 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

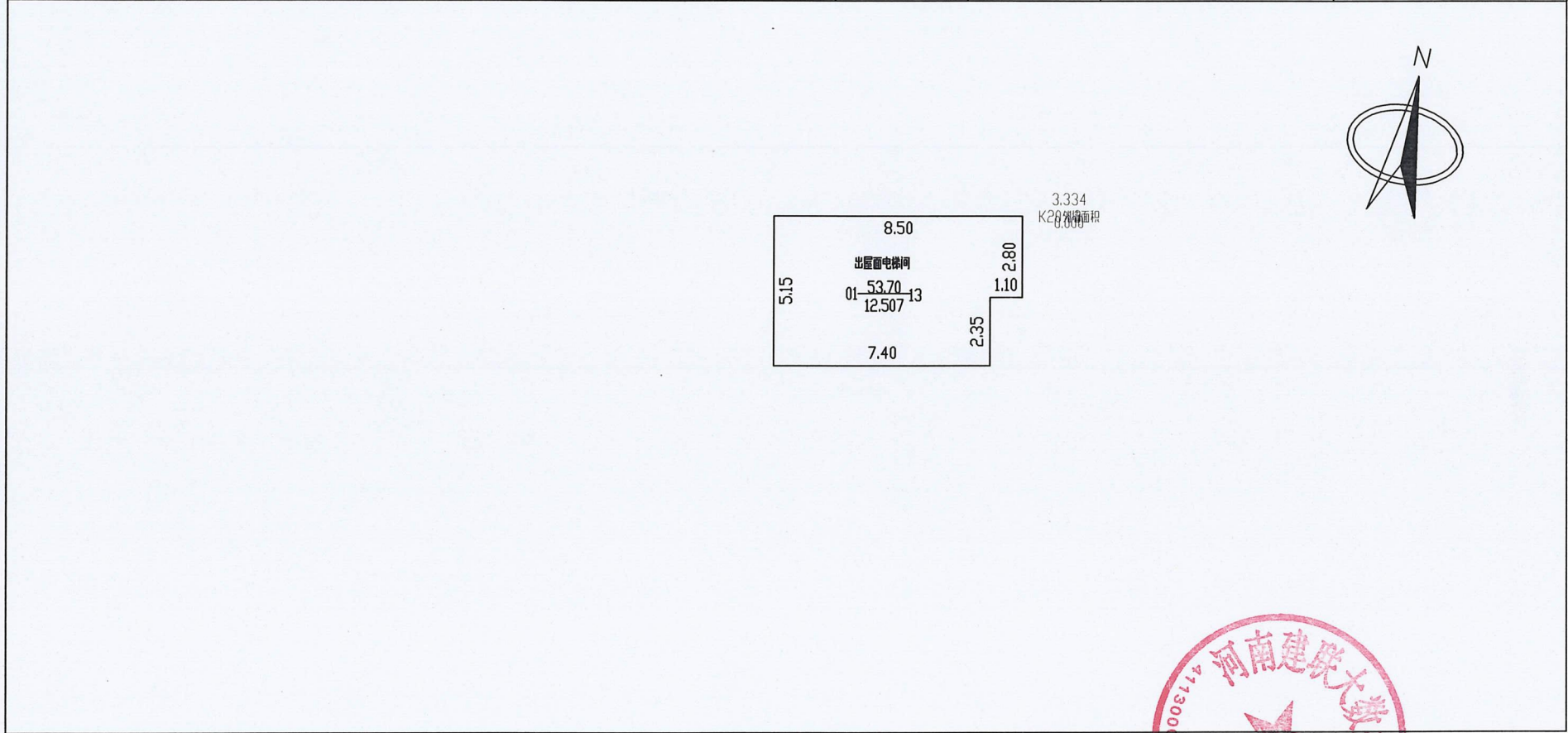
测绘人: 张爱丽

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 ²) | 41.190 | |
| 房地号 | 南阳市G2020-76地块教师住房项目(杏坛花园)-13#住宅楼 | | | | 建成年份 | 2024 | 共有分摊面积(m ²) | 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 ²) | 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

