南阳市房产实测绘报告书

测绘单位自编号：JL202407013

测 绘 类 型：房产面积实测绘

房 产 坐 落：工农路西侧，汉冶路南侧

测 绘 单 位：河南建联大数据集团有限公司

建 设 单 位：南阳市中融房地产开发有限公司

测 绘 幢 号：宛城区北关社区玉皇庙区域城中村改造(原泉阳·观澜庭)2#商住楼

（测绘单位盖章）

2024 年 07 月 25 日

测绘单位房产测绘资质证书

统一社会信用代码
91411302563741144H

营业执照

（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。

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；地质勘查技术服务；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；不动产登记代理服务；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；卫星遥感数据处理；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；招投标代理服务（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；建设工程勘察；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；建筑智能化系统设计（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　南阳市市场监督管理局宛城分局

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）、《房产测量规范》（GB /T17986.1-2000）相关规定，组织我方本项目负责人范鸿钊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：范鸿钊

验收日期2024年7月20日

建设单位：（盖章）

房屋状况表

房屋坐落	工农路西侧，汉冶路南侧			测绘幢号	宛城区北关社区玉皇庙区域城中村改造（原泉阳·观澜庭）2#商住楼			建成年份	2024
建设单位（产权人）	南阳市中融房地产开发有限公司	总层数	35	地上层数	33	总建筑面积	28461.15	套内面积	23022.29
				地下层数	2			分摊面积	5438.86

房屋状况	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
2#商住楼	风井	钢混	1	14.49		4	1	共	共	共	共
2#商住楼	商业	钢混	1	659.92	6		1	共	共	共	共
2#商住楼	物业用房	钢混	1	158.22		1	1	共	共	共	共
2#商住楼	住宅	钢混	2~33	19565.43	181		2~33	共	共	共	共
2#商住楼	安置住宅	钢混	1~13	8063.09	73		1~13	共	共	共	共
备注											

河南建联大数据集团有限公司

2024年07月08日

幢分摊说明书

房屋坐落	工农路西侧，汉冶路南侧				
测绘幢号	宛城区北关社区玉皇庙区域城中村改造(原泉阳·观澜庭)2#商住楼				
幢套内面积	23022.290	幢共用面积	5438.860	幢建筑面积	28461.15

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	1-104、1-105、2-101、2-107、2-108	172.71	配建功能区
功能区2	0-101～0-106	659.92	商业功能区
功能区3	1-201～1-3301、1-102～1-3202、1-103～1-3203、1-204～1-3304、2-201～2-3301、2-102～2-3202、2-103～2-3203、2-204～2-3304	27628.52	住宅功能区

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
KB2分摊	外墙	812.882	812.882
K1分摊	出屋面层、1～33层水井、1～33层电井	251.376	251.376
K21分摊	1-33层核心筒区域	4549.704	4549.704
K22分摊	商业电井	1.013	1.013

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200mm，外抹灰层厚度为10mm。
3、本栋楼阳台为封闭阳台，计算全面积。

分摊关系制定

公用区名称	参摊区域	参摊区域面积
KB2分摊	功能区1、功能区2、功能区3、K1、K21、K22	27648.824
K1分摊	功能区1、功能区2、功能区3、K21、K22	27404.594
K21分摊	功能区3	22222.132
K22分摊	功能区2	634.431

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
KB2分摊	0.029400238	KB2分摊=812.882+0.0000/27648.824=0.0294002
K1分摊	0.009172769	K1分摊=251.376+0.0000/27404.594=0.0091727

K21分摊	0.204737511	K21分摊=4549.704+0.0000/22222.132=0.2047375
K22分摊	0.001596706	K22分摊=1.013+0.0000/634.431=0.0015967
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

房屋坐落	工农路西侧，汉冶路南侧				
测绘幢号	宛城区北关社区玉皇庙区域城中村改造（原泉阳·观澜庭）2#商住楼				
房屋套内面积	23022.290	房屋分摊面积	5438.860	房屋总建筑面积	28461.15

注：房屋套内建筑面积为分摊计算后各户室套内面积之和，房屋分摊面积为分摊计算后各户室分摊面积之和，房屋总建筑面积为前两项之和。

功能区1

分摊系数计算式	分摊分摊系数值
KB2+K1	0.038573006

户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
1-104	1.050*3.850	4.043	0.156	4.20
1-105	1.050*3.850	4.043	0.156	4.20
2-101	15.000*8.300+7.800*2.100 阳台：3.820*1.500+3.820*1.500	152.340	5.876	158.22
2-107	1.300*1.399	1.819	0.07	1.89
2-108	1.050*3.850	4.043	0.156	4.20
合计		166.288	6.414	172.71

功能区2

分摊系数计算式	分摊分摊系数值
KB2+K1+K22	0.040169713

户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
0-101	14.000*6.650+3.600*3.150+9.350*2.950+8.400*0.650+18.050*5.400+10.250*1.500+6.650*7.100+5.600*2.950+0.650*4.100	316.728	12.723	329.45
0-102	3.600*14.000	50.400	2.025	52.43
0-103	6.650*8.400+3.050*5.600+4.100*2.950+3.150*0.650	87.083	3.498	90.58
0-104	7.800*5.400	42.120	1.692	43.81

0-105	14.000*3.050+12.500*3.600	87.700	3.523	91.22
0-106	3.600*14.000	50.400	2.025	52.43
合计		634.431	25.486	659.92

功能区3				
分摊系数计算式			分摊分摊系数值	
KB2+K1+K21			0.24331052	
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
1-102	7.500*8.300+3.900*2.100 阳台：3.820*1.500	76.170	18.533	94.70
1-103	7.500*8.300+3.900*2.100 阳台：3.820*1.500	76.170	18.533	94.70
1-201	9.000*10.250 阳台：3.820*1.500	97.980	23.84	121.82
1-202	10.400*3.900+3.600*8.300 阳台：3.820*1.500	76.170	18.533	94.70
1-203	10.400*3.900+3.600*8.300 阳台：3.820*1.500	76.170	18.533	94.70
1-204	10.250*3.400+5.600*9.600+0.650*4.650 阳台：3.820*1.500	97.363	23.690	121.05
2-201	10.250*4.650+4.350*9.600+3.400*0.650 阳台：3.820*1.500	97.363	23.690	121.05
2-202	3.900*10.400+8.300*3.600 阳台：3.820*1.500	76.170	18.533	94.70
2-203	8.300*7.500+2.100*3.900 阳台：3.820*1.500	76.170	18.533	94.70
2-204	10.250*9.000 阳台：3.820*1.500	97.980	23.84	121.82
1-301	9.000*10.250 阳台：3.820*1.500	97.980	23.84	121.82
1-302	10.400*3.900+3.600*8.300 阳台：3.820*1.500	76.170	18.533	94.70
1-303	10.400*3.900+3.600*8.300 阳台：3.820*1.500	76.170	18.533	94.70
1-304	10.250*3.400+5.600*9.600+0.650*4.650 阳台：3.820*1.500	97.363	23.690	121.05
2-301	10.250*4.650+4.350*9.600+3.400*0.650 阳台：3.820*1.500	97.363	23.690	121.05

2-302	3.900*10.400+8.300*3.600　阳台：3.820*1.500	76.170	18.533	94.70
2-303	8.300*7.500+2.100*3.900　阳台：3.820*1.500	76.170	18.533	94.70
2-304	10.250*9.000　阳台：3.820*1.500	97.980	23.84	121.82
...	...	...	...	...
1-3301	3.000*7.500+3.900*2.100+10.250*9.000　阳台：3.820*1.500	128.67	31.307	159.98
1-3304	3.000*7.500+3.900*2.100+10.250*3.400+5.600*9.600+0.650*4.650　阳台：3.820*1.500	128.053	31.157	159.21
1-3301	3.900*5.100+3.600*3.000+10.250*3.400+5.600*9.600+4.650*0.650　阳台：3.820*1.500	128.053	31.157	159.21
1-3304	3.900*5.100+3.600*3.000+9.000*10.250　阳台：3.820*1.500	128.67	31.307	159.98
合计		22221.571	5406.96	27628.52

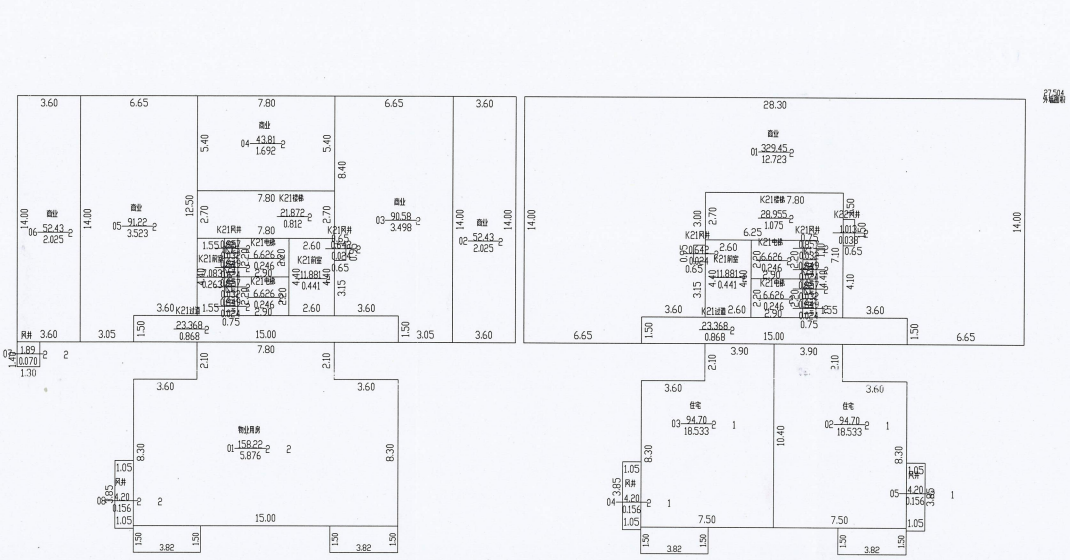
房屋共用部位设计说明表

房屋坐落：北关社区玉皇庙区域城中村改造(原泉阳·观澜庭)2#商住楼		
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
物业用房	1层	本小区
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	1-33层	住宅功能区
商业电井	1层	商业功能区
出屋面层区域	出屋面层	本栋楼功能区
设计说明： 1、本栋楼外墙厚度为200mm，外墙抹灰层（保温层）厚度为30mm。 2、本栋楼阳台为封闭阳台，计算全面积。		
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	宛城区工农路西侧，汉冶路南侧					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	953.059
房地号	宛城区北关社区玉皇庙区域城中村改造(原泉阳·观澜庭)-第2幢					建成年份	2024	共有分摊面积(m²)	68.966
总层数	35	地上层数	33	地下层数	2	所在层数	1	产权面积(m²)	1022.03

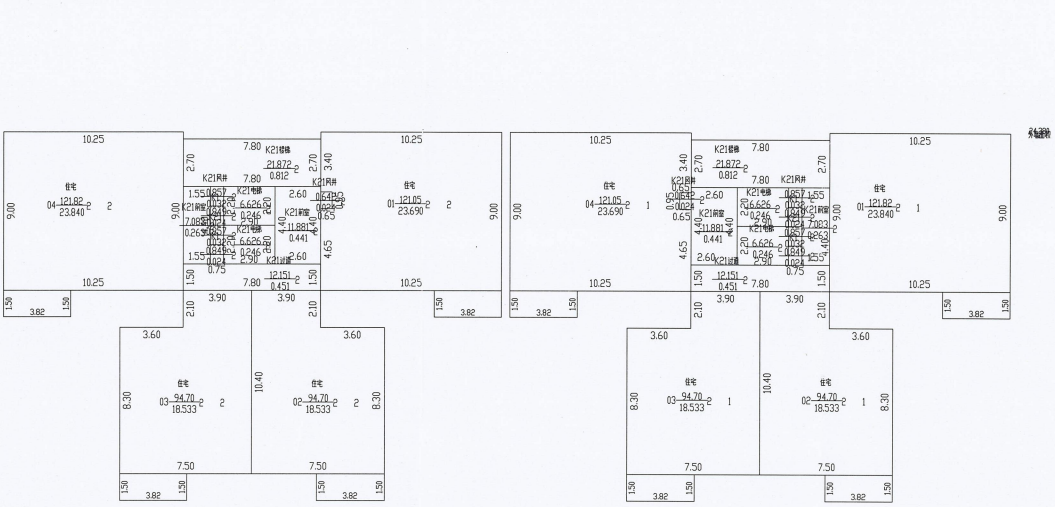


2024年07月08日　　比例 1：200　　河南建联大数据集团有限公司

测绘人：张爱丽　　审核人：李玲芝

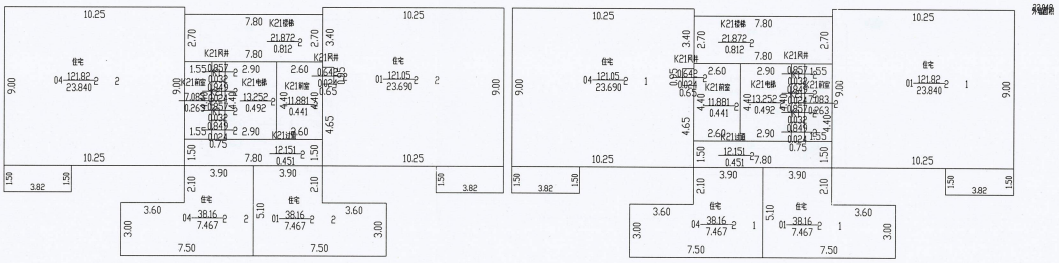
南阳市房产分层图

房产坐落	宛城区工农路西侧，汉冶路南侧					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	21556.346
房地号	宛城区北关社区玉皇庙区域城中村改造(原泉阳·观澜庭)-第2幢					建成年份	2024	共有分摊面积(m²)	5244.952
总层数	35	地上层数	33	地下层数	2	所在层数	2-32	产权面积(m²)	26800.74


N
住宅
04-121.82 23.840 2 2
01-121.05 23.690 2 2
04-121.05 23.690 2 1
01-121.82 23.840 2 1
03-94.70 18.533 2 2
02-94.70 18.533 2 2
03-94.70 18.533 2 1
02-94.70 18.533 2 1
K21电梯
K21风井
K21电梯
K21楼梯
K21楼梯
K21电梯
K21楼梯
K21楼梯
K21楼

南阳市房产分层图

房产坐落	宛城区工农路西侧，汉冶路南侧					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	513.446
房地号	宛城区北关社区玉皇庙区域城中村改造(原泉阳·观澜庭)-第2幢					建成年份	2024	共有分摊面积(m²)	124.928
总层数	35	地上层数	33	地下层数	2	所在层数	33	产权面积(m²)	638.38

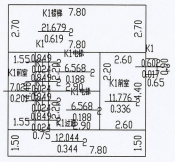


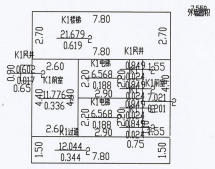
2024年07月08日　　比例 1：200　　河南建联大数据集团有限公司

测绘人：张爱丽　　审核人：李玲芝

南阳市房产分层图

房产坐落	宛城区工农路西侧，汉冶路南侧					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	0.000
房地号	宛城区北关社区玉皇庙区域城中村改造(原泉阳·观澜庭)-第2幢					建成年份	2024	共有分摊面积(m²)	0.000
总层数	35	地上层数	33	地下层数	2	所在层数	出屋面层	产权面积(m²)	0.00





2024年07月08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