南阳市房产实测绘报告书

测绘单位自编号：JL202407003

测 绘 类 型：房产面积实测绘

房 产 坐 落：雪枫路以北、经十路以东

测 绘 单 位：河南建联大数据集团有限公司

建 设 单 位：南阳市统领房地产开发有限责任公司

测 绘 幢 号：传世温泉公馆第A24幢

（测绘单位盖章）

2024年08月28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）、《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何先茅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：何先茅

验收日期2014年7月5日

建设单位：（盖章）

南阳市信领房地产开发有限责任公司

房屋状况表

房屋坐落	雪枫路以北、经十路以东			测绘幢号	传世温泉公馆第A24幢			建成年份	2024
建设单位（产权人）	南阳市统领房地产开发有限责任公司	总层数	5	地上层数	4	总建筑面积	1195.67	套内面积	1022.11
				地下层数	1			分摊面积	173.56

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
第A24幢	住宅	钢混	1~4	1195.67	4		1~4	共	共	共	共
备注											

河南建联大数据集团有限公司

2024年08月05日

幢分摊说明书

房屋坐落	雪枫路以北、经十路以东				
测绘幢号	传世温泉公馆第A24幢				
幢套内面积	1022.110	幢共用面积	173.560	幢建筑面积	1195.67
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	1195.67	地上功能区

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
KBA24	外墙	37.004	37.004
K1	核心筒区域、入户大堂	140.923	140.923

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、本栋楼阳台为不封闭阳台，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
KBA24	本栋楼功能区+全体共用区	1158.660
K1	本栋楼功能区+其他共用区	1022.100

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
KBA24	0.031936893	KBA24=37.004+0.0000/1158.66=0.0319368
K1	0.137875942	K1=140.923+0.0000/1022.1=0.1378759

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）

计算书
房地号:传世温泉公馆-第A24幢
申请单位：南阳市统领房地产开发有限责任公司
房屋坐落：雪枫路以北、经十路以东
测绘日期：2024.07.19
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
101 252.360 42.854 295.21
11.400*4.800+10.100*7.300+11.400*4.800+3.900*10.100+8.300*1.900+6.500*1.500 阳台：(1.000*2.300)*0.5+(4.000*1.800)*0.5+(1.000*2.300)*0.5
102 252.300 42.844 295.14
11.400*4.800+10.100*7.300+4.800*11.400+10.100*3.900+1.900*8.300+1.500*6.500+0.5*1.500*0.000 阳台：(1.000*2.300)*0.5+(4.000*1.800)*0.5+(1.000*2.300)*0.5
2）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
3）3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
301 258.720 43.934 302.66
12.100*10.100+4.800*1.300+0.5*4.800*0.000+4.800*11.400+10.100*3.900+3.400*6.500+1.800*1.400 阳台：(4.000*1.800)*0.5+(1.000*2.300)*0.5+(1.800*3.400)*0.5+(1.000*2.300)*0.5+(4.000*1.800)*0.5
302 258.720 43.934 302.66
12.100*10.100+1.300*4.800+0.5*0.000*4.800+4.800*11.400+10.100*3.900+3.400*6.500+1.800*1.400 阳台：(4.000*1.800)*0.5+(1.000*2.300)*0.5+(1.800*3.400)*0.5+(1.000*2.300)*0.5+(4.000*1.800)*0.5
4）4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

2.计算公用建筑面积分摊系数
1)住宅总建筑面积=1195.67
2)公用建筑面积分摊系数

$$KBA24=\frac{KBA24}{所有分摊KBA24的套内面积}=\frac{37.004}{1158.660}=0.0319369$$

$$K1=\frac{\text{一级共有面积(含外墙分摊)+参数面积}}{\text{套内面积}}=\frac{140.9230+0.0000}{1022.1000}=0.1378759$$

3.计算总建筑面积

总建筑面积=1195.67

房屋共用部位设计说明表

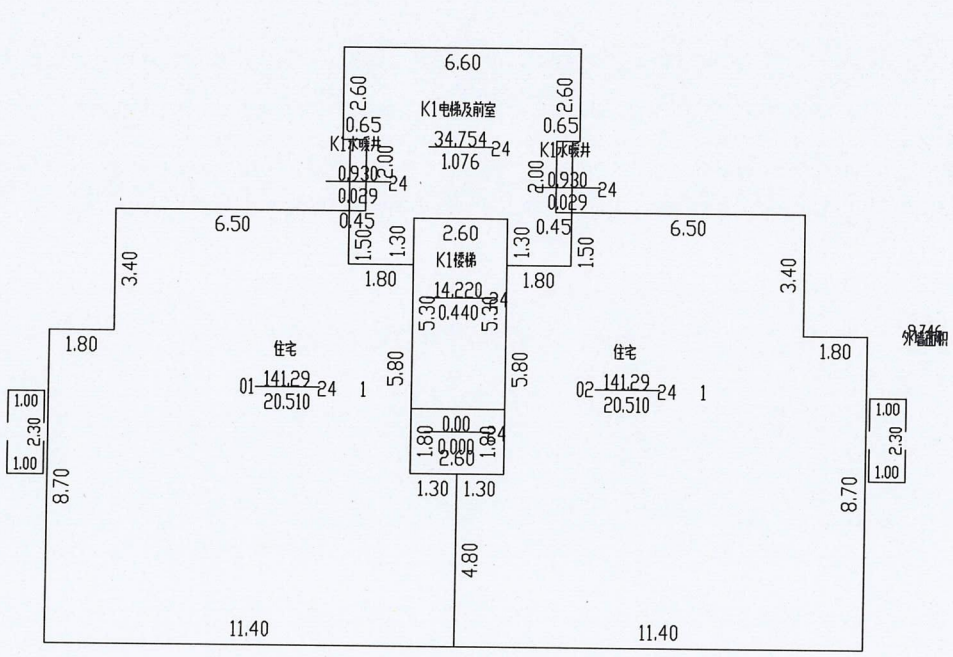
房屋坐落：雪枫路以北、经十路以东(传世温泉公馆) 第A24幢		
为多幢楼服务的共用面积		
公用设施名称	所在楼层及位置	服务对象
仅为本幢楼服务的共用面积		
公用设施名称	所在楼层及位置	服务对象
楼梯	1-4层	本栋楼
门厅	1层	本栋楼
候梯厅	1-4层	本栋楼
电梯	1-4层	本栋楼
外墙设计厚度说明：建筑主体外墙厚度为200mm，外墙抹灰层厚度为10mm。		
备注：		

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	雪枫路以北、经十路以东					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	241.560
房地号	传世温泉公馆-第A24幢					建成年份	2024	共有分摊面积(m²)	41.020
总层数	5	地上层数	4	地下层数	1	所在层数	1	产权面积(m²)	282.58

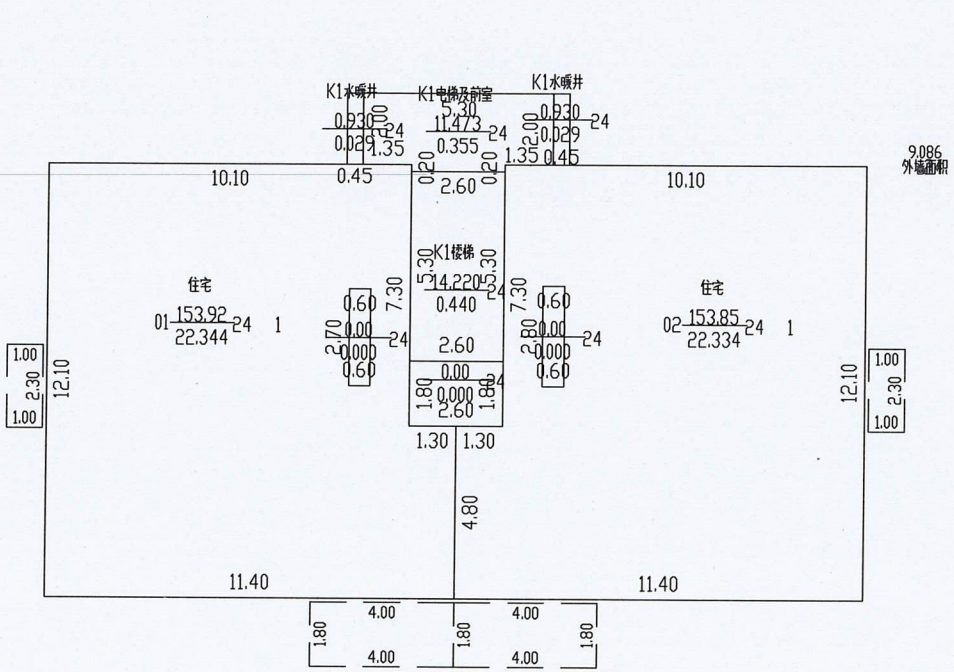


2024年08月05日　　比例 1：200　　河南建联大数据集团有限公司

测绘人：张爱丽　　审核人：李玲芝

南阳市房产分层图

房产坐落	雪枫路以北、经十路以东					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	263.100
房地号	传世温泉公馆-第A24幢					建成年份	2024	共有分摊面积(m²)	44.678
总层数	5	地上层数	4	地下层数	1	所在层数	2	产权面积(m²)	307.77

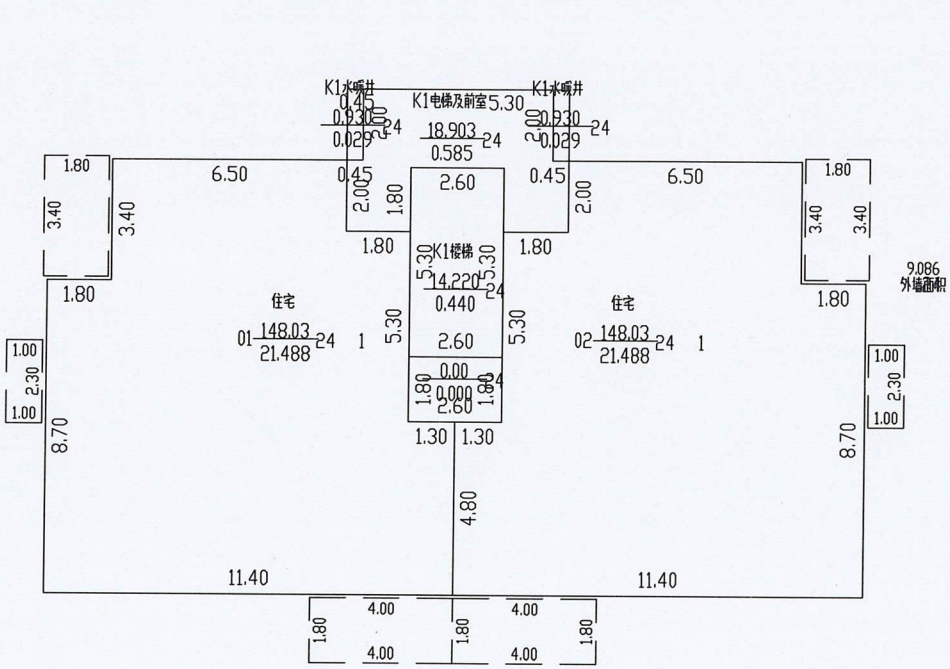


2024年08月05日　　比例 1：200　　河南建联大数据集团有限公司

测绘人：张爱丽　　审核人：李玲芝

南阳市房产分层图

房产坐落	雪枫路以北、经十路以东					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	253.080
房地号	传世温泉公馆-第A24幢					建成年份	2024	共有分摊面积(m²)	42.976
总层数	5	地上层数	4	地下层数	1	所在层数	3	产权面积(m²)	296.06

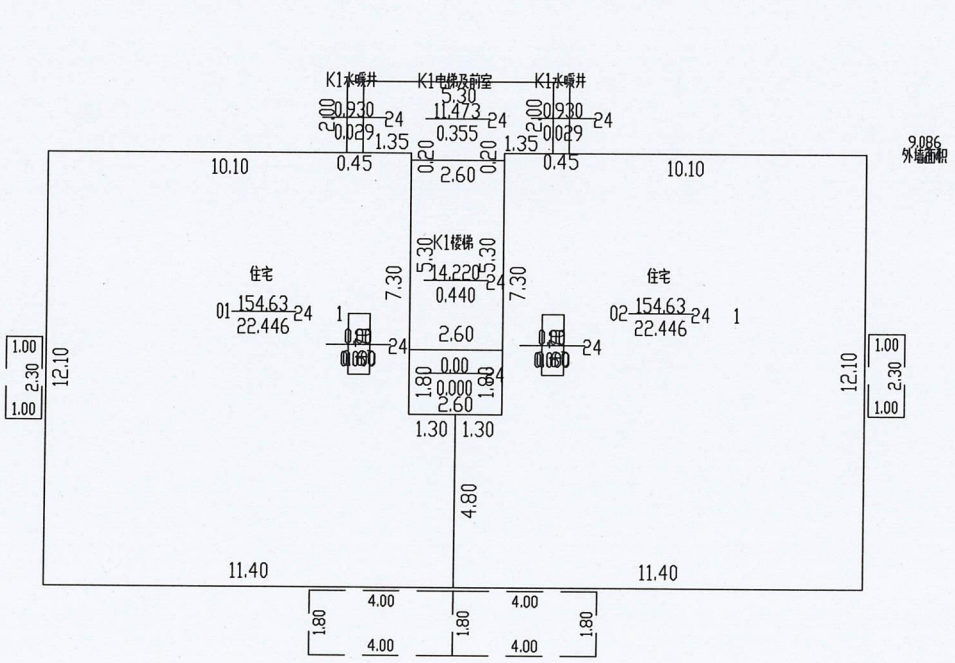


2024年08月05日　　比例 1：200　　河南建联大数据集团有限公司

测绘人：张爱丽　　审核人：李玲芝

南阳市房产分层图

房产坐落	雪枫路以北、经十路以东					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	264.360
房地号	传世温泉公馆-第A24幢					建成年份	2024	共有分摊面积(m²)	44.892
总层数	5	地上层数	4	地下层数	1	所在层数	4	产权面积(m²)	309.26



2024年08月05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