

南阳市房产实测绘报告书

测绘单位自编号： JL202407001

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： 南阳传世温泉公馆（二期）第B8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

| | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  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。 |
| 统一社会信用代码 91411302563741144H | | |
| 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（除信息技术服务），设计、监理业务，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，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 | |

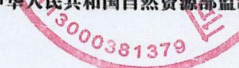
国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

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


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黄举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：何黄举

验收日期：2020年7月5日

建设单位：（盖章）



房屋状况表

| | | | | | | | | | | | | |
|---------------|----------------|------|-------|----------|----------------------|-------|--------------|------|----------|---|---|--|
| 房屋坐落 | 雪枫路以北、经十路以东 | | | 测绘幢号 | 南阳传世温泉公馆（二期） 第B8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公司 | 总层数 | 15 | 地上层数 | 13 | 总建筑面积 | 2155 3.02 | 套内面积 | 15928.84 | | | |
| | | | | 地下层数 | 2 | | | 分摊面积 | 5624.18 | | | |
| 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B8幢 | 保障性用房 | 钢混 | 4~13 | 12605.20 | | 200 | 4~13 | 共 | 共 | 共 | 共 | |
| 第B8幢 | 地下车库 | 钢混 | -2,-1 | 3759.12 | | 2 | -2,-1 | 共 | 共 | 共 | 共 | |
| 第B8幢 | 商业 | 钢混 | 1~3 | 5188.70 | | 3 | 1~3 | 共 | 共 | 共 | 共 | |
| | | | | | | | | | | | | |
| 备注 | | | | | | | | | | | | |

河南建联大数据集团有限公司

2024年08月28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 | 南阳传世温泉公馆（二期）-第B8幢 | | | | |
| 幢套内面积 | 15928.840 | 幢共用面积 | 5624.180 | 幢建筑面积 | 21553.02 |
| 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 | 整体保障性用房 | 12605.20 | 地上功能区 | | |
| 功能区2 | 整体商业 | 5188.70 | 地上功能区 | | |
| 功能区3 | 整体地下车库 | 3759.12 | 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 | | |
| KBB8 | 外墙 | 482.250 | 482.250 | | |
| K1 | 出屋面层、水井、电井、配电间、消防电梯 | 410.360 | 410.360 | | |
| K20 | 入户大堂、核心筒区域 | 412.330 | 412.330 | | |
| K21 | 商业楼梯 | 665.410 | 665.410 | | |
| K22 | 过道、管井 | 3766.850 | 3766.850 | | |
| K23 | 风机房、风井 | 98.830 | 98.830 | | |
| 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。 | | | | | |
| 分摊关系制定 | | | | | |
| 公用区名称 | 参摊区域 | 参摊区域面积 | | | |
| KBB8 | 本栋楼功能区+全体共用区 | 21070.780 | | | |
| K1 | 本栋楼功能区+其他共用区 | 20669.734 | | | |
| K20 | 功能区1+功能区3 | 11332.449 | | | |
| K21 | 功能区2 | 7738.524 | | | |
| K22 | 功能区1 | 8190.870 | | | |

| | | |
|------------------------------|-------------|-----------------------------------------|
| K23 | 功能区3 | 3141.579 |
| 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 |
| KBB8 | 0.022887145 | $KBB8=482.25+0.0000/21070.78=0.0228871$ |
| K1 | 0.019853182 | $K1=410.36+0.0000/20669.734=0.0198531$ |
| K20 | 0.036384898 | $K20=412.33+0.0000/11332.449=0.0363848$ |
| K21 | 0.085986682 | $K21=665.41+0.0000/7738.524=0.0859866$ |
| K22 | 0.459883993 | $K22=3766.85+0.0000/8190.87=0.4598839$ |
| K23 | 0.031458703 | $K23=98.83+0.0000/3141.579=0.0314587$ |
| 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: 南阳传世温泉公馆(二期)-第B8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: 2024.08.28

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 1557.25 306.11 1863.36 $27.000*1.100+3.600*9.300+5.400*28.245+34.000*32.745+0.377*33.845+0.900*7.500+3.400*11.045+20.377*13.468+0.5*13.468*13.468$

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 1584.33 311.43 1895.76 $3.600*9.300+3.400*32.745+27.000*33.845+9.000*32.745+0.377*33.845+0.900*7.500+3.400*11.045+20.377*13.468+13.445*0.023+6.321*4.223+0.5*0.032*0.016+0.5*4.223*7.124+0.5*2.051*8.023$

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 1403.92 180.72 1584.64 $7.500*16.500+3.600*18.000+9.000*12.400+2.800*1.800+2.800*3.600+3.600*9.300+10.700*10.000+12.400*13.100+9.000*12.100+18.400*32.800+7.200*2.200+0.5*19.092*9.546+0.5*2.200*6.300+0.5*3.600*0.200+0.5*3.612*2.541$

4) 2、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

201 1596.52 205.51 1802.03 $3.600*9.300+39.800*32.800+0.900*7.500+4.500*11.100+13.500*19.300+0.5*13.500*13.500$

5) 4、5、6、7、8、9、10、11、12、13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

| | | | | | |
|-----|-------|-------|-------|---------------------------------------|--|
| 401 | 40.98 | 22.09 | 63.07 | $3.800*9.300+8.800*0.250+7.650*0.450$ | |
| 402 | 40.98 | 22.09 | 63.07 | $9.300*3.800+0.700*7.650+0.250*1.150$ | |
| 403 | 40.98 | 22.09 | 63.07 | $3.800*9.300+8.800*0.250+7.650*0.450$ | |
| 404 | 40.98 | 22.09 | 63.07 | $9.300*3.800+0.700*7.650+0.250*1.150$ | |
| 405 | 41.33 | 22.28 | 63.61 | $8.150*4.500+4.050*1.150$ | |
| 406 | 40.98 | 22.09 | 63.07 | $3.800*9.300+8.800*0.250+7.650*0.450$ | |
| 407 | 40.98 | 22.09 | 63.07 | $3.800*9.300+8.800*0.250+7.650*0.450$ | |
| 408 | 40.98 | 22.09 | 63.07 | $9.300*3.800+0.250*8.800+0.450*7.650$ | |
| 409 | 40.98 | 22.09 | 63.07 | $3.800*9.300+8.800*0.250+7.650*0.450$ | |
| 410 | 40.98 | 22.09 | 63.07 | $3.800*9.300+8.800*0.250+7.650*0.450$ | |

| | | | | |
|-----|-------|-------|-------|---------------------------------------------|
| 411 | 40.98 | 22.09 | 63.07 | 3.800*9.300+8.800*0.250+7.650*0.450 |
| 412 | 40.98 | 22.09 | 63.07 | 9.300*3.800+0.700*7.650+0.250*1.150 |
| 413 | 40.98 | 22.09 | 63.07 | 9.300*3.800+0.250*8.800+0.450*7.650 |
| 414 | 40.98 | 22.09 | 63.07 | 9.300*3.800+0.700*7.650+0.250*1.150 |
| 415 | 40.98 | 22.09 | 63.07 | 9.300*3.800+0.700*7.650+0.250*1.150 |
| 416 | 40.98 | 22.09 | 63.07 | 9.300*3.800+0.700*7.650+0.250*1.150 |
| 417 | 40.98 | 22.09 | 63.07 | 3.800*9.300+8.800*0.250+7.650*0.450 |
| 418 | 40.98 | 22.09 | 63.07 | 9.300*3.800+0.700*7.650+0.250*1.150 |
| 419 | 40.98 | 22.09 | 63.07 | 9.300*3.800+0.700*7.650+0.250*1.150 |
| 420 | 40.06 | 21.59 | 61.65 | 1.946*9.100+0.5*0.160*9.100+0.5*6.321*6.548 |

2. 计算公用建筑面积分摊系数

1) 住宅总建筑面积=0.00

2) 公用建筑面积分摊系数

$$KBB8 = \frac{KBB8}{\text{所有分摊 KBB8 的套内面积}} = \frac{482.25}{21070.78} = 0.0228870$$

$$K1 = \frac{\text{一级共有面积(含外墙分摊)+参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{410.360+0.000}{20669.734} = 0.0198532$$

$$K20 = \frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{412.330+0.000}{11332.449} = 0.0363849$$

$$K21 = \frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{665.410+0.000}{7738.524} = 0.0859867$$

$$K22 = \frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{3766.850+0.000}{8190.870} = 0.4598840$$

$$K23 = \frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{98.830+0.000}{3141.579} = 0.0314587$$

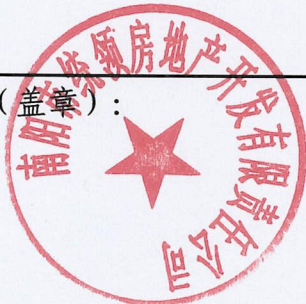
3. 计算总建筑面积

总建筑面积=21553.02

房屋共用部位设计说明表

| | | |
|-----------------------------------------|---------|------------|
| 房屋坐落：雪枫路以北、经十路以东区域(南阳传世温泉公馆项目（二期）)第B8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 |
| 走道 | 4-13层 | 本栋楼保障性住房 |
| 商业甲楼梯 | -2-3层 | 本栋楼地下车库、商业 |
| 商业乙楼梯 | -2-3层 | 本栋楼地下车库、商业 |
| 商业丙楼梯 | -2-3层 | 本栋楼地下车库、商业 |
| | | |
| | | |
| 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):

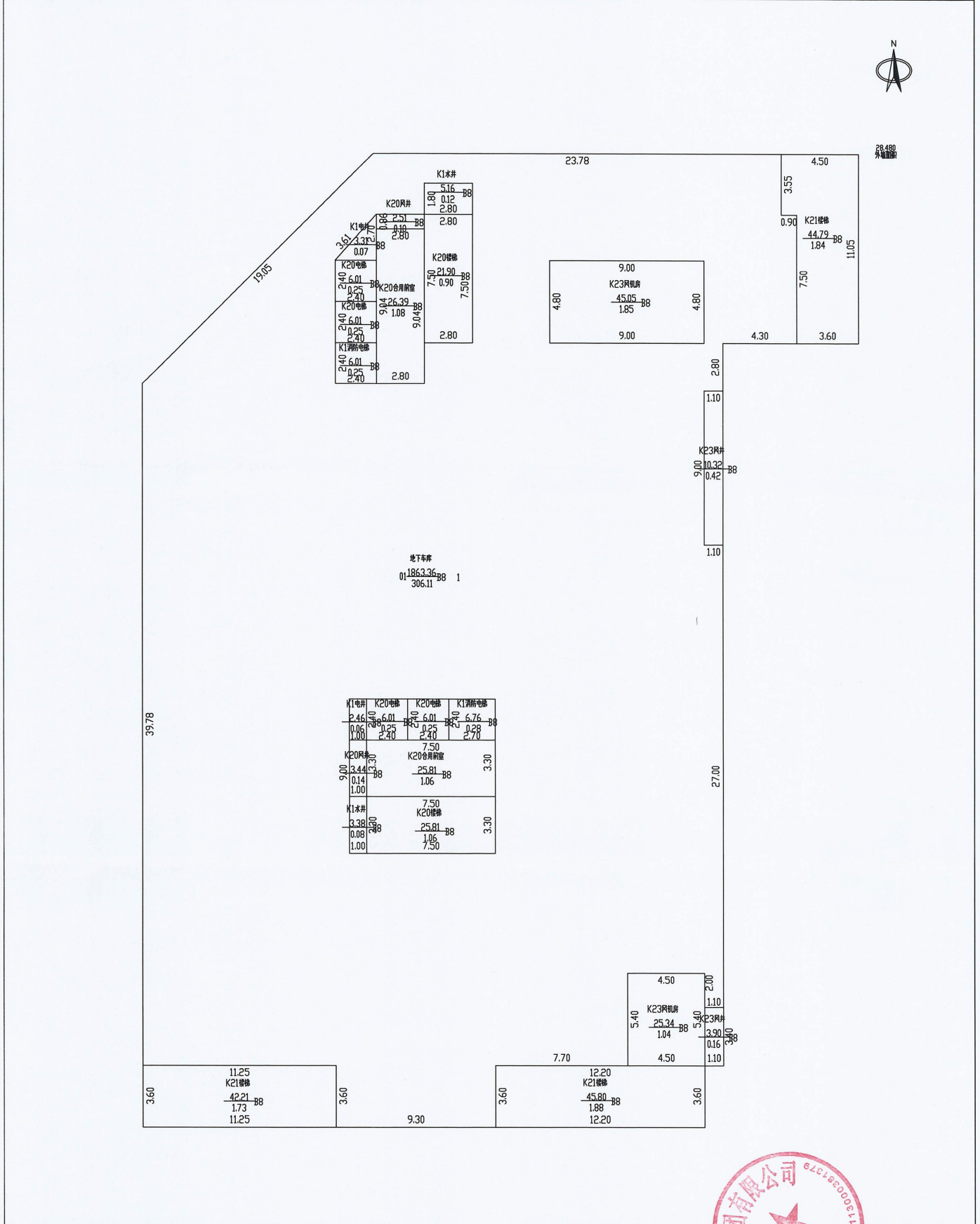


设计单位名称 (盖章):



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(m ²) | 1557.25 | |
| 房地号 | 南阳传世温泉公馆(二期)-第8幢 | | | | 建成年份 | 2024 | 共有分摊面积(m ²) | 312.21 | |
| 总层数 | 15 | 地上层数 | 13 | 地下层数 | 2 | 所在层数 | -2 | 产权面积(m ²) | 1869.46 |



2024年08月05日

比例 1: 200

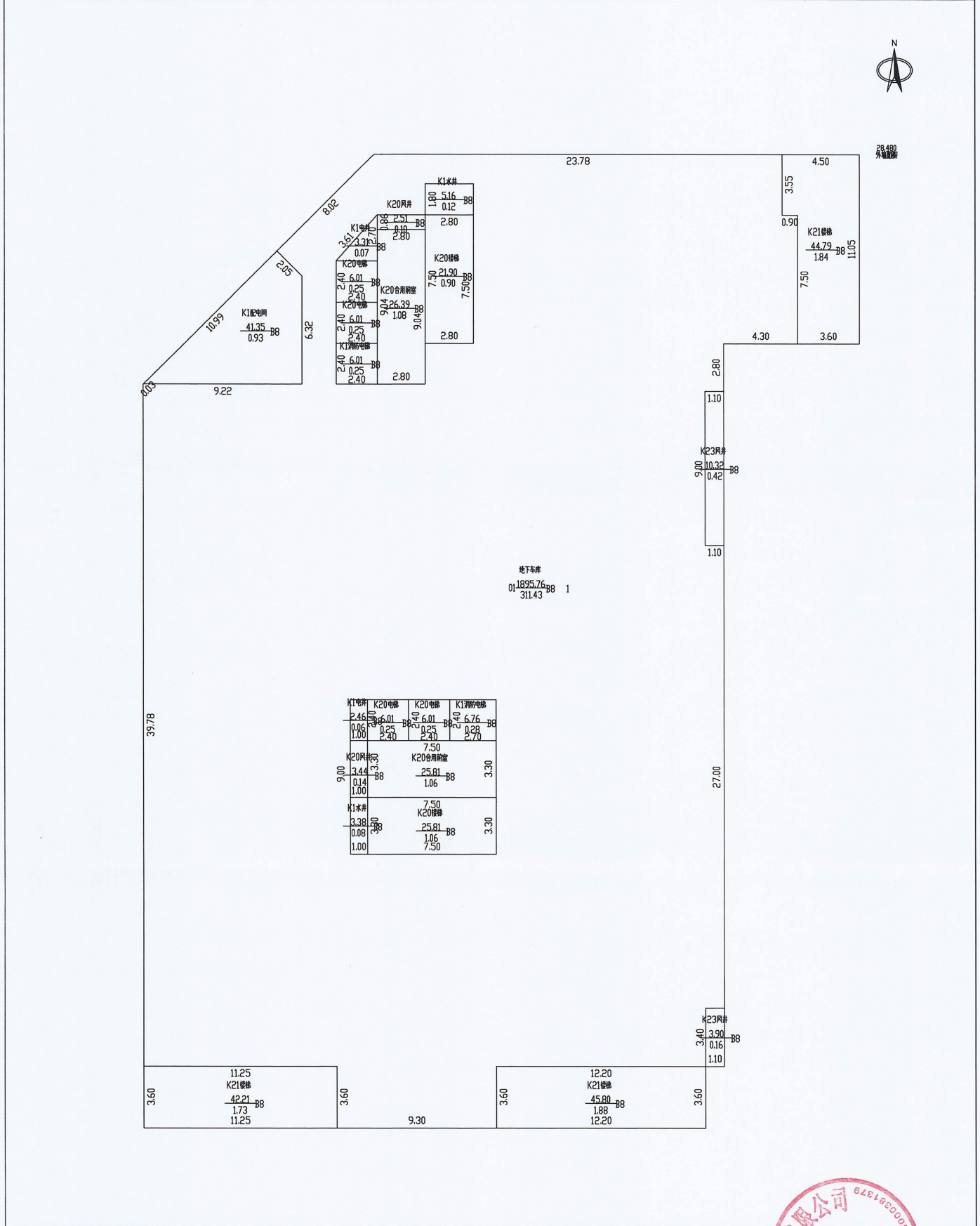
河南建联大数据集团有限公司

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(m ²) | 1584.33 | |
| 房地号 | 南阳传世温泉公馆(二期)-第8幢 | | | | 建成年份 | 2024 | 共有分摊面积(m ²) | 317.64 | |
| 总层数 | 15 | 地上层数 | 13 | 地下层数 | 2 | 所在层数 | -1 | 产权面积(m ²) | 1901.97 |



2024年08月05日

比例 1: 200

河南建联大数据集团有限公司

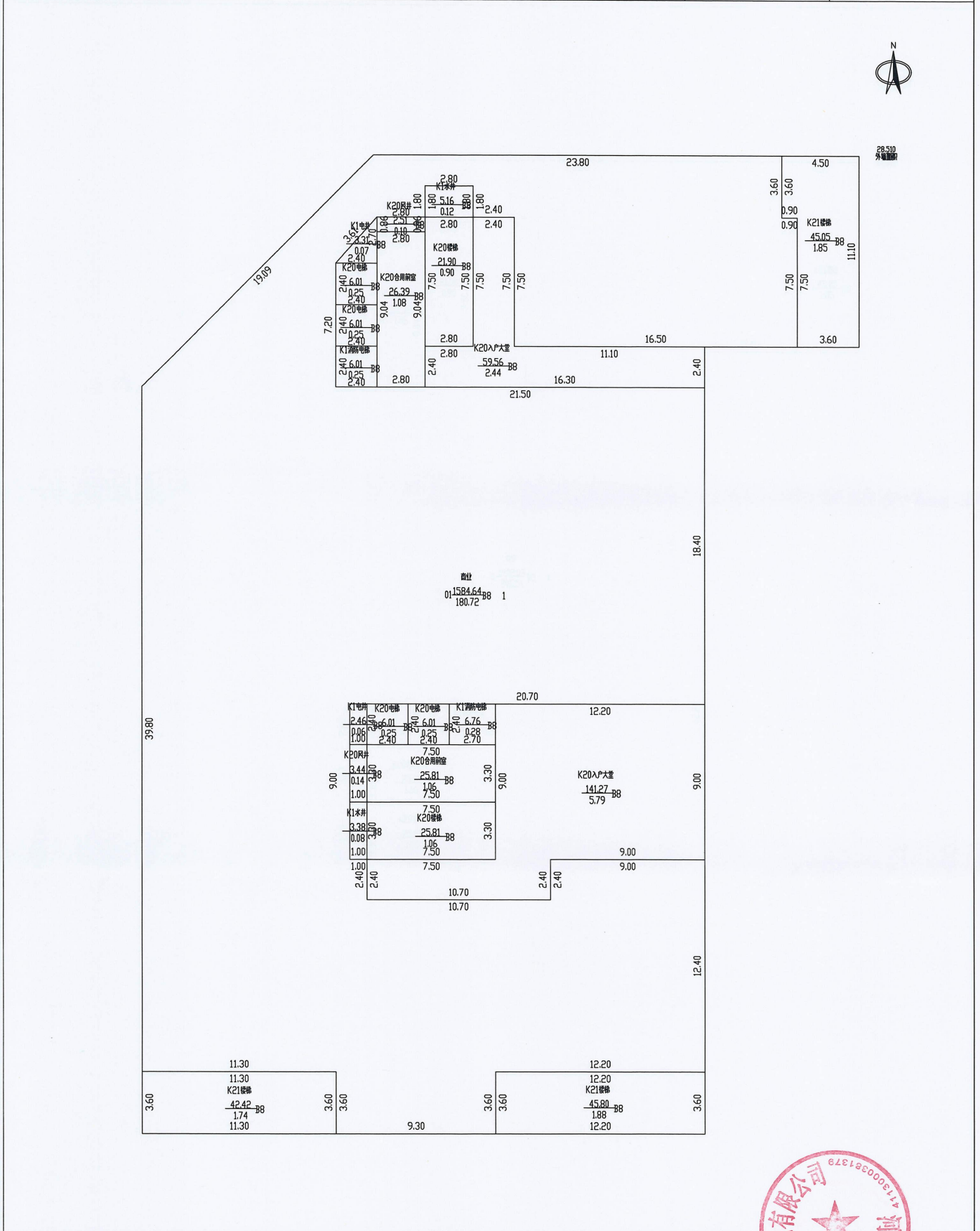
测绘人: 张爱丽

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) | 1403.92 |
| 房地号 | 南阳传世温泉公馆(二期)-第8幢 | | | | 建成年份 | 2024 | 共有分摊面积(m²) | 180.70 |
| 总层数 | 15 | 地上层数 | 13 | 地下层数 | 2 | 所在层数 | 产权面积(m²) | 1584.61 |



2024年08月05日

比例 1: 200

河南建联大数据集团有限公司

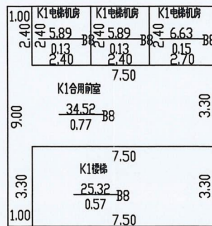
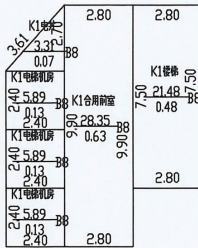
测绘人: 张爱丽

审核人: 李玲芝



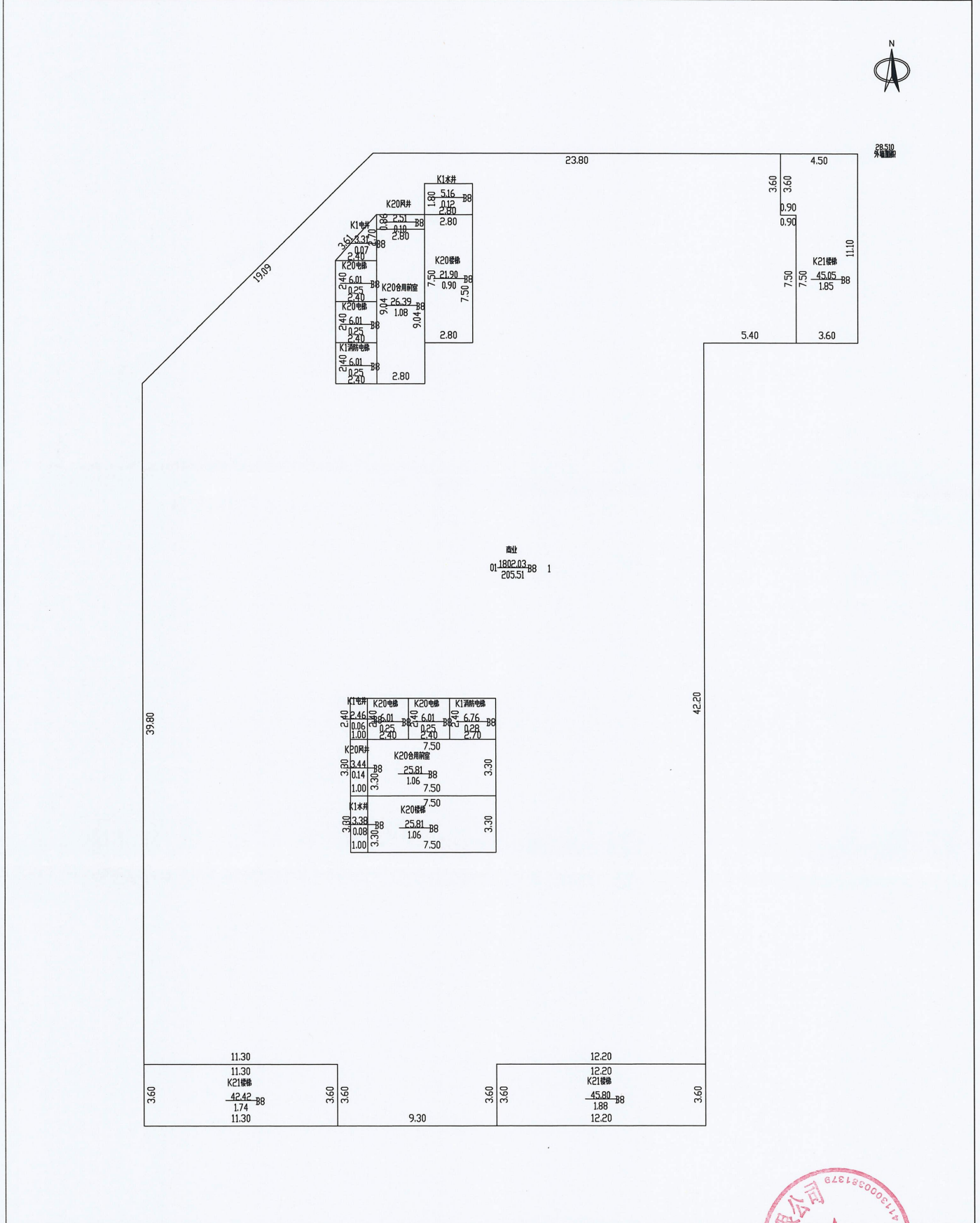
南阳市房产分层图

| | | | | | | | | |
|------|------------------|------|----|------|------|------|-------------------------|-----------------------|
| 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(m ²) | 0.00 |
| 房地号 | 南阳传世温泉公馆(二期)-第8幢 | | | | 建成年份 | 2024 | 共有分摊面积(m ²) | 0.00 |
| 总层数 | 15 | 地上层数 | 13 | 地下层数 | 2 | 所在层数 | 出屋面层 | 产权面积(m ²) |



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(m ²) | 3193.03 |
| 房地号 | 南阳传世温泉公馆(二期)-第8幢 | | | | 建成年份 | 2024 | 共有分摊面积(m ²) | 410.96 |
| 总层数 | 15 | 地上层数 | 13 | 地下层数 | 2 | 所在层数 | 产权面积(m ²) | 3604.00 |



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) | 8190.87 |
| 房地号 | 南阳传世温泉公馆(二期)-第8幢 | | | | 建成年份 | 2024 | 共有分摊面积(m²) | 4412.90 |
| 总层数 | 15 | 地上层数 | 13 | 地下层数 | 2 | 所在层数 | 产权面积(m²) | 12603.20 |



32.927
外墙装饰

