

南阳市房产面积预测绘报告书

测绘登记编号: 2024082618

测绘类型: 预测

房产坐落: 宛城区仲景大道以东、光武大道以南

测绘单位: 河南三维勘测设计有限公司

建设单位: 南阳市诚发房地产开发有限责任公司

测绘幢号: 53-104-1诚发·都市新城 063 第18幢

河南三维勘测设计有限公司

2024年8月26日

版本号: ZFC002-4

目 录

- 1、测绘单位营业执照、资质证书、咨询电话
- 2、委托方验收结论
- 3、房屋状况表
- 4、幢分摊说明书
- 5、面积计算书
- 6、房屋共用部位设计说明表
- 7、房产分层图



国家企业信用信息公示系统网址：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



联系电话: 15093029897 037763176098

建设单位验收结论

我方项目负责人 胡森 对本房产测绘成果进行验收：

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：胡森

验收日期：2024年8月26日

建设单位： (盖章)



房屋状况表

房屋坐落	宛城区仲景大道以东、光武大道以南				测绘幢号	第18幢		建成年份	/		
建设单位 (产权人)	南阳市诚发房地产开发 有限责任公司		总层数	35	地上层数	33	总建筑面积	22546.19	套内面积	18892.04	
					地下层数	2			分摊面积	3654.15	
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
	风井	钢混	1	14.59		3		共	共	共	共
	楼梯	钢混	1	46.08		1		共	共	共	共
	商业	钢混	1	1102.67		13		共	共	共	共
	屋面电梯间	钢混	出屋面层	33.45		1		共	共	共	共
	养老用房	钢混	2至3	2488.10		2		共	共	共	共
	住宅	钢混	4至33	18861.30	150			共	共	共	共
备注											

幢分摊说明书

房屋坐落	宛城区仲景大道以东、光武大道以南		
测绘幢号	第 18 幢		
幢建筑面积	22546.19	单位	平方米

注：幢建筑面积为各层外轮廓建筑面积之和。

（一）共有建筑面积汇总表

共有面积名称	所在楼层	面积	分摊级别	用途	备注
地上半外墙	1 至 33 层、出屋面层	755.4640	K20		
核心筒、门厅	1 至 3 层	149.2710	K21		
走廊、核心筒	4 至 33 层	2605.5000	K22		
走廊、风井、电梯、楼梯	1 至 3 层	244.4170	K23		

注：1、参与下级分摊面积=共用区面积+从上级分摊得到的面积

2、墙体厚度说明：1~33 层 200mm，出屋面层 200mm，保温层厚度 30mm。

（二）分摊说明

分摊级别	面积	分摊系数	参与本级分摊区域
K20	755.4640	0.0346690	地上含共用部分所有户室
K21	149.2710	0.0079395	1 至 33 层商业、养老用房、住宅
K22	2605.5000	0.1671105	4 至 33 层住宅
K23	244.4170	0.1135776	2 至 3 层养老用房

房产建筑面积计算明细表

房地号:53-104-1 诚发·都市新城-063-第 18 幢

申请单位: 南阳市诚发房地产开发有限责任公司

房屋坐落: 宛城区仲景大道以东、光武大道以南

测绘日期: 2024.08.26

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

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

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	151.470	6.454	157.92	8.100*18.700	
102	106.110	4.521	110.63	8.100*13.100	
103	47.160	2.009	49.17	3.600*13.100	
104	85.900	3.660	89.56	10.700*4.200+8.000*2.600+3.600*5.600	
105	55.640	2.371	58.01	5.200*10.700	
106	24.801	1.057	25.86	4.739*4.300+0.5*2.058*4.300	
107	53.303	2.271	55.57	6.797*6.400+0.5*3.063*6.400	
108	77.115	3.286	80.40	12.300*3.900+4.360*5.200+0.5*2.489*5.200	
109	83.864	3.573	87.44	12.300*4.700+6.849*3.400+0.5*1.627*3.400	
110	77.898	3.319	81.22	20.777*3.600+0.5*1.723*3.600	
111	85.760	3.654	89.41	5.300*2.800+3.600*19.700	
112	43.860	1.869	45.73	3.400*12.900	
113	164.730	7.019	171.75	7.600*5.100+7.800*8.900+4.200*8.000+5.100*4.500	
114	5.100	0.177	5.28	1.000*5.100	
115	44.540	1.544	46.08	13.100*3.400	
116	3.400	0.118	3.52	1.000*3.400+0.5*0.000*3.400	
117	5.600	0.194	5.79	1.000*5.600	

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			1161.176	181.360	1342.54
$18.700*8.100+3.500*7.200+4.500*2.600+5.100*13.100+4.700*18.700+4.500*20.150+9.600*35.400+1.939*38.800+10.961*15.900+0.5*10.961*22.900$					

5) 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			990.806	154.750	1145.56
$13.100*4.200+1.700*2.800+4.500*2.600+12.300*12.900+3.600*22.500+11.539*22.900+4.500*20.150+4.700*18.700+5.100*13.100+0.5*25.388*9.887+0.5*0.000*13.100$					

6) 4、5、6、7、8、9、10、11、12、13、14、15、16、17、18、19、20、21、22、23、24、25、26、27、28、29、30、31、32、33 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	99.288	20.823	120.11	8.800*7.800+3.900*6.200	阳台: 4.400*1.440
402	106.894	22.418	129.31	10.300*8.500+1.000*4.800+1.200*3.300	阳台: 1.440*7.200
403	96.445	20.226	116.67	1.300*6.800+3.400*11.900+12.200*1.900+11.000*1.700	阳台: 0.540*3.700+3.440*0.900
404	96.445	20.226	116.67	1.300*6.800+3.400*11.900+12.200*1.900+11.000*1.700	阳台: 3.700*0.540+3.440*0.900
405	120.644	25.301	145.95	13.100*7.600+3.500*3.000	阳台: 1.440*7.200

7) 34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

3401	32.330	1.121	33.45	7.800*2.700+2.300*2.700+2.300*2.200	
------	--------	-------	-------	-------------------------------------	--

2.计算公用建筑面积分摊系数

1)住宅总建筑面积=18861.30

2)公用建筑面积分摊系数

一级共有面积(含外墙分摊)+参数面积		0.0000+0.0000	
K1=	套内面积	22546.2040	=-0.0000000
共有面积+共有分摊面积+参数面积		755.4640+0.0000	
K20=	套内面积	21790.7400	=-0.0346690
共有面积+共有分摊面积+参数面积		149.2710+0.0000	
K21=	套内面积	18801.0730	=-0.0079395
共有面积+共有分摊面积+参数面积		2605.5000+0.0000	
K22=	套内面积	15591.4800	=-0.1671105
共有面积+共有分摊面积+参数面积		244.4170+0.0000	
K23=	套内面积	2151.9820	=0.1135776

3.计算总建筑面积

总建筑面积=22546.19

房屋共用部位设计说明表

房屋坐落：宛城区仲景大道以东、光武大道以南 第 18 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
无	无	无
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
地上半外墙	1 至 33 层、出屋面层	地上含公共部分 所有户室
走廊、核心筒	1 至 33 层，5-11 轴交 T-AD 轴、11-12 轴交 M-AH 轴	1 至 33 层户室
电梯、 楼梯	1 至 3 层，7-9 轴交 AH-AK 轴 1 至 3 层，9-19 轴交 AD-AH 轴、3-5 轴交 M-T 轴	1 至 33 层户室
外墙设计厚度说明：1 至 33 层、出屋面层墙厚 200mm，外墙保温厚 30mm。		
备注：		

建设单位名称（盖章）



经办人签字：

胡喜

日期：

2024.8.26

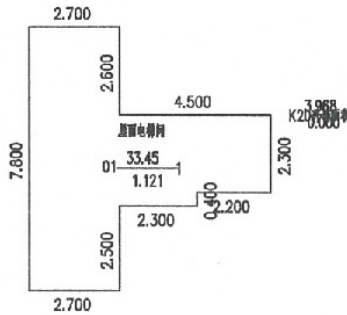
设计单位名称（盖章）



南阳市房产预测分层图

房产坐落	宛城区仲景大道以东、光武大道以南				建筑结构	钢混	套内建筑面积(m ²)	32.33	
房地号	53-104-1诚发·都市新城-063-第18幢				建成年份	/	共有分摊面积(m ²)	1.12	
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(m ²)	33.45

南阳市诚发房地产开发有限责任公司



2024年08月26日

比例 1: 200

河南维勘测设计有限公司

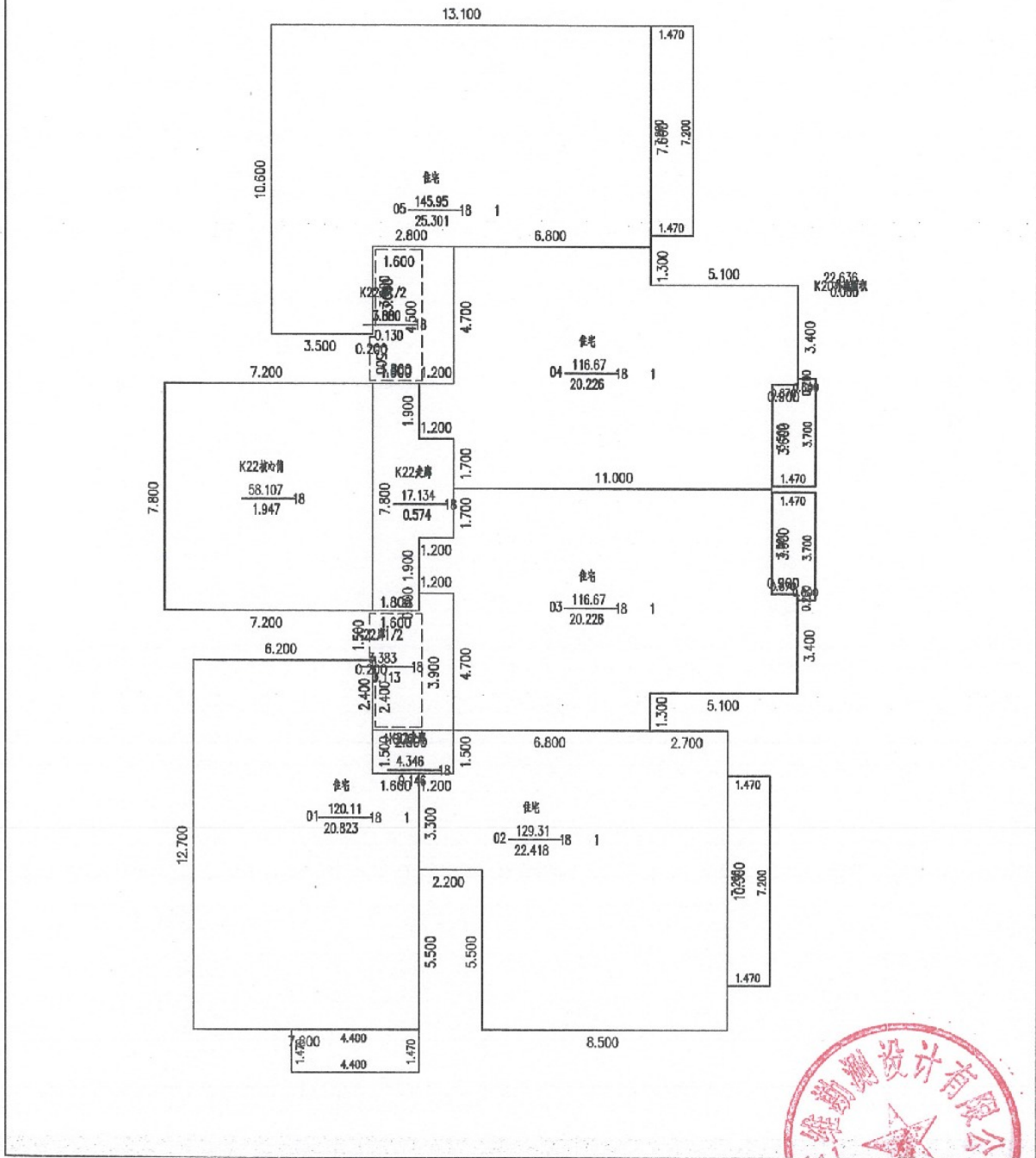
测绘人: 雷凯田 邓居旗

校核人: 张硕

南阳市房产预测分层图

房产坐落	宛城区仲景大道以东、光武大道以南				建筑结构	钢混	套内建筑面积(m ²)	15591.48	
房地号	53-104-1诚发·都市新城-063-第18幢				建成年份	/	共有分摊面积(m ²)	3269.82	
总层数	35	地上层数	33	地下层数	2	所在层数	4至33	产权面积(m ²)	18861.30

南阳市诚发房地产开发有限责任公司



2024年08月26日

比例 1: 200



河南三维勘测设计有限公司

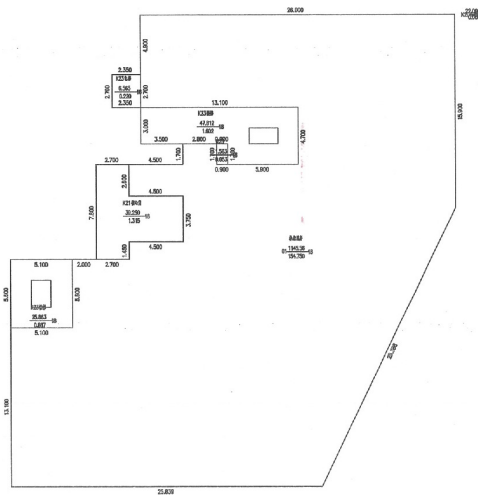
测绘人: 雷凯田 邓居旗

审核人: 张硕

南阳市房产预测分层图

房产坐落	宛城区仲景大道以东、光武大道以南				建筑结构	钢混	套内建筑面积(m ²)	990.81	
房地号	53-104-1诚发·都市新城-063-第18幢				建成年份	/	共有分摊面积(m ²)	154.75	
总层数	35	地上层数	33	地下层数	2	所在层数	3	产权面积(m ²)	1045.56

南阳市诚发房地产开发有限公司



2024年08月26日

比例 1: 400

河南三维勘测设计有限公司

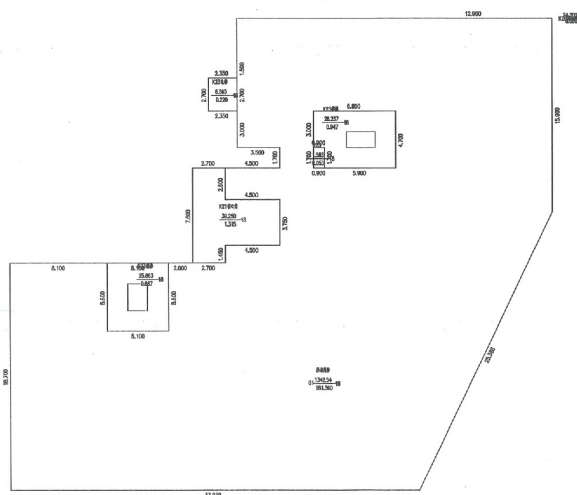
测绘人：雷凯田 邓居旗 校核人：张硕



南阳市房产预测分层图

房产坐落	宛城区仲景大道以东、光武大道以南					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m ²)	1161.18
房地号	53-104-1诚发·都市新城-063-第18幢					建成年份	/	共有分摊面积(m ²)	181.36
总层数	35	地上层数	33	地下层数	2	所在层数	2	产权面积(m ²)	1342.54

南阳市诚发房地产开发有限公司



2024年08月26日

比例 1: 400

河南三维勘测设计有限公司

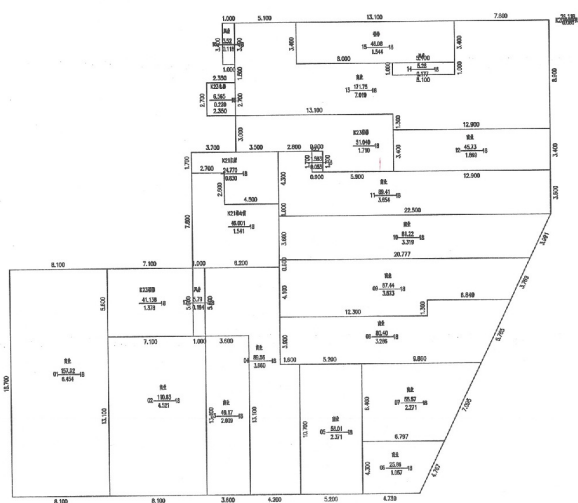
测绘人：雷凯田 邓居旗 校核人：张硕



南阳市房产预测分层图

房产坐落		宛城区仲景大道以东、光武大道以南		建筑结构	钢混	套内建筑面积(m ²)	1116.25
房地号		53-104-1诚发·都市新城-063-第18幢		建成年份	/	共有分摊面积(m ²)	47.09
总层数	35	地上层数	33	地下层数	2	产权面积(m ²)	1163.34

南阳市诚发房地产开发有限公司



2024年08月26日

比例 1: 400

河南三维勘测设计有限公司

测绘人: 雷凯田 邓居旗 校核人: 张硕

