

# 南阳市房产面积预测绘报告书

测绘登记编号: 2024082622

测绘类型: 预测

房产坐落: 宛城区光武大道以南、仲景大道以东

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22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](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



联系电话：15093029897 037763176098

## 建设单位验收结论

我方本项目负责人 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	宛城区光武大道以南、仲景大道以东				测绘幢号	第22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	36	地上层数	33	总建筑面积	33189.1	套内面积	26413.45	
					地下层数	3		2	分摊面积	6775.67	
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
	安置住宅	钢混	2至33	31972.16	320			共	共	共	共
	风井	钢混	1	31.07		7		共	共	共	共
	商业	钢混	1	658.82		7		共	共	共	共
	屋面电梯间	钢混	屋面层	66.7		2		共	共	共	共
	住宅	钢混	1	460.37	5			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 22 幢				
幢建筑面积	33189.12	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
地上外墙分摊	1 至 33 层、出屋面层	1013.6760	K20		
核心筒、走廊	1 层	172.7060	K21		
核心筒、走廊	2 至 33 层住宅	5771.1360	K22		
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 至 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	1013.6760	0.0315043	地上包括公共部分所有户室		
K21	172.7060	0.0065621	1 至 33 层所有户室		
K22	5771.1360	0.2246975	1 至 33 层住宅		



## 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 22 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) -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

#### 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) -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

#### 4) 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	146.970	5.595	152.57	$10.900 \times 10.500 + 9.600 \times 2.600 + 6.300 \times 1.200$	
102	80.850	3.078	83.93	$7.400 \times 10.500 + 1.500 \times 2.100$	
103	138.720	5.281	144.00	$20.400 \times 6.800$	
104	80.850	3.078	83.93	$2.100 \times 12.000 + 5.300 \times 10.500$	
105	52.140	1.985	54.13	$9.100 \times 3.300 + 3.300 \times 6.700$	
106	35.490	1.351	36.84	$3.900 \times 9.100$	
107	99.630	3.793	103.42	$12.300 \times 8.100$	
108	3.960	0.125	4.09	$1.200 \times 3.300$	
109	3.420	0.108	3.53	$0.900 \times 3.800$	
101	91.972	24.167	116.14	$12.300 \times 3.800 + 1.000 \times 10.200 + 3.300 \times 8.700 + 0.600 \times 2.697$	阳台: $3.140 \times 1.440$
102	68.259	17.936	86.20	$9.300 \times 3.300 + 3.600 \times 8.400 + 2.100 \times 0.900$	阳台: $3.700 \times 1.440$
103	68.112	17.897	86.01	$9.300 \times 3.300 + 3.600 \times 8.400 + 2.100 \times 0.900$	阳台: $3.540 \times 1.440$
110	4.440	0.140	4.58	$1.200 \times 3.700$	
111	2.640	0.083	2.72	$2.400 \times 1.100$	
112	7.738	0.244	7.98	$1.100 \times 2.400$	阳台: $3.540 \times 1.440$
113	4.620	0.146	4.77	$1.400 \times 3.300$	
114	3.300	0.104	3.40	$3.300 \times 1.000$	
101	68.112	17.897	86.01	$3.300 \times 9.300 + 8.400 \times 3.600 + 2.100 \times 0.900$	
102	68.112	17.897	86.01	$2.100 \times 9.300 + 8.400 \times 4.800 + 0.900 \times 3.300$	阳台: $3.540 \times 1.440$
5) 2、3、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
201	60.321	15.850	76.17	$2.100 \times 9.100 + 8.100 \times 1.800 + 6.600 \times 3.300$	阳台: $1.440 \times 3.240$
202	91.974	24.168	116.14	$2.700 \times 9.300 + 12.300 \times 3.800 + 1.600 \times 8.700 + 1.500 \times 1.000$	阳台: $3.140 \times 1.440$
203	71.499	18.787	90.29	$9.300 \times 2.100 + 1.200 \times 2.700 + 3.300 \times 9.300 + 8.400 \times 1.500$	阳台: $3.700 \times 1.440$

204	71.559	18.803	90.36	2.100*9.300+6.600*4.800+1.800*6.000+4.500*0.900	阳台:
				3.800*0.540+3.700*0.900	
205	100.337	26.365	126.70	8.400*3.400+7.200*4.800+5.300*1.900+3.800*4.200	阳台:
				0.700*1.200+1.740*2.540+0.260*0.840+3.800*1.440	
201	100.337	26.365	126.70	8.400*3.400+7.200*4.800+4.200*5.700+1.900*1.100	阳台:
				0.260*0.840+2.540*1.740+1.200*0.700+3.800*1.440	
202	71.559	18.803	90.36	9.300*2.100+0.900*4.500+6.000*1.800+6.600*4.800	阳台:
				1.440*3.700+0.540*0.100	
203	71.352	18.749	90.10	9.300*2.100+1.500*8.400+3.300*9.300+2.700*1.200	阳台:
				3.700*1.440	
204	91.974	24.168	116.14	3.800*12.300+10.200*1.000+9.300*2.700+8.700*0.600	阳台:
				3.140*1.440	
205	60.321	15.850	76.17	9.100*2.100+1.800*8.100+6.600*3.300	阳台: 1.440*3.240

6) 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	1.019	33.35	7.800*2.700+2.300*2.700+2.300*2.200	
3401	32.330	1.019	33.35	7.800*2.700+2.700*2.300+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=32432.53

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=		=0.0000000
套内面积	33189.4390	
共有面积+共有分摊面积+参数面积	1013.6760+0.0000	
K20=		=0.0315043
套内面积	32175.7630	
共有面积+共有分摊面积+参数面积	172.7060+0.0000	
K21=		=0.0065621
套内面积	26318.6730	
共有面积+共有分摊面积+参数面积	5771.1360+0.0000	
K22=		=0.2246975
套内面积	25684.0230	

3. 计算总建筑面积

总建筑面积=33189.12





## 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 22 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
地上一单元核心筒、走廊	1 至 33 层, 13-23 轴交 Q-Y 轴 1 至 33 层, 6-27 轴交 N-Q 轴	1 至 33 层户室
地上二单元核心筒、走廊	1 至 33 层, 39-49 轴交 Q-Y 轴 1 至 33 层, 35-56 轴交 N-Q 轴	1 至 33 层户室
外墙设计厚度说明：1 至 33 层和出屋面层墙厚 200mm，外墙保温厚 30mm。		
备注：		

建设单位名称（盖章）



经办人签字：

*胡月*

日期：

2024.8.26

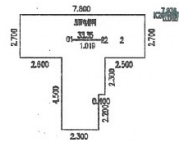
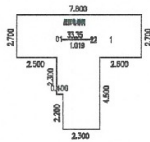
设计单位名称（盖章）



### 南阳市房产预测绘分层图

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 <sup>2</sup> )	64.66	
房地号	53-104-1诚发·都市新城-063-第22幢				建成年份	/	共有分摊面积(m <sup>2</sup> )	2.04	
总层数	36	地上层数	33	地下层数	3	所在层数	出屋面层	产权面积(m <sup>2</sup> )	66.70

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: 300

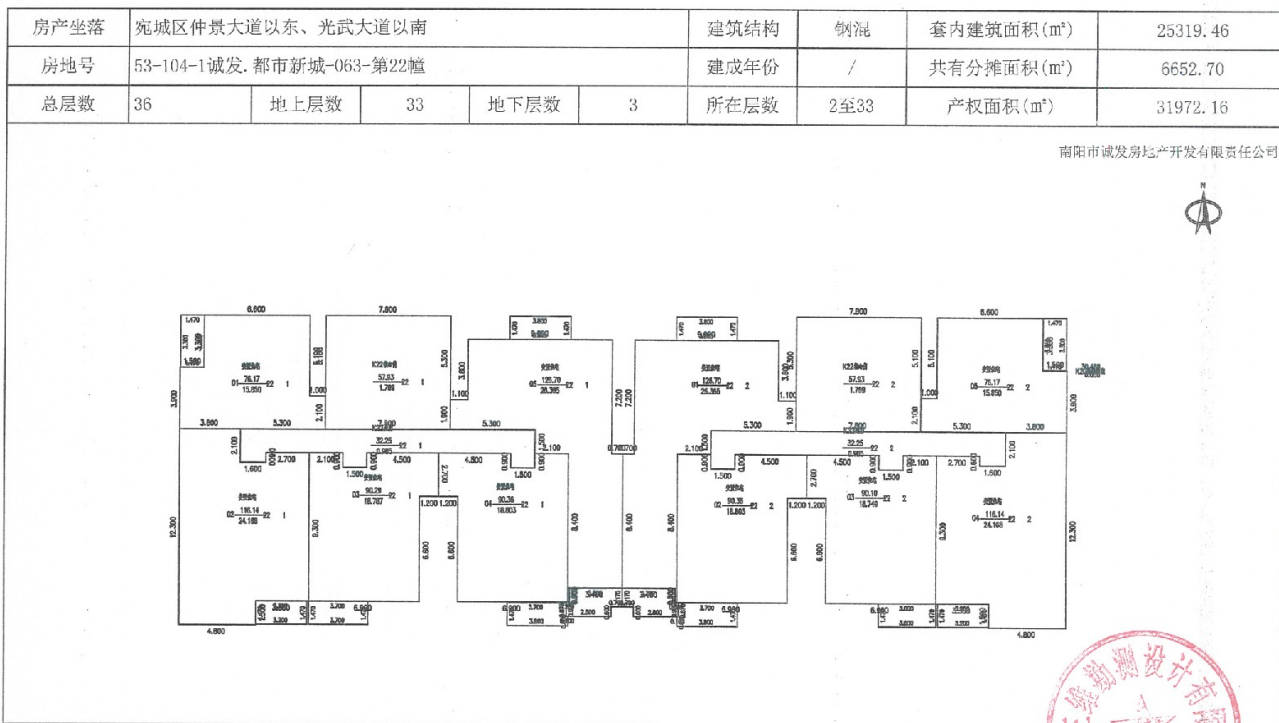
测绘人: 雷凯田 邓居旗

校核人: 张硕



河南三维勘测设计有限公司

### 南阳市房产预测绘分层图



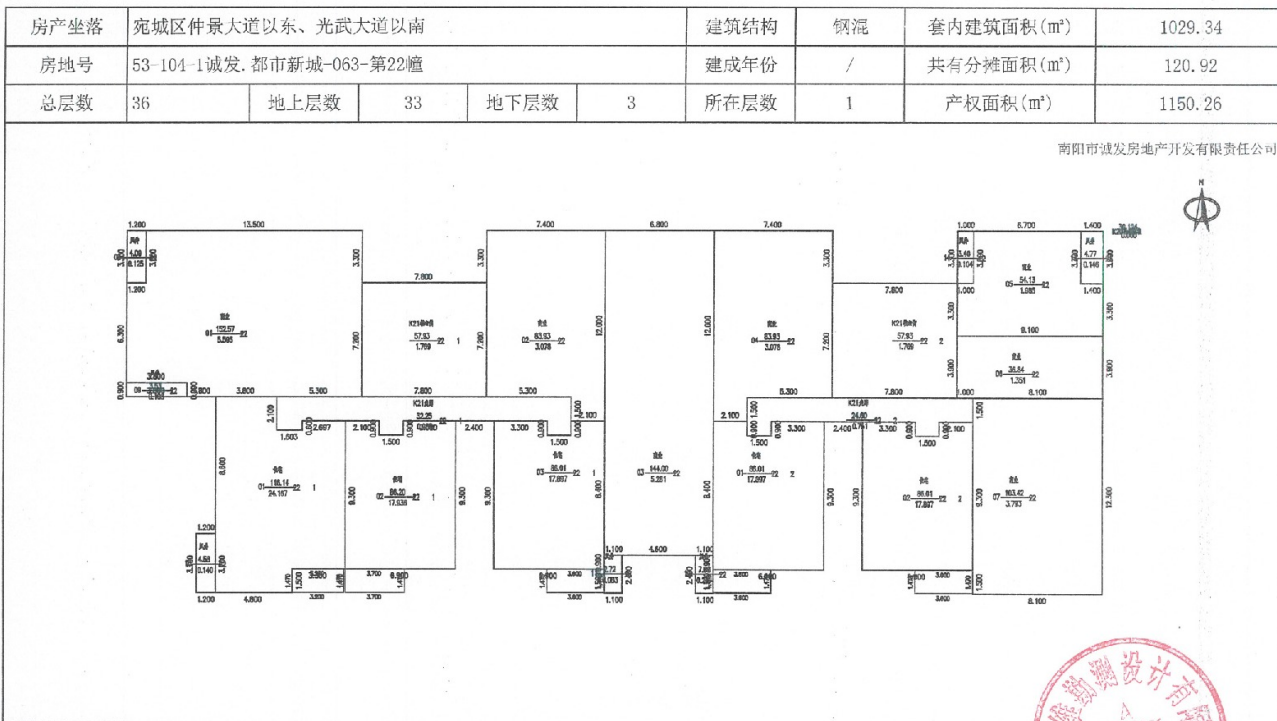
2024年08月26日

比例 1: 300

测绘人: 雷凯田 邓居旗 校核人: 张硕



### 南阳市房产预测绘分层图



2024年08月26日

比例 1: 300

测绘人: 雷凯田 邓居旗      校核人: 张硕

