

南阳市房产面积实测绘报告书

测绘单位自编号: BDKJ20240723

测绘类型: 房产面积实测绘

房产坐落: 宛城区汉兴街76号

测绘单位: 河南北斗空间科技有限公司

建设单位: 南阳鸿福置业有限公司

测绘幢号: 55-103-3(碧桂园·南阳世家)-051-第1幢



河南北斗空间科技有限公司

2024年7月31日



统一社会信用代码
91410105092081425C

营业执照

(副本)₍₁₋₃₎



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 河南北斗空间科技有限公司

注册资本 壹仟万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2014年01月13日

法定代表人 杜耀刚

住所 郑州市金水区经三路北7号3006室

经营范围

一般项目：软件开发；信息系统运行维护服务；信息系统集成服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；规划设计管理；土地整治服务；数据处理和存储支持服务；地理遥感信息服务；卫星遥感数据处理；计算机软硬件及辅助设备零售；计算机软硬件及辅助设备批发；网络技术服务；大数据服务；教学专用仪器销售；广播电视设备销售；数字视频监控系统销售；幻灯及投影设备销售；办公设备销售；办公设备耗材销售；教学用模型及教具销售；文具用品批发；文具用品零售；实验分析仪器销售；第一类医疗器械销售（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（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



2023年03月17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



甲级测绘资质证书

专业类别： 甲级：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： 河南北斗空间科技有限公司

注册地址： 郑州市金水区经三路北7号3006室

法定代表人： 杜耀刚

证书编号： 甲测资字41100960

有效期至： 2027年6月13日

发证机关(印章)

2022年6月14日



No. 003819

联系电话：15716639642

中华人民共和国自然资源部监制

建设单位验收结论

我方项目负责人 李聪 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： 李聪

验收日期： 2024 年 10 月 31 日

建设单位： (盖章)



房屋状况表

房屋坐落	宛城区汉兴街76号, 碧桂园·南阳世家				测绘幢号		第1幢		建成年份		2024
建设单位 (产权人)	南阳鸿福置业有限公司		总层数		地上层数		总建筑面积 (m ²)		套内面积 (m ²)		16096.64
			21		20		20494.48		分摊面积 (m ²)		4397.84
房屋规划用途及面积											
房屋状况	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
	住宅	钢混	1-20	20325.00	379		-1-20	自	自	自	自
	地下室电梯间	钢混	-1	106.80		2		自	自	自	自
	出屋面电梯间	钢混	出屋面层	62.68		2		自	自	自	自
备注											



审核人:

测绘人:

幢分摊说明书					
房屋坐落		宛城区汉兴街76号，（碧桂园·南阳世家）			
测绘幢号		第1幢			
幢套内面积 (m ²)	16096.64	幢共有面积 (m ²)	4397.84	幢建筑面积 (m ²)	20494.48
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。					
（一）共有建筑面积汇总表					
共用面积名称	所在楼层	面积	分摊级别	用途	备注
地上外墙	1-出屋面层	553.476	K21	外墙	
地下外墙	-1	5.730	K22	外墙	无
一单元：门廊01、电梯01、电梯02、走廊01	1-20层	3948.239	K23	门廊 电梯 走廊	无
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-出屋面层外墙为幢自有墙，外墙结构厚度-1至出屋面层为200mm，外保温层厚度1-出屋面层为30mm。。					
（二）分摊说明					
分摊级别	参摊区域面积	分摊系数	参与本级分摊区域		
K21	19834.730	0.0279044	1-出屋面层		
K22	101.075	0.0566906	-1层		
K23	15993.670	0.2468626	1-出屋面层		
注：1、参摊区域面积=共用区面积+从上级分摊得到的面积。 2、分摊系数=共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

房地号:55-103-3(碧桂园·南阳世家)-051-第1幢(BDKJ20240723)

申请单位: 南阳鸿福置业有限公司

房屋坐落: 宛城区汉兴街76号

测绘日期: 2024.07.31

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 39.060 2.214 41.27 6.300*6.200

-102 62.015 3.516 65.53 7.900*7.850

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 56.525 15.531 72.06 6.400*8.000 阳台: 1.500*3.550

102 38.025 10.448 48.47 4.050*8.000 阳台: 0.900*4.050+3.300*0.600

103 38.025 10.448 48.47 4.050*8.000 阳台: 4.050*0.900+3.300*0.600

104 38.025 10.448 48.47 4.050*8.000 阳台: 0.900*4.050+3.300*0.600

105 38.175 10.489 48.66 4.050*8.000 阳台: 4.150*0.900+3.400*0.600

106 56.525 15.531 72.06 8.000*6.400 阳台: 3.550*1.500

107 38.025 10.448 48.47 4.050*8.000 阳台: 0.900*4.050+0.600*3.300

108 38.025 10.448 48.47 4.050*8.000 阳台: 3.300*1.500+0.900*0.750

109 38.025 10.448 48.47 8.000*4.050 阳台: 0.900*4.050+0.600*3.300

110 38.025 10.448 48.47 8.000*4.050 阳台: 3.300*1.500+0.900*0.750

111 38.025 10.448 48.47 8.000*4.050 阳台: 0.900*4.050+0.600*3.300

112 38.025 10.448 48.47 8.000*4.050 阳台: 3.300*1.500+0.900*0.750

113 56.525 15.531 72.06 8.000*6.400 阳台: 3.550*1.500

114 38.625 10.613 49.24 8.000*4.050 阳台: 1.500*4.150

115 38.025 10.448 48.47 8.000*4.050 阳台: 1.500*3.300+0.750*0.900

116 38.025 10.448 48.47 8.000*4.050 阳台: 3.300*1.500+0.750*0.900

117 76.050 20.896 96.94 8.000*4.050+8.000*4.050 阳台:

1.500*3.300+0.750*0.900+1.500*3.300+0.750*0.900

118 38.025 10.448 48.47 8.000*4.050 阳台: 3.300*1.500+0.750*0.900

119 56.525 15.531 72.06 8.000*6.400 阳台: 1.500*3.550

3) 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 56.525 15.531 72.06 6.400*8.000 阳台: 1.500*3.550

202 38.025 10.448 48.47 4.050*8.000 阳台: 0.900*4.050+3.300*0.600

203 38.025 10.448 48.47 4.050*8.000 阳台: 4.050*0.900+3.300*0.600

204 38.025 10.448 48.47 4.050*8.000 阳台: 0.900*4.050+3.300*0.600

205 38.175 10.489 48.66 4.050*8.000 阳台: 4.150*0.900+3.400*0.600

206 56.525 15.531 72.06 8.000*6.400 阳台: 3.550*1.500

207 38.025 10.448 48.47 4.050*8.000 阳台: 0.900*4.050+0.600*3.300

208 38.025 10.448 48.47 4.050*8.000 阳台: 3.300*1.500+0.900*0.750

209 38.025 10.448 48.47 8.000*4.050 阳台: 0.900*4.050+0.600*3.300

210 38.025 10.448 48.47 8.000*4.050 阳台: 3.300*1.500+0.900*0.750

211 38.025 10.448 48.47 8.000*4.050 阳台: 0.900*4.050+0.600*3.300

212 38.025 10.448 48.47 8.000*4.050 阳台: 3.300*1.500+0.900*0.750

213	56.525	15.531	72.06	8.000*6.400	阳台: 3.550*1.500
214	38.625	10.613	49.24	8.000*4.050	阳台: 1.500*4.150
215	38.025	10.448	48.47	8.000*4.050	阳台: 1.500*3.300+0.750*0.900
216	38.025	10.448	48.47	8.000*4.050	阳台: 3.300*1.500+0.750*0.900
218	38.025	10.448	48.47	8.000*4.050	阳台: 3.300*1.500+0.750*0.900
219	56.525	15.531	72.06	8.000*6.400	阳台: 1.500*3.550

4) 3、4、5、6、7、8、9、10、11、12、13、14、15、16、17、18、19、20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	56.525	15.531	72.06	6.400*8.000	阳台: 1.500*3.550
302	38.025	10.448	48.47	4.050*8.000	阳台: 0.900*4.050+3.300*0.600
303	38.025	10.448	48.47	4.050*8.000	阳台: 4.050*0.900+3.300*0.600
304	38.025	10.448	48.47	4.050*8.000	阳台: 0.900*4.050+3.300*0.600
305	38.175	10.489	48.66	4.050*8.000	阳台: 4.150*0.900+3.400*0.600
306	56.525	15.531	72.06	8.000*6.400	阳台: 3.550*1.500
307	38.025	10.448	48.47	4.050*8.000	阳台: 0.900*4.050+0.600*3.300
308	38.025	10.448	48.47	4.050*8.000	阳台: 3.300*1.500+0.900*0.750
309	38.025	10.448	48.47	8.000*4.050	阳台: 0.900*4.050+0.600*3.300
310	38.025	10.448	48.47	8.000*4.050	阳台: 3.300*1.500+0.900*0.750
311	38.025	10.448	48.47	8.000*4.050	阳台: 0.900*4.050+0.600*3.300
312	38.025	10.448	48.47	8.000*4.050	阳台: 3.300*1.500+0.900*0.750
313	56.525	15.531	72.06	8.000*6.400	阳台: 3.550*1.500
314	38.625	10.613	49.24	8.000*4.050	阳台: 1.500*4.150
315	38.025	10.448	48.47	8.000*4.050	阳台: 1.500*3.300+0.750*0.900
316	38.025	10.448	48.47	8.000*4.050	阳台: 3.300*1.500+0.750*0.900
317	38.025	10.448	48.47	8.000*4.050	阳台: 1.500*3.300+0.750*0.900
318	38.025	10.448	48.47	8.000*4.050	阳台: 3.300*1.500+0.750*0.900
319	56.525	15.531	72.06	8.000*6.400	阳台: 1.500*3.550

5) 出屋面层

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
01	19.530	5.366	24.90	5.100*2.400+2.700*2.700	
02	29.640	8.144	37.78	5.100*5.000+1.800*2.300	

2. 计算公用建筑面积分摊系数

1) 住宅总建筑面积=20325.00

2) 公用建筑面积分摊系数

$$K21 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{553.4760 + 0.0000}{19834.7300} = 0.0279044$$

$$K22 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{5.7300 + 0.0000}{101.0750} = 0.0566906$$

$$K23 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{3948.2390 + 0.0000}{15993.6700} = 0.2468626$$

3. 计算总建筑面积

总建筑面积=20494.48

房屋共用部位设计说明表

房屋坐落：宛城区汉兴街76号（碧桂园·南阳世家）-第1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
/	/	/
/	/	/
/	/	/
<p>1、外墙设计厚度说明：(-1-出屋面层外墙为幢自有墙，外墙结构厚度-1至出屋面层为200mm，外保温层厚度1-出屋面层为30mm。)</p> <p>2、阳台、走廊封闭情况、飘窗设计情况：阳台封闭，走廊封闭，飘窗台下无楼板延伸。</p> <p>备注：1、以下内容应表明为多幢或是本幢服务：送风机房、排风机房、配电间、水箱间、排烟机房和排烟井、电梯机房、消防水池和消防水泵房、各类表间、热交换站、消防控制室等。</p> <p>2、对于常见的电梯、步梯、走道、前室、大堂、核心筒部位等不用在说明表中出现。</p>		

建设单位名称（盖章）：

设计单位名称（盖章）：

经办人签字：

李德



南阳市房产分层图

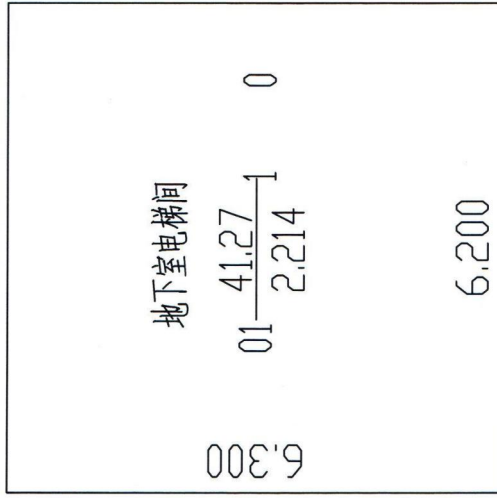
房产坐落	宛城区汉兴街76号				
房地号	55-103-3(碧桂园·南阳世家)-051-第1幢				
总层数	21	地上层数	20	地下层数	1
层套内面积(m ²)	层套内面积(m ²)			101.08	
层共有面积(m ²)	层共有面积(m ²)			5.72	
层建筑面积(m ²)	层建筑面积(m ²)			106.80	

南阳鸿福置业有限公司



5730
K28.000
地下室面积

6.200



6.300

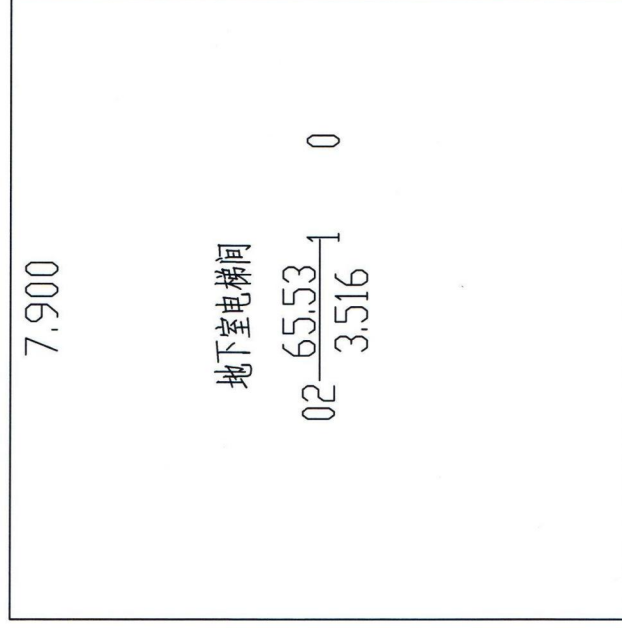
地下室电梯间

01 41.27 / 2.214 = 18.64

0

6.300

7.850



7.900

地下室电梯间

02 65.53 / 3.516 = 18.64

0

7.850

7.900



2024年07月31日

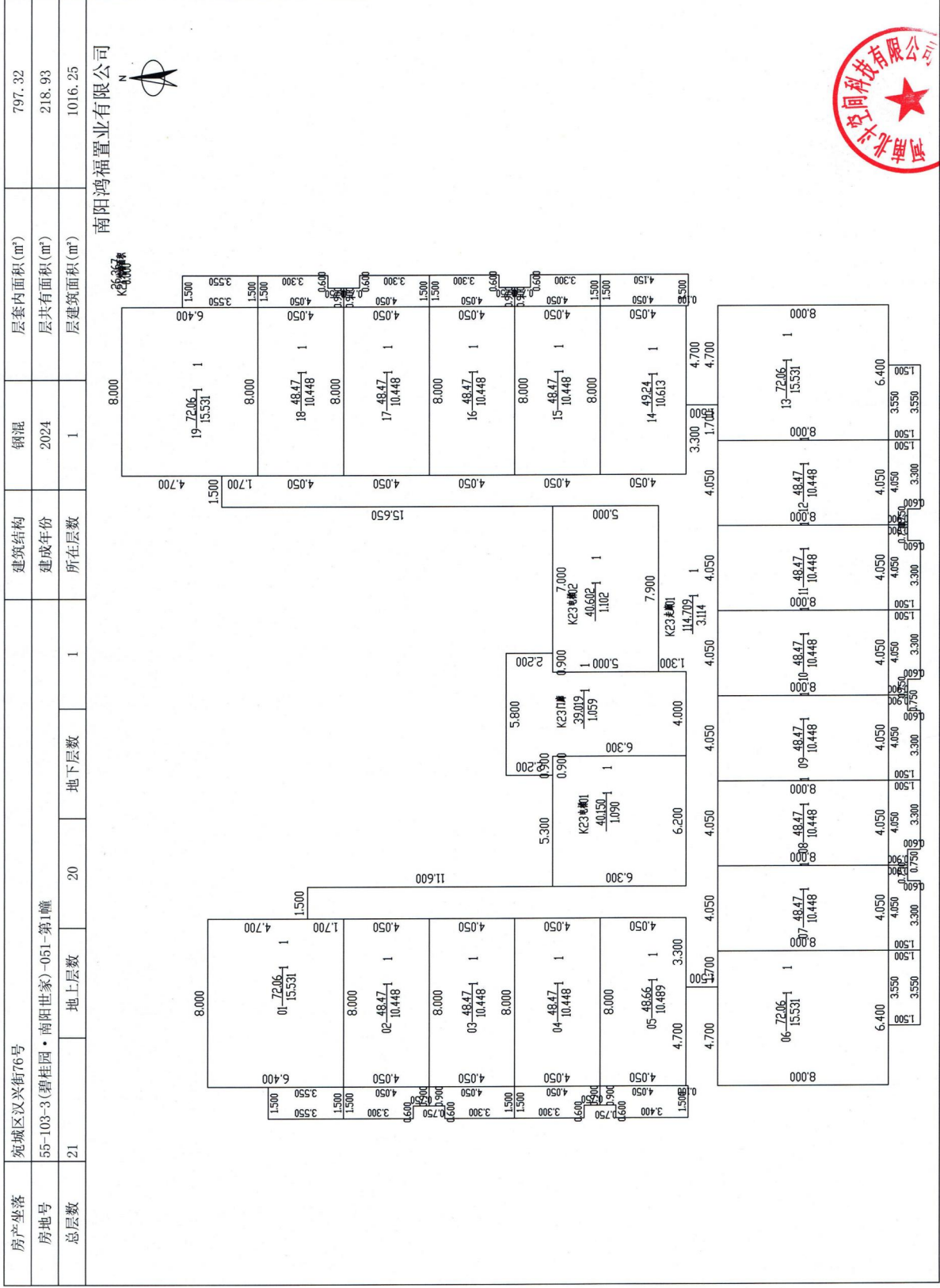
比例 1: 200

河南北斗空间科技有限公司

测绘人: 李帅

审核人: 董孝安

南阳市房产分层图



河南北斗空间科技有限公司

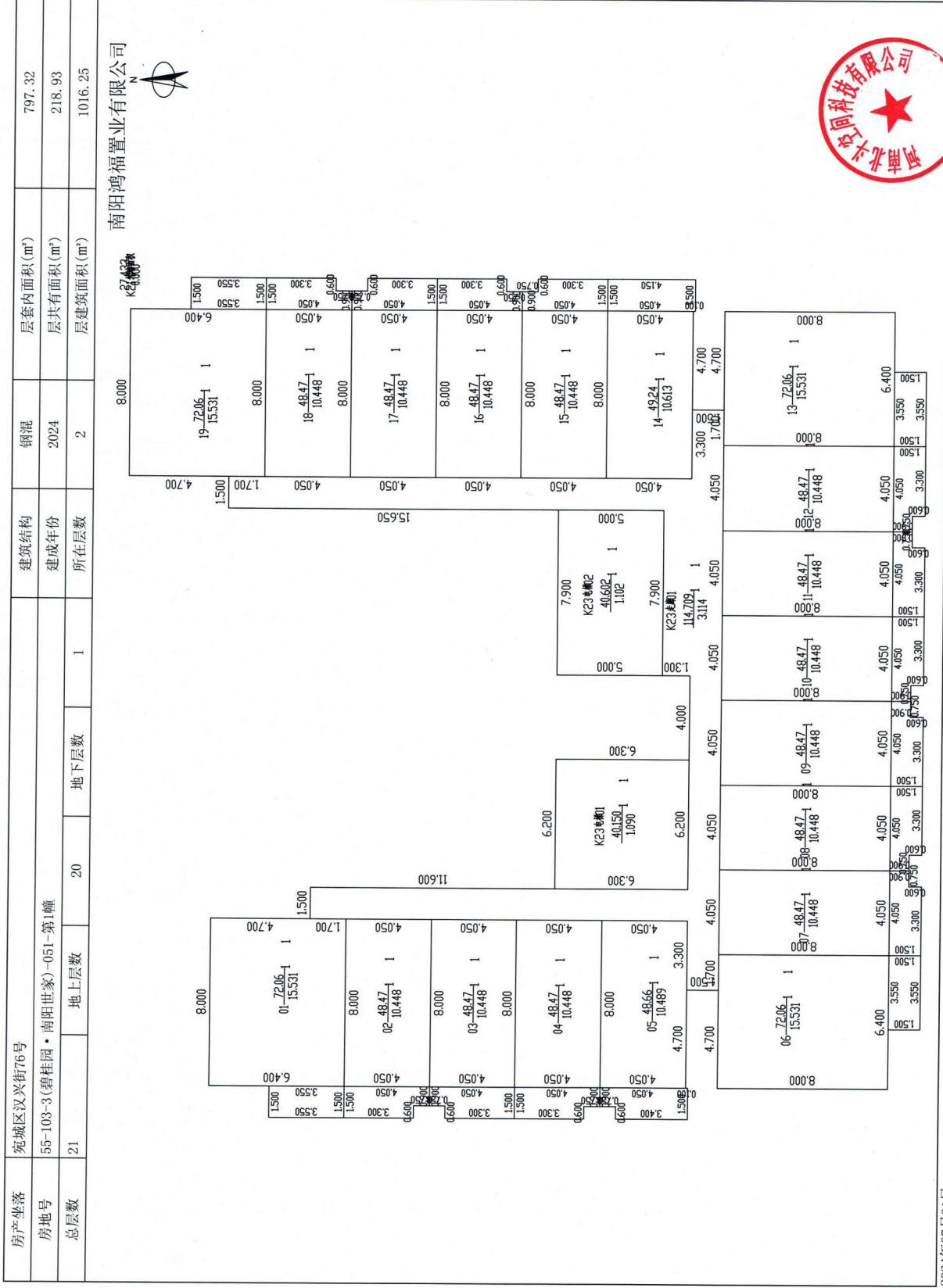
比例 1: 200

2024年07月31日

审核人: 董孝安

测绘人: 李帅

南阳市房产分层图



河南北斗星网络科技有限公司

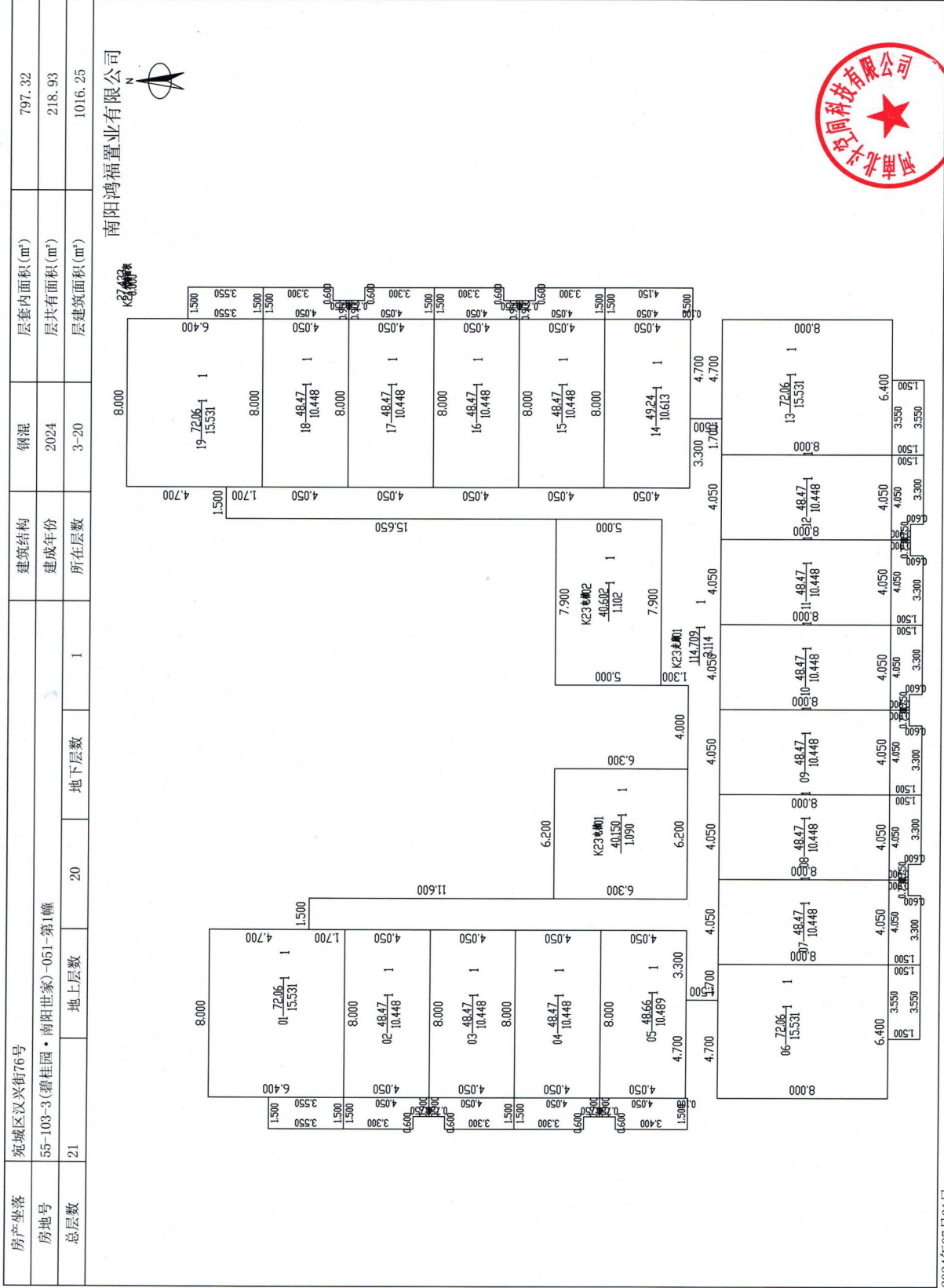
比例 1:200

2024年07月31日

测绘人: 李帅 审核人: 董孝安



南阳市房产分层图



河南北平空间科技有限公司

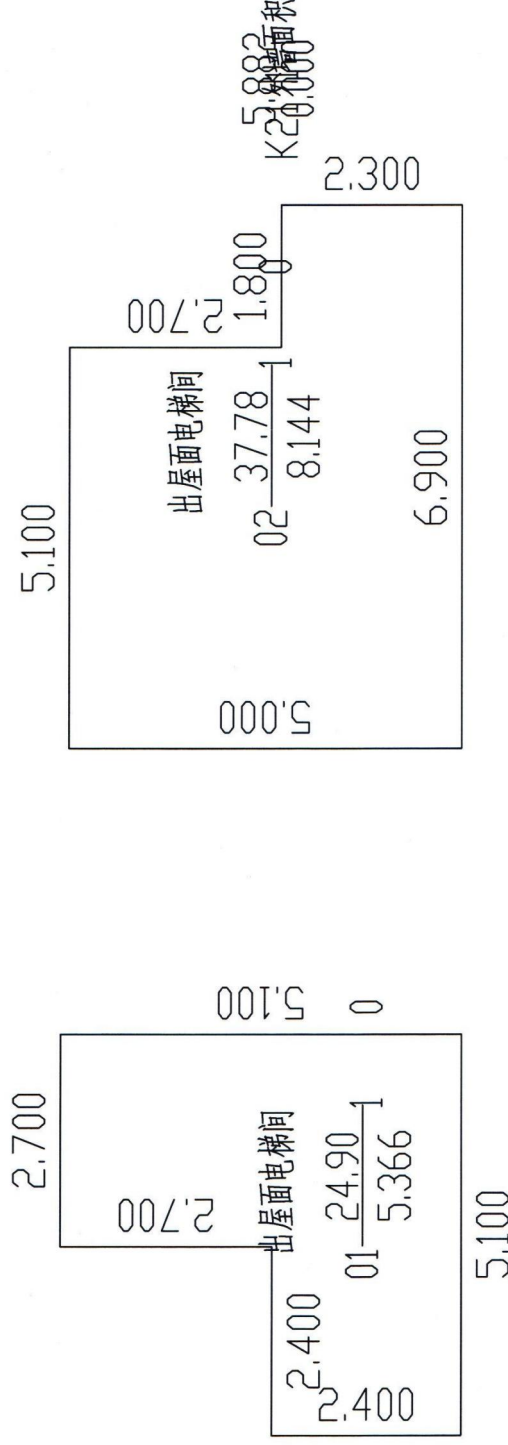
2024年07月31日

测绘人: 李帅
审核人: 董孝安

南阳市房产分层图

房产坐落	宛城区汉兴街76号			建筑结构	钢混	层套内面积 (m ²)	49.17
房地号	55-103-3(碧桂园·南阳世家)-051-第1幢			建成年份	2024	层共有面积 (m ²)	13.51
总层数	21	地上层数	20	所在层数	出屋面层	层建筑面积 (m ²)	62.68

南阳鸿福置业有限公司



2024年07月31日

比例 1: 200

河南北斗空间科技有限公司

测绘人: 李帅

审核人: 董孝安