

南阳市房产面积实测报告书

测绘单位自编号: BDKJ20240733

测绘类型: 房产面积实测

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13幢

河南北斗空间科技有限公司



2024年8月1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

我方本项目负责人 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06月31日

建设单位：(盖章)



房屋状况表

房屋坐落		苑城区汉兴街76号, 碧桂园·南阳世家		第13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 22		地上层数 20 地下层数 2		总建筑面积 (m ²) 13031.68		套内面积 (m ²) 10564.85 分摊面积 (m ²) 2466.83	
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	12078.88	94		-2-20	自	自	自	自
地下室电梯间		钢混	-2/-1	177.14		6		自	自	自	自
出屋面电梯间		钢混	出屋面层	53.56		3		自	自	自	自
社区服务站		钢混	1-2	245.85		1		自	自	自	自
党建用房		钢混	1-2	363.68		1		自	自	自	自
物业管理用房		钢混	1	112.57		1					
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13幢				
幢套内面积 (m ²)	10564.85	幢共有面积 (m ²)	2466.83	幢建筑面积 (m ²)	13031.68

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	442.792	K21	外墙	无
地下外墙	-1/-2	14.200	K22	外墙	无
1单元：电梯01、 电梯02、电梯03 、连廊	1-20层	2081.168	K23	电梯 连廊	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：-2-出屋面层外墙为幢自有墙，外墙结构厚度-2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	12411.356	0.0356764	1-出屋面层
K22	162.936	0.0871508	-1/-2层
K23	10401.876	0.2000762	1单元：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13幢(BDKJ20240733)

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: 2024.8.1

计算内容:

1. 计算套内建筑面积

1) -1、-2层

户号 套内面积 分摊面积 建筑面积 主体计算公式 阳台计算公式

-101 30.093 2.623 32.72 $0.850*2.700+2.300*5.000+1.850*5.300+2.650*2.250$

-102 17.820 1.553 19.37 $5.700*2.400+1.800*2.300$

-103 33.555 2.924 36.48 $2.400*6.800+0.900*7.350+5.900*1.800$

2) 1层

户号 套内面积 分摊面积 建筑面积 主体计算公式 阳台计算公式

103 294.300 69.383 363.68

$10.300*4.350+15.850*8.050+4.350*2.250+8.050*6.300+3.800*5.100+7.900*3.800+1.950*3.200$ 阳台:
 $(6.400*1.800)*0.5$

104 198.945 46.902 245.85 $13.650*7.900+0.550*2.250+3.800*5.200+9.850*4.700+3.200*7.900$

105 91.093 21.475 112.57 $10.300*4.350+5.750*8.050$

101 114.485 26.990 141.48 $7.900*13.650$ 阳台: $(4.400*0.500+4.200*1.300)*0.5+(4.700*1.200)*0.5$

102 96.853 22.833 119.69 $10.100*8.050+2.250*4.350$ 阳台: $(6.400*1.800)*0.5$

3) 2层

户号 套内面积 分摊面积 建筑面积 主体计算公式 阳台计算公式

201 114.485 26.990 141.48 $13.650*7.900$ 阳台: $(4.400*0.500+4.200*1.300)*0.5+(4.700*1.200)*0.5$

202 96.853 22.833 119.69 $4.350*10.300+8.050*5.750$ 阳台: $(6.400*1.800)*0.5$

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 建筑面积 主体计算公式 阳台计算公式

301 114.485 26.990 141.48 $13.650*7.900$ 阳台: $(4.400*0.500+4.200*1.300)*0.5+(4.700*1.200)*0.5$

302 96.853 22.833 119.69 $4.350*10.300+8.050*5.750$ 阳台: $(6.400*1.800)*0.5$

303 96.853 22.833 119.69 $10.300*4.350+8.050*5.750$ 阳台: $(6.400*1.800)*0.5$

304 96.853 22.833 119.69 $8.050*10.100+2.250*4.350$ 阳台: $(6.400*1.800)*0.5$

305 114.485 26.990 141.48 $13.650*7.900$ 阳台: $(1.800*4.200+0.500*0.200)*0.5+(4.700*1.200)*0.5$

5) 出屋面层

户号 套内面积 分摊面积 建筑面积 主体计算公式 阳台计算公式

01 18.655 4.398 23.05 $4.950*2.700+2.300*2.300$

02 5.290 1.247 6.54 $2.300*2.300$

03 19.395 4.572 23.97 $2.400*2.400+2.700*4.950$

2. 计算公用建筑面积分摊系数

1) 住宅总建筑面积=12078.88

2) 公用建筑面积分摊系数

$$K21 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{442.7920 + 0.0000}{12411.3560} = 0.0356764$$

$$K22 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{14.2000 + 0.0000}{162.9360} = 0.0871508$$

$$K23 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{2081.1680 + 0.0000}{10401.8760} = 0.2000762$$

3. 计算总建筑面积

总建筑面积=13031.68

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13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：(-2-出屋面层外墙为幢自有墙，外墙结构厚度-2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、廊封闭情况、飘窗设计情况：阳台不封闭，连廊不封闭，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、楼梯、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：

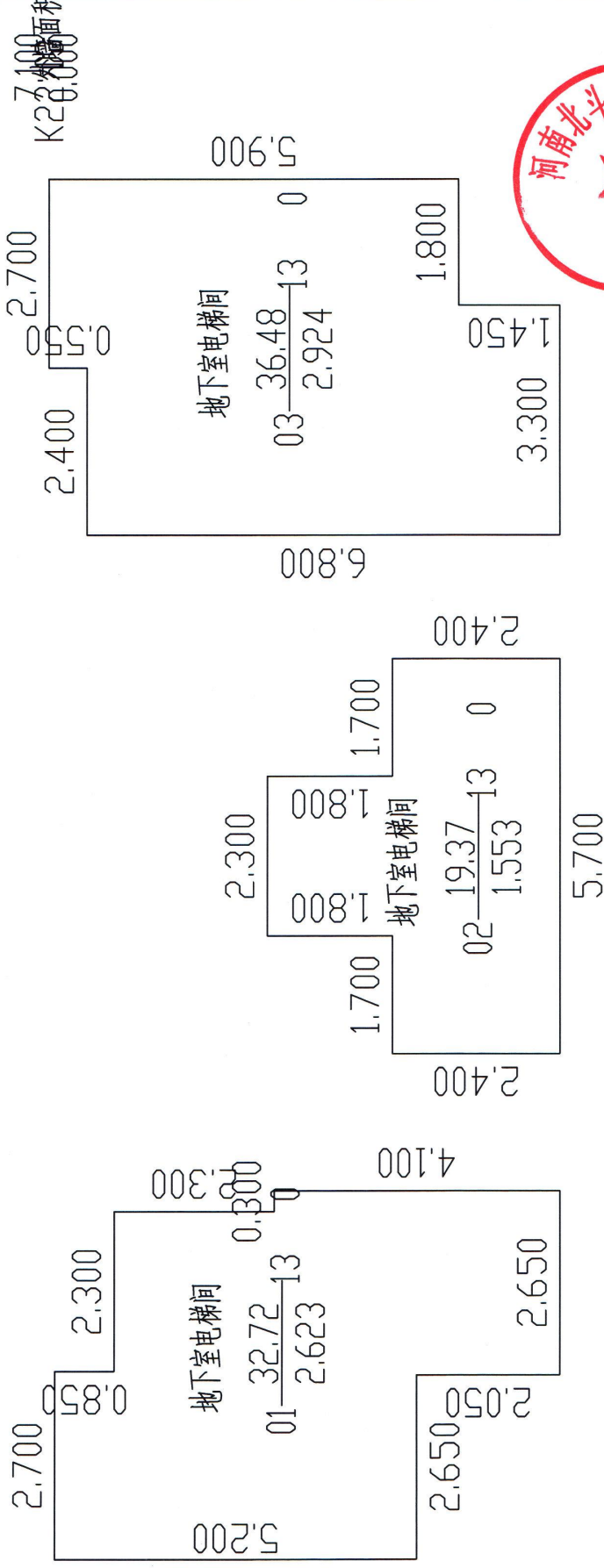
李轲



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(m²)	81.47
房地号	55-103-3(碧桂园·南阳世家)-051-第13幢			建成年份	2024	层共有面积(m²)	7.10
总层数	22	地上层数	20	地下层数	-2/-1	层建筑面积(m²)	88.57

南阳鸿福置业有限公司



2024年08月1日

比例 1: 200

河南北斗空间科技有限公司

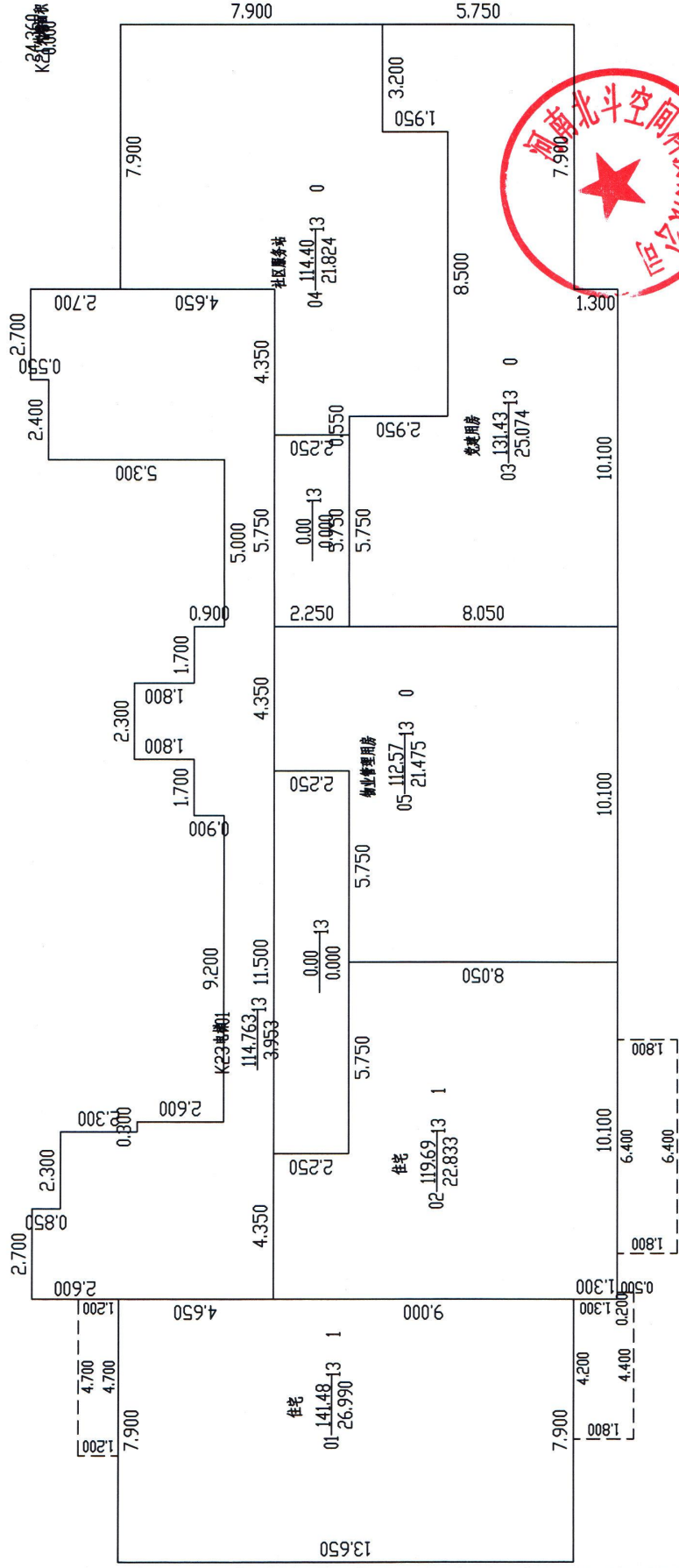
测绘人: 李帅

审核人: 董孝安

南阳市房产分层图

房产坐落	宛城区汉兴街76号		建筑结构	钢混	层套内面积(m²)	501.36	
房地号	55-103-3(碧桂园·南阳世家)-051-第13幢		建成年份	2024	层共有面积(m²)	118.21	
总层数	22	地下层数	2	所在层数	1	层建筑面积(m²)	619.57

南阳鸿福置业有限公司



2024年08月11日

测绘人: 李帅

审核人: 董孝安

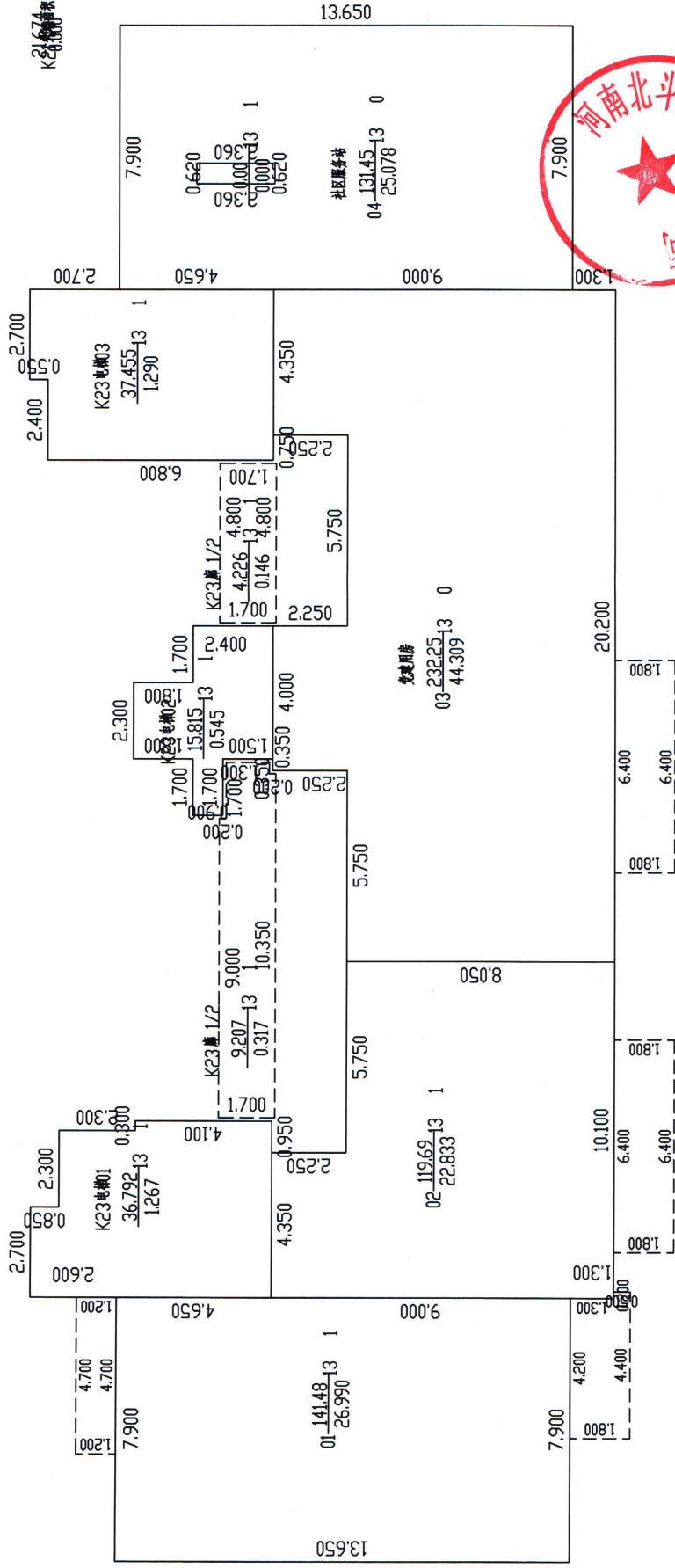
比例 1: 200

河南北斗空间科技有限公司

南阳市房产分层图

房产坐落	宛城区汉兴街76号			建筑结构	钢筋混凝土	层套内面积 (m²)	505.66
房地号	55-103-3(碧桂园·南阳世家)-051-第13幢			建成年份	2024	层共有面积 (m²)	119.21
总层数	22	地上层数	20	所在层数	2	层建筑面积 (m²)	624.87

南阳鸿福置业有限公司



河南北斗空间科技有限公司

比例 1: 200

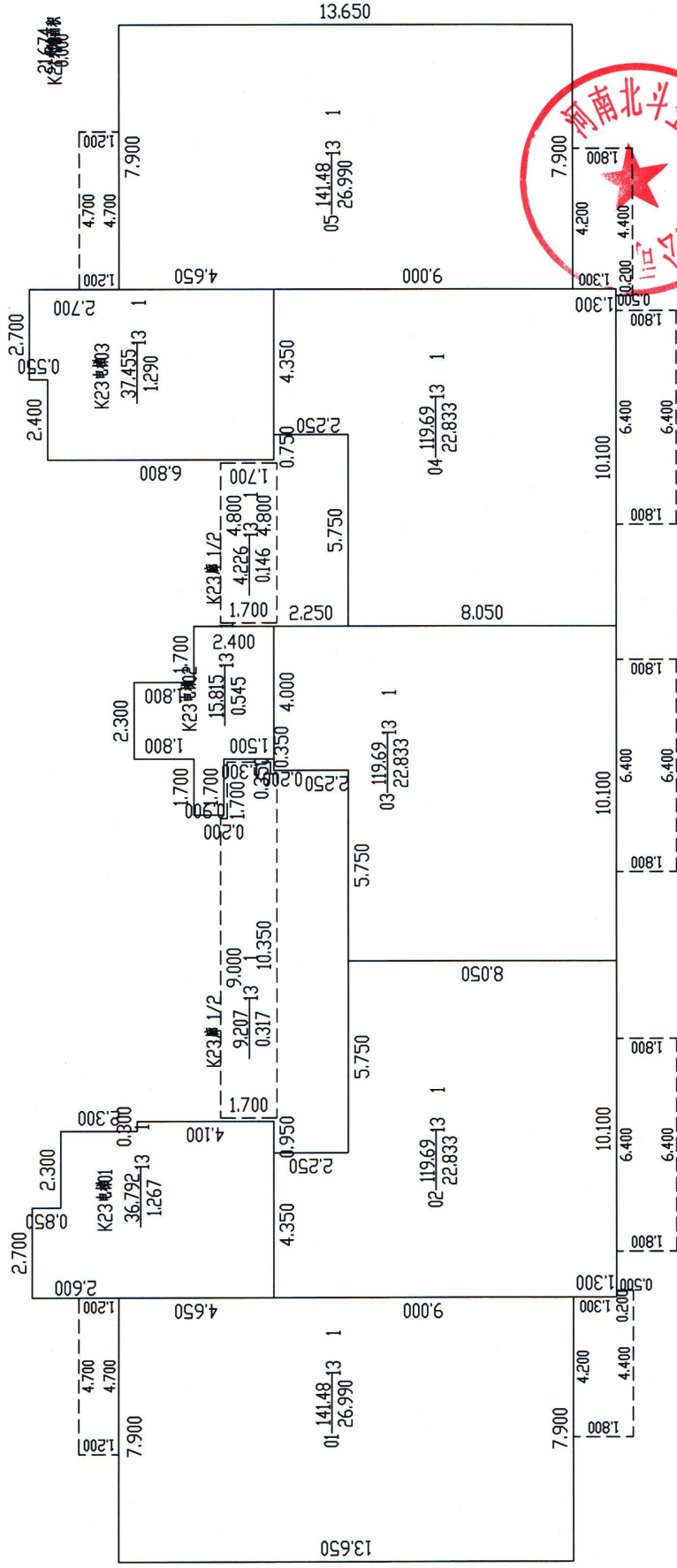
2024年08月1日

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	钢筋混凝土	层套内面积 (m²)	519.53
房地号	55-103-3(碧桂园·南阳世家)-051-第13幢			建成年份	2024	层共有面积 (m²)	122.50
总层数	22	地上层数	20	地下层数	2	层建筑面积 (m²)	642.03

南阳鸿福置业有限公司



2024年08月11日

比例 1: 200

河南北斗空间科技有限公司

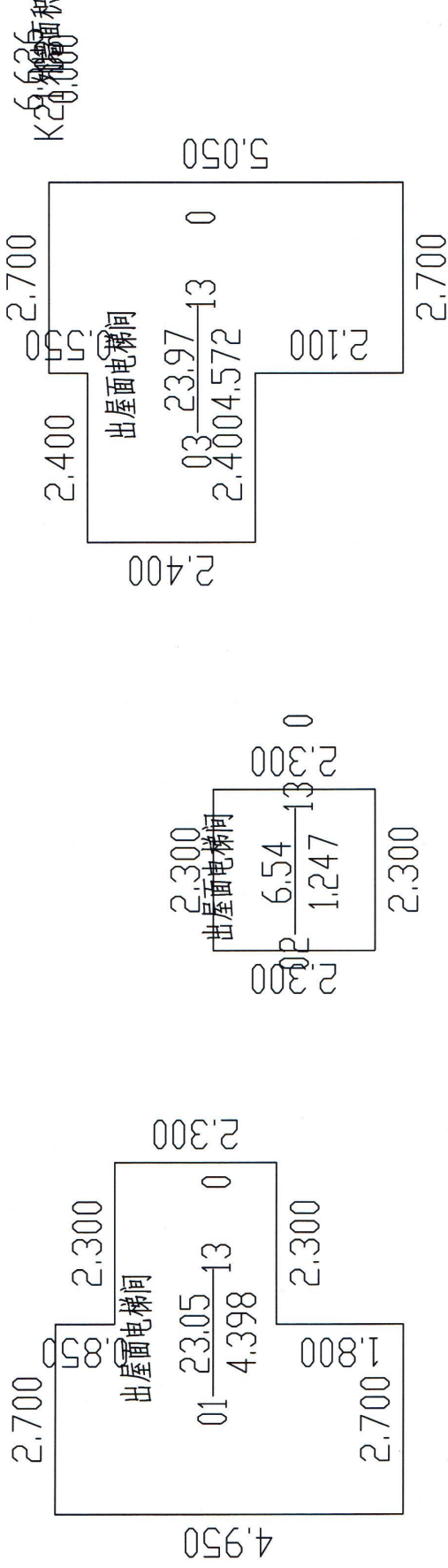
测绘人: 李帅

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(m²)	43.35
房地号	55-103-3(碧桂园·南阳世家)-051-第13幢			建成年份	2024	层共有面积(m²)	10.21
总层数	22	地上层数	20	所在层数	出屋面层	层建筑面积(m²)	53.56

南阳鸿福置业有限公司



河南北航建设工程有限公司

比例 1: 200

2024年08月11日

测绘人: 李帅

审核人: 董孝安