

# 南阳市房产面积实测绘报告书

测绘单位自编号: BDKJ20240727

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7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)<sub>(1-3)</sub>



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：

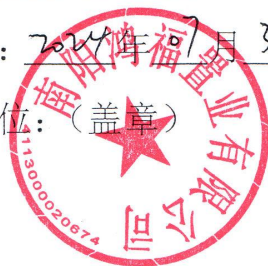
- 1、测绘单位采用的资料真实、合法；
- 2、该测绘成果完整、真实；
- 3、该测绘成果与委托内容一致；
- 4、该测绘成果对专有部位、共有部位的认定与事实相符；
- 5、对该测绘成果各部分面积无异议，并同意在南阳市不动产登记服务中心官网予以明示。

验收结论： 合格


验收人： 李聪

验收日期： 2024年7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7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	21	地上层数	20	总建筑面积 (m²)	12989.23	套内面积 (m²)	10422.01	分摊面积 (m²)	2567.22
				地下层数	1						
房屋规划用途及面积											
规划用途	建筑结构	房屋所在层	面积	套数	间数	墙体所在层	墙体归属				
住宅	钢混	1-20	12847.12	98		-1-20	东	南	西	北	
地下室电梯间	钢混	-1	88.04		3		自	自	自	自	
出屋面电梯间	钢混	出屋面层	54.07		3		自	自	自	自	
房屋状况											
备注											

测绘人:  审核人: 

## 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7幢				
幢套内面积 (m <sup>2</sup> )	10422.01	幢共有面积 (m <sup>2</sup> )	2567.22	幢建筑面积 (m <sup>2</sup> )	12989.23

注：幢套内面积为分摊计算前各功能区面积之和，幢共有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	444.851	K21	外墙	无
地下外墙	-1	7.100	K22	外墙	无
1单元：电梯01、 电梯02、电梯03 、廊	1-20层	2191.155	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：-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	12456.602	0.0357121	1-出屋面层
K22	80.938	0.0877215	-1层
K23	10341.023	0.2118896	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7幢(BDKJ20240727)

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	建筑面积	主体计算公式	阳台计算公式
-101	33.555	2.944	36.50	$2.400 \times 6.800 + 0.900 \times 7.350 + 5.900 \times 1.800$	
-102	17.820	1.563	19.38	$5.700 \times 2.400 + 1.800 \times 2.300$	
-103	29.563	2.593	32.16	$0.850 \times 2.700 + 2.300 \times 5.000 + 1.850 \times 5.300 + 2.650 \times 2.250$	

#### 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
101	114.435	28.334	142.77	$13.650 \times 7.900$	阳台: $(4.200 \times 1.800) \times 0.5 + (4.700 \times 1.200) \times 0.5$
102	147.307	36.474	183.78	$8.050 \times 10.100 + 2.250 \times 4.350 + 6.300 \times 8.050$	阳台: $(6.400 \times 1.800) \times 0.5 + (3.000 \times 1.800) \times 0.5$
103	96.853	23.981	120.83	$10.300 \times 4.350 + 5.750 \times 8.050$	阳台: $(6.400 \times 1.800) \times 0.5$
104	147.308	36.474	183.78	$4.350 \times 10.300 + 8.050 \times 5.750 + 6.300 \times 8.050$	阳台: $(6.400 \times 1.800) \times 0.5 + (3.000 \times 1.800) \times 0.5$
105	114.435	28.334	142.77	$13.650 \times 7.900$	阳台: $(4.200 \times 1.800) \times 0.5 + (4.700 \times 1.200) \times 0.5$

#### 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	28.347	142.83	$13.650 \times 7.900$	阳台: $(1.800 \times 4.200 + 0.500 \times 0.200) \times 0.5 + (4.700 \times 1.200) \times 0.5$
203	96.853	23.981	120.83	$10.300 \times 4.350 + 8.050 \times 5.750$	阳台: $(6.400 \times 1.800) \times 0.5$
205	114.485	28.347	142.83	$13.650 \times 7.900$	阳台: $(4.400 \times 0.500 + 4.200 \times 1.300) \times 0.5 + (4.700 \times 1.200) \times 0.5$

#### 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	28.347	142.83	$13.650 \times 7.900$	阳台: $(1.800 \times 4.200 + 0.500 \times 0.200) \times 0.5 + (4.700 \times 1.200) \times 0.5$
302	96.853	23.981	120.83	$8.050 \times 10.100 + 2.250 \times 4.350$	阳台: $(6.400 \times 1.800) \times 0.5$
303	96.853	23.981	120.83	$10.300 \times 4.350 + 8.050 \times 5.750$	阳台: $(6.400 \times 1.800) \times 0.5$
304	96.853	23.981	120.83	$4.350 \times 10.300 + 8.050 \times 5.750$	阳台: $(6.400 \times 1.800) \times 0.5$
305	114.485	28.347	142.83	$13.650 \times 7.900$	阳台: $(4.400 \times 0.500 + 4.200 \times 1.300) \times 0.5 + (4.700 \times 1.200) \times 0.5$

#### 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	19.395	4.802	24.20	$2.400 \times 2.400 + 2.700 \times 4.950$	
02	5.290	1.310	6.60	$2.300 \times 2.300$	
03	18.655	4.619	23.27	$4.950 \times 2.700 + 2.300 \times 2.300$	

### 2. 计算公用建筑面积分摊系数

1) 住宅总建筑面积=12847.12

2) 公用建筑面积分摊系数

$$K21 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{444.8510 + 0.0000}{12456.6020} = 0.0357121$$

$$K22 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{7.1000 + 0.0000}{80.9380} = 0.0877215$$

$$K23 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{2191.1550 + 0.0000}{10341.0230} = 0.2118896$$

### 3. 计算总建筑面积

总建筑面积=12989.23

# 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7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、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、扶梯、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



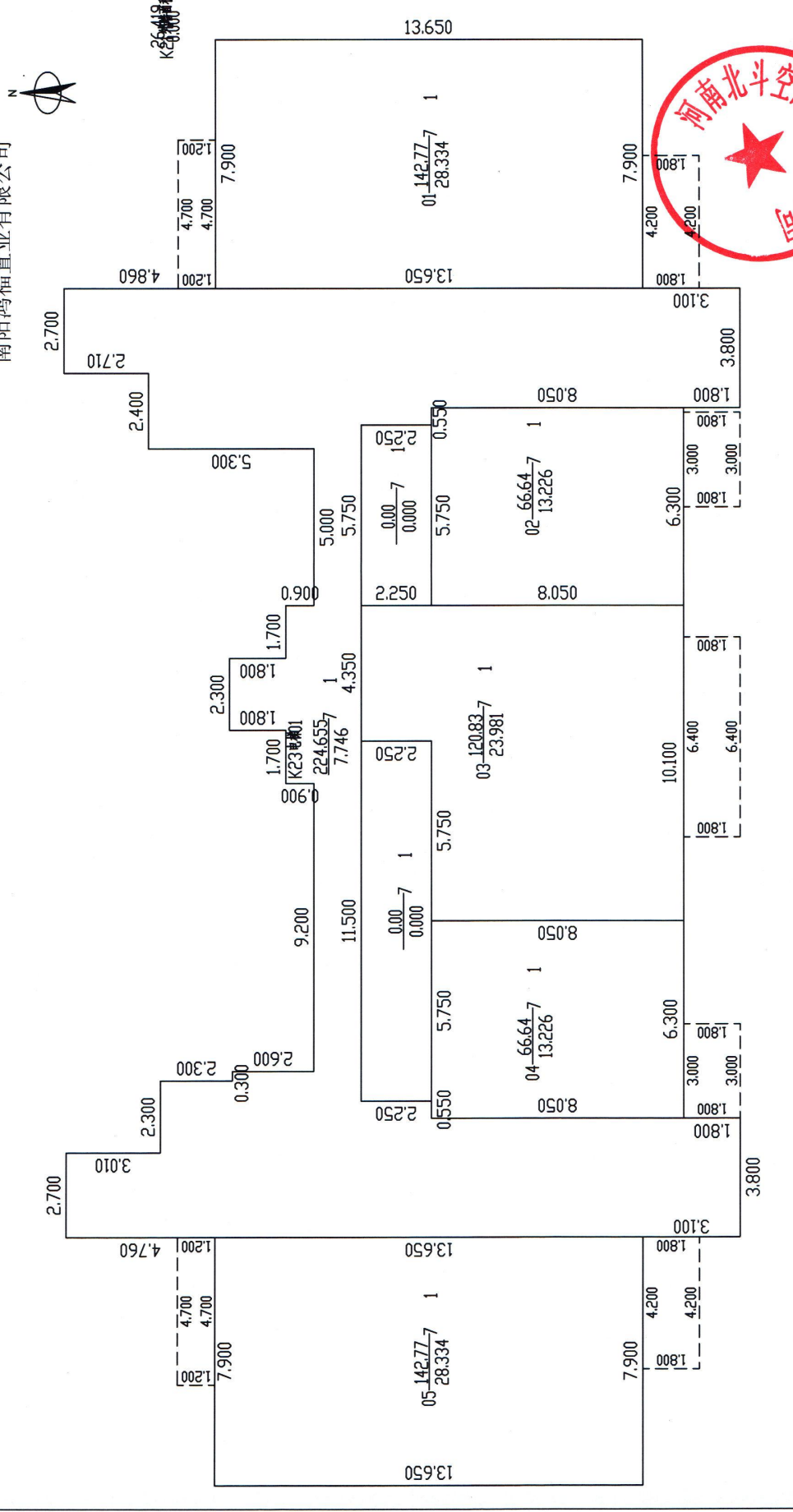




# 南阳市房产分层图

房产坐落	宛城区汉兴街76号			建筑结构	钢筋混凝土	层套内面积(m <sup>2</sup> )	432.57
房地号	55-103-3(碧桂园·南阳世家)-051-第7幢			建成年份	2024	层共有面积(m <sup>2</sup> )	107.08
总层数	21	地上层数	20	地下层数	1	层建筑面积(m <sup>2</sup> )	539.65

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07月31日

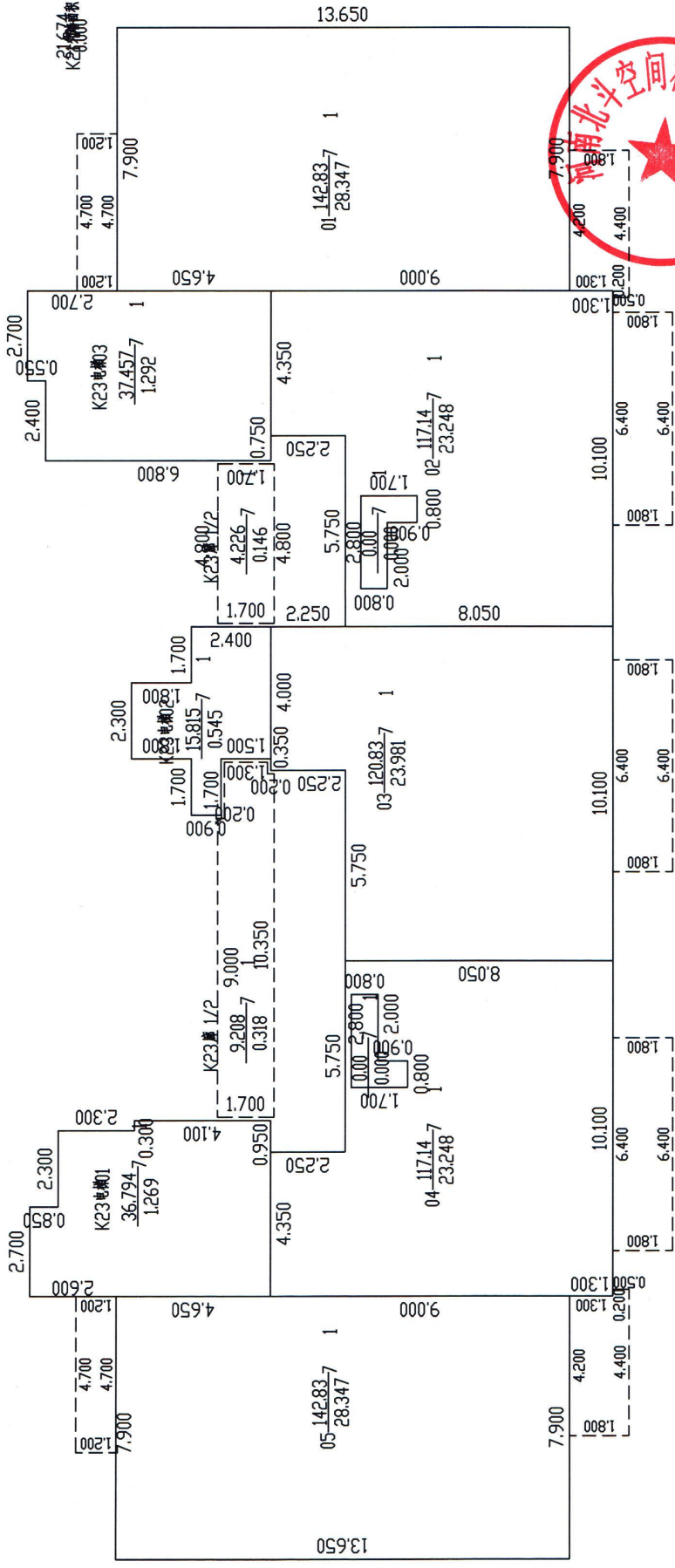
审核人: 董孝安

测绘人: 李帅

# 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(m <sup>2</sup> )	513.61
房地号	55-103-3(碧桂园·南阳世家)-051-第7幢		建成年份	2024	层共有面积(m <sup>2</sup> )	127.16
总层数	21	地上层数 20	所在层数	2	层建筑面积(m <sup>2</sup> )	640.77

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

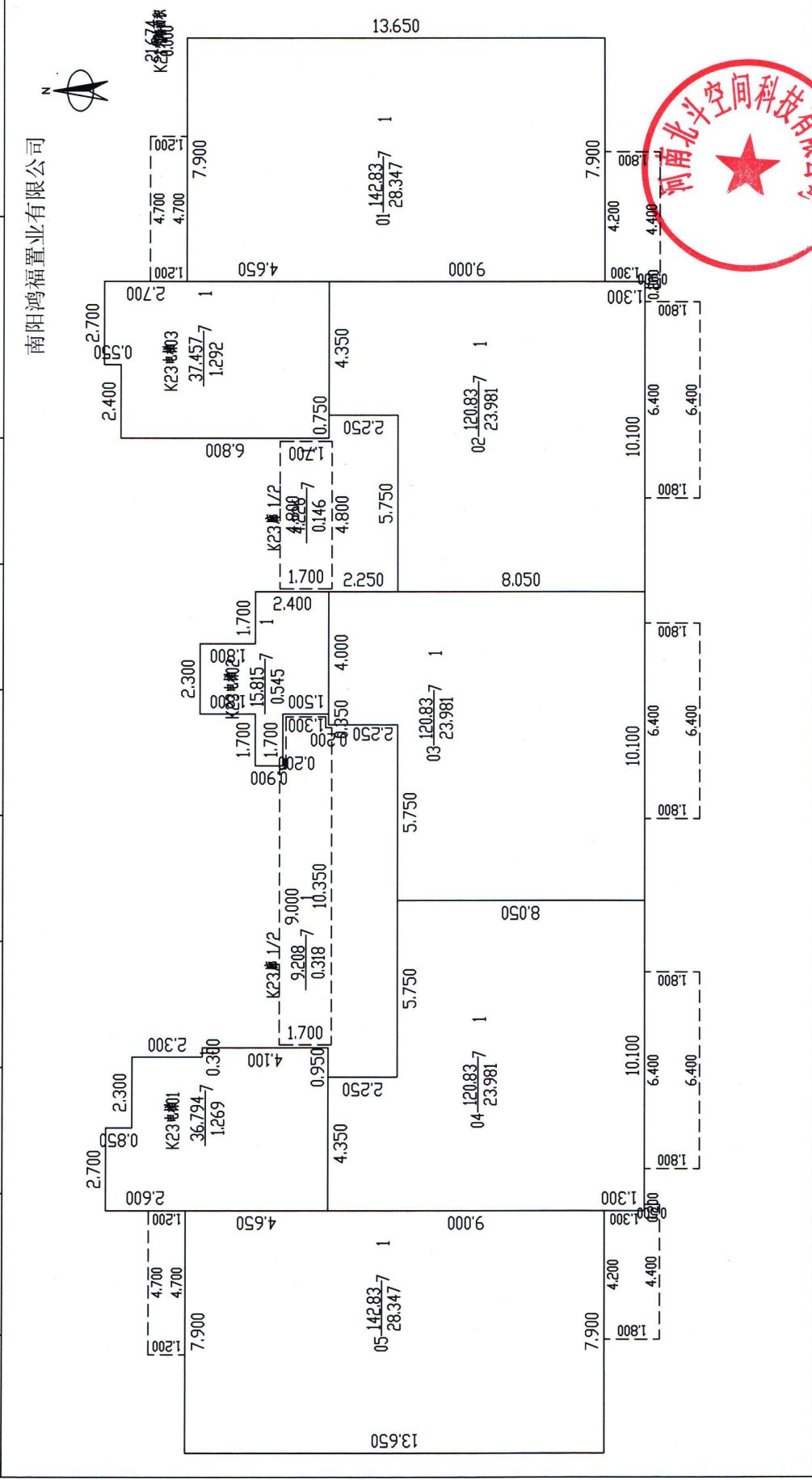
2024年07月31日

审核人: 董孝安

测绘人: 李帅

# 南阳市房产分层图

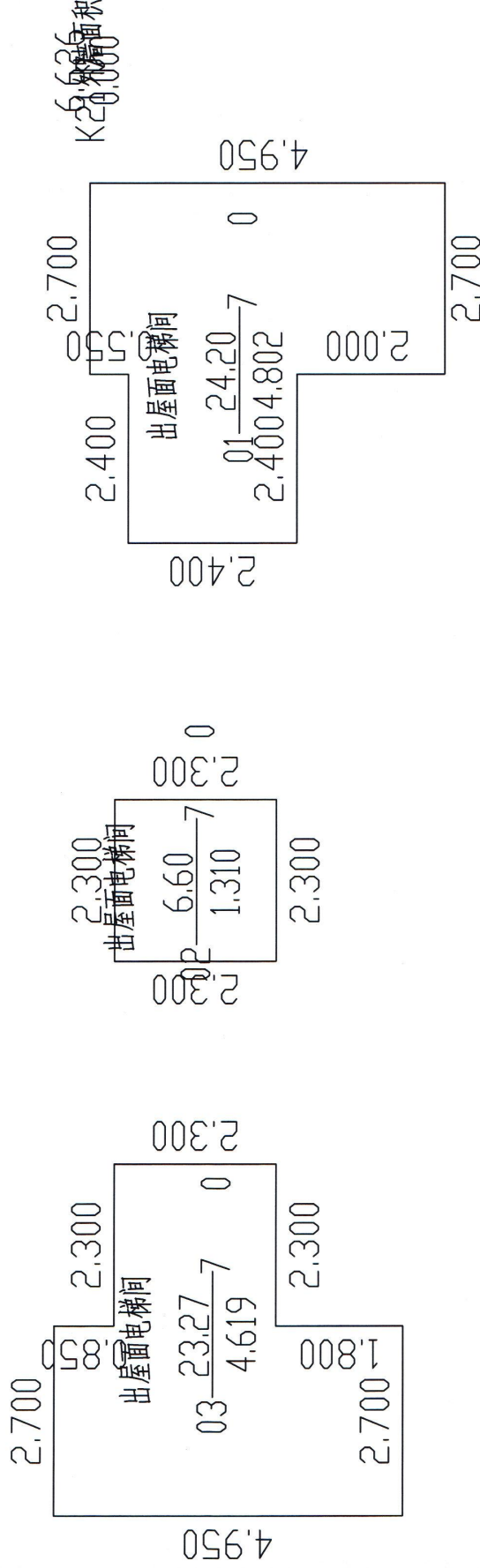
房产坐落	宛城区汉兴街76号			建筑结构	钢混	层套内面积(m <sup>2</sup> )	519.53
房地号	55-103-3(碧桂园·南阳世家)-051-第7幢			建成年份	2024	层共有面积(m <sup>2</sup> )	128.62
总层数	21	地上层数	20	所在层数	3-20	层建筑面积(m <sup>2</sup> )	648.15



# 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(m <sup>2</sup> )	43.35
房地号	55-103-3(碧桂园·南阳世家)-051-第7幢			建成年份	2024	层共有面积(m <sup>2</sup> )	10.72
总层数	21	地上层数	20	所在层数	出屋面层	层建筑面积(m <sup>2</sup> )	54.07

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07月31日

测绘人: 李帅

审核人: 董孝安