

南阳市房产面积实测绘报告书

测绘单位自编号: BDKJ20240728

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8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：

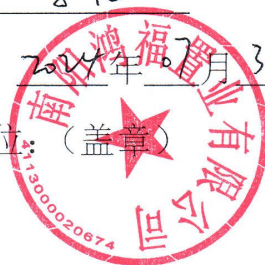
- 1、测绘单位采用的资料真实、合法；
- 2、该测绘成果完整、真实；
- 3、该测绘成果与委托内容一致；
- 4、该测绘成果对专有部位、共有部位的认定与事实相符；
- 5、对该测绘成果各部分面积无异议，并同意在南阳市不动产登记服务中心官网予以明示。

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			第8幢		建成年份		2024										
建设单位 (产权人)		总层数		22		总建筑面积 (m ²)		10847.71											
		地上层数		20				套内面积 (m ²)		8809.60									
房屋状况		地下层数		2		墙体所在层		东		南		西		北					
		房屋规划用途及面积		房屋所在层				面积		套数		间数		东		南		西	
住宅		钢混		1-20		10129.41		76		-2-20		自		自		自		自	
地下室电梯间		钢混		-2/-1		140.20						自		自		自		自	
出屋面电梯间		钢混		出屋面层		46.60						自		自		自		自	
养老服务设施		钢混		1		529.43		2				自		自		自		自	
风井		钢混		1		2.07		1				自		自		自		自	
备注																			



董毅

审核人: 董毅

测绘人: [Signature]

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8幢			
幢套内面积 (m ²)	8809.6	幢共有面积 (m ²)	2038.11	幢建筑面积 (m ²)	10847.71
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	349.386	K21	外墙	无
地下外墙	-1/-2	10.160	K22	外墙	无
1单元：电梯01、 电梯02、连廊	1-20层	1735.234	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	10358.069	0.0337308	1-出屋面层		
K22	130.030	0.0781358	-1/-2层		
K23	8679.449	0.1999244	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8幢(BDKJ20240728)

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、-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	33.465	2.615	36.08	$0.550*2.700+5.350*5.100+3.300*1.450$	
-102	31.550	2.465	34.02	$2.700*5.000+2.300*6.400+4.100*0.300$	

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	215.515	50.356	265.87		
104	213.645	49.919	263.56	$14.500*0.600+14.250*13.800+11.850*0.700$	
105	1.680	0.393	2.07	$2.400*0.700$	
101	114.485	26.750	141.24	$13.650*7.900$	阳台: $(4.700*1.200)*0.5+(1.800*4.200+0.500*0.200)*0.5$
102	166.943	39.007	205.95	$10.100*8.050+4.350*2.250+10.300*4.350+2.450*8.050+1.550*2.950$	阳台: $(6.400*1.800)*0.5+(1.800*4.200+0.500*0.200)*0.5+(6.200*1.800)*0.5$

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	26.750	141.24	$13.650*7.900$	阳台: $(4.700*1.200)*0.5+(1.800*4.200+0.500*0.200)*0.5$
203	189.116	44.188	233.30	$10.300*4.350+5.750*8.050+10.300*4.350+5.750*8.050$	阳台: $(6.400*1.800)*0.5+(6.400*1.800)*0.5$
204	114.485	26.750	141.24	$13.650*7.900$	阳台: $(4.700*1.200)*0.5+(4.400*0.500+4.200*1.300)*0.5$

4) 3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	26.750	141.24	$13.650*7.900$	阳台: $(4.700*1.200)*0.5+(1.800*4.200+0.500*0.200)*0.5$
302	96.853	22.630	119.48	$10.100*8.050+4.350*2.250$	阳台: $(6.400*1.800)*0.5$
304	114.485	26.750	141.24	$13.650*7.900$	阳台: $(4.700*1.200)*0.5+(4.400*0.500+4.200*1.300)*0.5$

5) 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
401	114.485	26.750	141.24	$13.650*7.900$	阳台: $(4.700*1.200)*0.5+(1.800*4.200+0.500*0.200)*0.5$
402	96.853	22.630	119.48	$10.100*8.050+4.350*2.250$	阳台: $(6.400*1.800)*0.5$
403	96.853	22.630	119.48	$10.300*4.350+5.750*8.050$	阳台: $(6.400*1.800)*0.5$
404	114.485	26.750	141.24	$13.650*7.900$	阳台: $(4.700*1.200)*0.5+(4.400*0.500+4.200*1.300)*0.5$

6) 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		19.125	4.469	23.59	$4.950*2.700+2.400*2.400$
02		18.655	4.359	23.01	$4.950*2.700+2.300*2.300$

2. 计算公用建筑面积分摊系数

1) 住宅总建筑面积=10129.41

2) 公用建筑面积分摊系数

$$K21 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{349.3860 + 0.0000}{10358.0690} = 0.0337308$$

$$K22 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{10.1600 + 0.0000}{130.0300} = 0.0781358$$

$$K23 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{1735.2340 + 0.0000}{8679.4490} = 0.1999244$$

$$K23 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{1735.2340 + 0.0000}{8679.4490} = 0.1999244$$

$$K23 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{1735.2340 + 0.0000}{8679.4490} = 0.1999244$$

$$K23 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{1735.2340 + 0.0000}{8679.4490} = 0.1999244$$

$$K23 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{1735.2340 + 0.0000}{8679.4490} = 0.1999244$$

$$K23 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{1735.2340 + 0.0000}{8679.4490} = 0.1999244$$

$$K23 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{1735.2340 + 0.0000}{8679.4490} = 0.1999244$$

$$K23 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{1735.2340 + 0.0000}{8679.4490} = 0.1999244$$

$$K23 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{1735.2340 + 0.0000}{8679.4490} = 0.1999244$$

$$K23 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{1735.2340 + 0.0000}{8679.4490} = 0.1999244$$

$$K23 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{1735.2340 + 0.0000}{8679.4490} = 0.1999244$$

$$K23 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{1735.2340 + 0.0000}{8679.4490} = 0.1999244$$

$$K23 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{1735.2340 + 0.0000}{8679.4490} = 0.1999244$$

$$K23 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{1735.2340 + 0.0000}{8679.4490} = 0.1999244$$

$$K23 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{1735.2340 + 0.0000}{8679.4490} = 0.1999244$$

$$K23 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{1735.2340 + 0.0000}{8679.4490} = 0.1999244$$

$$K23 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{1735.2340 + 0.0000}{8679.4490} = 0.1999244$$

$$K23 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{1735.2340 + 0.0000}{8679.4490} = 0.1999244$$

$$K23 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{1735.2340 + 0.0000}{8679.4490} = 0.1999244$$

3. 计算总建筑面积

总建筑面积=10847.71

房屋共用部位设计说明表

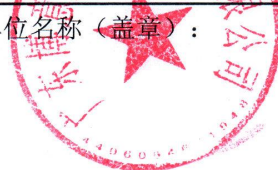
房屋坐落：宛城区汉兴街76号（碧桂园·南阳世家）-第8幢		
为多幢楼服务的共用面积		
公用设施名称	所在楼层及位置	服务对象
/	/	/
/	/	/
/	/	/
仅为本幢楼服务的共用面积		
公用设施名称	所在楼层及位置	服务对象
/	/	/
/	/	/
/	/	/
<p>1、外墙设计厚度说明：(-2-出屋面层外墙为幢自有墙，外墙结构厚度-2至出屋面层为200mm，外保温层厚度1-出屋面层为30mm。)</p> <p>2、阳台、廊封闭情况、飘窗设计情况：阳台不封闭，连廊不封闭，飘窗台下无楼板延伸。</p> <p>备注：1、以下内容应表明为多幢或是本幢服务：送风机房、排风机房、配电间、水箱间、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、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：

 李聪



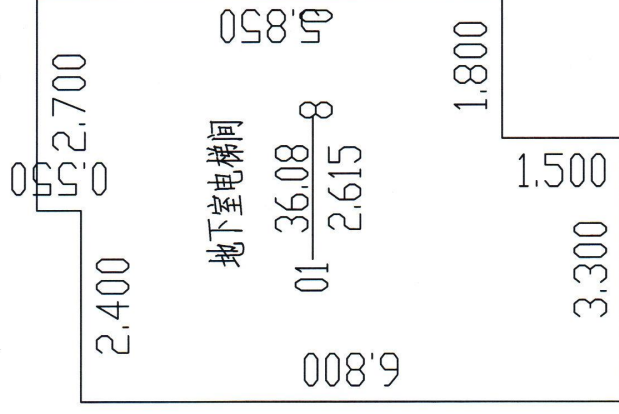
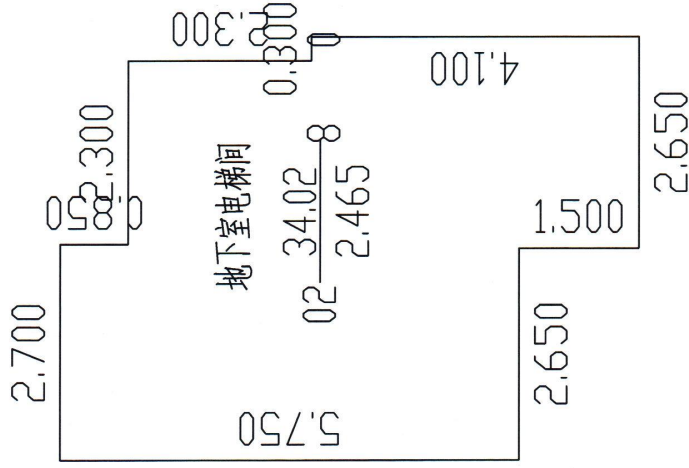
南阳市房产分层图

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)	65.02
房地号	55-103-3(碧桂园·南阳世家)-051-第8幢			建成年份	2024	层共有面积(m ²)	5.08
总层数	22	地上层数	20	所在层数	-2/-1	层建筑面积(m ²)	70.10

南阳鸿福置业有限公司



K22.7000
面积



2024年07月31日

比例 1: 200

测绘人: 李帅

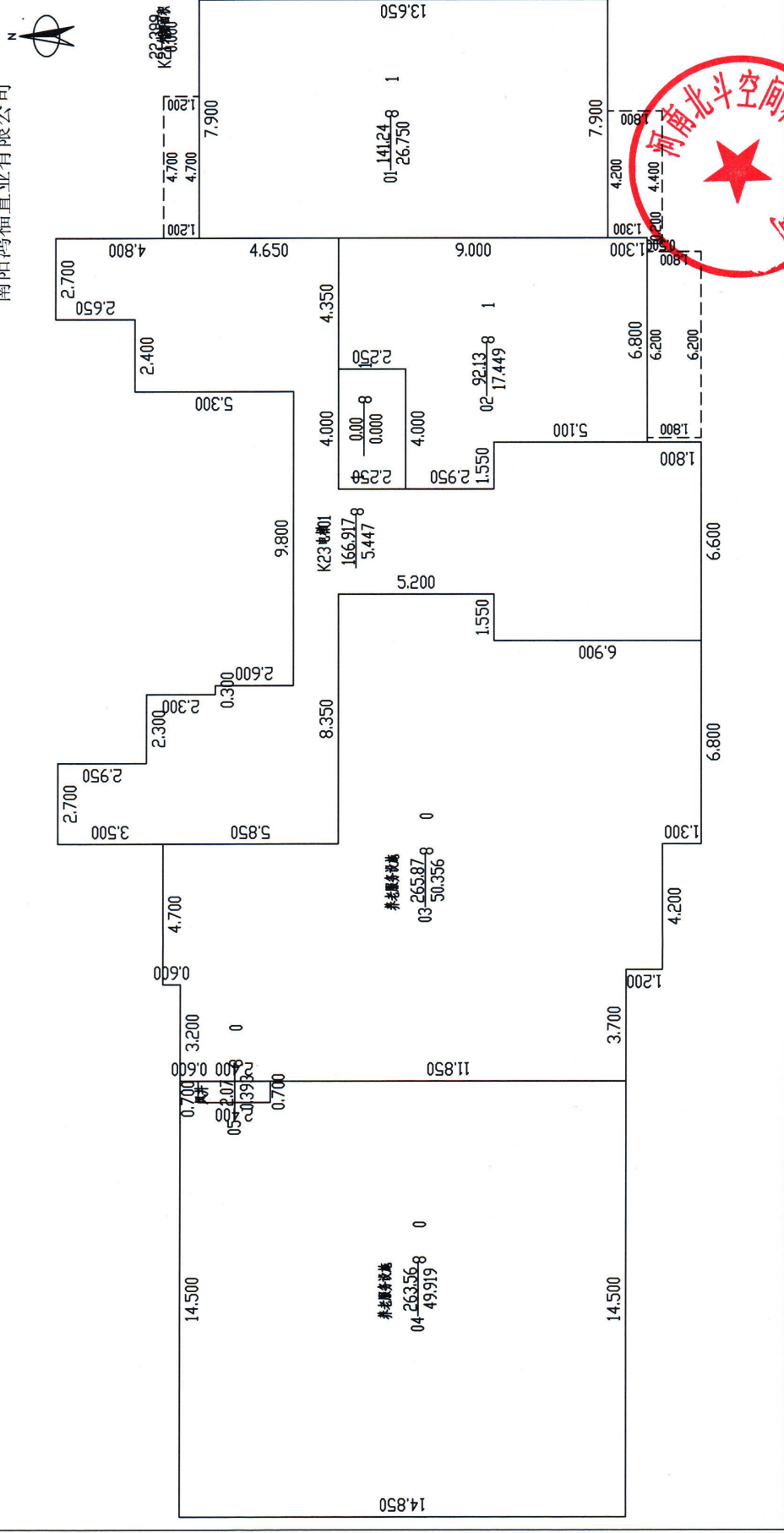
审核人: 董孝安

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	钢混	层套内面积(m ²)	620.02	
房地号	55-103-3(碧桂园·南阳世家)-051-第8幢		建成年份	2024	层共有面积(m ²)	144.85	
总层数	22	地上层数	20	地下层数	2	层建筑面积(m ²)	764.87

南阳鸿福置业有限公司



比例 1: 200

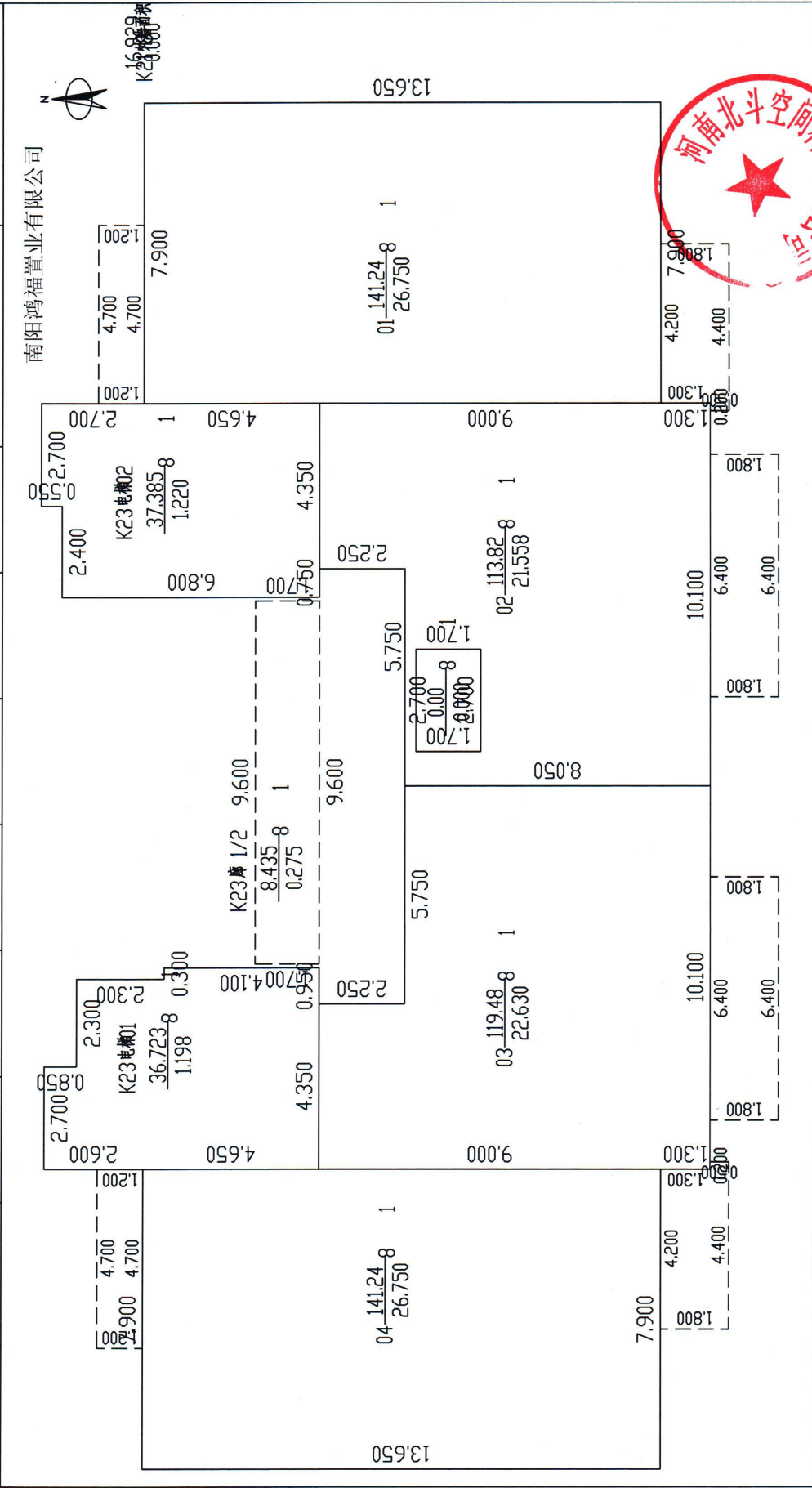
2024年07月31日

测绘人: 李帅

审核人: 董孝安

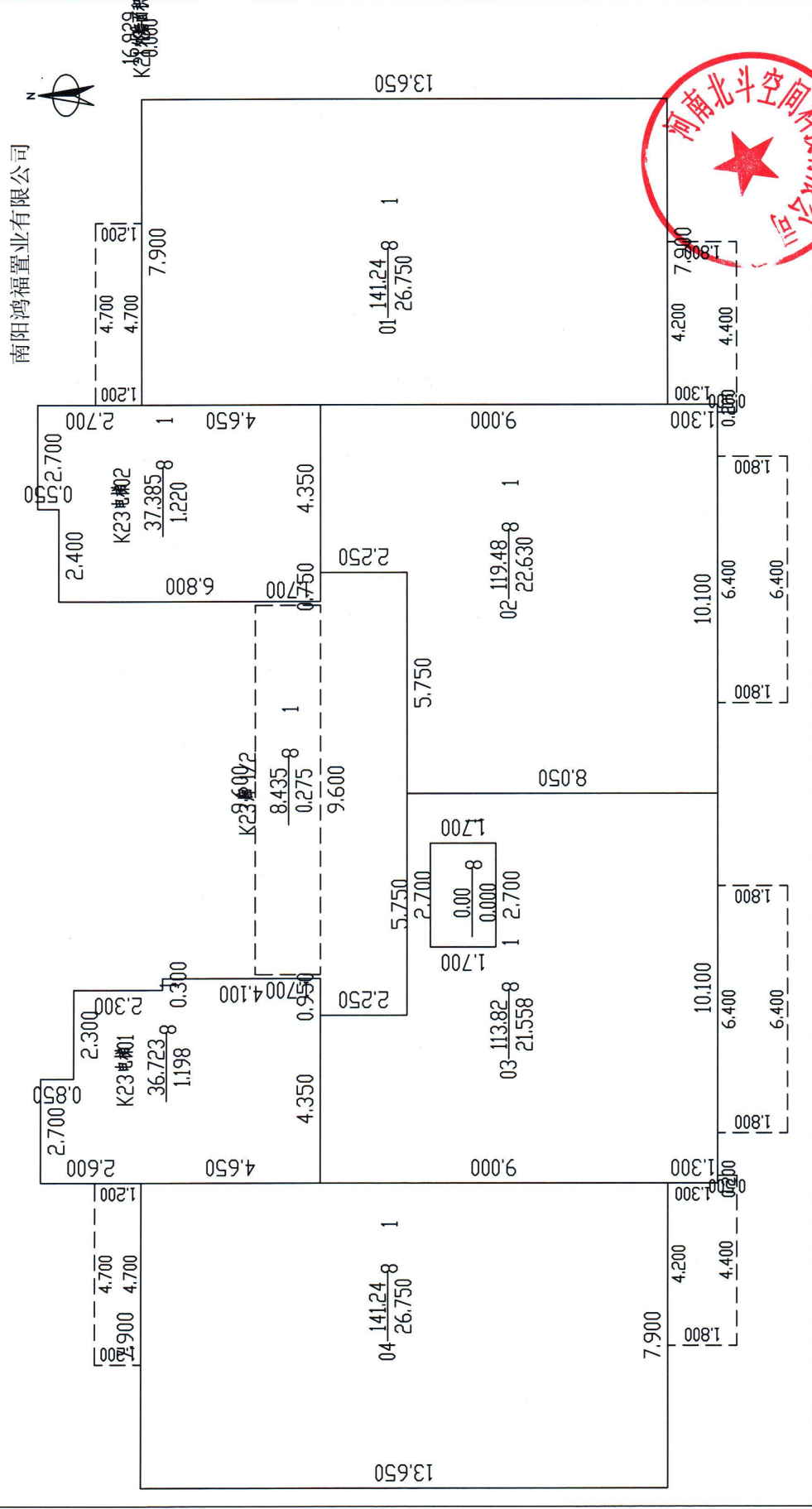
南阳市房产分层图

房产坐落	宛城区汉兴街76号			层套内面积(m ²)	418.09
房地号	55-103-3(碧桂园·南阳世家)-051-第8幢			层共有面积(m ²)	97.69
总层数	22	地上层数	20	所在层数	2



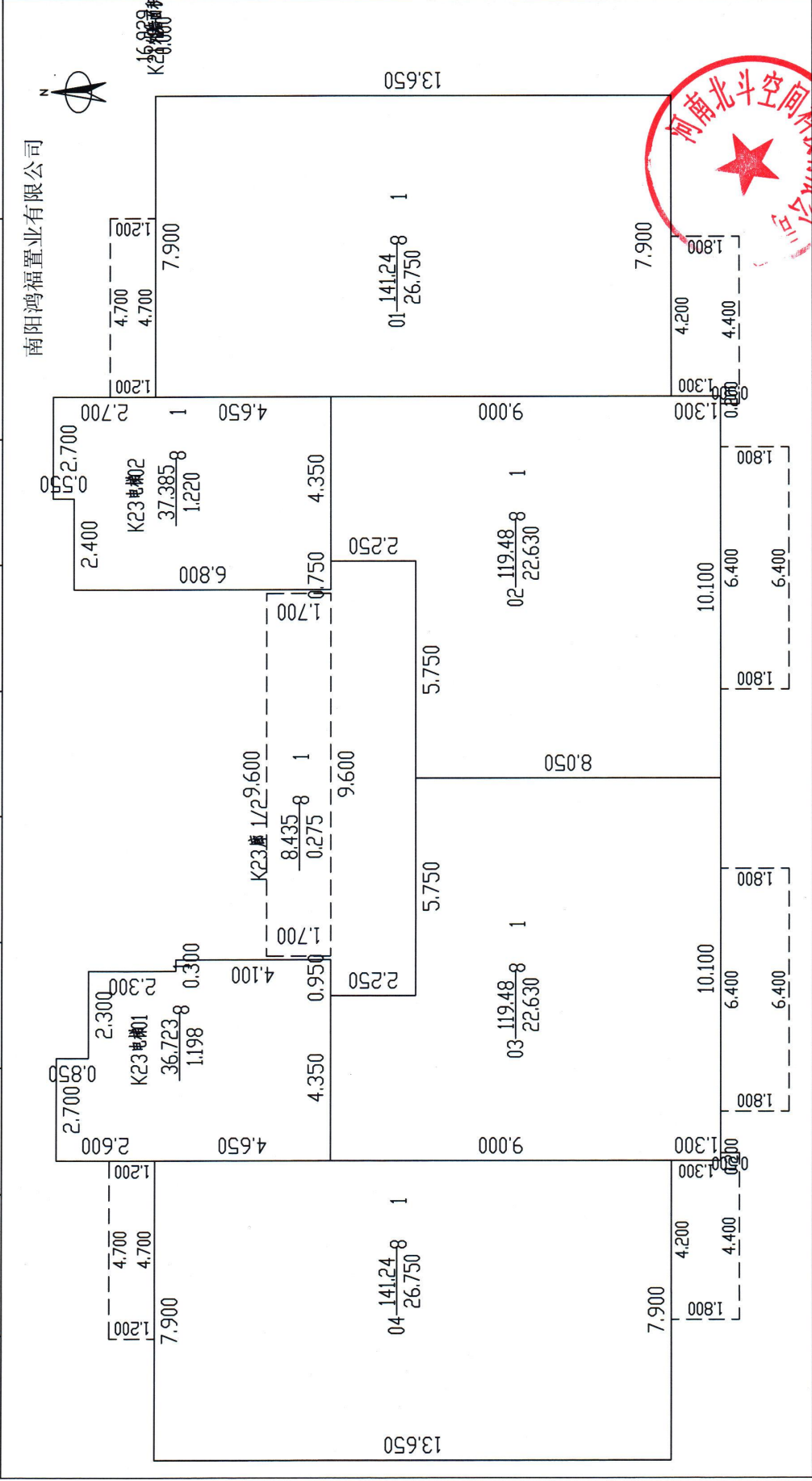
南阳市房产分层图

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)	418.09
房地号	55-103-3(碧桂园·南阳世家)-051-第8幢		建成年份	2024	层共有面积(m ²)	97.69
总层数	22	地上层数 20	所在层数	3	层建筑面积(m ²)	515.78



南阳市房产分层图

房产坐落	宛城区汉兴街76号			层套内面积(m²)	422.68
房地号	55-103-3(碧桂园·南阳世家)-051-第8幢			层共有面积(m²)	98.76
总层数	22	地上层数	20	地下层数	2
				所在层数	4-20
				建筑年份	2024
				建筑结构	钢混
				层建筑面积(m²)	521.44



2024年07月31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			层套内面积 (m²)	37.79
房地号	55-103-3 (碧桂园·南阳世家) - 051-第8幢			层共有面积 (m²)	8.81
总层数	22	地上层数	20	地下层数	2
				出屋面层	46.60

南阳鸿福置业有限公司



5.336
K20.000



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