

# 南阳市房产面积实测报告

测绘单位自编号： 2024092803

测绘类型： 实测

房产坐落： 卧龙区卧龙岗街道办事处中达社区车站路以  
东，躬耕路以北

测绘单位： 河南翱翔测绘地理信息有限公司

建设单位： 南阳新田置业有限公司

测绘幢号： 南阳市化纤厂区域城市更新项目 第3幢



2024年10月16日

# 测绘单位房产测绘资质证书



## 乙级测绘资质证书

**专业类别:** 乙级: 摄影测量与遥感、工程测量、海洋测绘、界线与不动产测绘、地理信息系统工程。\*\*\*

**单位名称:** 河南翔翔测绘地理信息有限公司

**注册地址:** 河南省南阳市宛城区汉冶街道范蠡东路宏江升龙苑7号商务楼15楼西户

**法定代表人:** 王方方

**证书编号:** 乙测资字41505640

**有效期至:** 2027年1月17日

**发证机关(印章)**  
2022年1月18日



No.021255

中华人民共和国自然资源部监制



## 营业执照

**统一社会信用代码**  
91411302MA9KUM4D7R

**名称** 河南翔翔测绘地理信息有限公司南阳宛城分公司

**类型** 有限责任公司分公司(自然人投资或控股)

**负责人** 王绪根

**经营范围** 一般项目: 凭总公司授权开展经营活动(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)

**成立日期** 2022年03月09日

**营业期限** 2022年03月09日至2044年09月04日

**营业场所** 河南省南阳市宛城区汉冶街道张街东路宇信凯旋公馆22楼1单元107室

**登记机关** 南阳市市场监督管理局宛城分局  
2022年03月09日

1. 本营业执照于2022年03月09日08:00:00由市场主体法定代表人自行打印。  
2. 数字签名: A2B5A5FA2575a59A71ZGyQ5S1Cv4E7H, 57Z24287S544k7Q2EaaAt+Uplimh3C1e4Qw5ZpFeGU+19AJVynYag==



国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

联系电话 15083398133

## 建设单位验收结论

我方本项目负责人  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：

验收人：

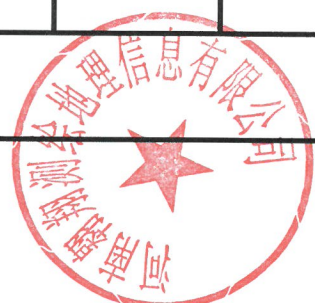
验收日期：2024年10月15日

建设单位：（盖章）



# 房屋状况表

房屋坐落		卧龙区车站路以东，躬耕路以北							总建筑面积 (m <sup>2</sup> )				15079.27					
申请单位(人) 及联系人		南阳新田置业有限公司							联系方式		新图幅号		49-100- 9		新丘号		021	
									老图幅号				街坊号					
房屋 状况	测绘 幢号	坐落 幢号	总层数	地上 层数	地下 层数	所在 层次	建筑 结构	建成 年份	房屋规划用途及面积 (m <sup>2</sup> )				墙体归属					
									规划用途	面积	套数	间数	东	南	西	北		
	第3幢		33	32	1	33	钢混	2024	出屋面楼梯 间	50.18		4	共	共	共	共		
	第3幢		33	32	1	-1	钢混	2024	电信间	11.27		1	共	共	共	共		
	第3幢		33	32	1	-1	钢混	2024	非机动车库	488.79		1	共	共	共	共		
	第3幢		33	32	1	-1	钢混	2024	配电间	11.27		1	共	共	共	共		
	第3幢		33	32	1	1~32	钢混	2024	住宅	2804.75	25		共	共	共	共		
	第3幢		33	32	1	1~32	钢混	2024	安置住宅	11713.01	103							
备注																		



测绘人 党辉      审核人 艾品

日期 2024.09      日期 2024.09

# 幢分摊说明书

房屋坐落	卧龙区卧龙岗街道办事处中达社区车站路以东，躬耕路以北南阳市化纤厂区域城市更新项目				
测绘幢号	第 3 幢				
套内面积	11563.21	幢共用面积	3516.06	幢建筑面积	15079.27
功能区划分					
功能区名称	功能区户室	功能区面积		功能区描述	
功能区 1	-1	90.6770		非机动车库、配电间、电信间	
功能区 2	1 至出屋面层	2949.2970		住宅/安置住宅	
共用区划分					
共用区名称	共用区部位	共用区面积		参与下级分摊面积	
K20	地下外墙	27.8670		27.8670	
K21	地上外墙	568.4160		568.4160	
K22	-1 层步梯电梯合用前室 水电井	90.6770		90.6770	
K23	1-32 层步梯、电梯、合用前室、水电井、连廊	2949.2970		2949.2970	
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、-1 为 380mm，1-32 为 200mm 及 30mm 保温层，阳台为不封闭					
分摊关系制定					
共用区名称	参与分摊区域			参摊区域面积	
K20	功能区 1			27.8670	
K21	功能区 2			568.4160	
K22	功能区 1			90.6770	
K23	功能区 2			2949.2970	
分摊系数					
共用区名称	K 系数值	K 系数值计算公式			





# 房产建筑面积计算明细表

房地号:49-100-2 南阳市化纤厂区域城市更新项目-021-第3幢

申请单位: 南阳新田置业有限公司

房屋坐落: 卧龙区车站路以东, 躬耕路以北

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	8.764	2.503	11.27		
-102	380.190	108.596	488.79		
-105	8.764	2.503	11.27		

### 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	94.787	28.887	123.67		
102	79.069	24.097	103.17		
103	79.069	24.097	103.17		
104	94.787	28.887	123.67		

3) 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	94.787	28.887	123.67		
202	79.069	24.097	103.17		
203	79.069	24.097	103.17		
204	94.787	28.887	123.67		

### 4) 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
3301	13.230	4.032	17.26	$4.900 \times 2.700 + 0.5 \times 4.900 \times 0.000$	
3302	6.000	1.829	7.83	$2.400 \times 2.500 + 0.5 \times 0.000 \times 2.500$	
3303	6.000	1.829	7.83	$2.400 \times 2.500 + 0.5 \times 0.000 \times 2.433$	
3304	13.230	4.032	17.26	$2.700 \times 4.900$	

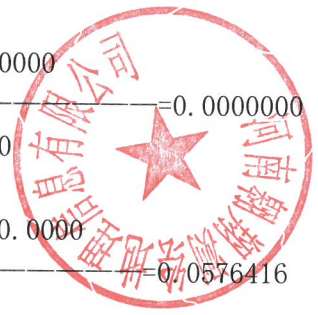
## 2. 计算公用建筑面积分摊系数

1) 住宅总建筑面积=14517.76

2) 公用建筑面积分摊系数

$$K1 = \frac{\text{一级共有面积(含外墙分摊)} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{0.0000 + 0.0000}{15079.2130} = 0.0000000$$

$$K20 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{27.8670 + 0.0000}{15079.2130} = 0.00184816$$



	套内面积	483.4530	
	共有面积+共有分摊面积+参数面积	568.4160+0.0000	
K21=			=0.0406027
	套内面积	13999.4770	
	共有面积+共有分摊面积+参数面积	90.6770+0.0000	
K22=			=0.2279932
	套内面积	397.7180	
	共有面积+共有分摊面积+参数面积	2949.2970+0.0000	
K23=			=0.2641498
	套内面积	11165.2440	

3. 计算总建筑面积

总建筑面积=15079.27





# 房屋共用部位设计说明表

房屋坐落：卧龙区卧龙岗街道办事处中达社区车站路以东，躬耕路以北南阳市化纤厂区域城市更新项目第3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
地下外墙	-1	非机动车库、配电间、电信间
地上外墙	1-32	住宅/安置住宅
步梯电梯合用前室水电井	-1	非机动车库、配电间、电信间
步梯、电梯、合用前室、水电井、连廊	1-32	住宅/安置住宅
外墙设计厚度说明：-1 为 380mm，1-32 为 200mm 及 30mm 保温层		
阳台封闭情况：均为不封闭阳台		
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。		
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。		

设计单位名称（盖章）：

经办人签字

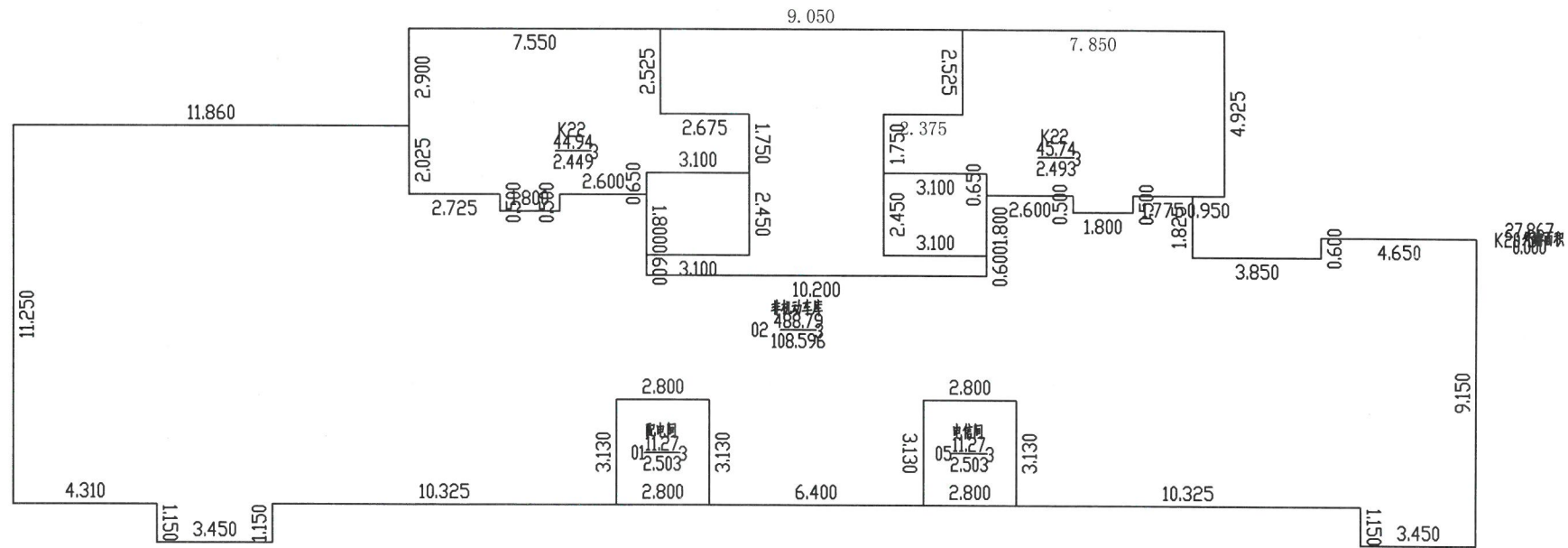
张伟

建设单位名称（盖章）：



# 南阳市房产分层图

房产坐落	卧龙区车站路以东，躬耕路以北第3幢				建筑结构	钢混	套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	397.718	
房地号	49-100-2花漾美郡-021-第3幢				建成年份	2024	共有分摊面积(m <sup>2</sup> )	113.602	
总层数	33	地上层数	32	地下层数	1	所在层数	-1	产权面积(m <sup>2</sup> )	511.33



2024年9月26日

比例 1: 200

河南翱翔测绘地理信息有限公司

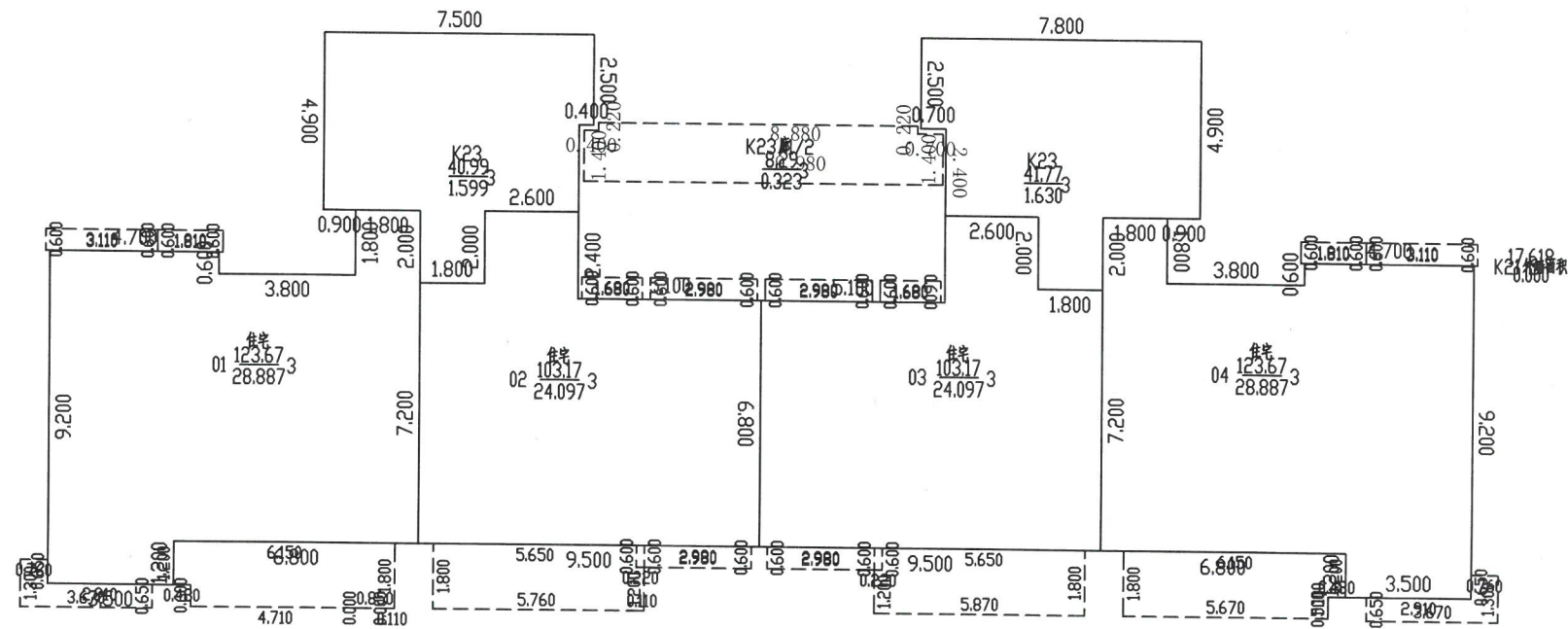
测绘人: 党辉

校核人: 艾品



# 南阳市房产分层图

房产坐落	卧龙区车站路以东，躬耕路以北第3幢				建筑结构	钢混	套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	10779.072	
房地号	49-100-2花漾美郡-021-第3幢				建成年份	2024	共有分摊面积(m <sup>2</sup> )	3285.008	
总层数	33	地上层数	32	地下层数	1	所在层数	2-32	产权面积(m <sup>2</sup> )	14064.08



2024年9月26日

比例 1: 200

河南翔翔测绘地理信息有限公司

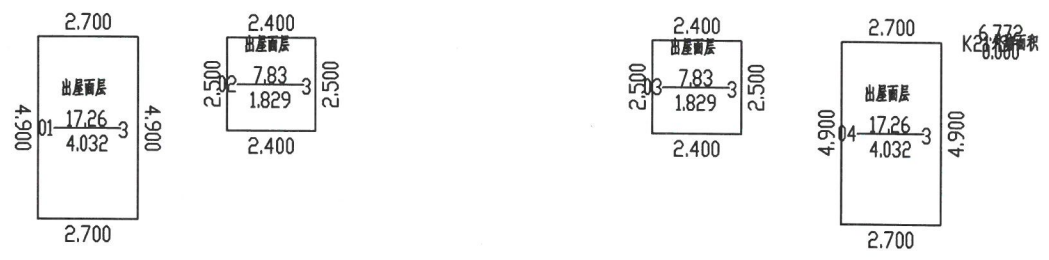
测绘人: 党辉

校核人: 艾品



# 南阳市房产分层图

房产坐落	卧龙区车站路以东，躬耕路以北第3幢				建筑结构	钢混	套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	38.460	
房地号	49-100-2花漾美郡-021-第3幢				建成年份	2024	共有分摊面积(m <sup>2</sup> )	11.722	
总层数	33	地上层数	32	地下层数	1	所在层数	出屋面层	产权面积(m <sup>2</sup> )	50.18



2024年9月26日

比例 1: 200

河南翱翔测绘地理信息有限公司

测绘人: 党辉

校核人: 艾品