南阳市房产面积(预测)测绘报告书

测绘单位自编号：NY(2024)00012

测 绘 类 型：房产面积预测绘

房 产 坐 落：南阳市南泰路以北、新东路以西

测 绘 单 位：邓州市邓房测绘有限公司

建 设 单 位：河南建控宏筑置业有限公司

测 绘 幢 号：南阳江山赋 23#楼

（测绘单位盖章）

2024 年 10 月 21 日

统一社会信用代码
91411381571011336U

营业执照

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　邓州市邓房测绘有限公司
类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人　赵永红
经营范围　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）一般项目：房地产经纪；房地产咨询（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）

注册资本　壹佰万圆整
成立日期　2011年03月15日
营业期限　2011年03月15日至2030年03月14日
住　　所　邓州市张楼乡星河湾小区13-1-5

登记机关
2022年 03月 15日

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制

邓州市邓房测绘有限公司

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、界线与不动产测绘、地理信息系统工程。***
单位名称：邓州市邓房测绘有限公司
注册地址：邓州市张楼乡星河湾13-1-5号
法定代表人：赵永红
证书编号：乙测资字41500468
有效期至：2026年9月28日　　发证机关（印章）
2021年9月29日

No.005041

中华人民共和国自然资源部监制

咨询电话：17527775306

建设单位验收结论

我方本项目负责人 彭琳 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：合格

验收人：彭琳

验收日期：2024 年 9 月 30 日

建设单位：河南建控宏筑置业有限公司

房屋状况表

房屋坐落	南阳市南泰路以北、新东路以西			测绘幢号	23#楼			建成年份	/
建设单位（产权人）	河南建控宏筑置业有限公司	总层数	12	地上层数	11	总建筑面积	3804.59	套内面积	3269.37
				地下层数	1			分摊面积	535.22

房屋状况	房屋规划用途及面积						墙体归属				
	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	1-11	3804.59	20	/	1-11	共	共	共	共

备注	需要说明的其他问题：

幢分摊说明书

幢名称	南阳江山赋23#楼	房屋座落	南泰路以北、新东路以西
幢套内面积	幢共有面积	幢建筑面积	备　注
3269.370	535.220	3804.59	

功能区划分		
功能区名称	功能区户室	功能区面积(m²)
住宅	1-102、1-701、1-802、1-1001、1-501、1-902、1-602、1-901、1-801、1-301、1-302、1-201、1-502、1-1002、1-101、1-402、1-601、1-702、1-202、1-401	3269.370

共用区划分		
公用区名称	共用区面积部位	共用区面积(m²)
上各功能区共	外半墙	133.805
住宅共用	大堂、电井、电梯间、楼梯间、前室、水暖井	401.415

分摊系数				
K系数	所属功能区	K系数值	K系数计算公式	K系数公式说明
K1(1)	住宅共用	0.036465	133.856/(401.464+3269.310)	地上各功能区共用/(住宅共用+住宅)
K2(1)	住宅	0.127276	(401.464+14.640)/3269.310	(住宅共用+住宅共用*K1(1))/住宅

面积计算报告（预）

委托单位	河南建控宏筑置业有限公司		幢号	23#	
座 落	南泰路以北、新东路以西	结 构	钢筋混凝土	层 次	12
功能区	计 算 式			建筑面积	
住宅	+(12.2*3.5+5.8*12.2+7*3.3)*10+(7*3.3+9.3*12.2)*10+(1.95*3.4)*18+(0.5*(1.77*5.37))*9+(0.5*(5.37*1.77))*9+(0.5*(8.6*0.57+8.37*1.2))*10+(0.5*(8.37*1.2+0.57*8.6))*9+12.2*3.5+15.5*1.5+3.3*5.5+5*12.2+7*3.3+0.5*(1.27*0.23+1.77*5.37)+0.5*(1.77*4.47+1.54*0.9)+0.5*(8.37*1.2+8.6*0.57)+(0.5*(1.77*3.4))*2+535.320			3269.31	
合 计	---			3269.31	
共用部位	计 算 式			面 积	
地上各功能区共用	+(9.56*12.2+6.86*1.2+19.06*9.56+6.86*3.9-1*(9.3*12.2+14.4*6.6+9.3*12.2))*9+2.96*3.4+3.48*1.86-(1.84*2.14)+12.46*1.36+6.86*5.5+31.26*3.9+12.46*1.36-(1.84*2.14)-1*(1.6*0.26+5*0.15+1.6*0.26+5*0.15-(2.1*3.5)+5*12.2+10.5*2.1+14.4*2.4+5*12.2+7*2.1)-(1.24*0.2)+5.11*4.15+5.81*1.86+9.56*12.2+11.26*1.95+4.91*1.2+17.11*9.56+4.91*1.54-1*(1.6*0.9+2.65*0.2+9.3*12.2+11*1.95+18.05*4.65+9.3*12.2)			133.856	
住宅共用	+(2.7*3.4)*10+(2.4*2.4)*11+(0.65*1.75)*17+(5.3*1.75+2.25*2.1-(0.15*2.4)+2.25*2.1)*8+5.3*1.75+2.1*2.25-(2.4*0.15)+2.1*2.25+(1.75*0.65)*2+2.7*3.4+1.6*3.22+1.6*0.9-(3.4*2.7)+2.25*0.65+4*1.3+0.15*2.4+2.1*2.4+4.65*6+4.85*2.65			401.465	
合 计	---			535.321	
室 号	计 算 式	套内建筑面积	分摊面积	套建筑面积	
1-101	12.2*3.5+5.8*12.2+7*3.3+0.5*(1.27*0.23+1.77*5.37)+0.5*(8.37*1.2+8.6*0.57)	148.93	24.39	173.32	
1-102	7*3.3+9.3*12.2+0.5*(1.77*4.47+1.54*0.9)+0.5*(8.6*0.57+8.37*1.2)	148.68	24.35	173.03	
1-201	12.2*3.5+5.8*12.2+7*3.3+1.95*3.4+0.5*(1.77*5.37)+0.5*(8.37*1.2+0.57*8.6)	155.42	25.44	180.86	
1-202	7*3.3+9.3*12.2+1.95*3.4+0.5*(5.37*1.77)+0.5*(8.6*0.57+8.37*1.2)	155.42	25.44	180.86	
1-301	12.2*3.5+5.8*12.2+7*3.3+1.95*3.4+0.5*(1.77*5.37)+0.5*(8.37*1.2+0.57*8.6)	155.42	25.44	180.86	
1-302	7*3.3+9.3*12.2+1.95*3.4+0.5*(5.37*1.77)+0.5*(8.6*0.57+8.37*1.2)	155.42	25.44	180.86	
1-401	12.2*3.5+5.8*12.2+7*3.3+1.95*3.4+0.5*(1.77*5.37)+0.5*(8.37*1.2+0.57*8.6)	155.42	25.44	180.86	
1-402	7*3.3+9.3*12.2+1.95*3.4+0.5*(5.37*1.77)+0.5*(8.6*0.57+8.37*1.2)	155.42	25.44	180.86	
1-501	12.2*3.5+5.8*12.2+7*3.3+1.95*3.4+0.5*(1.77*5.37)+0.5*(8.37*1.2+0.57*8.6)	155.42	25.44	180.86	
1-502	7*3.3+9.3*12.2+1.95*3.4+0.5*(5.37*1.77)+0.5*(8.6*0.57+8.37*1.2)	155.42	25.44	180.86	
1-601	12.2*3.5+5.8*12.2+7*3.3+1.95*3.4+0.5*(1.77*5.37)+0.5*(8.37*1.2+0.57*8.6)	155.42	25.44	180.86	

1-602	7*3.3+9.3*12.2+1.95*3.4+0.5*(5.37*1.77)+0.5*(8.6*0.57+8.37*1.2)	155.42	25.44	180.86
1-701	12.2*3.5+5.8*12.2+7*3.3+1.95*3.4+0.5*(1.77*5.37)+0.5*(8.37*1.2+0.57*8.6)	155.42	25.44	180.86
1-702	7*3.3+9.3*12.2+1.95*3.4+0.5*(5.37*1.77)+0.5*(8.6*0.57+8.37*1.2)	155.42	25.44	180.86
1-801	12.2*3.5+5.8*12.2+7*3.3+1.95*3.4+0.5*(1.77*5.37)+0.5*(8.37*1.2+0.57*8.6)	155.42	25.44	180.86
1-802	7*3.3+9.3*12.2+1.95*3.4+0.5*(5.37*1.77)+0.5*(8.6*0.57+8.37*1.2)	155.42	25.44	180.86
1-901	12.2*3.5+5.8*12.2+7*3.3+1.95*3.4+0.5*(1.77*5.37)+0.5*(8.37*1.2+0.57*8.6)	155.42	25.44	180.86
1-902	7*3.3+9.3*12.2+1.95*3.4+0.5*(5.37*1.77)+0.5*(8.6*0.57+8.37*1.2)	155.42	25.44	180.86
1-1001	12.2*3.5+5.8*12.2+7*3.3+1.95*3.4+0.5*(1.77*5.37)+0.5*(8.37*1.2+0.57*8.6)+12.2*3.5+15.5*1.5+3.3*5.5+0.5*(1.77*3.4)	242.52	39.72	282.24
1-1002	7*3.3+9.3*12.2+1.95*3.4+0.5*(5.37*1.77)+0.5*(8.6*0.57+8.37*1.2)+5*12.2+7*3.3+0.5*(1.77*3.4)	242.52	39.72	282.24
合 计				3804.59
分摊系数	计 算 式			系 数
K1	(3269.310*0.036465+3269.310*0.127276)/3269.310			0.163741085

南阳江山赋23#楼房屋共用部位设计说明表

房屋坐落：南阳市南泰路以北、新东路以西

为多幢楼服务的共用面积

公共设施名称	所在楼层及位置	服务对象

仅为本幢楼服务的公共面积

公共设施名称	所在楼层及位置	服务对象
外半墙	1层至11层	地上各功能区
大堂、电梯间、楼梯间、电梯厅、电井、水暖井	1层至11层	住宅

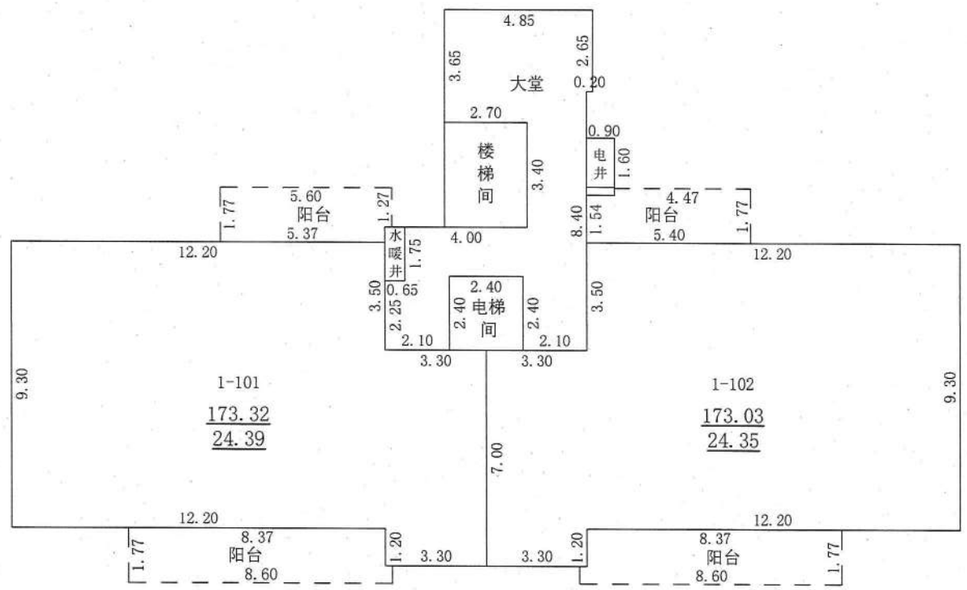
外墙设计厚度说明：首层外墙厚度为200mm，二至十一层外墙厚度为200mm；外墙保温厚度为30mm。

设计单位名称（盖章）　　建设单位名称（盖章）

经办人签字：

房产分层图

房产坐落	南泰路以北、新东路以西					建筑结构	钢筋混凝土	层套内面积(m²)	297.61
测绘幢号	23#					建成年份		层共有面积(m²)	48.74
总层数	12	地上层数	11	地下层数	1	所在层数	1层	层建筑面积(m²)	346.35

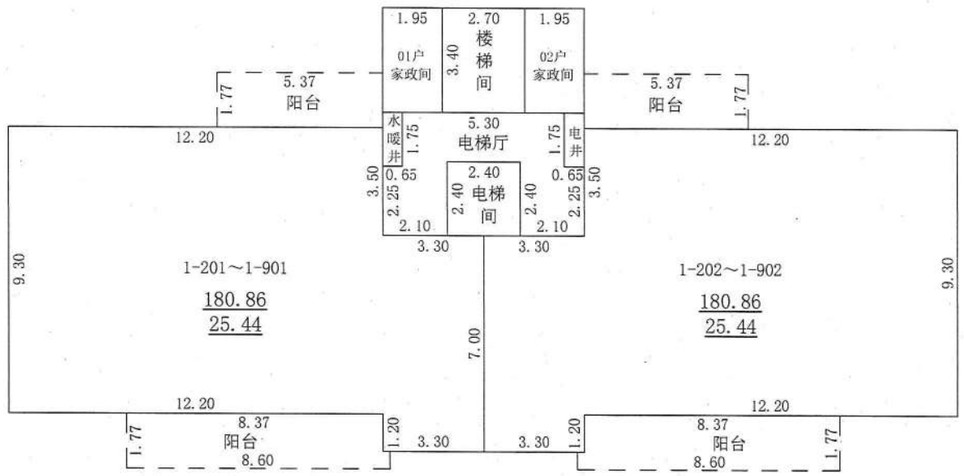


2024年09月23日　　比例 1:200　　邓州市邓房测绘有限公司

测绘人:尚云山 贾喜洋　　校核人：胡健

房产分层图

房产坐落	南泰路以北、新东路以西					建筑结构	钢筋混凝土	层套内面积(m²)	311.30
测绘幢号	23#					建成年份		层共有面积(m²)	50.90
总层数	12	地上层数	11	地下层数	1	所在层数	2-9层	层建筑面积(m²)	362.20



2024年09月23日

比例 1:200

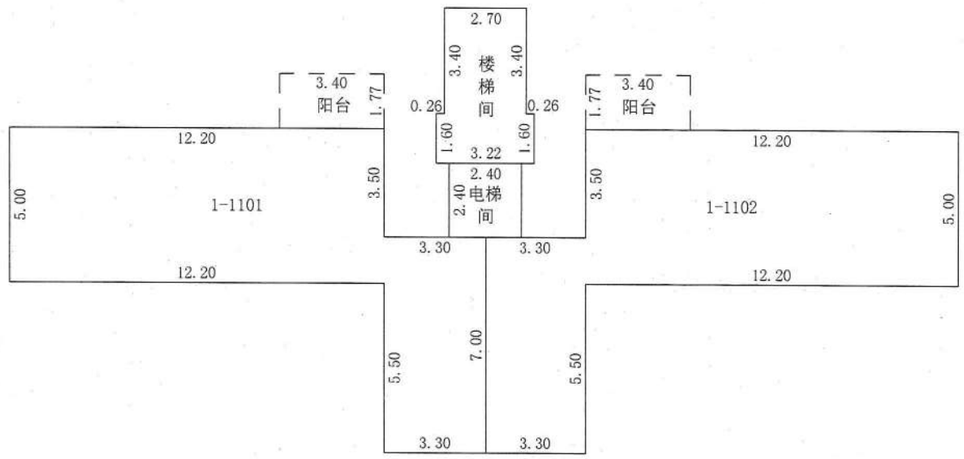
邓州市邓房测绘有限公司

测绘人:尚云山 贾喜洋　　校核人：胡健

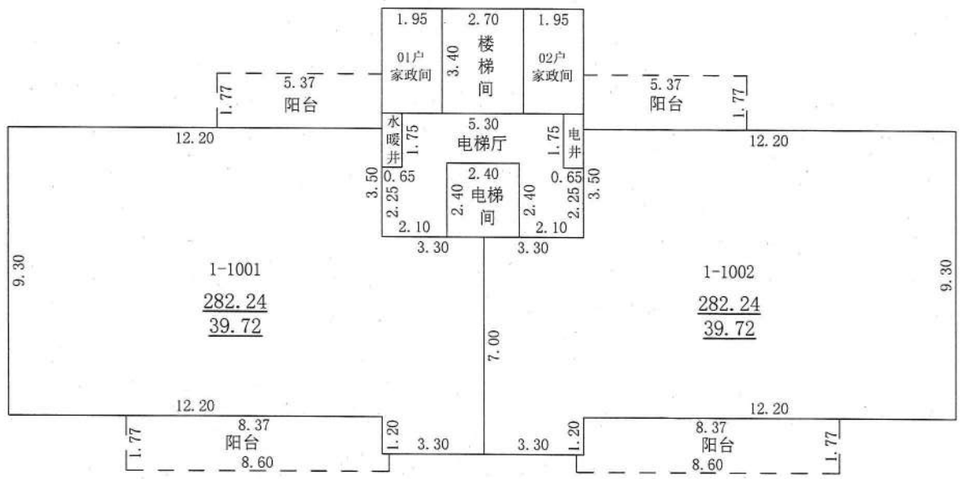
房产分层图

房产坐落	南泰路以北、新东路以西					建筑结构	钢筋混凝土	层套内面积(m²)	485.62
测绘幢号	23#					建成年份		层共有面积(m²)	79.40
总层数	12	地上层数	11	地下层数	1	所在层数	10，11层	层建筑面积(m²)	565.02

北



11层平面图



10层平面图

2024年09月23日

测绘人:尚云山 贾喜洋　　校核人：胡健

比例 1:200

邓州市邓房测绘有限公司