

项目介绍

# 南阳市房产面积(预测)测绘报告书

测绘单位自编号: NY(2024)00010  
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 21#楼



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、许可等信息。

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

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

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）

登记机关

2022年 03月 15日

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



## 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

房屋状况表											
房屋坐落	南阳市南泰路以北、新 东路以西			测绘 幢号	21#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	6162.79	套内 面积	5098.76		
				地下 层数	1			分摊 面积	1064.03		
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	6119.70	44	/	1-11	共	共	共	共
	地下室风井	钢混	1	3.11	/	1	1	共	共	共	共
	屋面梯间	钢混	出屋 面层	39.98	/	2	出屋 面层	共	共	共	共
备注	需要说明的其他问题：其中为整幢服务的屋面梯间面积 39.98 m <sup>2</sup> ，位于 1 层为地下部分服务的地下室风井面积 3.11 m <sup>2</sup> ，以上面积均计入总建筑面积。										



## 幢分摊说明书

幢名称	南阳江山赋21#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
5098.760	1064.030	6162.79		
功能区划分				
功能区名称	功能区户室			功能区面积(m <sup>2</sup> )
一单元住宅	1-1101、1-301、1-302、1-702、1-802、1-602、1-901、1-102、1-1102、1-701、1-1002、1-101、1-801、1-201、1-502、1-202、1-402、1-601、1-1001、1-501、1-902、1-401			2528.620
二单元住宅	2-802、2-1101、2-302、2-102、2-1102、2-701、2-101、2-602、2-901、2-502、2-801、2-202、2-401、2-402、2-601、2-1002、2-301、2-1001、2-501、2-902、2-201、2-702			2528.620
地下室风井及屋面梯间	地下室风井1-103、屋面梯间1-01、屋面梯间2-01			41.520
共用区划分				
公用区名称	共用区面积部位			共用区面积(m <sup>2</sup> )
地上部分共用	外半墙			223.970
一单元住宅共用	大堂、电井、电梯间、楼梯间、前室、水暖井			420.030
二单元住宅共用	大堂、电井、电梯间、楼梯间、前室、水暖井			420.030
分摊系数				
K系数	所属功能区	K系数数值	K系数计算公式	K系数公式说明
K1(1)	一单元住宅共用、二单元住宅共用、地下室风井及屋面梯间	0.037706	$223.933 / (419.991 + 2528.702 + 419.991 + 2528.702 + 41.520)$	地上部分共用 / (一单元住宅共用 + 二单元住宅共用 + 二单元住宅 + 地下室风井及屋面梯间)
K2(1)	一单元住宅	0.172352	$(419.991 + 15.836) / 2528.702$	(一单元住宅共用 + 一单元住宅共用 * K1(1)) / 一单元住宅
K2(2)	二单元住宅	0.172352	$(419.991 + 15.836) / 2528.702$	(二单元住宅共用 + 二单元住宅共用 * K1(1)) / 二单元住宅



## 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	21#	
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	
地下室风井及屋面梯间	3*1+(2.4*2.4+5*2.7)*2+1.566			41.52	
二单元住宅	+(11.4*3.1+13*0.075+14.7*4.625)*22+0.5*(3.87*0.49+4.77*0.98)+(0.5*(4.77*0.9+5*0.57))*11+(0.5*(8*1.77))*22+(0.5*(0.57*0.23+4.77*1.47))*10+531.175			2528.70	
一单元住宅	+(11.4*3.1+13*0.075+14.7*4.625)*12+(0.5*(0.57*0.23+1.47*4.77))*11+0.5*(1.47*3.87+0.98*0.9)+(0.5*(8*1.77))*22+(4.625*1.7+4.7*1.6+11.4*7.8)*10+(0.5*(4.77*0.9+5*0.57))*10+531.175			2528.70	
合 计	---			5098.92	
共用部位	计 算 式			面 积	
地上部分共用	5.11*2.91+4.91*1.94+5.81*2.12+4.91*0.08-(22.54*0.9)+2.12*0.9+2.91*0.2+4.91*7.05+3.26*1+8.06*11.4+47.66*8.06+36.26*0.9-1*(4.85*2.65+4.65*2.2+5.55*1.86+4.65*0.34-(22.8*0.9)-(0.34*0.9)-(2.2*0.2)+4.85*4.85+5.55*2.2+3*1+7.8*11.4+8.7*36+7.8*11.4)+(2.96*3.4-(22.54*0.9)+2.96*3.4+8.06*11.4+47.66*8.06+36.26*0.9-1*(2.7*3.4-(22.8*0.9)+2.7*3.4+7.8*11.4+8.7*36+7.8*11.4))*10+(2.66*2.4+5.26*2.96-1*(2.4*2.4+2.7*5))*2			223.933	
一单元住宅共用	+(2.7*3.4)*11+0.5*0.075-(2.4*2.4)+0.5*0.075+2.65*0.2+11.05*4.65-(2.7*3.4)+4*1.3+2.25*0.65+(2.4*2.475)*11+1.86*0.9+(1.75*0.65)*11+(0.65*1.75)*10+(0.5*0.075-(2.4*2.4)+0.5*0.075+2.25*0.65+4*5.3+2.25*0.65)*10			419.992	
二单元住宅共用	+(2.7*3.4)*11+(2.4*2.475)*11+1.86*0.9+(1.75*0.65)*11+0.5*0.075-(2.4*2.4)+0.5*0.075+2.25*0.65+4*4+3.65*2.7+11.05*1.95+2.65*0.2+(0.65*1.75)*10+(0.5*0.075-(2.4*2.4)+0.5*0.075+2.25*0.65+4*5.3+2.25*0.65)*10			419.992	
合 计	---			1063.917	
室 号	计 算 式	套内建筑面 积	分摊面积	套建筑面积	
地下室风井1-103	3*1	3.00	0.11	3.11	
屋面梯间1-01	2.4*2.4+5*2.7	19.26	0.73	19.99	
屋面梯间2-01	2.4*2.4+5*2.7	19.26	0.73	19.99	
合 计				43.09	
分摊系数	计 算 式			系 数	
K3	(41.520*0.037706)/41.520			0.037706069	
室 号	计 算 式	套内建筑面 积	分摊面积	套建筑面积	
2-101	11.4*3.1+13*0.075+14.7*4.625+0.5*(3.87*0.49+4.77*0.98)+0.5*(8*1.77)	114.67	24.08	138.75	
2-102	11.4*3.1+13*0.075+14.7*4.625+0.5*(4.77*0.9+5*0.57)+0.5*(8*1.77)	114.95	24.15	139.10	
2-201	11.4*3.1+13*0.075+14.7*4.625+0.5*(0.57*0.23+4.77*1.47)+0.5*(8*1.77)	114.95	24.15	139.10	





2-202	$11.4 \times 3.1 + 13 \times 0.075 + 14.7 \times 4.625 + 0.5 \times (4.77 \times 0.9 + 5 \times 0.57) + 0.5 \times (8 \times 1.77)$	114.95	24.15	139.10
2-301	$11.4 \times 3.1 + 13 \times 0.075 + 14.7 \times 4.625 + 0.5 \times (0.57 \times 0.23 + 4.77 \times 1.47) + 0.5 \times (8 \times 1.77)$	114.95	24.15	139.10
2-302	$11.4 \times 3.1 + 13 \times 0.075 + 14.7 \times 4.625 + 0.5 \times (4.77 \times 0.9 + 5 \times 0.57) + 0.5 \times (8 \times 1.77)$	114.95	24.15	139.10
2-401	$11.4 \times 3.1 + 13 \times 0.075 + 14.7 \times 4.625 + 0.5 \times (0.57 \times 0.23 + 4.77 \times 1.47) + 0.5 \times (8 \times 1.77)$	114.95	24.15	139.10
2-402	$11.4 \times 3.1 + 13 \times 0.075 + 14.7 \times 4.625 + 0.5 \times (4.77 \times 0.9 + 5 \times 0.57) + 0.5 \times (8 \times 1.77)$	114.95	24.15	139.10
2-501	$11.4 \times 3.1 + 13 \times 0.075 + 14.7 \times 4.625 + 0.5 \times (0.57 \times 0.23 + 4.77 \times 1.47) + 0.5 \times (8 \times 1.77)$	114.95	24.15	139.10
2-502	$11.4 \times 3.1 + 13 \times 0.075 + 14.7 \times 4.625 + 0.5 \times (4.77 \times 0.9 + 5 \times 0.57) + 0.5 \times (8 \times 1.77)$	114.95	24.15	139.10
2-601	$11.4 \times 3.1 + 13 \times 0.075 + 14.7 \times 4.625 + 0.5 \times (0.57 \times 0.23 + 4.77 \times 1.47) + 0.5 \times (8 \times 1.77)$	114.95	24.15	139.10
2-602	$11.4 \times 3.1 + 13 \times 0.075 + 14.7 \times 4.625 + 0.5 \times (4.77 \times 0.9 + 5 \times 0.57) + 0.5 \times (8 \times 1.77)$	114.95	24.15	139.10
2-701	$11.4 \times 3.1 + 13 \times 0.075 + 14.7 \times 4.625 + 0.5 \times (0.57 \times 0.23 + 4.77 \times 1.47) + 0.5 \times (8 \times 1.77)$	114.95	24.15	139.10
2-702	$11.4 \times 3.1 + 13 \times 0.075 + 14.7 \times 4.625 + 0.5 \times (4.77 \times 0.9 + 5 \times 0.57) + 0.5 \times (8 \times 1.77)$	114.95	24.15	139.10
2-801	$11.4 \times 3.1 + 13 \times 0.075 + 14.7 \times 4.625 + 0.5 \times (0.57 \times 0.23 + 4.77 \times 1.47) + 0.5 \times (8 \times 1.77)$	114.95	24.15	139.10
2-802	$11.4 \times 3.1 + 13 \times 0.075 + 14.7 \times 4.625 + 0.5 \times (4.77 \times 0.9 + 5 \times 0.57) + 0.5 \times (8 \times 1.77)$	114.95	24.15	139.10
2-901	$11.4 \times 3.1 + 13 \times 0.075 + 14.7 \times 4.625 + 0.5 \times (0.57 \times 0.23 + 4.77 \times 1.47) + 0.5 \times (8 \times 1.77)$	114.95	24.15	139.10
2-902	$11.4 \times 3.1 + 13 \times 0.075 + 14.7 \times 4.625 + 0.5 \times (4.77 \times 0.9 + 5 \times 0.57) + 0.5 \times (8 \times 1.77)$	114.95	24.15	139.10
2-1001	$11.4 \times 3.1 + 13 \times 0.075 + 14.7 \times 4.625 + 0.5 \times (0.57 \times 0.23 + 4.77 \times 1.47) + 0.5 \times (8 \times 1.77)$	114.95	24.15	139.10
2-1002	$11.4 \times 3.1 + 13 \times 0.075 + 14.7 \times 4.625 + 0.5 \times (4.77 \times 0.9 + 5 \times 0.57) + 0.5 \times (8 \times 1.77)$	114.95	24.15	139.10
2-1101	$11.4 \times 3.1 + 13 \times 0.075 + 14.7 \times 4.625 + 0.5 \times (0.57 \times 0.23 + 4.77 \times 1.47) + 0.5 \times (8 \times 1.77)$	114.95	24.15	139.10
2-1102	$11.4 \times 3.1 + 13 \times 0.075 + 14.7 \times 4.625 + 0.5 \times (4.77 \times 0.9 + 5 \times 0.57) + 0.5 \times (8 \times 1.77)$	114.95	24.15	139.10
合计				3059.85
分摊系数	计算式			系数
K2	$(2528.702 \times 0.037706 + 2528.702 \times 0.172352) / 2528.702$			0.210058410
合计				
室号	计算式	套内建筑面积	分摊面积	套建筑面积
1-101	$11.4 \times 3.1 + 13 \times 0.075 + 14.7 \times 4.625 + 0.5 \times (0.57 \times 0.23 + 1.47 \times 4.77) + 0.5 \times (8 \times 1.77)$	114.95	24.15	139.10
1-102	$11.4 \times 3.1 + 13 \times 0.075 + 14.7 \times 4.625 + 0.5 \times (1.47 \times 3.87 + 0.98 \times 0.9) + 0.5 \times (8 \times 1.77)$	114.67	24.08	138.75
1-201	$11.4 \times 3.1 + 13 \times 0.075 + 14.7 \times 4.625 + 0.5 \times (0.57 \times 0.23 + 1.47 \times 4.77) + 0.5 \times (8 \times 1.77)$	114.95	24.15	139.10
1-202	$4.625 \times 1.7 + 4.7 \times 1.6 + 11.4 \times 7.8 + 0.5 \times (4.77 \times 0.9 + 5 \times 0.57) + 0.5 \times (8 \times 1.77)$	114.95	24.15	139.10

1-301	$11.4 \times 3.1 + 13 \times 0.075 + 14.7 \times 4.625 + 0.5 \times (0.57 \times 0.23 + 1.47 \times 4.77) + 0.5 \times (8 \times 1.77)$	114.95	24.15	139.10
1-302	$4.625 \times 1.7 + 4.7 \times 1.6 + 11.4 \times 7.8 + 0.5 \times (4.77 \times 0.9 + 5 \times 0.57) + 0.5 \times (8 \times 1.77)$	114.95	24.15	139.10
1-401	$11.4 \times 3.1 + 13 \times 0.075 + 14.7 \times 4.625 + 0.5 \times (0.57 \times 0.23 + 1.47 \times 4.77) + 0.5 \times (8 \times 1.77)$	114.95	24.15	139.10
1-402	$4.625 \times 1.7 + 4.7 \times 1.6 + 11.4 \times 7.8 + 0.5 \times (4.77 \times 0.9 + 5 \times 0.57) + 0.5 \times (8 \times 1.77)$	114.95	24.15	139.10
1-501	$11.4 \times 3.1 + 13 \times 0.075 + 14.7 \times 4.625 + 0.5 \times (0.57 \times 0.23 + 1.47 \times 4.77) + 0.5 \times (8 \times 1.77)$	114.95	24.15	139.10
1-502	$4.625 \times 1.7 + 4.7 \times 1.6 + 11.4 \times 7.8 + 0.5 \times (4.77 \times 0.9 + 5 \times 0.57) + 0.5 \times (8 \times 1.77)$	114.95	24.15	139.10
1-601	$11.4 \times 3.1 + 13 \times 0.075 + 14.7 \times 4.625 + 0.5 \times (0.57 \times 0.23 + 1.47 \times 4.77) + 0.5 \times (8 \times 1.77)$	114.95	24.15	139.10
1-602	$4.625 \times 1.7 + 4.7 \times 1.6 + 11.4 \times 7.8 + 0.5 \times (4.77 \times 0.9 + 5 \times 0.57) + 0.5 \times (8 \times 1.77)$	114.95	24.15	139.10
1-701	$11.4 \times 3.1 + 13 \times 0.075 + 14.7 \times 4.625 + 0.5 \times (0.57 \times 0.23 + 1.47 \times 4.77) + 0.5 \times (8 \times 1.77)$	114.95	24.15	139.10
1-702	$4.625 \times 1.7 + 4.7 \times 1.6 + 11.4 \times 7.8 + 0.5 \times (4.77 \times 0.9 + 5 \times 0.57) + 0.5 \times (8 \times 1.77)$	114.95	24.15	139.10
1-801	$11.4 \times 3.1 + 13 \times 0.075 + 14.7 \times 4.625 + 0.5 \times (0.57 \times 0.23 + 1.47 \times 4.77) + 0.5 \times (8 \times 1.77)$	114.95	24.15	139.10
1-802	$4.625 \times 1.7 + 4.7 \times 1.6 + 11.4 \times 7.8 + 0.5 \times (4.77 \times 0.9 + 5 \times 0.57) + 0.5 \times (8 \times 1.77)$	114.95	24.15	139.10
1-901	$11.4 \times 3.1 + 13 \times 0.075 + 14.7 \times 4.625 + 0.5 \times (0.57 \times 0.23 + 1.47 \times 4.77) + 0.5 \times (8 \times 1.77)$	114.95	24.15	139.10
1-902	$4.625 \times 1.7 + 4.7 \times 1.6 + 11.4 \times 7.8 + 0.5 \times (4.77 \times 0.9 + 5 \times 0.57) + 0.5 \times (8 \times 1.77)$	114.95	24.15	139.10
1-1001	$11.4 \times 3.1 + 13 \times 0.075 + 14.7 \times 4.625 + 0.5 \times (0.57 \times 0.23 + 1.47 \times 4.77) + 0.5 \times (8 \times 1.77)$	114.95	24.15	139.10
1-1002	$4.625 \times 1.7 + 4.7 \times 1.6 + 11.4 \times 7.8 + 0.5 \times (4.77 \times 0.9 + 5 \times 0.57) + 0.5 \times (8 \times 1.77)$	114.95	24.15	139.10
1-1101	$11.4 \times 3.1 + 13 \times 0.075 + 14.7 \times 4.625 + 0.5 \times (0.57 \times 0.23 + 1.47 \times 4.77) + 0.5 \times (8 \times 1.77)$	114.95	24.15	139.10
1-1102	$4.625 \times 1.7 + 4.7 \times 1.6 + 11.4 \times 7.8 + 0.5 \times (4.77 \times 0.9 + 5 \times 0.57) + 0.5 \times (8 \times 1.77)$	114.95	24.15	139.10
合计				3059.85
分摊系数	计算式			系数
K1	$(2528.702 \times 0.037706 + 2528.702 \times 0.172352) / 2528.702$			0.210058410





# 南阳江山赋 21#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层至出屋面层	地上各功能区
1单元大堂、电梯间、楼梯间、水暖井、电井	1层至11层	1单元住宅
2单元大堂、电梯间、楼梯间、水暖井、电井	1层至11层	2单元住宅
屋面楼梯间、屋面电梯间	出屋面层	地上及地下部分
地下室风井	1层	地下部分
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）



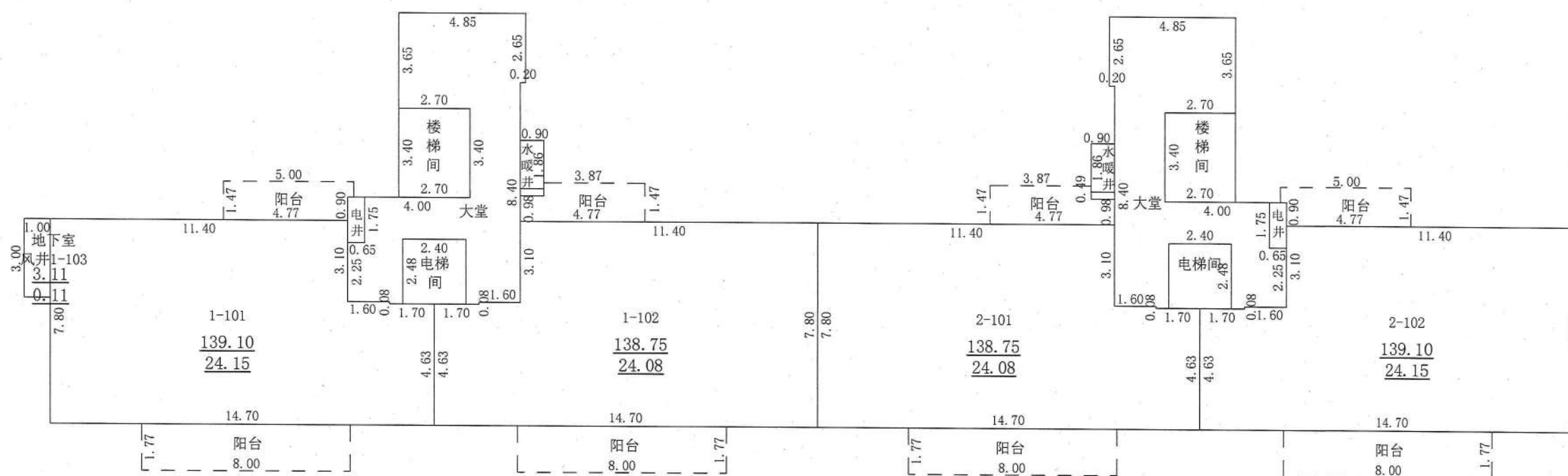
经办人签字：

*Handwritten signature*

# 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(m <sup>2</sup> )	462.24	
测绘幢号	21#				建成年份		层共有面积(m <sup>2</sup> )	96.57	
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(m <sup>2</sup> )	558.81

北



2024年09月23日  
 测绘人:尚云山 贾喜洋

校核人:胡健

比例 1:200

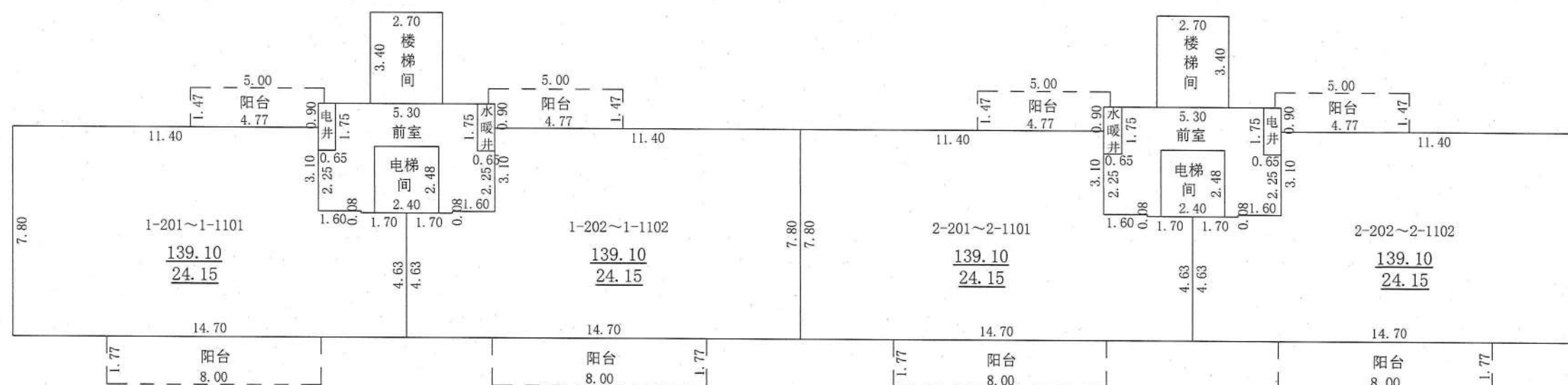


邓州市邓房测绘有限公司



# 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(m <sup>2</sup> )	459.80	
测绘幢号	21#				建成年份		层共有面积(m <sup>2</sup> )	96.60	
总层数	12	地上层数	11	地下层数	1	所在层数	2-11层	层建筑面积(m <sup>2</sup> )	556.40



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

# 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(m <sup>2</sup> )	38.52	
测绘幢号	21#				建成年份		层共有面积(m <sup>2</sup> )	1.46	
总层数	12	地上层数	11	地下层数	1	所在层数	出屋面层	层建筑面积(m <sup>2</sup> )	39.98

北

