南阳市房产面积实测绘报告书

测绘单位自编号：GS2024010

测 绘 类 型：实测绘

房 产 坐 落：麒麟路以北、北京路以东区域

测 绘 单 位：中科广盛技术有限公司

建 设 单 位：河南四方置业有限公司

测 绘 幢 号：涵成生活广场项目 3#楼

（测绘单位盖章）

2024 年 11 月 11 日

乙级测绘资质证书（副本）

专业类别：乙级：大地测量、测绘航空摄影、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、地图编制。***

单位名称：中科广盛技术有限公司

注册地址：郑州高新技术产业开发区长椿路11号13号楼2单元22层235号、234号

法定代表人：赵晓米

证书编号：乙测资字41504984

有效期至：2027年1月9日

发证机关（印章）

2022年1月10日

No.021294

中华人民共和国自然资源部监制

营业执照

（副本）1-6

统一社会信用代码 91410103554389274T

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：中科广盛技术有限公司

类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人：赵晓米

注册资本：伍仟壹佰陆拾玖万圆整

成立日期：2011年10月31日

营业期限：长期

经营范围：许可项目：测绘服务；国土空间规划编制；建设工程设计（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：软件开发；人工智能基础软件开发；建筑材料销售；通信设备销售；计算机软硬件及辅助设备零售；办公用品销售；办公设备耗材销售；照相器材及望远镜零售；信息技术咨询服务；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；工程管理服务；土地登记服务；土地调查评估服务；工程造价咨询业务；水利相关咨询服务；旅游开发项目策划咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；市场调查（不含涉外调查）；专业设计服务；摄影扩印服务；广告设计、代理；广告制作；广告发布；农业科学研究和试验发展；承接档案服务外包；园林绿化工程施工；人工造林；森林经营和管护；花卉种植；生态环境监测及检测仪器仪表销售；生态恢复及生态保护服务；企业管理咨询；市场营销策划；人防工程设计；导航、测绘、气象及海洋专用仪器销售（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）

住所：河南省郑州高新技术产业开发区长椿路11号13号楼2单元22层234号、235号

登记机关

2022年06月20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监制

联系电话:18337787739

建设单位验收结论

我方本项目负责人宋功力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：宋功力

验收日期：24年 11月 1日

建设单位：（盖章）

房屋状况表

房屋坐落	麒麟路以北、北京路以东区域	测绘幢号	3#楼	建成年份	2024
建设单位（产权人）	河南四方置业有限公司	总层数	28	地上层数	25
				地下层数	3
总建筑面积	10954.67 m²	套内面积	8517.16 m²	分摊面积	2437.51 m²

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
	出屋面电梯间	钢混	出屋面层	44.15		1	出屋面层	共	共	共	共
	党建用房	钢混	1、2	302.40		2	1、2	共	共	共	共
	非机动车库	钢混	-1	329.22		1	-1	共	共	共	共
	居委会办公用房	钢混	2-5	1961.98		4	2-5	共	共	共	共
	配套商业	钢混	1	201.98		2	1	共	共	共	共
	养老服务用房	钢混	1	226.19		1	1	共	共	共	共
	物业管理用房	钢混	5、6	596.71		1	5、6	共	共	共	共
	住宅	钢混	6-25	7056.67	59		6-25	共	共	共	共
	自行车坡道	钢混	1	31.83		1	1	共	共	共	共
	消防控制室	钢混	-1	46.22		1	-1	共	共	共	共
	烟井	钢混	1-5	17.70		5	1-5	共	共	共	共
	地下室中心筒	钢混	-3、-2	139.62		2	-3、-2	共	共	共	共

备注	

幢分摊说明书

<table>
<tr><td>房屋坐落</td><td colspan="5">麒麟路以北、北京路以东区域</td></tr>
<tr><td>测绘幢号</td><td colspan="5">3#楼</td></tr>
<tr><td>幢套内面积</td><td>8517.16 ㎡</td><td>幢共用面积</td><td>2437.51 ㎡</td><td>幢建筑面积</td><td>10954.67 ㎡</td></tr>
<tr><td colspan="6">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。</td></tr>
<tr><td colspan="6">功能区划分</td></tr>
<tr><td>功能区名称</td><td colspan="2">功能区户室</td><td colspan="2">功能区面积</td><td>功能区描述</td></tr>
<tr><td>功能区 1</td><td colspan="2">出屋面层 01、601~2501、602~2502、603~2503</td><td colspan="2">5423.34</td><td>出屋面电梯间、6 层物业、住宅功能区</td></tr>
<tr><td>功能区 2</td><td colspan="2">101、103、106、201、202、301、401、501、502</td><td colspan="2">2435.57</td><td>配套商业、党建用房 5 层、居委会办公用房、物业管理用房功能区</td></tr>
<tr><td>功能区 3</td><td colspan="2">102、104、105、203、302、402、503</td><td colspan="2">258.36</td><td>养老服务用房、自行车坡道、烟井功能区</td></tr>
<tr><td>功能区 4</td><td colspan="2">-101、-102</td><td colspan="2">289.37</td><td>消防控制室、非机动车库功能区</td></tr>
<tr><td>功能区 5</td><td colspan="2">-201、-301</td><td colspan="2">110.52</td><td>地下室中心筒功能区</td></tr>
<tr><td colspan="6">共用区划分</td></tr>
<tr><td>共用区名称</td><td colspan="2">共用区部位</td><td colspan="2">共用区面积</td><td>参与下级分摊面积</td></tr>
<tr><td>K20 分摊</td><td colspan="2">1~25 层半外墙、出屋面层半外墙</td><td colspan="2">363.67</td><td>10075.86</td></tr>
<tr><td>K21 分摊</td><td colspan="2">1~5 各层中心筒、1~25 层水井电井</td><td colspan="2">304.78</td><td>9781.69</td></tr>
<tr><td>K22 分摊</td><td colspan="2">6~25 各层中心筒</td><td colspan="2">1437.40</td><td>5423.34</td></tr>
<tr><td>K23 分摊</td><td colspan="2">1~5 层电梯、楼梯、走廊、卫生间</td><td colspan="2">338.96</td><td>2435.57</td></tr>
<tr><td>K25 分摊</td><td colspan="2">地下-3~-1 层半外墙</td><td colspan="2">13.35</td><td>391.17</td></tr>
</table>

K26 分摊	地下-3~-1 各层中心筒	105.29	399.89

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:外墙保温 40mm、外墙厚 200mm

分摊关系制定

共用区名称	参摊区域	参摊区域面积
K20 分摊	功能区 1、2、3、K21、K22、K23	10075.86
K21 分摊	功能区 1、2、3	9781.69
K22 分摊	功能区 1	5423.34
K23 分摊	功能区 2	2435.57
K25 分摊	功能区 4、K26	391.17
K26 分摊	功能区 4、5	399.89

注:参摊区域面积=共用区的参摊区域内各功能区面积与共用区面积之和

分摊系数

共用区名称	K 系数值	K 系数计算公式
K20 分摊	0.0360932	363.67/10075.86
K21 分摊	0.0311582	304.78/9781.69
K22 分摊	0.2650396	1437.400/5423.34
K23 分摊	0.1391707	338.96/2435.57
K25 分摊	0.0341284	13.35/391.17
K26 分摊	0.2632974	105.29/399.89

注:共用区 K 系数值=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

（计算书）

房屋坐落	麒麟路以北、北京路以东区域				
测绘幢号	3#楼				
房屋套内面积	8517.16 ㎡	幢共用面积	2437.51 ㎡	幢建筑面积	10954.67 ㎡

注：房屋套内建筑面积为分摊计算后各户室套内面积之和，房屋分摊面积为分摊计算后各户室分摊面积之和，房屋总建筑面积为前两项之和。

功能区 1				
分摊系数计算式		分摊系数值		
K20+K21+K22		0.332291		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
601~2501	1.30*2.70+7.60*9.30+5.10*1.00+1.75*4.50 阳台：4.30*1.50	93.62	31.11	124.73
602~2502	11.70*2.80+8.90*2.75+7.20*2.60 阳台：4.00*1.50	81.96	27.24	109.20
603~2503	1.30*5.10+1.40*9.30+10.60*6.30+0.30*3.50 阳台：4.30*1.50	93.93	31.21	125.14
出屋面层01	7.65*2.70+4.80*2.60	33.14	11.01	44.15

功能区 2	
分摊系数计算式	分摊系数值

K20+K21+K23		0.206422		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
101	6.25*7.55+1.40*9.15+2.20*10.50+4.60*2.20+8.80*2.20+5.90*7.50	156.83	32.37	189.20
103	19.55*3.50+3.45*0.35	69.63	14.37	84.00
106	3.65*2.90	167.42	34.56	201.98
201	22.85*3.65+6.20*19.95+22.85*2.20+7.50*10.38+4.80*2.63+1.98*7.50+4.80*1.42	369.43	76.26	445.69
202	10.25*9.70+9.85*7.05+3.20*3.80	181.03	37.37	218.40
301~401	33.10*3.65+0.15*30.20+2.70*10.38+4.80*13.00+2.90*2.20+16.55*8.25+1.42*13.05+9.02*15.75+9.70*3.20	550.46	113.63	664.09
501	1.75*4.50+1.00*6.40+1.70*10.60+9.30*5.90+19.08*3.65+4.73*14.65+1.42*11.95+0.38*7.15+3.17*8.40+6.20*13.00+15.90*2.20+4.80*13.00+2.70*10.38 阳台：4.30*1.50	484.84	111.87	596.71
502	7.50*9.70+14.03*2.30+1.50*12.75+4.30*6.05+5.25*1.10	155.92	32.19	188.11

功能区 3

分摊系数计算式		分摊系数值		
K20+K21		0.067251		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
102	14.35*7.65+13.00*4.40+5.53*7.50+1.42*4.80	211.94	14.25	226.19
104	9.70*2.85+6.23*0.35	29.82	2.01	31.83
105	2.60*1.28	3.32	0.22	3.54

203	1.28*2.60	3.32	0.22	3.54
302~402	1.28*2.60	3.32	0.22	3.54
503	1.28*2.60	3.32	0.22	3.54
功能区 4				
分摊系数计算式		分摊系数值		
K25+K26		0.297425		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
-101	9.35*5.90+1.70*7.75+1.90*2.75+1.40*4.45+3.40*9.80+3.80*5.85+0.35*7.20+1.35*9.60+0.10*6.85+1.30*11.95+4.10*13.35+8.75*3.60+0.30*1.55	253.75	75.47	329.22
-102	5.90*4.00+2.70*4.45	35.62	10.60	46.22
功能区 5				
分摊系数计算式		分摊系数值		
K25+K26		0.263297		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
-301	0.05*0.95+0.02*0.30+2.00*6.18+0.40*6.20+1.10*7.65+8.65*1.30+2.73*7.60 2）-2 层	55.26	14.55	69.81
-201	0.05*0.95+0.02*0.30+2.00*6.18+0.40*6.20+1.10*7.65+8.65*1.30+2.73*7.60 2）-2 层	55.26	14.55	69.81

房屋共用部位设计说明表

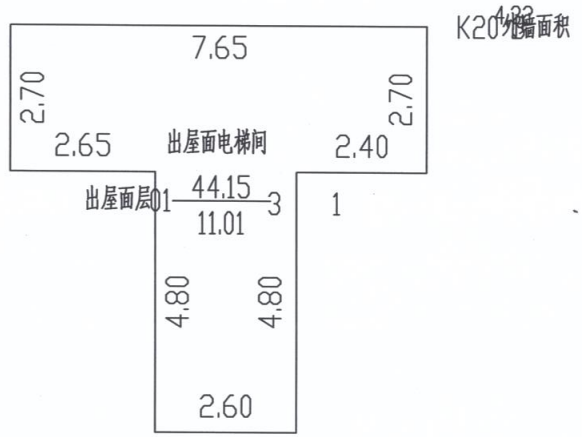
房屋坐落：麒麟路以北、北京路以东区域 涵成生活广场		
为多幢楼服务的共用面积		
公用设施名称	所在楼层及位置	服务对象
仅为本幢楼服务的共用面积		
公用设施名称	所在楼层及位置	服务对象

设计单位名称（盖章）：

建设单位名称（盖章）：

南阳市房产分层图

房产坐落	麒麟路以北、北京路以东区域					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	33.14
幢号	3#楼					建成年份	2024	共有分摊面积(m²)	11.01
总层数	28	地上层数	25	地下层数	3	所在层数	出屋面层	产权面积(m²)	44.15



2024年11月15日

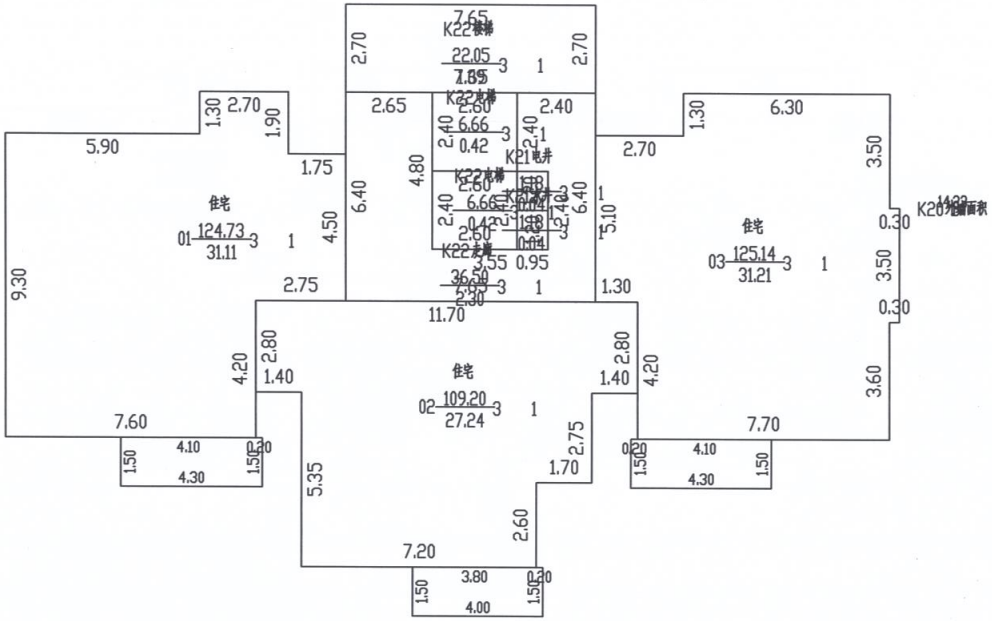
1:200

中科广盛技术有限公司

测绘人：寇健康　校核人：梁加威

南阳市房产分层图

房产坐落	麒麟路以北、北京路以东区域					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	5120.69
幢号	3#楼					建成年份	2024	共有分摊面积(m²)	1701.64
总层数	28	地上层数	25	地下层数	3	所在层数	7-25	产权面积(m²)	6822.33



N

1:200

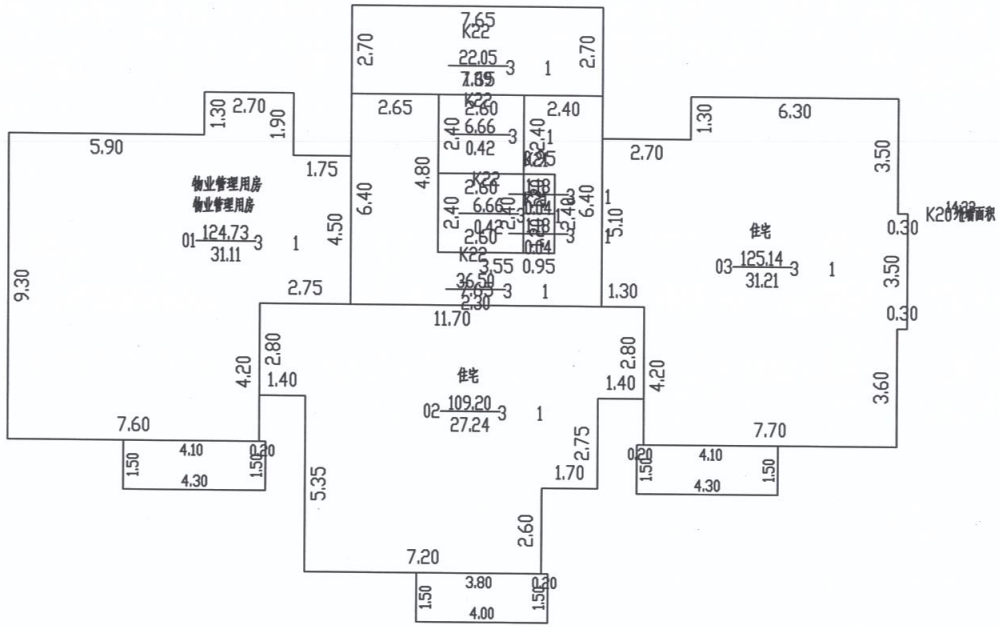
2024年11月15日

测绘人：寇健康　校核人：梁加威

中科广盛技术有限公司

南阳市房产分层图

房产坐落	麒麟路以北、北京路以东区域					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	269.51
幢号	3#楼					建成年份	2024	共有分摊面积(m²)	89.56
总层数	28	地上层数	25	地下层数	3	所在层数	6	产权面积(m²)	359.07



2024年11月15日

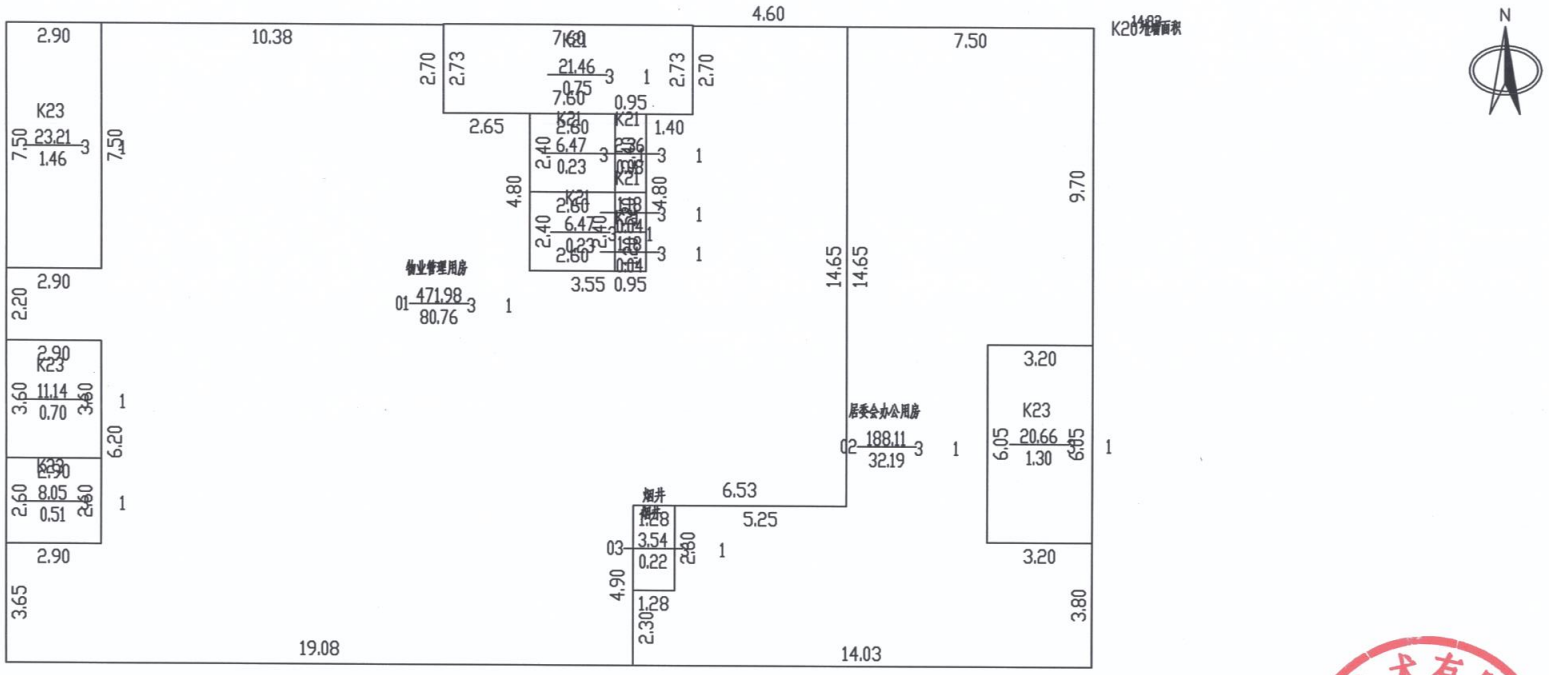
1:200

中科广盛技术有限公司

测绘人：寇健康　校核人：梁加威

南阳市房产分层图

房产坐落	麒麟路以北、北京路以东区域					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	550.46
幢号	3#楼					建成年份	2024	共有分摊面积(m²)	113.17
总层数	28	地上层数	25	地下层数	3	所在层数	5	产权面积(m²)	663.63



2024年11月15日

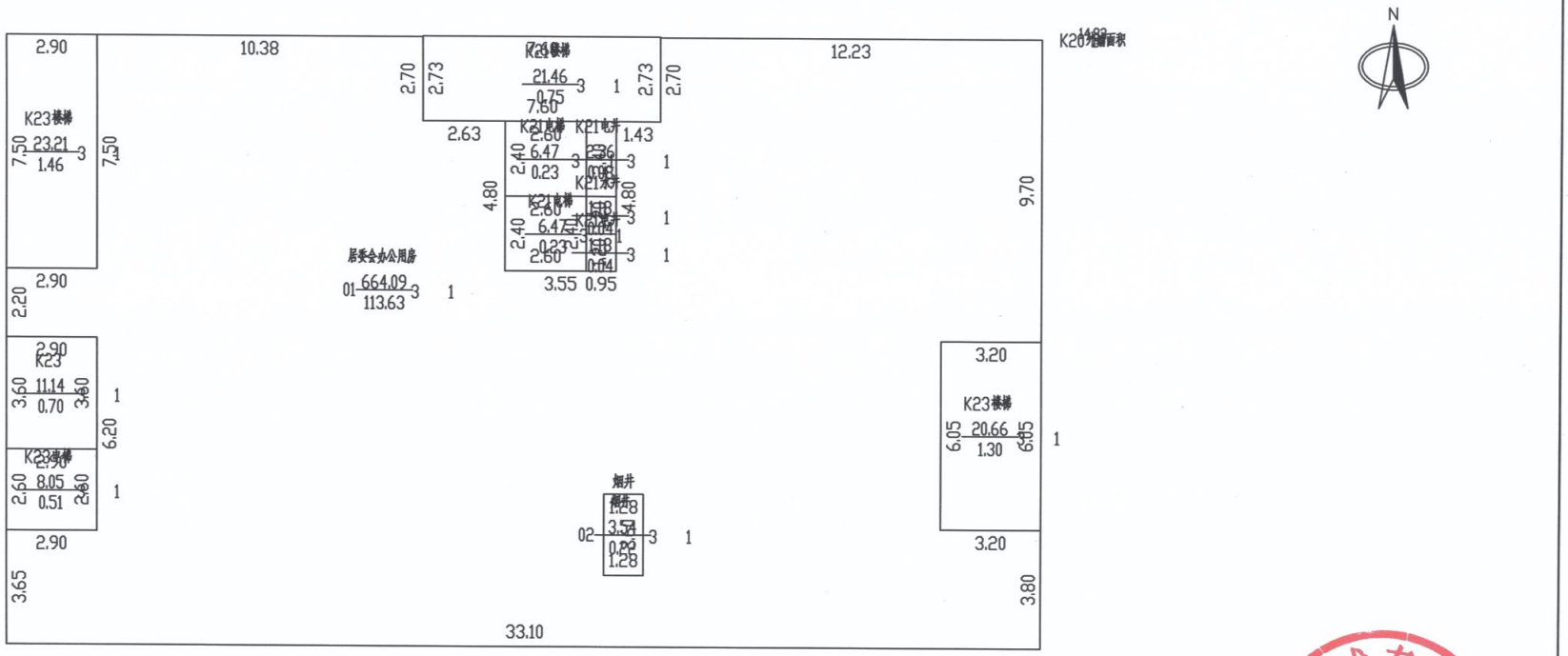
1:200

中科广盛技术有限公司

测绘人：寇健康　校核人：梁加威

南阳市房产分层图

房产坐落	麒麟路以北、北京路以东区域					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	1107.56
幢号	3#楼					建成年份	2024	共有分摊面积(m²)	227.70
总层数	28	地上层数	25	地下层数	3	所在层数	3-4	产权面积(m²)	1335.26



2024年11月15日

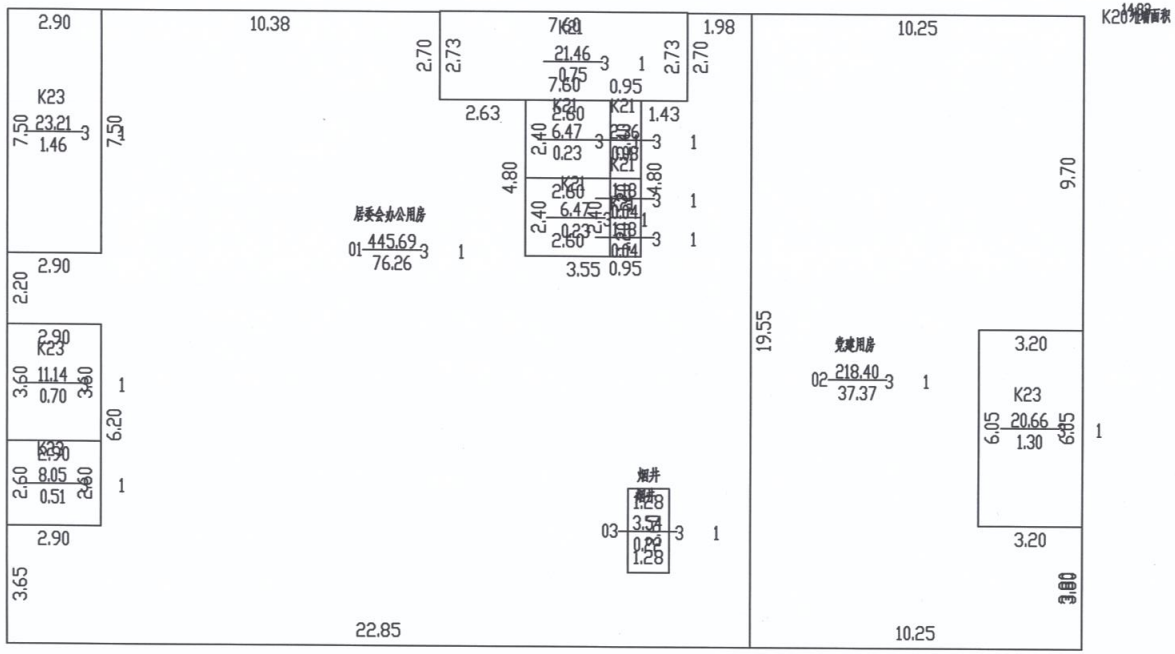
1:200

中科广盛技术有限公司

测绘人：寇健康　校核人：梁加威

南阳市房产分层图

房产坐落	麒麟路以北、北京路以东区域					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	553.78
幢号	3#楼					建成年份	2024	共有分摊面积(m²)	113.85
总层数	28	地上层数	25	地下层数	3	所在层数	2	产权面积(m²)	667.63



2024年11月15日

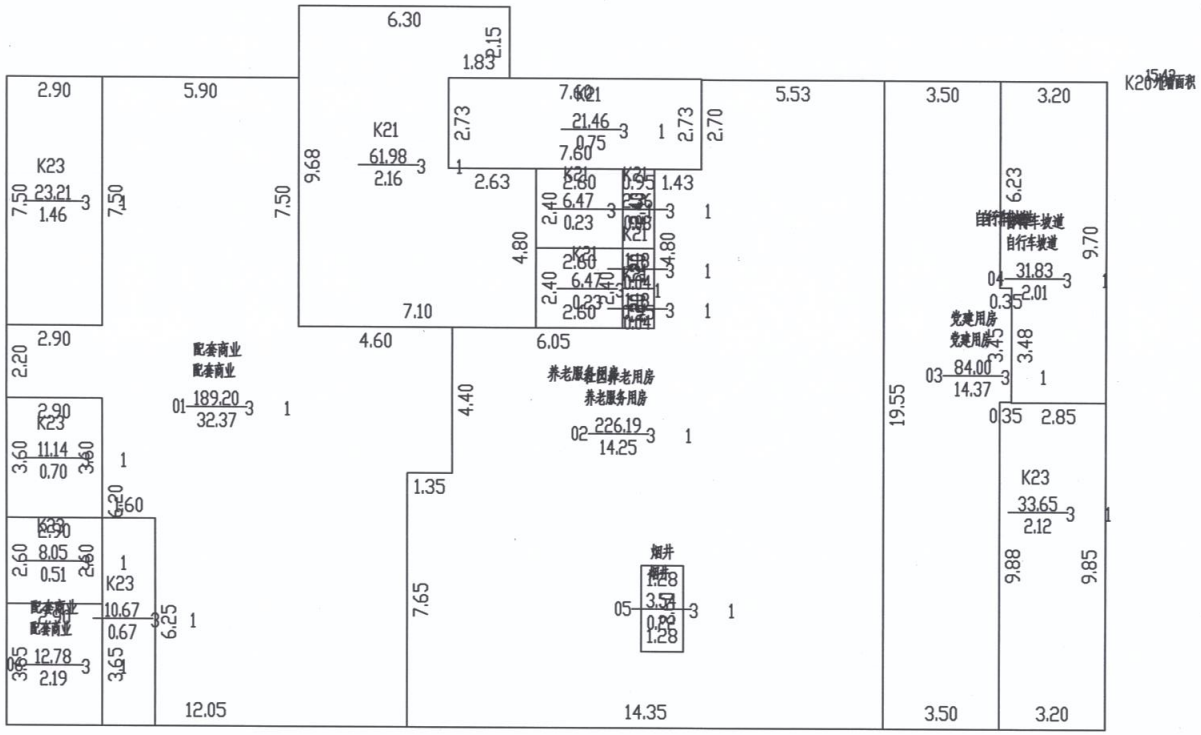
1:200

中科广盛技术有限公司

测绘人：寇健康　校核人：梁加威

南阳市房产分层图

房产坐落	麒麟路以北、北京路以东区域					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	482.13
幢号	3#楼					建成年份	2024	共有分摊面积(m²)	65.41
总层数	28	地上层数	25	地下层数	3	所在层数	1	产权面积(m²)	547.54



1:200

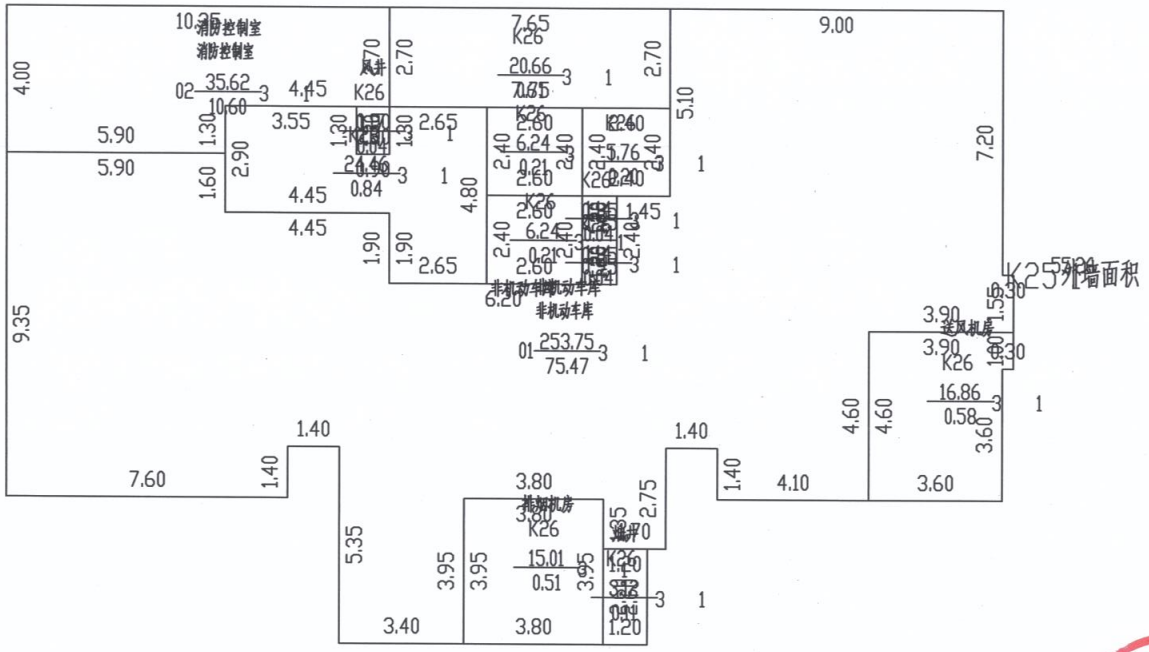
2024年11月15日

测绘人：寇健康　校核人：梁加威

中科广盛技术有限公司

南阳市房产分层图

房产坐落	麒麟路以北、北京路以东区域					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	289.37
幢号	3#楼					建成年份	2024	共有分摊面积(m²)	86.07
总层数	28	地上层数	25	地下层数	3	所在层数	-1	产权面积(m²)	375.44



2024年11月15日

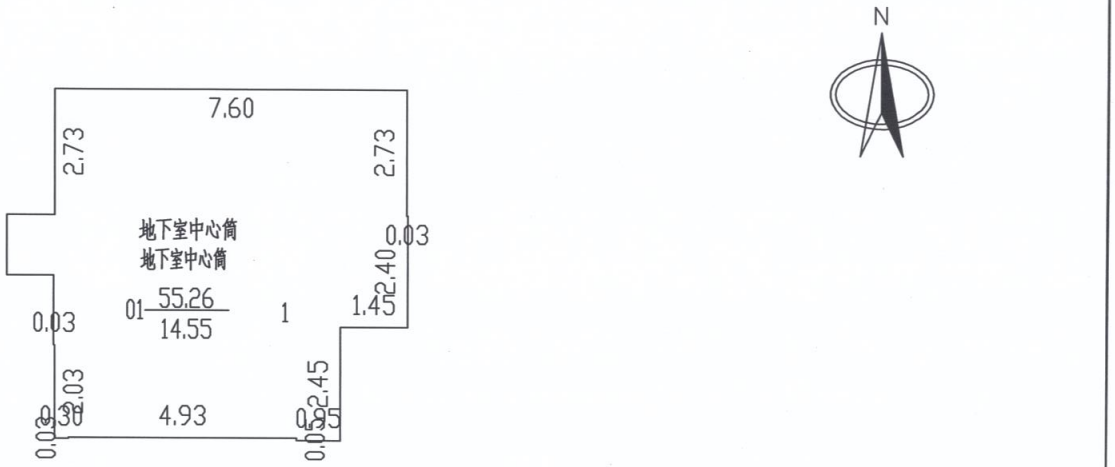
1:200

中科广盛技术有限公司

测绘人：寇健康　校核人：梁加威

南阳市房产分层图

房产坐落	麒麟路以北、北京路以东区域					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	55.26
幢号	3#楼					建成年份	2024	共有分摊面积(m²)	14.55
总层数	28	地上层数	25	地下层数	3	所在层数	-2	产权面积(m²)	69.81



1:200

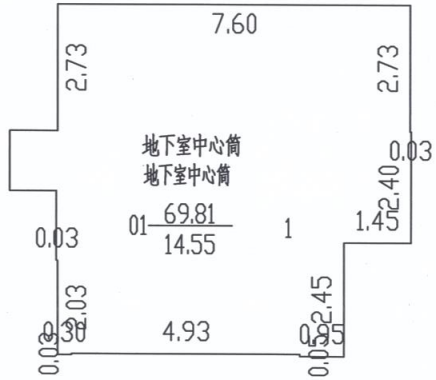
2024年11月15日

测绘人：寇健康　校核人：梁加威

中科广盛技术有限公司

南阳市房产分层图

房产坐落	麒麟路以北、北京路以东区域					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	55.26
幢号	3#楼					建成年份	2024	共有分摊面积(m²)	14.55
总层数	28	地上层数	25	地下层数	3	所在层数	-3	产权面积(m²)	69.81



1:200

2024年11月15日

中科广盛技术有限公司

测绘人：寇健康　校核人：梁加威