南阳市房产面积实测绘报告书

测绘单位自编号：GS2024009

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 2#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 91410103584388274T

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

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

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；照相器材及测量仪器零售；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；土地整治服务；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）

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沙沙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：宋沙沙

验收日期：2024年11月11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	2#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	总建筑面积	11771.86 m²	套内面积	9357.74 m²
				地下层数	3			分摊面积	2414.10 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
	出屋面层楼梯间	钢混	出屋面层	41.78		1	出屋面层	共	共	共	共
	地下室中心筒	钢混	-3、-2	128.60		2	-3、-2	共	共	共	共
	非机动车库	钢混	-1	419.73		1	-1	共	共	共	共
	住宅	钢混	1-25	11181.75	100		1-25	共	共	共	共
备注											

幢分摊说明书

房屋坐落	麒麟路以北、北京路以东区域				
测绘幢号	2#楼				
幢套内面积	9357.74 ㎡	幢共用面积	2414.10 ㎡	幢建筑面积	11771.86 ㎡
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。					

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	101~2501、102~2502、103~2503、104~2504、出屋面层 01	8903.39	地上住宅、出屋面层功能区
功能区 2	-101	345.59	地下室非机动车库功能区
功能区 3	-301、-201	108.76	地下室中心筒功能区

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 分摊	1-25 层半外墙、出屋面层半外墙	438.55	10785.07
K21 分摊	1-25 层地上各层中心筒	1957.87	8903.39
K22 分摊	地下-1 层半外墙	13.71	425.84
K23 分摊	地下-1 层中心筒、风井、排烟机房	82.84	454.35
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、K21	10785.07
K21 分摊	功能区 1、	8903.39
K22 分摊	功能区 2、K23	425.84
K23 分摊	功能区 2、功能区 3	454.35
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	0.0406627	438.55/10785.070
K21 分摊	0.2199016	1957.870/8903.390
K22 分摊	0.0321952	13.71/425.84
K23 分摊	0.1823264	82.84/454.35
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	2#楼				
房屋套内面积	9357.74 ㎡	房屋分摊面积	2414.10 ㎡	房屋总建筑面积	11771.86 ㎡

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		0.260565		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
101	0.60*2.70+7.10*9.70+5.20*1.30+1.75*4.70 阳台：4.00*1.50	91.48	23.84	115.32
102	2.20*12.10+10.90*0.60+9.50*4.00+1.70*6.50 阳台：4.00*1.50	88.21	22.99	111.20
103	7.90*7.70+6.70*3.30+3.60*0.90 阳台：3.30*0.60+3.10*0.90+1.30*3.70	95.76	24.95	120.71
104	9.70*7.10+0.80*3.60+1.40*2.00 阳台：1.30*3.70	79.36	20.68	100.04

201~2501	0.60*2.70+7.10*9.70+5.20*1.30+1.75*4.70 阳台：4.00*1.50	91.48	23.84	115.32
202~32502	2.20*12.10+10.90*0.60+9.50*4.00+1.70*6.50 阳台：4.00*1.50	88.21	22.99	111.20
203~2503	7.90*7.70+6.70*3.30+3.60*0.90 阳台：3.30*0.60+3.10*0.90+1.30*3.70	95.76	24.95	120.71
204~2504	9.70*7.10+0.80*3.60+1.40*2.00 阳台：1.30*3.70	79.36	20.68	100.04
出屋面层01	7.65*2.70+4.80*2.60	33.14	8.64	41.78

功能区 2				
分摊系数计算式		分摊系数值		
K22+K23		0.214521		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
-101	18.40*3.60+1.70*6.50+2.30*9.50+2.30*18.00+5.70*7.40+8.00*4.45+3.30*3.10+3.90*4.30+13.35*3.60+7.10*2.50+4.20*5.70+4.80*1.00+2.60*2.20	345.59	74.14	419.73

功能区 3				
分摊系数计算式		分摊系数值		
K23		0.182326		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
-301	7.65*5.10+2.40*6.40	54.38	9.91	64.30
-201	7.65*5.10+2.40*6.40	54.38	9.91	64.30

房屋共用部位设计说明表

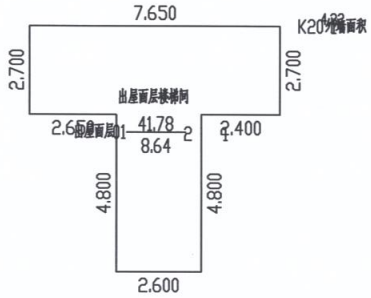
房屋坐落：麒麟路以北、北京路以东区域 迅成生活广场		
为多幢楼服务的共用面积		
公用设施名称	所在楼层及位置	服务对象
仅为本幢楼服务的共用面积		
公用设施名称	所在楼层及位置	服务对象

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	卧龙区北京路以东，麒麟路以北					建筑结构	钢混	套内建筑面积(㎡)	33.14
房地号	涵成生活广场2#					建成年份	2024	共有分摊面积(㎡)	8.64
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(㎡)	41.78

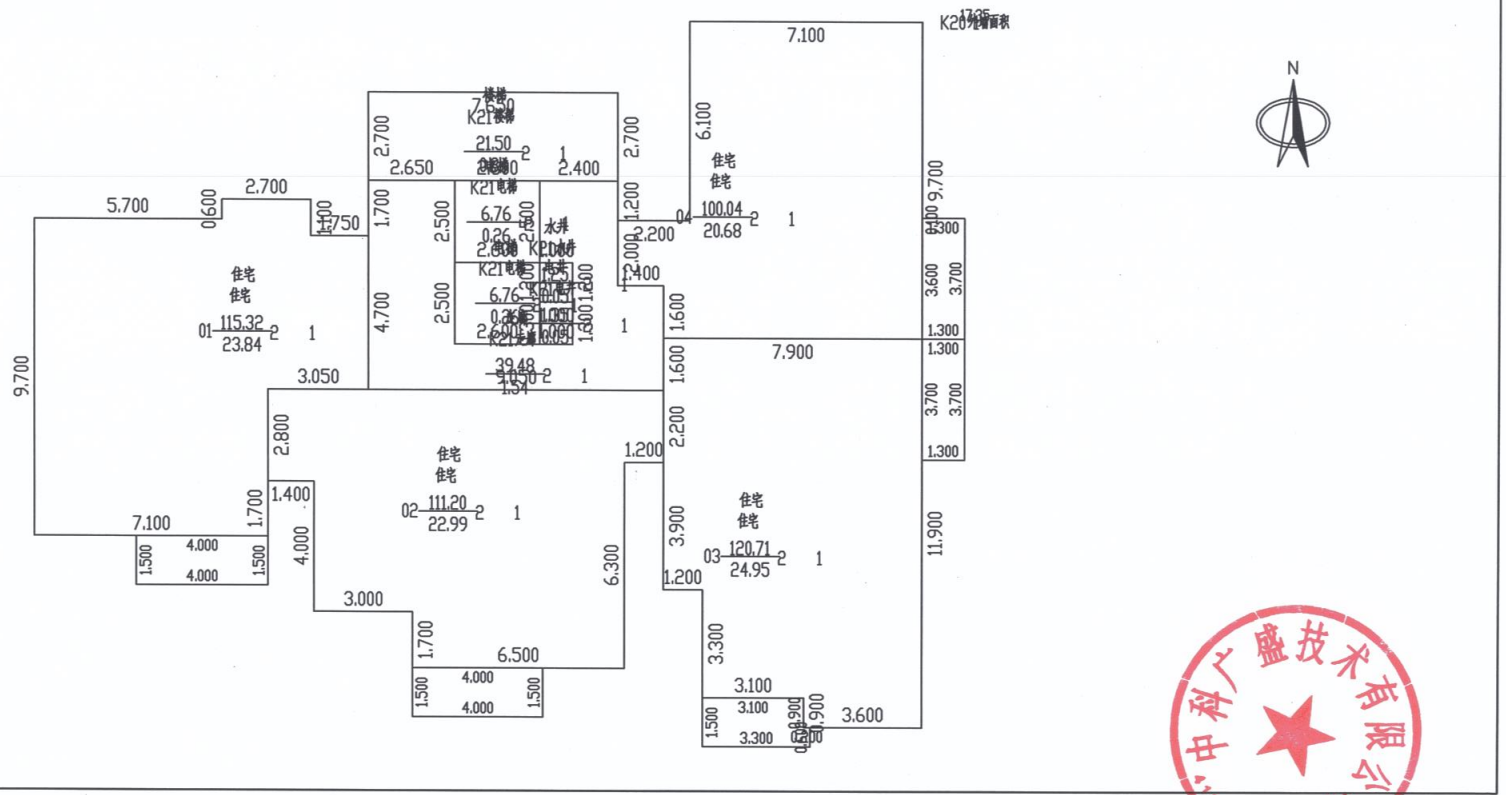


2024年11月11日　　比例 1：200　　中科广盛技术有限公司

测绘人：寇健康　校核人：梁加威

南阳市房产分层图

房产坐落	卧龙区北京路以东，麒麟路以北					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	8515.44
房地号	涵成生活广场2#					建成年份	2024	共有分摊面积(m²)	2219.04
总层数	28	地上层数	25	地下层数	3	所在层数	2-25	产权面积(m²)	10734.48

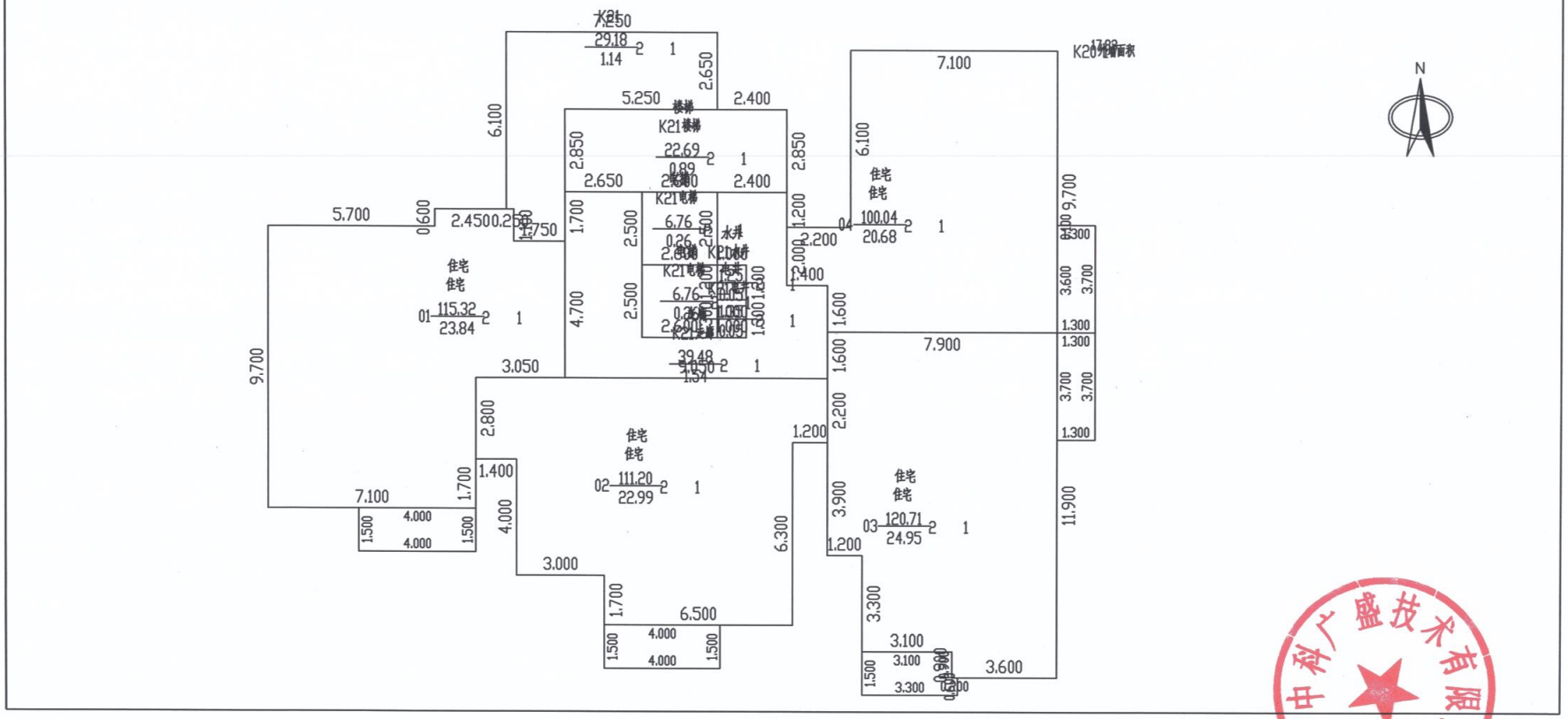


2024年11月11日　　比例 1：200　　中科广盛技术有限公司

测绘人：寇健康　校核人：梁加威

南阳市房产分层图

房产坐落	卧龙区北京路以东，麒麟路以北					建筑结构	钢混	套内建筑面积(㎡)	354.81
房地号	涵成生活广场2#					建成年份	2024	共有分摊面积(㎡)	92.46
总层数	28	地上层数	25	地下层数	3	所在层数	1	产权面积(㎡)	447.27

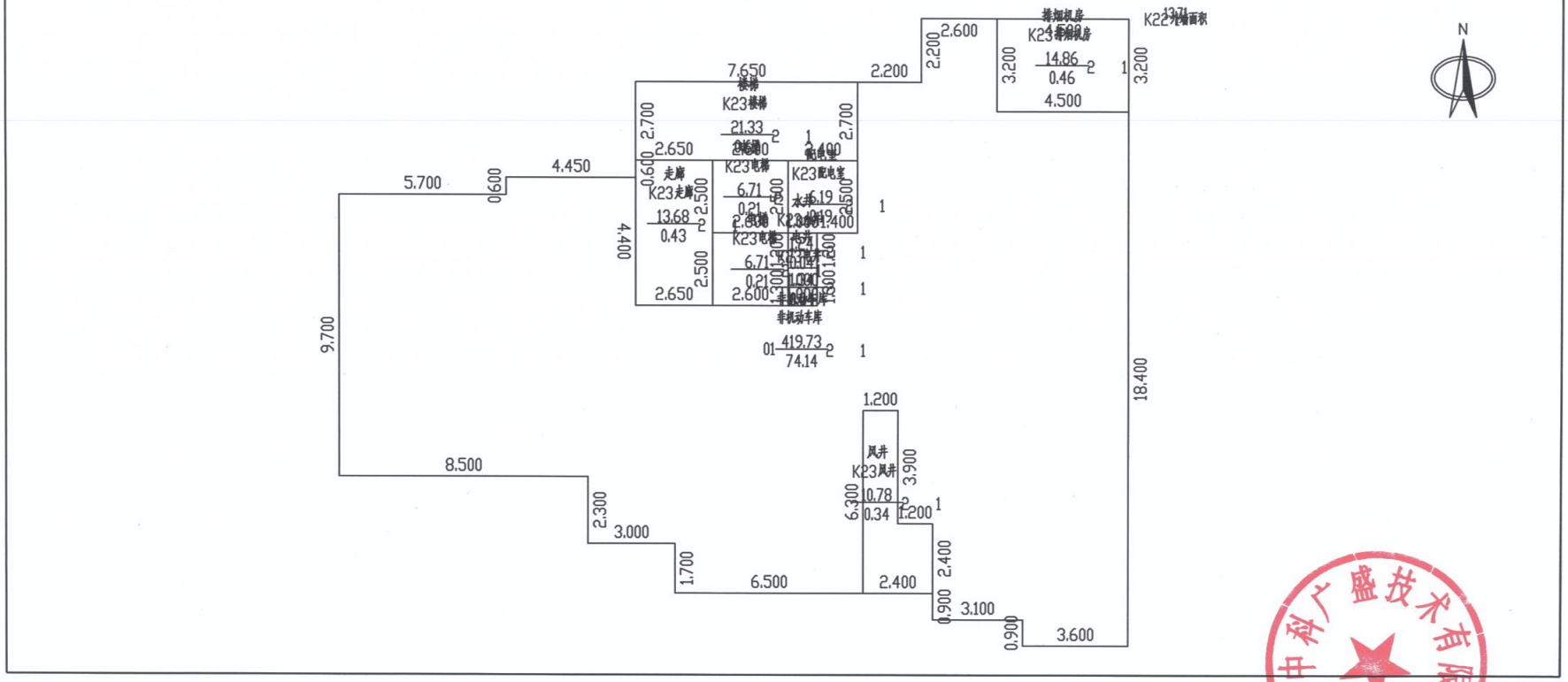


2024年11月11日　　比例 1：200　　中科广盛技术有限公司

测绘人：寇健康　校核人：梁加威

南阳市房产分层图

房产坐落	卧龙区北京路以东，麒麟路以北					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	345.59
房地号	涵成生活广场2#					建成年份	2024	共有分摊面积(m²)	74.14
总层数	28	地上层数	25	地下层数	3	所在层数	-1	产权面积(m²)	419.73

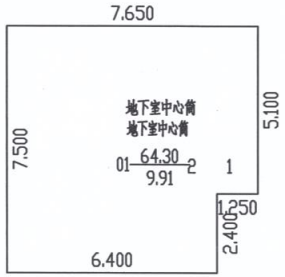


2024年11月11日　　比例 1：200　　中科广盛技术有限公司

测绘人：寇健康　校核人：梁加威

南阳市房产分层图

房产坐落	卧龙区北京路以东，麒麟路以北					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	54.38
房地号	涵成生活广场2#					建成年份	2024	共有分摊面积(m²)	9.91
总层数	28	地上层数	25	地下层数	3	所在层数	-2	产权面积(m²)	64.30

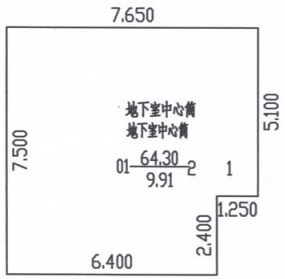


2024年11月11日　　比例 1：200　　中科广盛技术有限公司

测绘人：寇健康　校核人：梁加威

南阳市房产分层图

房产坐落	卧龙区北京路以东，麒麟路以北					建筑结构	钢混	套内建筑面积(㎡)	54.38
房地号	涵成生活广场2#					建成年份	2024	共有分摊面积(㎡)	9.91
总层数	28	地上层数	25	地下层数	3	所在层数	-3	产权面积(㎡)	64.30



2024年11月11日　　比例 1：200　　中科广盛技术有限公司

测绘人：寇健康　校核人：梁加威