南阳市房产面积实测绘报告书

测绘单位自编号：BDKJ20241155

测 绘 类 型：房产面积实测绘

房 产 坐 落：宛城区建设东路1150巷1号

测 绘 单 位：河南北斗空间科技有限公司

建 设 单 位：南阳宛宏城开实业有限公司

测 绘 幢 号：53-106-3(中瑞·淯水芳华)-044-第3幢

河南北斗空间科技有限公司

2024年11月26日

营业执照

(副本)(1-3)

统一社会信用代码
91410105092081425C

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　河南北斗空间科技有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　杜耀刚

经营范围　一般项目：软件开发；信息系统运行维护服务；信息系统集成服务；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；土地整治服务；数据处理和存储支持服务；地理遥感信息服务；卫星遥感数据处理；计算机软硬件及辅助设备零售；计算机软硬件及辅助设备批发；网络技术服务；大数据服务；教学专用仪器销售；广播影视设备销售；数字视频监控系统销售；幻灯及投影设备销售；办公设备销售；办公设备耗材销售；教学用模型及教具销售；文具用品批发；文具用品零售；实验分析仪器销售；第一类医疗器械销售（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）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）

注册资本　壹仟万圆整

成立日期　2014年01月13日

住　　所　郑州市金水区经三路北7号3006室

登记机关　郑州市金水区市场监督管理局

2023 年 03 月 17 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日 至 6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

甲级测绘资质证书

专业类别：甲级：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：河南北斗空间科技有限公司

注册地址：郑州市金水区经三路北7号3006室

法定代表人：杜耀刚

证书编号：甲测资字41100960

有效期至：2027年6月13日

发证机关（印章）

2022年6月14日

No. 003819

联系电话：15716639642

中华人民共和国自然资源部监制

建设单位验收结论

我方本项目负责人董俊莉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：董俊莉

验收日期：2024 年 11 月 26 日

建设单位：（盖章）

河南省宏博开发有限公司 4113020009726

房屋状况表

房屋坐落	宛城区建设东路1150巷1号，中瑞·淯水芳华	测绘幢号	第3幢	建成年份	2024

建设单位（产权人）	南阳宛宏城开实业有限公司	总层数	28	地上层数	26	总建筑面积（㎡）	10732.50	套内面积（㎡）	8234.86
				地下层数	2			分摊面积（㎡）	2497.64

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	1-26	10674.04	104		1-26	自	自	自	自
风井	钢混	1	10.50		3		自	自	自	自
出屋面电梯间	钢混	出屋面层	47.96		2		自	自	自	自

备注	

测绘人：　　审核人：

河南光宇空间科技有限公司

幢分摊说明书

房屋坐落	宛城区建设东路1150巷1号，(中瑞·淯水芳华)				
测绘幢号	第3幢				
幢套内面积（㎡）	8234.86	幢共有面积（㎡）	2497.64	幢建筑面积（㎡）	10732.50

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。

（一）共有建筑面积汇总表

共用面积名称	所在楼层	面积	分摊级别	用途	备注
外墙	1-出屋面层	484.792	KB3	外墙	无
水电井/电梯/楼梯	1-26层	2107.985	K21	水电井 电梯 楼梯	无

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：1-出屋面层外墙为幢自有墙，外墙结构厚度1至出屋面层为200mm，外保温层厚度1-出屋面层为30mm。。

（二）分摊说明

分摊级别	参摊区域面积	分摊系数	参与本级分摊区域
KB1	10247.581	0.0473079	全楼
K21	8234.806	0.2559848	1-出屋面层

注：1、参摊区域面积=共用区面积+从上级分摊得到的面积。
2、分摊系数=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

房地号:53-106-3(中瑞·淯水芳华)-044-第3幢(BDKJ20241155)
申请单位：南阳宛宏城开实业有限公司
房屋坐落：宛城区建设东路1150巷1号
测绘日期：2024.11.26
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	建筑面积	主体计算公式	阳台计算公式
105	3.048	0.924	3.97	2.650*1.150	
106	3.150	0.955	4.11	0.900*3.500	
107	1.860	0.564	2.42	1.200*1.550	
101	94.968	28.803	123.77	12.800*5.950+0.750*11.450+9.850*0.200+6.000*0.550	阳台：(5.500*1.800)*0.5
102	69.530	21.088	90.62	6.500*3.100+6.400*5.850+1.400*4.500+3.000*0.350	阳台：(5.100*1.800)*0.5
103	69.530	21.088	90.62	3.100*6.500+5.850*6.400+4.500*1.400+0.350*3.000	阳台：(5.100*1.800)*0.5
104	80.970	24.558	105.53	4.600*5.950+7.200*5.950+1.000*4.700+0.550*3.000	阳台：(4.900*1.800)*0.5

2）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层

户号	套内面积	分摊面积	建筑面积	主体计算公式	阳台计算公式
201	94.968	28.803	123.77	12.800*5.950+0.750*11.450+9.850*0.200+6.000*0.550	阳台：(5.500*1.800)*0.5
202	69.530	21.088	90.62	6.500*3.100+6.400*5.850+1.400*4.500+3.000*0.350	阳台：(5.100*1.800)*0.5
203	69.530	21.088	90.62	3.100*6.500+5.850*6.400+4.500*1.400+0.350*3.000	阳台：(5.100*1.800)*0.5
204	80.970	24.558	105.53	2.500*5.950+9.300*5.950+3.000*1.550+1.000*1.700	阳台：(4.900*1.800)*0.5

3）出屋面层

户号	套内面积	分摊面积	建筑面积	主体计算公式	阳台计算公式
01	18.400	5.581	23.98	2.350*4.900+2.700*2.550	
02	18.400	5.581	23.98	2.700*4.900+2.200*2.350	

2.计算公用建筑面积分摊系数
1)住宅总建筑面积=10674.04
2)公用建筑面积分摊系数

$$KB3=\frac{KB3}{\text{所有分摊KB3的套内面积}}=\frac{484.792}{10247.581}=0.0473079$$

$$K21=\frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}}=\frac{2107.9850+0.0000}{8234.8060}=0.2559848$$

3.计算总建筑面积
总建筑面积=10732.50

房屋共用部位设计说明表

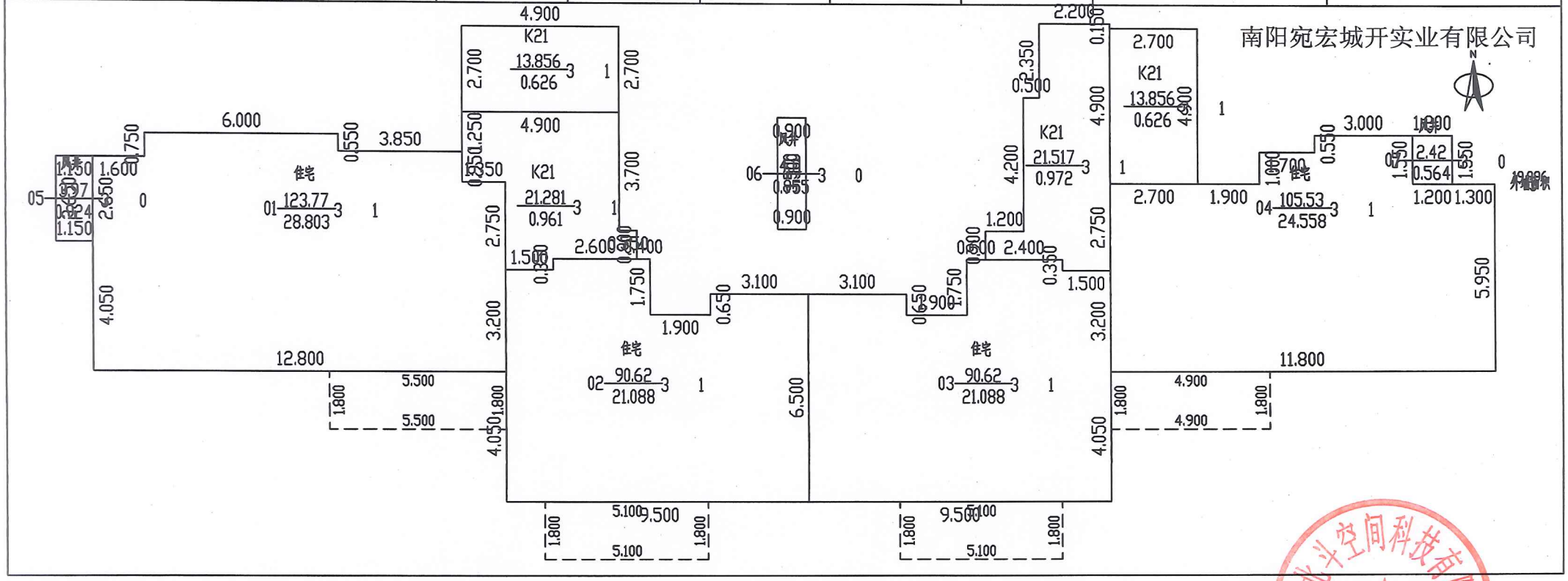
房屋坐落：宛城区建设东路1150巷1号（中瑞·淯水芳华)-第3幢		
为多幢楼服务的共用面积		
公用设施名称	所在楼层及位置	服务对象
/	/	/
/	/	/
/	/	/
仅为本幢楼服务的共用面积		
公用设施名称	所在楼层及位置	服务对象
/	/	/
/	/	/
/	/	/
1、外墙设计厚度说明:(1-出屋面层外墙为幢自有墙，外墙结构厚度1至出屋面层为200mm，外保温层厚度1-出屋面层为30mm。） 2、阳台、连廊封闭情况、飘窗设计情况：阳台不封闭，连廊不封闭，飘窗台下无楼板延伸		
备注：1、以下内容应表明为多幢或是本幢服务：送风机房、排风机房、配电间、水箱间、排烟机房和排烟井、电梯机房、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。		

建设单位名称（盖章）：　　设计单位名称（盖章）：

经办人签字：董俊利

南阳市房产分层图

房产坐落	宛城区建设东路1150巷1号					建筑结构	钢混	层套内面积(m²)	323.06
房地号	53-106-3(中瑞·淯水芳华)-044-第3幢					建成年份	2024	层共有面积(m²)	97.98
总层数	28	地上层数	26	地下层数	2	所在层数	1	层建筑面积(m²)	421.04



2024年11月26日

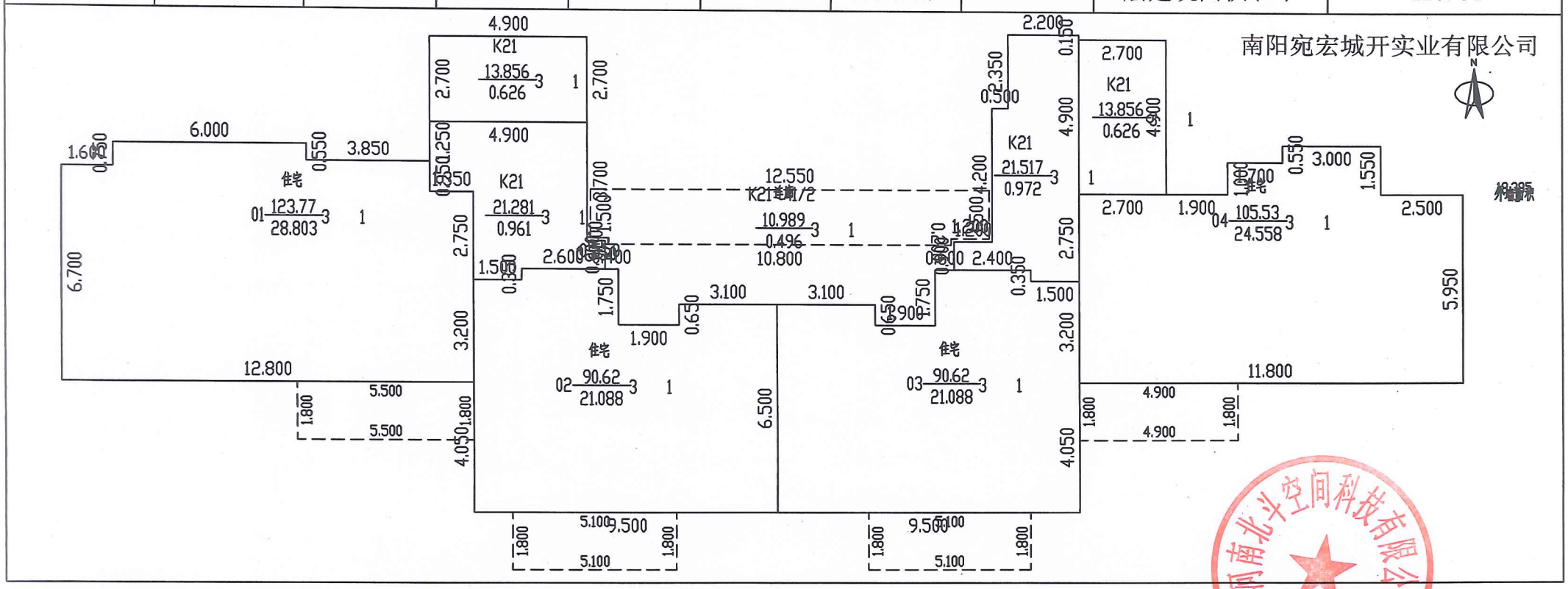
测绘人： 李帅　　审核人：董孝安

比例 1：200

河南北斗空间科技有限公司

南阳市房产分层图

房产坐落	宛城区建设东路1150巷1号					建筑结构	钢混	层套内面积(m²)	315.00
房地号	53-106-3(中瑞·淯水芳华)-044-第3幢					建成年份	2024	层共有面积(m²)	95.54
总层数	28	地上层数	26	地下层数	2	所在层数	2-26	层建筑面积(m²)	410.54



2024年11月26日

测绘人： 李帅　　审核人：董孝安

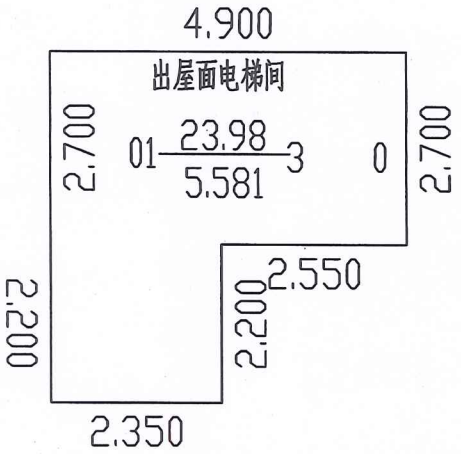
比例 1：200

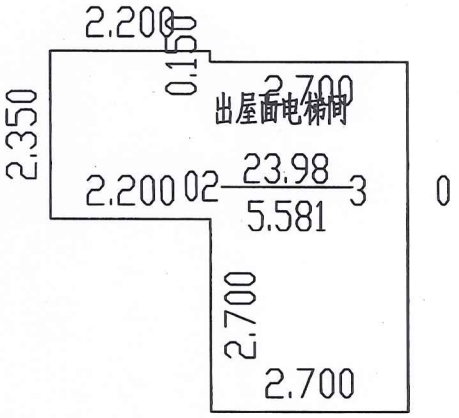
河南北斗空间科技有限公司

南阳市房产分层图

房产坐落	宛城区建设东路1150巷1号					建筑结构	钢混	层套内面积(m²)	36.80
房地号	53-106-3(中瑞·淯水芳华)-044-第3幢					建成年份	2024	层共有面积(m²)	11.16
总层数	28	地上层数	26	地下层数	2	所在层数	出屋面层	层建筑面积(m²)	47.96

南阳宛宏城开实业有限公司





外墙面积 5.271

2024年11月26日

测绘人： 李帅　　审核人：董孝安

比例 1：200

河南北斗空间科技有限公司