南阳市房产面积预测绘报告书

测绘单位自编号：JL202412002

测 绘 类 型：房产面积预测绘

房 产 坐 落：宛城区工农路以西、荣祥街以东、汉冶路以北区域

测 绘 单 位：河南建联大数据集团有限公司

建 设 单 位：南阳兴创置业有限公司

测 绘 幢 号：宛城区汉冶街道净土庵区域城中村改造项目8#商业楼

（测绘单位盖章）

2024 年 12 月 12 日

测绘单位房产测绘资质证书

统一社会信用代码
91411302563741144H

营业执照

(副本) (2-1)

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　河南建联大数据集团有限公司

类　　型　其他有限责任公司

法定代表人　丁扬

经营范围　一般项目：大数据服务；地质勘查技术服务；工程管理服务；工程造价咨询业务；基础地质勘查；规划设计管理；工业工程设计服务；水文服务；土地调查评估服务；不动产登记代理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；专业设计服务；工业设计服务；软件开发；信息技术咨询服务；卫星遥感数据处理；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；招投标代理服务（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；检验检测服务；水利工程质量检测；建设工程质量检测；建设工程勘察；人防工程设计；建设工程设计；地质灾害治理工程设计；国土空间规划编制；水利工程建设监理；建设工程监理；公路工程监理；建筑智能化系统设计（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）

注册资本　伍佰万圆整

成立日期　2010年11月03日

住　　所　南阳市宛城区汉冶东路鸿源小区6号楼402室

登记机关　南阳市市场监督管理局宛城分局

2022年09月30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

乙级测绘资质证书（副本）

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：河南建联大数据集团有限公司

注册地址：南阳市宛城区汉冶东路鸿源小区6号楼402室

法定代表人：丁扬

证书编号：乙测资字41510980

有效期至：2028年9月17日

发证机关（印章）

2023年9月18日

No. 032372　　中华人民共和国自然资源部监制

咨询电话：0377-62291777

验收结论

我方已按照《房产测量规范》(GB /T17986.1-200）、《关于房屋面积计算与房屋权属登记有关问题的通知》（建住房（2002）74号）、《工程建设项目联合测绘技术规范》（DB41/T 2445-2023）相关规定，组织我方本项目负责人[illegible]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：[illegible]

验收日期2024年11月28日

建设单位：（盖章）

房 屋 状 况 表

房屋坐落	宛城区工农路以西、荣祥街以东、汉冶路以北区域			测绘幢号	宛城区汉冶街道净土庵区域城中村改造项目8#商业楼			建成年份	
建设单位（产权人）	南阳兴创置业有限公司	总层数	8	地上层数	8	总建筑面积	4230.86	套内面积	2733.54
				地下层数	0			分摊面积	1497.32

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
8#商业楼	商业	钢混	1-8	4230.86	30		1-8	共	共	共	共
备注											

河南建联大数据集团有限公司

2024 年 12 月 02 日

幢分摊说明书

房屋坐落	宛城区工农路以西、荣祥街以东、汉冶路以北区域				
测绘幢号	宛城区汉冶街道净土庵区域城中村改造项目8#商业楼				
幢套内面积	2733.540	幢共用面积	1497.320	幢建筑面积	4230.86
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	101~104、201~204、301~304、401~404、501~504、601~604、701~704、801~802	4230.86	地上功能区

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
KB8	地上外墙	130.720	130.720
K20	柱廊、核心筒区域	1410.210	1410.210

注：1、参与下级分摊面积=公用区面积+从上级分摊得到的面积。
2、墙体厚度说明：地上墙体厚度为200mm，外墙保温厚度为50mm。

分摊关系制定		
公用区名称	参摊区域	参摊区域面积
KB8	本栋楼地上功能区+全体分摊	4100.160
K20	本栋楼地上功能区	2733.540

注：参摊区域面积=公用区的参摊区域内各功能区面积之和

分摊系数		
公用区名称	K系数值	K系数计算公式
KB8	0.0318817	KB8=130.72+0.0000/4100.16=0.0318816
K20	0.5158915	K20=1410.21+0.0000/2733.54=0.5158914

注：公用区K系数值=公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

房屋坐落	宛城区工农路以西、荣祥街以东、汉冶路以北区域				
测绘幢号	宛城区汉冶街道净土庵区域城中村改造项目8#商业楼				
房屋套内面积	2733.54	房屋分摊面积	1497.32	房屋总建筑面积	4230.86
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		分摊分摊系数值		
KB8+K20		0.547774		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
101	5.400*6.500+9.950*2.700+5.950*3.300+0.900*0.950	82.46	45.17	127.63
102	9.950*2.700+5.400*6.500+5.950*3.300+0.900*0.950	82.46	45.17	127.63
103	5.400*6.500+9.950*2.700+5.950*3.300+0.900*0.950	82.46	45.17	127.63
104	9.950*2.700+5.400*6.500+5.950*3.300+0.900*0.950	82.46	45.17	127.63
201	5.400*8.350+9.950*2.700+5.950*3.300+0.900*0.950	92.45	50.64	143.09
202	5.400*8.350+9.950*2.700+5.950*3.300+0.900*0.950	92.45	50.64	143.09
203	5.400*8.350+9.950*2.700+5.950*3.300+0.900*0.950	92.45	50.64	143.09
204	5.400*8.350+9.950*2.700+5.950*3.300+0.950*0.900	92.45	50.64	143.09
・・・	・・・	・・・	・・・	・・・
801	5.400*8.350+9.950*2.700+5.950*3.300+0.900*0.950	92.45	50.64	143.09
802	5.400*8.350+9.950*2.700+5.950*3.300+0.900*0.950	92.45	50.64	143.09
合计	・・・	2733.54	1497.32	4230.86

房屋共用部位设计说明表

房屋坐落：宛城区工农路以西、荣祥街以东、汉冶路以北区域（宛城区汉冶街道净土庵区域城中村改造项目）8#商业楼

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
核心筒区域	1-8层	本栋楼
柱廊	2-8层	本栋楼

外墙设计厚度说明:建筑主体外墙厚度为200mm，保温层厚度为50mm。

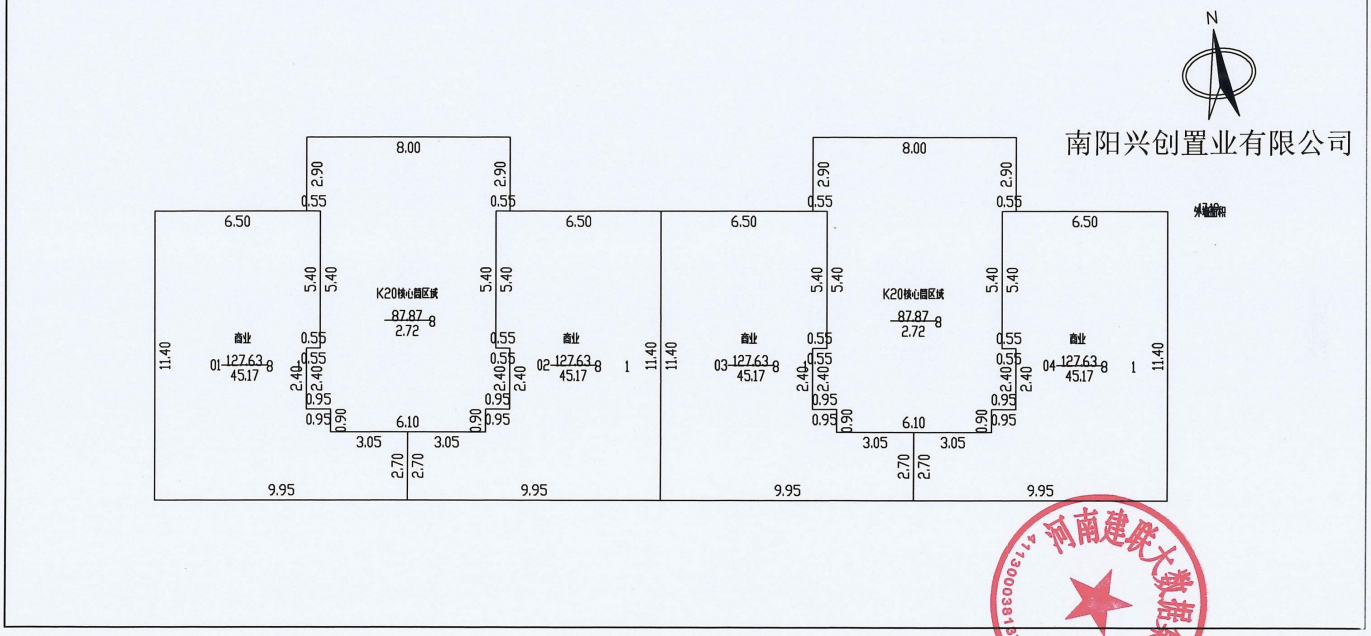
备注：

建设单位名称（盖章）：

设计单位名称（盖章）：

南阳市房产分层图

房产坐落	宛城区工农路以西、荣祥街以东、汉冶路以北区域					建筑结构	钢混	套内建筑面积(㎡)	329.84
房地号	宛城区汉冶街道净土庵区域城中村改造项目-8#商业楼					建成年份		共有分摊面积(㎡)	180.68
总层数	8	地上层数	8	地下层数	0	所在层数	1	产权面积(㎡)	510.52

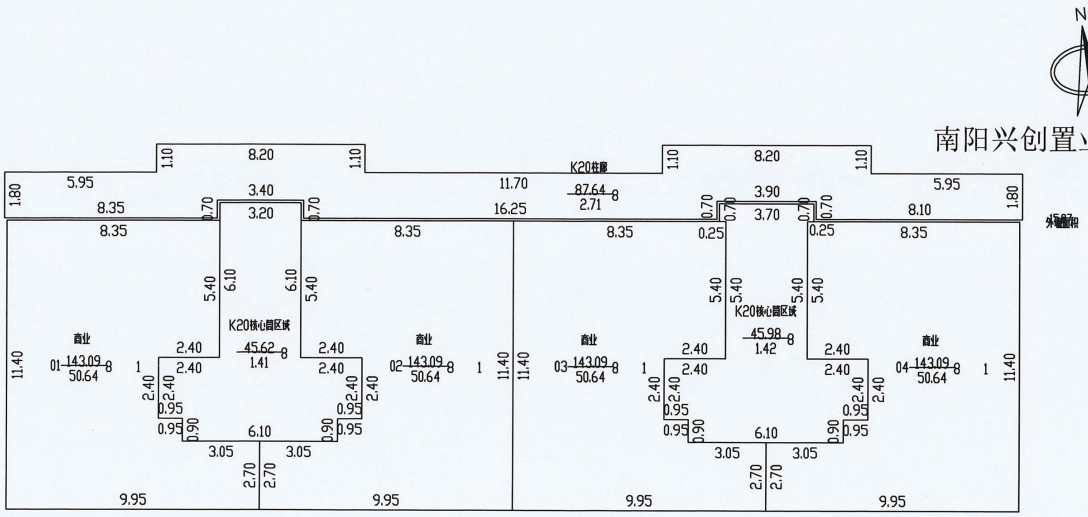


2024年12月10日　　比例 1：200　　河南建联大数据集团有限公司

测绘人：张爱丽　　审核人：李玲芝

南阳市房产分层图

房产坐落	宛城区工农路以西、荣祥街以东、汉冶路以北区域					建筑结构	钢混	套内建筑面积(㎡)	2218.80
房地号	宛城区汉冶街道净土庵区域城中村改造项目-8#商业楼					建成年份		共有分摊面积(㎡)	1215.36
总层数	8	地上层数	8	地下层数	0	所在层数	2-7	产权面积(㎡)	3434.16

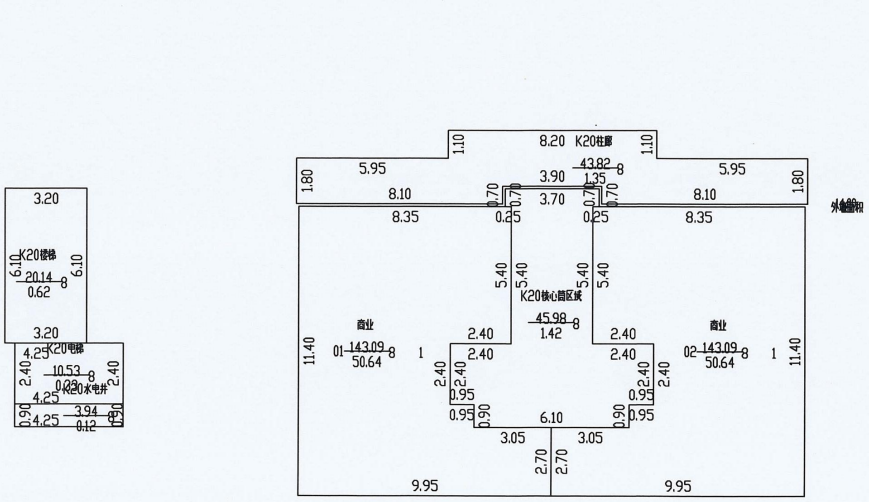


2024年12月10日　　比例 1：200　　河南建联大数据集团有限公司

测绘人：张爱丽　　审核人：李玲芝

南阳市房产分层图

房产坐落	宛城区工农路以西、荣祥街以东、汉冶路以北区域					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	184.90
房地号	宛城区汉冶街道净土庵区域城中村改造项目-8#商业楼					建成年份		共有分摊面积(m²)	101.28
总层数	8	地上层数	8	地下层数	0	所在层数	8	产权面积(m²)	286.18



2024年12月10日　　比例 1：200　　河南建联大数据集团有限公司

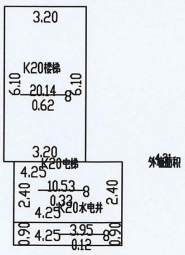
测绘人：张爱丽　　审核人：李玲芝

南阳市房产分层图

房产坐落	宛城区工农路以西、荣祥街以东、汉冶路以北区域					建筑结构	钢混	套内建筑面积(㎡)	0.00
房地号	宛城区汉冶街道净土庵区域城中村改造项目-8#商业楼					建成年份		共有分摊面积(㎡)	0.00
总层数	8	地上层数	8	地下层数	0	所在层数	出屋面层	产权面积(㎡)	0.00

N

南阳兴创置业有限公司



2024年12月10日　　比例 1：200　　河南建联大数据集团有限公司

测绘人：张爱丽　　审核人：李玲芝