南阳市房产面积预测绘报告书

测绘单位自编号：NY20241201

测 绘 类 型：预测绘

房 产 坐 落：南阳市宛城区白河大道以东、潘河路（纬五路）以南区域

测 绘 单 位：南阳空间测绘有限公司

建 设 单 位：河南鑫联鸿景置业有限公司

测 绘 幢 号：鑫联·水岸云墅第1幢

（测绘单位盖章）

2024 年 12 月 10 日

统一社会信用代码
91411300MA47MUY33Q

营业执照

(副 本) 1-1

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　南阳空间测绘有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　郭旭

经营范围　遥感测绘服务，测绘航空摄影、地籍测绘、不动产测绘、海洋测绘、地理信息系统工程、大地测量、工程测量；土地整治规划设计、土地复垦方案编制；景观园林规划设计；测绘仪器、电子产品销售、计算机及辅助设备销售；信息咨询、技术服务；其他测绘地理信息服务。涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营（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）

注册资本　壹佰万圆整

成立日期　2019年11月06日

营业期限　长期

住　　所　河南省南阳市市辖区天洼社区38号

登记机关　南阳市市场监督管理局 411300004557

2019 年 11 月 06 日

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

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、海洋测绘、界线与不动产测绘、地理信息系统工程。***

单位名称：南阳空间测绘有限公司

注册地址：河南省南阳市市辖区天洼社区38号

法定代表人：郭旭

证书编号：乙测资字41510145

有效期至：2028年5月5日

发证机关（印章）

2023年5月6日

No. 029111

中华人民共和国自然资源部监制

南阳市空间测绘有限公司

咨询电话：0377-63296788

建设单位验收结论

我方本项目负责人 李婧 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：无异议

验收人：李婧

验收日期：2021 年 12 月 10 日

建设单位：（盖章）

房屋状况表

房屋坐落	南阳市宛城区白河大道以东、潘河路（纬五路）以南区域			测绘幢号	第1幢			建成年份	
建设单位（产权人）	河南鑫联鸿景置业有限公司	总层数	27	地上层数	25	总建筑面积	8494.09	套内面积	6269.39
				地下层数	2			分摊面积	2224.7

房屋规划用途及面积							墙体归属				
房屋状况	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
	便利店	钢混	1层	79.13		1		自	自	自	自
	党建用房	钢混	1-2层	308.94		3		自	自	自	自
	电梯机房	钢混	机房层	31.6		2		自	自	自	自
	风井	钢混	1层	7.06		2		自	自	自	自
	公共厕所	钢混	1层	57.87		1		自	自	自	自
	设备用房	钢混	-1层	313.86		1		自	自	自	自
	送风机房	钢混	1层	14.37		1		自	自	自	自
	物业管理用房	钢混	1-2层	497.85		2		自	自	自	自
	住宅	钢混	1-25	7183.41	46			自	自	自	自
备注											

幢分摊说明书

房屋座落	南阳市宛城区白河大道以东、潘河路（纬五路）以南区域				
测绘幢号	第 1 幢				
幢套内面积	6269.39	幢共用面积	2224.70	幢建筑面积	8494.09

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	313.8576	地下部分
功能区 2	101，102，103，104，105，106，201	943.7828	1-2 层配套
功能区 3	1 单元 101~2401，1 单元 302~2402，送风机房	7197.5203	住宅
功能区 4	电梯机房，风井，107	38.6593	配建

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
地下外墙	地下外墙	10.27	10.27
地上外墙	地上外墙	414.1403	414.1403
K20	1-25 层电井、1-2 层电梯间、1-2 层风井、1 层门廊、1-25 层水暖	261.0305	274.9509
K21	3-25 层电梯间、3-25 层风井	1455.9851	1533.6307
K22	-1 层电井、-1 层电梯间、-1 层风井、-1 层排烟井、-1 层水暖、-1 层送风井	83.0801	85.8906

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 层外墙为共有墙，结构厚度 0.20m，部分段结构厚度 0.50m、0.85m，1.0m 无保温；1-25 层外墙为幢自有墙，结构厚度 0.20m，部分段结构厚度 0.40m、0.90m、1.0m，保温层厚度 0.03m。

分摊关系制定

共用区名称	参摊区域	参摊区域面积
地下外墙	K22	303.587
地上外墙	功能区 4，K20，K21，功能区 2，功能区 3	7765.822
K20	功能区 2，功能区 3	6012.104
K21	功能区 3	5153.387
K22	功能区 1	220.507

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
地下外墙	0.033828786	10.270/(83.080+220.507)
地上外墙	0.053328585	414.140/(858.717+5153.387+36.702+261.031+1455.985)
K20	0.045732886	(261.031+13.920)/(858.717+5153.387)
K21	0.29759663	(1455.985+77.646)/5153.387
K22	0.394339598	(83.080+3.875)/220.507
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	南阳市宛城区白河大道以东、潘河路（纬五路）以南区域				
测绘幢号	第 1 幢				
房屋套内面积	6269.39	房屋分摊面积	2224.70	房屋总建筑面积	8494.09

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（地下）					
分摊系数计算式			分摊系数值		
（功能区 1（地下）*K1(1)+功能区 1（地下）*K2(1))/功能区 1（地下）			0.423342063		
单元	户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
无单元	-101	27.9*0.1+29.25*1.7+29.35*2.7+30.325*3.175+23.95*0.7+5.975*0.725+5.125*0.4-(9.4*3.2)-(9.375*0.675)+4.675*1.225	220.51	93.35	313.86
功能区 2（1-2）					
分摊系数计算式			分摊系数值		
（功能区 2（1-2）*K1(2)+功能区 2（1-2）*K2(2))/功能区 2（1-2）			0.099061472		
单元	户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
无单元	101	6.7*5.1	34.17	3.38	37.55
无单元	102	1.3*1.5+4.8*0.6+6.5*1.9+5.9*0.1+7.6*1.4+7.7*6.5	78.46	7.77	86.23
无单元	103	1.5*1.5*(1.3508-sin(1.3508))/2+9.2*1.3+7.2433*0.9202/2+12.538*4.2239/2+11.3945*5.2312/2	72	7.13	79.13
无单元	104	24.3*2.65+3.4664*2.0576-(9.2*1.3)+3.4664*8.6258+11.8078*5.1834+12.143*3.4541/2+1.6581*11.7/2+1.5*1.5*(1.3508-sin(1.3508))/2+7.6*2.65+10.6786*1.0049/2+11.9035*2.4062/2+7.6*9.1615/2	256.41	25.4	281.81
无单元	105	1.5*1.5*(1.4356-sin(1.4356))/2-(7.1*1.5)+9.8*10+14*4.4247+14*3.2146/2+1.9731*8.4314/2+2.9*5.5	196.57	19.47	216.04

无单元	106	7.1*1.5+10*4.2	52.65	5.22	57.87
无单元	201	4.5*7+9.6*1.5+4.8*0.6+8*7.8+7.9*2.5027+8*2.5473+0.1*0.0027/2+1.5*0.1+4.8*1.4+1.85*5.55	168.47	16.69	185.16
功能区3（1-25住宅）					
分摊系数计算式			分摊系数值		
（功能区3（1-25住宅）*K1(2)+功能区3（1-25住宅）*K2(2)+功能区3（1-25住宅）*K2(3))/功能区3（1-25住宅）			0.396658102		
单元	户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
1单元	101	0.5*(1.07*3.2)+4.5*2.4+7.7*11.5	101.06	40.09	141.15
1单元	201	13.9*4.5+11.5*3.2+0.5*(1.07*3.2)	101.06	40.09	141.15
1单元	301	13.9*4.5+11.5*3.2+0.5*(3.2*1.07)	101.06	40.09	141.15
1单元	302	1.9*0.05+6.6*0.05+8.3*1.4+8.4*3.3+9.6*4.7+4.5*7+0.5*(0.97*3.32)	118	46.81	164.81
1单元	401	13.9*4.5+11.5*3.2+0.5*(3.2*1.07)	101.06	40.09	141.15
1单元	402	1.9*0.05+6.6*0.05+8.3*1.4+8.4*3.3+9.6*4.7+4.5*7+0.5*(0.97*3.32)	118	46.81	164.81
1单元	501	13.9*4.5+11.5*3.2+0.5*(3.2*1.07)	101.06	40.09	141.15
1单元	502	1.9*0.05+6.6*0.05+8.3*1.4+8.4*3.3+9.6*4.7+4.5*7+0.5*(0.97*3.32)	118	46.81	164.81
1单元	601	13.9*4.5+11.5*3.2+0.5*(3.2*1.07)	101.06	40.09	141.15
1单元	602	1.9*0.05+6.6*0.05+8.3*1.4+8.4*3.3+9.6*4.7+4.5*7+0.5*(0.97*3.32)	118	46.81	164.81
1单元	701	13.9*4.5+11.5*3.2+0.5*(3.2*1.07)	101.06	40.09	141.15
1单元	702	1.9*0.05+6.6*0.05+8.3*1.4+8.4*3.3+9.6*4.7+4.5*7+0.5*(0.97*3.32)	118	46.81	164.81
1单元	801	13.9*4.5+11.5*3.2+0.5*(3.2*1.07)	101.06	40.09	141.15
1单元	802	1.9*0.05+6.6*0.05+8.3*1.4+8.4*3.3+9.6*4.7+4.5*7+0.5*(0.97*3.32)	118	46.81	164.81
1单元	901	13.9*4.5+11.5*3.2+0.5*(3.2*1.07)	101.06	40.09	141.15
1单元	902	1.9*0.05+6.6*0.05+8.3*1.4+8.4*3.3+9.6*4.7+4.5*7+0.5*(0.97*3.32)	118	46.81	164.81
1单元	1001	13.9*4.5+11.5*3.2+0.5*(3.2*1.07)	101.06	40.09	141.15
1单元	1002	1.9*0.05+6.6*0.05+8.3*1.4+8.4*3.3+9.6*4.7+4.5*7+0.5*(0.97*3.32)	118	46.81	164.81

1 单元	1101	13.9*4.5+11.5*3.2+0.5*(3.2*1.07)	101.06	40.09	141.15
1 单元	1102	1.9*0.05+6.6*0.05+8.3*1.4+8.4*3.3+9.6*4.7+4.5*7+0.5*(0.97*3.32)	118	46.81	164.81
1 单元	1201	13.9*4.5+11.5*3.2+0.5*(3.2*1.07)	101.06	40.09	141.15
1 单元	1202	1.9*0.05+6.6*0.05+8.3*1.4+8.4*3.3+9.6*4.7+4.5*7+0.5*(0.97*3.32)	118	46.81	164.81
1 单元	1301	13.9*4.5+11.5*3.2+0.5*(3.2*1.07)	101.06	40.09	141.15
1 单元	1302	1.9*0.05+6.6*0.05+8.3*1.4+8.4*3.3+9.6*4.7+4.5*7+0.5*(0.97*3.32)	118	46.81	164.81
1 单元	1401	13.9*4.5+11.5*3.2+0.5*(3.2*1.07)	101.06	40.09	141.15
1 单元	1402	1.9*0.05+6.6*0.05+8.3*1.4+8.4*3.3+9.6*4.7+4.5*7+0.5*(0.97*3.32)	118	46.81	164.81
1 单元	1501	13.9*4.5+11.5*3.2+0.5*(3.2*1.07)	101.06	40.09	141.15
1 单元	1502	1.9*0.05+6.6*0.05+8.3*1.4+8.4*3.3+9.6*4.7+4.5*7+0.5*(0.97*3.32)	118	46.81	164.81
1 单元	1601	13.9*4.5+11.5*3.2+0.5*(3.2*1.07)	101.06	40.09	141.15
1 单元	1602	1.9*0.05+6.6*0.05+8.3*1.4+8.4*3.3+9.6*4.7+4.5*7+0.5*(0.97*3.32)	118	46.81	164.81
1 单元	1701	13.9*4.5+11.5*3.2+0.5*(3.2*1.07)	101.06	40.09	141.15
1 单元	1702	1.9*0.05+6.6*0.05+8.3*1.4+8.4*3.3+9.6*4.7+4.5*7+0.5*(0.97*3.32)	118	46.81	164.81
1 单元	1801	13.9*4.5+11.5*3.2+0.5*(3.2*1.07)	101.06	40.09	141.15
1 单元	1802	1.9*0.05+6.6*0.05+8.3*1.4+8.4*3.3+9.6*4.7+4.5*7+0.5*(0.97*3.32)	118	46.81	164.81
1 单元	1901	13.9*4.5+11.5*3.2+0.5*(3.2*1.07)	101.06	40.09	141.15
1 单元	1902	1.9*0.05+6.6*0.05+8.3*1.4+8.4*3.3+9.6*4.7+4.5*7+0.5*(0.97*3.32)	118	46.81	164.81
1 单元	2001	13.9*4.5+11.5*3.2+0.5*(3.2*1.07)	101.06	40.09	141.15
1 单元	2002	1.9*0.05+6.6*0.05+8.3*1.4+8.4*3.3+9.6*4.7+4.5*7+0.5*(0.97*3.32)	118	46.81	164.81
1 单元	2101	13.9*4.5+11.5*3.2+0.5*(3.2*1.07)	101.06	40.09	141.15
1 单元	2102	1.9*0.05+6.6*0.05+8.3*1.4+8.4*3.3+9.6*4.7+4.5*7+0.5*(0.97*3.32)	118	46.81	164.81
1 单元	2201	13.9*4.5+11.5*3.2+0.5*(3.2*1.07)	101.06	40.09	141.15
1 单元	2202	1.9*0.05+6.6*0.05+8.3*1.4+8.4*3.3+9.6*4.7+4.5*7+0.5*(0.97*3.32)	118	46.81	164.81
1 单元	2301	13.9*4.5+11.5*3.2+0.5*(3.2*1.07)	101.06	40.09	141.15

1 单元	2302	1.9*0.05+6.6*0.05+8.3*1.4+8.4*3.3+9.6*4.7+4.5*7+0.5*(0.97*3.32)	118	46.81	164.81
1 单元	2401	0.5*(1.07*3.2)+4.5*2.4+7.7*11.5+4.5*2.1+7.7*7.8+4.5*2.4-1*(2.95*6.9)	161.02	63.87	224.89
1 单元	2402	0.5*(0.97*3.32)+4.7*1.2+9.5*1.9+9.45*2+15*0.1+16.4*1.7+16.45*2.7+4.8*0.1+6.3*1.2+6.4*3.5+6.8*4.7+5.5*2.8+1.7*7-1*(3.2*0.2+4.4*1.5+4.5*4.6)	179.76	71.3	251.06
无单元	送风机房	3.675*2.8	10.29	4.08	14.37
功能区 4（出屋面层）					
分摊系数计算式			分摊系数值		
(功能区 4（出屋面层）*K1(2))/功能区 4（出屋面层）			0.053328592		
单元	户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
无单元	107	4.5*1	4.5	0.24	4.74
无单元	电梯机房	2.4*2.4+2.1*2.2	10.38	0.55	10.93
无单元	电梯机房	1.5*0.52+7.3*2.08+5.9*0.62	19.62	1.05	20.67
无单元	风井	0.3*0.275+1.1*1.925	2.2	0.12	2.32

房屋共用部位设计说明表

房屋坐落：南阳市宛城区白河大道以东、潘河路(纬五路)以南区域
鑫联·水岸云墅第1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
便利店	1	整个小区
物业管理用房	1-2	整个小区
公共厕所	1	整个小区
党建用房	1-2	整个小区

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

外墙设计厚度说明：-1层外墙为共有墙，结构厚度0.20m，部分段结构厚度0.50m、0.85m，1.0m无保温；1-25层外墙为幢自有墙，结构厚度0.20m，部分段结构厚度0.40m、0.90m、1.0m,保温层厚度0.03m。
阳台封闭情况：本幢楼阳台为开敞阳台。

备注：

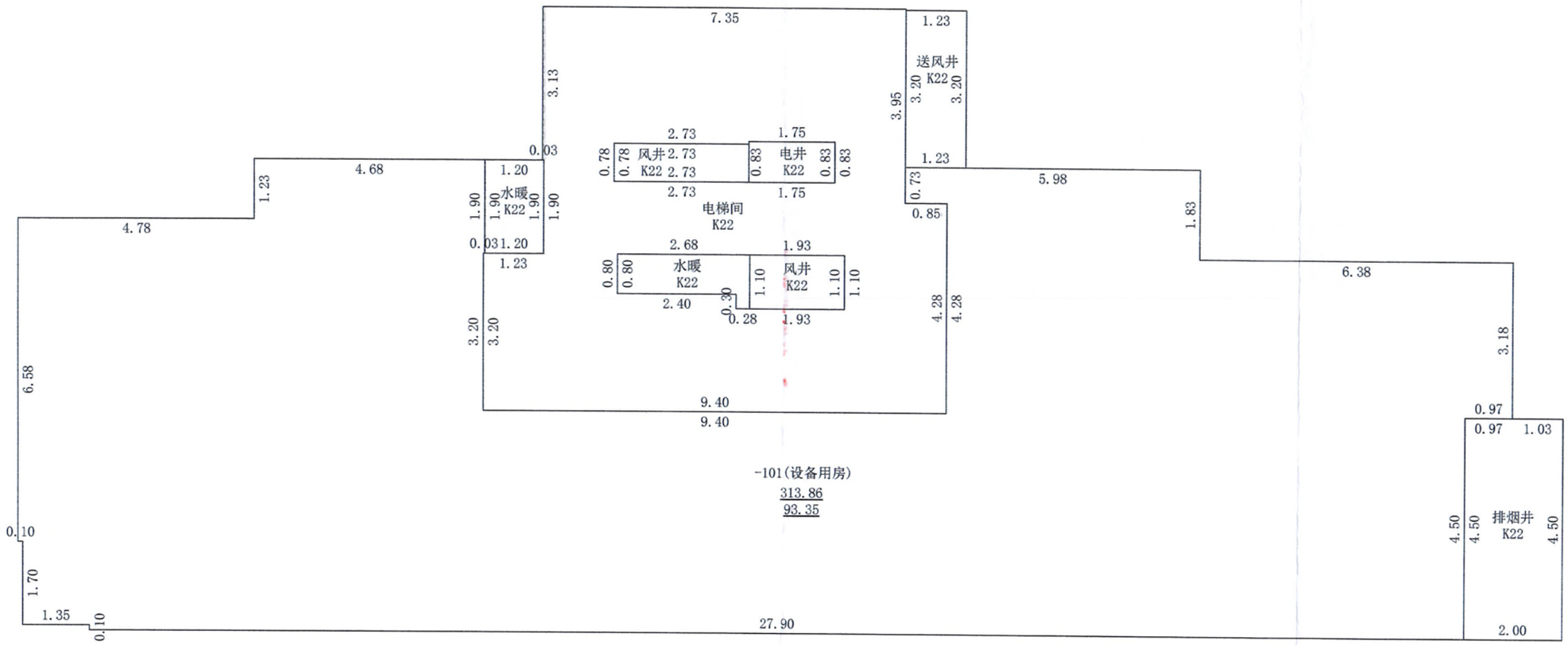
建设单位名称（盖章）：河南鑫联置业有限公司
经办人签字：

设计单位名称（盖章）：

房产分层平面图

房产坐落	南阳市宛城区白河大道以东、潘河路（纬五路）以南区域					建筑结构	钢筋混凝土	层套内面积(m²)	220.508
幢　号	第1幢					建成年份		层共有面积(m²)	93.35
总层数	27	地上层数	25	地下层数	2	所在层数	-1层	层建筑面积(m²)	313.86

河南鑫联鸿景置业有限公司



2024年12月10日

测绘人：徐 攀　　审核人：戴 帅

1：100

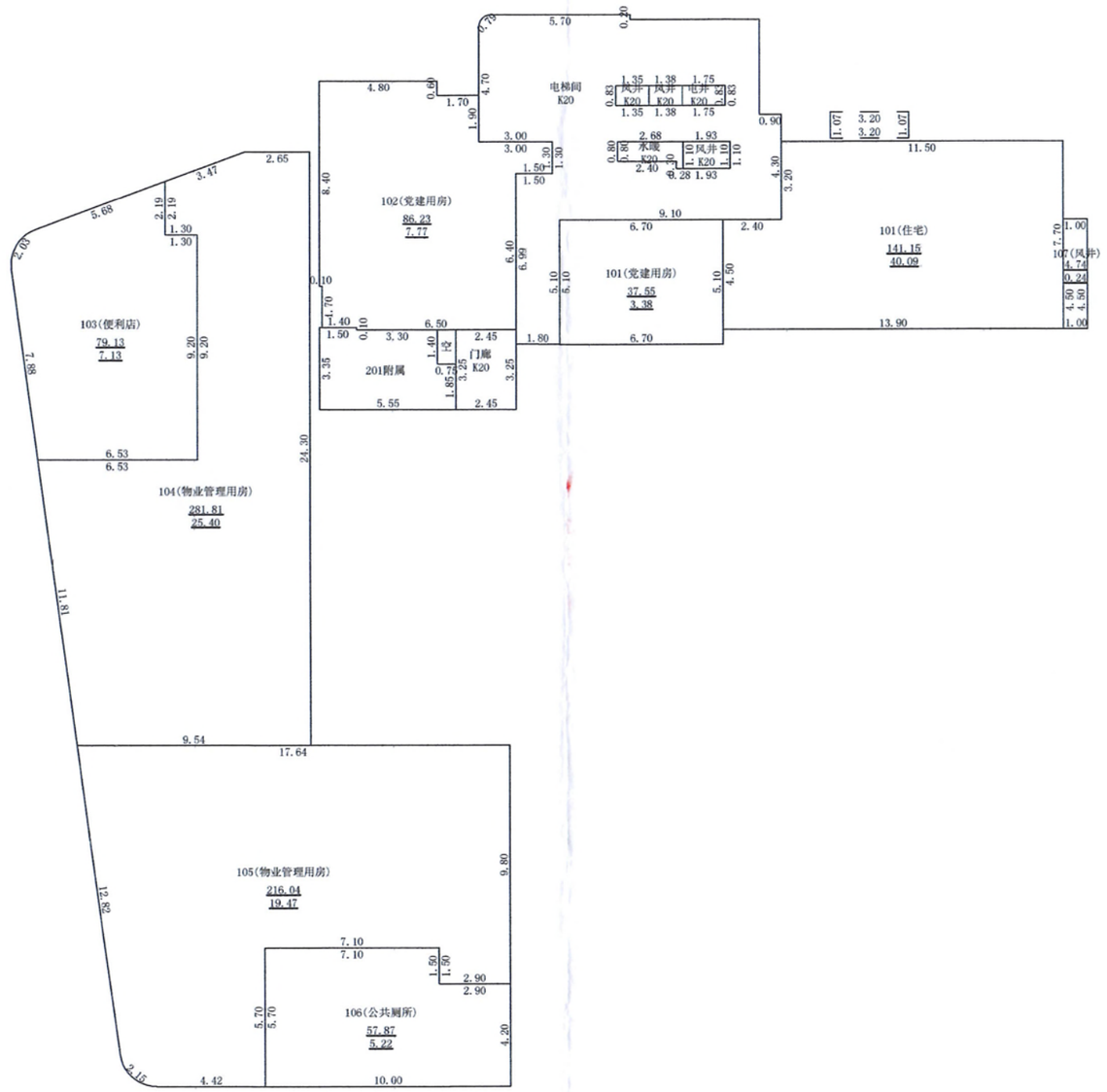
南阳空间测绘有限公司

房产分层平面图

房产坐落	南阳市宛城区白河大道以东、潘河路（纬五路）以南区域					建筑结构	钢筋混凝土	层套内面积(m²)	721.937
幢　号	第1幢					建成年份		层共有面积(m²)	138.353
总层数	27	地上层数	25	地下层数	2	所在层数	1层	层建筑面积(m²)	860.29

河南鑫联鸿景置业有限公司

N



2024年12月10日

测绘人：徐 攀　　审核人：戴 帅

1：250

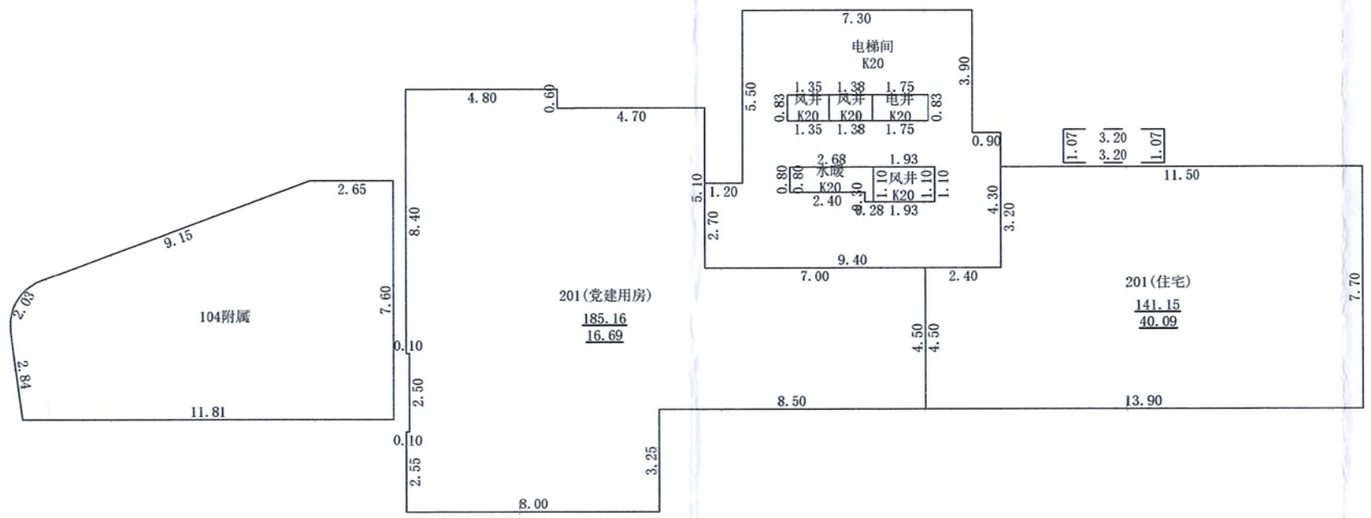
南阳空间测绘有限公司

房产分层平面图

房产坐落	南阳市宛城区白河大道以东、潘河路（纬五路）以南区域					建筑结构	钢筋混凝土	层套内面积(m²)	343.404
幢　号	第1幢					建成年份		层共有面积(m²)	89.431
总层数	27	地上层数	25	地下层数	2	所在层数	2层	层建筑面积(m²)	432.84

河南鑫联鸿景置业有限公司

N



2024年12月10日

测绘人：徐 攀　　审核人：戴 帅

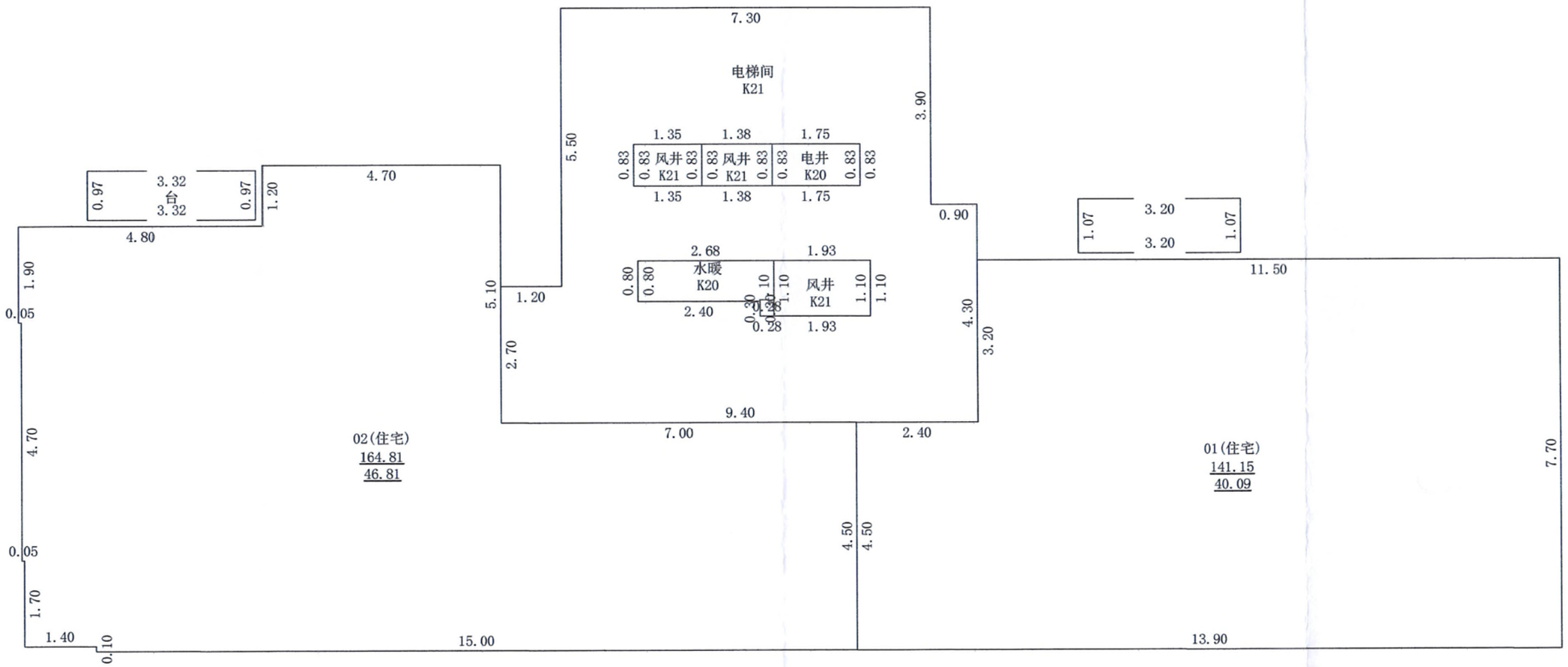
1：200

南阳空间测绘有限公司

房产分层平面图

房产坐落	南阳市宛城区白河大道以东、潘河路（纬五路）以南区域					建筑结构	钢筋混凝土	层套内面积(m²)	219.057
幢　号	第1幢					建成年份		层共有面积(m²)	82.535
总层数	27	地上层数	25	地下层数	2	所在层数	3-23层	层建筑面积(m²)	301.59

河南鑫联鸿景置业有限公司



2024年12月10日

测绘人：徐 攀　　审核人：戴 帅

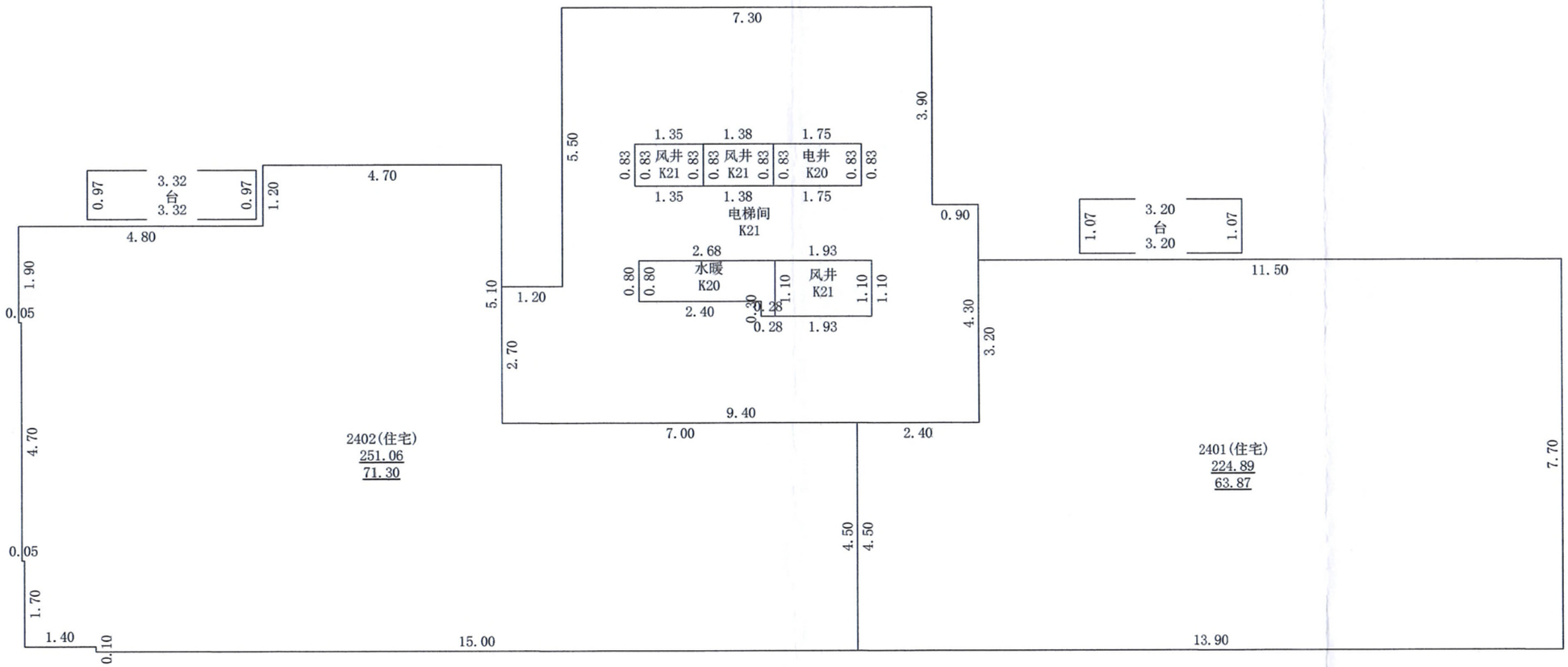
1：100

南阳空间测绘有限公司

房产分层平面图

房产坐落	南阳市宛城区白河大道以东、潘河路（纬五路）以南区域					建筑结构	钢筋混凝土	层套内面积(m²)	219.057
幢　号	第1幢					建成年份		层共有面积(m²)	82.535
总层数	27	地上层数	25	地下层数	2	所在层数	24层	层建筑面积(m²)	301.59

河南鑫联鸿景置业有限公司



2024年12月10日

测绘人：徐 攀　　审核人：戴 帅

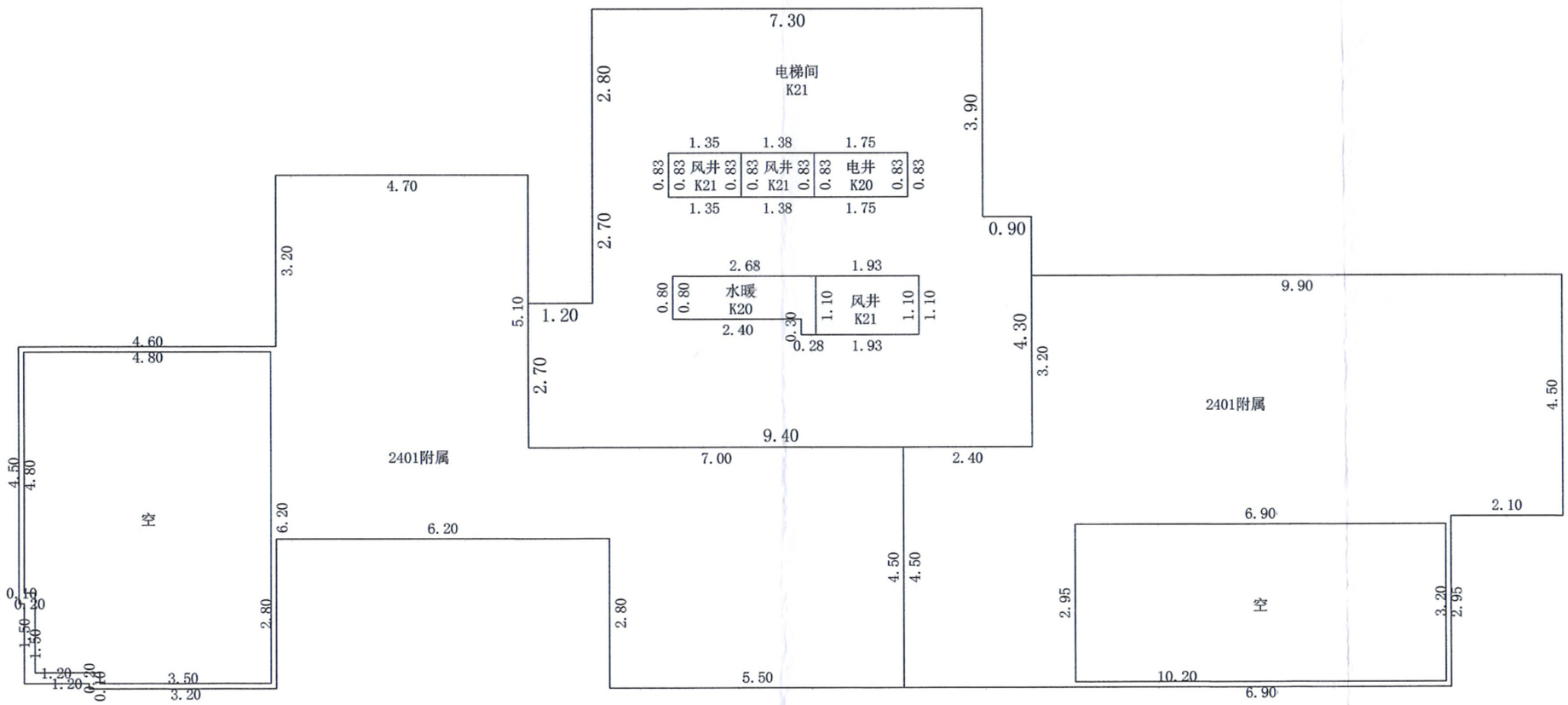
1：100

南阳空间测绘有限公司

房产分层平面图

房产坐落	南阳市宛城区白河大道以东、潘河路（纬五路）以南区域					建筑结构	钢筋混凝土	层套内面积(m²)	121.715
幢　号	第1幢					建成年份		层共有面积(m²)	81.312
总层数	27	地上层数	25	地下层数	2	所在层数	25层	层建筑面积(m²)	203.03

河南鑫联鸿景置业有限公司



2024年12月10日

测绘人：徐 攀　　审核人：戴 帅

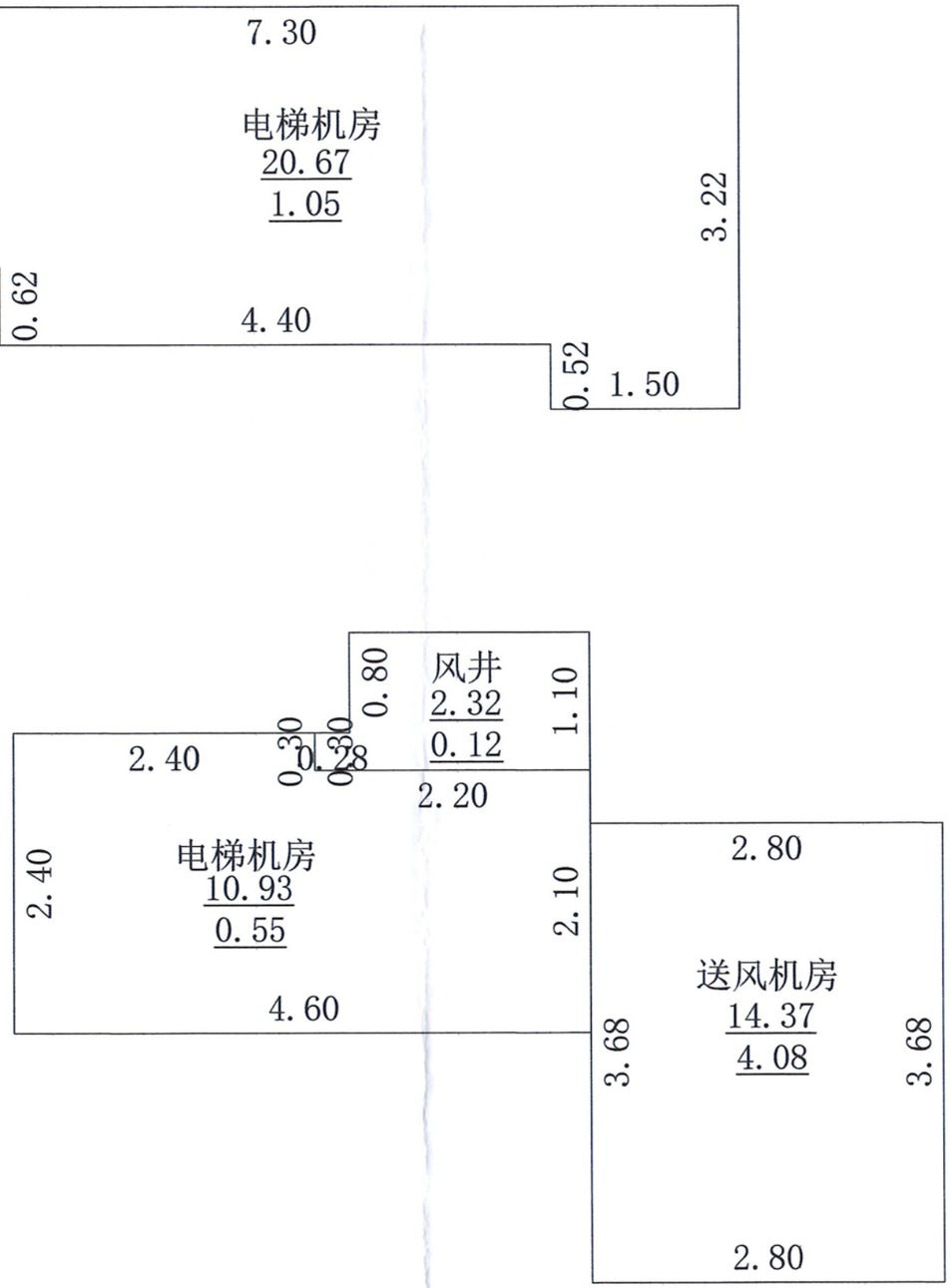
1：100

南阳空间测绘有限公司

房产分层平面图

房产坐落	南阳市宛城区白河大道以东、潘河路（纬五路）以南区域					建筑结构	钢筋混凝土	层套内面积(m²)	42.492
幢　号	第1幢					建成年份		层共有面积(m²)	6.299
总层数	27	地上层数	25	地下层数	2	所在层数	机房层	层建筑面积(m²)	48.79

河南鑫联鸿景置业有限公司



2024年12月10日

测绘人：徐 攀　　审核人：戴 帅

1：50

南阳空间测绘有限公司