南阳市房产面积实测绘报告书

测绘单位自编号：JCGJ2024001

测 绘 类 型：房产面积实测绘

房 产 坐 落：雪枫路以南、车站路以东区域

测 绘 单 位：河南省创天勘测设计院有限公司

建 设 单 位：南阳市广苑房地产开发有限公司

项 目 名 称：锦城国际

测 绘 幢 号：第 1 幢

河南省创天勘测设计院有限公司

2025 年 01 月 03 日

统一社会信用代码
91411000MA40TJKB1G

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　河南省测天勘测设计院有限公司

类　　型　有限责任公司（自然人独资）

法定代表人　田真真

经营范围　大地测量服务；测绘航空摄影服务；摄影测量与遥感服务；地理信息系统工程服务；工程测量服务；地籍测绘服务；房产测绘；行政区域界线测绘服务；海洋测绘服务；地图编制服务；城乡规划服务；工程勘察设计及咨询；计算机软件开发与设计；计算机软件、硬件销售；农业技术开发、推广服务；工程勘察；工程咨询服务；计算机系统集成服务；农业规划服务；水利工程设计服务；数据处理服务；工程建设项目招标代理服务；工程造价咨询；工程设计；土地规划服务；园林绿化工程设计与施工。（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　壹仟万圆整

成立日期　2017年04月13日

营业期限　长期

住　　所　河南省郑州市二七区京广南路58号院江泰天宇国际3号楼1506号

登记机关

2022 年 03 月 29 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

咨询电话：13673896783

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、地理信息系统设计

单位名称：河南省创天勘测设计院有限公司

注册地址：河南省郑州市二七区京广南路58号院江泰天宇国际3号楼1506号

法定代表人：田真真

证书编号：乙测资字41503291

有效期至：2026年12月27日

发证机关（印章）

2021年12月28日

No. 012643

中华人民共和国自然资源部监制

从事专业 Speciality: 测绘

专业技术职务任职资格 Professional & Technical Qualifications: 工程师

评审组织 Organization Of Evaluation: 河南省测绘地理信息局测绘工程专业中级专业技术职务任职资格评审委员会

评审通过时间 Time Of Adoption: 2016.12

发证单位 Issuing Authority: 河南省测绘地理信息局

文件号: 豫测[2017]1号

姓名 Full Name: 任向阳　性别 Sex: 男

出生年月 Birthdate: 1983.10　籍贯 Native Place:

工作单位 Work Unit: 河南科普信息技术工程有限公司

证书编号 Credentials No.: C19101160900090

2017 年 1 月 11 日

从事专业 Speciality: 测绘

专业技术职务任职资格 Professional & Technical Qualifications: 助理工程师

评审组织 Organization Of Evaluation: 初聘

评审通过时间 Time Of Adoption: 2017.03

发证单位 Issuing Authority: 新乡县人民政府

文件号: 新乡县职改【2017】06

姓名 Full Name: 任元格　性别 Sex: 女

出生年月 Birthdate: 1992.12　籍贯 Native Place:

工作单位 Work Unit: 新乡市豫达建安有限公司

证书编号 Credentials No.: D0590108017090019 4

2017 年 4 月 26 日

从事专业: 测绘

取得职称名称: 工程师

取得职称级别: 中级

取得方式: 评审

评审组织（认定部门）: 周口市工程系列中级职称评审委员会

评审（认定）通过时间: 2021.03

发证单位: 周口市人力资源和社会保障局

姓名: 曾丹丹　性别: 女

出生年月: 1991.03

工作单位: 河南[illegible]有限公司

证书编号: C202009[illegible]1699000001439

2021 年 04 月 19 日

河南天勘测设计院有限公司

1410007028317

建设单位验收结论

我方本项目负责人 王鹏 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：王鹏

验收日期：2025年1月3日

建设单位：（盖章）

房屋状况表

房屋坐落	雪枫路以南、车站路以东区域			测绘幢号	第1幢			建成年份	2023
建设单位（产权人）	南阳市广苑房地产开发有限公司	总层数	32	地上层数	31	总建筑面积	20133.49	套内面积	17126.61
				地下层数	1			分摊面积	3006.88

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
	车库	钢混	-1	1672.78		1	-1	共	共	共	共
	商业	钢混	1-2	3016.35		11	1-2	共	共	共	共
	物业用房	钢混	1	88.21		1	1	共	共	共	共
	成套住宅	钢混	3-31	15356.15	116		3-31	共	共	共	共
备注											

幢分摊说明书

幢名称	第1幢	房屋座落	雪枫路以南、车站路以东区域		
幢套内面积	17126.61	幢共有面积	3006.88	幢建筑面积	20133.49

功能区划分

功能区名称	功能区户室	功能区面积
地下功能区	-101	1450.80
一层商业功能区	101、102、103、104、105、106、107、108、109、110	1378.59
二层商业功能区	201、202	1449.71
住宅功能区	3-31层住宅	12847.31

共用区划分

共用区名称	共用区面积部位	共用区面积
KB	外墙	594.28
K1	电井、电梯机房、顶梯、风井、客梯机房、水井、消防电梯	352.35
K20	步梯、风井、合用前室、入户大堂、通道	1459.06
K21	风井、前室、梯01、梯02	130.30
K22	集水井、客梯、走道	470.55

分摊系数

K系数	所属功能区	K系数值	K系数计算公式	K系数说明
K1(1)	K1、K20、K21、K22、地下功能区、一层商业功能区、二层商业功能区、住宅功能区	0.030416	594.284/(1450.801+1378.589+1449.708+352.348+1459.060+470.550+12847.311+130.298)	KB/(地下功能区+一层商业功能区+二层商业功能区+K1+K20+K22+住宅功能区+K21)
K2(1)	K20、K21、K22、地下功能区、一层商业功能区、二层商业功能区、住宅功能区	0.018923	52.348+10.717)/(1450.801+1378.589+1449.708+1459.060+470.550+12847.311+130.298)	(K1+K1*K1(1))/(地下功能区+一层商业功能区+二层商业功能区+K20+K22+住宅功能区+K21)
K3(1)	K22、地下功能区、住宅功能区	0.103669	(1459.060+71.988)/(1450.801+470.550+12847.311)	(K20+K20*K1(1)+K20*K2(1))/(地下功能区+K22+住宅功能区)
K3(2)	二层商业功能区	0.094313	(130.298+6.429)/1449.708	(K21+K21*K1(1)+K21*K2(1))/二层商业功能区
K4(1)	住宅功能区	0.04223	(470.550+71.998)/12847.311	(K22+K22*K1(1)+K22*K2(1)+K22*K3(1))/住宅功能区

房产建筑面积计算成果表

房屋坐落		雪枫路以南、车站路以东区域					
测绘幢号		第1幢					
所在单元	户号	所在层次	规划用途	套内面积	分摊系数	分摊面积	建筑面积
无单元	-101	-1层	车库	1450.80	0.153007636	221.98	1672.78
无单元	101	1层	商业	182.27	0.049338907	8.99	191.26
无单元	102	1层	商业	147.87	0.049338907	7.30	155.17
无单元	103	1层	商业	77.43	0.049338907	3.82	81.25
无单元	104	1层	商业	219.81	0.049338907	10.85	230.66
无单元	105	1层	商业	190.31	0.049338907	9.39	199.70
无单元	106	1层	商业	146.83	0.049338907	7.24	154.07
无单元	107	1层	商业	121.50	0.049338907	5.99	127.49
无单元	108	1层	商业	121.50	0.049338907	5.99	127.49
无单元	109	1层	商业	87.00	0.049338907	4.29	91.29
无单元	110	1层	物业用房	84.06	0.049338907	4.15	88.21
无单元	201	2层	商业	1119.71	0.143652046	160.85	1280.56
无单元	202	2层	商业	330.00	0.143652046	47.41	377.41
1单元	1-301	3层	成套住宅	107.14	0.195238086	20.92	128.06
1单元	1-302	3层	成套住宅	112.25	0.195238086	21.92	134.17
1单元	1-303	3层	成套住宅	116.22	0.195238086	22.69	138.91
1单元	1-304	3层	成套住宅	107.23	0.195238086	20.94	128.17
1单元	1-401	4层	成套住宅	107.14	0.195238086	20.92	128.06
1单元	1-402	4层	成套住宅	112.25	0.195238086	21.92	134.17
1单元	1-403	4层	成套住宅	116.22	0.195238086	22.69	138.91
1单元	1-404	4层	成套住宅	107.23	0.195238086	20.94	128.17
1单元	1-501	5层	成套住宅	107.14	0.195238086	20.92	128.06
1单元	1-502	5层	成套住宅	112.25	0.195238086	21.92	134.17
1单元	1-503	5层	成套住宅	116.22	0.195238086	22.69	138.91

411000702831

房屋坐落		雪枫路以南、车站路以东区域					
测绘幢号		第1幢					
所在单元	户号	所在层次	规划用途	套内面积	分摊系数	分摊面积	建筑面积
1单元	1-504	5层	成套住宅	107.23	0.195238086	20.94	128.17
1单元	1-601	6层	成套住宅	107.14	0.195238086	20.92	128.06
1单元	1-602	6层	成套住宅	112.25	0.195238086	21.92	134.17
1单元	1-603	6层	成套住宅	116.22	0.195238086	22.69	138.91
1单元	1-604	6层	成套住宅	107.23	0.195238086	20.94	128.17
1单元	1-701	7层	成套住宅	107.14	0.195238086	20.92	128.06
1单元	1-702	7层	成套住宅	112.25	0.195238086	21.92	134.17
1单元	1-703	7层	成套住宅	116.22	0.195238086	22.69	138.91
1单元	1-704	7层	成套住宅	107.23	0.195238086	20.94	128.17
1单元	1-801	8层	成套住宅	107.14	0.195238086	20.92	128.06
1单元	1-802	8层	成套住宅	112.25	0.195238086	21.92	134.17
1单元	1-803	8层	成套住宅	116.22	0.195238086	22.69	138.91
1单元	1-804	8层	成套住宅	107.23	0.195238086	20.94	128.17
1单元	1-901	9层	成套住宅	107.14	0.195238086	20.92	128.06
1单元	1-902	9层	成套住宅	112.25	0.195238086	21.92	134.17
1单元	1-903	9层	成套住宅	116.22	0.195238086	22.69	138.91
1单元	1-904	9层	成套住宅	107.23	0.195238086	20.94	128.17
1单元	1-1001	10层	成套住宅	107.14	0.195238086	20.92	128.06
1单元	1-1002	10层	成套住宅	112.25	0.195238086	21.92	134.17
1单元	1-1003	10层	成套住宅	116.22	0.195238086	22.69	138.91
1单元	1-1004	10层	成套住宅	107.23	0.195238086	20.94	128.17
1单元	1-1101	11层	成套住宅	107.14	0.195238086	20.92	128.06
1单元	1-1102	11层	成套住宅	112.25	0.195238086	21.92	134.17
1单元	1-1103	11层	成套住宅	116.22	0.195238086	22.69	138.91
1单元	1-1104	11层	成套住宅	107.23	0.195238086	20.94	128.17
1单元	1-1201	12层	成套住宅	107.14	0.195238086	20.92	128.06

河南省创天勘测设计股份有限公司
411007028317

房屋坐落		雪枫路以南、车站路以东区域					
测绘幢号		第1幢					
所在单元	户号	所在层次	规划用途	套内面积	分摊系数	分摊面积	建筑面积
1单元	1-1202	12层	成套住宅	112.25	0.195238086	21.92	134.17
1单元	1-1203	12层	成套住宅	116.22	0.195238086	22.69	138.91
1单元	1-1204	12层	成套住宅	107.23	0.195238086	20.94	128.17
1单元	1-1301	13层	成套住宅	107.14	0.195238086	20.92	128.06
1单元	1-1302	13层	成套住宅	112.25	0.195238086	21.92	134.17
1单元	1-1303	13层	成套住宅	116.22	0.195238086	22.69	138.91
1单元	1-1304	13层	成套住宅	107.23	0.195238086	20.94	128.17
1单元	1-1401	14层	成套住宅	107.14	0.195238086	20.92	128.06
1单元	1-1402	14层	成套住宅	112.25	0.195238086	21.92	134.17
1单元	1-1403	14层	成套住宅	116.22	0.195238086	22.69	138.91
1单元	1-1404	14层	成套住宅	107.23	0.195238086	20.94	128.17
1单元	1-1501	15层	成套住宅	107.14	0.195238086	20.92	128.06
1单元	1-1502	15层	成套住宅	112.25	0.195238086	21.92	134.17
1单元	1-1503	15层	成套住宅	116.22	0.195238086	22.69	138.91
1单元	1-1504	15层	成套住宅	107.23	0.195238086	20.94	128.17
1单元	1-1601	16层	成套住宅	107.14	0.195238086	20.92	128.06
1单元	1-1602	16层	成套住宅	112.25	0.195238086	21.92	134.17
1单元	1-1603	16层	成套住宅	116.22	0.195238086	22.69	138.91
1单元	1-1604	16层	成套住宅	107.23	0.195238086	20.94	128.17
1单元	1-1701	17层	成套住宅	107.14	0.195238086	20.92	128.06
1单元	1-1702	17层	成套住宅	112.25	0.195238086	21.92	134.17
1单元	1-1703	17层	成套住宅	116.22	0.195238086	22.69	138.91
1单元	1-1704	17层	成套住宅	107.23	0.195238086	20.94	128.17
1单元	1-1801	18层	成套住宅	107.14	0.195238086	20.92	128.06
1单元	1-1802	18层	成套住宅	112.25	0.195238086	21.92	134.17
1单元	1-1803	18层	成套住宅	116.22	0.195238086	22.69	138.91

411000702831

房屋坐落		雪枫路以南、车站路以东区域					
测绘幢号		第1幢					
所在单元	户号	所在层次	规划用途	套内面积	分摊系数	分摊面积	建筑面积
1单元	1-1804	18层	成套住宅	107.23	0.195238086	20.94	128.17
1单元	1-1901	19层	成套住宅	107.14	0.195238086	20.92	128.06
1单元	1-1902	19层	成套住宅	112.25	0.195238086	21.92	134.17
1单元	1-1903	19层	成套住宅	116.22	0.195238086	22.69	138.91
1单元	1-1904	19层	成套住宅	107.23	0.195238086	20.94	128.17
1单元	1-2001	20层	成套住宅	107.14	0.195238086	20.92	128.06
1单元	1-2002	20层	成套住宅	112.25	0.195238086	21.92	134.17
1单元	1-2003	20层	成套住宅	116.22	0.195238086	22.69	138.91
1单元	1-2004	20层	成套住宅	107.23	0.195238086	20.94	128.17
1单元	1-2101	21层	成套住宅	107.14	0.195238086	20.92	128.06
1单元	1-2102	21层	成套住宅	112.25	0.195238086	21.92	134.17
1单元	1-2103	21层	成套住宅	116.22	0.195238086	22.69	138.91
1单元	1-2104	21层	成套住宅	107.23	0.195238086	20.94	128.17
1单元	1-2201	22层	成套住宅	107.14	0.195238086	20.92	128.06
1单元	1-2202	22层	成套住宅	112.25	0.195238086	21.92	134.17
1单元	1-2203	22层	成套住宅	116.22	0.195238086	22.69	138.91
1单元	1-2204	22层	成套住宅	107.23	0.195238086	20.94	128.17
1单元	1-2301	23层	成套住宅	107.14	0.195238086	20.92	128.06
1单元	1-2302	23层	成套住宅	112.25	0.195238086	21.92	134.17
1单元	1-2303	23层	成套住宅	116.22	0.195238086	22.69	138.91
1单元	1-2304	23层	成套住宅	107.23	0.195238086	20.94	128.17
1单元	1-2401	24层	成套住宅	107.14	0.195238086	20.92	128.06
1单元	1-2402	24层	成套住宅	112.25	0.195238086	21.92	134.17
1单元	1-2403	24层	成套住宅	116.22	0.195238086	22.69	138.91
1单元	1-2404	24层	成套住宅	107.23	0.195238086	20.94	128.17
1单元	1-2501	25层	成套住宅	107.14	0.195238086	20.92	128.06

房屋坐落		雪枫路以南、车站路以东区域					
测绘幢号		第1幢					
所在单元	户号	所在层次	规划用途	套内面积	分摊系数	分摊面积	建筑面积
1单元	1-2502	25层	成套住宅	112.25	0.195238086	21.92	134.17
1单元	1-2503	25层	成套住宅	116.22	0.195238086	22.69	138.91
1单元	1-2504	25层	成套住宅	107.23	0.195238086	20.94	128.17
1单元	1-2601	26层	成套住宅	107.14	0.195238086	20.92	128.06
1单元	1-2602	26层	成套住宅	112.25	0.195238086	21.92	134.17
1单元	1-2603	26层	成套住宅	116.22	0.195238086	22.69	138.91
1单元	1-2604	26层	成套住宅	107.23	0.195238086	20.94	128.17
1单元	1-2701	27层	成套住宅	107.14	0.195238086	20.92	128.06
1单元	1-2702	27层	成套住宅	112.25	0.195238086	21.92	134.17
1单元	1-2703	27层	成套住宅	116.22	0.195238086	22.69	138.91
1单元	1-2704	27层	成套住宅	107.23	0.195238086	20.94	128.17
1单元	1-2801	28层	成套住宅	107.14	0.195238086	20.92	128.06
1单元	1-2802	28层	成套住宅	112.90	0.195238086	22.04	134.94
1单元	1-2803	28层	成套住宅	116.86	0.195238086	22.82	139.68
1单元	1-2804	28层	成套住宅	107.23	0.195238086	20.94	128.17
1单元	1-2901	29层	成套住宅	107.14	0.195238086	20.92	128.06
1单元	1-2902	29层	成套住宅	112.90	0.195238086	22.04	134.94
1单元	1-2903	29层	成套住宅	116.86	0.195238086	22.82	139.68
1单元	1-2904	29层	成套住宅	107.23	0.195238086	20.94	128.17
1单元	1-3001	30层	成套住宅	107.14	0.195238086	20.92	128.06
1单元	1-3002	30层	成套住宅	112.90	0.195238086	22.04	134.94
1单元	1-3003	30层	成套住宅	116.86	0.195238086	22.82	139.68
1单元	1-3004	30层	成套住宅	107.23	0.195238086	20.94	128.17
1单元	1-3101	31层	成套住宅	107.14	0.195238086	20.92	128.06
1单元	1-3102	31层	成套住宅	112.90	0.195238086	22.04	134.94
1单元	1-3103	31层	成套住宅	116.86	0.195238086	22.82	139.68

房屋坐落		雪枫路以南、车站路以东区域					
测绘幢号		第1幢					
所在单元	户号	所在层次	规划用途	套内面积	分摊系数	分摊面积	建筑面积
1单元	1-3104	31层	成套住宅	107.23	0.195238086	20.94	128.17

房屋共用部位设计说明表

房屋坐落：雪枫路以南、车站路以东区域锦城国际（1#、2#、3#楼）项目第 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
物业用房	1 层	全小区
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：外墙结构部分厚度 0.20m，部分厚度 0.25m，抹灰厚度 0.01m。		
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。		

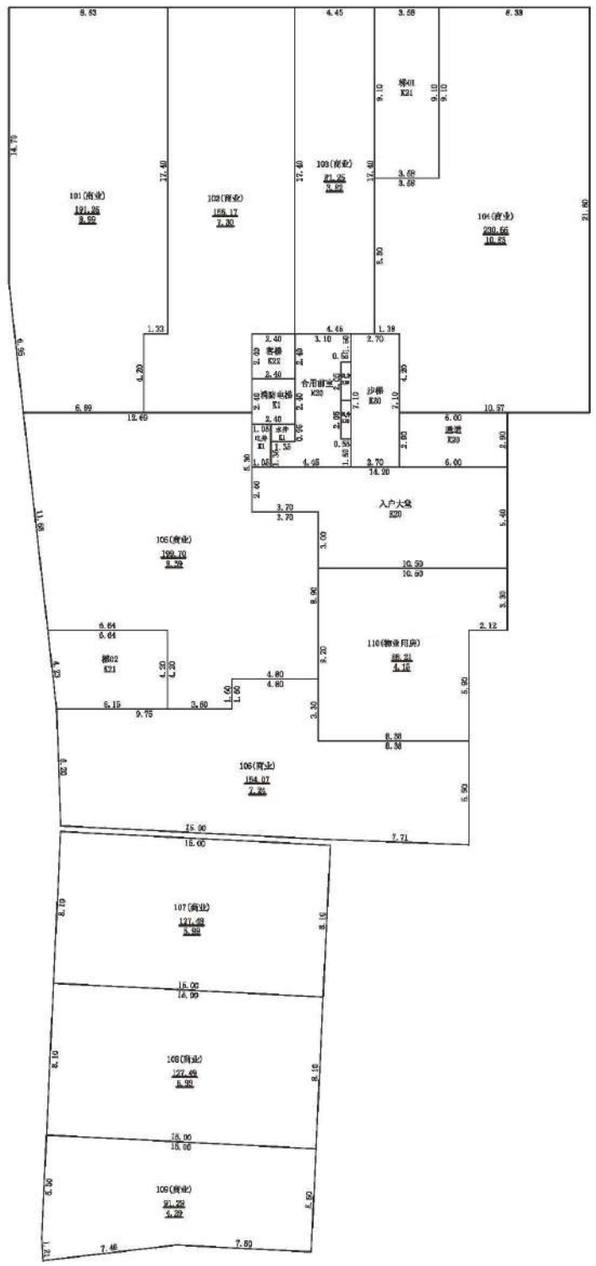
建设单位名称（盖章）：　　设计单位名称（盖章）：

房产分层平面图

房产坐落	雪枫路以南、车站路以东区域					建筑结构	钢筋混凝土	层套内面积(m²)	1378.589
幢　号	第1幢					建成年份	2023	层共有面积(m²)	226.223
总层数	32	地上层数	31	地下层数	1	所在层数	1层	层建筑面积(m²)	1604.81

南阳市广苑房地产开发有限公司

N



2025年01月03日

测绘人：曹丹丹　　审核人：任元格

1：350

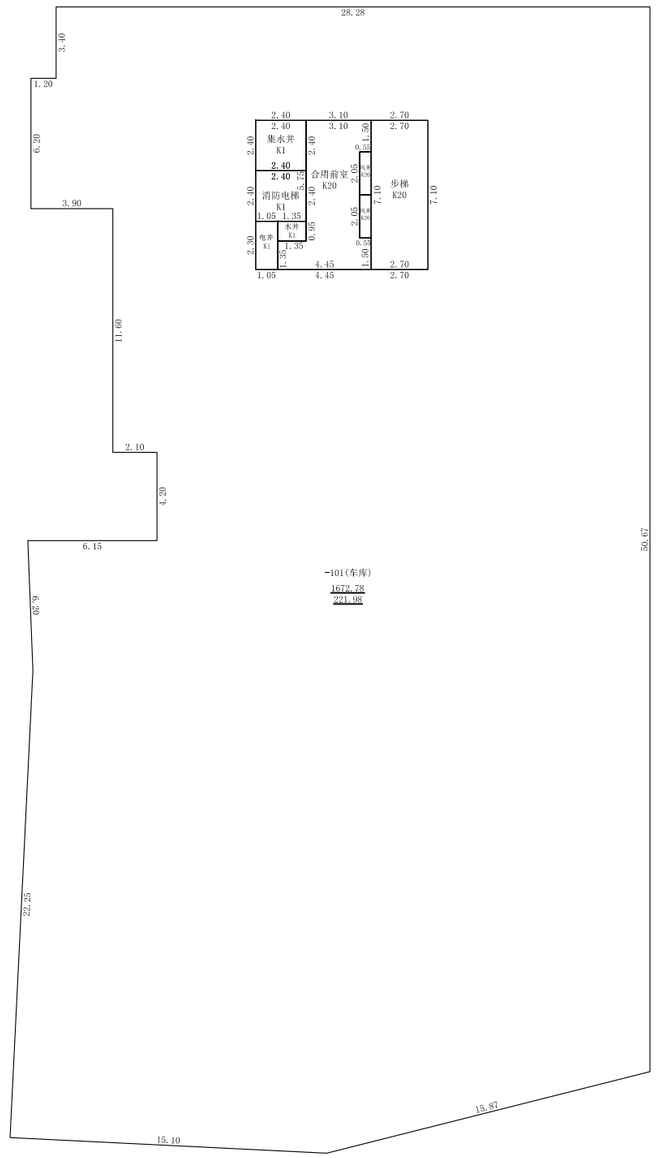
河南省创天勘测设计院有限公司

房产分层平面图

房产坐落	雪枫路以南、车站路以东区域					建筑结构	钢筋混凝土	层套内面积(㎡)	1450.801
幢　号	第1幢					建成年份	2023	层共有面积(㎡)	74.122
总层数	32	地上层数	31	地下层数	1	所在层数	-1层	层建筑面积(㎡)	1524.92

南阳市广苑房地产开发有限公司

N



2025年01月03日

测绘人：曹丹丹　　审核人：任元格

1：300

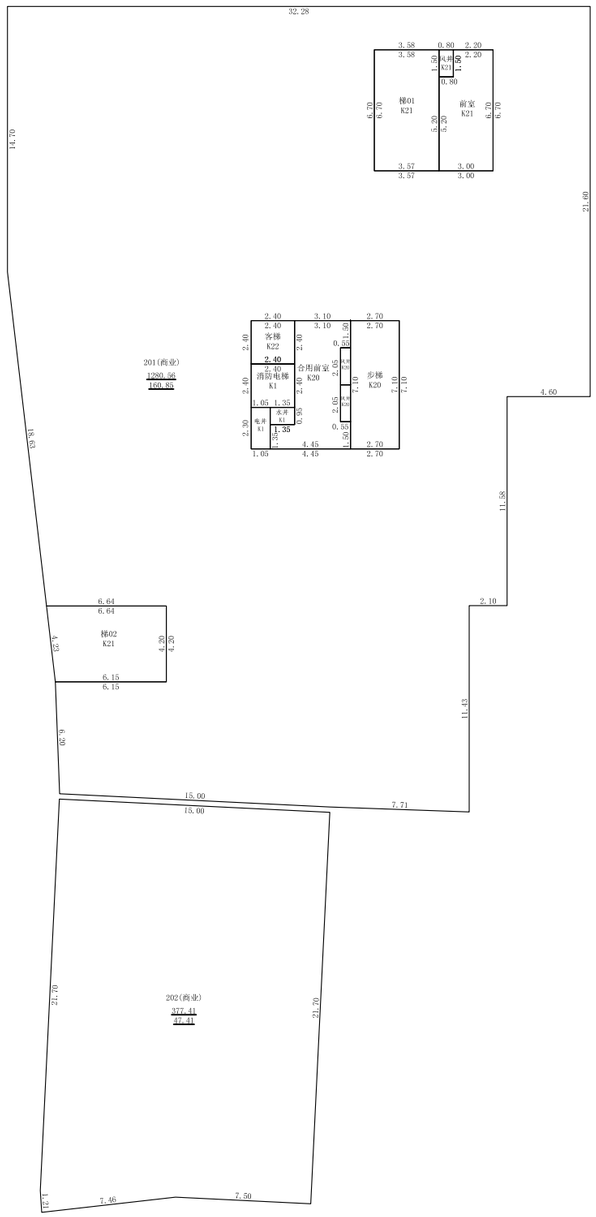
河南省创天勘测设计院有限公司

房产分层平面图

房产坐落	雪枫路以南、车站路以东区域					建筑结构	钢筋混凝土	层套内面积(㎡)	1449.708
幢　号	第1幢					建成年份	2023	层共有面积(㎡)	154.815
总层数	32	地上层数	31	地下层数	1	所在层数	2层	层建筑面积(㎡)	1604.52

南阳市广苑房地产开发有限公司

N



2025年01月03日

测绘人：曹丹丹　　审核人：任元格

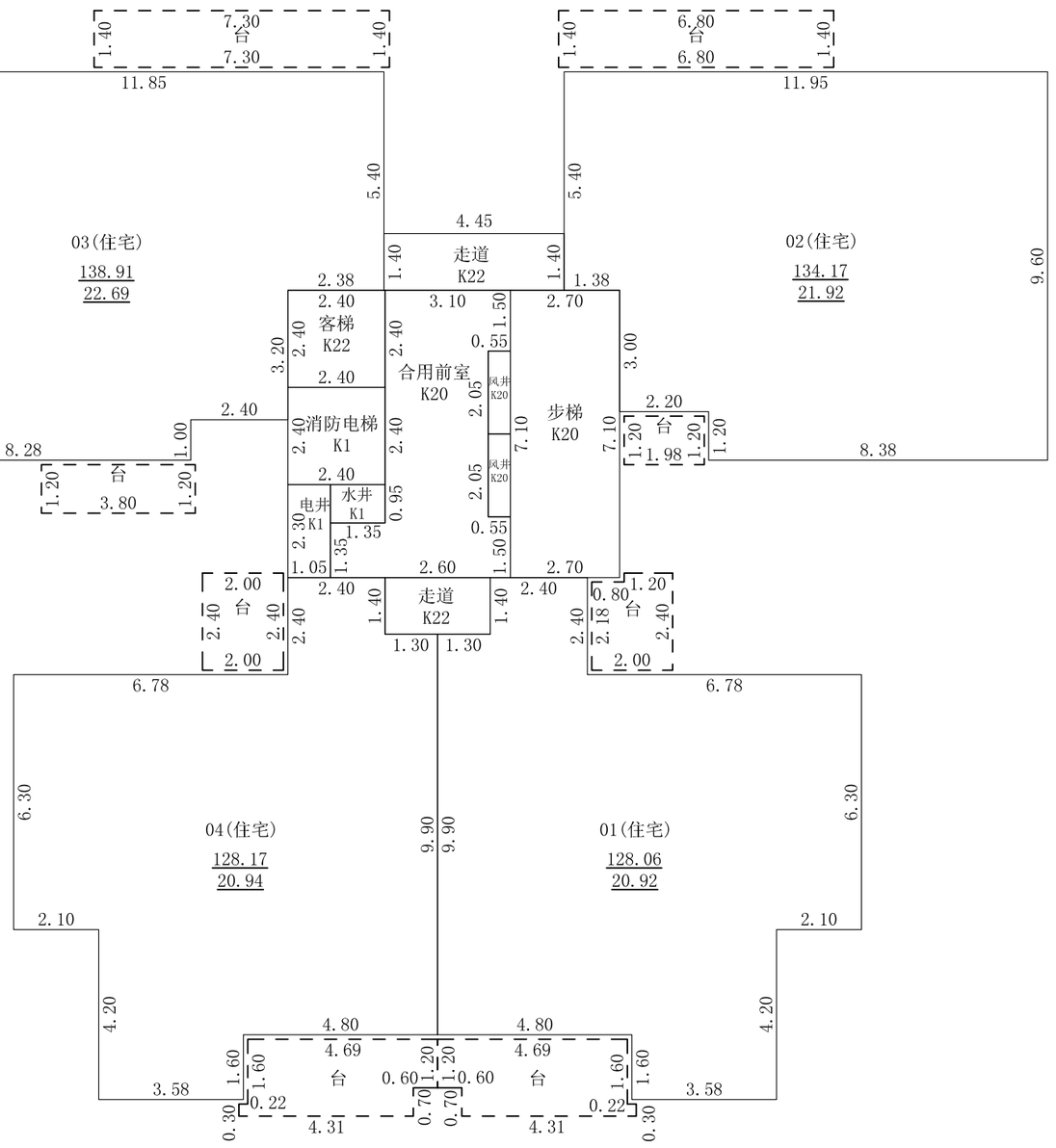
1：350

河南省创天勘测设计院有限公司

房产分层平面图

房产坐落	雪枫路以南、车站路以东区域					建筑结构	钢筋混凝土	层套内面积(㎡)	442.832
幢　号	第1幢					建成年份	2023	层共有面积(㎡)	86.129
总层数	32	地上层数	31	地下层数	1	所在层数	3-27层	层建筑面积(㎡)	528.96

南阳市广苑房地产开发有限公司



2025年01月03日

测绘人：曹丹丹　　审核人：任元格

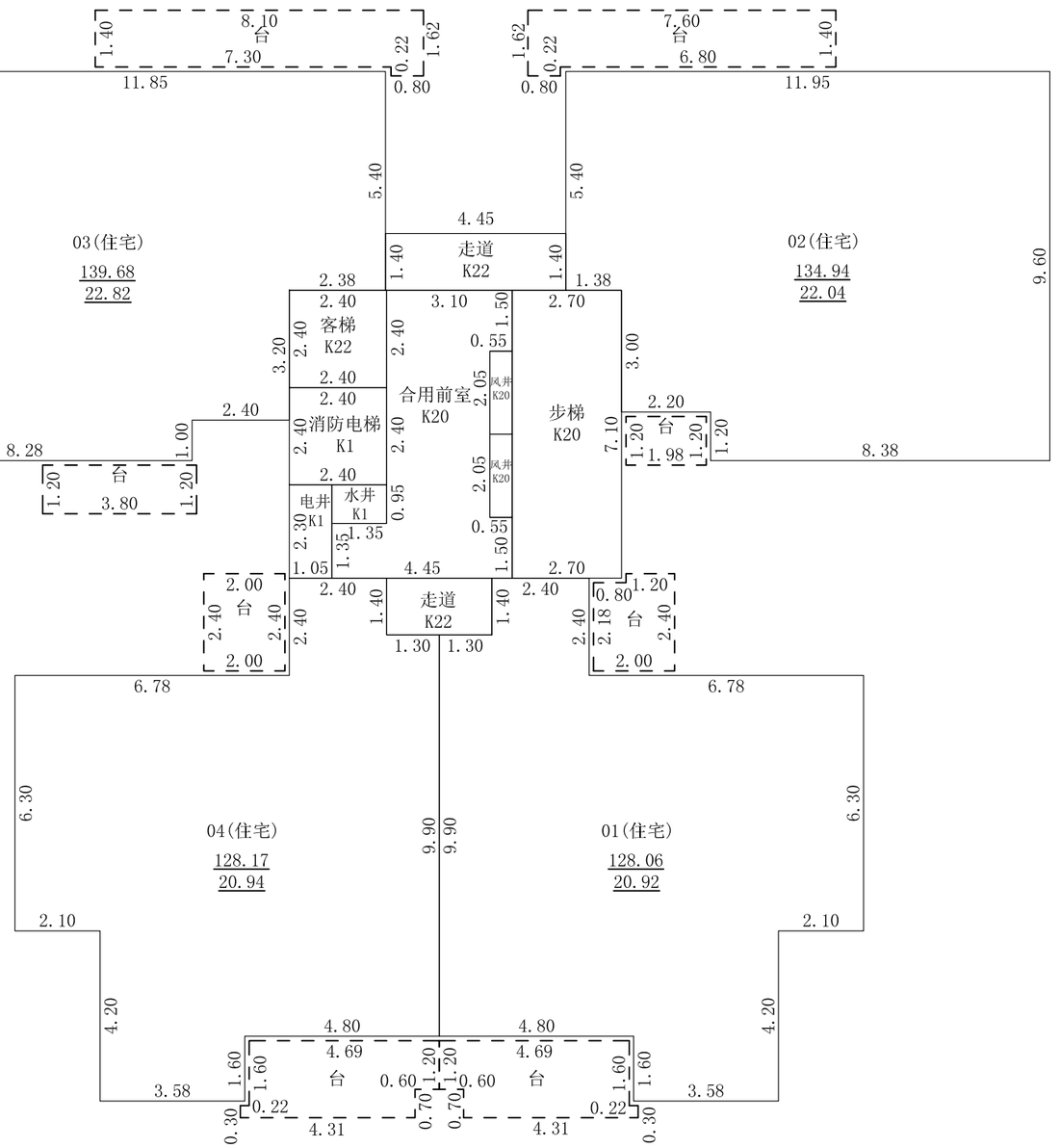
1：150

河南省创天勘测设计院有限公司

房产分层平面图

房产坐落	雪枫路以南、车站路以东区域					建筑结构	钢筋混凝土	层套内面积(㎡)	444.128
幢　号	第1幢					建成年份	2023	层共有面积(㎡)	86.129
总层数	32	地上层数	31	地下层数	1	所在层数	28-31层	层建筑面积(㎡)	530.26

南阳市广苑房地产开发有限公司



2025年01月03日

测绘人：曹丹丹　　审核人：任元格

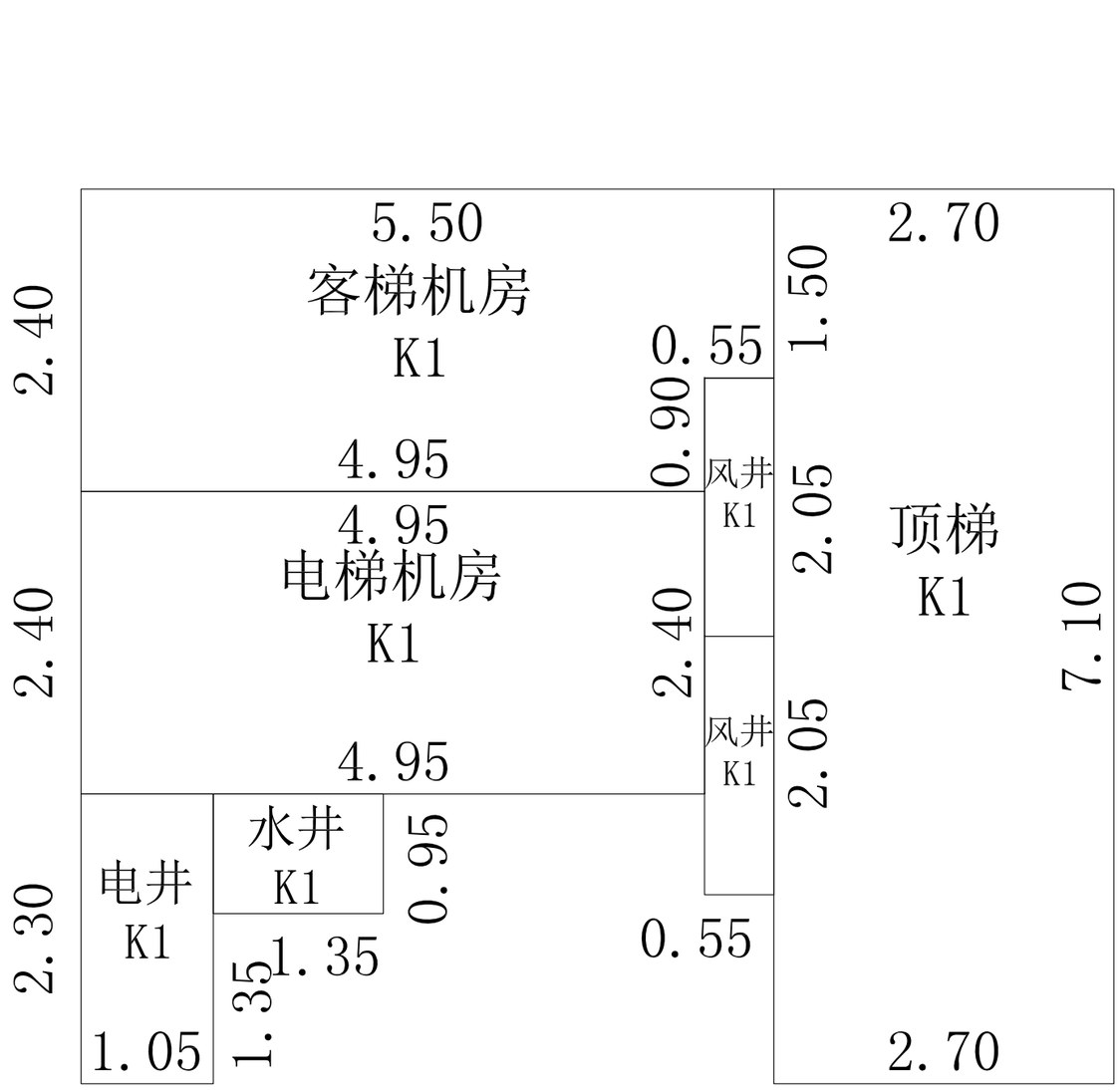
1：150

河南省创天勘测设计院有限公司

房产分层平面图

房产坐落	雪枫路以南、车站路以东区域					建筑结构	钢筋混凝土	层套内面积(m²)	0.000
幢　号	第1幢					建成年份	2023	层共有面积(m²)	53.628
总层数	32	地上层数	31	地下层数	1	所在层数	出屋面层	层建筑面积(m²)	53.63

南阳市广苑房地产开发有限公司



2025年01月03日

测绘人：曹丹丹　　审核人：任元格

1：50

河南省创天勘测设计院有限公司