# 南阳市房产面积实测绘报告书

测绘单位自编号：2024122405

测 绘 类 型：实测

房 产 坐 落：宛城区汉冶街道两相东路1888号

测 绘 单 位：师梦勘测设计集团有限公司

建 设 单 位：南阳市龙都房地产开发有限公司

测 绘 幢 号：55-100-4龙都·雍和嘉园-第5幢

师梦勘测设计集团有限公司

2024年12月24日

全程电子化

统一社会信用代码
914101023495284066

# 营业执照

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　师梦勘测设计集团有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人　秦宝顺

经营范围　许可项目：国土空间规划编制；测绘服务；建设工程勘察；建设工程设计；建设工程施工；建设工程监理；公路工程监理；水运工程监理；水利工程建设监理；地质灾害危险性评估；地质灾害治理工程监理；地质灾害治理工程勘查；地质灾害治理工程设计；建设工程质量检测；建筑劳务分包；检验检测服务（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）
一般项目：招投标代理服务；政府采购代理服务；工程造价咨询业务；社会稳定风险评估；财政资金项目预算绩效评价服务；消防技术服务；房地产评估；资产评估；价格鉴证评估；环保咨询服务；规划设计管理；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；环境保护监测；土壤污染治理与修复服务；节能管理服务；水土流失防治服务；工程和技术研究和试验发展；水文服务；地质勘查技术服务；基础地质勘查；工程管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；卫星遥感数据处理；地理遥感信息服务；土地调查评估服务；智能无人飞行器销售（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）

注册资本　捌仟万圆整

成立日期　2015年07月24日

住　　所　河南省郑州市高新技术开发区冬青街46号B区007号

郑州高新技术产业开发区市场监督管理局
4101021686868

登记机关

2023年10月10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

# 甲级测绘资质证书（副本）

专 业 类 别：甲级：工程测量、界线与不动产测绘、地理信息系统工程。

单 位 名 称：***
师梦勘测设计集团有限公司

注 册 地 址：河南省郑州市高新技术开发区冬青街46号B区007号

法定代表人：秦宝顺

证 书 编 号：甲测资字41100933

有 效 期 至：2027年5月23日

发证机关（印章）

2022年5月24日

No. 007265

赵存：17638358321

中华人民共和国自然资源部监制

# 建设单位验收结论

我方本项目负责人杨坤岭依据《房产测量规范》（GB/T17986.12000）、《关于房屋建筑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 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：杨坤岭

验收日期：2024年12月24日

建设单位：（盖章）

# 房 屋 状 况 表

| 房屋坐落 | | | 宛城区汉冶街道两相东路1888号 | | | | | | | | 总建筑面积（㎡） | | | 10227.89 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 申请单位（人）及联系人 | | | 南阳市龙都房地产开发有限公司 | | | | | | 联系方式 | | 新图幅号 | 55-100-4 | 新丘号 | 056 | | |
| | | | | | | | | | | | 老图幅号 | | 街坊号 | | | |
| 房屋状况 | 测绘幢号 | 坐落幢号 | 总层数 | 地上层数 | 地下层数 | 所在层次 | 建筑结构 | 建成年份 | 房屋规划用途及面积（㎡） | | | | 墙体归属 | | | |
| | | | | | | | | | 规划用途 | 面积 | 套数 | 间数 | 东 | 南 | 西 | 北 |
| | 第5幢 | | 27 | 25 | 2 | -2,-1 | 钢混 | 2025 | 人防停车 | 817.67 | | 2 | 共 | 共 | 共 | 共 |
| | 第5幢 | | 27 | 25 | 2 | 1至25 | 钢混 | 2025 | 住宅 | 9410.22 | 50 | | 共 | 共 | 共 | 共 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 备注 | | | | | | | | | | | | | | | | |

测绘人 王伟 校核人 郭驰颖

日期 2024.12 日期 2024.12

版本号：ZFC002-4

# 幢分摊说明书

| | | | |
|---|---|---|---|
| 房屋坐落 | 宛城区汉冶街道两相东路 1888 号 | | |
| 测绘幢号 | 第 5 幢 | | |
| 幢建筑面积 | 10227.89 | 单位 | 平方米 |
| 注：幢建筑面积为各层外轮廓建筑面积之和。 | | | |

## （一）共有建筑面积汇总表

| 共有面积名称 | 所在楼层 | 面　积 | 分摊级别 | 用　途 | 备　注 |
|---|---|---|---|---|---|
| 外墙 | 全楼 | 296.175 | KB1 | 全楼 | |
| -1 层强电间、弱电间、热表间、1 层入户大堂、-2 至 25 层步梯、电梯、合用前室、走廊、水暖井、电井 | -2 至 25 层 | 1869.720 | K1 | -2 至 25 层 | |
| -2 至-1 层送风机房、排烟机房、风井、1 层风井 | -2 至-1 层<br>1 层 | 130.059 | K20 | -2 至-1 层 | |
| 注：1、墙体厚度说明：-2 至-1 墙厚 300mm，1 至 25 层墙厚 200mm、粉刷层厚 20mm。 | | | | | |

## （二）分摊说明

| 分摊级别 | 面积 | 分摊系数 | 参与本级分摊区域 |
|---|---|---|---|
| 外墙 | 296.175 | 0.0298215 | 全楼 |
| K1 | 1869.720 | 0.2303738 | -2 至 25 层 |
| K20 | 130.059 | 0.2383609 | -2 至-1 层 |

# 房产建筑面积计算明细表

房地号:55-100-4 龙都·雍和嘉园-056-第 5 幢
申请单位：南阳市龙都房地产开发有限公司
房屋坐落：宛城区汉冶街道两相东路 1888 号
测绘日期：2024.12.24
计算内容：
1.计算套内建筑面积
1) -2 层
户号 套内面积 分摊面积 销售面积 主体计算公式 阳台计算公式
-201 132.943 66.280 199.22
0.6000*5.5250+9.9500*3.9000+1.3000*2.0000+1.2250*3.5000+5.5500*8.675
0+2.8500*2.7999+5.5000*4.4499+2.8999*1.1500
-202 42.500 21.189 63.69
1.1000*2.7500+1.4000*1.5500+3.4000*2.5250+1.3500*5.8751+3.8501*1.500
0+0.8500*1.6501+4.6750*1.6001+0.0500*2.7000+2.2000*2.7250+0.5*0.0001
*2.7250
-203 11.628 5.797 17.43 3.4000*3.4000+1.3500*0.0500
-204 87.702 43.724 131.43
1.4000*5.3000+4.6000*7.3500+6.6500*3.4000+3.4000*4.4000+2.8999*1.600
0+1.5500*2.7500+0.5*0.0001*2.7500
-205 11.653 5.810 17.46 3.9500*2.9500
2) -1 层
户号 套内面积 分摊面积 销售面积 主体计算公式 阳台计算公式
-101 259.213 129.233 388.45
12.6500*4.0000+1.3500*9.3500+2.0500*7.9500+3.3000*10.4500+5.4000*6.6
500+7.9500*1.9500+3.3000*11.6000+16.6000*3.3000+2.6500*0.1000+0.0500
*7.0500+2.3500*0.0500
3) 1 层
户号 套内面积 分摊面积 销售面积 主体计算公式 阳台计算公式
101 149.048 38.782 187.83
0.6000*12.4000+4.5000*15.7000+10.8500*4.8000+1.4000*2.0000 阳台：
3.2300*1.4000+6.4200*1.8000
102 149.048 38.782 187.83
3.3000*4.5000+12.4000*5.1000+10.8500*4.8000+1.4000*2.0000 阳台：
6.4200*1.8000+3.2300*1.4000
4) 2、3、4、5、6、7、8、9、10、11、12、13、14、15、16、17、18、19、20、
21、22、23、24、25 层
户号 套内面积 分摊面积 销售面积 主体计算公式 阳台计算公式
201 149.356 38.862 188.22
0.6000*12.4000+4.5000*15.7000+10.8500*4.8000+1.4000*2.0000 阳台：
3.4500*1.4000+6.4200*1.8000
202 149.356 38.862 188.22
3.3000*4.5000+12.4000*5.1000+10.8500*4.8000+1.4000*2.0000 阳台：

3.4500*1.4000+6.4200*1.8000

5) 26层

户号 套内面积 分摊面积 销售面积 主体计算公式 阳台计算公式

2.计算公用建筑面积分摊系数

1)住宅总建筑面积=9410.22

2)公用建筑面积分摊系数

$$KB5=\frac{KB5}{\text{所有分摊KB5的套内面积}}=\frac{296.175}{9931.585}=0.0298215$$

$$K1=\frac{\text{一级共有面积(含外墙分摊)+参数面积}}{\text{套内面积}}=\frac{1869.7200+0.0000}{8116.0280}$$

=0.2303738

$$K20=\frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}}=\frac{130.0590+0.0000}{545.6390}$$

=0.2383609

3.计算总建筑面积

总建筑面积=10227.89

# 房屋共用部位设计说明表

| 房屋坐落：宛城区汉冶街道两相东路 1888 号 | | |
|---|---|---|
| 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 |
| 外墙 | 全楼 | 全楼 |
| -1 层强电间、弱电间、热表间、、1 层入户大堂、-2 至 25 层步梯、电梯、合用前室、走廊、水暖井、电井 | -2 至 25 层 | -2 至 25 层 |
| -2 至-1 层送风机房、排烟机房、风井、1 层风井 | -2 至-1 层<br>1 层 | -2 至-1 层 |
| 外墙设计厚度说明：-2 至-1 层墙厚 300mm，1 至 25 层墙厚 200mm、粉刷层厚 20mm。 阳台为封闭阳台。 | | |
| 备注： | | |

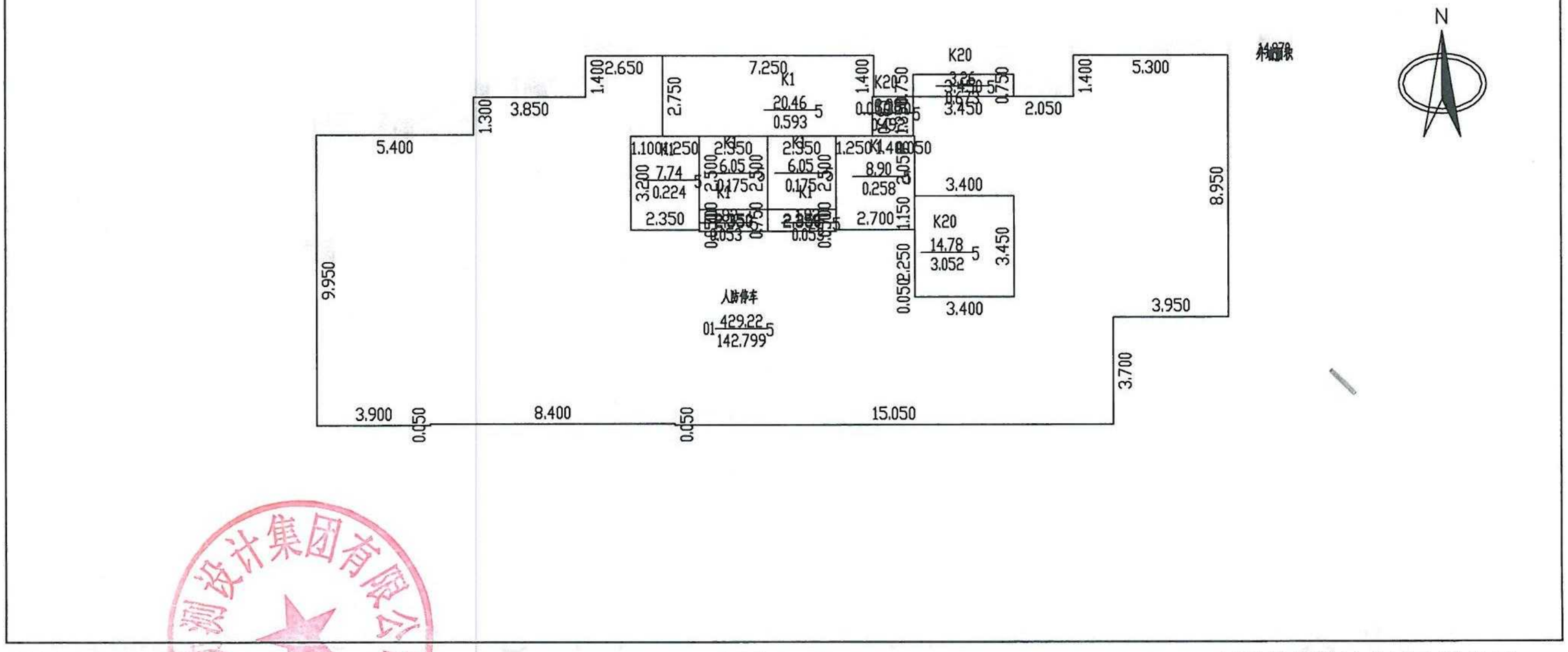
设计单位名称（盖章）：

经办人签字：徐慧敏

建设单位名称（盖章）：

# 南阳市房产分层图

| 房产坐落 | 宛城区汉冶街道两相东路1888号 | | | | | 建筑结构 | 钢混 | 套内建筑面积(㎡) | 286.43 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 房地号 | 55-100-4龙都·雍和嘉园-056-第5幢 | | | | | 建成年份 | 2025 | 共有分摊面积(㎡) | 142.80 |
| 总层数 | 27 | 地上层数 | 25 | 地下层数 | 2 | 所在层数 | -2 | 产权面积(㎡) | 429.23 |

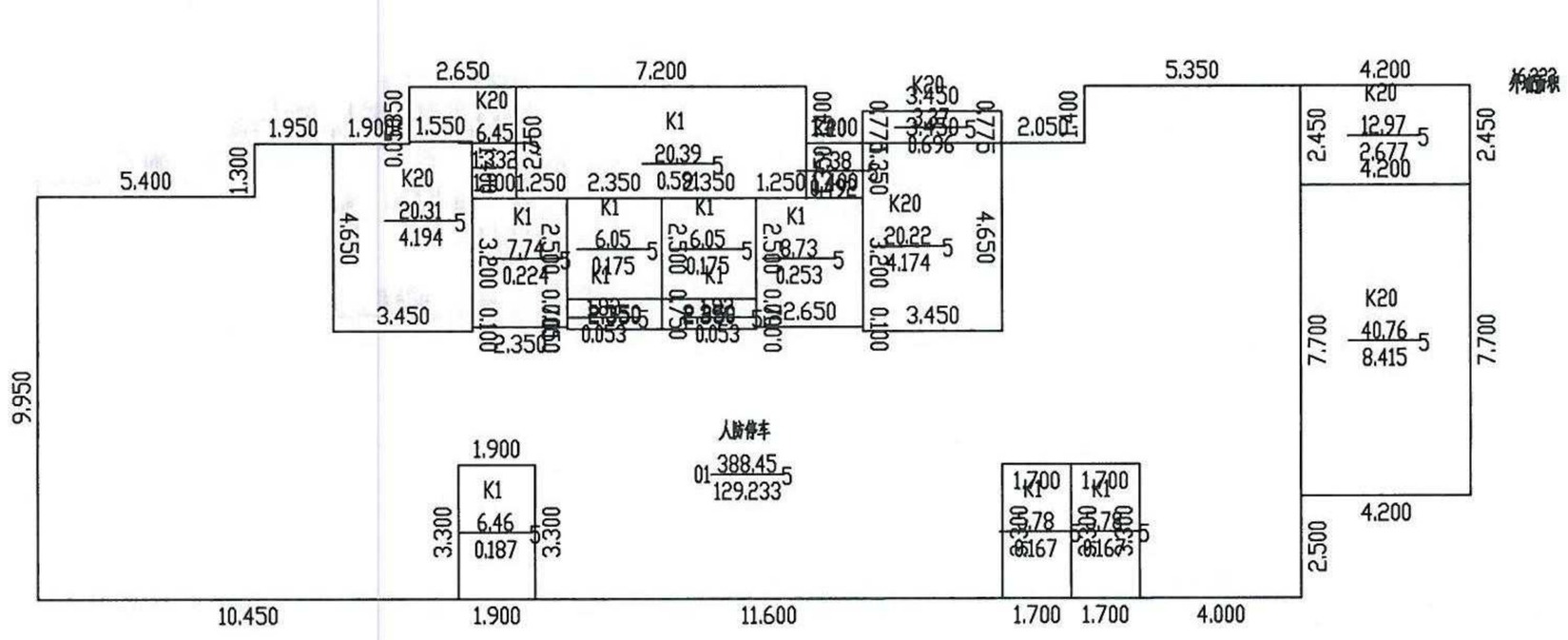



2024年12月24日　　比例 1：200　　师梦勘测设计集团有限公司

测绘人：王伟　　校核人：郭驰颖

# 南阳市房产分层图

| 房产坐落 | 宛城区汉冶街道两相东路1888号 | | | | | 建筑结构 | 钢混 | 套内建筑面积(m²) | 259.21 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 房地号 | 55-100-4龙都·雍和嘉园-056-第5幢 | | | | | 建成年份 | 2025 | 共有分摊面积(m²) | 129.24 |
| 总层数 | 27 | 地上层数 | 25 | 地下层数 | 2 | 所在层数 | -1 | 产权面积(m²) | 388.45 |

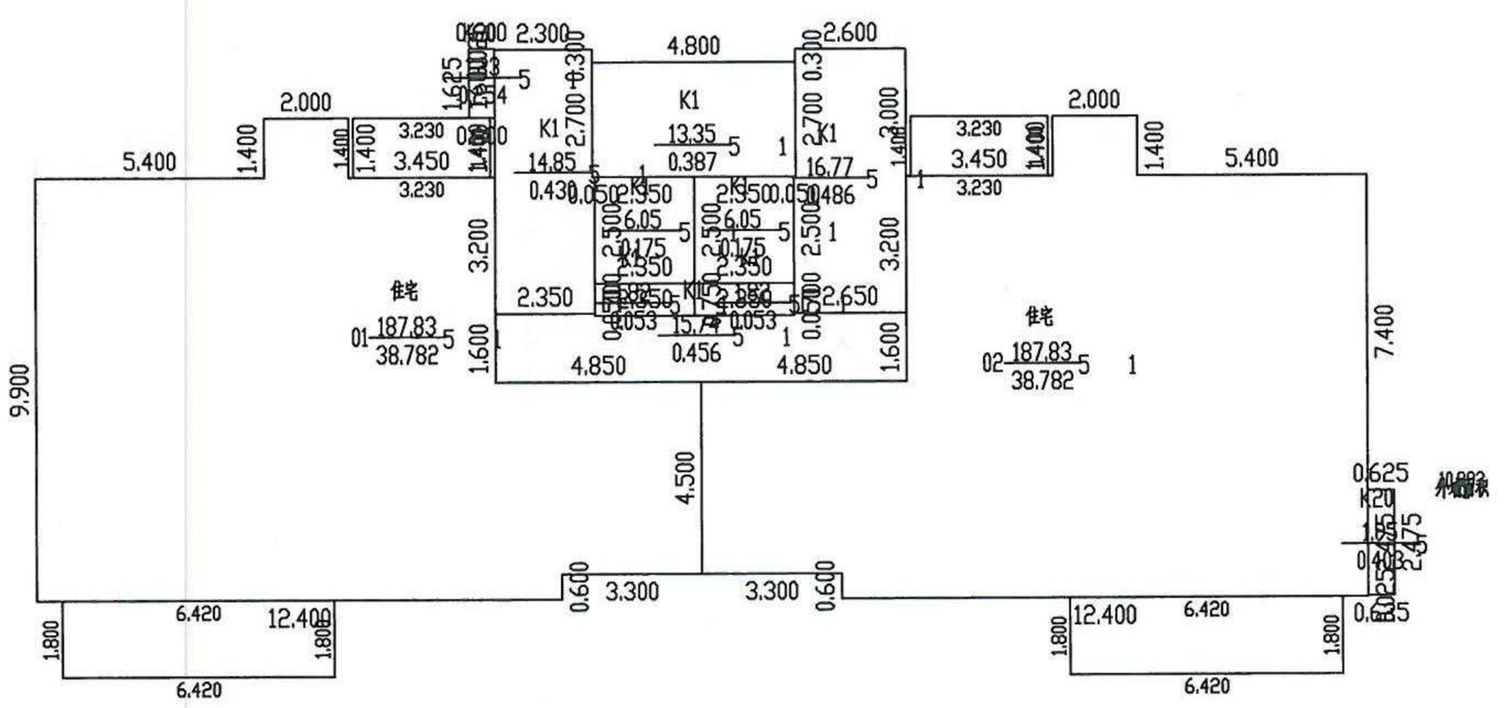



2024年12月24日　　比例 1：200　　师梦勘测设计集团有限公司

测绘人：王伟　　校核人：郭驰颖

# 南阳市房产分层图

| 房产坐落 | 宛城区汉冶街道两相东路1888号 | | | | | 建筑结构 | 钢混 | 套内建筑面积(㎡) | 298.10 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 房地号 | 55-100-4龙都·雍和嘉园-056-第5幢 | | | | | 建成年份 | 2025 | 共有分摊面积(㎡) | 77.56 |
| 总层数 | 27 | 地上层数 | 25 | 地下层数 | 2 | 所在层数 | 1 | 产权面积(㎡) | 375.66 |




2024年12月24日

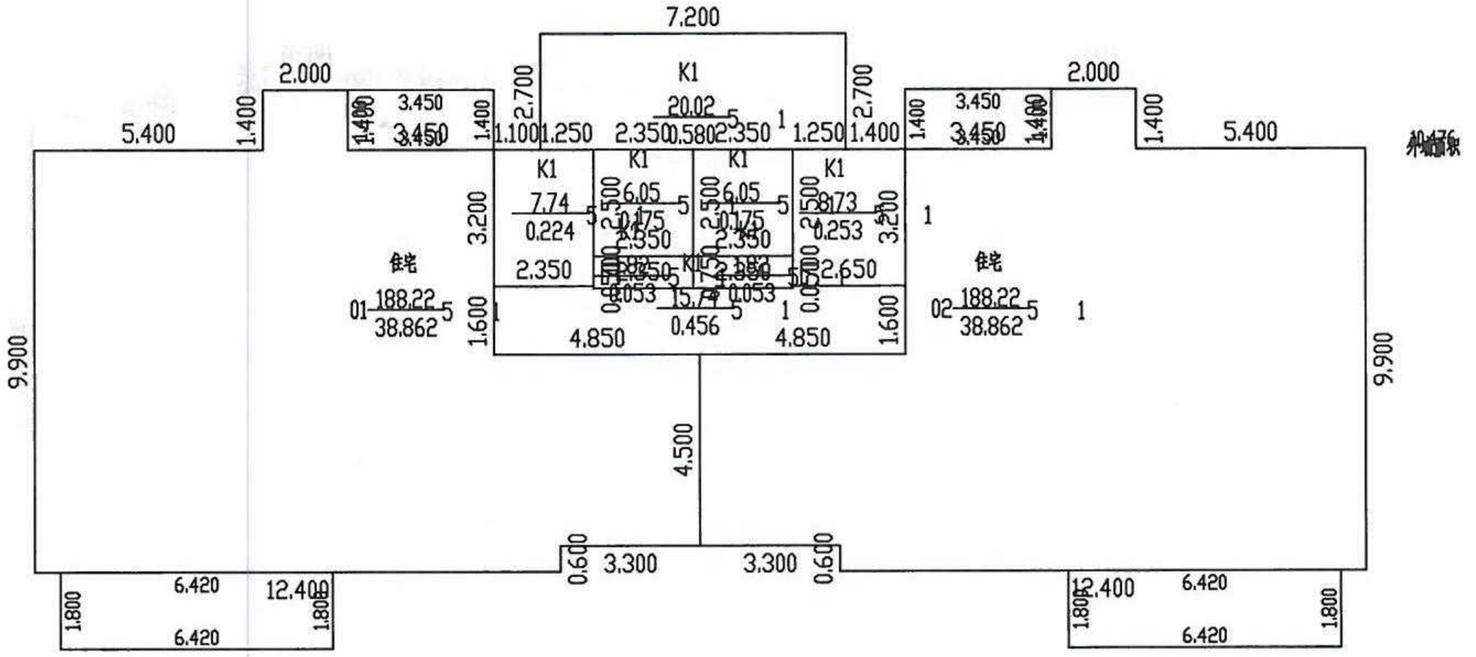
比例 1：200

师梦勘测设计集团有限公司

测绘人：王伟　　校核人：郭驰颖

# 南阳市房产分层图

| 房产坐落 | 宛城区汉冶街道两相东路1888号 | | | | | 建筑结构 | 钢混 | 套内建筑面积(m²) | 7169.09 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 房地号 | 55-100-4龙都·雍和嘉园-056-第5幢 | | | | | 建成年份 | 2025 | 共有分摊面积(m²) | 1865.47 |
| 总层数 | 27 | 地上层数 | 25 | 地下层数 | 2 | 所在层数 | 2至25 | 产权面积(m²) | 9034.56 |

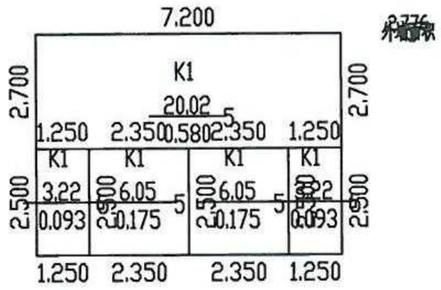



2024年12月24日　　比例 1：200　　师梦勘测设计集团有限公司

测绘人：王伟　　校核人：郭驰颖

# 南阳市房产分层图

| 房产坐落 | 宛城区汉冶街道两相东路1888号 | | | | | 建筑结构 | 钢混 | 套内建筑面积(㎡) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 房地号 | 55-100-4龙都·雍和嘉园-056-第5幢 | | | | | 建成年份 | 2025 | 共有分摊面积(㎡) | |
| 总层数 | 27 | 地上层数 | 25 | 地下层数 | 2 | 所在层数 | 出屋面层 | 产权面积(㎡) | |




2024年12月24日

比例 1：200

师梦勘测设计集团有限公司

测绘人：王伟　　校核人：郭驰颖