南阳市房产面积实测绘报告书

测绘单位自编号：JCGJ2024003

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3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

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嵩山南路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4110031

有效期至：2026年12月27日

发证机关（印章）

2021年1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.: D05901080170900194

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: 1991.02

工作单位: 河南蓝图防测规划设计有限公司

证书编号: C20200974169900001439

2021 年 04 月 19 日

河南省创天勘测设计院有限公司 4110007028317

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3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	18382.00	套内面积	15399.31
				地下层数	1			分摊面积	2982.69

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	1213.11		1	-1	共	共	共	共
	商业	钢混	1-2	1538.26		3	1-2	共	共	共	共
	物业用房	钢混	1	110.29		1	1	共	共	共	共
	消防控制室	钢混	1	81.30		1	1	共	共	共	共
	成套住宅	钢混	3-31	15439.04	116		3-31	共	共	共	共
备注											

幢分摊说明书

幢名称	第3幢	房屋座落	雪枫路以南、车站路以东区域		
幢套内面积	15399.31	幢共有面积	2982.69	幢建筑面积	18382.00

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	1046.51
一层商业功能区	101、102、103、104	728.03
二层商业功能区	201	776.13
住宅功能区	3-31层住宅	12848.39

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	578.16
K1	电井、顶梯、风井、客梯机房、水井、消防电梯、消防电梯机房	352.35
K20	步梯、风井、合用前室、入户大堂、通道	1443.89
K21	风井、前室1、前室2、梯01、梯02	138.12
K22	集水井、客梯、走道	470.27

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	0.032474	578.157/(1046.512+728.032+776.126+352.348+1443.888+470.270+12848.387+138.120)	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	0.020846	(352.348+11.442)/(1046.512+728.032+776.126+1443.888+470.270+12848.387+138.120)	(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	0.105872	(1443.888+76.988)/(1046.512+470.270+12848.387)	(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	0.187450	(138.120+7.365)/776.126	(K21+K21*K1(1)+K21*K2(1))/二层商业功能区
K4(1)	住宅功能区	0.042428	(470.270+74.863)/12848.387	(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3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	1046.51	0.159192395	166.60	1213.11
无单元	101	1层	商业	218.58	0.053319957	11.65	230.23
无单元	102	1层	商业	327.56	0.053319957	17.47	345.03
无单元	103	1层	消防控制室	77.18	0.053319957	4.12	81.30
无单元	104	1层	物业用房	104.71	0.053319957	5.58	110.29
无单元	201	2层	商业	776.13	0.24076971	186.87	963.00
1单元	1-301	3层	成套住宅	107.23	0.201620554	21.62	128.85
1单元	1-302	3层	成套住宅	116.22	0.201620554	23.43	139.65
1单元	1-303	3层	成套住宅	112.25	0.201620554	22.63	134.88
1单元	1-304	3层	成套住宅	107.14	0.201620554	21.60	128.74
1单元	1-401	4层	成套住宅	107.23	0.201620554	21.62	128.85
1单元	1-402	4层	成套住宅	116.22	0.201620554	23.43	139.65
1单元	1-403	4层	成套住宅	112.25	0.201620554	22.63	134.88
1单元	1-404	4层	成套住宅	107.14	0.201620554	21.60	128.74
1单元	1-501	5层	成套住宅	107.23	0.201620554	21.62	128.85
1单元	1-502	5层	成套住宅	116.22	0.201620554	23.43	139.65
1单元	1-503	5层	成套住宅	112.25	0.201620554	22.63	134.88
1单元	1-504	5层	成套住宅	107.14	0.201620554	21.60	128.74
1单元	1-601	6层	成套住宅	107.23	0.201620554	21.62	128.85
1单元	1-602	6层	成套住宅	116.22	0.201620554	23.43	139.65
1单元	1-603	6层	成套住宅	112.25	0.201620554	22.63	134.88
1单元	1-604	6层	成套住宅	107.14	0.201620554	21.60	128.74
1单元	1-701	7层	成套住宅	107.23	0.201620554	21.62	128.85
1单元	1-702	7层	成套住宅	116.22	0.201620554	23.43	139.65

房屋坐落		雪枫路以南、车站路以东区域					
测绘幢号		第3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	1-703	7层	成套住宅	112.25	0.201620554	22.63	134.88
1单元	1-704	7层	成套住宅	107.14	0.201620554	21.60	128.74
1单元	1-801	8层	成套住宅	107.23	0.201620554	21.62	128.85
1单元	1-802	8层	成套住宅	116.22	0.201620554	23.43	139.65
1单元	1-803	8层	成套住宅	112.25	0.201620554	22.63	134.88
1单元	1-804	8层	成套住宅	107.14	0.201620554	21.60	128.74
1单元	1-901	9层	成套住宅	107.23	0.201620554	21.62	128.85
1单元	1-902	9层	成套住宅	116.22	0.201620554	23.43	139.65
1单元	1-903	9层	成套住宅	112.25	0.201620554	22.63	134.88
1单元	1-904	9层	成套住宅	107.14	0.201620554	21.60	128.74
1单元	1-1001	10层	成套住宅	107.23	0.201620554	21.62	128.85
1单元	1-1002	10层	成套住宅	116.22	0.201620554	23.43	139.65
1单元	1-1003	10层	成套住宅	112.25	0.201620554	22.63	134.88
1单元	1-1004	10层	成套住宅	107.14	0.201620554	21.60	128.74
1单元	1-1101	11层	成套住宅	107.23	0.201620554	21.62	128.85
1单元	1-1102	11层	成套住宅	116.22	0.201620554	23.43	139.65
1单元	1-1103	11层	成套住宅	112.25	0.201620554	22.63	134.88
1单元	1-1104	11层	成套住宅	107.14	0.201620554	21.60	128.74
1单元	1-1201	12层	成套住宅	107.23	0.201620554	21.62	128.85
1单元	1-1202	12层	成套住宅	116.22	0.201620554	23.43	139.65
1单元	1-1203	12层	成套住宅	112.25	0.201620554	22.63	134.88
1单元	1-1204	12层	成套住宅	107.14	0.201620554	21.60	128.74
1单元	1-1301	13层	成套住宅	107.23	0.201620554	21.62	128.85
1单元	1-1302	13层	成套住宅	116.22	0.201620554	23.43	139.65
1单元	1-1303	13层	成套住宅	112.25	0.201620554	22.63	134.88
1单元	1-1304	13层	成套住宅	107.14	0.201620554	21.60	128.74

房屋坐落		雪枫路以南、车站路以东区域					
测绘幢号		第3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	1-1401	14层	成套住宅	107.23	0.201620554	21.62	128.85
1单元	1-1402	14层	成套住宅	116.22	0.201620554	23.43	139.65
1单元	1-1403	14层	成套住宅	112.25	0.201620554	22.63	134.88
1单元	1-1404	14层	成套住宅	107.14	0.201620554	21.60	128.74
1单元	1-1501	15层	成套住宅	107.23	0.201620554	21.62	128.85
1单元	1-1502	15层	成套住宅	116.22	0.201620554	23.43	139.65
1单元	1-1503	15层	成套住宅	112.25	0.201620554	22.63	134.88
1单元	1-1504	15层	成套住宅	107.14	0.201620554	21.60	128.74
1单元	1-1601	16层	成套住宅	107.23	0.201620554	21.62	128.85
1单元	1-1602	16层	成套住宅	116.22	0.201620554	23.43	139.65
1单元	1-1603	16层	成套住宅	112.25	0.201620554	22.63	134.88
1单元	1-1604	16层	成套住宅	107.14	0.201620554	21.60	128.74
1单元	1-1701	17层	成套住宅	107.23	0.201620554	21.62	128.85
1单元	1-1702	17层	成套住宅	116.22	0.201620554	23.43	139.65
1单元	1-1703	17层	成套住宅	112.25	0.201620554	22.63	134.88
1单元	1-1704	17层	成套住宅	107.14	0.201620554	21.60	128.74
1单元	1-1801	18层	成套住宅	107.23	0.201620554	21.62	128.85
1单元	1-1802	18层	成套住宅	116.22	0.201620554	23.43	139.65
1单元	1-1803	18层	成套住宅	112.25	0.201620554	22.63	134.88
1单元	1-1804	18层	成套住宅	107.14	0.201620554	21.60	128.74
1单元	1-1901	19层	成套住宅	107.23	0.201620554	21.62	128.85
1单元	1-1902	19层	成套住宅	116.22	0.201620554	23.43	139.65
1单元	1-1903	19层	成套住宅	112.25	0.201620554	22.63	134.88
1单元	1-1904	19层	成套住宅	107.14	0.201620554	21.60	128.74
1单元	1-2001	20层	成套住宅	107.23	0.201620554	21.62	128.85
1单元	1-2002	20层	成套住宅	116.22	0.201620554	23.43	139.65

房屋坐落		雪枫路以南、车站路以东区域					
测绘幢号		第3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	1-2003	20层	成套住宅	112.25	0.201620554	22.63	134.88
1单元	1-2004	20层	成套住宅	107.14	0.201620554	21.60	128.74
1单元	1-2101	21层	成套住宅	107.23	0.201620554	21.62	128.85
1单元	1-2102	21层	成套住宅	116.22	0.201620554	23.43	139.65
1单元	1-2103	21层	成套住宅	112.25	0.201620554	22.63	134.88
1单元	1-2104	21层	成套住宅	107.14	0.201620554	21.60	128.74
1单元	1-2201	22层	成套住宅	107.23	0.201620554	21.62	128.85
1单元	1-2202	22层	成套住宅	116.22	0.201620554	23.43	139.65
1单元	1-2203	22层	成套住宅	112.25	0.201620554	22.63	134.88
1单元	1-2204	22层	成套住宅	107.14	0.201620554	21.60	128.74
1单元	1-2301	23层	成套住宅	107.23	0.201620554	21.62	128.85
1单元	1-2302	23层	成套住宅	116.22	0.201620554	23.43	139.65
1单元	1-2303	23层	成套住宅	112.25	0.201620554	22.63	134.88
1单元	1-2304	23层	成套住宅	107.14	0.201620554	21.60	128.74
1单元	1-2401	24层	成套住宅	107.23	0.201620554	21.62	128.85
1单元	1-2402	24层	成套住宅	116.22	0.201620554	23.43	139.65
1单元	1-2403	24层	成套住宅	112.25	0.201620554	22.63	134.88
1单元	1-2404	24层	成套住宅	107.14	0.201620554	21.60	128.74
1单元	1-2501	25层	成套住宅	107.23	0.201620554	21.62	128.85
1单元	1-2502	25层	成套住宅	116.22	0.201620554	23.43	139.65
1单元	1-2503	25层	成套住宅	112.25	0.201620554	22.63	134.88
1单元	1-2504	25层	成套住宅	107.14	0.201620554	21.60	128.74
1单元	1-2601	26层	成套住宅	107.23	0.201620554	21.62	128.85
1单元	1-2602	26层	成套住宅	116.22	0.201620554	23.43	139.65
1单元	1-2603	26层	成套住宅	112.25	0.201620554	22.63	134.88
1单元	1-2604	26层	成套住宅	107.14	0.201620554	21.60	128.74

房屋坐落		雪枫路以南、车站路以东区域					
测绘幢号		第3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	1-2701	27层	成套住宅	107.23	0.201620554	21.62	128.85
1单元	1-2702	27层	成套住宅	116.22	0.201620554	23.43	139.65
1单元	1-2703	27层	成套住宅	112.25	0.201620554	22.63	134.88
1单元	1-2704	27层	成套住宅	107.14	0.201620554	21.60	128.74
1单元	1-2801	28层	成套住宅	107.23	0.201620554	21.62	128.85
1单元	1-2802	28层	成套住宅	117.00	0.201620554	23.59	140.59
1单元	1-2803	28层	成套住宅	113.04	0.201620554	22.79	135.83
1单元	1-2804	28层	成套住宅	107.14	0.201620554	21.60	128.74
1单元	1-2901	29层	成套住宅	107.23	0.201620554	21.62	128.85
1单元	1-2902	29层	成套住宅	117.00	0.201620554	23.59	140.59
1单元	1-2903	29层	成套住宅	113.04	0.201620554	22.79	135.83
1单元	1-2904	29层	成套住宅	107.14	0.201620554	21.60	128.74
1单元	1-3001	30层	成套住宅	107.23	0.201620554	21.62	128.85
1单元	1-3002	30层	成套住宅	117.00	0.201620554	23.59	140.59
1单元	1-3003	30层	成套住宅	113.04	0.201620554	22.79	135.83
1单元	1-3004	30层	成套住宅	107.14	0.201620554	21.60	128.74
1单元	1-3101	31层	成套住宅	107.23	0.201620554	21.62	128.85
1单元	1-3102	31层	成套住宅	117.00	0.201620554	23.59	140.59
1单元	1-3103	31层	成套住宅	113.04	0.201620554	22.79	135.83
1单元	1-3104	31层	成套住宅	107.14	0.201620554	21.60	128.74

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
消防控制室	1层	全小区
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。 4、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）：

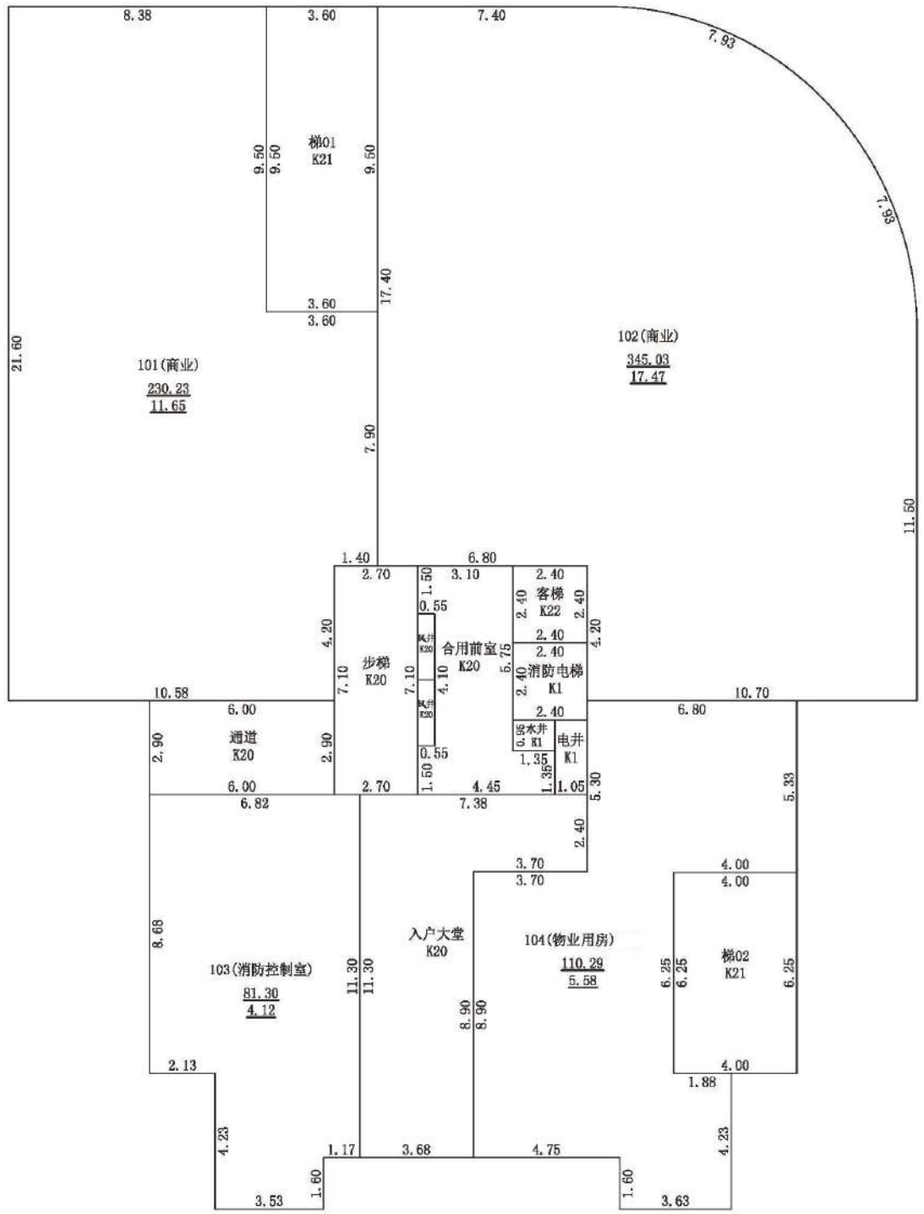
设计单位名称（盖章）：

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(㎡)	728.032
幢　号	第3幢					建成年份	2023	层共有面积(㎡)	204.630
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(㎡)	932.66

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

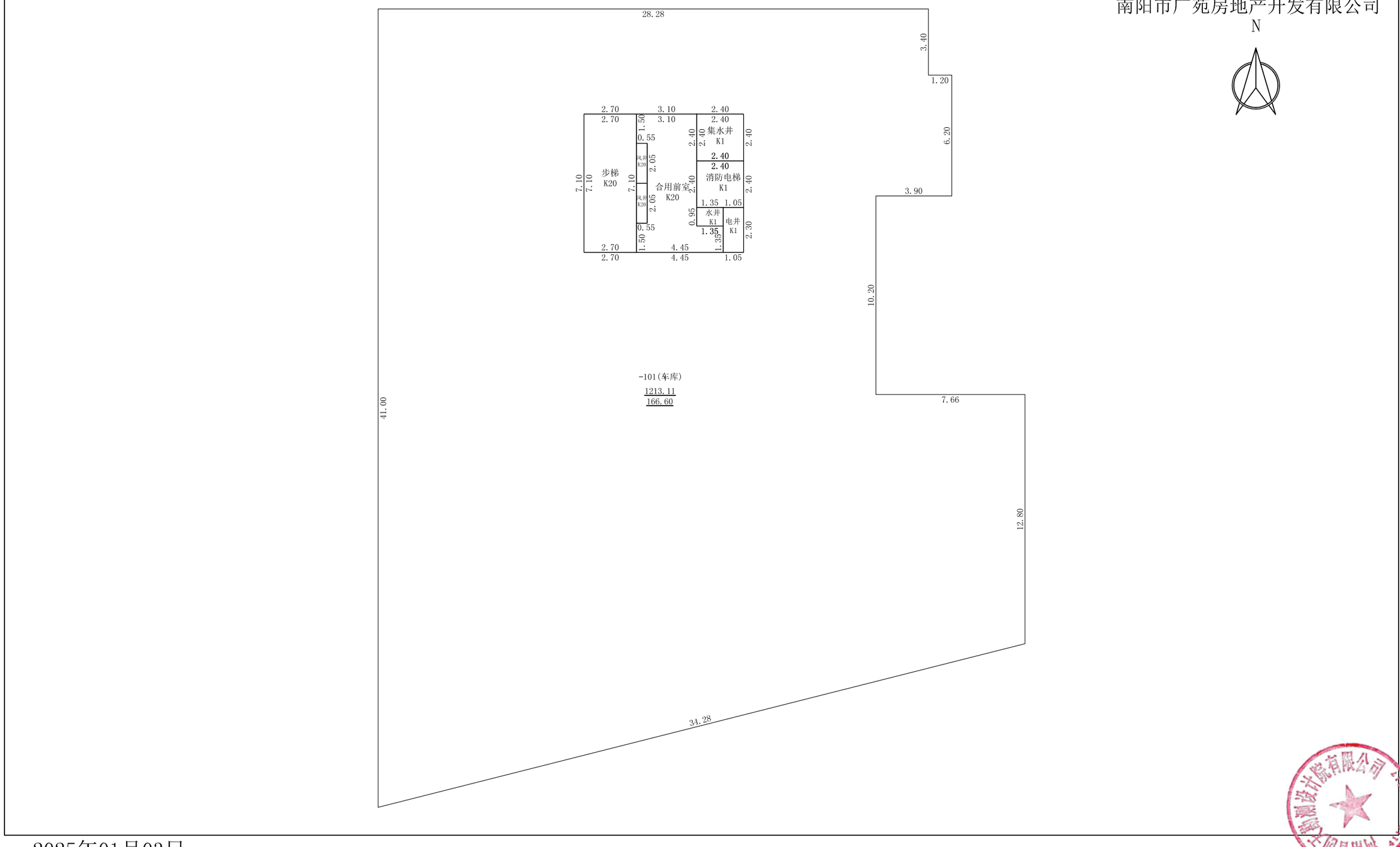
1：200

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(㎡)	1046.512
幢　号	第3幢					建成年份	2023	层共有面积(㎡)	70.732
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(㎡)	1117.24

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

1：200

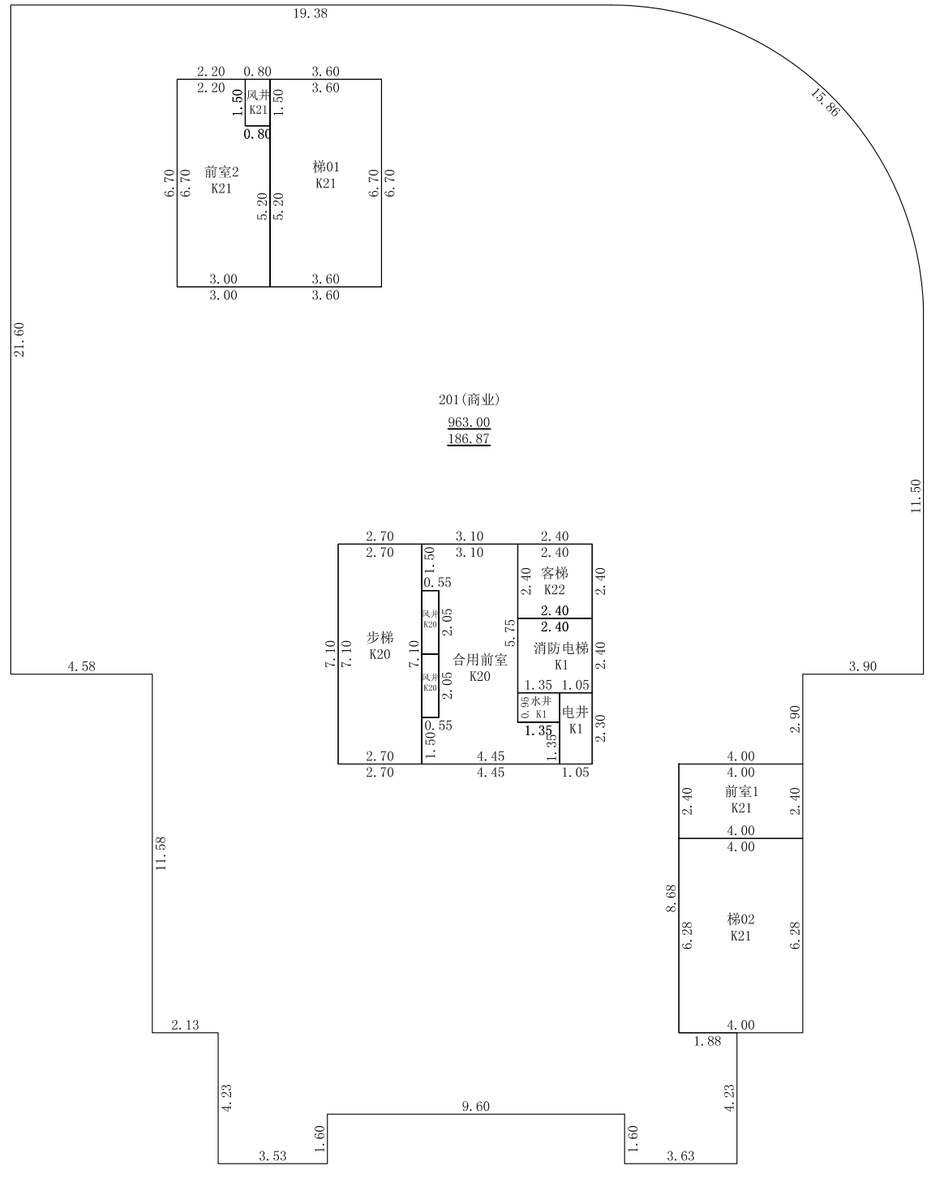
河南省创天勘测设计院有限公司

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(㎡)	776.126
幢　号	第3幢					建成年份	2023	层共有面积(㎡)	156.320
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(㎡)	932.45

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

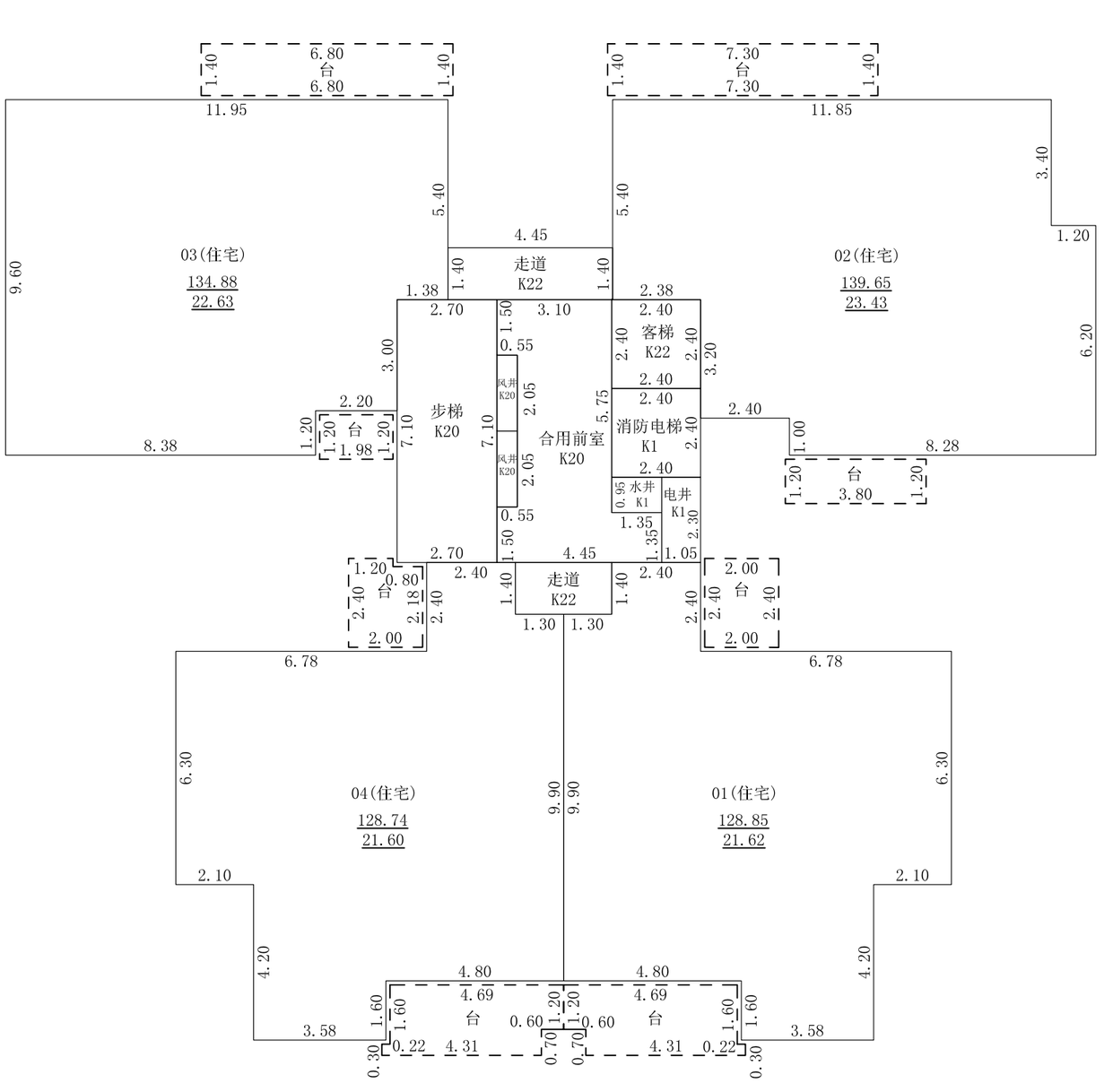
1：200

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3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

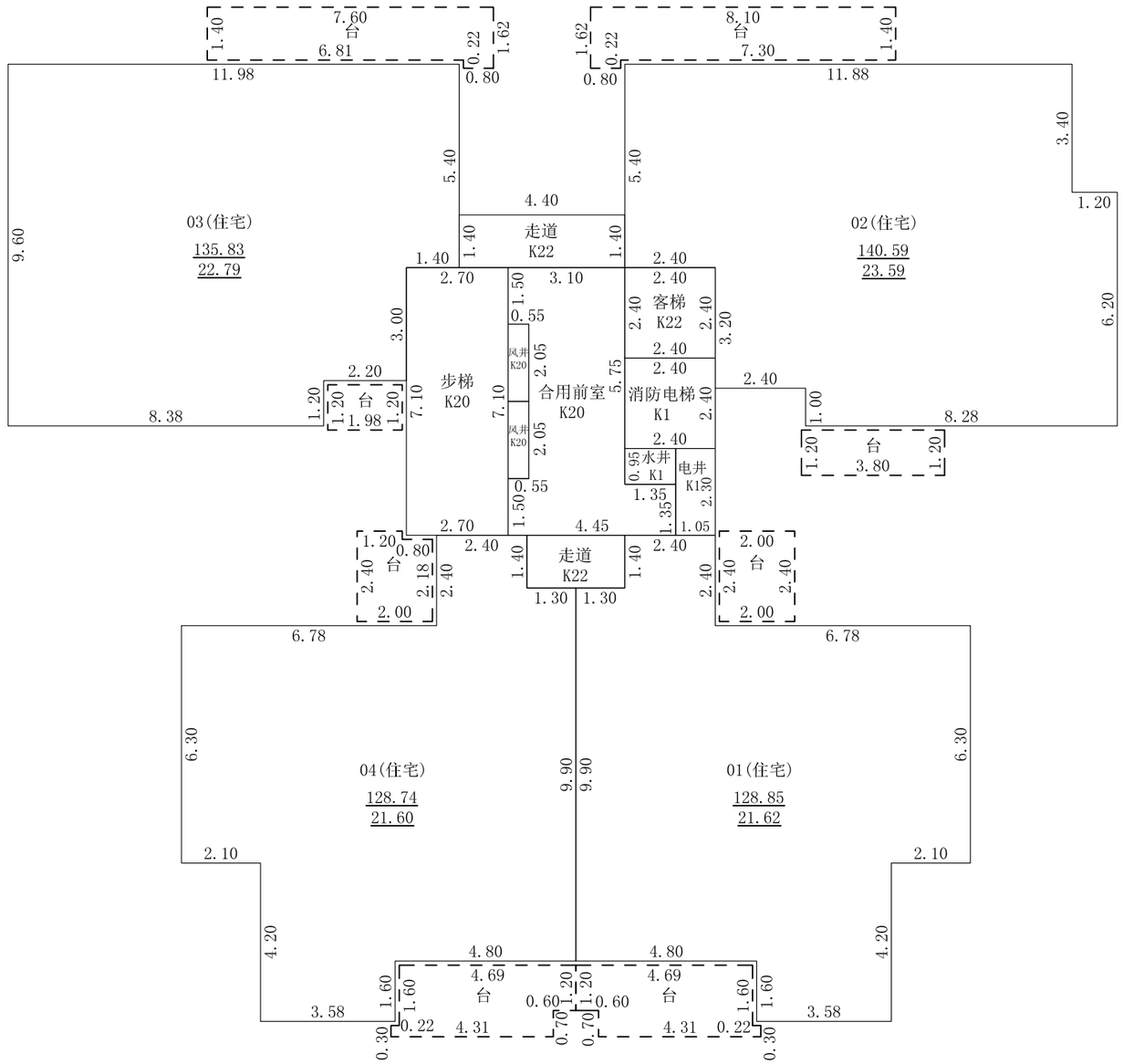
河南省创天勘测设计院有限公司

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(㎡)	444.397
幢　号	第3幢					建成年份	2023	层共有面积(㎡)	86.059
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(㎡)	530.46

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

1：150

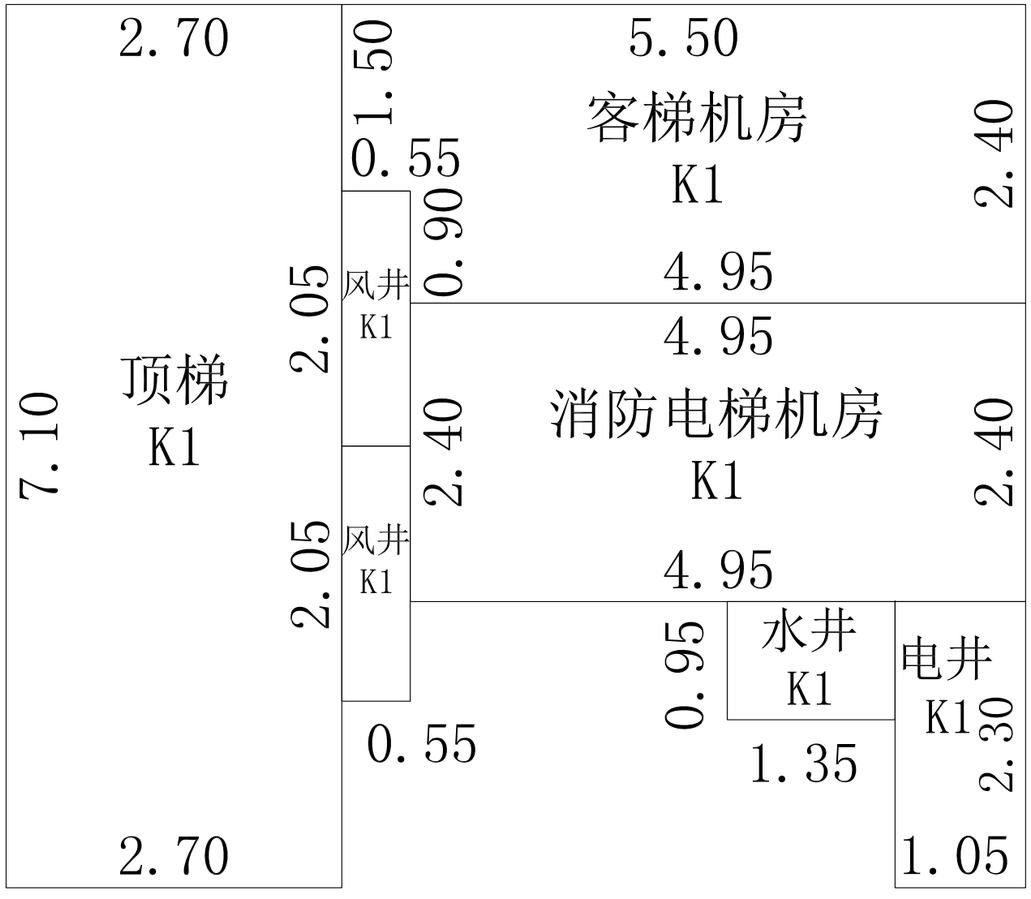
河南省创天勘测设计院有限公司

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(㎡)	0.000
幢　号	第3幢					建成年份	2023	层共有面积(㎡)	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(㎡)	53.63

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

1：50

河南省创天勘测设计院有限公司