南阳市房产面积实测绘报告书

测绘单位自编号：2024122403

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 3 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
91410102349528406 6

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 4101021686363

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（㎡）	10297.53		
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3幢		27	25	2	-2,-1	钢混	2025	人防停车	910.81		2	共	共	共	共
	第3幢		27	25	2	1至25	钢混	2025	住宅	9386.72	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 3 幢		
幢建筑面积	10297.53	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	290.614	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	1867.902	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 1 层	197.009	K20	-2 至-1 层	

注：1、墙体厚度说明：-2 层墙厚 250mm，-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	290.614	0.0290413	全楼
K1	1867.902	0.2280228	-2 至 25 层
K20	197.009	0.3469507	-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 3 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 50.034 30.221 80.25
5.4000*5.0500+1.6250*6.3500+4.6000*0.3750+3.3500*3.2000
-202 197.664 119.392 317.06
1.4750*11.0500+23.9000*4.8500+3.1500*11.0250+7.6750*0.1000+6.0500*1.8000+10.8250*1.7500+0.0500*2.4000
-203 49.604 29.962 79.57 7.6750*4.1250+7.4000*2.4250
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
-101 270.528 163.403 433.93
8.3500*9.9000+2.0000*11.3000+6.6000*3.1000+0.3500*3.3000+1.5500*3.4000+0.8000*6.7000+3.3000*10.8000+4.7000*3.3500+2.6500*3.4000+3.4500*3.3000+1.9500*8.0000+5.5750*5.8000+0.8250*4.1250+4.0000*2.4750
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 38.315 187.36
5.4000*9.9000+11.3000*2.0000+9.9000*3.4500+1.5500*5.1000+4.5000*3.3000 阳台：3.2300*1.4000+6.4200*1.8000
102 149.048 38.315 187.36
3.3000*4.5000+12.4000*5.1000+10.8500*4.8000+1.4000*2.0000 阳台：3.2300*1.4000+6.4200*1.8000
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 38.394 187.75
5.4000*9.9000+2.0000*11.3000+3.4500*9.9000+5.1000*1.5500+3.3000*4.5000 阳台：3.4500*1.4000+6.4200*1.8000
202 149.356 38.394 187.75
3.3000*4.5000+5.1000*12.4000+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=9386.72

2)公用建筑面积分摊系数

$$KB3=\frac{KB3}{\text{所有分摊KB3的套内面积}}=\frac{290.614}{10006.914}=0.0290413$$

$$K1=\frac{\text{一级共有面积(含外墙分摊)+参数面积}}{\text{套内面积}}=\frac{1867.9020+0.0000}{8191.7350}=0.2280228$$

$$K20=\frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}}=\frac{197.0090+0.0000}{567.8300}=0.3469507$$

3.计算总建筑面积

总建筑面积=10297.53

房屋共用部位设计说明表

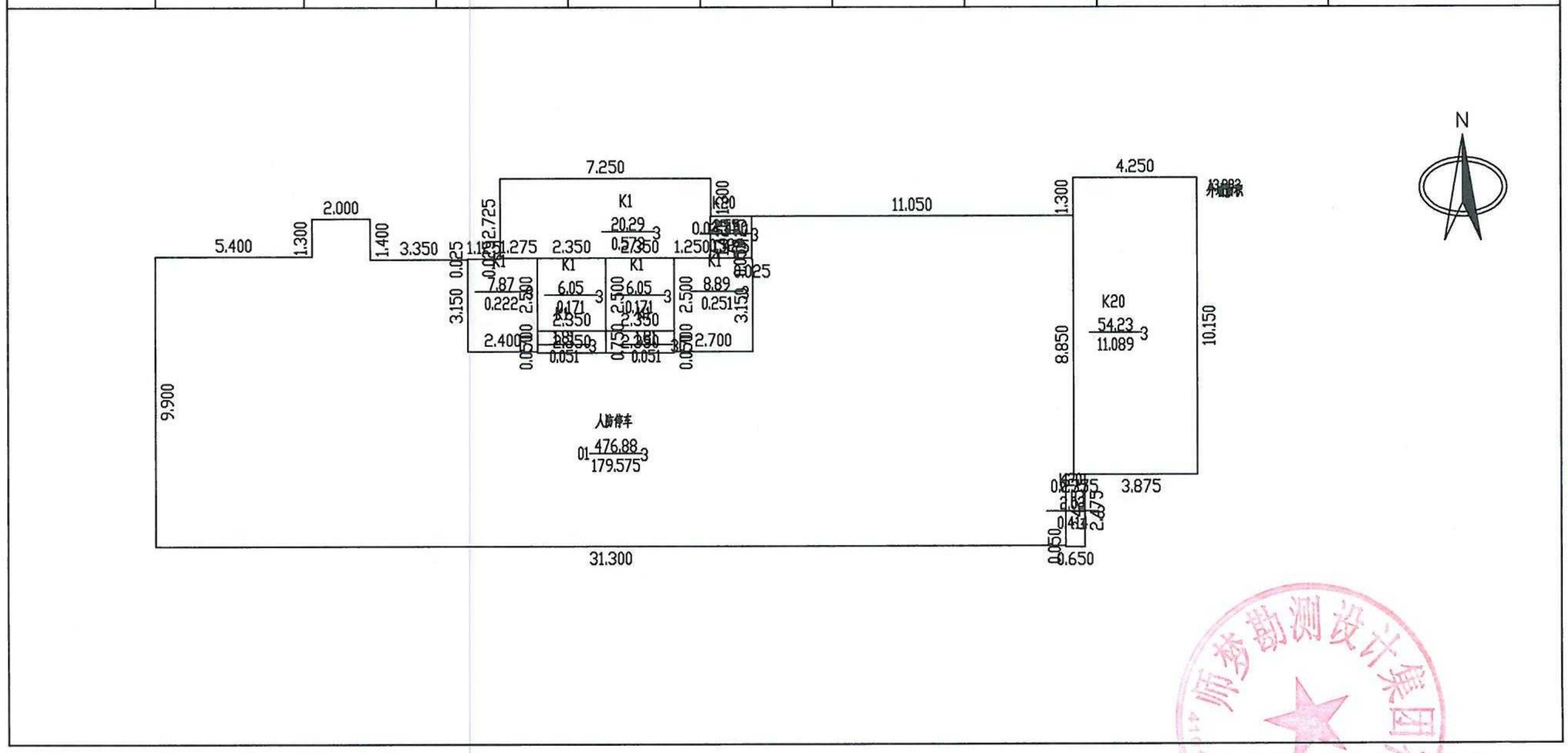
房屋坐落：宛城区汉冶街道两相东路 1888 号		
为多幢楼服务的共用面积		
公用设施名称	所在楼层及位置	服务对象
仅为本幢楼服务的共用面积		
公用设施名称	所在楼层及位置	服务对象
外墙	全楼	全楼
-1 层强电间、弱电间、热表间、、1 层入户大堂、-2 至 25 层步梯、电梯、合用前室、走廊、水暖井、电井	-2 至 25 层	-2 至 25 层
-2 至-1 层送风机房、排烟机房、风井、1 层风井	-2 至-1 层 1 层	-2 至-1 层
外墙设计厚度说明：-2 层墙厚 250mm，-1 至 25 层墙厚 200mm、粉刷层厚 20mm。 阳台为封闭阳台。		
备注：		

设计单位名称（盖章）：　　建设单位名称（盖章）：

经办人签字：

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)	297.30
房地号	55-100-4龙都·雍和嘉园-056-第3幢					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	179.58
总层数	27	地上层数	25	地下层数	2	所在层数	-2	产权面积(m²)	476.88

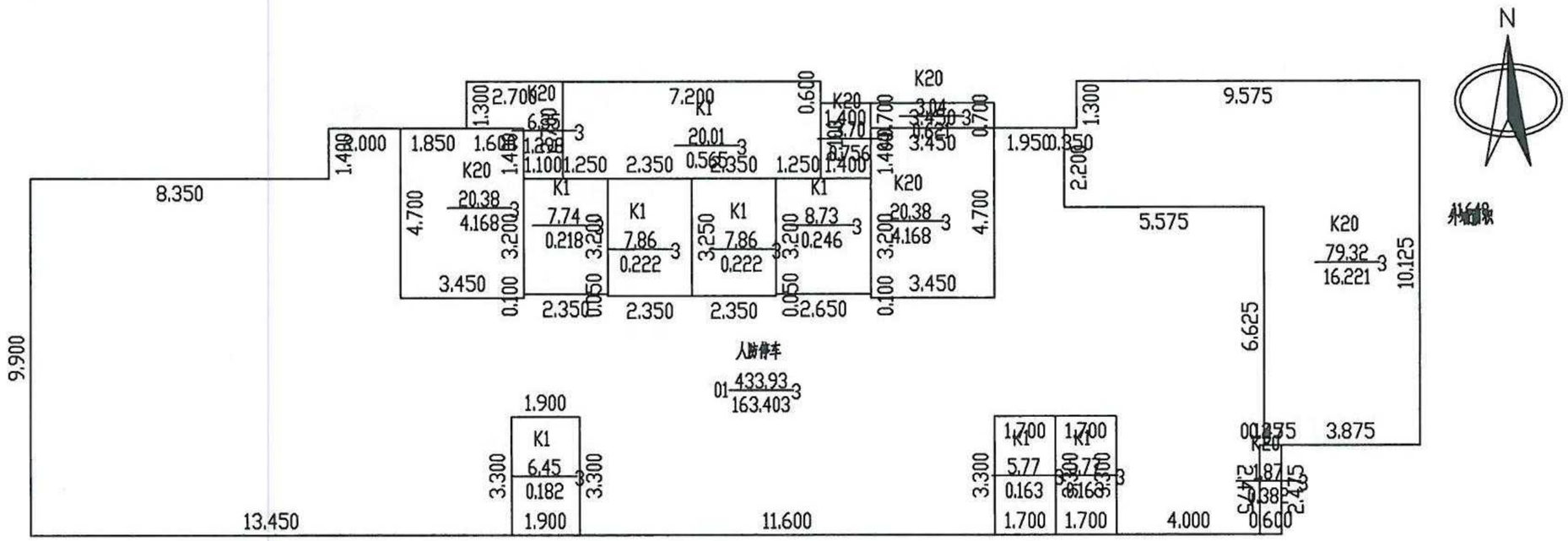


2024年12月24日　　比例 1：200　　师梦勘测设计集团有限公司

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)	270.53
房地号	55-100-4龙都·雍和嘉园-056-第3幢					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	163.40
总层数	27	地上层数	25	地下层数	2	所在层数	-1	产权面积(m²)	433.93

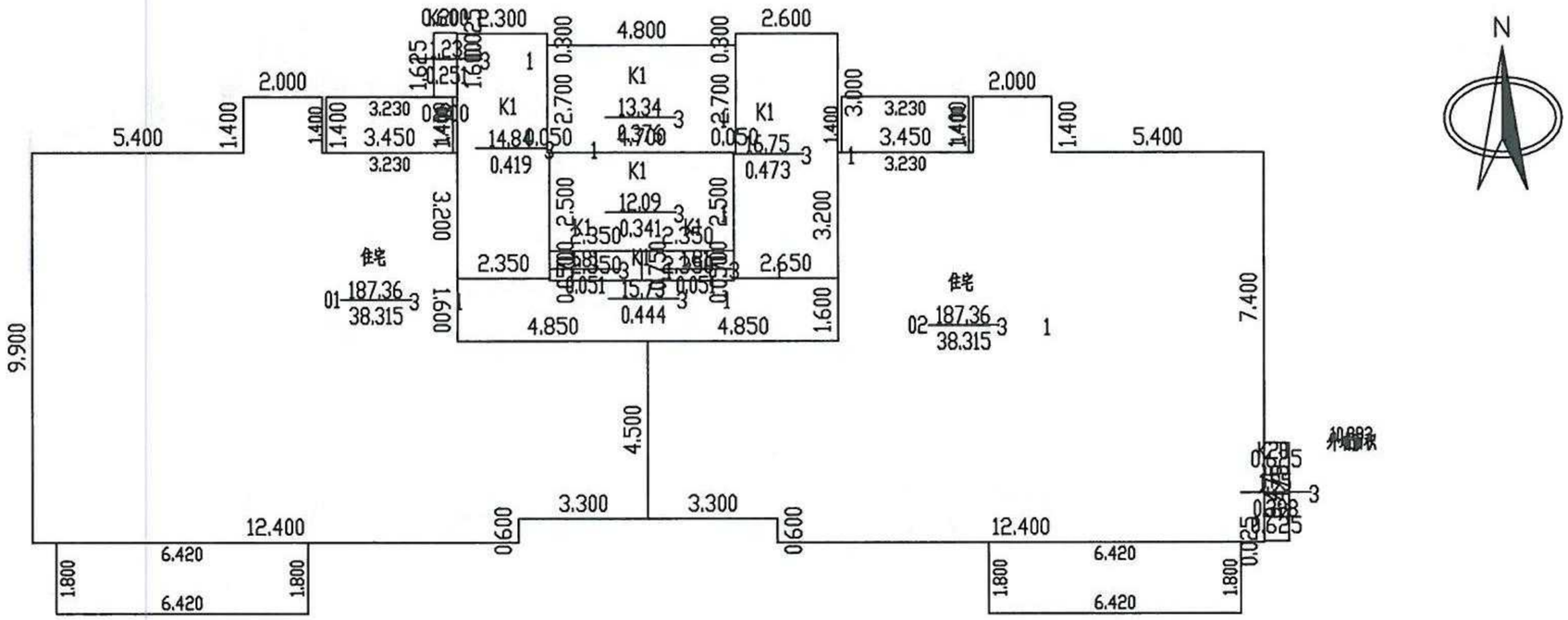


2024年12月24日　　比例 1：200　　师梦勘测设计集团有限公司

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)	298.10
房地号	55-100-4龙都·雍和嘉园-056-第3幢					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	76.62
总层数	27	地上层数	25	地下层数	2	所在层数	1	产权面积(m²)	374.72

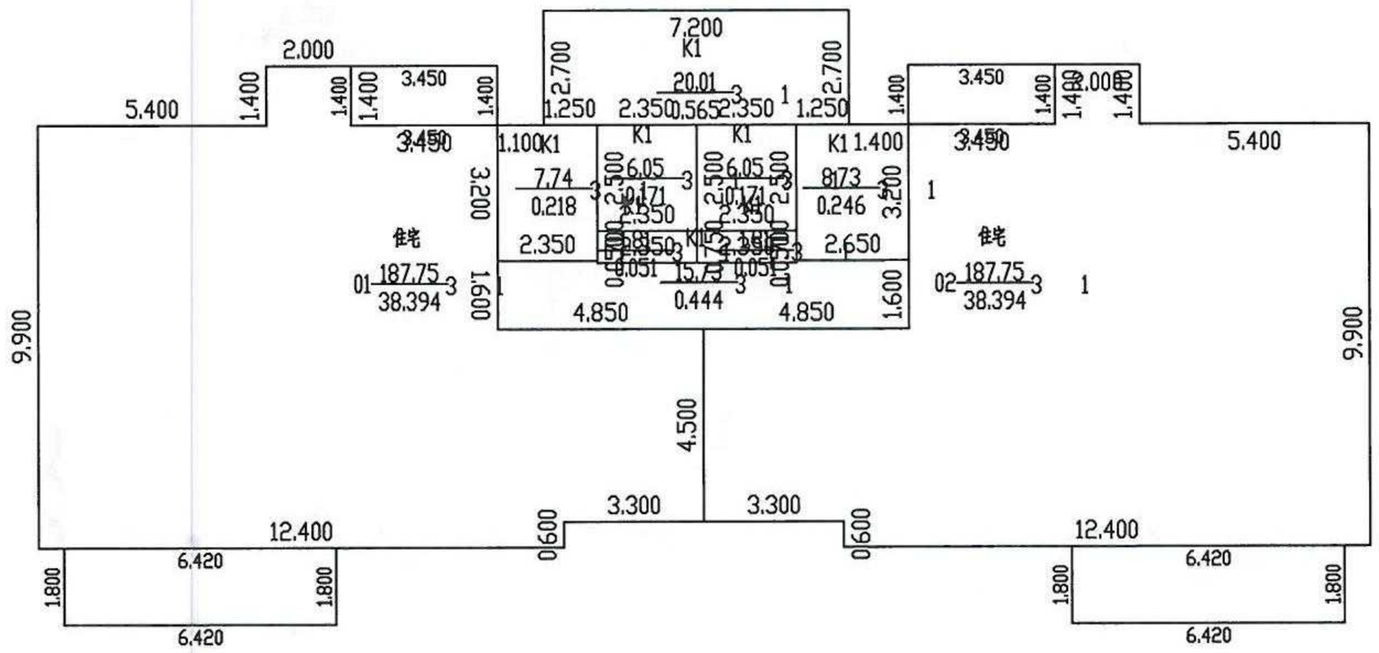


2024年12月24日　　比例 1：200　　师梦勘测设计集团有限公司

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3幢					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	1850.11
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)	9019.20

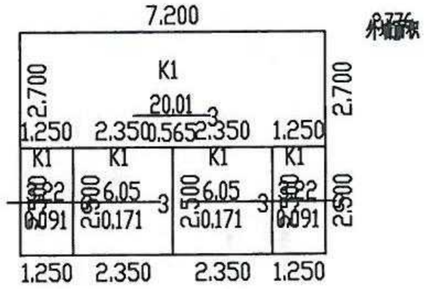


2024年12月24日　　比例 1：200　　师梦勘测设计集团有限公司

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)	
房地号	55-100-4龙都·雍和嘉园-056-第3幢					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	
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(m²)	



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