南阳市房产面积实测绘报告书

测绘单位自编号：2024122402

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 2 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

中华人民共和国自然资源部监制

赵存：17638358321

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（㎡）		9900.79	
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2幢		26	24	2	-2,-1	钢混	2025	人防停车	886.67		2	共	共	共	共
	第2幢		26	24	2	1至24	钢混	2025	住宅	9014.12	48		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 2 幢		
幢建筑面积	9900.79	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	277.308	KB1	全楼	
-1 层强电间、弱电间、热表间、1 层入户大堂、-2 至 24 层步梯、电梯、合用前室、走廊、水暖井、电井	-2 至 24 层	1800.506	K1	-2 至 24 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	236.314	K20	-2 至-1 层	

注：1、墙体厚度说明：-2 至 24 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	277.308	0.0288153	全楼
K1	1800.506	0.2286770	-2 至 24 层
K20	236.314	0.4569280	-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 2 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
-201 276.500 197.537 474.04
1.4000*6.5500+11.3000*1.9000+4.0000*4.2000+6.8500*9.9000+20.5500*6.6000+4.7000*5.4500
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
-101 240.680 171.947 412.63
11.3000*1.9000+3.8000*9.9000+3.6000*11.3000+6.6000*3.1000+20.9000*3.3000+3.3000*11.6000+3.3000*4.0000
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 38.379 187.43
5.4000*9.9000+2.0000*11.3000+3.4500*9.9000+5.1000*1.5500+3.3000*4.5000 阳台：6.4200*1.8000+3.2300*1.4000
102 149.048 38.379 187.43
3.3000*4.5000+5.1000*12.4000+3.4500*4.8000+7.4000*4.8000+2.0000*1.4000 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 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 38.458 187.81
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 38.458 187.81
3.3000*4.5000+5.1000*12.4000+10.8500*4.8000+1.4000*2.0000 阳台：6.4200*1.8000+3.4500*1.4000
5) 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

2.计算公用建筑面积分摊系数
1)住宅总建筑面积=9014.12
2)公用建筑面积分摊系数

$$KB2=\frac{KB2}{\text{所有分摊 KB2 的套内面积}}=\frac{277.308}{9623.651}=0.0288153$$

$$K1=\frac{\text{一级共有面积(含外墙分摊)+参数面积}}{\text{套内面积}}=\frac{1800.5060+0.0000}{7873.5770}$$

=0.2286770

$$K20=\frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}}=\frac{236.3140+0.0000}{517.1800}$$

=0.4569280

3. 计算总建筑面积

总建筑面积=9900.79

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 24 层步梯、电梯、合用前室、走廊、水暖井、电井	-2 至 24 层	-2 至 24 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 至 24 层墙厚 200mm、粉刷层厚 20mm。 阳台为封闭阳台。		
备注：		

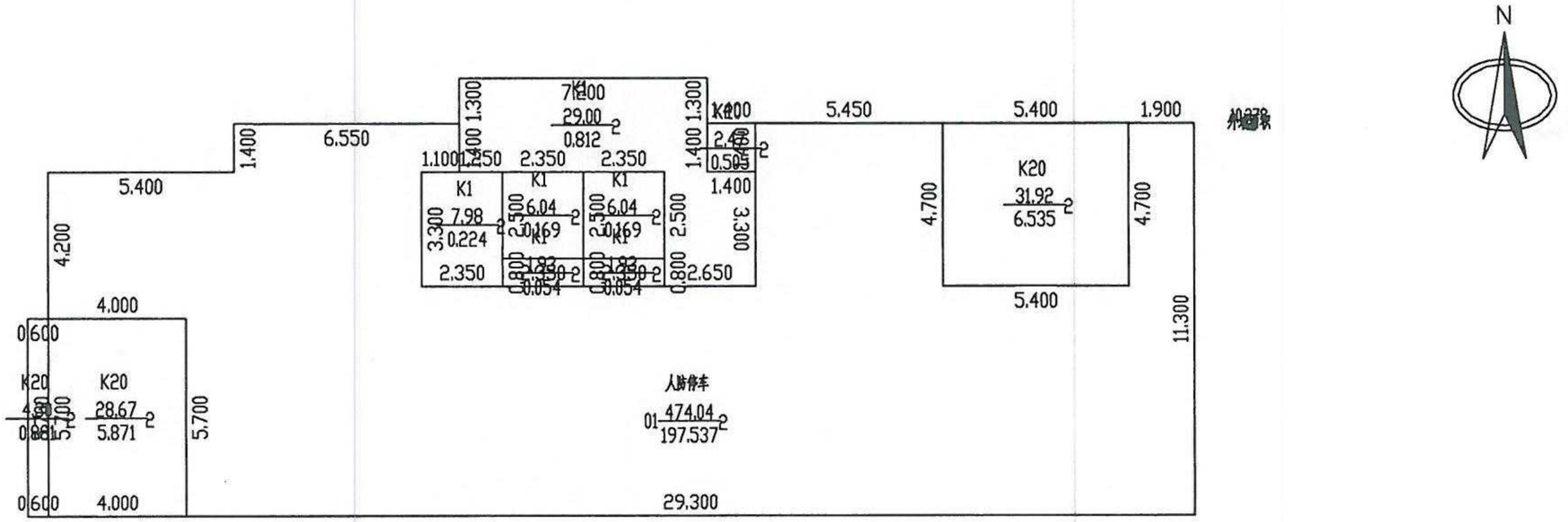
设计单位名称（盖章）：

经办人签字：徐燕敏

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(m²)	276.50
房地号	55-100-4龙都·雍和嘉园-056-第2幢					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	197.54
总层数	27	地上层数	25	地下层数	2	所在层数	-2	产权面积(m²)	474.04

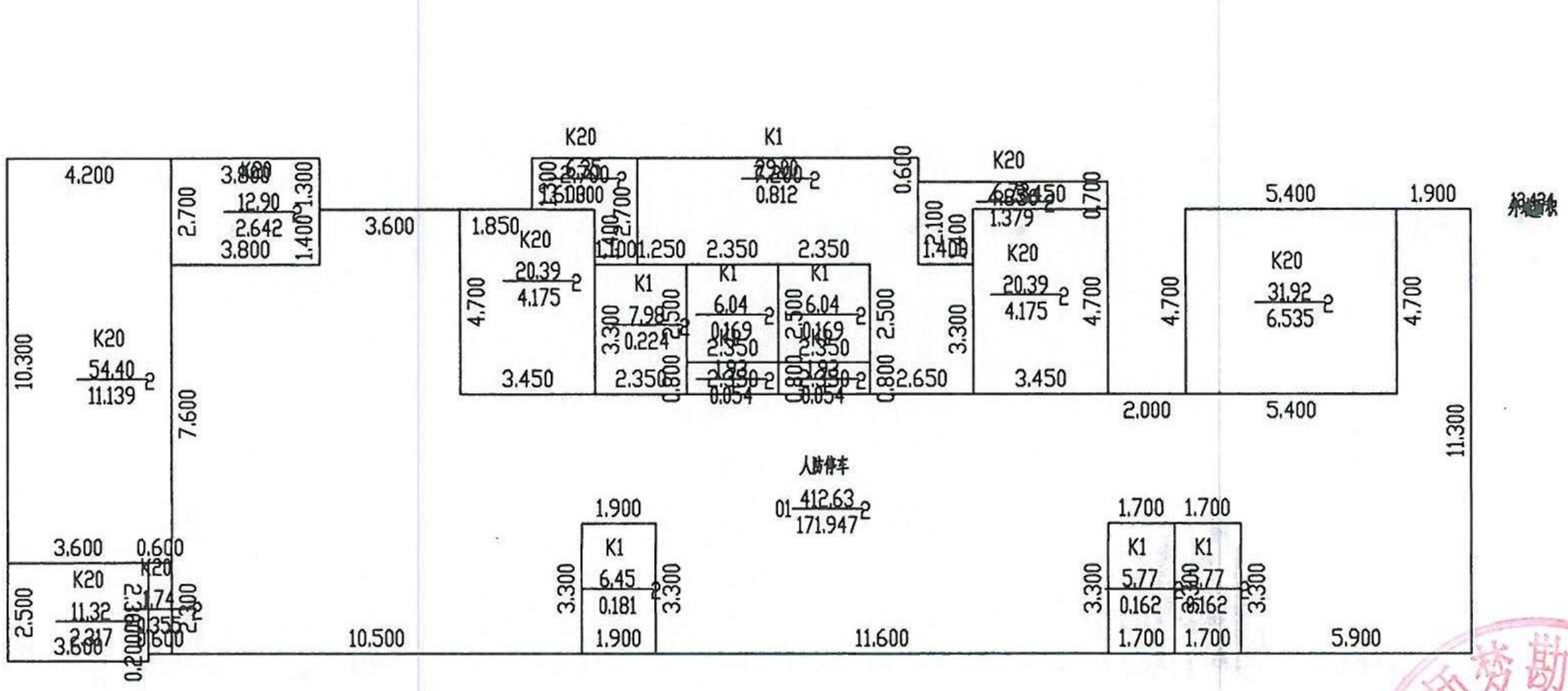


2024年12月24日　　比例 1：200　　师梦勘测设计集团有限公司

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)	240.68
房地号	55-100-4龙都·雍和嘉园-056-第2幢					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	171.95
总层数	27	地上层数	25	地下层数	2	所在层数	-1	产权面积(m²)	412.63

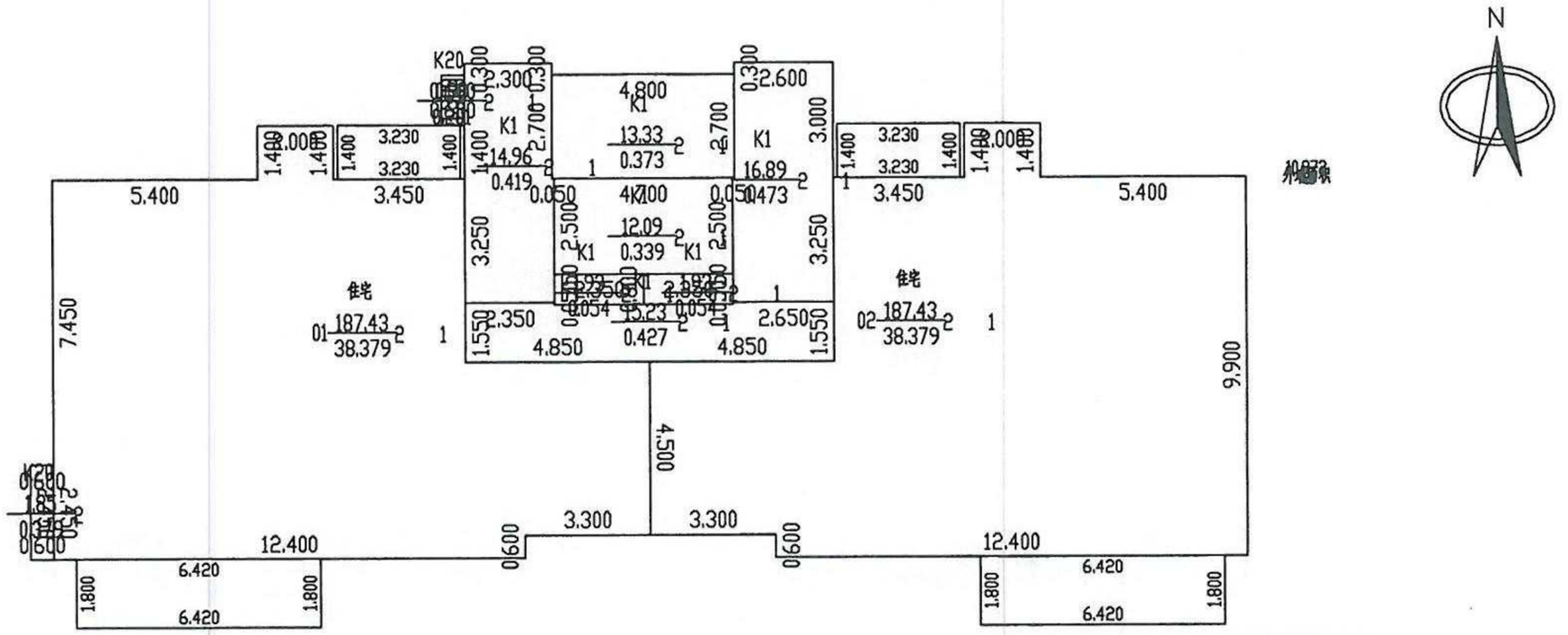


2024年12月24日　　比例 1：200　　师梦勘测设计集团有限公司

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2幢					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	76.76
总层数	27	地上层数	25	地下层数	2	所在层数	1	产权面积(m²)	374.86

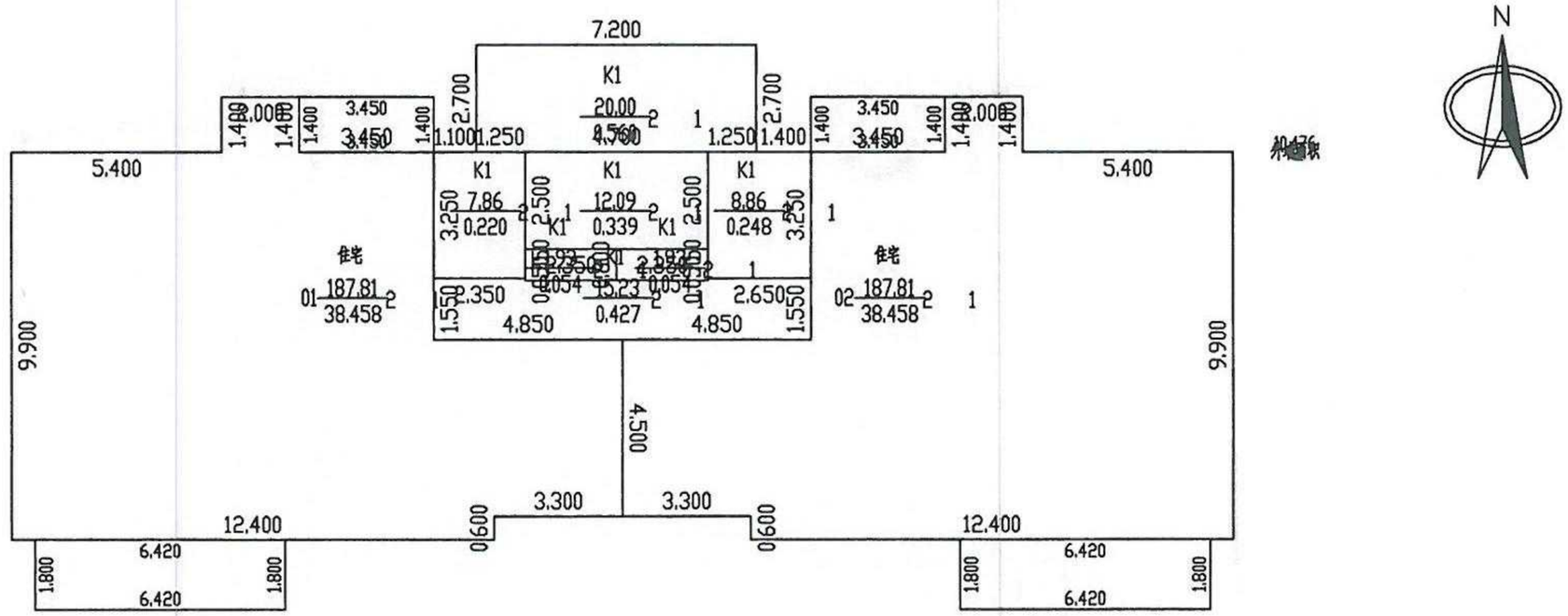


2024年12月24日　　比例 1：200　　师梦勘测设计集团有限公司

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)	6870.38
房地号	55-100-4龙都·雍和嘉园-056-第2幢					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	1768.88
总层数	27	地上层数	25	地下层数	2	所在层数	2至24	产权面积(m²)	8639.26

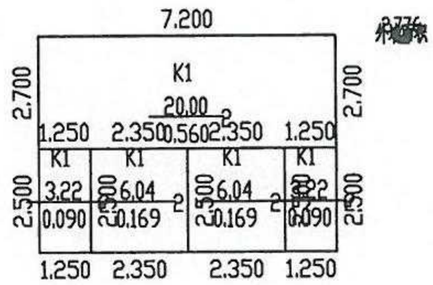


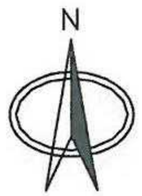
2024年12月24日　　比例 1：200　　师梦勘测设计集团有限公司

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2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