南阳市房产面积实测绘报告书

测绘单位自编号：JL202504001

测 绘 类 型：房产面积实测绘

房 产 坐 落：雪枫路以北,经十路以东

测 绘 单 位：河南建联大数据集团有限公司

建 设 单 位：南阳市统领房地产开发有限责任公司

测 绘 幢 号：南阳传世温泉公馆（二期）-第B1幢

（测绘单位盖章）

2025 年 05 月 08 日

测绘单位房产测绘资质证书

统一社会信用代码
91411302563741144H

营业执照

（副本）(2-1)

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　河南建联大数据集团有限公司

类　　型　其他有限责任公司

法定代表人　丁扬

经营范围　一般项目：大数据服务；地质勘查技术服务；工程管理服务；工程造价咨询业务；基础地质勘查；规划设计管理；工业工程设计服务；水文服务；土地调查评估服务；不动产登记代理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；专业设计服务；工业设计服务；软件开发；信息技术咨询服务；卫星遥感数据处理；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；招投标代理服务（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）许可项目：测绘服务；检验检测服务；水利工程质量检测；建设工程质量检测；建设工程勘察；人防工程设计；建设工程设计；地质灾害治理工程设计；国土空间规划编制；水利工程建设监理；建设工程监理；公路工程监理；建筑智能化系统设计（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）

注册资本　伍佰万圆整

成立日期　2010年11月03日

住　　所　南阳市宛城区汉冶东路鸿源小区6号楼402室

登记机关　南阳市市场监督管理局宛城分局

2022年09月30日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn　　市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告　　国家市场监督管理总局监制

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、地理信息系统工程。***

单位名称：河南建联大数据集团有限公司

注册地址：南阳市宛城区汉冶东路鸿源小区6号楼402室

法定代表人：丁扬

证书编号：乙测资字41510980

有效期至：2028年9月17日

发证机关（印章）

2023年9月18日

No. 032372　　中华人民共和国自然资源部监制

咨询电话：0377-62291777

验收结论

我方已按照《房屋测量规范》（GB/T17986.1-2000）、《关于房屋面积计算与房屋权属登记有关问题的通知》（建住房（2002）74号）、《河南省建设项目联合测绘技术导则（试行）》相关规定，组织我方本项目负责人何英举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：何英举

验收日期：2025年3月25日

建设单位：（盖章）

南阳市第一房地产开发有限责任公司

房屋状况表

房屋坐落	雪枫路以北,经十路以东			测绘幢号	南阳传世温泉公馆（二期）第B1幢			建成年份	2025
建设单位（产权人）	南阳市统领房地产开发有限责任公司	总层数	15	地上层数	14	总建筑面积	12295.90	套内面积	9430.94
				地下层数	1			分摊面积	2864.96

房屋状况	房屋规划用途及面积						墙体归属				
	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
第 B1 幢	住宅	钢混	1-14	11288.61	97		1-14	共	共	共	共
第 B1 幢	非机动车库	钢混	-1	899.38		1	-1	共	共	共	共
第 B1 幢	物业管理用房	钢混	1	107.91		1	1	共	共	共	共
备注											

河南建联大数据集团有限公司

2025 年 03 月 25 日

幢分摊说明书

房屋坐落	雪枫路以北，经十路以东				
测绘幢号	南阳传世温泉公馆（二期）-第B1幢				
幢套内面积	9430.940	幢共用面积	2864.960	幢建筑面积	12295.90
注：幢套内面积为分摊计算前各功能区面积之和，幢共用面积为分摊计算前各共用区面积之和，幢建筑面积为幢外轮廓围合面积。					

功能区划分			
功能区名称	功能区户室	功能区面积	功能区描述
功能区1	住宅、物业管理用房	11396.52	地上功能区
功能区2	非机动车库	899.38	地下功能区

共用区划分			
共用区名称	共用区部位	共用区面积	参与下级分摊面积
KBB1	外墙	390.680	390.680
K1	1-14层核心筒区域	1927.640	1927.640
K20	-1层楼梯、排烟机房、送风机房、配电间	116.750	116.750
K21	2-14层连廊	627.770	627.770

注：1、参与下级分摊面积=公用区面积+从上级分摊得到的面积。
2、墙体厚度说明：墙体厚度为200mm，外墙抹灰层厚度为10mm。

分摊关系制定		
公用区名称	参摊区域	参摊区域面积
KB1	功能区1+功能区2+全体分摊	11905.000
K1	功能区1+功能区2	10038.720
K20	功能区2	638.970
K21	功能区1	8791.970

注：参摊区域面积=公用区的参摊区域内各功能区面积之和

分摊系数		
公用区名称	K系数值	K系数计算公式
KB1	0.032816464	KB1=390.68+0.0000/11905=0.0328164
K1	0.192020497	K1=1927.64+0.0000/10038.72=0.1920204
K20	0.182715933	K20=116.75+0.0000/638.97=0.1827159
K21	0.071402655	K21=627.77+0.0000/8791.97=0.0714026

注：公用区K系数值=公用区参与下级分摊面积/参摊区域面积

房产建筑面积计算明细表

（计算书）

房地号:南阳传世温泉公馆（二期）-第B1幢
申请单位：南阳市统领房地产开发有限责任公司
房屋坐落：雪枫路以北,经十路以东
测绘日期：2023.12.19
计算内容：
1.计算套内建筑面积
1）-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
-101 638.97 260.41 899.38
4.100*8.550+0.900*3.300+0.400*2.700+0.900*3.300+6.900*5.800+3.300*6.600+3.000*1.800+0.400*4.400+0.5*0.900*0.000+0.5*6.600*0.000+0.5*1.800*0.000+0.5*0.900*3.300+0.5*4.200*7.000+0.5*5.800*9.350+0.5*10.250*0.100+0.5*13.800*1.500+0.5*1.500*2.565+0.5*20.600*5.300+0.5*0.900*3.300+0.5*3.000*1.500+0.5*3.600*3.000+0.5*3.400*2.000+0.5*5.250*3.300+0.5*3.945*1.724+0.5*3.400*11.500+0.5*5.300*20.600+0.5*4.100*5.250+0.5*3.421*1.237+0.5*8.163*16.232+0.5*2.971*2.870+0.5*3.662*2.064+0.5*6.926*0.143+0.5*10.345*2.871+0.5*4.800*3.600+0.5*14.894*3.348+0.5*4.900*1.500+0.5*10.250*1.317+0.5*5.311*5.943+0.5*11.003*18.708+0.5*10.465*3.831+0.5*2.435*4.100+0.5*25.976*1.937+0.5*8.050*1.107
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 83.25 24.66 107.91
10.800*3.300+9.900*3.600+5.700*1.650+0.5*0.000*1.650 阳台：(1.500*3.380+0.600*0.110)*0.5
102 73.26 21.70 94.96
0.900*3.300+1.500*3.000+4.300*9.900+2.000*1.800+1.500*1.100+0.5*1.800*0.000+0.5*2.000*7.700+0.5*7.700*2.000 阳台：(1.500*3.380+0.600*0.110)*0.5
103 83.42 24.71 108.13
3.300*10.800+9.900*3.600+5.700*1.650+0.5*0.000*1.650+0.5*4.200*0.000 阳台：(3.700*0.600+0.900*3.600)*0.5
101 103.16 30.56 133.72 10.600*9.000+0.900*3.400 阳台：(3.100*1.500)*0.5+(3.160*1.500)*0.5
102 90.86 26.92 117.78
7.900*10.300+3.800*0.900+2.300*0.600 阳台：(6.260*1.500)*0.5
103 90.86 26.92 117.78
10.300*7.900+0.900*3.800+0.600*2.300 阳台：(6.260*1.500)*0.5
104 103.16 30.56 133.72 3.400*11.500+5.600*10.600 阳台：(3.100*1.500)*0.5+(3.160*1.500)*0.5
3）2、3、4、5、6、7、8、9、10、11、12、13、14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 83.26 24.67 107.93

10.800*3.300+9.900*3.600+5.700*1.650+0.5*0.000*1.650 阳 台 ：(1.500*3.380+0.600*0.110)*0.5

202 73.26 21.70 94.96

0.900*3.300+1.500*3.000+4.300*9.900+2.000*1.800+1.500*1.100+0.5*1.800*0.000+0.5*2.000*7.700+0.5*7.700*2.000 阳 台 ：(1.500*3.380+0.600*0.110)*0.5

203 83.42 24.71 108.13

3.300*10.800+9.900*3.600+5.700*1.650+0.5*0.000*1.650+0.5*4.200*0.000 阳台：(3.700*0.600+0.900*3.600)*0.5

201 103.16 30.56 133.72 10.600*9.000+0.900*3.400 阳台：(3.100*1.500)*0.5+(3.160*1.500)*0.5

202 90.87 26.92 117.79

7.900*10.300+3.800*0.900+2.300*0.600 阳台：(6.260*1.500)*0.5

203 90.87 26.92 117.79

10.300*7.900+0.900*3.800+0.600*2.300 阳台：(6.260*1.500)*0.5

204 103.16 30.56 133.72 3.400*11.500+5.600*10.600 阳台：(3.160*1.500)*0.5+(3.100*1.500)*0.5

4) 15 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=11288.61

2)公用建筑面积分摊系数

$$KBB1=\frac{KBB1}{\text{所有分摊KBB1的套内面积}}=\frac{390.68}{11905.00}=0.0328164$$

$$K1=\frac{\text{一级共有面积(含外墙分摊)+参数面积}}{\text{套内面积}}=\frac{1927.640+0.000}{10038.720}=0.1920205$$

$$K20=\frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}}=\frac{116.750+0.000}{638.970}=0.1827159$$

$$K21=\frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}}=\frac{627.770+0.000}{8791.970}=0.0714027$$

3.计算总建筑面积

总建筑面积=12295.90

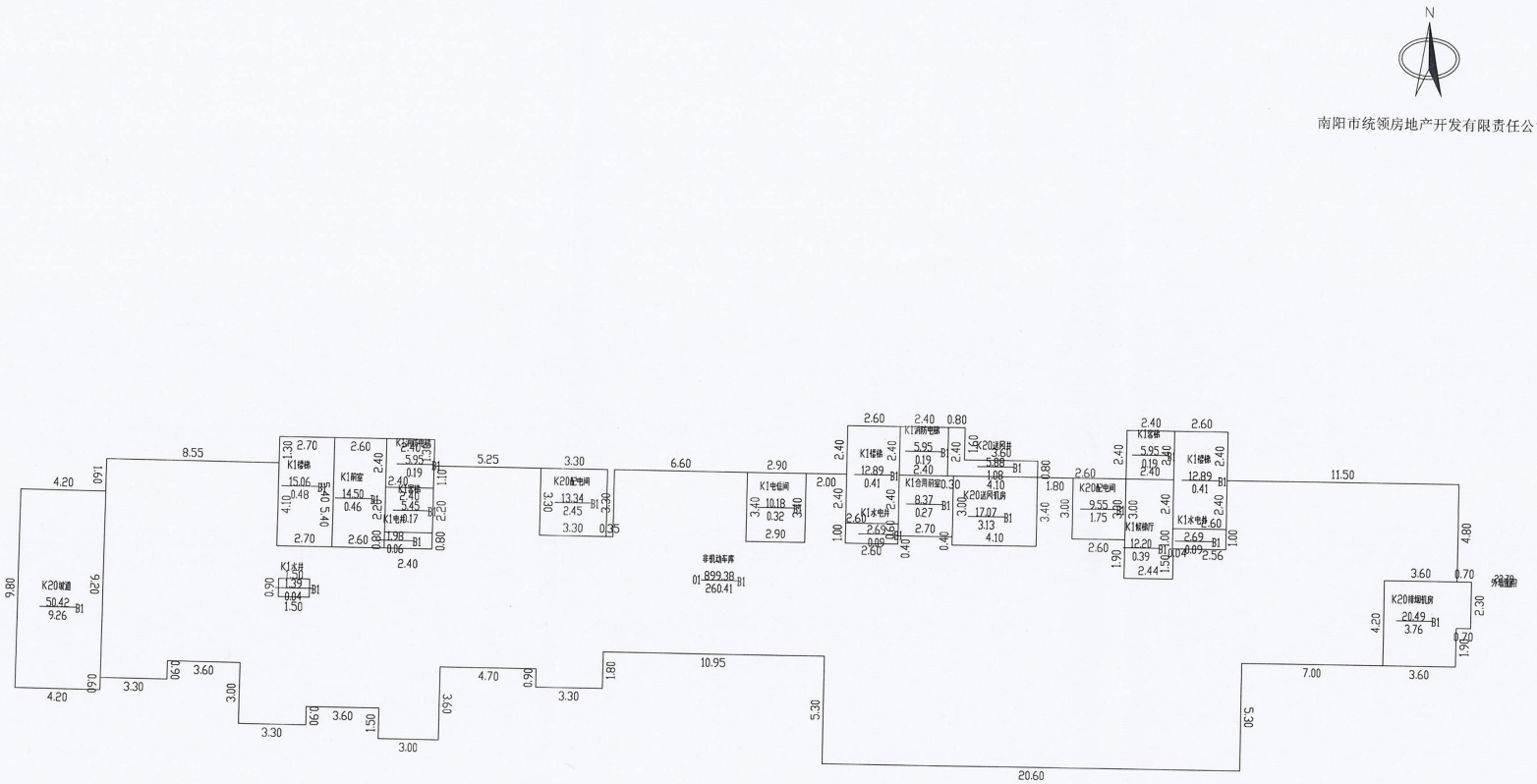
房屋共用部位设计说明表

房屋坐落：雪枫路以北，经十路以东区域（南阳传世温泉公馆（二期））第B1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	本小区
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
入户大堂	1层	本栋楼功能区
电信间	-1层	本栋楼功能区
下沉楼梯	-1层	地下功能区
风机房	-1层	地下功能区
连廊	2-14层	住宅功能区
外墙设计厚度说明:建筑主体外墙厚度为200mm，外墙抹灰层厚度为10mm。		
备注:		

建设单位名称（盖章）：　　设计单位名称（盖章）：

南阳市房产分层图

房产坐落	高新区雪松路以北、经十路以东					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	638.97
房地号	南阳传世温泉公馆（二期）-第B1幢					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	260.41
总层数	15	地上层数	14	地下层数	1	所在层数	-1	产权面积(m²)	899.38



2025年03月31日

比例 1：200

测绘人：张爱丽　　审核人：李玲芝

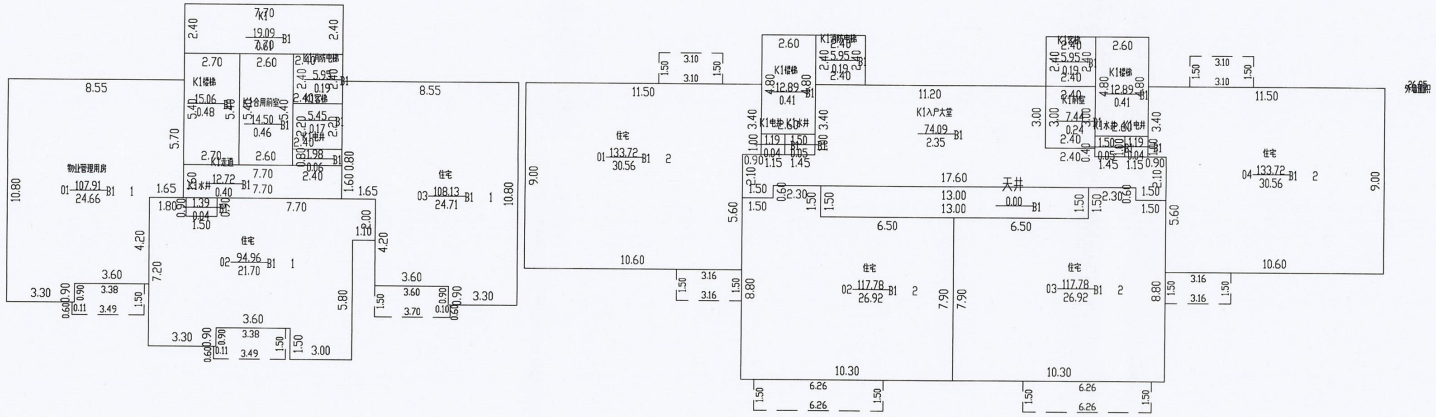
河南建联大数据集团有限公司

南阳市房产分层图

房产坐落	高新区雪松路以北、经十路以东					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	627.97
房地号	南阳传世温泉公馆（二期）-第B1幢					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	186.03
总层数	15	地上层数	14	地下层数	1	所在层数	1	产权面积(m²)	814.00

N

南阳市统领房地产开发有限责任公司



2025年03月31日

比例 1：200

河南建联大数据集团有限公司

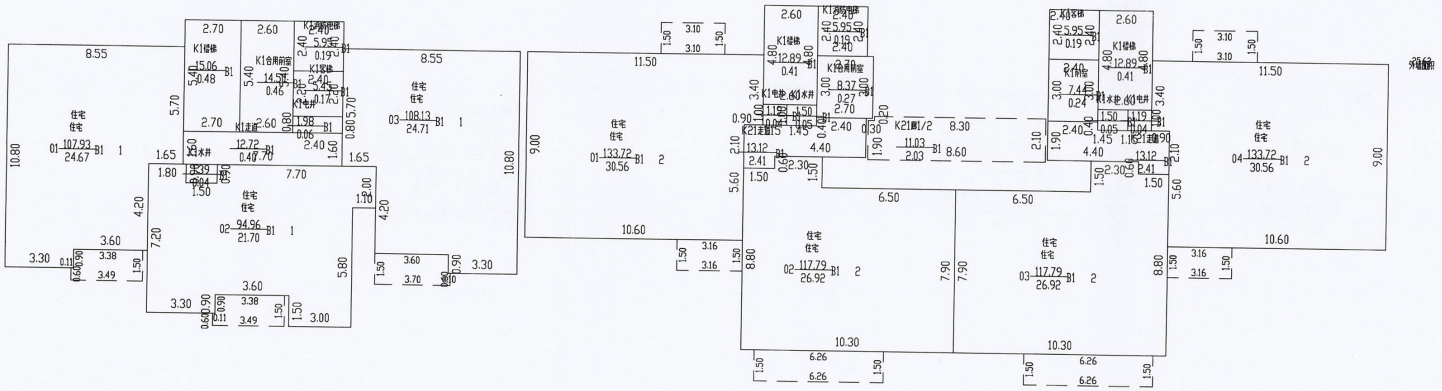
测绘人：张爱丽　　审核人：李玲芝

南阳市房产分层图

房产坐落	高新区雪松路以北、经十路以东					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	8164.00
房地号	南阳传世温泉公馆（二期）-第B1幢					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	2418.52
总层数	15	地上层数	14	地下层数	1	所在层数	2-14	产权面积(m²)	10582.52

N

南阳市统领房地产开发有限责任公司



2025年03月31日

比例 1：200

河南建联大数据集团有限公司

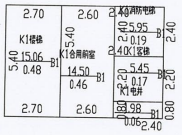
测绘人：张爱丽　　审核人：李玲芝

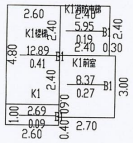
南阳市房产分层图

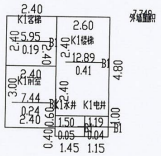
房产坐落	高新区雪松路以北、经十路以东					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	0.00
房地号	南阳传世温泉公馆（二期）-第B1幢					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	0.00
总层数	15	地上层数	14	地下层数	1	所在层数	出屋面层	产权面积(m²)	0.00

N

南阳市统领房地产开发有限责任公司







2025年03月31日

比例 1：200

河南建联大数据集团有限公司

测绘人：张爱丽　　审核人：李玲芝