南阳市房产面积实测绘报告书

测绘单位自编号：BDKJ20241260

测 绘 类 型：房产面积实测绘

房 产 坐 落：卧龙区人民南路1288号

测 绘 单 位：河南北斗空间科技有限公司

建 设 单 位：河南景和苑房地产开发有限公司

测 绘 幢 号：51-102-2(政和苑）-091-第11幢

河南北斗空间科技有限公司

2025年5月6日

统一社会信用代码
91410105092081425C

营业执照

（副本）(1-3)

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　河南北斗空间科技有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　杜耀刚

经营范围　一般项目：软件开发；信息系统运行维护服务；信息系统集成服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；规划设计管理；土地整治服务；数据处理和存储支持服务；地理遥感信息服务；卫星遥感数据处理；计算机软硬件及辅助设备零售；计算机软硬件及辅助设备批发；网络技术服务；大数据服务；教学专用仪器销售；广播影视设备销售；数字视频监控系统销售；幻灯及投影设备销售；办公设备销售；办公设备耗材销售；教学用模型及教具销售；文具用品批发；文具用品零售；实验分析仪器销售；第一类医疗器械销售（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）许可项目：测绘服务（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）

注册资本　壹仟万圆整

成立日期　2014年01月13日

住　　所　郑州市金水区经三路北7号3006室

登记机关　郑州市金水区市场监督管理局

2023 年 03 月 17 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

甲级测绘资质证书

专业类别：甲级：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：河南北斗空间科技有限公司

注册地址：郑州市金水区经三路北7号3006室

法定代表人：杜耀刚

证书编号：甲测资字41100960

有效期至：2027年6月13日

发证机关（印章）

2022年6月14日

No. 003819

联系电话：15716639642

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[illegible]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：[illegible]

验收日期：2025年1月13日

建设单位：（盖章）

房 屋 状 况 表

房屋坐落	卧龙区人民南路1288号，政和苑			测绘幢号	第11幢			建成年份	2025
建设单位（产权人）	河南景和苑房地产开发有限公司	总层数	29	地上层数	27	总建筑面积（㎡）	12866.63	套内面积（㎡）	9851.23
				地下层数	2			分摊面积（㎡）	3015.40

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
	住宅	剪力墙	1-27	12795.03	108		1-27	自	自	自	自
	出屋面电梯间	剪力墙	出屋面层	67.94		2					
	风井	剪力墙	1	3.66		1					

备注	

幢分摊说明书

房屋坐落		卧龙区人民南路1288号，（政和苑）			
测绘幢号		第11幢			
幢套内面积（㎡）	9851.23	幢共有面积（㎡）	3015.40	幢建筑面积（㎡）	12866.63

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。

（一）共有建筑面积汇总表

共用面积名称	所在楼层	面积	分摊级别	用途	备注
外墙	1-出屋面层	454.012	KB11	外墙	无
1单元 核心筒	1-27层	2655.064	K21	核心筒	无

注：1、参与下级分摊面积=共用区面积+从上级分摊得到的面积
2、墙体厚度说明：1-出屋面层外墙为幢自有墙，外墙结构厚度1-出屋面层200mm，外墙保温层厚度1-27层30mm。

（二）分摊说明

分摊级别	参摊区域面积	分摊系数	参与本级分摊区域
KB11	12412.610	0.0365767	全楼
K21	9851.230	0.2695160	1-出屋面层

注：1、参摊区域面积=共用区面积+从上级分摊得到的面积。
2、分摊系数=共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

房地号:51-102-2(政和苑）-091-第 11 幢(BDKJ20241260)
申请单位：河南景和苑房地产开发有限公司
房屋坐落：卧龙区人民南路 1288 号
测绘日期：2024.1.16
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	建筑面积	主体计算公式	阳台计算公式
105	2.800	0.857	3.66	2.000*1.400	
101	99.280	30.389	129.67	12.400*7.400	阳台：(2.400*0.600)*0.5+4.000*1.700
102	73.320	22.443	95.76	7.200*9.100	阳台：(3.900*0.600)*0.5+3.900*1.700
103	90.950	27.839	118.79	2.200*7.200+8.400*7.200+2.900*2.200	阳台：(2.500*0.600)*0.5+(2.900*0.600)*0.5+3.900*1.700
104	99.280	30.389	129.67	12.400*7.400	阳台：(2.400*0.600)*0.5+4.000*1.700

2） 2、3、4、5、6、7、8、9、10、11、12、13、14、15、16、17、18、19、20、21、22、23、24、25、26、27 层

户号	套内面积	分摊面积	建筑面积	主体计算公式	阳台计算公式
201	99.280	30.389	129.67	12.400*7.400	阳台：(2.400*0.600)*0.5+4.000*1.700
202	73.320	22.443	95.76	7.200*9.100	阳台：(3.900*0.600)*0.5+3.900*1.700
203	90.950	27.839	118.79	2.200*7.200+8.400*7.200+2.900*2.200	阳台：(2.500*0.600)*0.5+(2.900*0.600)*0.5+3.900*1.700
204	99.280	30.389	129.67	7.400*12.400	阳台：(2.400*0.600)*0.5+4.000*1.700

3） 出屋面层

户号	套内面积	分摊面积	建筑面积	主体计算公式	阳台计算公式
01	26.010	7.962	33.97	5.100*5.100	
02	26.010	7.962	33.97	5.100*5.100	

2.计算公用建筑面积分摊系数
1)住宅总建筑面积=12795.03
2)公用建筑面积分摊系数

$$KB11=\frac{KB11}{\text{所有分摊 KB11 的套内面积}}=\frac{454.012}{12412.610}=0.0365767$$

$$K21=\frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}}=\frac{2655.0640+0.0000}{9851.2300}=0.2695160$$

3.计算总建筑面积
总建筑面积=12866.63

房屋共用部位设计说明表

房屋坐落：卧龙区七一街道办事处滨河社区人民南路1288号（政和苑）-第11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
/	/	/
/	/	/
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
/	/	/
/	/	/
1、外墙设计厚度说明:(1-27层外墙为幢自有墙，外墙结构厚度1至27层200mm，外保温层厚度30mm。） 2、阳台、连廊封闭情况、飘窗设计情况：阳台封闭，连廊不封闭，飘窗台下有楼板延伸。		
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。 2、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。		

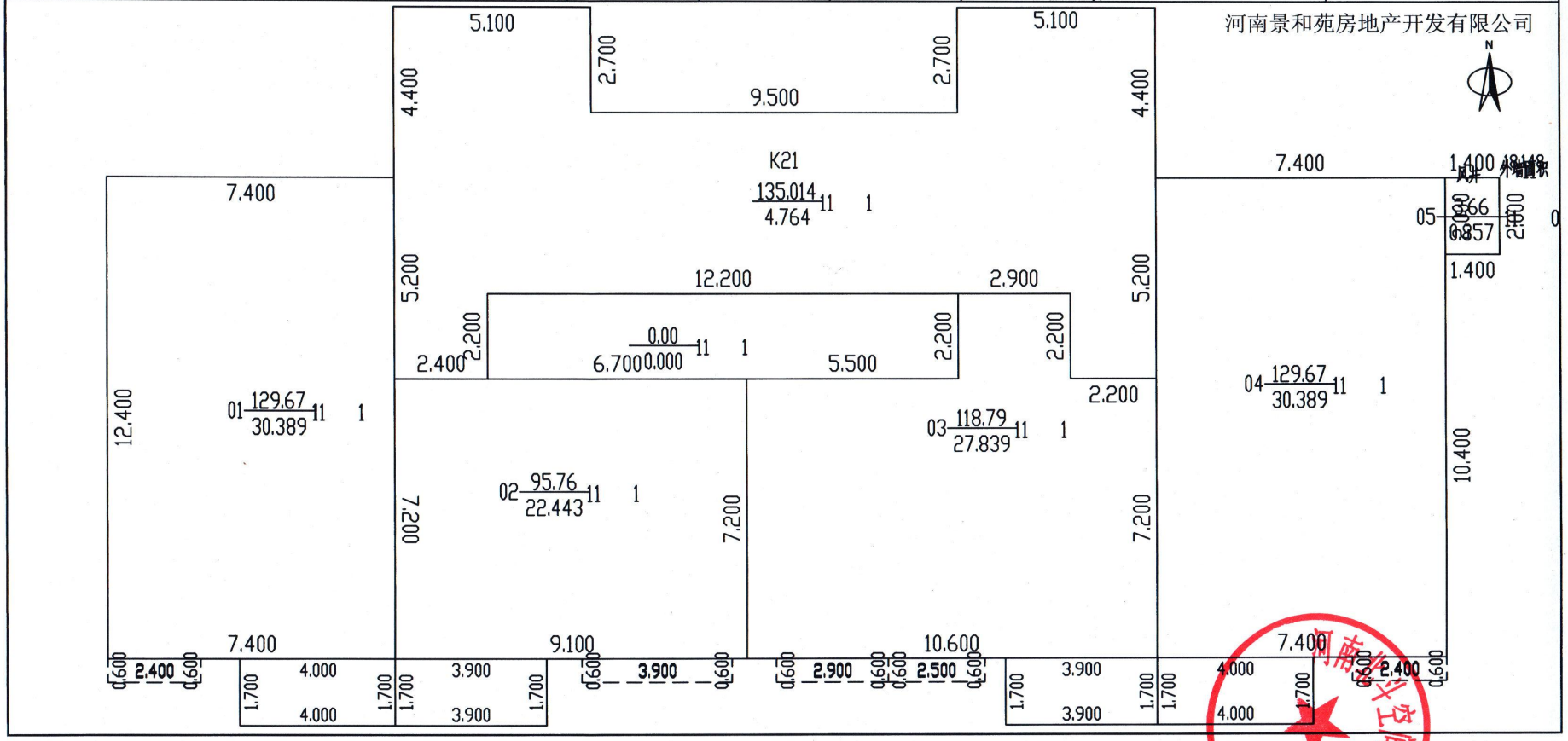
建设单位名称（盖章）：

经办人签字：

设计单位名称（盖章）：

南阳市房产分层图

房产坐落	卧龙区人民南路1288号					建筑结构	剪力墙	层套内面积(m²)	365.63
房地号	51-102-2(政和苑）-091-第11幢					建成年份	2025	层共有面积(m²)	111.92
总层数	29	地上层数	27	地下层数	2	所在层数	1	层建筑面积(m²)	477.55

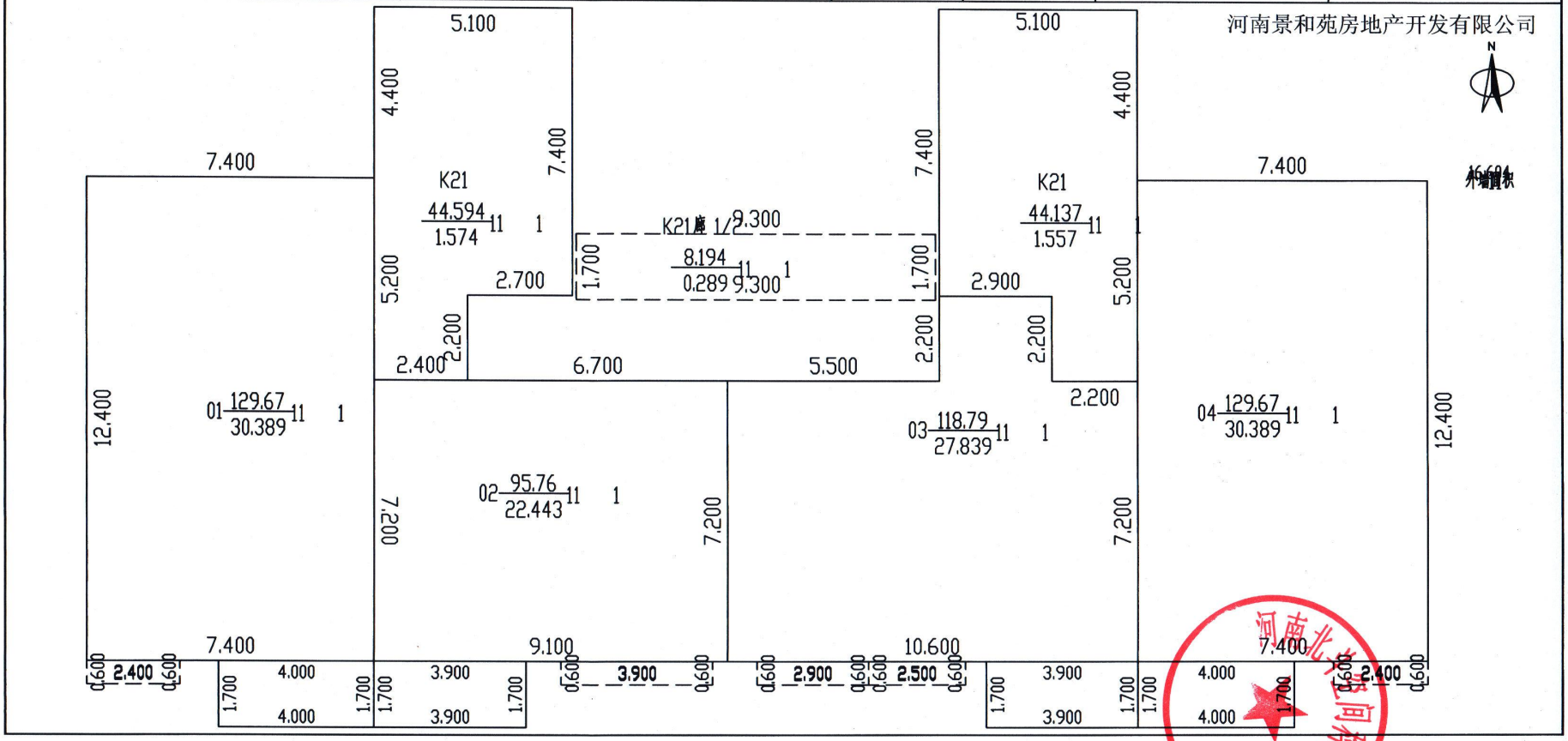


2025年1月16日　　比例 1：200　　河南北斗空间科技有限公司

测绘人：李帅　　审核人：董孝安

南阳市房产分层图

房产坐落	卧龙区人民南路1288号					建筑结构	剪力墙	层套内面积(m²)	362.83
房地号	51-102-2(政和苑）-091-第11幢					建成年份	2025	层共有面积(m²)	111.06
总层数	29	地上层数	27	地下层数	2	所在层数	2-27	层建筑面积(m²)	473.89



2025年1月16日

比例 1：200

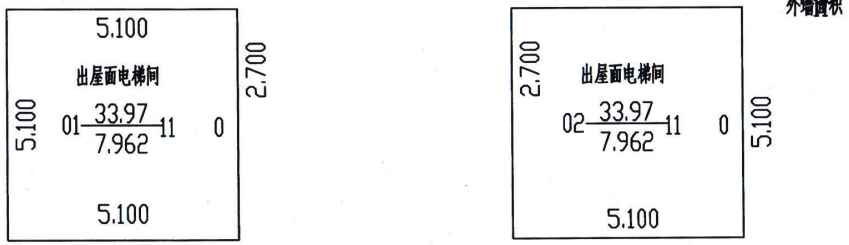
河南北斗空间科技有限公司

测绘人：李帅　　审核人：董孝安

南阳市房产分层图

房产坐落	卧龙区人民南路1288号					建筑结构	剪力墙	层套内面积(㎡)	52.02
房地号	51-102-2(政和苑）-091-第11幢					建成年份	2025	层共有面积(㎡)	15.92
总层数	29	地上层数	27	地下层数	2	所在层数	出屋面层	层建筑面积(㎡)	67.94

河南景和苑房地产开发有限公司



2025年1月16日

比例 1：200

河南北斗空间科技有限公司

测绘人：李帅　　审核人：董孝安