

南阳市房产面积预测绘报告书

测绘单位自编号： HNHC-20250520

测绘类型： 预测

房屋坐落： 长江路以南、溧源路以西区域

测绘单位： 河南弘昌勘测规划设计有限公司

建设单位： 南阳涇新白河建设发展有限公司

测绘幢号： 南阳市示范区溧河店棚户区改造项目-第8幢

(测绘单位盖章)

2025年5月20日



测绘单位营业执照

统一社会信用代码 91410100MA44KNL89M		营业执照 (副本) (1-1)			
名称	河南弘昌勘测规划设计有限公司	注册资本	伍佰万圆整		
类型	有限责任公司(自然人独资)	成立日期	2017年11月14日		
法定代表人	李洋	住所	河南省郑州市新郑市龙湖镇学府路南侧21世纪国际城KA20号楼1层101室、2层201室		
经营范围	许可项目：测绘服务；建设工程勘察；建设工程设计（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） 一般项目：工程管理服务；信息技术咨询服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；园林绿化工程施工；工业工程设计服务；水资源管理；水污染治理；水环境污染防治服务；地质灾害治理服务；承接档案服务外包；水运辅助服务；水利相关咨询服务；人工智能公共服务平台技术咨询服务；人工智能双创服务平台；人工智能通用应用系统；工业互联网数据服务；卫星遥感应用系统集成；导航、测绘、气象及海洋专用仪器销售；地理遥感信息服务；规划设计管理；专业设计服务；软件开发（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）				
		登记机关			

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

测绘单位房产测绘资质证书



乙级测绘资质证书 (副本)

专业类别: 乙级: 测绘航空摄影、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: 河南弘昌勘测规划设计有限公司

注册地址: 河南省郑州市新郑市龙湖镇学府路南侧21世纪国际城KA20号楼1层101室、2层201室

法定代表人: 李洋

证书编号: 乙测资字41508269

有效期至: 2027年7月24日



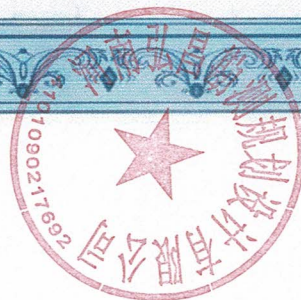
发证机关 (印章)

2022年7月25日

No. 035714

中华人民共和国自然资源部监制

联系电话: 18338331118



建设单位验收结论

我方本项目负责人王明旭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：王明旭

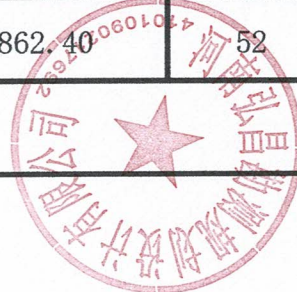
验收日期：2025年5月20日

建设单位：（盖章）



房屋状况表

房屋坐落		长江路以南、溧源路以西区域			测绘幢号		第8幢		建成年份			
建设单位 (产权人)		南阳涪新白河建设发展有限公司		总层数	16	地上层数	15	总建筑面积	9375.42	套内面积		7378.120
						地下层数	1			分摊面积		1997.300
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	东	南	西	北		
	非机动车库	剪力墙	-1层	610.77		1						
	配电间	剪力墙	-1层	12.24		1						
	商务金融服务设施	剪力墙	1至2层	226.32		1						
	文化活动中心	剪力墙	1层	70.02		1						
	医疗卫生设施	剪力墙	1层	51.98		2						
	党建用房	剪力墙	1层	61.17		1						
	物业管理用房	剪力墙	1至2层	468.82		2						
	风井	剪力墙	1层	8.71		2						
	排烟井	剪力墙	1层	2.99		1						
	住宅	剪力墙	3层至15层	7862.40		52						
备注												



幢分摊说明书

房屋坐落	长江路以南、溧源路以西区域				
测绘幢号	南阳市示范区溧河店棚户区改造项目-第8幢				
幢套内面积	7378.12	幢共用面积	1997.30	幢建筑面积	9375.42
注：幢套内面积为分摊计算前各功能区面积之和，幢公用面积为分摊计算前各功能区之和，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	风井、排烟井、住宅		6113.36	地上功能区	
功能区2	商务金融服务设施、物业管理用房、文化活动中心、医疗卫生设施、党建用房		821.84	地上功能区	
功能区3	非机动车库、配电间		442.92	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	
K20	地上外墙		279.98	279.98	
K21	地下外墙		13.27	13.27	
K22	1至2层入户大堂、水井、电井、风井、前室、楼梯、消防电梯、电梯		247.36	247.36	
K23	3至15层水井、电井、风井、前室、楼梯、消防电梯、电梯		1340.82	1340.82	
K26	送风机房、排烟机房、水井、电井、风井、前室、楼梯、消防电梯、电梯		170.45	170.45	
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：-1层外墙为幢自有墙，结构厚度为200mm；1-15层外墙为幢自有墙，结构厚度200mm，保温厚度40mm。 3、阳台封闭情况：该幢阳台为封闭阳台。					
分摊关系制定					
公用区名称	参摊区域			参摊区域面积	
K20	功能区1+功能区2+K22+K23			8472.86	
K21	功能区3+K26			609.70	
K22	功能区1+功能区2			6935.20	
K23	功能区1			6113.36	
K26	功能区3			442.92	
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			
K20	0.033044	K20=279.98/8472.86=0.033044			
K21	0.021765	K21=13.27/609.70=0.021765			
K22	0.035667	K22=247.36/6935.20=0.035667			
K23	0.219326	K23=1340.82/6113.36=0.219326			
K26	0.384833	K26=170.45/442.92=0.384833			
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

房屋坐落	长江路以南、溧源路以西区域			
测绘幢号	南阳市示范区溧河店棚户区改造项目-第8幢			
房屋套内面积	7378.12	房屋分摊面积	1997.30	房屋总建筑面积 9375.42
建筑面积计算后各户室套内面积之和，房屋分摊面积为分摊计算后各户室分摊面积之和，房屋总建筑面积为				
功能区1				
分摊系数计算式			分摊分摊系数值	
K20+K22+K23			0.288418	
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
107	3.70*0.80	2.96	0.85	3.81
108	2.90*0.80	2.32	0.67	2.99
109	0.95*4.00	3.80	1.10	4.90
1单元301	6.10*3.00+3.55*2.40+2.90*4.20+0.1*6.45+6.42 5*1.40+1.3*7.15+4.5*7.15+3.95*4.00阳台： 1.6*6.8+0.7*0.9	117.39	33.81	151.20
1单元302	6.10*3.00+3.55*2.40+2.90*4.20+0.1*6.45+6.42 5*1.40+1.3*7.15+4.5*7.15+3.95*4.00阳台： 1.6*6.8+0.7*0.9	117.39	33.81	151.20
1单元401	6.10*3.00+3.55*2.40+2.90*4.20+0.1*6.45+6.42 5*1.40+1.3*7.15+4.5*7.15+3.95*4.00阳台： 1.6*6.8+0.7*0.9	117.39	33.81	151.20
1单元402	6.10*3.00+3.55*2.40+2.90*4.20+0.1*6.45+6.42 5*1.40+1.3*7.15+4.5*7.15+3.95*4.00阳台： 1.6*6.8+0.7*0.9	117.39	33.81	151.20
1单元501	6.10*3.00+3.55*2.40+2.90*4.20+0.1*6.45+6.42 5*1.40+1.3*7.15+4.5*7.15+3.95*4.00阳台： 1.6*6.8+0.7*0.9	117.39	33.81	151.20
1单元502	6.10*3.00+3.55*2.40+2.90*4.20+0.1*6.45+6.42 5*1.40+1.3*7.15+4.5*7.15+3.95*4.00阳台： 1.6*6.8+0.7*0.9	117.39	33.81	151.20
1单元601	6.10*3.00+3.55*2.40+2.90*4.20+0.1*6.45+6.42 5*1.40+1.3*7.15+4.5*7.15+3.95*4.00阳台： 1.6*6.8+0.7*0.9	117.39	33.81	151.20
1单元602	6.10*3.00+3.55*2.40+2.90*4.20+0.1*6.45+6.42 5*1.40+1.3*7.15+4.5*7.15+3.95*4.00阳台： 1.6*6.8+0.7*0.9	117.39	33.81	151.20
1单元701	6.10*3.00+3.55*2.40+2.90*4.20+0.1*6.45+6.42 5*1.40+1.3*7.15+4.5*7.15+3.95*4.00阳台： 1.6*6.8+0.7*0.9	117.39	33.81	151.20
1单元702	6.10*3.00+3.55*2.40+2.90*4.20+0.1*6.45+6.42 5*1.40+1.3*7.15+4.5*7.15+3.95*4.00阳台： 1.6*6.8+0.7*0.9	117.39	33.81	151.20
1单元801	6.10*3.00+3.55*2.40+2.90*4.20+0.1*6.45+6.42 5*1.40+1.3*7.15+4.5*7.15+3.95*4.00阳台： 1.6*6.8+0.7*0.9	117.39	33.81	151.20

[illegible]

[illegible]

2单元1502	$6.10 \times 3.00 + 3.55 \times 2.40 + 2.90 \times 4.20 + 0.1 \times 6.45 + 6.42 \times 5 \times 1.40 + 1.3 \times 7.15 + 4.5 \times 7.15 + 3.95 \times 4.00$ 阳台: $1.6 \times 6.8 + 0.7 \times 0.9$	117.39	33.81	151.20
合计		6113.36	1760.74	7874.10
功能区2				
分摊系数计算式			分摊分摊系数值	
K20+K22			0.069092	
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
101	$1.800 \times 2.900 + 4.000 \times 11.100 + 6.450 \times 2.500 + 1.400 \times 6.425 + 0.5 \times 2.500 \times 0.000 + 0.5 \times 0.025 \times 0.500 + 0.5 \times 3.950 \times 0.000 + 0.5 \times 6.425 \times 1.300 + 0.5 \times 1.800 \times 0.700 + 0.5 \times 6.555 \times 1.903 + 0.5 \times 0.501 \times 7.141 + 1.800 \times 2.900 + 4.000 \times 11.100 + 6.450 \times 2.500 + 1.400 \times 6.425 + 0.5 \times 2.500 \times 0.000 + 0.5 \times 0.025 \times 0.500 + 0.5 \times 3.950 \times 0.000 + 0.5 \times 6.425 \times 1.300 + 0.5 \times 1.800 \times 0.700 + 0.5 \times 6.555 \times 1.903 + 0.5 \times 0.501 \times 7.141$	211.76	14.56	226.32
102	$2.900 \times 5.700 + 5.200 \times 3.525 + 3.550 \times 4.500 + 2.500 \times 0.025 + 0.5 \times 2.500 \times 0.000 + 0.5 \times 0.500 \times 0.000 + 0.5 \times 4.000 \times 0.800 + 0.5 \times 0.800 \times 4.000 + 4.00 \times 14.70 + 0.025 \times 0.5 + 0.025 \times 2.50 + 3.55 \times 5.70 + 2.9 \times 7.5 + 7.825 \times 1.8 + 3.90 \times 6.425 + 2.90 \times 1.80 + 6.10 \times 3.00$	254.16	17.46	271.62
103	$11.550 \times 4.000 + 10.725 \times 1.800 + 0.025 \times 0.500 + 0.5 \times 0.000 \times 0.500$	65.52	4.50	70.02
104	$2.550 \times 3.000 + 1.200 \times 3.550 + 0.5 \times 2.500 \times 0.025 + 0.5 \times 1.800 \times 0.025 + 0.5 \times 3.550 \times 4.300 + 0.5 \times 1.400 \times 6.425 + 0.5 \times 0.5 \times 2.900 \times 5.700 + 0.5 \times 5.560 \times 5.856$	48.64	3.34	51.98
105	$1.400 \times 6.425 + 2.900 \times 4.300 + 3.550 \times 5.500 + 0.5 \times 5.700 \times 0.000 + 0.5 \times 5.500 \times 0.000 + 0.5 \times 2.550 \times 3.000 + 0.5 \times 3.000 \times 2.550$	184.52	12.68	197.20
106	$5.800 \times 7.125 + 4.500 \times 0.025 + 4.000 \times 3.950$	57.24	3.93	61.17
合计		821.84	56.47	878.31
功能区3				
分摊系数计算式			分摊分摊系数值	
K21+K26			0.434781	
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
-101	$0.85 \times 2.25 + 5.35 \times 11.70 + 0.10 \times 3.85 + 3.60 \times 3.75 + 2.50 \times 5.30 + 2.00 \times 3.45 + 8.70 \times 3.55 + 2.55 \times 3.00 + 4.00 \times 32.85 + 4.10 \times 14.30 + 1.60 \times 7.85 + 1.8 \times 4.3 + 3.00 \times 6.10 + 4.60 \times 3.55 + 2.55 \times 3.00 + 2.55 \times 3.00 + 3.55 \times 8.70 + 2.90 \times 5.70$	434.22	176.55	610.77
-102	4.35×2.00	8.70	3.54	12.24
合计		442.92	180.09	623.01

房屋共用部位设计说明表

房屋坐落：长江路以南、溧源路以西区域南阳市示范区溧河店棚户区改造项目-第8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、墙体厚度说明：-1层外墙为幢自有墙，结构厚度为200mm；1-15层外墙为幢自有墙，结构厚度200mm，保温厚度40mm。 2、阳台封闭情况：该幢阳台为封闭阳台。		

建设单位名称（盖章）：

经办人签字：

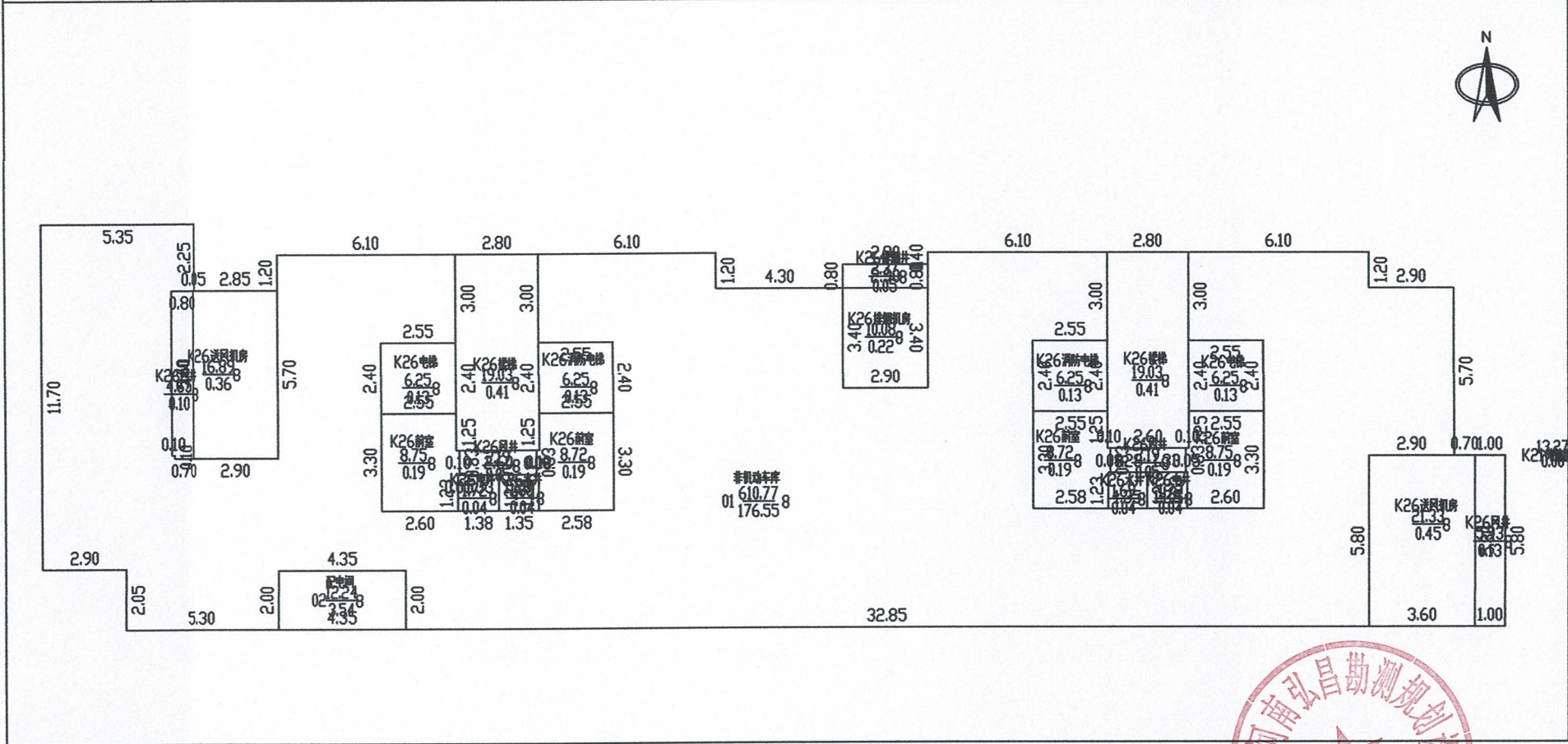


设计单位名称（盖章）：



南阳市房产预测分层分户图

房产坐落	长江路以南、溧源路以西区域					建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m²)	442.92
房地号	南阳市示范区溧河店棚户区改造项目-第8幢					建成年份		共有分摊面积(m²)	180.09
总层数	16	地上层数	15	地下层数	1	所在层数	-1	产权面积(m²)	623.01



2025年05月19日
测绘人：刘志强

校核人：刘盼盼

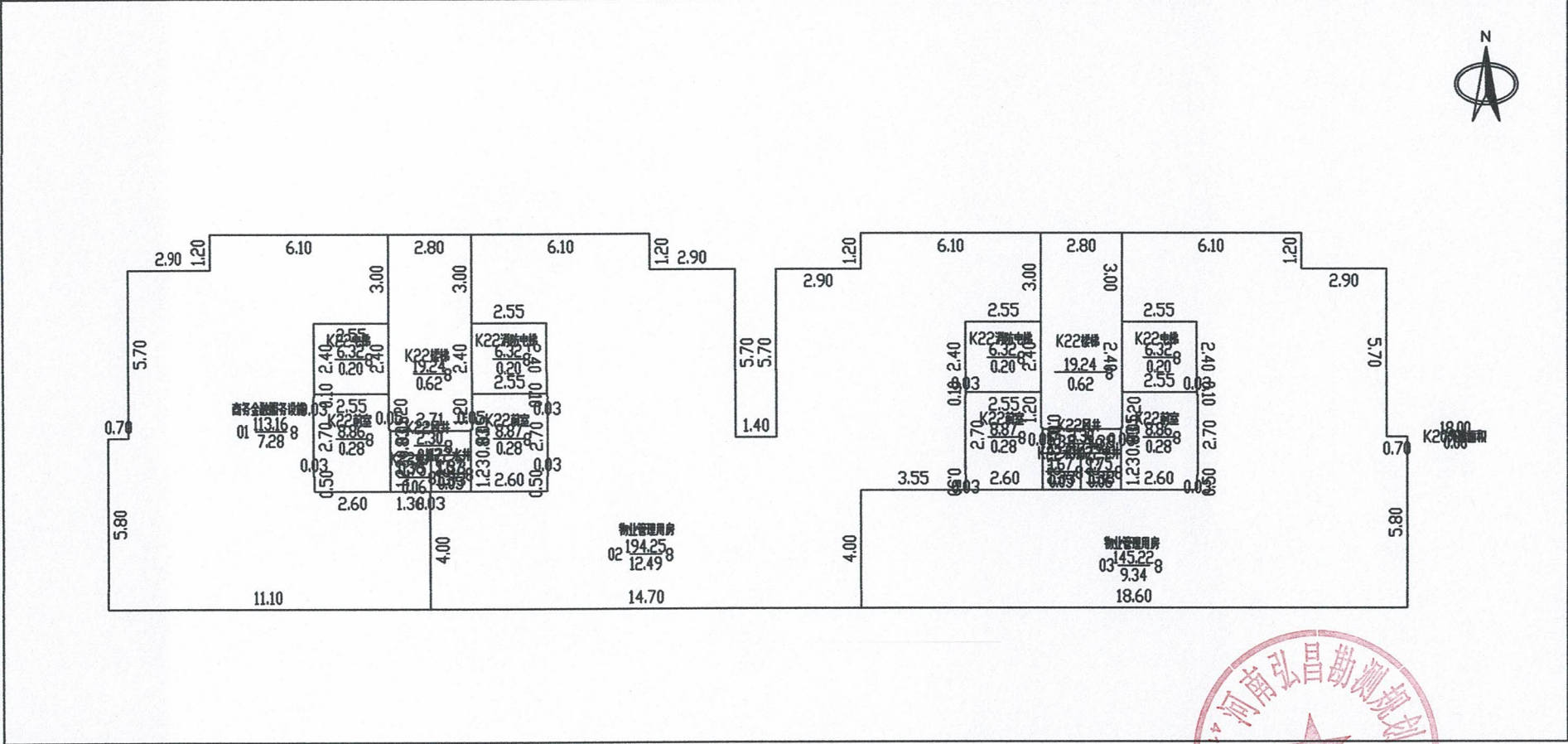
比例 1: 200

河南弘昌勘测规划设计有限公司



南阳市房产预测分层分户图

房产坐落	长江路以南、溧源路以西区域					建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m²)	423.52
房地号	南阳市示范区溧河店棚户区改造项目-第8幢					建成年份		共有分摊面积(m²)	29.11
总层数	16	地上层数	15	地下层数	1	所在层数	2	产权面积(m²)	452.63



2025年05月19日
测绘人：刘志强

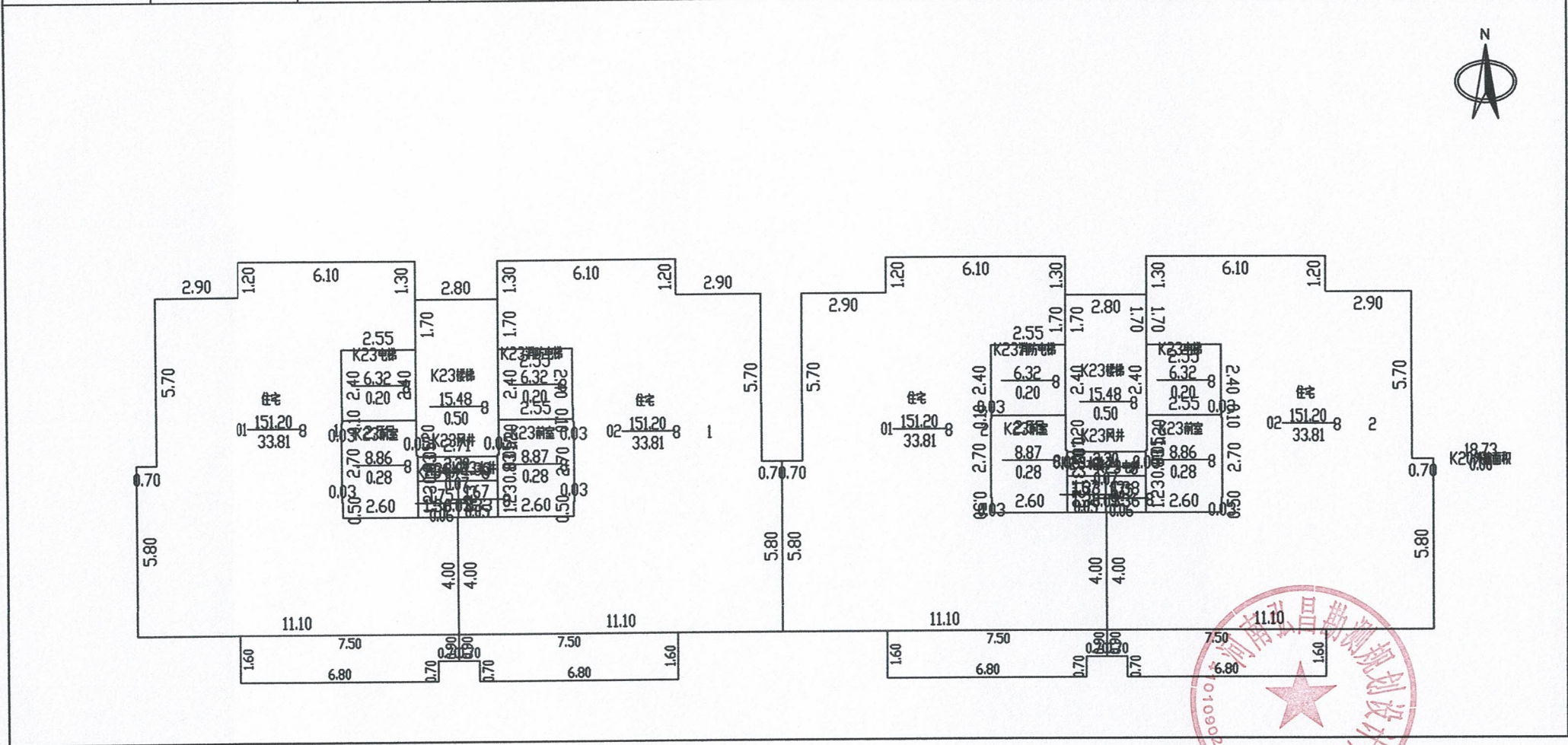
校核人：刘盼盼

比例 1: 200



南阳市房产预测分层分户图

房产坐落	长江路以南、溧源路以西区域					建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m²)	6104.28
房地号	南阳市示范区溧河店棚户区改造项目-第8幢					建成年份		共有分摊面积(m²)	1758.12
总层数	16	地上层数	15	地下层数	1	所在层数	3-15	产权面积(m²)	7862.40



2025年05月19日
测绘人：刘志强

校核人：刘盼盼

比例 1: 200



河南弘昌勘测规划设计有限公司