

南阳市房产面积实测报告书

测绘单位自编号: JL202504002

测绘类型: 房产面积实测

房产坐落: 东环路以西、新区大道以南

测绘单位: 河南建联大数据集团有限公司

建设单位: 郑州一建置业有限公司

测绘幢号: 南阳市正观居住住宅小区 2#楼



2025 年 06 月 25 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 “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	注册资本	伍佰万圆整	成立日期	2010年11月03日
类型	其他有限责任公司	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
法定代表人	丁扬				
经营范围	一般项目：大数据服务；地理信息技术服务；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；不动产经纪代理服务；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；工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；智能仓储服务（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；地质智能化系统设计（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）				

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

建设单位验收结论

我方已按照《房产测量规范》(GB/T17986.1-200)、《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)、《工程建设项目联合测绘技术规范》(DB41/T 2445-2023)相关规定,组织我方本项目负责人李士谦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:李士谦

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	东环路以西、新区大道以南			测绘幢号	南阳市正观住宅小区 2#楼			建成年份	2025			
建设单位 (产权人)	郑州一建置业有限公司	总层数	15	地上层数	13	总建筑面积	8188.43	套内面积	6575.33			
				地下层数	2			分摊面积	1613.10			
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	
2#楼	出屋面电梯机房	钢混	13	67.24		2	13	共	共	共	共	
2#楼	非机动车库	钢混	-1	559.93		1	-1	共	共	共	共	
2#楼	风井	钢混	1	6.72		2	1	共	共	共	共	
2#楼	住宅	钢混	1-13	7554.54	48		1-13	共	共	共	共	
备注												

河南建联大数据集团有限公司

2025 年 03 月 19 日



幢分摊说明书

房屋坐落	东环路以西、新区大道以南				
测绘幢号	南阳市正观居住宅小区 2#楼				
幢套内面积	6575.330	幢共用面积	1613.100	幢建筑面积	8188.43
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	非机动车库		559.93	地下功能区	
功能区2	风井、住宅、出屋面层电梯机房		7628.50	地上功能区	
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		256.550	256.550	
K21	地上核心筒区域、水井、电井、入户大堂		1242.260	1242.260	
K22	地下外墙		21.180	21.180	
K23	地下核心筒区域、机房		140.100	140.100	
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：地下建筑主体外墙厚度为300mm，地上建筑主体外墙厚度为200mm，外墙保温层厚度为30mm。					
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2+地上全体分摊			7371.860	
K21	功能区2			6171.380	
K22	功能区1+地下全体分摊			538.710	
K23	功能区1			403.950	
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	0.0348013	$K20=256.55+0.0000/7371.86=0.0348012$			
K21	0.2012937	$K21=1242.26+0.0000/6171.38=0.2012937$			
K22	0.0393161	$K22=21.18+0.0000/538.71=0.0393161$			
K23	0.3468251	$K23=140.1+0.0000/403.95=0.3468251$			
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	东环路以西、新区大道以南				
测绘幢号	南阳市正观居住住宅小区 2#楼				
房屋套内面积	6575.33	房屋分摊面积	1613.10	房屋总建筑面积	8188.43
注：房屋套内建筑面积为分摊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，房屋总建筑面积为前两项之和。					
功能区 1					
分摊系数计算式			分摊分摊系数值		
K22+K23			0.386141		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积	
0~101	2.800*1.600+1.600*2.800+2.800*1.600+3.500*5.700+5.700*3.500+1.600*2.800+0.800*2.750+0.80*0*2.750+0.800*2.750+2.050*3.950+1.350*4.000+13.700*5.100+0.050*6.450+2.050*19.500+1.350*19.550+6.250*5.100+7.000*5.700+13.700*5.100+5.100*6.300+4.000*1.350+2.850*2.750+2.050*1.200	403.95	155.98	559.93	
合计	...	403.95	155.98	559.93	
功能区 2					
分摊系数计算式			分摊系数计算式		
K20+K21			0.236095		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积	
0-101	0.800*3.400	2.72	0.64	3.36	
0-102	0.800*3.400	2.72	0.64	3.36	
1-101	3.700*5.100+10.900*2.800+0.600*3.500+5.100*7.000+6.200*3.400 阳台： (0.600*1.600+2.400*9.300+1.800*0.100+1.200*0.100)*0.5+(3.400*0.600)*0.5+(1.500*2.400)*0.5+(3.600*0.600)*0.5	123.96	29.27	153.23	
1-102	3.700*5.100+2.800*10.900+3.500*8.500+2.700*9.100+5.700*0.800 阳台： (0.100*1.200+0.100*1.800+9.300*2.400+1.600*0.600)*0.5+(3.400*0.600)*0.5+(1.500*2.400)*0.	123.93	29.26	153.19	

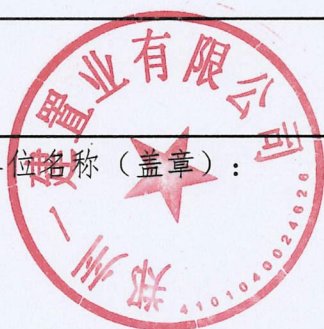
	$5+(3.500*0.600)*0.5$			
2-101	$0.800*5.700+9.100*2.700+10.000*5.100+3.400$ $*6.300+2.400*2.800$ 阳台: $(0.600*1.600+2.400*9.300+1.800*0.100+1.200$ $*0.100)*0.5+(3.400*0.600)*0.5+(1.500*2.400$ $)*0.5+(3.500*0.600)*0.5$	123.93	29.26	153.19
2-102	$3.700*5.100+2.800*10.900+3.500*8.500+2.700*9$ $.100+5.700*0.800$ 阳台: $(0.100*1.200+0.100*1.800+9.300*2.400+1.600*0$ $.600)*0.5+(1.500*2.400)*0.5+(3.400*0.600)*0.$ $5+(3.600*0.600)*0.5$	123.96	29.27	153.23
...	...	...	...	...
1-1101	$3.700*5.100+10.900*2.800+0.600*3.500+5.100*7$ $.000+6.200*3.400$ 阳台: $(0.600*1.600+2.400*9.300+1.800*0.100+1.200*0$ $.100)*0.5+(3.400*0.600)*0.5+(1.500*2.400)*0.$ $5+(3.600*0.600)*0.5$	123.96	29.27	153.23
1-1102	$3.700*5.100+2.800*10.900+3.500*8.500+2.700*9$ $.100+5.700*0.800$ 阳台: $(0.100*1.200+0.100*1.800+9.300*2.400+1.600*0$ $.600)*0.5+(3.400*0.600)*0.5+(1.500*2.400)*0.$ $5+(3.500*0.600)*0.5$	123.93	29.26	153.19
2-1101	$0.800*5.700+9.100*2.700+10.000*5.100+3.400$ $*6.300+2.400*2.800$ 阳台: $(0.600*1.600+2.400*9.300+1.800*0.100+1.200$ $*0.100)*0.5+(3.400*0.600)*0.5+(1.500*2.400$ $)*0.5+(3.500*0.600)*0.5$	123.93	29.26	153.19
2-1102	$3.700*5.100+2.800*10.900+3.500*8.500+2.700*9$ $.100+5.700*0.800$ 阳台: $(0.100*1.200+0.100*1.800+9.300*2.400+1.600*0$ $.600)*0.5+(1.500*2.400)*0.5+(3.400*0.600)*0.$ $5+(3.600*0.600)*0.5$	123.96	29.27	153.23
1-1201	$3.500*5.700+1.500*2.800+5.100*3.000+3.700*5.$ $100+10.900*2.800+0.600*3.500+5.100*7.000+6.2$ $00*3.400$ 阳台: $(3.700*0.600)*0.5+(0.600*1.600+2.400*9.300+1$ $.800*0.100+1.200*0.100)*0.5+(3.400*0.600)*0.$ $5+(1.500*2.400)*0.5+(3.600*0.600)*0.5$	164.52	38.84	203.36
1-1202	$3.000*5.100+1.500*6.300+4.200*3.500+3.700*5.$ $100+2.800*10.900+3.500*8.500+2.700*9.100+5.7$ $00*0.800$ 阳台: $(3.600*0.600)*0.5+(0.100*1.200+0.100*1.800+9$ $.300*2.400+1.600*0.600)*0.5+(1.500*2.400)*0.$	164.46	38.83	203.29

	$5+(3.400*0.600)*0.5+(3.500*0.600)*0.5$			
2-1201	$3.500*5.700+1.500*2.800+3.000*5.100+0.800*5.700+9.100*2.700+10.000*5.100+3.400*6.300+2.400*2.800$ 阳台: $(3.600*0.600)*0.5+(0.600*1.600+2.400*9.300+1.800*0.100+1.200*0.100)*0.5+(3.400*0.600)*0.5+(1.500*2.400)*0.5+(3.500*0.600)*0.5$	164.46	38.83	203.29
2-1202	$5.100*3.000+1.500*6.300+4.200*3.500+3.700*5.100+2.800*10.900+3.500*8.500+2.700*9.100+5.700*0.800$ 阳台: $(3.700*0.600)*0.5+(0.100*1.200+0.100*1.800+9.300*2.400+1.600*0.600)*0.5+(1.500*2.400)*0.5+(3.400*0.600)*0.5+(3.600*0.600)*0.5$	164.52	38.84	203.36
0-1301	$7.400*2.200+4.200*2.600$	27.20	6.42	33.62
0-1302	$2.400*2.200+5.000*2.200+2.600*4.200$	27.20	6.42	33.62
合计	• • •	6171.38	1457.12	7628.50

房屋共用部位设计说明表

房屋坐落：东环路以西、新区大道以南（南阳市正观居住住宅小区）2#楼		
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
出屋面电梯机房	出屋面层	本栋楼
风井	1层	-1层
送风机房	-1层	-1层
排烟机房	-1层	-1层
入户大堂	1层	住宅
外墙设计厚度说明：地下建筑主体外墙厚度300mm，地上建筑主体外墙厚度为200mm，外墙保温层厚度为30mm。		
备注：		

建设单位名称（盖章）：

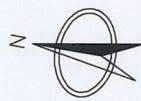


设计单位名称（盖章）：

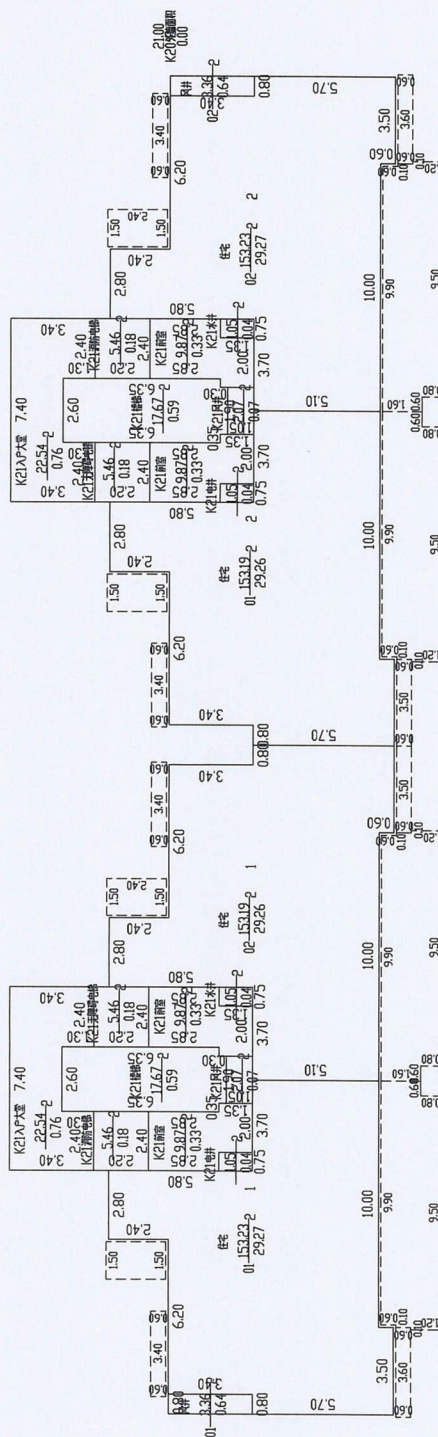


圖
此
不
此
此
思
想

房产坐落	宛城区东环路以西、新区大道以南				建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	501.22	
房地号	南阳市正观居住宅小区-2#楼				建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	118.34	
总层数	15	地上层数	13	地下层数	2	所在层数	1	产权面积(m²)	619.56



郑州一建置业有限公司



2025年06月20日

比例 1: 330

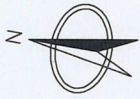
河南联建大数据集团有限公司

测绘人：张爱丽

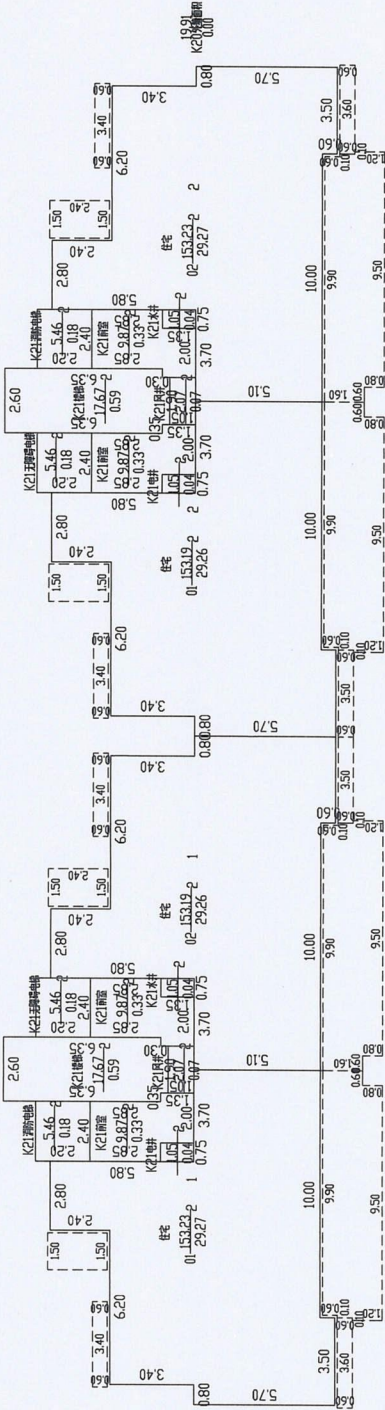
审核人：李玲芝

南阳市房产分层图

房产坐落	宛城区东环路以西、新区大道以南				建筑结构	钢混	套内建筑面积 (m²)	991.56
房地号	南阳市正观住宅小区-2#楼				建成年份	2025	共有分摊面积 (m²)	234.12
总层数	15	地上层数	13	地下层数	2	所在层数	产权面积 (m²)	1225.68



郑州一建置业有限公司



2025年06月20日

比例 1: 330

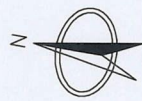
河南建联大数据集团有限公司

测绘人: 张爱丽

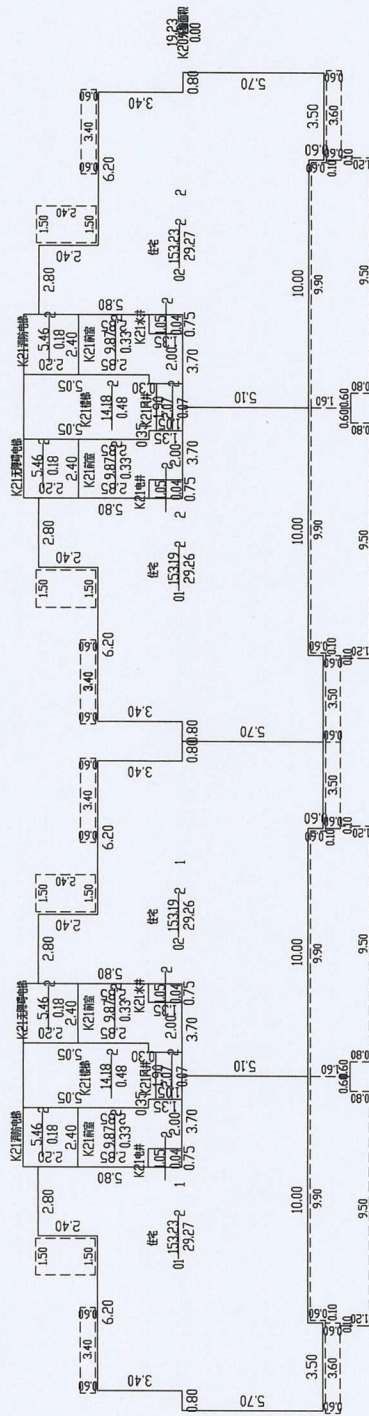
审核人: 李玲芝

風 風 風 風 風 風 風

房产坐落	宛城区东环路以西、新区大道以南			建筑结构	钢混	套内建筑面积(m ²)	3966.24
房地号	南阳市正观居住住宅小区-2#楼			建成年份	2025	共有分摊面积(m ²)	936.48
总层数	15	地上层数	13	地下层数	2	产权面积(m ²)	4902.72



郑州一建置业有限公司



2025年06月20日

比例 1: 330

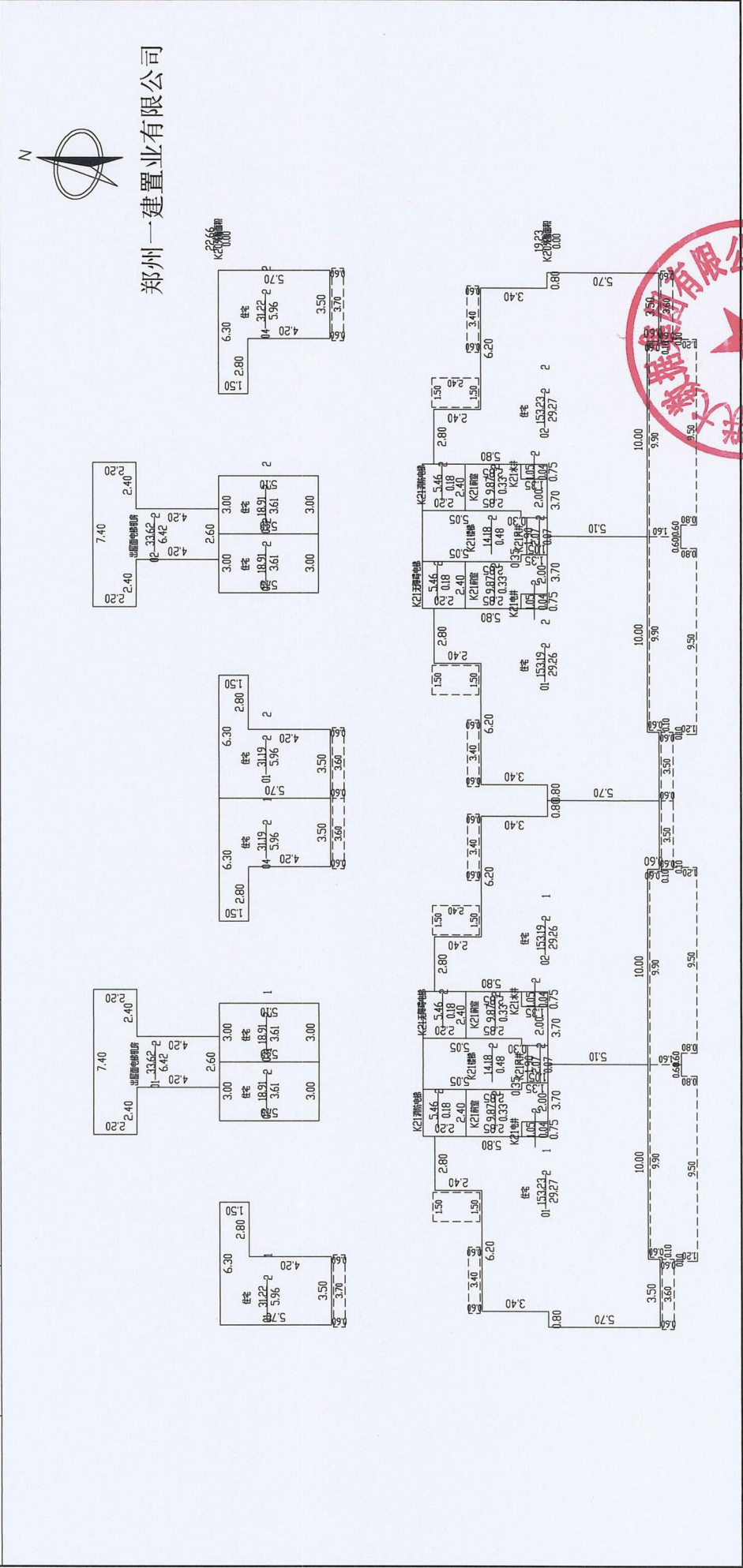
河南建联大数据集团有限公司

测绘人：张爱丽

审核人：李玲芝

南阳市房产分层图

房产坐落	宛城区东环路以西、新区大道以南			建筑结构	钢混	套内建筑面积 (m²)	712.36
房地号	南阳市正观住宅小区-2#楼			建成年份	2025	共有分摊面积 (m²)	168.18
总层数	15	地上层数	13	地下层数	2	产权面积 (m²)	880.54



2025年06月20日

测绘人: 张爱丽

审核人: 李玲芝