南阳市房产面积实测绘报告书

测绘单位自编号：JL202504011

测 绘 类 型：房产面积实测绘

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：南阳市正观居住宅小区 12#楼

（测绘单位盖章）

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

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	南阳市正观居住宅小区 12#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	5186.64	套内面积	4296.54
				地下层数	2			分摊面积	890.10

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
12#楼	出屋面电梯机房	钢混	13	32.47		1	13	共	共	共	共
12#楼	非机动车库	钢混	-1	385.09		1	-1	共	共	共	共
12#楼	风井	钢混	1	7.64		1	1	共	共	共	共
12#楼	住宅	钢混	1-13	4761.44	24		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 12#楼				
幢套内面积	4296.540	幢共用面积	890.100	幢建筑面积	5186.64

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	385.09	地下功能区
功能区2	风井、住宅、出屋面层电梯机房	4801.55	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	156.170	156.170
K21	地上核心筒区域、水井、电井、入户大堂	644.410	644.410
K22	地下外墙	15.120	15.120
K23	地下核心筒区域、机房	99.250	99.250

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300mm，无保温层；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	4645.380
K21	功能区2	4021.920
K22	功能区1+地下全体分摊	369.980
K23	功能区1	274.620

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	0.0336183	K20=156.17+0.0000/4645.38=0.0336183
K21	0.1602245	K21=644.41+0.0000/4021.92=0.1602244
K22	0.0408671	K22=15.12+0.0000/369.98=0.0408670
K23	0.3614085	K23=99.25+0.0000/274.62=0.3614084

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	南阳市正观居住宅小区 12#楼				
房屋套内面积	4296.54	房屋分摊面积	890.10	房屋总建筑面积	5186.64
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		0.402276		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
-101	2.650*11.050+1.350*11.100+6.900*3.900+2.650*11.050+1.350*11.100+27.300*6.300+3.900*0.600	274.62	110.47	385.09
合计	···	274.62	110.47	385.09

功能区 2				
分摊系数计算式		分摊系数计算式		
K20+K21		0.193843		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
0-101	0.800*4.000	3.20	0.62	3.82
0-102	4.000*0.800	3.20	0.62	3.82
1-101	0.600*3.900+12.100*6.300+11.100*1.350+11.050*2.650+0.5*0.800*0.000 阳台：(2.400*8.100+1.800*0.100+0.5*1.200*0.000)*0.5+(0.600*4.000+0.5*0.600*0.000)*0.5+(3.400*0.600)*0.5+(5.900*1.800)*0.5	140.36	27.21	167.57
1-102	0.600*3.900+0.800*6.300+11.300*6.300+11.050*4.000+1.350*0.050 阳台：(4.000*0.600)*0.5+(8.200*1.800+0.600*8.100)*0.5+(3.400*0.600)*0.5+(5.900*1.800)*0.5	140.36	27.21	167.57
1-201	3.700*6.300+0.050*7.650+7.950*10.300+10.900*3.100+0.800*6.900 阳台：(3.500*0.600)*0.5+(2.400*8.100+1.800*0.100)*0.5+(4.000*0.600)*0.5+(3.400*0.600)*0.5+(5.900*1.800)*0.5	163.43	31.68	195.11

1-202	2.650*11.050+3.700*6.300+1.350*11.100+6.300*11.900+3.900*0.600 阳台：(4.000*0.600)*0.5+(8.200*1.800+0.600*8.100)*0.5+(3.500*0.600)*0.5+(3.400*0.600)*0.5+(5.900*1.800)*0.5	163.43	31.68	195.11
···	···	···	···	···
1-1101	3.700*6.300+0.050*7.650+7.950*10.300+10.900*3.100+0.800*6.900 阳台：(3.500*0.600)*0.5+(2.400*8.100+1.800*0.100)*0.5+(4.000*0.600)*0.5+(3.400*0.600)*0.5+(5.900*1.800)*0.5	163.43	31.68	195.11
1-1102	2.650*11.050+3.700*6.300+1.350*11.100+6.300*11.900+3.900*0.600 阳台：(4.000*0.600)*0.5+(8.200*1.800+0.600*8.100)*0.5+(3.500*0.600)*0.5+(3.400*0.600)*0.5+(5.900*1.800)*0.5	163.43	31.68	195.11
1-1201	6.900*3.900+1.600*3.000+3.500*6.300+3.700*6.300+0.050*7.650+7.950*10.300+10.900*3.100+0.800*6.900 阳台：(4.100*0.600)*0.5+(3.600*0.600)*0.5+(3.500*0.600)*0.5+(2.400*8.100+1.800*0.100)*0.5+(4.000*0.600)*0.5+(3.400*0.600)*0.5+(5.900*1.800)*0.5	219.50	42.55	262.05
1-1202	3.500*6.300+6.900*1.600+3.900*5.300+2.650*11.050+1.350*11.100+6.300*15.600+3.900*0.600 阳台：(3.600*0.600)*0.5+(4.100*0.600)*0.5+(4.000*0.600)*0.5+(8.200*1.800+8.100*0.600)*0.5+(3.500*0.600)*0.5+(3.400*0.600)*0.5+(5.900*1.800)*0.5	219.50	42.55	262.05
0-1301	7.400*2.200+2.600*4.200	27.20	5.27	32.47
合计	···	4021.92	779.63	4801.55

房屋共用部位设计说明表

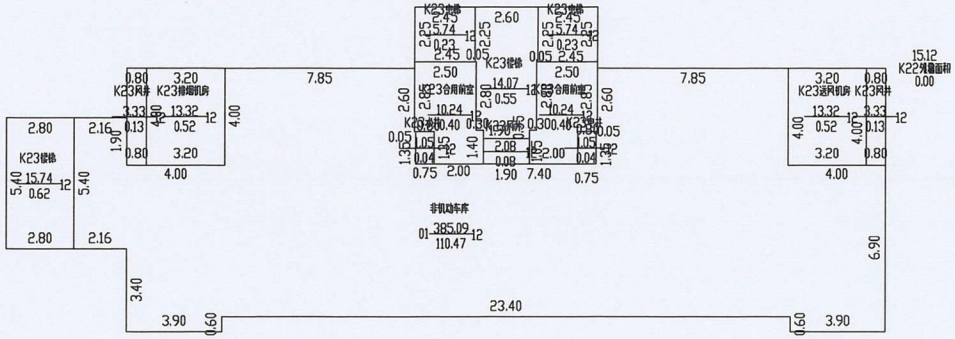
房屋坐落：东环路以西、新区大道以南（南阳市正观居住宅小区）12#楼		
为多幢楼服务的共用面积		
公用设施名称	所在楼层及位置	服务对象
仅为本幢楼服务的共用面积		
公用设施名称	所在楼层及位置	服务对象
出屋面电梯机房	出屋面层	本栋楼
风井	1层	-1层
送风机房	-1层	-1层
排烟机房	-1层	-1层
入户大堂	1层	住宅
外墙设计厚度说明：地下建筑主体外墙厚度300mm，地上建筑主体外墙厚度为200mm，外墙保温层厚度为30mm。		
备注：		

建设单位名称（盖章）：　　设计单位名称（盖章）：

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)	274.62
房地号	南阳市正观居住宅小区-12#楼					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	110.47
总层数	15	地上层数	13	地下层数	2	所在层数	-1（夹层）	产权面积(m²)	385.09

郑州一建置业有限公司



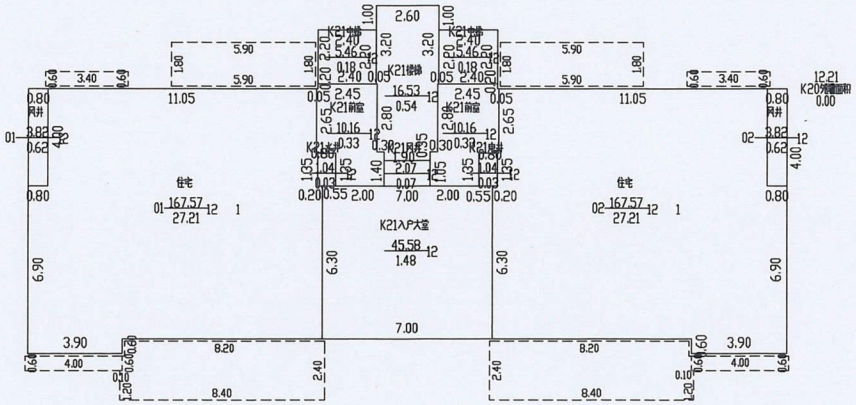
2025年06月20日　　比例 1：330　　河南建联大数据集团有限公司

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)	287.12
房地号	南阳市正观居住宅小区-12#楼					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	55.66
总层数	15	地上层数	13	地下层数	2	所在层数	1	产权面积(m²)	342.78

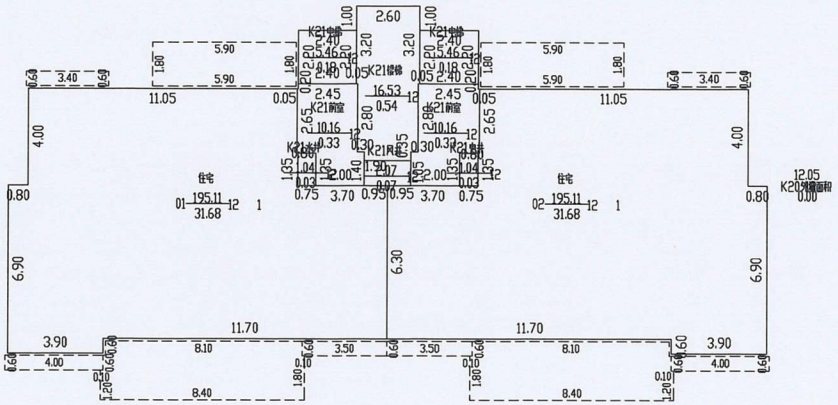
郑州一建置业有限公司


住宅
01-167.57
27.21
住宅
02-167.57
27.21
K21入户大堂
45.58
1.48
K21楼梯
K21前室
K21楼梯
K21前室
K21前室
K21前室

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)	653.72
房地号	南阳市正观居住宅小区-12#楼					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	126.72
总层数	15	地上层数	13	地下层数	2	所在层数	2-3	产权面积(m²)	780.44

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

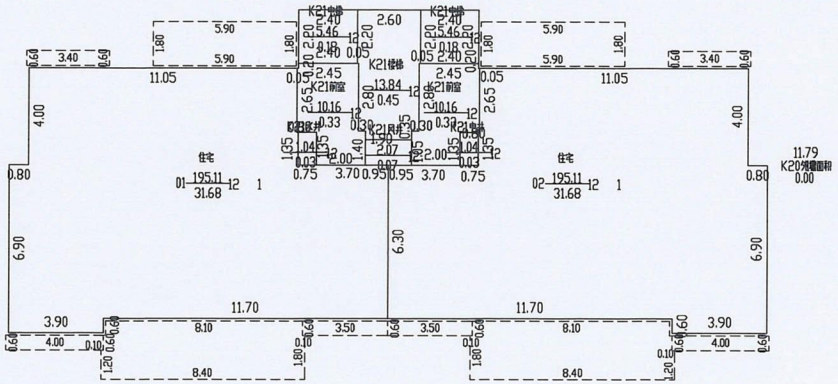
测绘人：张爱丽　　审核人：李玲芝

河南建联大数据集团有限公司 4113000381379

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)	2614.88
房地号	南阳市正观居住宅小区-12#楼					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	506.88
总层数	15	地上层数	13	地下层数	2	所在层数	4-11	产权面积(m²)	3121.76

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

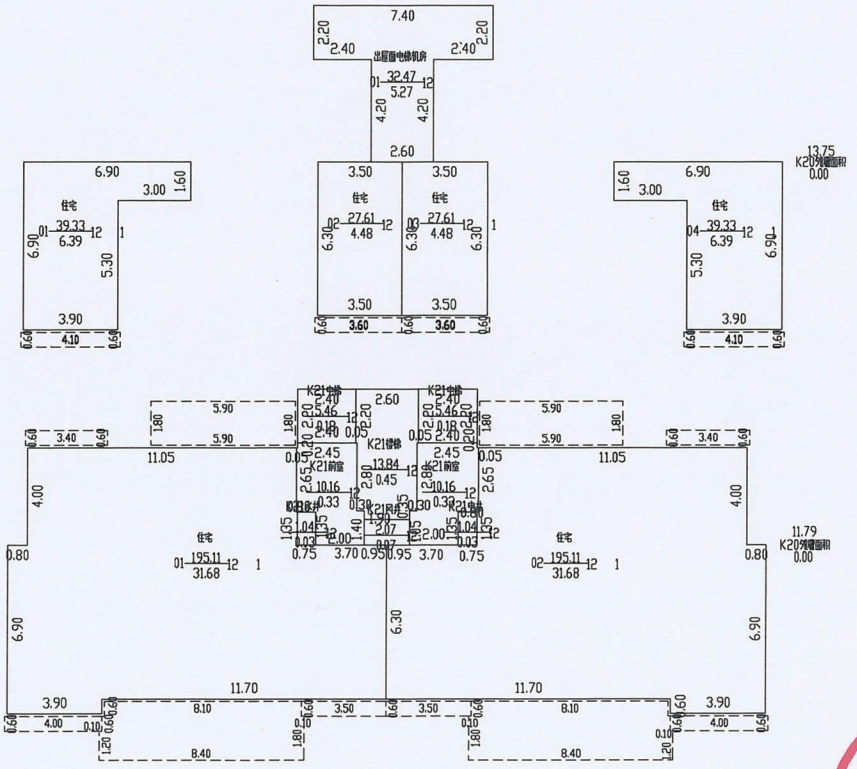
测绘人：张爱丽　　审核人：李玲芝

河南建联大数据集团有限公司 4113000381379

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)	466.20
房地号	南阳市正观居住宅小区-12#楼					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	90.37
总层数	15	地上层数	13	地下层数	2	所在层数	12-13	产权面积(m²)	556.57

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

河南建联大数据集团有限公司 4113000381379