

南阳市房产面积实测绘报告书

测绘单位自编号: JL202504016

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: 南阳市正观居住住宅小区 19#楼

(测绘单位盖章)

2025 年 06 月 19 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:

验收日期 2024年4月25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 19#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	14	地上层数	13	总建筑面积	10033.30	套内面积	8363.22			
				地下层数	1			分摊面积	1670.08			
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	
19#楼	出屋面电梯机房	钢混	13	64.75		2	13	共	共	共	共	
19#楼	风井	钢混	1-2	10.55		2	1-2	共	共	共	共	
19#楼	住宅	钢混	1-13	8576.16	48		1-13	共	共	共	共	
19#楼	非机动车库	钢混	-1	1381.84		1	-1	共	共	共	共	
备注	房屋大数据集团											

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	南阳市正观居住住宅小区 19#楼				
幢套内面积	8363.220	幢共用面积	1670.080	幢建筑面积	10033.30

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	1381.84	地下功能区
功能区2	0-1301、风井、1单元住宅	3818.91	地上功能区
功能区3	0-1302、风井、2单元住宅	4832.55	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	294.090	294.090
K21	地上1单元核心筒区域、水井、电井、入户大堂	625.370	625.370
K22	地上2单元核心筒区域、水井、电井、入户大堂	625.130	625.130
K23	地下外墙	29.230	29.230
K24	地下核心筒区域、机房、楼梯	141.650	141.650

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+功能区3+地上全体分摊	8356.700
K21	功能区2	3084.920
K22	功能区3	4064.340
K23	功能区1+地下全体分摊	1352.650
K24	功能区1	1213.960

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	0.0351921	$K20 = 294.09 + 0.0000 / 8356.7 = 0.0351921$
K21	0.2027184	$K21 = 625.37 + 0.0000 / 3084.92 = 0.2027183$

K22	0.1538085	$K22=625.13+0.0000/4064.34=0.1538084$
K23	0.0216094	$K23=29.23+0.0000/1352.65=0.0216094$
K24	0.1166842	$K24=141.65+0.0000/1213.96=0.1166842$
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 19#楼				
房屋套内面积	8363.22	房屋分摊面积	1670.08	房屋总建筑面积	10033.30
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		
K23+K24			0.138293		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积	
0~101	8.700*2.700+6.900*3.900+60.700*9.170+1.800*57.500+0.600*7.700+4.200*3.600+0.100*6.300+54.800*10.900+3.800*0.600+0.300*0.600	1213.96	167.88	1381.84	
合计	...	1213.96	167.88	1381.84	
功能区 2					
分摊系数计算式			分摊系数计算式		
K20+K21			0.23791		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积	
0-101	0.800*3.400+0.800*3.400	5.44	1.30	6.74	
1-101	2.800*1.600+0.800*5.700+2.700*9.100+5.100*10.000+1.350*6.300+6.250*2.050+0.800*2.750 阳台： (3.400*0.600)*0.5+(1.500*2.400)*0.5+(0.600*1.600+2.400*9.300+1.800*0.100+1.200*0.100)*0.5+(3.600*0.600)*0.5	123.82	29.46	153.28	
1-102	1.600*2.800+0.800*2.750+2.050*8.950+1.350*9.000+5.100*13.500+3.500*0.600 阳台： (1.500*2.400)*0.5+(3.400*0.600)*0.5+(3.600*0.600)*0.5+(0.100*1.200+0.100*1.800+9.300*2.400+1.600*0.600)*0.5	123.82	29.46	153.28	
1-201	2.800*1.600+0.800*5.700+2.700*9.100+5.100*10.000+1.350*6.300+6.250*2.050+0.800*2.750 阳台：	123.82	29.46	153.28	

	$(3.400 \times 0.600) \times 0.5 + (1.500 \times 2.400) \times 0.5 + (0.600 \times 1.600 + 2.400 \times 9.300 + 1.800 \times 0.100 + 1.200 \times 0.100) \times 0.5 + (3.600 \times 0.600) \times 0.5$			
1-202	$1.600 \times 2.800 + 0.800 \times 2.750 + 2.050 \times 8.950 + 1.350 \times 9.000 + 5.100 \times 13.500 + 3.500 \times 0.600$ 阳台: $(1.500 \times 2.400) \times 0.5 + (3.400 \times 0.600) \times 0.5 + (3.600 \times 0.600) \times 0.5 + (0.100 \times 1.200 + 0.100 \times 1.800 + 9.300 \times 2.400 + 1.600 \times 0.600) \times 0.5$	123.82	29.46	153.28
• • •	• • •	• • •	• • •	• • •
1-1101	$2.800 \times 1.600 + 0.800 \times 5.700 + 2.700 \times 9.100 + 5.100 \times 10.000 + 1.350 \times 6.300 + 6.250 \times 2.050 + 0.800 \times 2.750$ 阳台: $(3.400 \times 0.600) \times 0.5 + (1.500 \times 2.400) \times 0.5 + (0.600 \times 1.600 + 2.400 \times 9.300 + 1.800 \times 0.100 + 1.200 \times 0.100) \times 0.5 + (3.600 \times 0.600) \times 0.5$	123.82	29.46	153.28
1-1102	$1.600 \times 2.800 + 0.800 \times 2.750 + 2.050 \times 8.950 + 1.350 \times 9.000 + 5.100 \times 13.500 + 3.500 \times 0.600$ 阳台: $(1.500 \times 2.400) \times 0.5 + (3.400 \times 0.600) \times 0.5 + (3.600 \times 0.600) \times 0.5 + (0.100 \times 1.200 + 0.100 \times 1.800 + 9.300 \times 2.400 + 1.600 \times 0.600) \times 0.5$	123.82	29.46	153.28
1-1201	$3.500 \times 5.700 + 1.500 \times 2.800 + 3.000 \times 5.100 + 2.800 \times 1.600 + 0.800 \times 5.700 + 2.700 \times 9.100 + 5.100 \times 10.000 + 1.350 \times 6.300 + 6.250 \times 2.050 + 0.800 \times 2.750$ 阳台: $(3.700 \times 0.600) \times 0.5 + (3.400 \times 0.600) \times 0.5 + (1.500 \times 2.400) \times 0.5 + (0.600 \times 1.600 + 2.400 \times 9.300 + 1.800 \times 0.100 + 1.200 \times 0.100) \times 0.5 + (3.600 \times 0.600) \times 0.5$	164.38	39.11	203.49
1-1202	$5.100 \times 3.000 + 6.300 \times 1.500 + 3.500 \times 4.200 + 1.600 \times 2.800 + 0.800 \times 2.750 + 2.050 \times 8.950 + 1.350 \times 9.000 + 5.100 \times 13.500 + 3.500 \times 0.600$ 阳台: $(3.700 \times 0.600) \times 0.5 + (1.500 \times 2.400) \times 0.5 + (3.400 \times 0.600) \times 0.5 + (3.600 \times 0.600) \times 0.5 + (0.100 \times 1.200 + 0.100 \times 1.800 + 9.300 \times 2.400 + 1.600 \times 0.600) \times 0.5$	164.38	39.11	203.49
1-1301	$7.400 \times 2.200 + 4.000 \times 2.600$	26.68	6.35	33.03
合计	• • •	3084.92	733.99	3818.91
功能区 3				
分摊系数计算式		0.189001		
K20+K22		分摊系数计算式		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
0-102	0.800×4.000	3.20	0.61	3.81
2-101	$2.650 \times 11.050 + 1.350 \times 11.100 + 15.600 \times 6.300 + 3.900$	163.43	31.89	194.32

	*0.600 阳台： $(3.400 \times 0.600) \times 0.5 + (5.900 \times 1.800) \times 0.5 + (3.500 \times 0.600) \times 0.5 + (1.200 \times 8.400 + 8.300 \times 0.600 + 0.600 \times 8.100) \times 0.5 + (4.000 \times 0.600) \times 0.5$			
2-102	$2.650 \times 11.050 + 1.350 \times 11.100 + 15.600 \times 6.300 + 3.900$ *0.600 阳台： $(5.900 \times 1.800) \times 0.5 + (3.400 \times 0.600) \times 0.5 + (4.000 \times 0.600) \times 0.5 + (8.400 \times 1.200 + 8.300 \times 0.600 + 0.600 \times 8.100) \times 0.5 + (3.500 \times 0.600) \times 0.5$	163.43	31.89	194.32
2-201	$2.650 \times 11.050 + 1.350 \times 11.100 + 15.600 \times 6.300 + 3.900$ *0.600 阳台： $(3.400 \times 0.600) \times 0.5 + (5.900 \times 1.800) \times 0.5 + (3.500 \times 0.600) \times 0.5 + (1.200 \times 8.400 + 8.300 \times 0.600 + 0.600 \times 8.100) \times 0.5 + (4.000 \times 0.600) \times 0.5$	163.43	31.89	194.32
2-202	$3.700 \times 6.300 + 0.050 \times 7.650 + 7.950 \times 10.300 + 10.900 \times 3.100 + 0.800 \times 6.900$ 阳台： $(5.900 \times 1.800) \times 0.5 + (3.400 \times 0.600) \times 0.5 + (4.000 \times 0.600) \times 0.5 + (8.400 \times 1.200 + 8.300 \times 0.600 + 0.600 \times 8.100) \times 0.5 + (3.500 \times 0.600) \times 0.5$	163.43	31.89	194.32
...	...	...	...	...
2-1101	$2.650 \times 11.050 + 1.350 \times 11.100 + 15.600 \times 6.300 + 3.900$ *0.600 阳台： $(3.400 \times 0.600) \times 0.5 + (5.900 \times 1.800) \times 0.5 + (3.500 \times 0.600) \times 0.5 + (1.200 \times 8.400 + 8.300 \times 0.600 + 0.600 \times 8.100) \times 0.5 + (4.000 \times 0.600) \times 0.5$	163.43	31.89	194.32
2-1102	$3.700 \times 6.300 + 0.050 \times 7.650 + 7.950 \times 10.300 + 10.900 \times 3.100 + 0.800 \times 6.900$ 阳台： $(5.900 \times 1.800) \times 0.5 + (3.400 \times 0.600) \times 0.5 + (4.000 \times 0.600) \times 0.5 + (8.400 \times 1.200 + 8.300 \times 0.600 + 0.600 \times 8.100) \times 0.5 + (3.500 \times 0.600) \times 0.5$	163.43	31.89	194.32
2-1201	$3.900 \times 6.900 + 1.600 \times 3.000 + 6.300 \times 3.500 + 2.650 \times 11.050 + 1.350 \times 11.100 + 15.600 \times 6.300 + 3.900 \times 0.600$ 阳台： $(4.100 \times 0.600) \times 0.5 + (3.600 \times 0.600) \times 0.5 + (3.400 \times 0.600) \times 0.5 + (5.900 \times 1.800) \times 0.5 + (3.500 \times 0.600) \times 0.5 + (1.200 \times 8.400 + 8.300 \times 0.600 + 0.600 \times 8.100) \times 0.5 + (4.000 \times 0.600) \times 0.5$	219.50	41.49	260.99
2-1202	$6.300 \times 3.500 + 3.900 \times 6.900 + 1.600 \times 3.000 + 3.700 \times 6.300 + 0.050 \times 7.650 + 7.950 \times 10.300 + 10.900 \times 3.100 + 0.800 \times 6.900$ 阳台： $(3.600 \times 0.600) \times 0.5 + (4.100 \times 0.600) \times 0.5 + (5.900 \times 1.800) \times 0.5 + (3.400 \times 0.600) \times 0.5 + (4.000 \times 0.600) \times 0.5 + (8.400 \times 1.200 + 8.300 \times 0.600 + 0.600 \times 8.100) \times 0.5 +$	219.50	41.49	260.99

	$(3.500 \times 0.600) \times 0.5$			
0-1302	$7.400 \times 2.200 + 4.000 \times 2.600$	26.68	5.04	31.72
合计	• • •	4064.34	768.21	4832.55

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（南阳市正观居住住宅小区）19#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

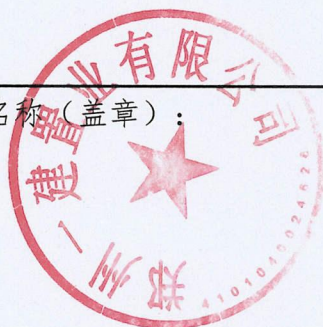
仅为本幢楼服务的共用面积

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

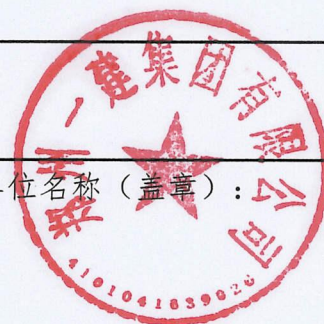
外墙设计厚度说明：地下建筑主体外墙厚度300mm，地上建筑主体外墙厚度为200mm，外墙保温层厚度为30mm。

备注：

建设单位名称（盖章）：

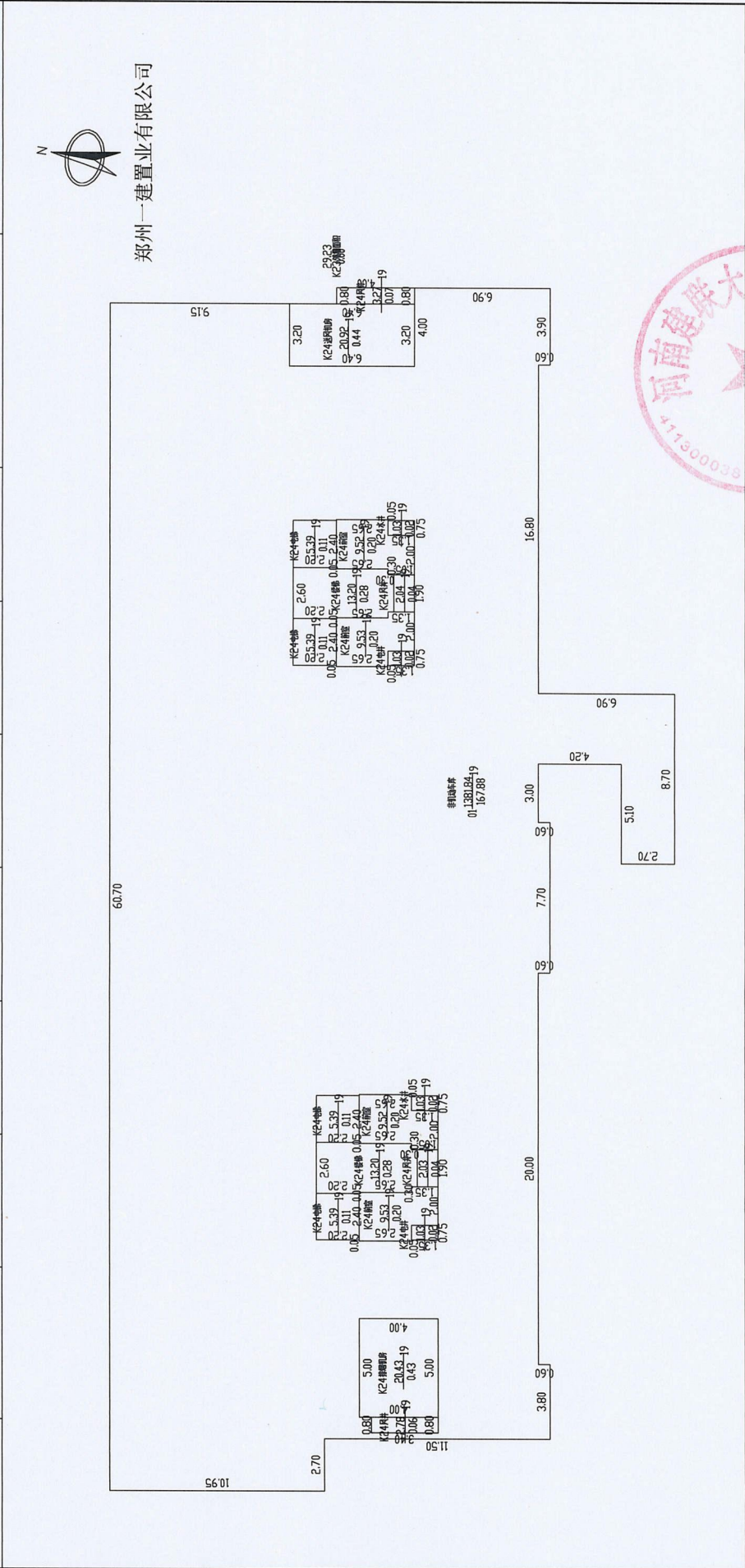


设计单位名称（盖章）：



南阳市房产分层图

房产坐落	宛城东环路以西、新区大道以南			建筑结构	钢混	套内建筑面积 (m²)	1213.96
房地号	南阳市正观住宅小区-19#楼			建成年份	2025	共有分摊面积 (m²)	167.88
总层数	14	地上层数	13	地下层数	1	产权面积 (m²)	1381.84



2025年06月14日

测绘人: 张爱丽

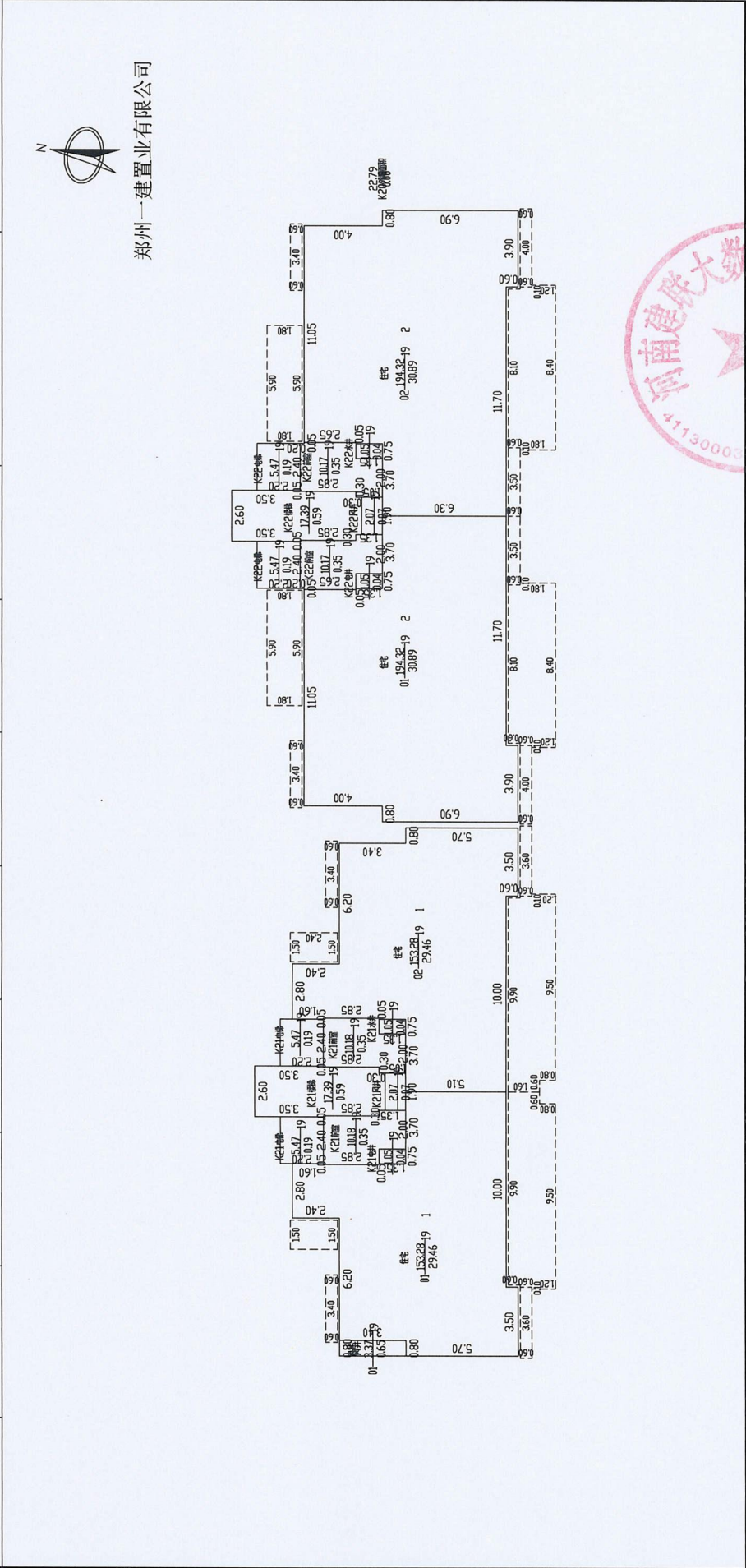
审核人: 李玲芝

比例 1: 200

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	宛城东环路以西、新区大道以南			建筑结构	钢混	套内建筑面积 (m²)	577.22
房地号	南阳市正观住宅小区-19#楼			建成年份	2025	共有分摊面积 (m²)	121.35
总层数	14	地上层数	13	地下层数	1	产权面积 (m²)	698.57



2025年06月14日

测绘人：张爱丽

比例 1: 330

审核人：李玲芝

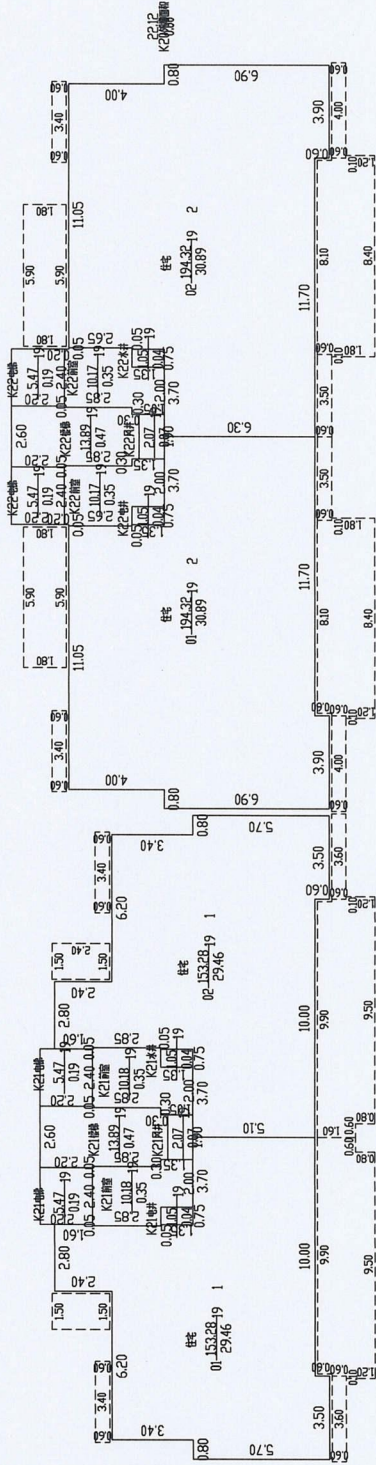
河南建联大数据集团有限公司

南阳市房产分层图

房产坐落	宛城东环路以西、新区大道以南			建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	4596.00
房地号	南阳市正观住宅小区-19#楼			建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	965.60
总层数	14	地上层数	13	地下层数	1	产权面积(m²)	5561.60



郑州一置业有限公司



2025年06月14日

审核人：张爱丽

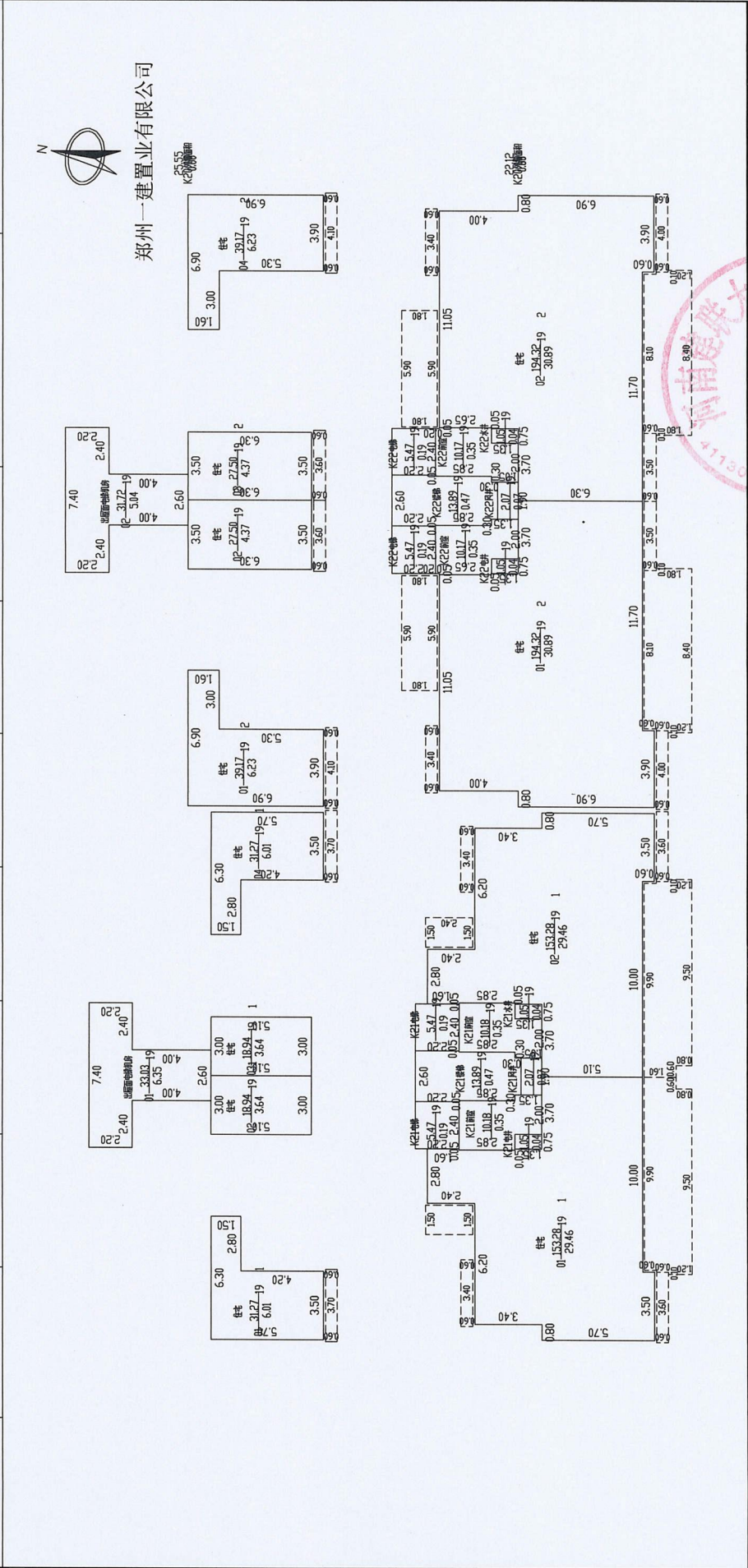
比例 1: 330

河南建联大数据集团有限公司

测绘人：李玲芝

南阳市房产分层图

房产坐落	宛城东环路以西、新区大道以南			建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	821.12
房地号	南阳市正观居住宅小区-19#楼			建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	172.59
总层数	14	地上层数	13	地下层数	1	产权面积(m²)	993.71



2025年06月14日

测绘人：张爱丽

比例 1: 330

审核人：李玲芝

河南建联大数据集团有限公司