

南阳市房产面积（预测）测绘报告书

测绘单位自编号： NYCHY202505009

测绘类型： 预测绘

房产坐落： 信臣大道以南、南都路以西

测绘单位： 南阳市自然资源调查规划院

建设单位： 南阳富茂置业有限公司

测绘幢号： 东城锦绣苑 9#楼

(测绘单位盖章)



2025年7月14日

事业单位法人证书	
统一社会信用代码 12411300MB07728603	
名称 所南阳市自然资源调查规划院	法定代表人 廖松然
宗旨和业务范围 为全市自然资源基础调查及国土空间规划提供技术、地籍工程、工程、测绘与不动产等测量、全图建筑工程、市政工程、道路、管道管带等工程治理、线路测量等、全市城乡建设用地信息整理、农村宅基地应用等、城镇建设项目建设管理、全市国土空间生态修复、矿山地质环境恢复治理等重大工程项目技术支持	经费来源 自收自支
住 所 南阳市卧龙区工业南路703号	开办资金 ¥1000万元
	举办单位 南阳市自然资源和规划局
有效期限自2023年07月26日至2028年07月27日	登记机关 南阳市市场监督管理局
请于每年3月31日前向登记管理机构报送上一年度的年度报告	



乙级测绘资质证书

专业类别: 乙级: 工程测量、界线与不动产测绘、地理信息系统工程。

单位名称: 南阳市自然资源调查规划院

注册地址: 南阳市卧龙区工业南路703号

法定代表人: 廖松然

证书编号: 乙测资字41512679

有效期至: 2029年8月25日



发证机关(印章): 南阳市自然资源局
2024年8月26日



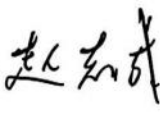
中华人民共和国自然资源部监制

咨询电话：
0377-63182325

测绘单位验收结论

我方已按照《房产测量规范》、《关于房屋建筑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》相关规定，组织我方项目负责人高彬对本房产测绘成果进行验收：

1、房屋测量质量审查表

责 任 人 签 章	现场勘查、绘图及计算人员意见： 根据《房产测量规范》进行现场勘测和计算，以上结果是客观、真实、准确的。 签章：  2025年 7月 14日
	技术负责意见： 测绘方法正确，规范，分摊计算符合规范要求。精度良好。 签章：  2025年 7月 14日
	审核人意见： 符合规范要求，同意房产测绘报告内容。 签章：  2025年 7月 14日 

房屋状况表

房屋坐落	信臣大道以南、南都路以西			测绘幢号	东城锦绣苑 9#楼			建成年份				
建设单位 (产权人)	南阳富茂置业有限公司	总层数	18	地上层数	17	总建筑面积	5754.26	套内面积	4739.07			
				地下层数	1			分摊面积	1015.19			
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	1-17	5719.25	34		1-17	共	共	共	共	
	楼梯间	剪力墙	1	9.34		1	1	共	共	共	共	
	屋面梯间	剪力墙	出屋面层	25.67		1	出屋面层	共	共	共	共	
备注												



幢分摊说明书

幢名称:	南阳市富茂置业有限公司9#楼	房屋座落:	信臣大道一南、南都路以西		
幢套内面积	4739.07	幢共有面积	1015.19	幢建筑面积	5754.26
功能区划分					
功能区名称	功能区户室				功能区面积(m²)
功能区 1	住宅、出屋面层、一层楼梯间				5754.26
共用区划分					
共用区名称	共用区面积部位				共用区面积(m²)
K1(1)	外半墙				222.83
K2(1)	电井、合用前室、客梯、楼梯、水暖井、消防电梯				792.40
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：墙体厚度为 200mm，局部墙体厚度 300 mm，保温层厚度为 30mm。					
分摊系数					
K 系数	所属功能区	K 系数值	K 系数计算公式		
K1(1)	一层楼梯 屋面梯间 住宅共用	0.040285447	222.833/(8.980+24.675+792.397+4705.307)		
K2(1)	住宅	0.17518921	(792.397+31.922)/4705.307		



房产建筑面积计算明细表

(计算书)



房屋坐落	信臣大道以南、南都路以西				
测绘幢号	东城锦绣苑 9#楼				
房屋套内面积	4739.07	房屋分摊面积	1015.19	房屋总建筑面积	5754.26

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

室 号	计 算 式	套内建筑面积	分摊面积	套建筑面积
101	$8.35 \times 8.75 + 8.95 \times 3.25 + 4.2 \times 1.43 + 6.05 \times 1.7 + 0.5 \times (3.7 \times 1.5) + 0.5 \times (1.4 \times 5.9 + 1.55 \times 16.63)$	138.21	29.78	167.99
102	$15.13 \times 4.2 + 3.25 \times 0.6 + 12 \times 2.3 + 13.7 \times 1.85 + 0.5 \times (3.95 \times 1.5) + 0.5 \times (7.45 \times 1.4 + 1.55 \times 15.22)$	138.4	29.82	168.22
201	$3.25 \times 0.6 + 12 \times 2.3 + 15.13 \times 4.2 + 13.7 \times 1.85 + 0.5 \times (3.95 \times 1.5) + 0.5 \times (1.4 \times 5.9 + 1.55 \times 16.63)$	138.4	29.82	168.22
202	$4.2 \times 1.43 + 6.05 \times 1.7 + 8.35 \times 8.75 + 8.95 \times 3.25 + 0.5 \times (3.95 \times 1.5) + 0.5 \times (7.45 \times 1.4 + 1.55 \times 15.23)$	138.4	29.82	168.22
301	$3.25 \times 0.6 + 12 \times 2.3 + 15.13 \times 4.2 + 13.7 \times 1.85 + 0.5 \times (3.95 \times 1.5) + 0.5 \times (1.4 \times 5.9 + 1.55 \times 16.63)$	138.4	29.82	168.22
302	$4.2 \times 1.43 + 6.05 \times 1.7 + 8.35 \times 8.75 + 8.95 \times 3.25 + 0.5 \times (3.95 \times 1.5) + 0.5 \times (7.45 \times 1.4 + 1.55 \times 15.23)$	138.4	29.82	168.22
401	$3.25 \times 0.6 + 12 \times 2.3 + 15.13 \times 4.2 + 13.7 \times 1.85 + 0.5 \times (3.95 \times 1.5) + 0.5 \times (1.4 \times 5.9 + 1.55 \times 16.63)$	138.4	29.82	168.22
402	$4.2 \times 1.43 + 6.05 \times 1.7 + 8.35 \times 8.75 + 8.95 \times 3.25 + 0.5 \times (3.95 \times 1.5) + 0.5 \times (7.45 \times 1.4 + 1.55 \times 15.23)$	138.4	29.82	168.22
501	$3.25 \times 0.6 + 12 \times 2.3 + 15.13 \times 4.2 + 13.7 \times 1.85 + 0.5 \times (3.95 \times 1.5) + 0.5 \times (1.4 \times 5.9 + 1.55 \times 16.63)$	138.4	29.82	168.22
502	$4.2 \times 1.43 + 6.05 \times 1.7 + 8.35 \times 8.75 + 8.95 \times 3.25 + 0.5 \times (3.95 \times 1.5) + 0.5 \times (7.45 \times 1.4 + 1.55 \times 15.23)$	138.4	29.822	168.22
601	$3.25 \times 0.6 + 12 \times 2.3 + 15.13 \times 4.2 + 13.7 \times 1.85 + 0.5 \times (3.95 \times 1.5) + 0.5 \times (1.4 \times 5.9 + 1.55 \times 16.63)$	138.4	29.82	168.22
602	$4.2 \times 1.43 + 6.05 \times 1.7 + 8.35 \times 8.75 + 8.95 \times 3.25 + 0.5 \times (3.95 \times 1.5) + 0.5 \times (7.45 \times 1.4 + 1.55 \times 15.23)$	138.4	29.82	168.22
701	$3.25 \times 0.6 + 12 \times 2.3 + 15.13 \times 4.2 + 13.7 \times 1.85 + 0.5 \times (3.95 \times 1.5) + 0.5 \times (1.4 \times 5.9 + 1.55 \times 16.63)$	138.4	29.82	168.22
702	$4.2 \times 1.43 + 6.05 \times 1.7 + 8.35 \times 8.75 + 8.95 \times 3.25 + 0.5 \times (3.95 \times 1.5) + 0.5 \times (7.45 \times 1.4 + 1.55 \times 15.23)$	138.4	29.82	168.22

室 号	计 算 式	套内建筑面积	分摊面积	套建筑面积
一层楼梯间	$1.35 \times 1.98 + 4.35 \times 1.45$	8.98	0.36	9.34
合计	-	8.98	0.36	9.34
分摊系数	计 算 式			系 数
K1 (1)	$(8.980 \times 0.040285) / 8.980$			0.040285396
室 号	计 算 式	套内建筑面积	分摊面积	套建筑面积
出屋面层	$4 \times 4.6 + 2.7 \times 5.05$	24.68	0.99	25.67
合计		24.68	0.99	25.67
分摊系数	计 算 式			系 数
K1 (1)	$(24.675 \times 0.040285) / 24.675$			0.040285431



室 号	计 算 式	套内建筑面积	分摊面积	套建筑面积
一层楼 梯间	$1.35 \times 1.98 + 4.35 \times 1.45$	8.98	1.92	10.9
合 计				10.900
分摊系数	计 算 式			系 数
K2	$(8.980 \times 0.040285 + 8.980 \times 0.173945) / 8.980$			0.21423038
室 号	计 算 式	套内建筑面积	分摊面积	套建筑面积
出屋面 层	$2.4 \times 4.6 + 2.7 \times 5.05$	24.68	5.29	29.97
合 计				29.970
分摊系数	计 算 式			系 数
K3	$(24.675 \times 0.040285 + 24.675 \times 0.173945) / 24.675$			0.21423047



房屋共用部位设计说明表

房屋坐落: <u>南阳市宛城区南都路以西、信臣路以南, 区间路以北, 老庄市场以东</u> 区域 <u>东城锦绣苑 9#楼</u>		
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
车库配电间	-1F	全小区
送风机房、排烟机房	-1F	全小区
送风井、排风井	-1F、1F	全小区
报警阀间	-1F	全小区
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
水暖井	-1F~17F	本幢楼
电井	-1F~屋面	本幢楼
弱电间	-1F	本幢楼
热表间	-1F	本幢楼
消防器材间	-1F	本幢楼
电梯机房	屋面	本幢楼
墙体厚度说明: 墙体厚度为 200mm, 局部墙体厚度 250mm 或 300mm, 保温层厚度为 30mm。 阳台封闭情况: 南阳台以及北生活阳台均为开敞阳台。 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、楼梯、走道、前室、大堂、核心筒部位等不用在说明表里出现。		

建设单位名称 (盖章)

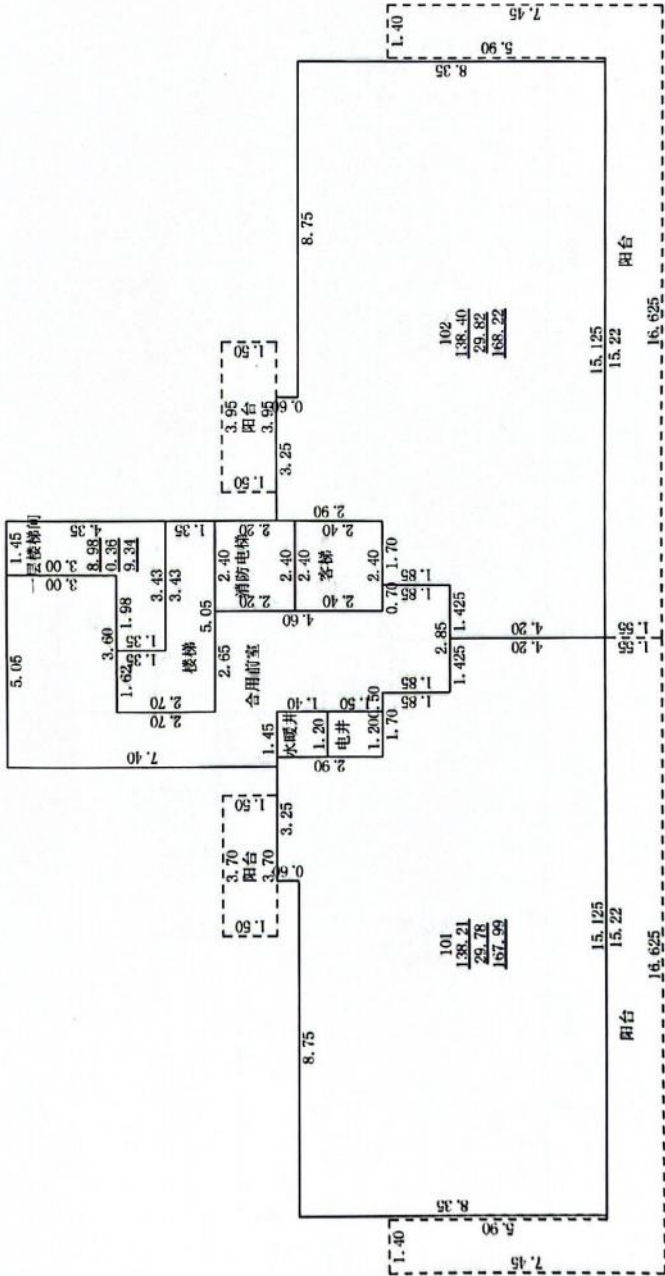
经办人签字: 李保生

设计单位名称 (盖章)

南阳市房产分层图

房产坐落	信臣大道以南、南都路以西			建筑结构	剪力墙	套内建筑面积 (m ²)	285.59
房地号	东城锦绣苑9#楼			建成年份		共有分摊面积 (m ²)	59.96
总层数	18	地上层数	17	地下层数	1	产权面积 (m ²)	345.55

北



2025年07月10日

测绘人: 赵志成 审核人: 高彬

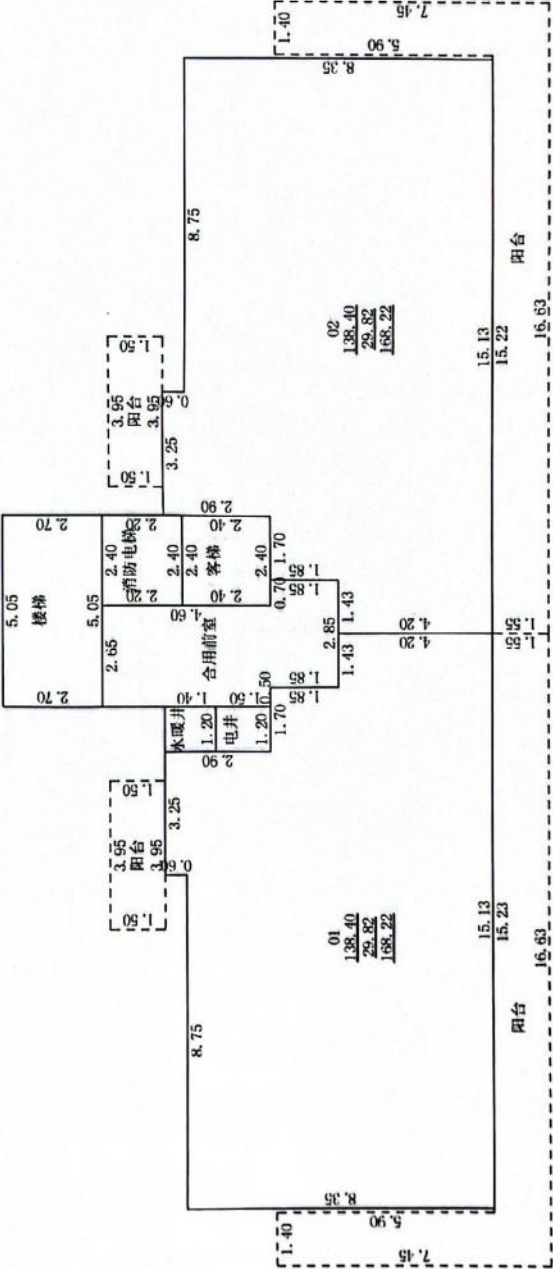
比例 1:200

南阳市自然资源和规划局

南阳市房产分层图

房产坐落	信臣大道以南、南都路以西				剪力墙	套内建筑面积 (m ²)	4428.80
房地号	东城锦绣苑9#楼				建成年份	共有分摊面积 (m ²)	954.24
总层数	18	地上层数	17	地下层数	1	所在层数	2-17层
						产权面积 (m ²)	5383.04

北



2025年07月10日

测绘人: 赵志成 审核人: 高彬

比例 1:200

南阳市自然资源调查规划院

1130300239

南阳市房产分层图

房产坐落	信臣大道以南、南都路以西					建筑结构	剪力墙	套内建筑面积 (m²)	24.68
房地号	东城锦绣苑9#楼					建成年份		共有分摊面积 (m²)	0.99
总层数	18	地上层数	17	地下层数	1	所在层数	屋面层	产权面积 (m²)	25.67

