

南阳市房产面积（预测）测绘报告书

测绘单位自编号： NYCHY202505012

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 12#楼

(测绘单位盖章)



2025 年 7 月 14 日

事业单位法人证书

乙级测绘资质证书

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）、《建设工程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：<u>赵志成</u> 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：<u>高彬</u> 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：<u>吕东</u> 2025年 7月 14日

幢分摊说明书

幢名称:	南阳市富茂置业有限公司12#楼	房屋座落:	信臣大道以南、南都路以西		
幢套内面积	8404.47	幢共有面积	2971.46	幢建筑面积	11375.93
功能区划分					
功能区名称	功能区户室				功能区面积
功能区 1	住宅、出屋面层				11375.93
共用区划分					
共用区名称	共用区面积部位				共用区面积
整幢共用	外半墙、电井 01、电井 02、风井 01、风井 02、风井 03、风井 04、风井 05、风井 06、合用前室 01、合用前室 02、客梯 01、客梯 02、楼梯 01、楼梯 02、三合一前室 01、三合一前室 02、水暖井 01、水暖井 02、消防电梯 01、消防电梯 02				2971.46
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，局部厚度为 300mm/250mm，保温层厚度为 30mm。					
K 系数	所属功能区	K 系数值	K 系数计算公式		K 系数说明
K1(1)	屋顶住宅共用	0.041181987	$449.951 / (67.582 + 2521.530 + 4158.308 + 1178.500)$		整幢共用 / (屋顶+住宅共用+1+2)
K2(1)	1 单元住宅 2 单元住宅	0.314913299	$(2521.530 + 103.842) / (449.951 + 58.308 + 4178.500)$		(住宅共用+住宅共用 * K1(1)) / (1+2)

房产建筑面积计算明细表

房屋坐落	信臣大道以南、南都路以西				
测绘幢号	东城锦绣苑 12#楼				
房屋套内面积	11375.93	房屋套内面积	2971.46	房屋套内面积	8404.47
注：房屋套内建筑面积为分摊计算后各户套内面积之和，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。					
1-101	$4.45 \times 0.595 + 10.65 \times 2.2 + (11.25 + 11.26) \times 4.55 / 2 + (0.5 \times (3.1 \times 1.5)) \times 2 + 0.5 \times (11.45 \times 1.55) + 4.45 \times 0.6 + 10.65 \times 2.2 + 14.4 \times 4.55 - 1 \times (6.31 \times 0.9 + 6.75 \times 2.15) + 0.5 \times (14.5 \times 1.55)$		173.48	61.78	235.26
1-102	$4.45 \times 0.6 + 10.65 \times 2.2 + 11.25 \times 4.55 + 0.5 \times (3.1 \times 1.5) + 0.5 \times (11.35 \times 1.55)$		88.41	31.48	119.89
1-202	$4.45 \times 0.6 + 10.65 \times 2.2 + 14.4 \times 4.55 + 0.5 \times (1.55 \times 14.4) + 0.5 \times (3.1 \times 1.5)$		105.11	37.43	142.54
1-302	$4.45 \times 0.6 + 10.65 \times 2.2 + 14.4 \times 4.55 + 0.5 \times (3.1 \times 1.5) + 0.5 \times (1.55 \times 14.4)$		105.11	37.43	142.54
1-301	$4.45 \times 0.6 + 10.65 \times 2.2 + 14.4 \times 4.55 + 0.5 \times (3.1 \times 1.5) + 0.5 \times (1.55 \times 14.5)$		105.18	37.45	142.63
1-402	$4.45 \times 0.6 + 10.65 \times 2.2 + 14.4 \times 4.55 + 0.5 \times (3.1 \times 1.5) + 0.5 \times (1.55 \times 14.4)$		105.11	37.43	142.54
1-401	$4.45 \times 0.6 + 10.65 \times 2.2 + 14.4 \times 4.55 + 0.5 \times (3.1 \times 1.5) + 0.5 \times (1.55 \times 14.5)$		105.18	37.45	142.63
1-501	$4.45 \times 0.6 + 10.65 \times 2.2 + 14.4 \times 4.55 + 0.5 \times (3.1 \times 1.5) + 0.5 \times (14.5 \times 1.58)$		105.36	37.52	142.88
1-502	$4.45 \times 0.6 + 10.65 \times 2.2 + 14.4 \times 4.55 + 0.5 \times (14.4 \times 1.58) + 0.5 \times (3.1 \times 1.5)$		105.29	37.49	142.78
1-601	$4.45 \times 0.6 + 10.65 \times 2.2 + 14.4 \times 4.55 + 0.5 \times (3.1 \times 1.5) + 0.5 \times (14.5 \times 1.58)$		105.36	37.52	142.88
1-602	$4.45 \times 0.6 + 10.65 \times 2.2 + 14.4 \times 4.55 + 0.5 \times (14.4 \times 1.58) + 0.5 \times (3.1 \times 1.5)$		105.29	37.49	142.78
1-701	$4.45 \times 0.6 + 10.65 \times 2.2 + 14.4 \times 4.55 + 0.5 \times (3.1 \times 1.5) + 0.5 \times (14.5 \times 1.58)$		105.36	37.52	142.88
1-702	$4.45 \times 0.6 + 10.65 \times 2.2 + 14.4 \times 4.55 + 0.5 \times (14.4 \times 1.58) + 0.5 \times (3.1 \times 1.5)$		105.29	37.49	142.78
1-801	$4.45 \times 0.6 + 10.65 \times 2.2 + 14.4 \times 4.55 + 0.5 \times (3.1 \times 1.5) + 0.5 \times (14.5 \times 1.58)$		105.36	37.52	142.88
1-802	$4.45 \times 0.6 + 10.65 \times 2.2 + 14.4 \times 4.55 + 0.5 \times (14.4 \times 1.58) + 0.5 \times (3.1 \times 1.5)$		105.29	37.49	142.78
1-901	$4.45 \times 0.6 + 10.65 \times 2.2 + 14.4 \times 4.55 + 0.5 \times (3.1 \times 1.5) + 0.5 \times (14.5 \times 1.58)$		105.36	37.52	142.88
1-902	$4.45 \times 0.6 + 10.65 \times 2.2 + 14.4 \times 4.55 + 0.5 \times (14.4 \times 1.58) + 0.5 \times (3.1 \times 1.5)$		105.29	37.49	142.78

[illegible]

1-2002	$4.45 \times 0.6 + 10.65 \times 2.2 + 14.4 \times 4.55 + 0.5 \times (3.1 \times 1.5) + 0.5 \times (1.6 \times 14.4)$	105.47	37.56	143.03
合计	-	4158.35	345.90	5639.10
分摊系数	计算式			系数
K1(1)+K2(1)	$(4158.308 \times 0.041182 + 4158.308 \times 0.314918) / 4158.308$			0.356095286
室号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
2-101	$4.45 \times 0.6 + 10.65 \times 2.2 + 11.25 \times 4.55 + 0.5 \times (3.1 \times 1.5) + 0.5 \times (11.35 \times 1.55)$	88.41	31.48	119.89
2-102	$4.45 \times 0.6 + 10.65 \times 2.2 + 11.25 \times 4.55 + 0.5 \times (3.1 \times 1.5) + 0.5 \times (11.45 \times 1.55)$	88.49	31.51	120
2-201	$6.75 \times 6.2 + 7.35 \times 4.45 + 4.55 \times 3.75 + 0.5 \times (3.1 \times 1.5) + 0.5 \times (1.55 \times 14.4)$	105.11	37.43	142.54
2-202	$4.55 \times 3.75 + 6.75 \times 6.2 + 7.35 \times 4.45 + 0.5 \times (3.1 \times 1.5) + 0.5 \times (1.55 \times 14.5)$	105.18	37.45	142.63
2-301	$4.45 \times 0.6 + 10.65 \times 2.2 + 14.4 \times 4.55 + 0.5 \times (3.1 \times 1.5) + 0.5 \times (1.55 \times 14.4)$	105.11	37.43	142.54
2-302	$14.4 \times 4.55 + 4.45 \times 0.6 + 10.65 \times 2.2 + 0.5 \times (3.1 \times 1.5) + 0.5 \times (1.55 \times 14.5)$	105.18	37.45	142.63
2-401	$4.45 \times 0.6 + 10.65 \times 2.2 + 14.4 \times 4.55 + 0.5 \times (3.1 \times 1.5) + 0.5 \times (1.55 \times 14.4)$	105.11	37.43	142.54
2-402	$14.4 \times 4.55 + 4.45 \times 0.6 + 10.65 \times 2.2 + 0.5 \times (3.1 \times 1.5) + 0.5 \times (1.55 \times 14.5)$	105.18	37.45	142.63
2-501	$4.45 \times 0.6 + 10.65 \times 2.2 + 14.4 \times 4.55 + 0.5 \times (14.4 \times 1.58) + 0.5 \times (1.5 \times 3.1)$	105.29	37.49	142.78
2-502	$14.4 \times 4.55 + 4.45 \times 0.6 + 10.65 \times 2.2 + 0.5 \times (1.5 \times 8 \times 14.5) + 0.5 \times (3.1 \times 1.5)$	105.36	37.52	142.88
2-601	$4.45 \times 0.6 + 10.65 \times 2.2 + 14.4 \times 4.55 + 0.5 \times (14.4 \times 1.58) + 0.5 \times (1.5 \times 3.1)$	105.29	37.49	142.78
2-602	$14.4 \times 4.55 + 4.45 \times 0.6 + 10.65 \times 2.2 + 0.5 \times (1.5 \times 8 \times 14.5) + 0.5 \times (3.1 \times 1.5)$	105.36	37.52	142.88
2-701	$4.45 \times 0.6 + 10.65 \times 2.2 + 14.4 \times 4.55 + 0.5 \times (14.4 \times 1.58) + 0.5 \times (1.5 \times 3.1)$	105.29	37.49	142.78
2-702	$14.4 \times 4.55 + 4.45 \times 0.6 + 10.65 \times 2.2 + 0.5 \times (1.5 \times 8 \times 14.5) + 0.5 \times (3.1 \times 1.5)$	105.36	37.52	142.88
2-801	$4.45 \times 0.6 + 10.65 \times 2.2 + 14.4 \times 4.55 + 0.5 \times (14.4 \times 1.58) + 0.5 \times (1.5 \times 3.1)$	105.29	37.49	142.78
2-802	$14.4 \times 4.55 + 4.45 \times 0.6 + 10.65 \times 2.2 + 0.5 \times (1.5 \times 8 \times 14.5) + 0.5 \times (3.1 \times 1.5)$	105.36	37.52	142.88
2-901	$4.45 \times 0.6 + 10.65 \times 2.2 + 14.4 \times 4.55 + 0.5 \times (14.4 \times 1.58) + 0.5 \times (1.5 \times 3.1)$	105.29	37.49	142.78

2-902	14. 4*4. 55+4. 45*0. 6+10. 65*2. 2+0. 5*(1. 5 8*14. 5)+0. 5*(3. 1*1. 5)	105. 36	37. 52	142. 88
2-1001	4. 45*0. 6+10. 65*2. 2+14. 4*4. 55+0. 5*(14. 4*1. 58)+0. 5*(1. 5*3. 1)	105. 29	37. 49	142. 78
2-1002	14. 4*4. 55+4. 45*0. 6+10. 65*2. 2+0. 5*(1. 5 8*14. 5)+0. 5*(3. 1*1. 5)	105. 36	37. 52	142. 88
2-1101	4. 45*0. 6+10. 65*2. 2+14. 4*4. 55+0. 5*(14. 4*1. 58)+0. 5*(1. 5*3. 1)	105. 29	37. 49	142. 78
2-1102	14. 4*4. 55+4. 45*0. 6+10. 65*2. 2+0. 5*(1. 5 8*14. 5)+0. 5*(3. 1*1. 5)	105. 36	37. 52	142. 88
2-1201	4. 45*0. 6+10. 65*2. 2+14. 4*4. 55+0. 5*(14. 4*1. 58)+0. 5*(1. 5*3. 1)	105. 29	37. 49	142. 78
2-1202	14. 4*4. 55+4. 45*0. 6+10. 65*2. 2+0. 5*(1. 5 8*14. 5)+0. 5*(3. 1*1. 5)	105. 36	37. 52	142. 88
2-1301	4. 45*0. 6+10. 65*2. 2+14. 4*4. 55+0. 5*(14. 4*1. 58)+0. 5*(1. 5*3. 1)	105. 29	37. 49	142. 78
2-1302	14. 4*4. 55+4. 45*0. 6+10. 65*2. 2+0. 5*(1. 5 8*14. 5)+0. 5*(3. 1*1. 5)	105. 36	37. 52	142. 88
2-1401	4. 45*0. 6+10. 65*2. 2+14. 4*4. 55+0. 5*(14. 4*1. 58)+0. 5*(1. 5*3. 1)	105. 29	37. 49	142. 78
2-1402	14. 4*4. 55+4. 45*0. 6+10. 65*2. 2+0. 5*(1. 5 8*14. 5)+0. 5*(3. 1*1. 5)	105. 36	37. 52	142. 88
2-1501	4. 45*0. 6+10. 65*2. 2+14. 4*4. 55+0. 5*(14. 4*1. 58)+0. 5*(1. 5*3. 1)	105. 29	37. 49	142. 78
2-1502	14. 4*4. 55+4. 45*0. 6+10. 65*2. 2+0. 5*(1. 5 8*14. 5)+0. 5*(3. 1*1. 5)	105. 36	37. 52	142. 88
2-1601	4. 45*0. 6+10. 65*2. 2+14. 4*4. 55+0. 5*(14. 4*1. 58)+0. 5*(1. 5*3. 1)	105. 29	37. 49	142. 78
2-1602	14. 4*4. 55+4. 45*0. 6+10. 65*2. 2+0. 5*(1. 5 8*14. 5)+0. 5*(3. 1*1. 5)	105. 36	37. 52	142. 88
2-1701	4. 45*0. 6+10. 65*2. 2+14. 4*4. 55+0. 5*(14. 4*1. 58)+0. 5*(1. 5*3. 1)	105. 29	37. 49	142. 78
2-1702	14. 4*4. 55+4. 45*0. 6+10. 65*2. 2+0. 5*(1. 5 8*14. 5)+0. 5*(3. 1*1. 5)	105. 36	37. 52	142. 88
2-1801	4. 45*0. 6+10. 65*2. 2+14. 4*4. 55+0. 5*(14. 4*1. 58)+0. 5*(1. 5*3. 1)	105. 29	37. 49	142. 78
2-1802	14. 4*4. 55+4. 45*0. 6+10. 65*2. 2+0. 5*(1. 5 8*14. 5)+0. 5*(3. 1*1. 5)	105. 36	37. 52	142. 88
2-1901	4. 45*0. 6+10. 65*2. 2+14. 4*4. 55+0. 5*(14. 4*1. 58)+0. 5*(1. 5*3. 1)	105. 29	37. 49	142. 78
2-1902	14. 4*4. 55+4. 45*0. 6+10. 65*2. 2+0. 5*(1. 5 8*14. 5)+0. 5*(3. 1*1. 5)	105. 36	37. 52	142. 88
2-2001	4. 45*0. 6+10. 65*2. 2+14. 4*4. 55+0. 5*(3. 1 *1. 5)+0. 5*(14. 4*1. 6)	105. 47	37. 56	143. 03

2-2002	$14.4 \times 4.55 + 4.45 \times 0.6 + 10.65 \times 2.2 + 0.5 \times (3.1 \times 1.5) + 0.5 \times (1.6 \times 14.5)$	105.55	37.59	143.14
合计	-	4178.54	3481.08	5666.47
分摊系数	计算式			系数
K1 (1) + K2 (1)	$(4178.500 \times 0.041182 + 4178.500 \times 0.314913) / 4178.500$			0.356095285
室号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
出屋面层 01	$4.6 \times 2.35 + 7.5 \times 0.75 + (8.9 + 8.9) \times 1.95 / 2$	33.79	1.39	35.18
出屋面层 02	$4.6 \times 2.35 + 7.5 \times 0.75 + 8.9 \times 1.95$	36.79	1.39	35.18
合计	-	67.58	80.78	70.36
分摊系数	计算式			系数
K1 (1)	$(67.582 \times 0.041182) / 67.582$			0.041181992

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 区域 东城锦绣苑 12#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~20F	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):

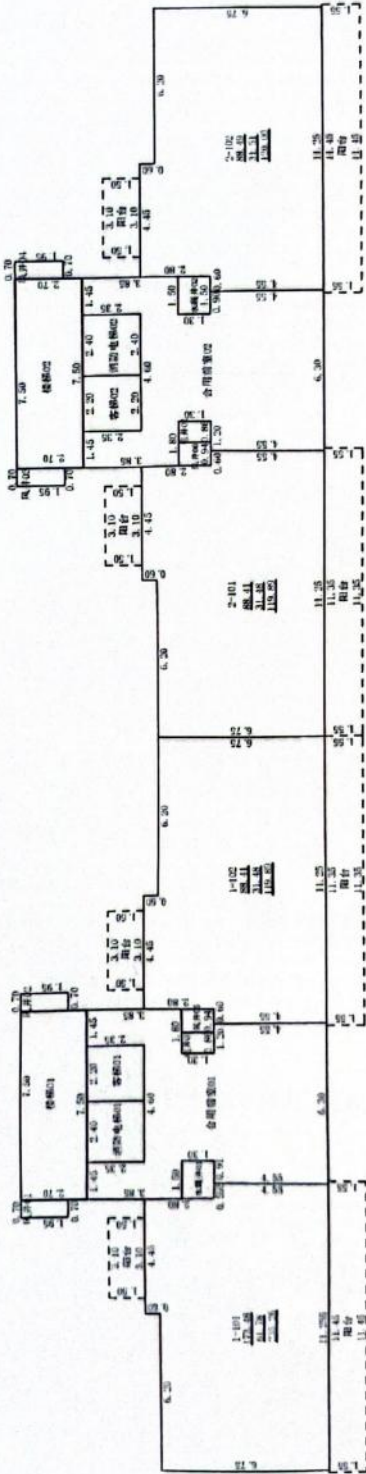
设计单位名称 (盖章):

经办人签字: 李保生



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 (m²)	438.79
房地号	东城锦绣苑12#楼				建成年份	共有分摊面积 (m²)	156.25
总层数	21	地上层数	20	地下层数	1层	产权面积 (m²)	595.04



2025年07月10日

测绘人: 赵志成 审核人: 高彬

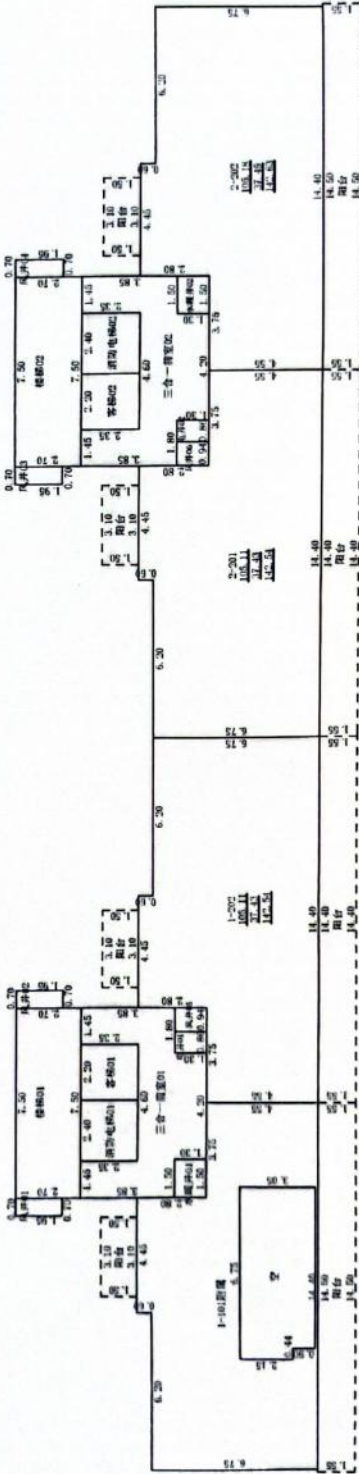
比例 1:300

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)	315.40		
房地号	东城锦绣苑12#楼				建成年份	共有分摊面积 (m ²)	112.31		
总层数	21	地上层数	20	地下层数	1	所在层数	2层	产权面积 (m ²)	427.71

北



2025年07月10日

测绘人: 赵志成

审核人: 高彬

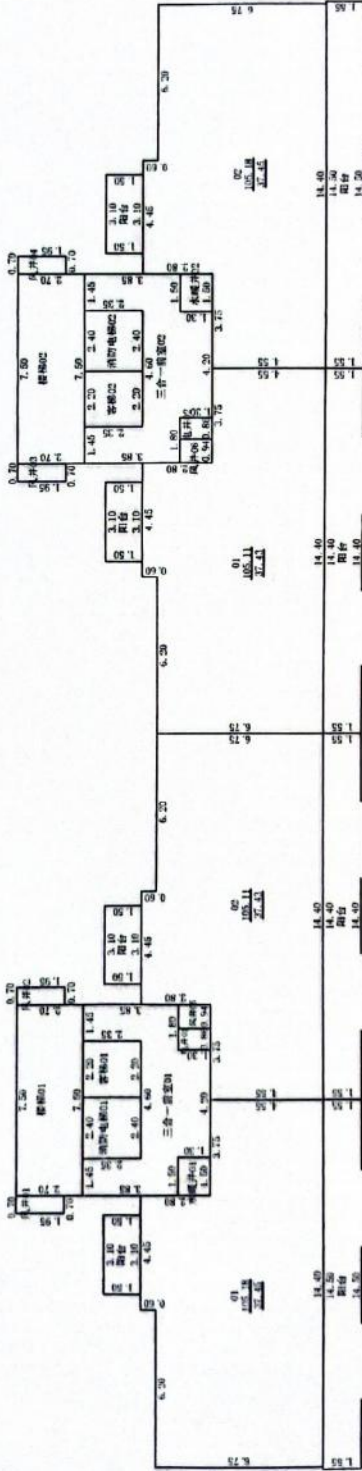
比例 1:300

南阳市自然资源调查规划院

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 (m²)	841.16		
房地号	东城锦绣苑12#楼				建成年份	共有分摊面积 (m²)	299.52		
总层数	21	地上层数	20	地下层数	1	所在层数	3-4层	产权面积 (m²)	1140.68

北



2025年07月10日

测绘人：赵志成

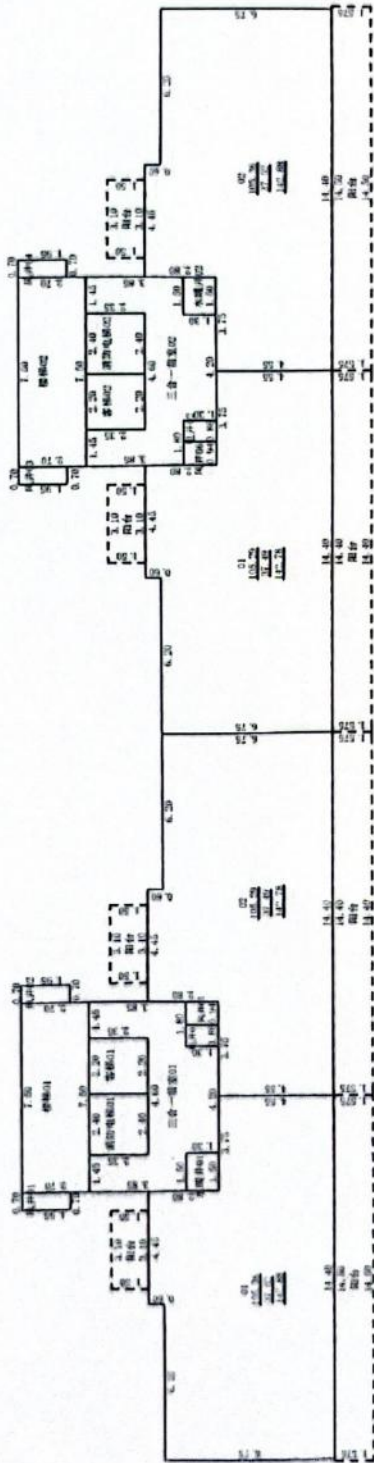
审核人：高彬

比例 1:300

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)	6319.50		
房地号	东城锦绣苑12#楼				建成年份	共有分摊面积 (m ²)	2250.30		
总层数	21	地上层数	20	地下层数	1	所在层数	5-19层	产权面积 (m ²)	8569.80

北



南阳市自然资源调查规划院

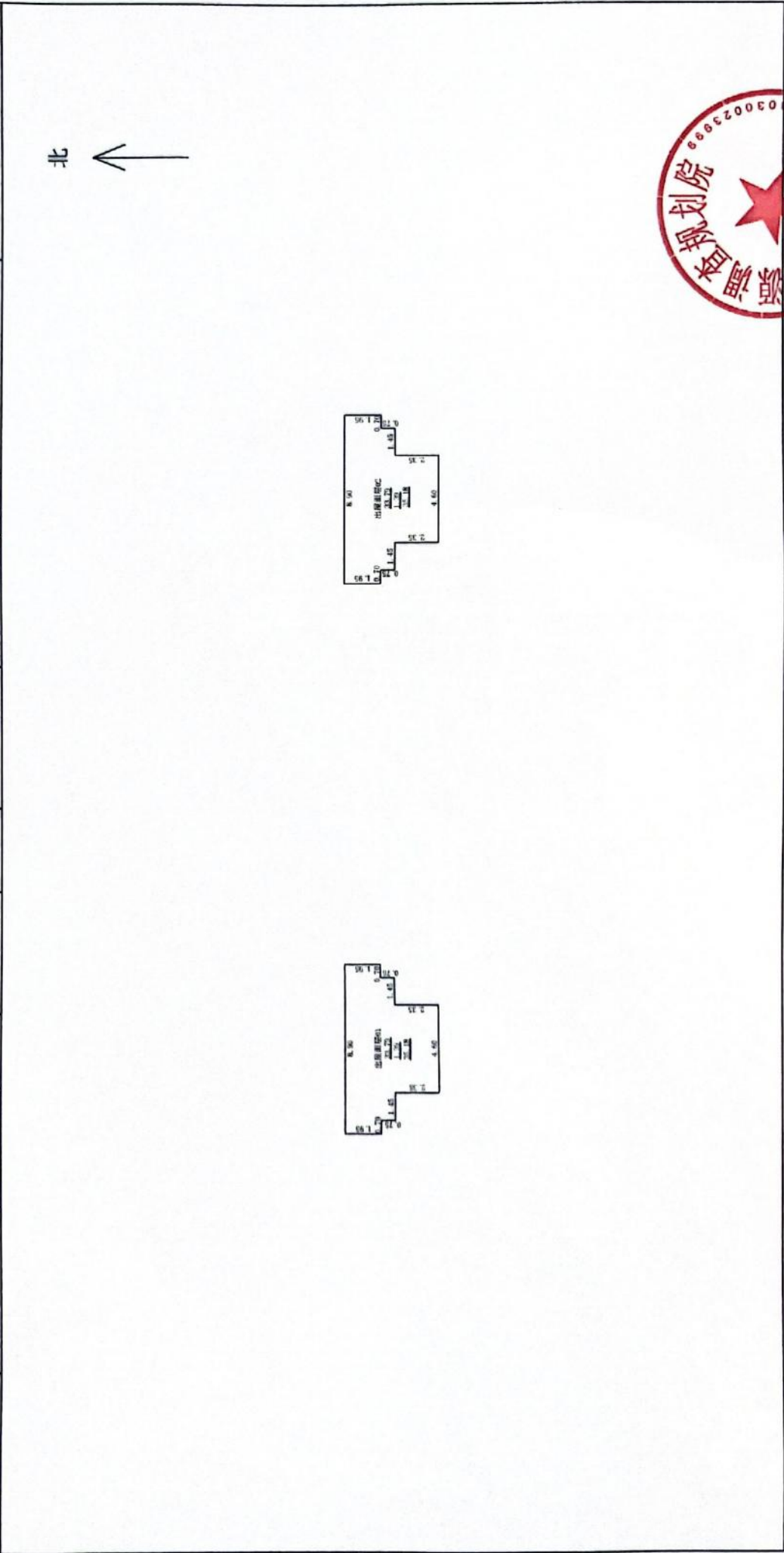
2025年07月10日

测绘人：赵志成 审核人：高彬

比例 1:300

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 (m²)	67.58		
房地号	东城锦绣苑12#楼				建成年份	共有分摊面积 (m²)	2.78		
总层数	21	地上层数	20	地下层数	1	所在层数	出屋面层	产权面积 (m²)	70.36



2025年07月10日

测绘人: 赵志成

审核人: 高彬

比例 1:300

南阳市自然资源和规划局