

南阳市房产面积（预测）测绘报告书

测绘单位自编号： NYCHY202505013

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 13#楼



2025年05月14日

统一社会信用代码		12411300MB07728603	
名称	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服务。 测绘工程、工程、设计与不动产等开发。 全市建筑工程、市政工程、道路、管道管沟等工程勘察、线路测量等。 全市城乡地理信息数据整理、归档和应用等。 地质遗迹项目库建设。		
经费来源	自收自支		
开办资金	¥1000万元		
住所	所南阳市卧龙区工业南路703号		
举办单位	南阳市自然资源和规划局		
登记管理机关			
有效期	自2023年07月28日至2028年07月27日		
请于每年3月31日前向登记机关报送上一年度的年度报告。			

国家事业单位登记管理局监制

	
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) 2024年8月26日

No.043736

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）、《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

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：赵志成

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：高彬

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：吕东

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 13#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	21	地上层数	20	总建筑面积	5723.54	套内面积	4220.93			
				地下层数	1			分摊面积	1502.61			
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	1-20	5688.26	40		1-20	共	共	共	共	
	屋面梯间	剪力墙	出屋面层	35.28		1	出屋面层	共	共	共	共	
备注												



幢分摊说明书

幢名称:	东城锦绣苑 13#	房屋座落:	信臣大道以南、南都路以西		
幢套内面积	4220.93	幢共有面积	1502.61	幢建筑面积	5723.54
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				5723.54
共用区划分					
共用区名称	共用区面积部位				共用区面积
K20	外半墙				241.84
K21	电井、风井、风井 01、风井 02、客梯、楼梯、三合一前室、水暖井、消防电梯				1260.77
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		
K1 (1)	功能区 1	0.044116126	241.823/ (33.790+1260.765+4186.958)		
K2 (1)	住宅、出屋面层	0.314401337	(1260.765+55.620)/4186.958		



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 13#楼				
房屋套内面积	4220.93	房屋分摊面积	1502.6	房屋总建筑面积	5723.54
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。					
室 号	计 算 式	套内建筑面积	分摊面积	套建筑面积	
101	$6.75 \times 6.2 + 7.35 \times 4.45 + 4.55 \times 0.6 + 0.5 \times (3.1 \times 1.5) + 0.5 \times (11.45 \times 1.55)$	88.49	31.73	120.22	
102	$4.45 \times 0.6 + 4.55 \times 0.6 + 6.75 \times 10.65 + 0.5 \times (3.1 \times 1.5) + 0.5 \times (11.45 \times 1.55)$	88.49	31.73	120.22	
201	$4.45 \times 0.6 + 10.65 \times 2.2 + 14.4 \times 4.55 + 0.5 \times (3.1 \times 1.5) + 0.5 \times (14.5 \times 1.55)$	105.18	37.71	142.89	
202	$14.4 \times 4.55 + 4.45 \times 0.6 + 10.65 \times 2.2 + 0.5 \times (3.1 \times 1.5) + 0.5 \times (1.55 \times 14.5)$	105.18	37.71	142.89	
301	$6.75 \times 6.2 + 7.35 \times 4.45 + 4.55 \times 3.75 + 0.5 \times (3.1 \times 1.5) + 0.5 \times (14.5 \times 1.6)$	105.55	37.84	143.39	
302	$4.55 \times 3.75 + 6.75 \times 6.2 + 7.35 \times 4.45 + 0.5 \times (14.5 \times 1.6) + 0.5 \times (3.1 \times 1.5)$	105.55	37.84	143.39	
401	$6.75 \times 6.2 + 7.35 \times 4.45 + 4.55 \times 3.75 + 0.5 \times (3.1 \times 1.5) + 0.5 \times (14.5 \times 1.6)$	105.55	37.84	143.39	
402	$4.55 \times 3.75 + 6.75 \times 6.2 + 7.35 \times 4.45 + 0.5 \times (14.5 \times 1.6) + 0.5 \times (3.1 \times 1.5)$	105.55	37.84	143.39	
501	$6.75 \times 6.2 + 7.35 \times 4.45 + 4.55 \times 3.75 + 0.5 \times (3.1 \times 1.5) + 0.5 \times (14.5 \times 1.6)$	105.55	37.84	143.39	
502	$4.55 \times 3.75 + 6.75 \times 6.2 + 7.35 \times 4.45 + 0.5 \times (14.5 \times 1.6) + 0.5 \times (3.1 \times 1.5)$	105.55	37.84	143.39	
601	$6.75 \times 6.2 + 7.35 \times 4.45 + 4.55 \times 3.75 + 0.5 \times (3.1 \times 1.5) + 0.5 \times (14.5 \times 1.6)$	105.55	37.84	143.39	



	. 6)			
602	4. 55*3. 75+6. 75*6. 2+7. 35*4. 4 5+0. 5*(14. 5*1. 6)+0. 5*(3. 1*1 . 5)	105. 55	37. 84	143. 39
701	6. 75*6. 2+7. 35*4. 45+4. 55*3. 7 5+0. 5*(3. 1*1. 5)+0. 5*(14. 5*1 . 6)	105. 55	37. 84	143. 39
702	4. 55*3. 75+6. 75*6. 2+7. 35*4. 4 5+0. 5*(14. 5*1. 6)+0. 5*(3. 1*1 . 5)	105. 55	37. 84	143. 39
801	6. 75*6. 2+7. 35*4. 45+4. 55*3. 7 5+0. 5*(3. 1*1. 5)+0. 5*(14. 5*1 . 6)	105. 55	37. 84	143. 39
802	4. 55*3. 75+6. 75*6. 2+7. 35*4. 4 5+0. 5*(14. 5*1. 6)+0. 5*(3. 1*1 . 5)	105. 55	37. 84	143. 39
901	6. 75*6. 2+7. 35*4. 45+4. 55*3. 7 5+0. 5*(3. 1*1. 5)+0. 5*(14. 5*1 . 6)	105. 55	37. 84	143. 39
902	4. 55*3. 75+6. 75*6. 2+7. 35*4. 4 5+0. 5*(14. 5*1. 6)+0. 5*(3. 1*1 . 5)	105. 55	37. 84	143. 39
1001	6. 75*6. 2+7. 35*4. 45+4. 55*3. 7 5+0. 5*(3. 1*1. 5)+0. 5*(14. 5*1 . 6)	105. 55	37. 84	143. 39
1002	4. 55*3. 75+6. 75*6. 2+7. 35*4. 4 5+0. 5*(14. 5*1. 6)+0. 5*(3. 1*1 . 5)	105. 55	37. 84	143. 39
1101	6. 75*6. 2+7. 35*4. 45+4. 55*3. 7 5+0. 5*(3. 1*1. 5)+0. 5*(14. 5*1 . 6)	105. 55	37. 84	143. 39
1102	4. 55*3. 75+6. 75*6. 2+7. 35*4. 4 5+0. 5*(14. 5*1. 6)+0. 5*(3. 1*1 . 5)	105. 55	37. 84	143. 39
1201	6. 75*6. 2+7. 35*4. 45+4. 55*3. 7 5+0. 5*(3. 1*1. 5)+0. 5*(14. 5*1 . 6)	105. 55	37. 84	143. 39
1202	4. 55*3. 75+6. 75*6. 2+7. 35*4. 4 5+0. 5*(14. 5*1. 6)+0. 5*(3. 1*1 . 5)	105. 55	37. 84	143. 39
1301	6. 75*6. 2+7. 35*4. 45+4. 55*3. 7 5+0. 5*(3. 1*1. 5)+0. 5*(14. 5*1 . 6)	105. 55	37. 84	143. 39
1302	4. 55*3. 75+6. 75*6. 2+7. 35*4. 4	105. 55	37. 84	143. 39



	$5+0.5*(14.5*1.6)+0.5*(3.1*1.5)$			
1401	$6.75*6.2+7.35*4.45+4.55*3.75+0.5*(3.1*1.5)+0.5*(14.5*1.6)$	105.55	37.84	143.39
1402	$4.55*3.75+6.75*6.2+7.35*4.45+0.5*(14.5*1.6)+0.5*(3.1*1.5)$	105.55	37.84	143.39
1501	$6.75*6.2+7.35*4.45+4.55*3.75+0.5*(3.1*1.5)+0.5*(14.5*1.6)$	105.55	37.84	143.39
1502	$4.55*3.75+6.75*6.2+7.35*4.45+0.5*(14.5*1.6)+0.5*(3.1*1.5)$	105.55	37.84	143.39
1601	$6.75*6.2+7.35*4.45+4.55*3.75+0.5*(3.1*1.5)+0.5*(14.5*1.6)$	105.55	37.84	143.39
1602	$4.55*3.75+6.75*6.2+7.35*4.45+0.5*(14.5*1.6)+0.5*(3.1*1.5)$	105.55	37.84	143.39
1701	$6.75*6.2+7.35*4.45+4.55*3.75+0.5*(3.1*1.5)+0.5*(14.5*1.6)$	105.55	37.84	143.39
1702	$4.55*3.75+6.75*6.2+7.35*4.45+0.5*(14.5*1.6)+0.5*(3.1*1.5)$	105.55	37.84	143.39
1801	$6.75*6.2+7.35*4.45+4.55*3.75+0.5*(3.1*1.5)+0.5*(14.5*1.6)$	105.55	37.84	143.39
1802	$4.55*3.75+6.75*6.2+7.35*4.45+0.5*(14.5*1.6)+0.5*(3.1*1.5)$	105.55	37.84	143.39
1901	$6.75*6.2+7.35*4.45+4.55*3.75+0.5*(3.1*1.5)+0.5*(14.5*1.6)$	105.55	37.84	143.39
1902	$4.55*3.75+6.75*6.2+7.35*4.45+0.5*(14.5*1.6)+0.5*(3.1*1.5)$	105.55	37.84	143.39
2001	$6.75*6.2+7.35*4.45+4.55*3.75+0.5*(3.1*1.5)+0.5*(1.6*14.5)$	105.55	37.84	143.39
2002	$4.55*3.75+6.75*6.2+7.35*4.45+0.5*(1.6*14.5)+0.5*(3.1*1.5)$	105.55	37.84	143.39



合 计				5688.260
分摊系数	计 算 式			系 数
K1	$(4186.958 \times 0.044116 + 4186.958 \times 0.314401) / 4186.958$			0.358517463
室 号	计 算 式	套内建筑面积	室 号	计 算 式
出屋面 层	$4.6 \times 2.35 + 7.5 \times 0.75 + 8.9 \times 1.95$	33.79	出屋面 层	$4.6 \times 2.35 + 7.5 \times 0.75 + 8.9 \times 1.95$
合 计				35.280
分摊系数	计 算 式			系 数
K2	$(33.790 \times 0.044116) / 33.790$			0.044116129



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 13#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)

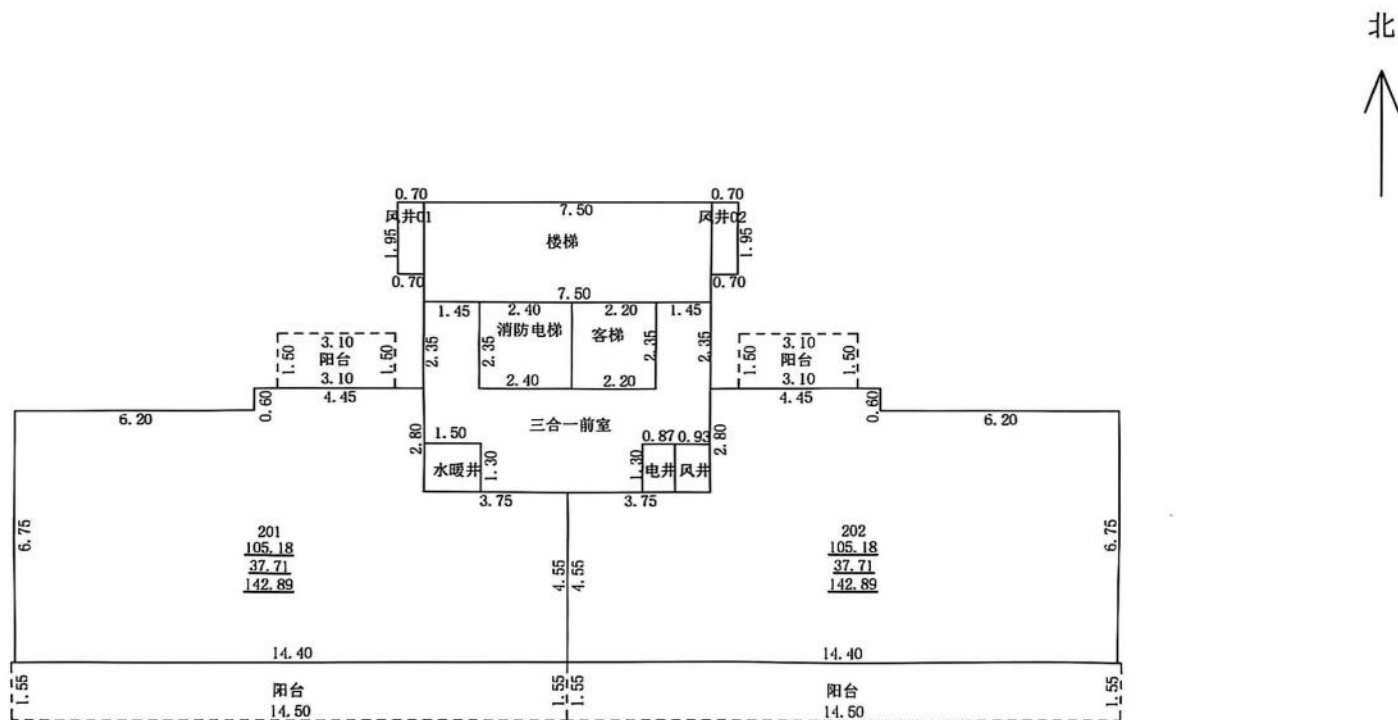
设计单位名称 (盖章)

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					建筑结构	剪力墙	套内建筑面积 (m²)	210.36
房地号	东城锦绣苑13#楼					建成年份		共有分摊面积 (m²)	75.42
总层数	21	地上层数	20	地下层数	1	所在层数	2层	产权面积 (m²)	285.78



2025年07月10日

测绘人：赵志成 审核人：高彬

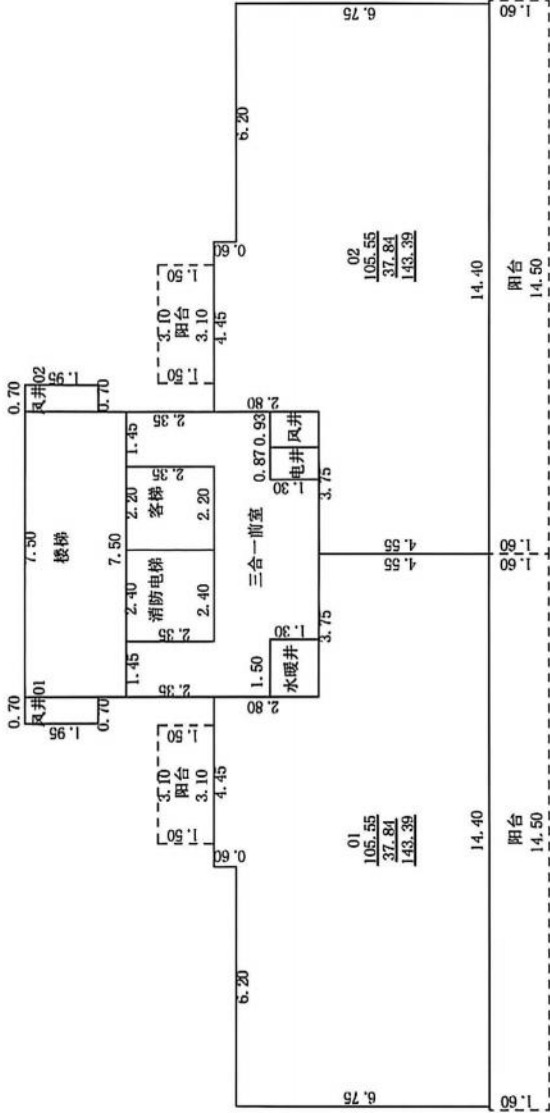
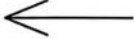
比例 1:200



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)	3588.70
房地号	东城锦绣苑13#楼				建成年份	共有分摊面积 (m ²)	1286.56
总层数	21	地上层数	20	地下层数	1	所在层数	3-19层
						产权面积 (m ²)	4875.26

北



2025年07月10日

测绘人: 赵志成

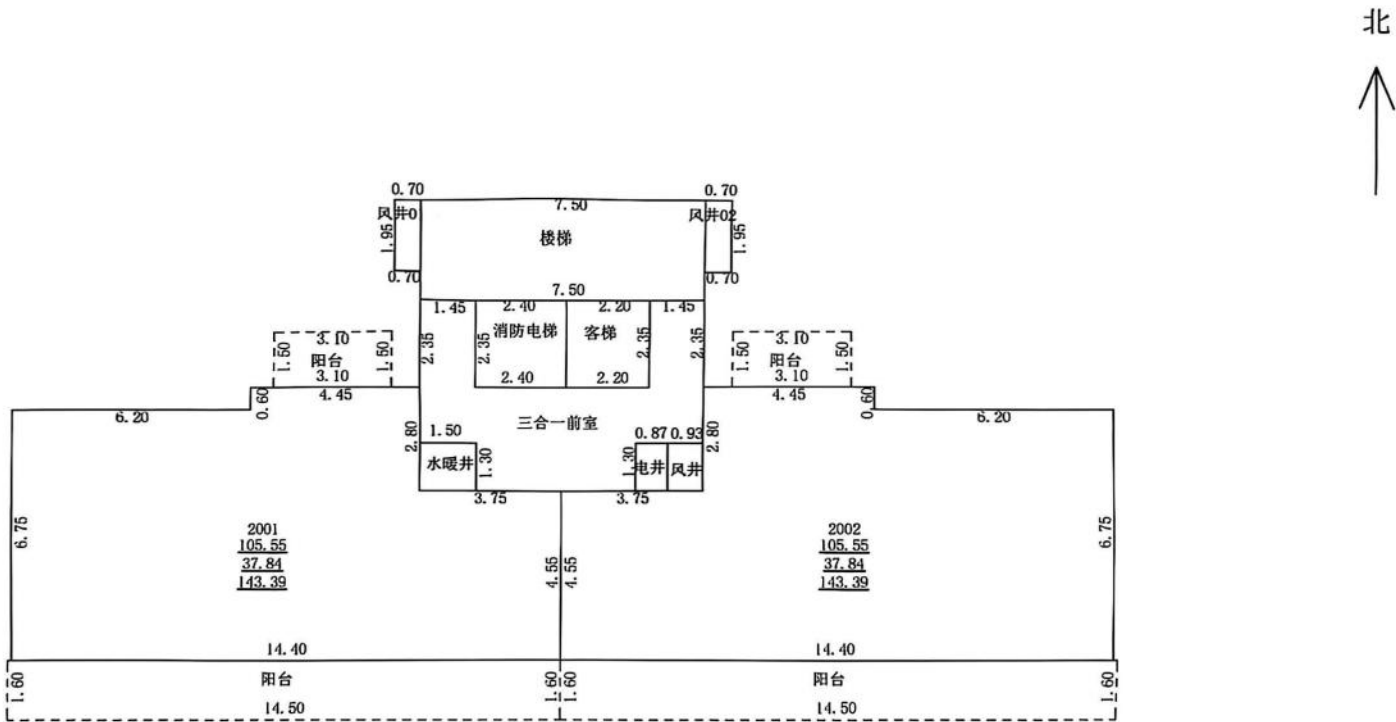
审核人: 高彬

比例 1:200

南阳市自然资源调查规划院

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)	211.10
房地号	东城锦绣苑13#楼					建成年份		共有分摊面积 (m²)	75.68
总层数	21	地上层数	20	地下层数	1	所在层数	20层	产权面积 (m²)	286.78



2025年07月10日

测绘人：赵志成 审核人：高彬

比例 1:200

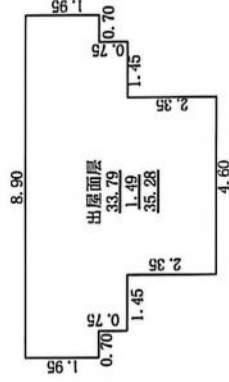
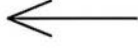


南阳市自然资源调查规划院

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)	33.79
房地号	东城锦绣苑13#楼			建成年份		共有分摊面积 (m ²)	1.49
总层数	21	地上层数	20	地下层数	1	产权面积 (m ²)	35.28

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