

南阳市房产面积实测绘报告书

测绘单位自编号: HTX/CF20241030-30

测绘类型: 房屋面积实测绘

房屋坐落: 滨河西路 1788 号

测绘单位: 河南恒泰祥房地产评估测量有限公司

建设单位: 河南万家园房地产开发集团有限公司

测绘幢号: 桂花城（枫桥水岸）项目 30#



河南恒泰祥房地产评估测量有限公司

2025 年 9 月 1 日

目 录

- 1、测绘单位营业执照、资质证书，咨询电话
- 2、委托方验收结论
- 3、房屋状况表
- 4、幢分摊说明书
- 5、面积计算书
- 6、房屋共用部位设计说明表
- 7、房产分层图



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码
914113037794452560

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 河南恒泰祥房地产评估测量有限公司 注册资本 壹佰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股) 成立日期 2005年08月29日

法定代表人 李英红 住所 南阳市文化路76号

经营范围 一般项目：资产评估；房地产评估；土地调查评估服务；房地产咨询；房地产经纪；房屋拆迁服务；价格鉴证评估；不动产登记代理服务；机动车鉴定评估；市场营销策划；森林经营和管护；生态资源监测（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（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）

登记机关 

2023 年 07 月 12 日

扫描二维码

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: 工程测量、界线与不动产测绘。***

单位名称: 河南恒泰祥房地产评估测量有限公司

注册地址: 河南省南阳市文化路76号

法定代表人: 李英红

证书编号: 乙测资字41508316

有效期至: 2027年7月26日

发证机关(印章) 

2022年7月27日

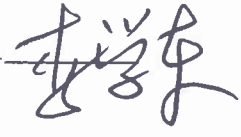
扫描二维码

No. 032312

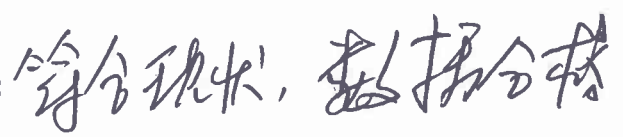
中华人民共和国自然资源部监制

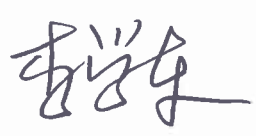
联系电话: 18637756022 0377-63176026

建设单位验收结论

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）、《河南省建设项目联合测绘技术导则（试行）》相关规定，组织我方项目负责人  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：

验收人：

验收日期：2025年9月1日

河南万家园房地产开发集团有限公司



房屋状况表

房屋状况表												
房屋坐落		滨河西路 1788 号			测绘幢号		48-100-3 桂花城（枫桥水岸） 项目 020 30#		建成年份		2025	
建设单位 (产权人)		河南万家园房地产开发集团 有限公司	总层数	31	地上层数	30	总建筑面积	12496.58	套内面积		9652.36	
					地下层数	1			分摊面积		2844.22	
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	钢混	3~30	12496.58	140		3~30	共	共	共	共	
备注												

测绘人：刘银阁、吴舒雅

校核人：叶明旭

日期：2025 年 9 月 1 日



幢分摊说明书

房屋坐落	滨河西路 1788 号				
测绘幢号	48-100-3 桂花城（枫桥水岸）项目 020 30#				
幢套内面积	9652.36	房屋共用面积	2844.22	房屋总建筑面积	12496.58
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	301~3005	9652.36	住宅功能		
共用区划分					
共用区名称	共用区户室	共用区面积	参与下级分摊面积		
KB30 分摊	外半墙	334.05	334.05		
K1 分摊	门厅 1、步梯 1、电梯 1~2、水井 1、电井 1、风井 1~3、出屋面层	2507.02	2507.12		
注：1、参与下级分摊面积=共用区面积+从上级分摊得到的面积 2、墙体厚度说明：1~30 层外墙结构厚度为 220mm。					
分摊关系制定					
共用区名称	参摊区域		参摊区域面积		
KB30 分摊	功能区 1、K1		12162.00		
K1 分摊	功能区 1		9652.36		
注：参摊区域面积=共用区的参摊区域内各功能区面积与共用区面积之和					
分摊系数					
共用区名称	K 系数值	K 系数计算公式			
KB27 分摊	0.027466	334.05/12162.00			
K1 分摊	0.267201	2579.12/9652.36			
注：共用区 K 系数值=共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	滨河西路 1788 号				
测绘幢号	48-100-3 桂花城（枫桥水岸）项目 020 30#				
房屋套内面积	9652.36	房屋分摊面积	2844.22	房屋总建筑面积	12496.58
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			分摊系数值		
K0+K1 分摊			0.294603		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积	
301	$5.70 \times 7.10 + 6.40 \times 3.20 + 0.70 \times 1.80 + (1.50 \times 3.92) \times 0.5$	65.15	19.20	84.35	
302	$9.70 \times 4.80 + 3.50 \times 3.70 + 2.30 \times 4.50 + (1.50 \times 3.92) \times 0.5$	72.80	21.45	94.25	
303	$0.70 \times 3.10 + 1.10 \times 1.20 + 4.70 \times 7.50 + 1.70 \times 8.20 + 3.70 \times 1.10 + (6.62 \times 1.50) \times 0.5$	61.72	18.19	79.91	
304	$4.80 \times 9.70 + 8.20 \times 2.30 + 3.70 \times 1.20 + (1.50 \times 3.92) \times 0.5$	72.80	21.45	94.25	
305	$1.80 \times 7.10 + 6.40 \times 7.10 + 5.70 \times 0.70 + (1.50 \times 3.92) \times 0.5$	65.15	19.20	84.35	
401	$5.70 \times 7.10 + 6.40 \times 3.20 + 0.70 \times 1.80 + (1.50 \times 3.92) \times 0.5$	65.15	19.20	84.35	
402	$9.70 \times 4.80 + 3.50 \times 3.70 + 2.30 \times 4.50 + (1.50 \times 3.92) \times 0.5$	72.80	21.45	94.25	
403	$0.70 \times 3.10 + 1.10 \times 1.20 + 4.70 \times 7.50 + 1.70 \times 8.20 + 3.70 \times 1.10 + (6.62 \times 1.50) \times 0.5$	61.72	18.19	79.91	
404	$4.80 \times 9.70 + 8.20 \times 2.30 + 3.70 \times 1.20 + (1.50 \times 3.92) \times 0.5$	72.80	21.45	94.25	
405	$1.80 \times 7.10 + 6.40 \times 7.10 + 5.70 \times 0.70 + (1.50 \times 3.92) \times 0.5$	65.15	19.20	84.35	
501	$5.70 \times 7.10 + 6.40 \times 3.20 + 0.70 \times 1.80 + (1.50 \times 3.92) \times 0.5$	65.15	19.20	84.35	
502	$9.70 \times 4.80 + 3.50 \times 3.70 + 2.30 \times 4.50 + (1.50 \times 3.92) \times 0.5$	72.80	21.45	94.25	
503	$0.70 \times 3.10 + 1.10 \times 1.20 + 4.70 \times 7.50 + 1.70 \times 8.20 + 3.70 \times 1.10 + (6.62 \times 1.50) \times 0.5$	61.72	18.19	79.91	
504	$4.80 \times 9.70 + 8.20 \times 2.30 + 3.70 \times 1.20 + (1.50 \times 3.92) \times 0.5$	72.80	21.45	94.25	
505	$1.80 \times 7.10 + 6.40 \times 7.10 + 5.70 \times 0.70 + (1.50 \times 3.92) \times 0.5$	65.15	19.20	84.35	

[illegible]

[illegible]

2801	$1.80 \times 7.10 + 6.40 \times 7.10 + 5.70 \times 0.70 + 2.02 \times 0.50 + 2.02 \times 0.50 + (1.50 \times 3.92) \times 0.5$	67.17	19.79	86.96
2802	$4.80 \times 9.70 + 8.20 \times 2.30 + 1.20 \times 3.70 + 3.92 \times 0.50 + (1.50 \times 3.92) \times 0.5$	74.76	22.03	96.79
2803	$0.70 \times 3.10 + 1.10 \times 1.20 + 4.70 \times 7.50 + 1.70 \times 8.20 + 3.70 \times 0.10 + (6.62 \times 1.50) \times 0.5$	61.72	18.19	79.91
2804	$4.80 \times 9.70 + 8.20 \times 2.30 + 3.70 \times 1.20 + 3.92 \times 0.50 + (1.50 \times 3.92) \times 0.5$	74.76	22.03	96.79
2805	$1.80 \times 7.10 + 6.40 \times 7.10 + 5.70 \times 0.70 + 2.02 \times 0.50 + 2.02 \times 0.50 + (1.50 \times 3.92) \times 0.5$	67.17	19.79	86.96
2901	$1.80 \times 7.10 + 6.40 \times 7.10 + 5.70 \times 0.70 + 2.02 \times 0.50 + 2.02 \times 0.50 + (1.50 \times 3.92) \times 0.5$	67.17	19.79	86.96
2902	$4.80 \times 9.70 + 8.20 \times 2.30 + 1.20 \times 3.70 + 3.92 \times 0.50 + (1.50 \times 3.92) \times 0.5$	74.76	22.03	96.79
2903	$0.70 \times 3.10 + 1.10 \times 1.20 + 4.70 \times 7.50 + 1.70 \times 8.20 + 3.70 \times 0.10 + (6.62 \times 1.50) \times 0.5$	61.72	18.19	79.91
2904	$4.80 \times 9.70 + 8.20 \times 2.30 + 3.70 \times 1.20 + 3.92 \times 0.50 + (1.50 \times 3.92) \times 0.5$	74.76	22.03	96.79
2905	$1.80 \times 7.10 + 6.40 \times 7.10 + 5.70 \times 0.70 + 2.02 \times 0.50 + 2.02 \times 0.50 + (1.50 \times 3.92) \times 0.5$	67.17	19.79	86.96
3001	$1.80 \times 7.10 + 6.40 \times 7.10 + 5.70 \times 0.70 + 2.02 \times 0.50 + 2.02 \times 0.50 + (1.50 \times 3.92) \times 0.5$	67.17	19.79	86.96
3002	$4.80 \times 9.70 + 8.20 \times 2.30 + 1.20 \times 3.70 + 3.92 \times 0.50 + (1.50 \times 3.92) \times 0.5$	74.76	22.03	96.79
3003	$0.70 \times 3.10 + 1.10 \times 1.20 + 4.70 \times 7.50 + 1.70 \times 8.20 + 3.70 \times 0.10 + (6.62 \times 1.50) \times 0.5$	61.72	18.19	79.91
3004	$4.80 \times 9.70 + 8.20 \times 2.30 + 3.70 \times 1.20 + 3.92 \times 0.50 + (1.50 \times 3.92) \times 0.5$	74.76	22.03	96.79
3005	$1.80 \times 7.10 + 6.40 \times 7.10 + 5.70 \times 0.70 + 2.02 \times 0.50 + 2.02 \times 0.50 + (1.50 \times 3.92) \times 0.5$	67.17	19.79	86.96
合计		9652.36	2844.22	12496.58

房屋共用部位设计说明表

房屋坐落：滨河西路1788 号桂花城枫桥水岸项目30#		
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
门厅1，步梯1，电梯1~2，风井1~2，水井1，电井1	1层	3~30层住宅
前室1，步梯1，电梯1~2，风井1~2，水井1，电井1	2~30层	
走道1，风井3	3~30层	
步梯1，前室1，风井2，电梯机房1，电梯机房夹层	出屋面层	
外墙设计厚度说明:1~30层外墙结构厚度为220mm。 阳台封闭情况说明：阳台不封闭。		
备注：		



经办人签字：李学军

南阳市房产分层图

房产坐落	滨河西路1788号 30#					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	
房地号	48-100-3桂花城枫桥水岸-020-30#					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	
总层数	31	地上层数	30	地下层数	1	所在层数	2	产权面积(m²)	



外墙面积



2025年09月01日

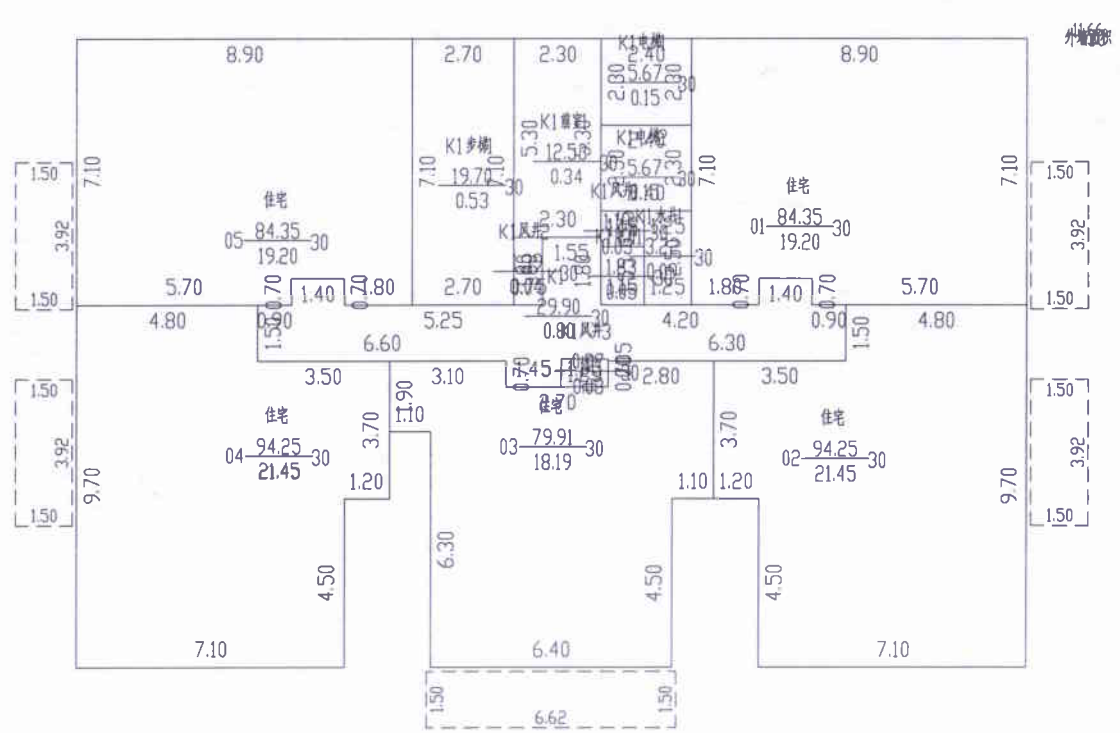
比例 1: 200

河南恒泰祥房地产评估测量有限公司

测绘人：刘银阁、吴舒雅 校核人：叶明旭

南阳市房产分层图

房产坐落	滨河西路1788号 30#					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	337.62
房地号	48-100-3桂花城枫桥水岸-020-30#					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	99.49
总层数	31	地上层数	30	地下层数	1	所在层数	3~5	产权面积(m²)	437.11



2025年09月01日

比例 1: 200

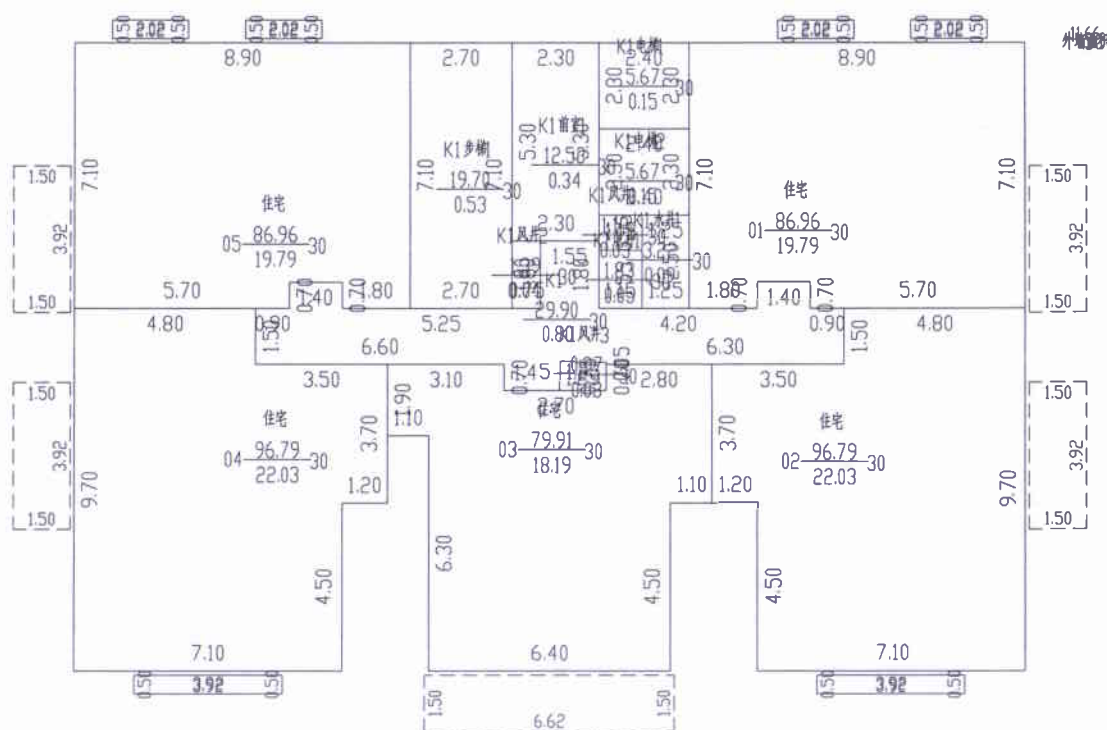
河南恒泰祥房地产评估测量有限公司

测绘人: 刘银阁、吴舒雅 校核人: 叶明旭



南阳市房产分层图

房产坐落	滨河西路1788号 30#					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	345.58
房地号	48-100-3桂花城枫桥水岸-020-30#					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	101.83
总层数	31	地上层数	30	地下层数	1	所在层数	6~30	产权面积(m²)	447.41



2025年09月01日

比例 1: 200

河南恒泰祥房地产评估测量有限公司

测绘人：刘银阁、吴舒雅 校核人：叶明旭



南阳市房产分层图

房产坐落	滨河西路1788号 30#					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	
房地号	48-100-3桂花城枫桥水岸-020-30#					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	
总层数	31	地上层数	30	地下层数	1	所在层数	出屋面层	产权面积(m²)	



2025年09月01日

比例 1: 200

测绘人: 刘银阁、吴舒雅 校核人: 叶明旭



河南恒泰祥房地产评估测量有限公司