

南阳市房产面积（预测）测绘报告书

测绘单位自编号： NYCHY202505007

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 7#楼

(测绘单位盖章)



测绘单位房产测绘资质证书



事业单位法人证书

统一社会信用代码 12411300MB07728603

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

单位名称:

2024年8月26日



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张颖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：宋国申 2025 年 9 月 19 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：张颖 2025 年 9 月 19 日
	审核人意见： 符合规范要求，同意房产测绘报告内容。 签章：宋国申 2025 年 9 月 19 日



幢分摊说明书

幢名称	东城锦绣苑 7#楼	房屋座落	信臣大道一南、南都路以西		
幢套内面积	6135.33	幢共有面积	1693.17	幢建筑面积	7828.50
功能区划分					
功能区名称	功能区户室				功能区面积
顶层梯间	顶层梯间 1, 顶层梯间 2				52.30
一楼楼梯间	一楼楼梯间 1, 一楼楼梯间 2				18.66
功能区 1	1 单元-1001, 1 单元-101, 1 单元-1101, 1 单元-1201, 1 单元-1301, 1 单元-1401, 1 单元-1501, 1 单元-1601, 1 单元-1701, 1 单元-201, 1 单元-301, 1 单元-401, 1 单元-501, 1 单元-601, 1 单元-701, 1 单元-801, 1 单元-901, 2 单元-1001, 2 单元-101, 2 单元-1101, 2 单元-1201, 2 单元-1301, 2 单元-1401, 2 单元-1501, 2 单元-1601, 2 单元-1701, 2 单元-301, 2 单元-401, 2 单元-501, 2 单元-601, 2 单元-701, 2 单元-801, 2 单元-901				7757.54
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	外墙				295.66
住宅共用	大堂及合用前室、电井、合用前室、客梯、楼梯间、水暖井、消防电梯				1397.51
分摊系数					
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)	一楼楼梯间 住宅共用 顶层梯间	0.039251131	$295.662 / (17.961 + 1397.419 + 6066.893 + 50.510)$		整幢共用 + 一楼楼梯 间 + 住宅共用 + 住宅 + 顶层 梯间
K2 (1)	1 单元住宅 2 单元住宅	0.239376115	$(1397.419 + 54.850) / 6066.893$		(住宅共用 + 住宅共用 * K1 (1)) / 住宅

面积单位: m²

房屋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 7#楼				
房屋套内面积	6135.33	房屋分摊面积	1693.17	房屋总建筑面积	7828.50
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	套内面积	分摊面积	建筑面积	
1 单元-101	$13.05 \times 0.05 + 8.75 \times 7.3 + 5.55 \times 5.75 + 8.75 \times 6.1 + 0.5 \times (2.45 \times 1.6) + 0.5 \times (1.2 \times 6.2 + 1.2 \times 10.26 + 20.58 \times 1.6)$	177.52	49.17	226.69	
2 单元-101	$8.75 \times 6.1 + 7.3 \times 3.2 + 5.6 \times 13.05 + 0.5 \times (2.6 \times 1.6) + 0.5 \times (- (9.06 \times 6.2) + 1.6 \times 13.18 + 11.86 \times 7.4)$	177.64	49.2	226.84	
1 单元-201	$- (5.75 \times 3.2) + 8.75 \times 6.1 + 8.8 \times 13.05 + 0.5 \times (- (9.06 \times 6.2) + 7.4 \times 10.26 + 1.6 \times 20.58) + 0.5 \times (2.85 \times 1.6)$	178.44	49.72	228.16	
2 单元-101	$8.75 \times 6.1 + 7.3 \times 3.2 + 5.6 \times 13.05 + 0.5 \times (- (9.06 \times 6.2) + 1.6 \times 13.18 + 11.86 \times 7.4) + 0.5 \times (2.85 \times 1.6)$	178.44	49.72	228.16	
1 单元-301	$- (5.75 \times 3.2) + 8.75 \times 6.1 + 8.8 \times 13.05 + 0.5 \times (- (9.06 \times 6.2) + 7.4 \times 10.26 + 1.6 \times 20.58) + 0.5 \times (2.85 \times 1.6)$	178.44	49.72	228.16	
2 单元-301	$8.75 \times 6.1 + 7.3 \times 3.2 + 5.6 \times 13.05 + 0.5 \times (- (9.06 \times 6.2) + 1.6 \times 13.18 + 11.86 \times 7.4) + 0.5 \times (2.85 \times 1.6)$	178.44	49.72	228.16	
1 单元-401	$- (5.75 \times 3.2) + 8.75 \times 6.1 + 8.8 \times 13.05 + 0.5 \times (- (9.06 \times 6.2) + 7.4 \times 10.26 + 1.6 \times 20.58) + 0.5 \times (2.85 \times 1.6)$	178.44	49.72	228.16	
2 单元-401	$8.75 \times 6.1 + 7.3 \times 3.2 + 5.6 \times 13.05 + 0.5 \times (- (9.06 \times 6.2) + 1.6 \times 13.18 + 11.86 \times 7.4) + 0.5 \times (2.85 \times 1.6)$	178.44	49.72	228.16	
1 单元-501	$- (5.75 \times 3.2) + 8.75 \times 6.1 + 8.8 \times 13.05 + 0.5 \times (- (9.06 \times 6.2) + 7.4 \times 10.26 + 1.6 \times 20.58) + 0.5 \times (2.85 \times 1.6)$	178.44	49.72	228.16	
2 单元-501	$8.75 \times 6.1 + 7.3 \times 3.2 + 5.6 \times 13.05 + 0.5 \times (- (9.06 \times 6.2) + 1.6 \times 13.18 + 11.86 \times 7.4) + 0.5 \times (2.85 \times 1.6)$	178.44	49.72	228.16	
1 单元-601	$- (5.75 \times 3.2) + 8.75 \times 6.1 + 8.8 \times 13.05 + 0.5 \times (- (9.06 \times 6.2) + 7.4 \times 10.26 + 1.6 \times 20.58) + 0.5 \times (2.85 \times 1.6)$	178.44	49.72	228.16	
2 单元-601	$8.75 \times 6.1 + 7.3 \times 3.2 + 5.6 \times 13.05 + 0.5 \times (- (9.06 \times 6.2) + 1.6 \times 13.18 + 11.86 \times 7.4) + 0.5 \times (2.85 \times 1.6)$	178.44	49.72	228.16	
1 单元-701	$- (5.75 \times 3.2) + 8.75 \times 6.1 + 8.8 \times 13.05 + 0.5 \times (- (9.06 \times 6.2) + 7.4 \times 10.26 + 1.6 \times 20.58) + 0.5 \times (2.85 \times 1.6)$	178.44	49.72	228.16	
2 单元-701	$8.75 \times 6.1 + 7.3 \times 3.2 + 5.6 \times 13.05 + 0.5 \times (- (9.06 \times 6.2) + 1.6 \times 13.18 + 11.86 \times 7.4) + 0.5 \times (2.85 \times 1.6)$	178.44	49.72	228.16	
1 单元-801	$- (5.75 \times 3.2) + 8.75 \times 6.1 + 8.8 \times 13.05 + 0.5 \times (- (9.06 \times 6.2) + 7.4 \times 10.26 + 1.6 \times 20.58) + 0.5 \times (2.85 \times 1.6)$	178.44	49.72	228.16	

2单元-801	$8.75*6.1+7.3*3.2+5.6*13.05+0.5*(-(9.06*6.2)+1.6*13.18+11.86*7.4)+0.5*(2.85*1.6)$	178.44	49.72	228.16
1单元-901	$-(5.75*3.2)+8.75*6.1+8.8*13.05+0.5*(-(9.06*6.2)+7.4*10.26+1.6*20.58)+0.5*(2.85*1.6)$	178.44	49.72	228.16
2单元-901	$8.75*6.1+7.3*3.2+5.6*13.05+0.5*(-(9.06*6.2)+1.6*13.18+11.86*7.4)+0.5*(2.85*1.6)$	178.44	49.72	228.16
1单元-1001	$-(5.75*3.2)+8.75*6.1+8.8*13.05+0.5*(-(9.06*6.2)+7.4*10.26+1.6*20.58)+0.5*(2.85*1.6)$	178.44	49.72	228.16
2单元-1002	$8.75*6.1+7.3*3.2+5.6*13.05+0.5*(-(9.06*6.2)+1.6*13.18+11.86*7.4)+0.5*(2.85*1.6)$	178.44	49.72	228.16
1单元-1101	$-(5.75*3.2)+8.75*6.1+8.8*13.05+0.5*(-(9.06*6.2)+7.4*10.26+1.6*20.58)+0.5*(2.85*1.6)$	178.44	49.72	228.16
2单元-1102	$8.75*6.1+7.3*3.2+5.6*13.05+0.5*(-(9.06*6.2)+1.6*13.18+11.86*7.4)+0.5*(2.85*1.6)$	178.44	49.72	228.16
1单元-1201	$-(5.75*3.2)+8.75*6.1+8.8*13.05+0.5*(-(9.06*6.2)+7.4*10.26+1.6*20.58)+0.5*(2.85*1.6)$	178.44	49.72	228.16
2单元-1201	$8.75*6.1+7.3*3.2+5.6*13.05+0.5*(-(9.06*6.2)+1.6*13.18+11.86*7.4)+0.5*(2.85*1.6)$	178.44	49.72	228.16
1单元-1301	$-(5.75*3.2)+8.75*6.1+8.8*13.05+0.5*(-(9.06*6.2)+7.4*10.26+1.6*20.58)+0.5*(2.85*1.6)$	178.44	49.72	228.16
2单元-1301	$8.75*6.1+7.3*3.2+5.6*13.05+0.5*(-(9.06*6.2)+1.6*13.18+11.86*7.4)+0.5*(2.85*1.6)$	178.44	49.72	228.16
1单元-1401	$-(5.75*3.2)+8.75*6.1+8.8*13.05+0.5*(-(9.06*6.2)+7.4*10.26+1.6*20.58)+0.5*(2.85*1.6)$	178.44	49.72	228.16
2单元-1401	$8.75*6.1+7.3*3.2+5.6*13.05+0.5*(-(9.06*6.2)+1.6*13.18+11.86*7.4)+0.5*(2.85*1.6)$	178.44	49.72	228.16
1单元-1501	$-(5.75*3.2)+8.75*6.1+8.8*13.05+0.5*(-(9.06*6.2)+7.4*10.26+1.6*20.58)+0.5*(2.85*1.6)$	178.44	49.72	228.16
2单元-1501	$-(5.75*3.2)+8.75*6.1+8.8*13.05+0.5*(-(9.06*6.2)+7.4*10.26+1.6*20.58)+0.5*(2.85*1.6)$	178.44	49.72	228.16
1单元-1601	$-(5.75*3.2)+8.75*6.1+8.8*13.05+0.5*(-(9.06*6.2)+7.4*10.26+1.6*20.58)+0.5*(2.85*1.6)$	178.44	49.72	228.16
2单元-1601	$8.75*6.1+7.3*3.2+5.6*13.05+0.5*(-(9.06*6.2)+1.6*13.18+11.86*7.4)+0.5*(2.85*1.6)$	178.44	49.72	228.16
1单元-1701	$8.8*7.3+5.6*5.75+8.8*6.08+0.5*(2.85*1.6)+0.5*(11.86*7.4+1.6*13.18-(9.06*6.15))$	178.75	49.80	228.55
2单元-1701	$-(5.75*3.2)+8.8*19.13+0.5*(2.85*1.6)+0.5*(-(9.06*6.15)+1.6*13.18+11.86*7.4)$	178.75	49.80	228.55
合计	-			7757.54
分摊系数	计算式			系数
K1	$(6066.893*0.039251+6066.893*0.239376)/6066.893$			0.278627246
室号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积

一楼楼梯间 1	$1.35 \times 1.98 + 4.35 \times 1.45$	8.98	0.35	9.33
一楼楼梯间 2	$1.35 \times 1.98 + 4.35 \times 1.45$	8.98	0.35	9.33
合 计				18.66
分摊系数	计 算 式			系 数
K2	$(17.961 \times 0.039251) / 17.961$			0.039251155
室 号	计 算 式	套内建筑 面积	分摊面积	套建筑面积
顶层梯间 1	$2.7 \times 2.65 + 2.4 \times 7.5$	25.16	0.99	26.15
顶层梯间 2	$5.05 \times 2.7 + 2.4 \times 4.8$	25.16	0.99	26.15
合 计				52.30
分摊系数	计 算 式			系 数
K3	$(50.310 \times 0.039251) / 50.310$			0.039251123

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 7#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、车库弱电间	-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
战时风机房、除尘滤毒、扩散、防化值班室、密闭通道、集气室、防毒通道、人防电站等人防房间	-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
外墙设计厚度说明: 外墙为 200 厚度钢筋混凝土剪力墙或加气混凝土砌块墙, 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、步梯、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):

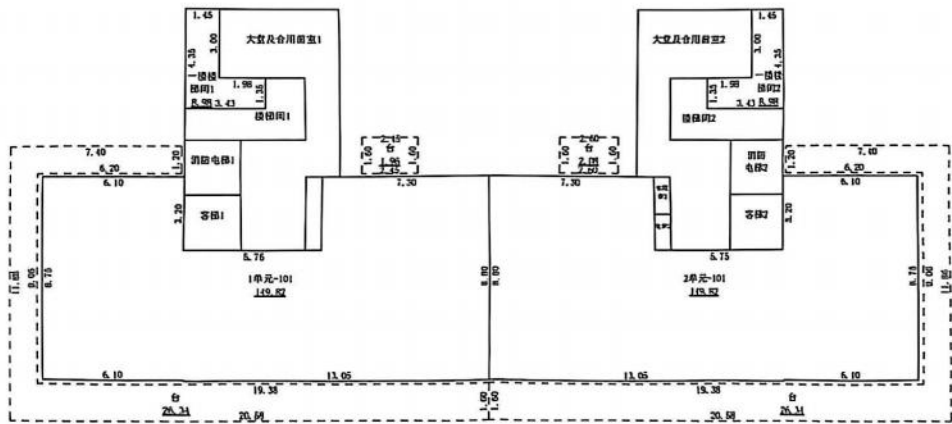
经办人签字:

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 (m²)	374.81
房地号	东城锦绣苑7#楼					建成年份		共有分摊面积 (m²)	99.99
总层数	18	地上层数	17	地下层数	1	所在层数	1层	产权面积 (m²)	474.30



2025年09月22日

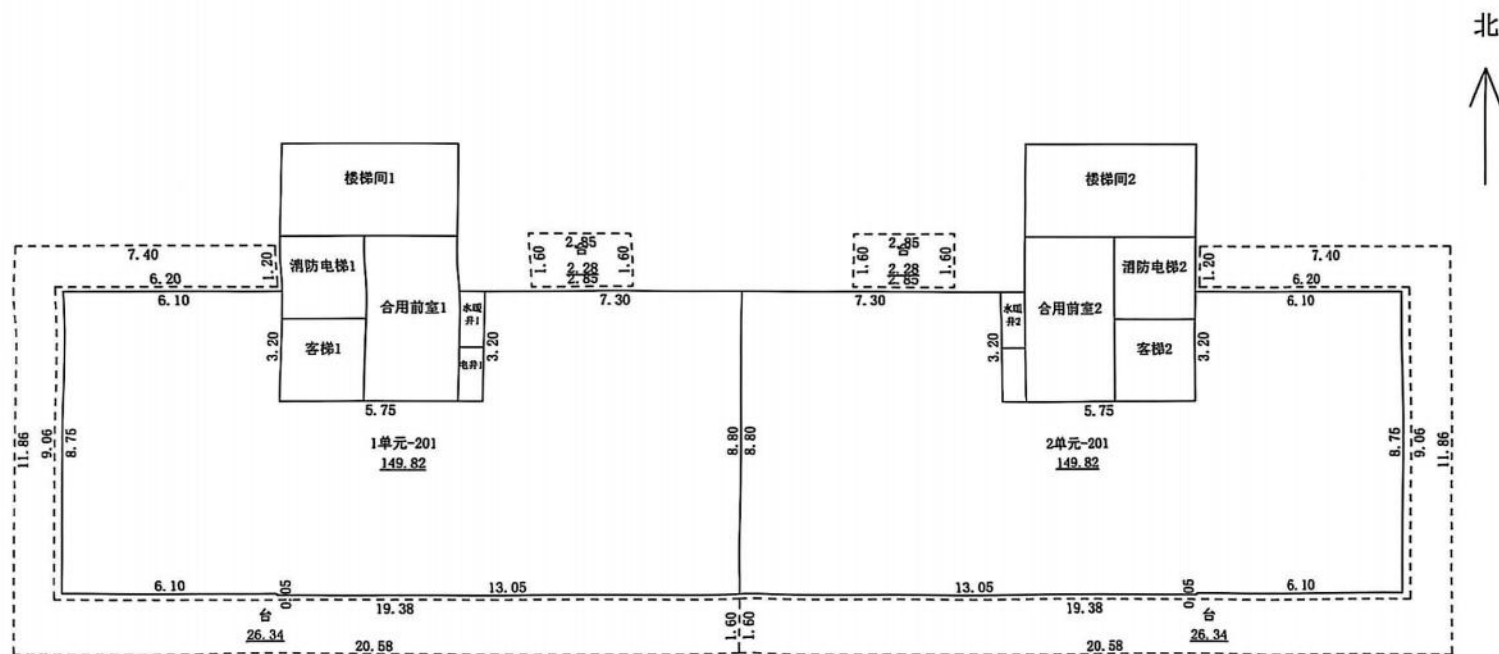
测绘人：宋国申 李真

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)	5333.2
房地号	东城锦绣苑7#楼					建成年份		共有分摊面积 (m ²)	1491.6
总层数	18	地上层数	17	地下层数	1	所在层数	2-16层	产权面积 (m ²)	6844.8



2025年09月22日
测绘人：宋国申 李真

比例 1:200

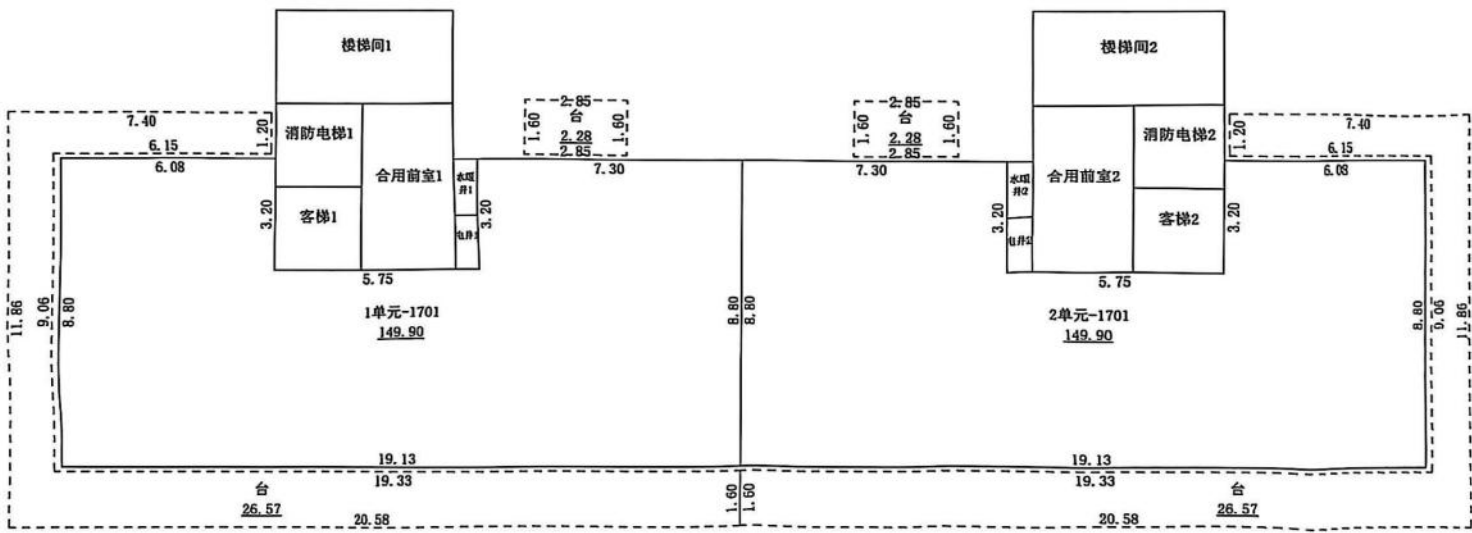
南阳市自然资源调查规划院

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)	357.50
房地号	东城锦绣苑7#楼					建成年份		共有分摊面积 (m²)	99.60
总层数	18	地上层数	17	地下层数	1	所在层数	17层	产权面积 (m²)	457.10



北
↑



2025年09月22日

测绘人：宋国申 李真

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)	50.32
房地号	东城锦绣苑7#楼					建成年份		共有分摊面积 (m²)	1.98
总层数	18	地上层数	17	地下层数	1	所在层数	顶层梯间	产权面积 (m²)	52.30



北



2025年09月22日

测绘人：宋国申 李真

比例 1:200

南阳市自然资源调查规划院