

南阳市房产面积实测绘报告书

测绘单位自编号: CT2025091001

测绘类型: 实测

房产坐落: 卧龙区车站路以西, 雪枫路以北

测绘单位: 河南省创天勘测设计院有限公司

建设单位: 河南泛全实业有限责任公司

测绘幢号: 南阳枫润隆简住宅项目 1#楼

2025 年 09 月 10 日



统一社会信用代码

91411000MA40TJKB1G

营业执照

(副本) 1-1



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 河南省创天勘测设计院有限公司

注册资本 壹仟万圆整

类 型 有限责任公司（自然人独资）

成立日期 2017年04月13日

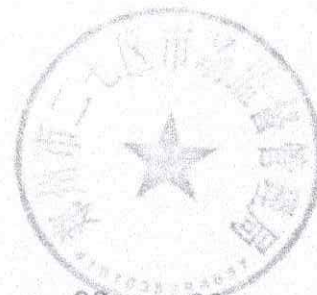
法定代表人 田真真

营业期限 长期

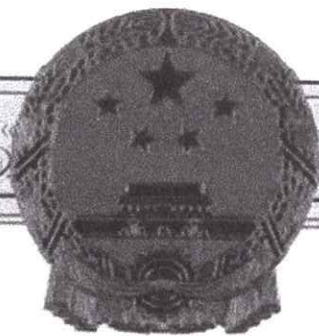
经营范围 大地测量服务；测绘航空摄影服务；摄影测量与遥感服务；地理信息系统工程服务；工程测量服务；地籍测绘服务；房产测绘；行政区域界线测绘服务；海洋测绘服务；地图编制服务；城乡规划服务；工程勘察设计及咨询；计算机软件开发与设计；计算机软件、硬件销售；农业技术开发、推广服务；工程勘察；工程咨询服务；计算机系统集成服务；农业规划服务；水利工程设计服务；数据处理服务；工程建设项目招标代理服务；工程造价咨询；工程设计；土地规划服务；园林绿化工程设计与施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

住 所 河南省郑州市二七区京广南路58号院
江泰天宇国际3号楼1506号

登记机关



2022 年 03 月 29 日



乙级测绘资质证书

专业类别：乙级：摄影测量与遥感、工程测量、界线与不动产测绘、地理信息系统工程。***

单位名称：河南省创天勘测设计院有限公司

注册地址：河南省郑州市二七区京广南路58号院
江泰天宇国际3号楼1506号

法定代表人：田真真

证书编号：乙测资字41503291

有效期至：2026年12月27日

发证机关（印章）

2021年12月28日



建设单位验收结论

我方本项目负责人雷喆仕对本房产测绘成果进行验收：

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：合格

验收人：雷喆仕

验收日期：2025年9月10日

建设单位：（盖章）

房屋状况表

房屋坐落			卧龙区车站路以西，雪枫路以北						总建筑面积 (m²)				3653.47					
申请单位(人) 及联系人			河南泛全实业有限责任公司						联系方式		新图幅号		48-99-2		新丘号		020	
											老图幅号				街坊号			
房屋 状况	测绘 幢号	坐落 幢号	总层数	地上 层数	地下 层数	所在 层次	建筑 结构	建成 年份	房屋规划用途及面积(m²)				墙体归属					
									规划用途	面积	套数	间数	东	南	西	北		
	1#楼		15	13	2	14	剪力墙	2025	出屋面间	25.82		3	共	共	共	共		
	1#楼		15	13	2	1	剪力墙	2025	党建用房	203.27		1	共	共	共	共		
	1#楼		15	13	2	-1	剪力墙	2025	非机动车库	242.90		1	共	共	共	共		
	1#楼		15	13	2	1	剪力墙	2025	风井	4.70		2	共	共	共	共		
	1#楼		15	13	2	1	剪力墙	2025	公厕	50.54		1	共	共	共	共		
	1#楼		15	13	2	2~13	剪力墙	2025	住宅	3126.24	24		共	共	共	共		
备注																		

测绘人 张晓波

校核人 曹丹丹

日期 2025.09

日期 2025.09

幢分摊说明书

房屋坐落	卧龙区车站路以西，雪枫路以北				
测绘幢号	南阳枫润隆简住宅项目 1#楼				
套内面积	2936.84	幢共用面积	716.63	幢建筑面积	3653.47
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	非机动车库	234.24			
功能区 2	住宅、风井、公厕、党建用房、出屋面间	3271.65			
功能区 3	住宅	2478.24			
共用区划分					
共用区名称	共用区部位	共用区面积		参与下级分摊面积	
K20	-1 层外墙	8.67		8.67	
K21	1 至 13 层外墙、出屋面层外墙	138.87		138.87	
K22	-1 层步梯、电梯、合用前室、水电井、风井	45.93		45.93	
K23	1 层步梯、电梯、合用前室、水电井	43.53		43.53	
K24	2 至 13 层步梯、电梯、合用前室、水电井	503.52		503.52	
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 层墙厚为 200mm，1 至 13 层墙厚为 200mm、外保温厚度为 30mm，阳台为不封闭阳台。					
分摊关系制定					
共用区名称	参与分摊区域		参摊区域面积		
K20	功能区 1		234.24		
K21	功能区 2、功能区 3、K23、K24		3271.65		
K22	功能区 1		189.94		

K23	功能区 2、功能区 3	2746.90
K24	功能区 3	2478.24
分摊系数		
共用区名称	K 系数值	K 系数值计算公式
-1 层外墙 K20	0.0370133	$K20 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{8.670 + 0.000}{234.240} = 0.0370133$
1 至 13 层外墙 K21	0.0424465	$K21 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{138.870 + 0.000}{3271.650} = 0.0424465$
-1 层步梯、电梯、合用前室、水电井、风井 K22	0.2418132	$K22 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{45.930 + 0.000}{189.910} = 0.2418132$
1 层步梯、电梯、合用前室、水电井 K23	0.0158470	$K23 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{43.530 + 0.000}{2746.900} = 0.0158470$
2 至 13 层步梯、电梯、合用前室、水电井 K24	0.2031764	$K24 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{508.520 + 0.000}{2478.240} = 0.2031764$



房产建筑面积计算明细表

计算书

房地号: 48-99-2 南阳枫润隆简住宅项目-020-1#楼 (2024041501)

申请单位: 河南泛全实业有限责任公司

房屋坐落: 卧龙区车站路以西, 雪枫路以北

测绘日期: 2025.09.10

计算内容:

1. 计算套内建筑面积

1) -1 层

户号 套内面积 分摊面积 销售面积 主体计算公式 阳台计算公式

-101 189.94 52.96 242.90

$9.6000 \times 3.5000 + 0.6000 \times 2.9000 + 2.5000 \times 6.8500 + 0.6000 \times 7.4500 + 3.5000 \times 5.9000 + 1.4000 \times 8.4500 + 3.1000 \times 3.9500 + 3.9500 \times 5.3000 + 3.9000 \times 15.8451 + 0.5 \times 3.9500 \times 1.4000 + 0.5 \times 0.6000 \times 0.0000 + 0.5 \times 4.5000 \times 0.0049 + 0.5 \times 3.9000 \times 0.0049 + 0.5 \times 1.4000 \times 3.9500$

2) 1 层

户号 套内面积 分摊面积 销售面积 主体计算公式 阳台计算公式

101 47.76 2.78 50.54

$6.8500 \times 3.1000 + 0.6000 \times 6.5000 + 2.9000 \times 7.1000 + 1.1998 \times 1.7000 + 0.5 \times 0.0002 \times 1.7000$

102 192.07 11.20 203.27

$3.7000 \times 6.8500 + 0.6000 \times 7.4500 + 1.4000 \times 12.1500 + 3.5000 \times 5.1000 + 19.8000 \times 5.7000 + 8.4500 \times 1.4000 + 1.2000 \times 2.2500 + 0.5 \times 1.7000 \times 0.0002$

103 2.22 0.13 2.35 0.6000 $\times 3.7000$

104 2.22 0.13 2.35 3.7000 $\times 0.6000$

3) 2、3、4、5、6、7、8、9、10、11、12、13 层

户号 套内面积 分摊面积 销售面积 主体计算公式 阳台计算公式

201 103.09 26.96 130.05

$0.6000 \times 2.9000 + 2.5000 \times 6.8500 + 3.5000 \times 6.5000 + 5.9000 \times 3.9500 + 3.9000 \times 5.9500 + 4.5000 \times 1.4000 + 0.3000 \times 2.4000$ 阳台:

$(3.9500 \times 1.1700 + 0.6000 \times 0.2600) \times 0.5 + (1.7700 \times 6.1000 + 1.2000 \times 0.2600) \times 0.5$

202 103.43 27.04 130.47

$0.3000 \times 2.6000 + 1.2500 \times 3.9000 + 4.7000 \times 5.3000 + 3.9500 \times 8.4000 + 9.6000 \times 2.9000 + 6.5000 \times 0.6000$ 阳台:

$(1.1700 \times 3.9500 + 0.2600 \times 0.6000) \times 0.5 + (6.3600 \times 1.2000 + 0.5700 \times 6.1000) \times 0.5$

4) 14 层

户号 套内面积 分摊面积 销售面积 主体计算公式 阳台计算公式

1401 5.79 0.34 6.13 $2.1000 \times 2.5000 + 0.6000 \times 0.9000$

1402 12.96 0.76 13.72 2.7000×4.8000

1403 5.64 0.33 5.97 $3.4000 \times 0.6000 + 2.4000 \times 1.5000$

2. 计算公用建筑面积分摊系数

1) 住宅总建筑面积=3126.24

2) 公用建筑面积分摊系数

一级共有面积(含外墙分摊)+参数面积 0.000+0.000

$$K1 = \frac{0.000 + 0.000}{3653.430} = 0.0000000$$

套内面积 3653.430

共有面积+共有分摊面积+参数面积 8.670+0.000

$$K20 = \frac{8.670 + 0.000}{234.240} = 0.0370133$$

套内面积 234.240

共有面积+共有分摊面积+参数面积 138.870+0.000

$$K21 = \frac{138.870 + 0.000}{3271.650} = 0.0424465$$

套内面积 3271.650

共有面积+共有分摊面积+参数面积 45.930+0.000

$$K22 = \frac{45.930 + 0.000}{189.940} = 0.2418132$$

套内面积 189.940

共有面积+共有分摊面积+参数面积 43.530+0.000

$$K23 = \frac{43.530 + 0.000}{2746.900} = 0.0158470$$

套内面积 2746.900

共有面积+共有分摊面积+参数面积 503.520+0.000

$$K24 = \frac{503.520 + 0.000}{2478.240} = 0.2031764$$

套内面积 2478.240

3. 计算总建筑面积

总建筑面积=3653.47



房屋共用部位设计说明表

房屋坐落：卧龙区车站路以西，雪枫路以北南阳枫润隆简住宅项目 1#楼		
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
-1 层外墙	-1 层	非机动车库
1 至 13 层外墙、出屋面层 外墙	1-13 层	住宅、风井、公厕、党建用 房、出屋面间
-1 层步梯、电梯、合用前 室、水电井、风井	-1 层	非机动车库
1 层步梯、电梯、合用前 室、水电井	1-13 层	住宅、公厕、党建用房
2 至 13 层步梯、电梯、合 用前室、水电井	2-13 层	住宅
外墙设计厚度说明：-1 层墙厚为 200mm，1 至 13 层墙厚为 200mm、外保温厚度为 30mm，阳台为不封闭阳台。		
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中出现。		

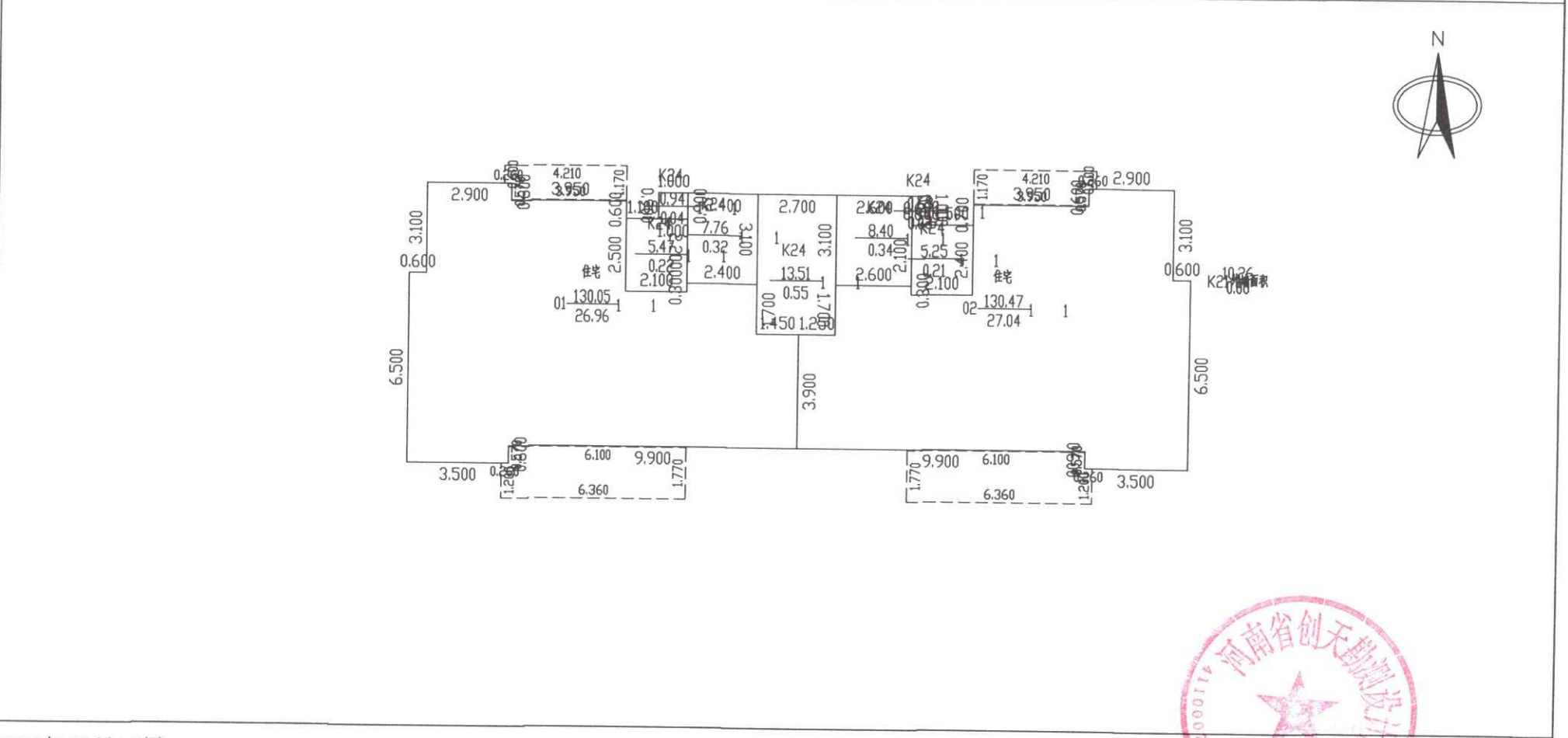
设计单位名称（盖章）

经办人签字：

建设单位名称（盖章）

南阳市房产分层图

房产坐落	卧龙区车站路以西，雪枫路以北1#楼					建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m²)	2478.24
房地号	48-99-2南阳枫润隆简住宅项目-020-1#楼					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	648.00
总层数	15	地上层数	13	地下层数	2	所在层数	2-13	产权面积(m²)	3126.24



2025年09月10日

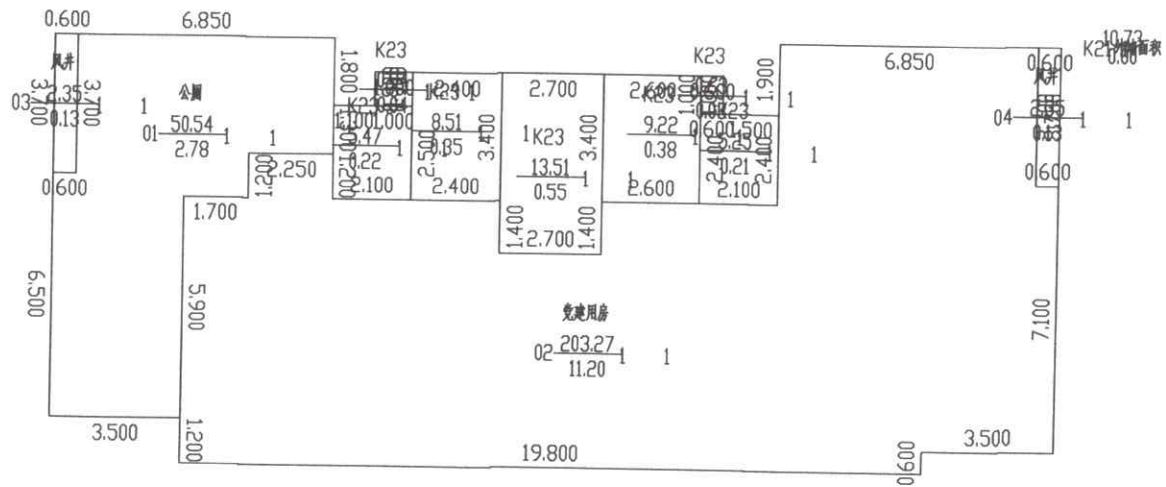
比例 1: 200



测绘人：张晓波 任向阳 校核人：曹丹丹

南阳市房产分层图

房产坐落	卧龙区车站路以西，雪枫路以北1#楼					建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m²)	244.27
房地号	48-99-2南阳枫润隆简住宅项目-020-1#楼					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	14.24
总层数	15	地上层数	13	地下层数	2	所在层数	1	产权面积(m²)	258.51



2025年09月10日

比例 1: 200

测绘人：张晓波 任向阳

校核人：曹丹丹



河南省创天勘测设计院有限公司

