

南阳市房产面积实测绘报告书

测绘单位自编号：CT2025091002

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 2#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

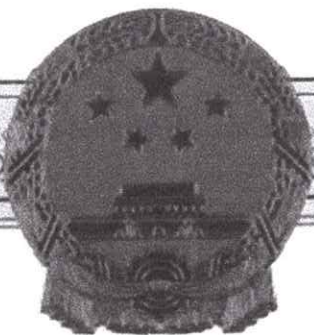
登记机关

2022 年 03 月 29 日

<http://www.gsxt.gov.cn>

李文楷：15660661322

国家市场监督管理总局监制



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)				3655.56							
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				
	2#楼		15	13	2	1	剪力墙	2025	便利店	50.86		1	共	共	共	共				
	2#楼		15	13	2	14	剪力墙	2025	出屋面间	25.82		3	共	共	共	共				
	2#楼		15	13	2	1	剪力墙	2025	党建用房	18.89		1	共	共	共	共				
	2#楼		15	13	2	-1	剪力墙	2025	非机动车库	242.90		1	共	共	共	共				
	2#楼		15	13	2	1	剪力墙	2025	风井	4.70		2	共	共	共	共				
	2#楼		15	13	2	1	剪力墙	2025	养老用房	186.27		1	共	共	共	共				
	2#楼		15	13	2	2~13	剪力墙	2025	住宅	3126.12	24		共	共	共	共				
备注		规划审批党建用房面积为19m²实测面积为18.89，因面积计算规范不一致，面积误差为：0.11平方米。																		

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 2#楼				
套内面积	2937.08	幢共用面积	718.48	幢建筑面积	3655.56

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、便利店、党建用房、养老用房、出屋面间	3273.75	
功能区 3	住宅	478.24	

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	47.86	47.86
K23	1 层步梯、电梯、合用前室、1-13 层水电井	43.53	43.53
K24	2 至 13 层步梯、电梯、合用前室	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	分摊区域面积
K20	功能区 1	234.24
K21	功能区 2、功能区 3、K23、K24	3273.75
K22	功能区 1	188.08

K23	功能区 2、功能区 3	2749.00
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、 出屋面层外墙 K21	0.0424192	$K21 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{138,870 + 0.000}{3273.750} = 0.0424192$
-1 层步梯、电 梯、合用前室、 水电井、风井 K22	0.2544662	$K22 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{47,860 + 0.000}{188.080} = 0.2544662$
1 层步梯、电 梯、合用前室、 水电井 K23	0.0158348	$K23 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{43,530 + 0.000}{2749.000} = 0.0158348$
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

房地号:48-99-2 南阳枫润隆简住宅项目-020-2#楼(2024041502)

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

-101 188.08 54.82 242.90
 $0.6000 \times 6.5000 + 2.9000 \times 9.6000 + 0.6000 \times 3.5000 + 0.6000 \times 5.9000 + 0.6000 \times 2.9000$
 $+ 2.5000 \times 6.8500 + 2.9000 \times 5.9000 + 0.6019 \times 3.9500 + 3.9500 \times 5.2981 + 3.4500 \times 3.900$
 $0 + 0.5 \times 3.9500 \times 3.1000 + 0.5 \times 4.5000 \times 1.4000 + 0.5 \times 1.4000 \times 1.8500 + 0.5 \times 9.6000 + 0.$
 $5 \times 2.3200 \times 1.2687 + 0.5 \times 4.1901 \times 4.9945 + 0.5 \times 5.5509 \times 2.7752 + 0.5 \times 3.9000 \times 8.4451$
 $+ 0.5 \times 4.7127 \times 6.2327 + 0.5 \times 6.6071 \times 5.0196 + 0.5 \times 0.6000 \times 0.0741$

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 48.06 2.80 50.86
 $2.3000 \times 6.8500 + 1.4000 \times 4.6000 + 7.1000 \times 3.5000 + 1.7000 \times 0.5998 + 0.5 \times 1.7000 \times 0.$
 0002
102 176.02 10.25 186.27
 $4.3000 \times 7.4500 + 3.4990 \times 1.4000 + 0.6000 \times 19.8000 + 2.0000 \times 2.2500 + 1.4000 \times 8.651$
 $0 + 19.8000 \times 5.1000 + 8.4500 \times 1.4000 + 0.5 \times 8.65100.5 \times 1.7000 \times 0.0002$
103 17.85 1.04 18.89
 $5.1000 \times 3.4990 + 0.5 \times 5.1000 \times 0.0010$
104 2.22 0.13 2.35 3.7000*0.6000
105 2.22 0.13 2.35 3.7000*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 26.95 130.04
 $0.6000 \times 6.5000 + 0.6000 \times 2.9000 + 0.6000 \times 2.9000 + 2.9000 \times 8.4000 + 9.9000 \times 3.9000$
 $+ 1.7000 \times 2.4000 + 3.9500 \times 4.5000 + 1.4000 \times 2.1000$ 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
 $0.6000 \times 3.5000 + 13.4000 \times 3.9000 + 1.7000 \times 2.6000 + 9.5500 \times 1.4000 + 0.6000 \times 7.450$
 $0 + 6.8500 \times 2.5000 + 2.9000 \times 0.6000$ 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*2.5000+0.9000*0.6000
1402 12.96 0.76 13.72 2.7000*4.8000
1403 5.64 0.33 5.97 0.6000*3.4000+1.5000*2.4000

2. 计算公用建筑面积分摊系数

1) 住宅总建筑面积=3126.12

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

$$K1 = \frac{\text{一级共有面积(含外墙分摊)+参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{0.000+0.000}{3655.530} = 0.0000000$$

套内面积 3655.530

共有面积+共有分摊面积+参数面积 8.670+0.000

$$K20 = \frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{8.670+0.000}{234.240} = 0.0370133$$

套内面积 234.240

共有面积+共有分摊面积+参数面积 138.870+0.000

$$K21 = \frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{138.870+0.000}{3273.750} = 0.0424192$$

套内面积 3273.750

共有面积+共有分摊面积+参数面积 47.860+0.000

$$K22 = \frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{47.860+0.000}{188.080} = 0.2544662$$

套内面积 188.080

共有面积+共有分摊面积+参数面积 43.530+0.000

$$K23 = \frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{43.530+0.000}{2749.000} = 0.0158348$$

套内面积 2749.000

共有面积+共有分摊面积+参数面积 503.520+0.000

$$K24 = \frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{503.520+0.000}{2478.240} = 0.2031764$$

套内面积 2478.240

3. 计算总建筑面积

总建筑面积=3655.56



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 2#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	非机动车库
1 至 13 层外墙、出屋面层 外墙	1-13 层	住宅、便利店、党建用房、 养老用房、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、便利店、党建用房、 养老用房
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。		

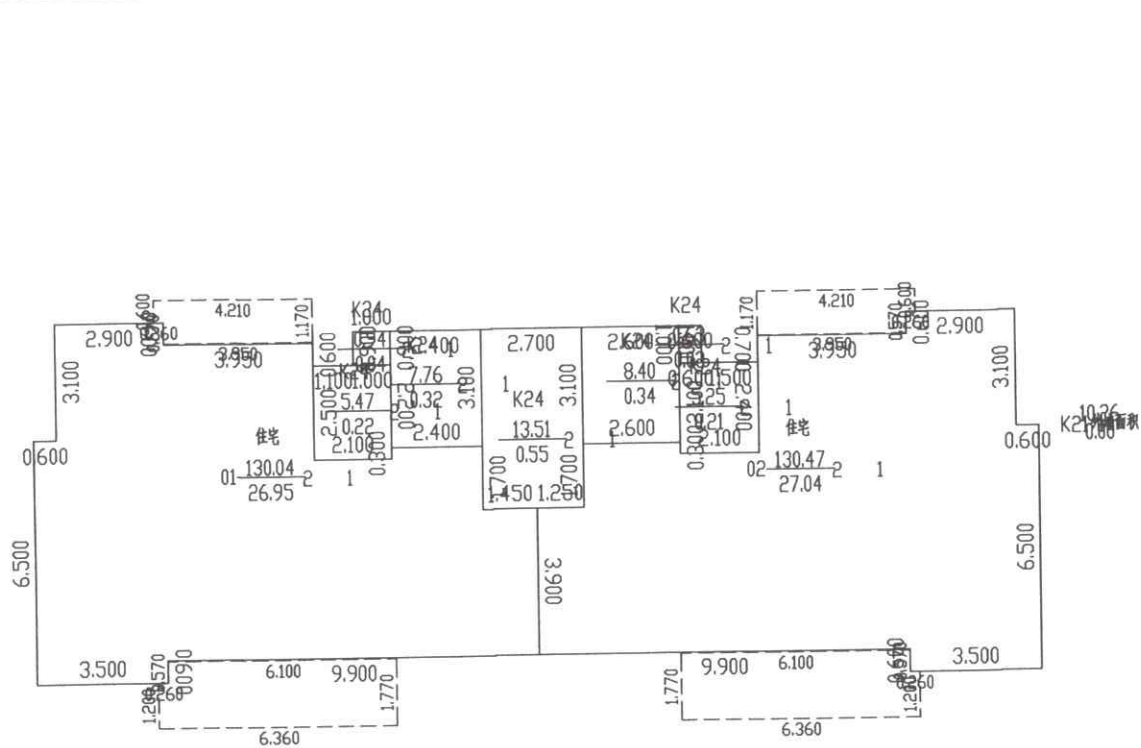
设计单位名称(盖章)：

建设单位名称(盖章)：

经办人签字

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2#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-020-2#楼					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	647.88
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)	3126.12



2025年09月10日

比例 1: 200

测绘人：张晓波

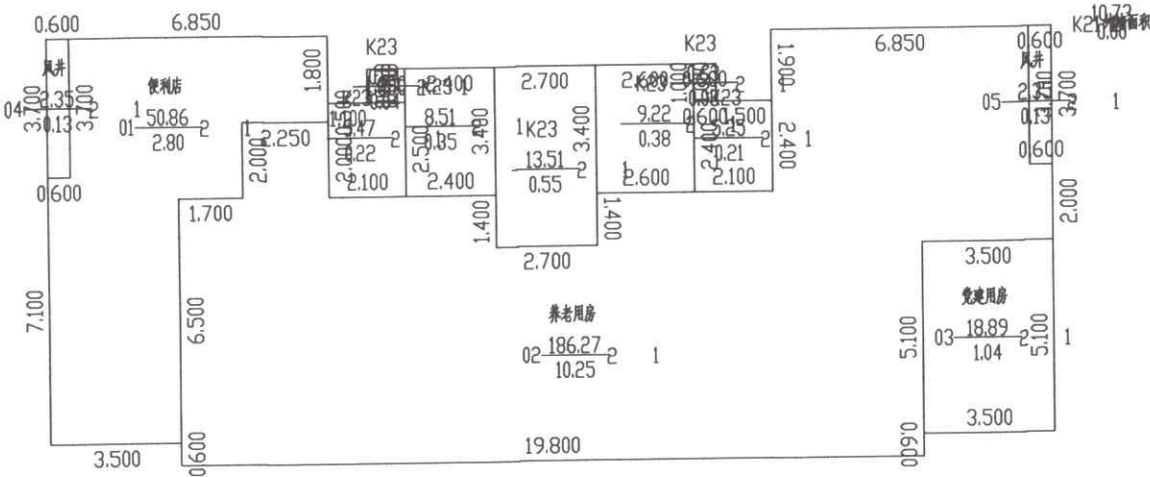
任向阳

校核人：曹丹丹

河南省创天勘测设计院有限公司

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2#楼					建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m²)	246.37
房地号	48-99-2南阳枫润隆简住宅项目-020-2#楼					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	14.35
总层数	15	地上层数	13	地下层数	2	所在层数	1	产权面积(m²)	260.72



2025年09月10日

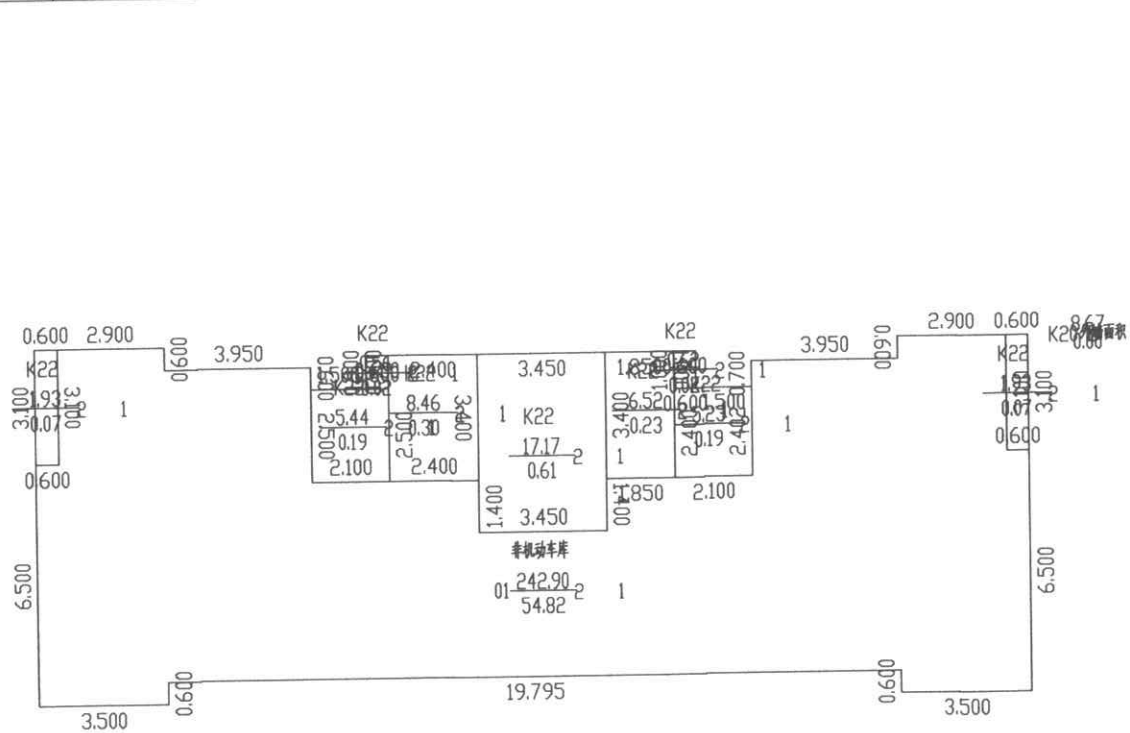
比例 1: 200

河南省创天勘测设计院有限公司

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2#楼					建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m²)	188.08
房地号	48-99-2南阳枫润隆简住宅项目-020-2#楼					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	54.82
总层数	15	地上层数	13	地下层数	2	所在层数	-1	产权面积(m²)	242.90



2025年09月10日

比例 1: 200

测绘人：张晓波 任向阳

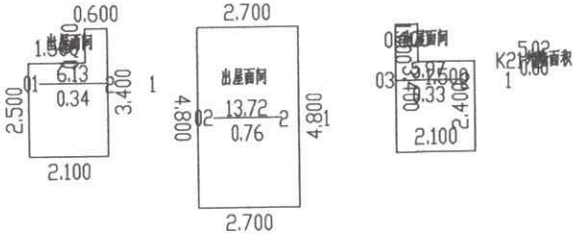
校核人：曹丹丹

河南省创天勘测设计院有限公司



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2#楼					建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m²)	24.39
房地号	48-99-2南阳枫润隆简住宅项目-020-2#楼					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	1.43
总层数	15	地上层数	13	地下层数	2	所在层数	出屋面层	产权面积(m²)	25.82



2025年09月10日

比例 1: 200

河南省创天勘测设计院有限公司

测绘人：张晓波 任向阳 校核人：曹丹丹