

南阳市房产面积实测报告书

测绘单位自编号: CT2025091003

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 3#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

类型 有限责任公司（自然人独资）

法定代表人 田真真

注册资本 壹仟万圆整

成立日期 2017年04月13日

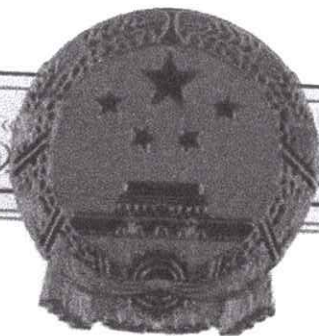
营业期限 长期

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



No. 012643

中华人民共和国自然资源部监制

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 (m ²)				5040.54							
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(m ²)				墙体归属							
									规划用途	面积	套数	间数	东	南	西	北				
	3#楼		19	17	2	1	剪力墙	2025	步梯	12.63		1	共	共	共	共				
	3#楼		19	17	2	出屋 面层	剪力墙	2025	出屋面间	25.67		3	共	共	共	共				
	3#楼		19	17	2	-1	剪力墙	2025	非机动车库	276.00		1	共	共	共	共				
	3#楼		19	17	2	1	剪力墙	2025	风井	5.00		2	共	共	共	共				
	3#楼		19	17	2	1~17	剪力墙	2025	住宅	4721.24	34		共	共	共	共				
													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 3#楼				
套内面积	4103.36	幢共用面积	937.18	幢建筑面积	5040.54
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	267.140			
功能区 2	住宅、梯、风井、出屋面间	4581.65			
功能区 3	住宅	3852.54			
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	8.86	8.86		
K21	1 至 17 层外墙、出屋面层外墙	182.65	182.65		
K22	-1 层步梯、电梯、合用前室、水电井、风井	59.87	59.87		
K23	1-17 层步梯、电梯、合用前室、水电井	715.02	715.02		
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、外墙设计厚度说明：-1 层墙厚为 200mm，1 至 17 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	267.14			
K21	功能区 2、功能区 3、K23	4581.65			
K22	功能区 1	209.19			
K23	功能区 3	3852.54			
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	0.0331661	$\begin{aligned} & \text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积} && 8.860 + 0.000 \\ & K20 = \frac{\quad}{\quad} = \quad \\ & \quad \quad \quad = 0.0331661 \\ & \quad \quad \quad \text{套内面积} \\ & \quad \quad \quad 267.140 \end{aligned}$
1 至 17 层外墙、 出屋面层外墙 K21	0.0398656	$\begin{aligned} & \text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积} \\ & \quad \quad \quad 182.650 + 0.000 \\ & K21 = \frac{\quad}{\quad} = \quad \\ & \quad \quad \quad = 0.0398656 \\ & \quad \quad \quad \text{套内面积} \\ & \quad \quad \quad 4581.650 \end{aligned}$
-1 层步梯、电 梯、合用前室、 水电井、风井 K22	0.2861991	$\begin{aligned} & \text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积} && 59.870 + 0.000 \\ & K22 = \frac{\quad}{\quad} = \quad \\ & \quad \quad \quad = 0.2861991 \\ & \quad \quad \quad \text{套内面积} \\ & \quad \quad \quad 209.19 \end{aligned}$
1-17 层步梯、电 梯、合用前室、 水电井 K23	0.1855970	$\begin{aligned} & \text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积} \\ & \quad \quad \quad 715.020 + 0.000 \\ & K23 = \frac{\quad}{\quad} = \quad \\ & \quad \quad \quad = 0.1855970 \\ & \quad \quad \quad \text{套内面积} \\ & \quad \quad \quad 3852.540 \end{aligned}$

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-020-3#楼

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
-101 209.19 66.81 276.00

$0.6000 \times 6.5000 + 26.6000 \times 6.5000 + 3.4000 \times 3.0000 + 3.0000 \times 3.4000 + 4.0500 \times 2.8000 + 2.8000 \times 4.0500 + 0.6000 \times 2.1000 + 9.8000 \times 0.3000 + 1.7000 \times 3.4500 + 2.1000 \times 0.3000$

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
101 113.14 25.51 138.65

$13.6000 \times 4.5000 + 1.7000 \times 2.4000 + 9.7500 \times 1.4000 + 0.6000 \times 7.6500 + 3.0000 \times 3.4000 + 4.0500 \times 2.8000$ 阳台:
 $(6.3600 \times 1.7700) \times 0.5 + (4.0500 \times 1.1700 + 0.6000 \times 0.2600) \times 0.5$

102 113.48 25.59 139.07
 $4.5000 \times 13.6000 + 2.6000 \times 1.7000 + 1.4000 \times 9.7500 + 7.6500 \times 0.6000 + 2.8000 \times 7.0500 + 0.6000 \times 3.0000$ 阳台:

$(6.3600 \times 1.7700) \times 0.5 + (0.6000 \times 4.3100 + 0.5700 \times 4.0500) \times 0.5$

103 12.15 0.48 12.63 4.5000×2.7000

104 2.40 0.10 2.50 0.6000×4.0000

105 2.40 0.10 2.50 0.6000×4.0000

3) 2、3、4、5、6、7、8、9、10、11、12、13、14、15、16、17 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
201 113.14 25.51 138.65

$13.6000 \times 4.5000 + 1.7000 \times 2.4000 + 9.7500 \times 1.4000 + 0.6000 \times 7.6500 + 7.0500 \times 2.8000 + 3.0000 \times 0.6000$ 阳台:

$(6.3600 \times 1.7700) \times 0.5 + (4.0500 \times 1.1700 + 0.6000 \times 0.2600) \times 0.5$

202 113.48 25.59 139.07

$4.5000 \times 13.6000 + 2.6000 \times 1.7000 + 1.4000 \times 9.7500 + 7.6500 \times 0.6000 + 2.8000 \times 7.0500 + 3.0000 \times 0.6000$ 阳台:

$(6.3600 \times 1.7700) \times 0.5 + (0.6000 \times 4.3100 + 0.5700 \times 4.0500) \times 0.5$

4) 18 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
1801 5.93 0.24 6.17

$1.4000 \times 2.5000 + 0.7000 \times 3.4000 + 0.9250 \times 0.0500$

1802	12.96	0.52	13.48	2.7000*4.8000
1803	5.79	0.23	6.02	1.0000*0.7500+2.4000*2.1000

2. 计算公用建筑面积分摊系数

1) 住宅总建筑面积=4721.24

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

$$K1 = \frac{0.000 + 0.000}{5040.300} = 0.0000000$$

套内面积 5040.300

共有面积+共有分摊面积+参数面积 8.860+0.000

$$K20 = \frac{8.860 + 0.000}{267.140} = 0.0331661$$

套内面积 267.140

共有面积+共有分摊面积+参数面积 182.650+0.000

$$K21 = \frac{182.650 + 0.000}{4581.650} = 0.0398656$$

套内面积 4581.650

共有面积+共有分摊面积+参数面积 59.870+0.000

$$K22 = \frac{59.870 + 0.000}{209.190} = 0.2861991$$

套内面积 209.190

共有面积+共有分摊面积+参数面积 715.020+0.000

$$K23 = \frac{715.020 + 0.000}{3852.540} = 0.1855970$$

套内面积 3852.540

3. 计算总建筑面积

总建筑面积=5040.54

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 3#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 17 层外墙、出屋面层外墙	1-17	住宅、梯、风井、出屋面间
-1 层步梯、电梯、合用前室、水电井、风井	-1	非机动车库
1-17 层步梯、电梯、合用前室、水电井	1-17	住宅
外墙设计厚度说明：-1 层墙厚为 200mm，1 至 17 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

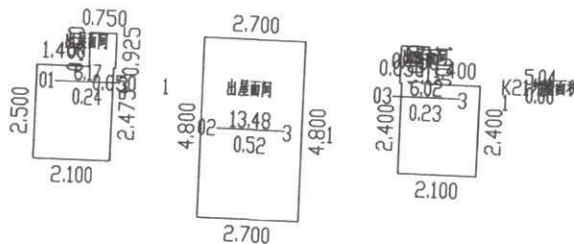


建设单位名称 (盖章)：



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3#楼					建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m²)	24.68
房地号	48-99-2南阳枫润隆简住宅项目-020-3#楼					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	0.99
总层数	19	地上层数	17	地下层数	2	所在层数	出屋面层	产权面积(m²)	25.67



2025年09月10日

测绘人：张晓波 任向阳

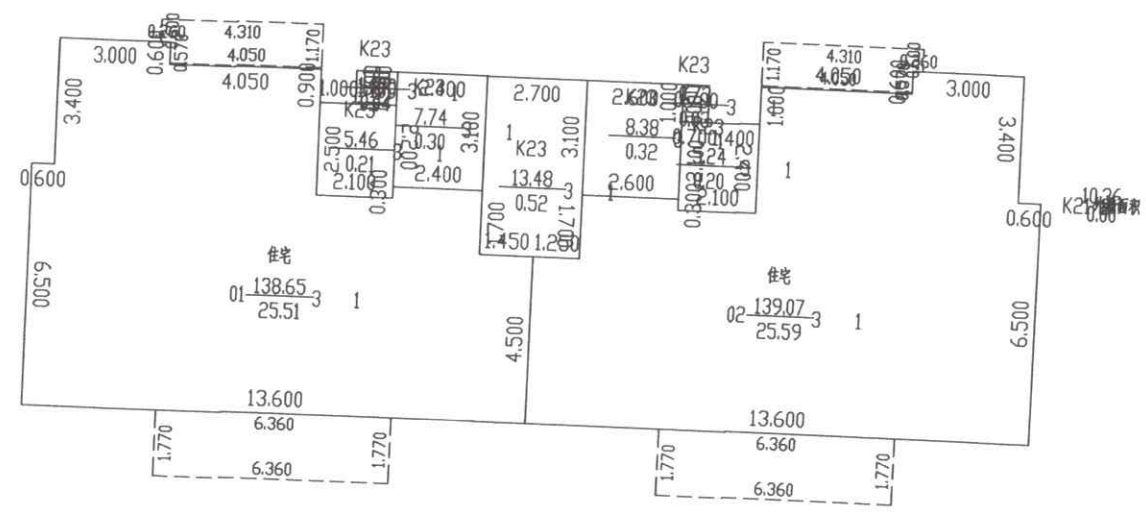
校核人：曹丹丹

比例 1: 200



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3#楼					建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m²)	3625.92
房地号	48-99-2南阳枫润隆简住宅项目-020-3#楼					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	817.60
总层数	19	地上层数	17	地下层数	2	所在层数	2-17	产权面积(m²)	4443.52



2025年09月10日

测绘人：张晓波 任向阳

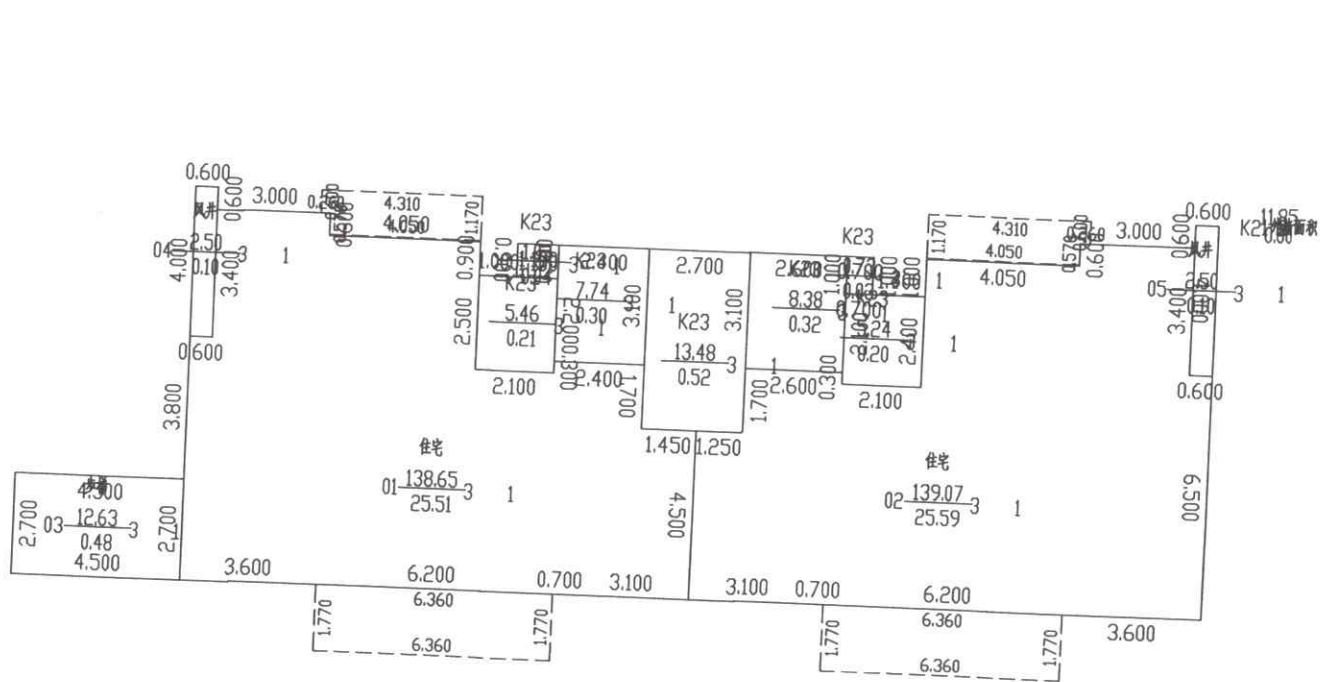
校核人：曹丹丹

比例 1:200



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3#楼					建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m²)	243.57
房地号	48-99-2南阳枫润隆简住宅项目-020-3#楼					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	51.78
总层数	19	地上层数	17	地下层数	2	所在层数	1	产权面积(m²)	295.35



2025年09月10日

测绘人：张晓波 任向阳

校核人：曹丹丹

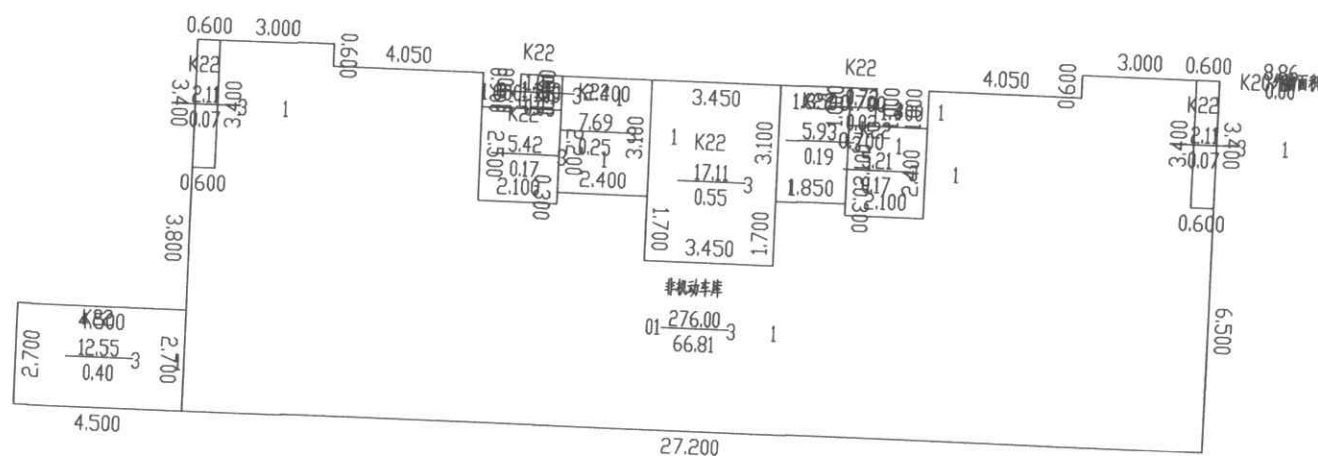
比例 1: 200

河南省创天勘

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3#楼				建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m²)	209.19	
房地号	48-99-2南阳枫润隆简住宅项目-020-3#楼				建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	66.81	
总层数	19	地上层数	17	地下层数	2	所在层数	-1	产权面积(m²)	276.00



2025年09月10日

测绘人：张晓波 任向阳

校核人：曹丹丹

比例 1: 200



河南省创天勘测设计院有限公司