

南阳市房产面积实测绘报告书

测绘单位自编号: CT2025091004

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 5#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

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；行政区划界线测绘服务；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）

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

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)				13049.12						
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				
	5#楼		27	25	2	出屋 面层	剪力墙	2025	出屋面间	42.96		6	共	共	共	共				
	5#楼		27	25	2	1	剪力墙	2025	党建用房	87.04		1	共	共	共	共				
	5#楼		27	25	2	-1	剪力墙	2025	非机动车库	443.32		1	共	共	共	共				
	5#楼		27	25	2	1	剪力墙	2025	风井	2.52		2	共	共	共	共				
	5#楼		27	25	2	1	剪力墙	2025	物业用房	141.75		1	共	共	共	共				
	5#楼		27	25	2	1	剪力墙	2025	消防控制室	23.83		1	共	共	共	共				
	5#楼		27	25	2	1-25	剪力墙	2025	住宅	12307.70	98		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 5#楼				
套内面积	10303.21	幢共用面积	2745.91	幢建筑面积	13049.12

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	493.67	
功能区 2	住宅、物业用房、党建用房、消防控制室、风井、出屋面间	12059.02	
功能区 3	住宅	9556.225	

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	11.68	11.68
K21	1 至 25 层外墙、出屋面层外墙	546.62	546.62
K22	-1 层步梯、电梯、合用前室、水电井、风井	82.12	82.12
K23	1-25 层步梯、电梯、合用前室、水电井	2206.08	2206.08
K24	2-25 层步梯、电梯、合用前室、走廊、水电井	2107.94	2107.94

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 25 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	493.67
K21	功能区 2、功能区 3、K23、K24	12059.02
K22	功能区 1	9870.14
K23	功能区 2、功能区 3	9587.20
K24	功能区 3	9556.225

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	0.0236595	$K_{20} = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{11,680 + 0.000}{493.670} = 0.0236595$
1 至 25 层外墙、 出屋面层外墙 K21	0.0453291	$K_{21} = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{546,624 + 0.000}{12059.020} = 0.0453291$
-1 层步梯、电 梯、合用前室、 水电井、风井 K22	0.0083200	$K_{22} = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{82,120 + 0.000}{9870.140} = 0.0083200$
1-25 层步梯、电 梯、合用前室、 水电井 K23	0.2301068	$K_{23} = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{2206,080 + 0.000}{9587.200} = 0.2301068$
2-25 层步梯、电 梯、合用前室、 走廊 K24	0.2205833	$K_{24} = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{2407,946 + 0.0000}{9556.2250} = 0.2205833$

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-020-5#楼(2024041505)

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					
			433.07		10.25
					443.32
				$40.7750 \times 8.4000 + 0.8000 \times 2.1000 + 2.0623 \times 27.6000 + 26.1000 \times 0.0377 + 0.6000 \times 23.8000 + 22.3000 \times 0.9000$	

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			100.40		28.49
					128.89
				$8.4000 \times 10.4000 + 2.5000 \times 2.1000 + 1.7000 \times 1.3000$	阳台: $(6.3000 \times 1.7700) \times 0.5$
102			82.61		4.43
					87.04
				$1.7000 \times 2.3000 + 3.2000 \times 6.5000 + 0.7000 \times 12.3000 + 5.8000 \times 2.2000 + 6.1000 \times 5.7000 + 0.8000 \times 2.2000$	
103			134.53		7.22
					141.75
				$5.8000 \times 13.2000 + 4.2000 \times 10.0000 + 2.2000 \times 2.3000 + 6.1000 \times 1.5000 + 0.8000 \times 2.2000$	
104			100.40		28.49
					128.89
				$10.4000 \times 8.4000 + 2.1000 \times 2.5000 + 1.7000 \times 1.3000$	阳台: $(6.3000 \times 1.7700) \times 0.5$
105	22.62	1.21	23.83		5.8000*3.9000
106	1.20	0.06	1.26		0.6000*2.0000
107	1.20	0.06	1.26		0.6000*2.0000

3) 2、3、4、5、6、7、8、9、10、11、12、13、14、15、16、17、18、19、20、21、22、23、24、25 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			100.51		28.52
					129.03
				$8.4000 \times 10.4000 + 2.5000 \times 2.1000 + 1.7000 \times 1.3000$	阳台: $(6.4300 \times 1.7700) \times 0.5$
202			95.04		26.97
					122.01
				$8.2000 \times 10.0000 + 3.9000 \times 1.5000 + 0.8000 \times 2.2000$	阳台: $(6.1300 \times 1.7700) \times 0.5$
203			95.04		26.97
					122.01
				$10.0000 \times 8.2000 + 1.5000 \times 3.9000 + 0.8000 \times 2.2000$	阳台: $(6.1300 \times 1.7700) \times 0.5$
204			100.51		28.52
					129.03
				$8.4000 \times 10.4000 + 4.2000 \times 1.3000 + 0.8000 \times 2.5000$	阳台: $(6.4300 \times 1.7700) \times 0.5$

4) 26 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
----	------	------	------	--------	--------

2601	5.67	0.30	5.97	2.100*2.700
2602	12.96	0.70	13.66	4.800*2.700
2603	1.76	0.09	1.85	0.800*2.200
2604	1.76	0.09	1.85	2.200*0.800
2605	12.96	0.70	13.66	4.800*2.700
2606	5.67	0.30	5.97	2.100*2.700

2. 计算公用建筑面积分摊系数

1) 住宅总建筑面积=12307.70

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

$$K1 = \frac{\text{套内面积}}{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}} = \frac{13048.964}{11.680 + 0.000} = 0.0000000$$

$$K20 = \frac{\text{套内面积}}{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}} = \frac{493.670}{546.624 + 0.000} = 0.0236595$$

$$K21 = \frac{\text{套内面积}}{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}} = \frac{12059.020}{82.120 + 0.000} = 0.0453291$$

$$K22 = \frac{\text{套内面积}}{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}} = \frac{9870.140}{2206.080 + 0.000} = 0.0083200$$

$$K23 = \frac{\text{套内面积}}{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}} = \frac{9587.200}{2107.9440 + 0.0000} = 0.2301068$$

$$K24 = \frac{\text{套内面积}}{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}} = \frac{9556.2250}{9556.2250} = 0.2205833$$

3. 计算总建筑面积

总建筑面积=13049.12

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筒住宅项目 5#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 25 层外墙、出屋面层外墙	1-25 层	住宅、物业用房、党建用房、消防控制室、风井、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、1-25 层水电井	1-25 层	住宅、物业用房、社区用房、消防控制室
2 至 25 层步梯、电梯、合用前室	2-25 层	住宅

外墙设计厚度说明：-1 层墙厚为 200mm，1 至 25 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。

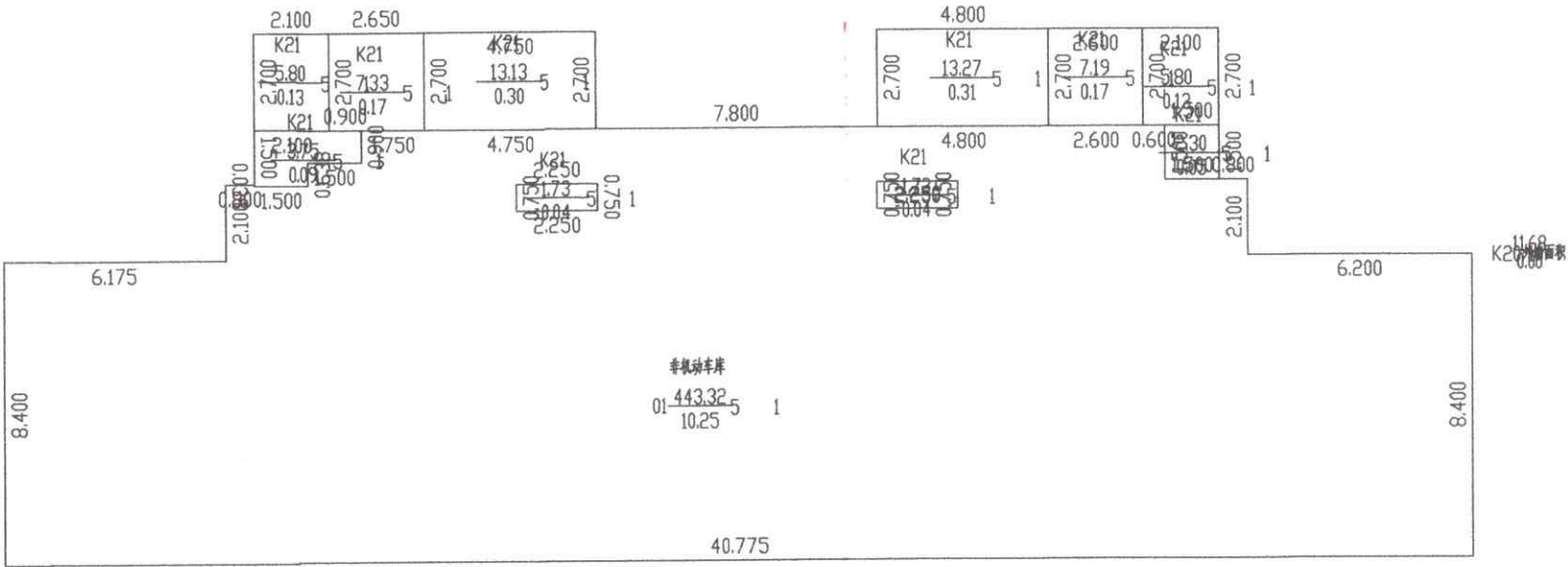
设计单位名称 (盖章)：

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5#楼					建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m²)	433.07
房地号	48-99-2南阳枫润隆简住宅项目-020-5#楼					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	10.25
总层数	27	地上层数	25	地下层数	2	所在层数	-1	产权面积(m²)	443.32



2025年09月10日

比例 1: 200

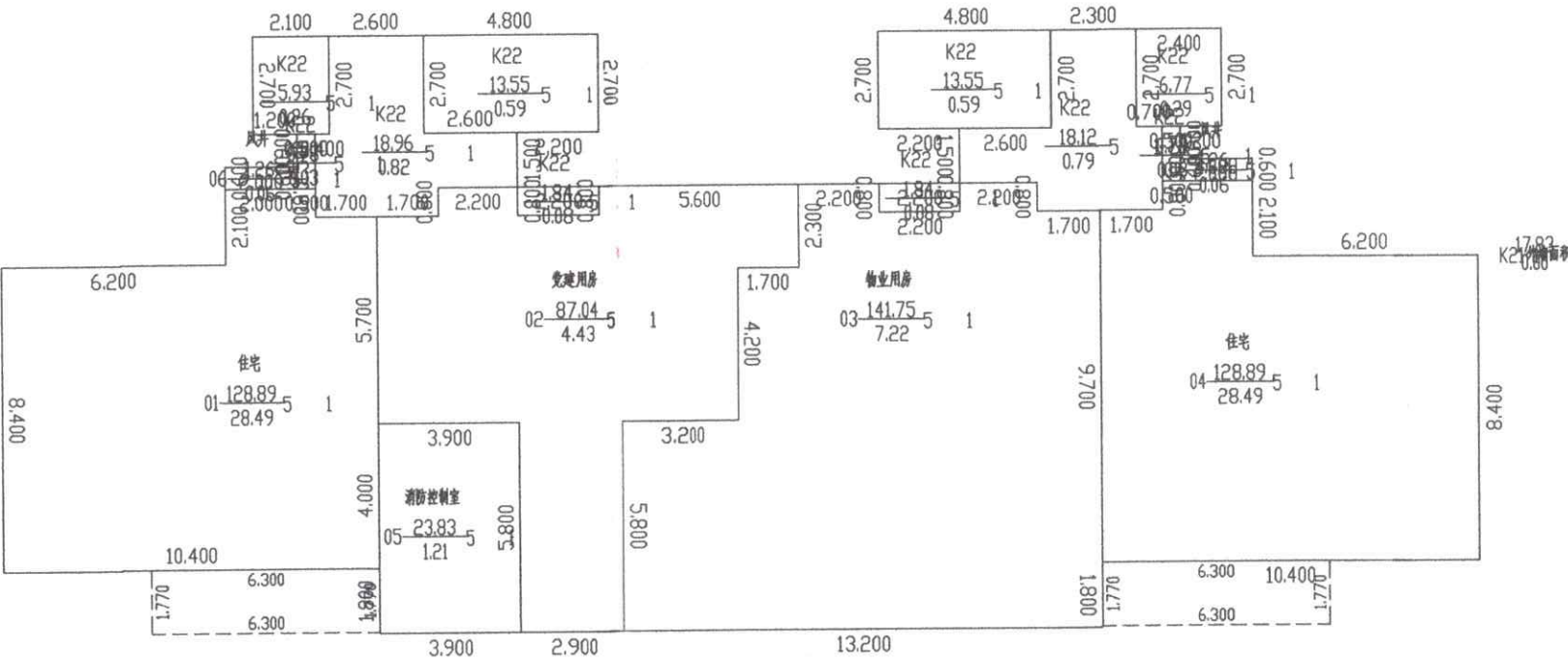
河南省创天勘测设计有限公司

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5#楼					建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m²)	442.680
房地号	48-99-2南阳枫润隆简住宅项目-020-5#楼					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	69.96
总层数	27	地上层数	25	地下层数	2	所在层数	1	产权面积(m²)	512.92



比例 1: 200

2025年09月10日

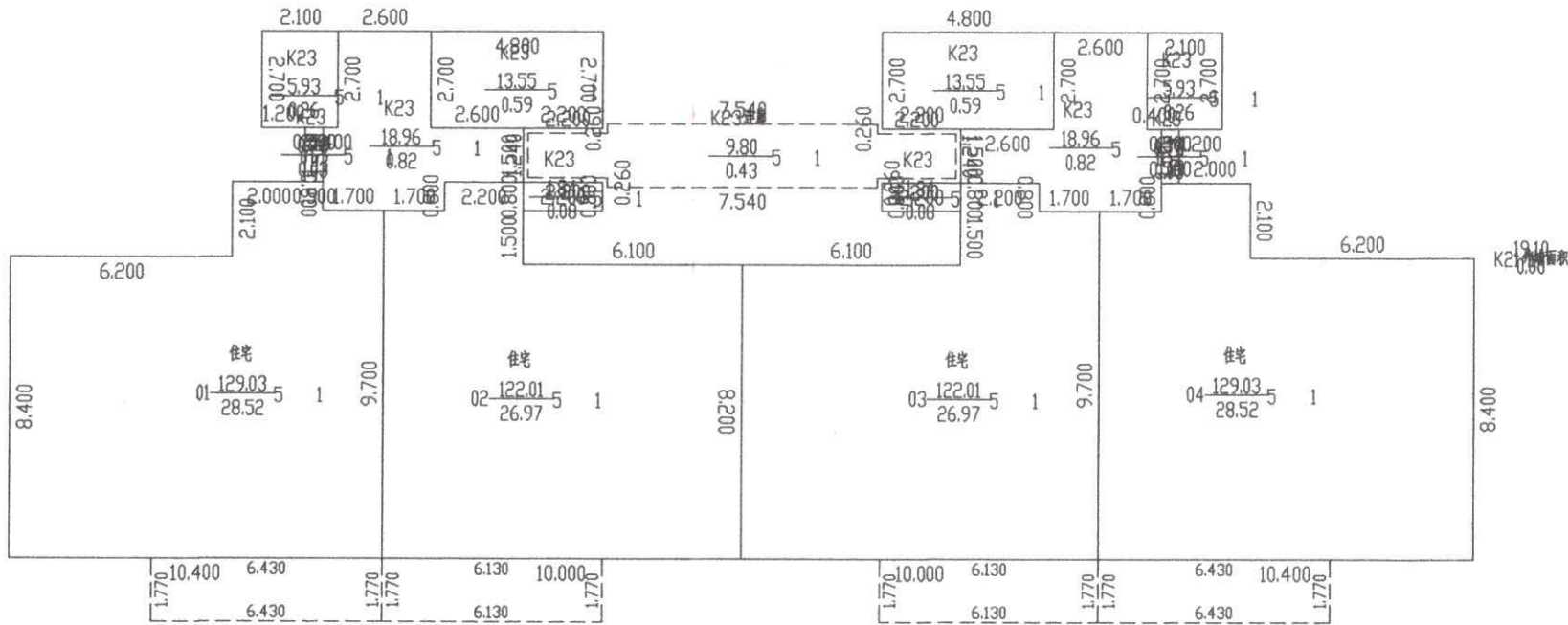
测绘人：张晓波 任向阳 校核人：曹丹丹

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5#楼					建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m²)	9386.40
房地号	48-99-2南阳枫润隆简住宅项目-020-5#楼					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	2663.52
总层数	27	地上层数	25	地下层数	2	所在层数	2-25	产权面积(m²)	12049.92



2025年09月10日

比例 1: 200

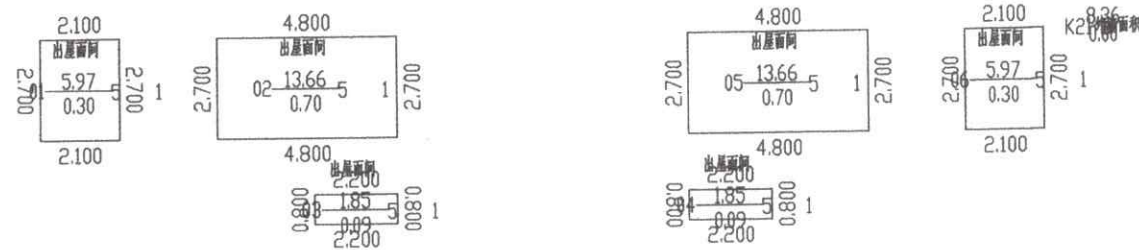
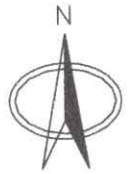
河南省创天勘测设计院有限公司

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5#楼					建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m²)	40.78
房地号	48-99-2南阳枫润隆简住宅项目-020-5#楼					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	2.18
总层数	27	地上层数	25	地下层数	2	所在层数	出屋面间	产权面积(m²)	42.96



比例 1: 200

2025年09月10日

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

