南阳市房产面积实测绘报告书

测绘单位自编号：2024092801

测 绘 类 型：实测

房 产 坐 落：卧龙区卧龙岗街道办事处中达社区车站路以东，躬耕路以北

测 绘 单 位：河南翱翔测绘地理信息有限公司

建 设 单 位：南阳新田置业有限公司

测 绘 幢 号：南阳市化纤厂区域城市更新项目 第1幢

2024 年 10 月 16 日

测绘单位房产测绘资质证书

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、海洋测绘、界线与不动产测绘、地理信息系统工程。***

单位名称：河南翱翔测绘地理信息有限公司

注册地址：河南省南阳市宛城区汉冶街道范蠡东路宏江升龙苑7号商务楼15楼西户

法定代表人：王方方

证书编号：乙测资字41505640

有效期至：2027年1月17日

发证机关（印章）

2022年1月18日

No.021255

中华人民共和国自然资源部监制

统一社会信用代码
91411302MA9KUM4D7R

营业执照

名　　称　河南翱翔测绘地理信息有限公司南阳宛城分公司

类　　型　有限责任公司分公司(自然人投资或控股)

负 责 人　王绪根

经营范围　一般项目：凭总公司授权开展经营活动（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

成立日期　2022年03月09日

营业期限　2022年03月09日至2044年09月04日

营业场所　河南省南阳市宛城区汉冶街道张衡东路宇信凯旋公馆22楼1单元107室

登记机关　南阳市市场监督管理局宛城分局

2022 年 03月09 日

国家市场监督管理总局监制

联系电话 15083398133

建设单位验收结论

我方本项目负责人[illegible]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：[illegible]

验收人：[illegible]

验收日期：2024年1月15日

建设单位：（盖章）

房 屋 状 况 表

房屋坐落			卧龙区卧龙岗街道办事处中达社区车站路以东，躬耕路以北						总建筑面积（㎡）		15107.82			
申请单位（人）及联系人			南阳新田置业有限公司					联系方式			新图幅号	49-100-2	新丘号	021
											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（㎡）				墙体归属	
									规划用途	面积	套数	间数	东	南	西	北
	第1幢		33	32	1	33	钢混	2024	出屋面楼梯间	50.44		4	共	共	共	共
	第1幢		33	32	1	-1	钢混	2024	电信间	11.33		1	共	共	共	共
	第1幢		33	32	1	-1	钢混	2024	非机动车库	503.46		1	共	共	共	共
	第1幢		33	32	1	-1	钢混	2024	配电间	11.33		1	共	共	共	共
	第1幢		33	32	1	1~32	钢混	2024	住宅	8023.34	72		共	共	共	共
	第1幢		33	32	1	1~32	钢混	2024	安置住宅	6507.92	56		共	共	共	共
备注																

测绘人　　党辉　　审核人　　艾品

版本号：ZFC002-4

幢分摊说明书

房屋坐落	卧龙区卧龙岗街道办事处中达社区车站路以东，躬耕路以北南阳市化纤厂区域城市更新项目				
测绘幢号	第 1 幢				
套内面积	11527.15	幢共用面积	3580.67	幢建筑面积	15107.82
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	-1		93.4350		非机动车库、配电间、电信间
功能区 2	1 至出屋面层		3011.8310		住宅/安置住宅
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	地下外墙		31.1760		31.1760
K21	地上外墙		567.0640		567.0640
K22	步梯电梯合用前室水电井		93.4350		93.4350
K23	步梯、电梯、合用前室、水电井、连廊		3011.8310		3011.8310
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、-1 为 380mm，1-32 为 200mm 及 30mm 保温层，阳台为不封闭					
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		31.1760		
K21	功能区 2		567.0640		
K22	功能区 1		93.4350		
K23	功能区 2		3011.8310		
分摊系数					
共用区名称	K 系数值	K 系数值计算公式			

K20	0.0629901	共有面积+共有分摊面积+参数面积 31.1760+0.0000 K20=——————————=——————=0.0629901 套内面积 494.9350
K21	0.0404622	共有面积+共有分摊面积+参数面积 567.0640+0.0000 K21=——————————=——————=0.0404622 套内面积 14014.6480
K22	0.2295492	共有面积+共有分摊面积+参数面积 93.4350+0.0000 K22=——————————=——————=0.2295492 套内面积 407.0370
K23	0.2708496	共有面积+共有分摊面积+参数面积 3011.8310+0.0000 K23=——————————=——————=0.2708496 套内面积 11119.9380

房产建筑面积计算明细表

房地号:49-100-2 南阳市化纤厂区域城市更新项目-021-第 1 幢(2020010182)
申请单位: 南阳新田置业有限公司
房屋坐落: 卧龙区卧龙岗街道办事处中达社区车站路以东，躬耕路以北
测绘日期: 2023.04.20
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	8.764	2.564	11.33	2.800*3.130	
-102	389.509	113.947	503.46		

0.475*1.725+0.499*1.725+0.600*4.600+3.450*8.475+4.310*11.275+3.925*4.600+0.5*3.450+0.5*6.400+0.5*6.400+0.5*6.400+0.5*6.400+0.5*6.400+0.5*6.400+0.5*6.400+0.5*6.400+0.5*3.450+0.5*4.600+0.5*8.475+0.5*8.910+0.5*4.000*4.275+0.5*4.275*4.000+0.5*1.375*3.525+0.5*2.600*1.800+0.5*1.775*2.600+0.5*3.130*6.400+0.5*10.325*3.130+0.5*7.124*2.812+0.5*3.130*10.325+0.5*3.525*1.375+0.5*3.450*1.145+0.5*1.120+0.5*0.500*2.600+0.5*3.148*0.392+0.5*3.784*2.156+0.5*2.907*2.806+0.5*10.789*7.039+0.5*11.156*3.910+0.5*2.800*4.225+0.5*9.200*4.225+0.5*10.789*0.562+0.5*6.125*0.038+0.5*3.100*0.075+0.5*9.225*0.033+0.5*1.150*3.450+0.5*3.450*7.387+0.5*8.550*7.350+0.5*11.275*11.229+0.5*9.225*0.140+0.5*9.175*0.075+0.5*3.950*0.075

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
-103	8.764	2.564	11.33	2.800*3.130	

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	94.754	29.498	124.25		
102	55.488	17.274	72.76		
103	55.488	17.274	72.76		
104	94.754	29.498	124.25		

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、26、27、28、29、30、31、32 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	94.786	29.508	124.29		
202	79.101	24.625	103.73		
203	79.101	24.625	103.73		
204	94.786	29.508	124.29		

4) 33 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
3301	13.230	4.119	17.35	2.700*4.900	
3302	6.000	1.868	7.87	2.400*2.500	
3303	6.000	1.868	7.87	2.400*2.500	
3304	13.230	4.119	17.35	2.700*4.900	

2.计算公用建筑面积分摊系数

1)住宅总建筑面积=14531.26

2)公用建筑面积分摊系数

$$K1=\frac{\text{一级共有面积(含外墙分摊)+参数面积}}{\text{套内面积}}=\frac{0.0000+0.0000}{15107.8230}=0.0000000$$

$$K20=\frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}}=\frac{31.1760+0.0000}{494.9350}=0.0629901$$

$$K21=\frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}}=\frac{567.0640+0.0000}{14014.6480}=0.0404622$$

$$K22=\frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}}=\frac{93.4350+0.0000}{407.0370}=0.2295492$$

$$K23=\frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}}=\frac{3011.8310+0.0000}{11119.9380}=0.2708496$$

3.计算总建筑面积

总建筑面积=15107.82

房屋共用部位设计说明表

房屋坐落：卧龙区卧龙岗街道办事处中达社区车站路以东，躬耕路以北南阳市化纤厂区域城市更新项目第 1 幢

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
地下外墙	-1	非机动车库、配电间、电信间
地上外墙	1-32	住宅/安置住宅
步梯电梯合用前室水电井	-1	非机动车库、配电间、电信间
步梯、电梯、合用前室、水电井、连廊	1-32	住宅/安置住宅

外墙设计厚度说明：-1 为 380mm，1-32 为 200mm 及 30mm 保温层

阳台封闭情况：均为不封闭阳台

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。

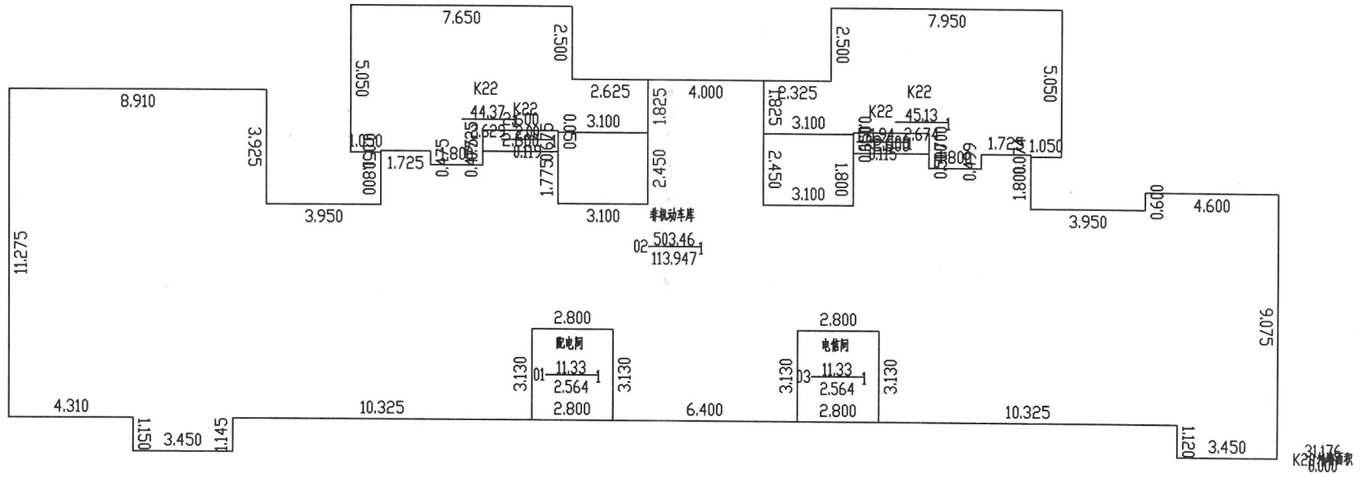
设计单位名称（盖章）：

经办人签字

建设单位名称（盖章）：

南阳市房产分户图

房产坐落	卧龙区卧龙岗街道办事处中达社区车站路以东，躬耕路以北第1幢					建筑结构	钢混	套内建筑面积(㎡)	407.037
房地号	49-100-2花漾美郡-021-第1幢					建成年份	2024	共有分摊面积(㎡)	119.075
总层数	33	地上层数	32	地下层数	1	所在层数	-1	产权面积(㎡)	526.12



2024年9月25日

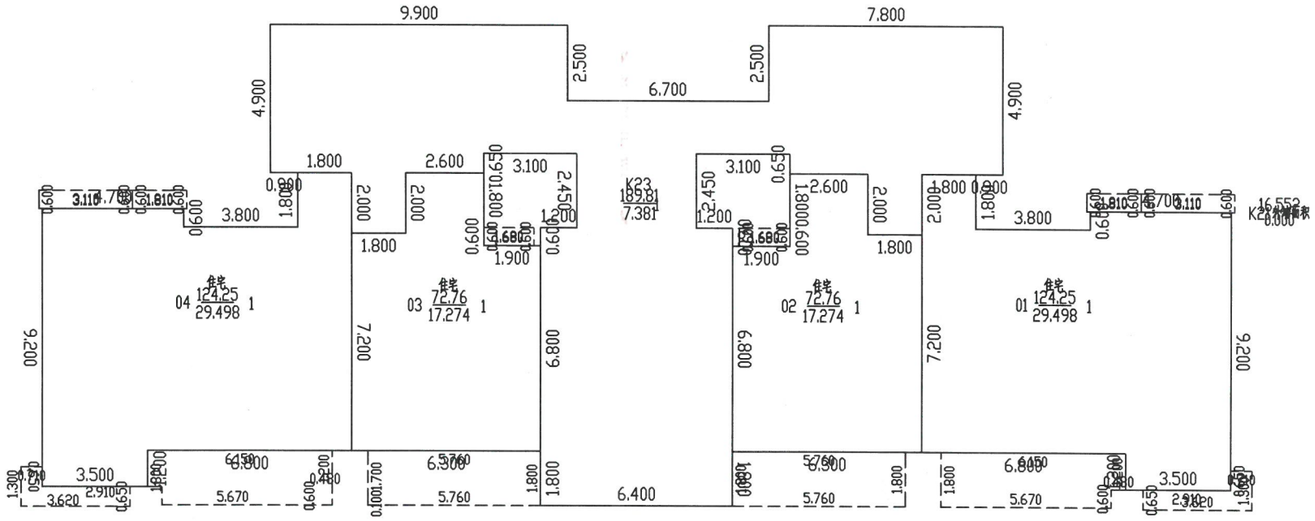
比例 1：200

河南翱翔测绘地理信息有限公司

测绘人：党辉　　审核人：艾品

南阳市房产分户图

房产坐落	卧龙区卧龙岗街道办事处中达社区车站路以东，躬耕路以北第1幢					建筑结构	钢混	套内建筑面积(㎡)	300.484
房地号	49-100-2花漾美郡-021-第1幢					建成年份	2024	共有分摊面积(㎡)	93.646
总层数	33	地上层数	32	地下层数	1	所在层数	1	产权面积(㎡)	394.12



2024年9月25日

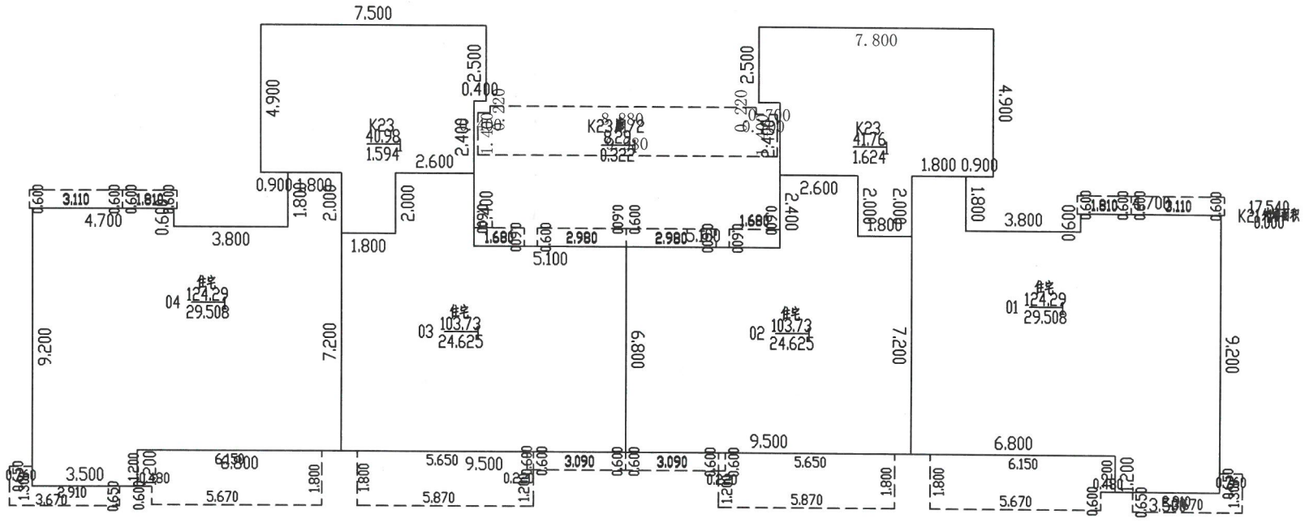
比例 1：200

河南翱翔测绘地理信息有限公司

测绘人：党辉　　审核人：艾品

南阳市房产分户图

房产坐落	卧龙区卧龙岗街道办事处中达社区车站路以东，躬耕路以北第1幢					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	10780.994
房地号	49-100-2花漾美郡-021-第1幢					建成年份	2024	共有分摊面积(m²)	3359.246
总层数	33	地上层数	32	地下层数	1	所在层数	2-32	产权面积(m²)	14137.24



2024年9月25日

比例 1：200

河南翱翔测绘地理信息有限公司

测绘人：党辉　　审核人：艾品

南阳市房产分户图

房产坐落	卧龙区卧龙岗街道办事处中达社区车站路以东，躬耕路以北第1幢					建筑结构	钢混	套内建筑面积(㎡)	38.460
房地号	49-100-2花漾美郡-021-第1幢					建成年份	2024	共有分摊面积(㎡)	11.986
总层数	33	地上层数	32	地下层数	1	所在层数	出屋面层	产权面积(㎡)	50.44

2024年9月25日

比例 1：200

河南翱翔测绘地理信息有限公司

测绘人：党辉　　审核人：艾品