

南阳市房产面积实测报告

测绘单位自编号： 2024092806

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6幢

2024年10月16日



测绘单位房产测绘资质证书



No.021255

中华人民共和国自然资源部监制



国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

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 乔伟 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：无异议

验收人：乔伟

验收日期：2024年10月15日

建设单位：（盖章）



房屋状况表

房屋坐落		卧龙区卧龙岗街道中达社区车站路以东，躬耕路以北							总建筑面积 (m²)				6200.94			
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-		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 (m²)				墙体归属			
									规划用途	面积	套数	间数	东	南	西	北
	第6幢		20	19	1	出屋面层	钢混	2024	出屋面间	55.44		2	共	共	共	共
	第6幢		20	19	1	-1	钢混	2024	风井	2.82		1	共	共	共	共
	第6幢		20	19	1	-1	钢混	2024	强电间	7.43		1	共	共	共	共
	第6幢		20	19	1	-1	钢混	2024	弱电间	7.43		1	共	共	共	共
	第6幢		20	19	1	-1	钢混	2024	设备间	328.87		1	共	共	共	共
	第6幢		20	19	1	1~19	钢混	2024	住宅	826.68	12		共	共	共	共
	第6幢		20	19	1	1~19	钢混	2024	安置住宅	4972.27	63					
备注																

测绘人

党辉

审核人

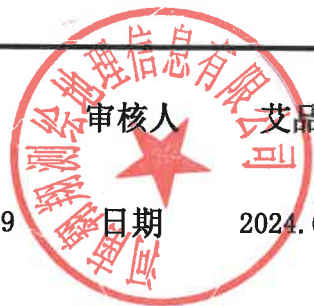
艾品

日期

2024.09

日期

2024.09



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 6 幢				
套内面积	6200.94	幢共用面积	1906.87	幢建筑面积	4294.07
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	334.620		设备间、弱电间、强电间、风井	
功能区 2	1 至出屋面层	5570.106		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	11.922		11.922	
K21	地上外墙	284.255		284.255	
K22	-1 层步梯电梯合用前室 水电井	79.029		79.029	
K23	1-19 层步梯、电梯、合用前室、水电井、连廊	1612.795		1612.795	
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 墙体厚度为 380mm，1-19 墙体厚度为 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			11.922	
K21	功能区 2			284.255	
K22	功能区 1			79.029	
K23	功能区 2			1612.795	
分摊系数					
共用区名称	K 系数值	K 系数值计算公式			



K20	0.0356285	<p>共有面积+共有分摊面积+参数面积 11.9220+0.0000</p> <p>K20=-----=0.0356285</p> <p>套内面积 334.6200</p>
K21	0.0510322	<p>共有面积+共有分摊面积+参数面积 284.2550+0.0000</p> <p>K21=-----=0.0510322</p> <p>套内面积 5570.1060</p>
K22	0.3059463	<p>共有面积+共有分摊面积+参数面积 79.0290+0.0000</p> <p>K22=-----=0.3059463</p> <p>套内面积 258.3100</p>
K23	0.3996403	<p>共有面积+共有分摊面积+参数面积 1612.7950+0.0000</p> <p>K23=-----=0.3996403</p> <p>套内面积 4035.6170</p>



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6幢

申请单位: 南阳新田置业有限公司

房屋坐落: 卧龙区车站路以东, 躬耕路以北

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	245.140	83.734	328.87		
	$0.800*1.700+1.000*1.600+4.400*9.200+4.400*12.200+2.400*3.900+0.800*10.100+2.200*3.950+0.5*1.600*1.450+0.5*1.450*10.100+0.5*1.100*3.200+0.5*3.200*1.100+0.5*3.384*1.891+0.5*10.204*1.544+0.5*3.000*0.350+0.5*4.300*7.800+0.5*8.743*3.524+0.5*4.100*3.950+0.5*5.693*9.480+0.5*10.155*5.166+0.5*3.000*4.300$				
-102	5.535	1.891	7.43	$2.700*2.050$	
-103	5.535	1.891	7.43	$2.050*2.700$	
-104	2.100	0.717	2.82	$4.900*4.400$	

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	58.961	26.572	85.53		
	$0.900*3.000+7.800*6.200+3.200*1.100+0.5*3.200*0.000+0.5*3.000*0.000$ 阳台: $(3.000*0.600)*0.5+(1.300*0.760+0.650*1.860)*0.5+(0.220*0.600+0.600*3.090+3.090*0.900+0.5*1.500*0.000+0.5*0.000*0.900)*0.5$				
102	47.486	21.401	68.89		
	$0.750*2.200+1.400*3.800+3.000*5.300+3.950*3.000+3.000*3.200$ 阳台: $(0.220*0.600+2.890*1.500+0.5*0.000*1.500)*0.5$				
104	58.877	26.534	85.41		
	$3.000*9.300+0.900*0.000+0.5*3.200*8.400+0.5*8.989*3.168+0.5*0.500*3.200$ 阳台: $(1.500*2.980+0.600*0.220)*0.5+(1.300*0.760+0.650*1.860)*0.5+(3.000*0.600+0.5*0.000*0.600)*0.5$				

3) 2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	58.961	26.572	85.53		
202	47.486	21.401	68.89		
203	47.486	21.401	68.89		
204	58.961	26.572	85.53		

4) 3、4、5、6、7、8、9、10、11、12、13、14、15、16、17、18、19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

301	58.961	26.572	85.53		
-----	--------	--------	-------	--	--



302	47.485	21.400	68.89
303	47.486	21.401	68.89
304	58.961	26.572	85.53

5) 20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
2001	18.990	8.558	27.55	2.400*5.200+2.700*2.500	
2002	19.228	8.666	27.89	2.400*5.200+2.700*2.500	

2. 计算公用建筑面积分摊系数

1) 住宅总建筑面积=5798.95

2) 公用建筑面积分摊系数

$$K1 = \frac{\text{一级共有面积(含外墙分摊)} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{0.0000 + 0.0000}{6200.9030} = 0.0000000$$

$$K20 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{11.9220 + 0.0000}{334.6200} = 0.0356285$$

$$K21 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{284.2550 + 0.0000}{5570.1060} = 0.0510322$$

$$K22 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{79.0290 + 0.0000}{258.3100} = 0.3059463$$

$$K23 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{1612.7950 + 0.0000}{4035.6170} = 0.3996403$$

3. 计算总建筑面积

总建筑面积=6200.94



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6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	设备间、弱电间、强电间、风井
地上外墙	1-19	住宅/安置住宅
-1层步梯电梯合用前室 水电井	-1	设备间、弱电间、强电间、风井
1-19层步梯、电梯、合用前室、水电井、连廊	1-19	住宅/安置住宅
外墙设计厚度说明：-1墙体厚度为380mm，1-19墙体厚度为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

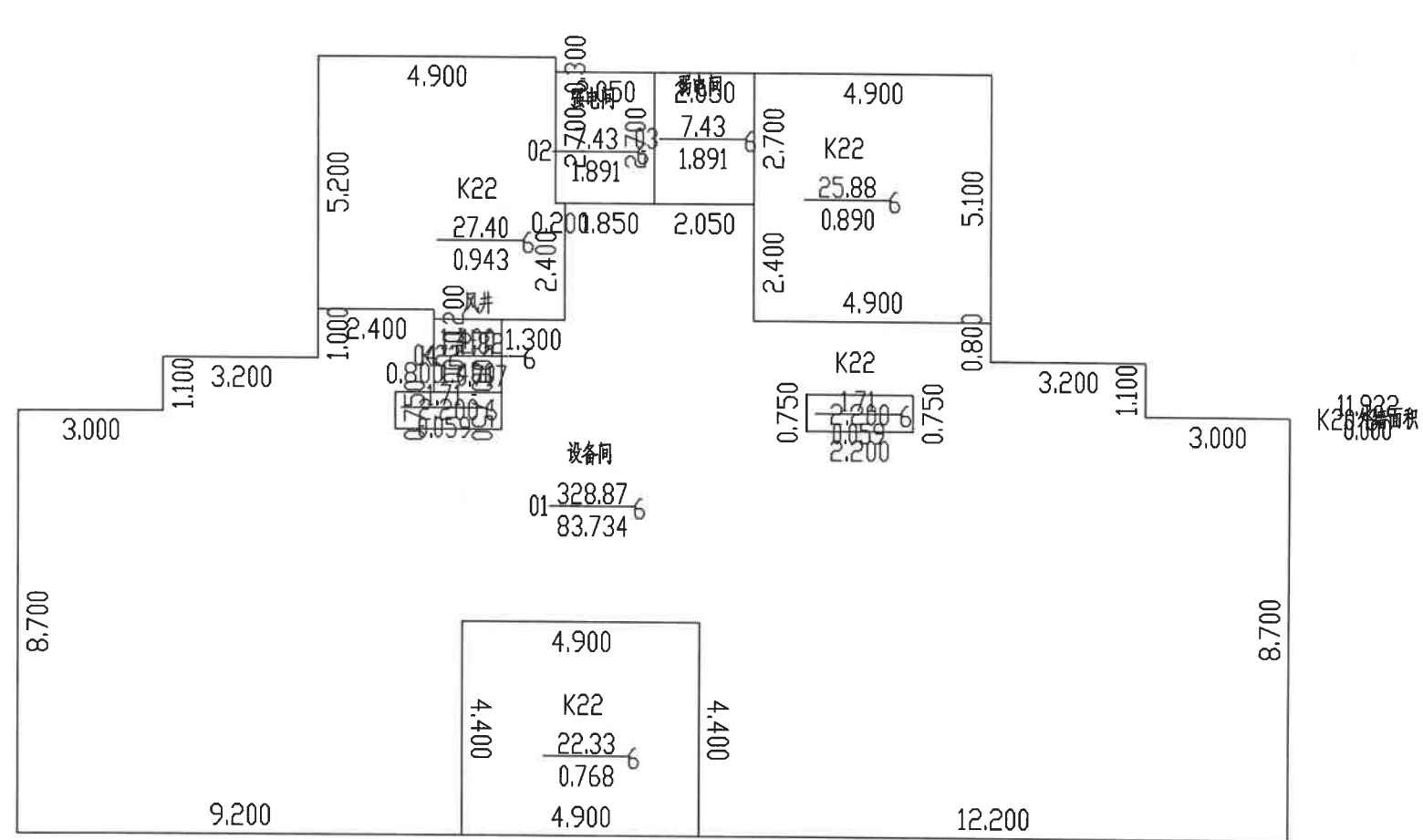


建设单位名称（盖章）：



南阳市房产分层图

房产坐落	卧龙区卧龙岗街道中达社区车站路以东，躬耕路以北第6幢				建筑结构	钢混	套内建筑面积(m ²)	258.310	
房地号	49-100-2花漾美郡-021-第6幢				建成年份	2024	共有分摊面积(m ²)	88.233	
总层数	20	地上层数	19	地下层数	1	所在层数	-1	产权面积(m ²)	346.55



2024年09月28日

比例 1: 200

河南翱翔测绘地理信息有限公司

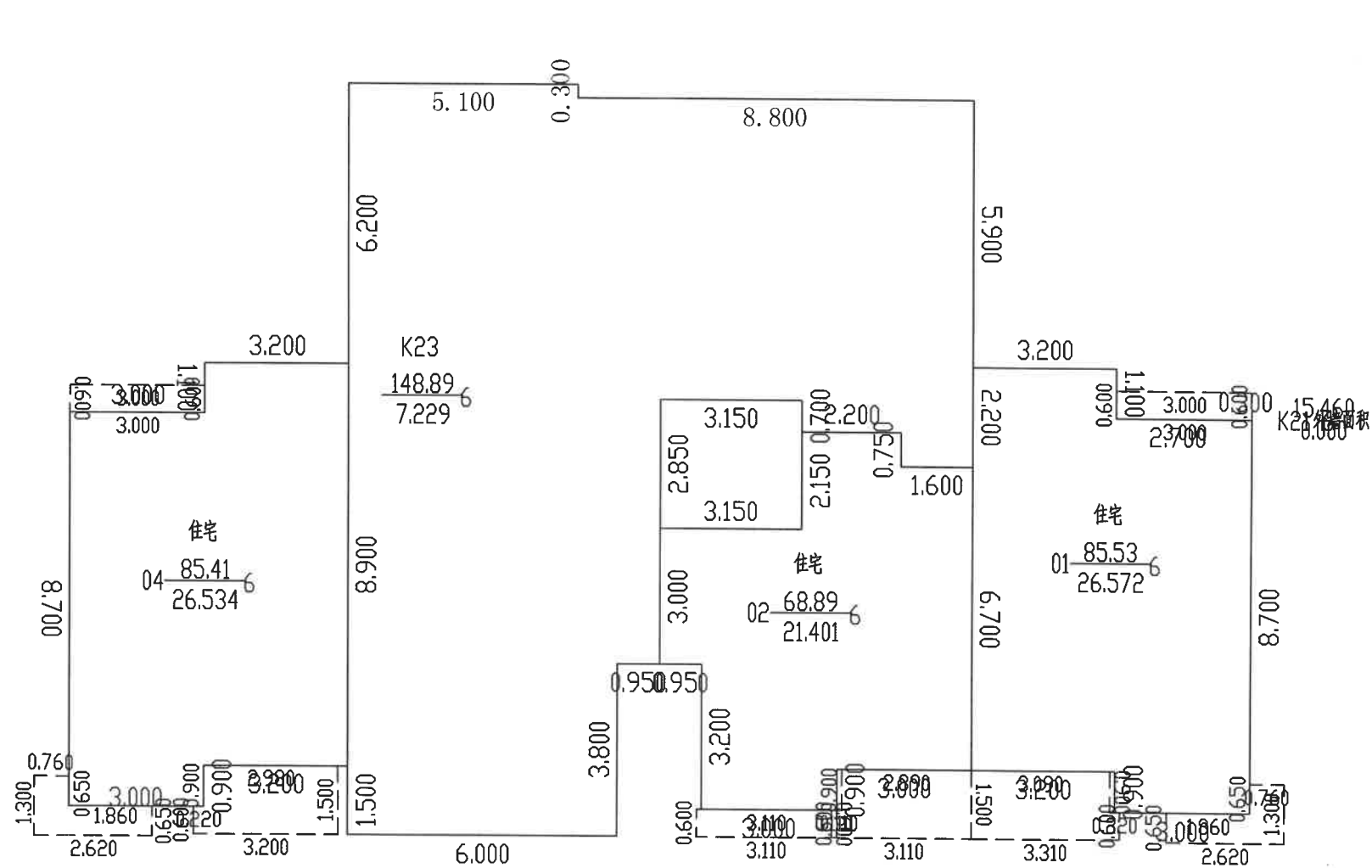
测绘人：党辉

审核人：王银磊



南阳市房产分层图

房产坐落	卧龙区卧龙岗街道中达社区车站路以东，躬耕路以北第6幢				建筑结构	钢混	套内建筑面积(m ²)	165.324	
房地号	49-100-2花漾美郡-021-第6幢				建成年份	2024	共有分摊面积(m ²)	74.504	
总层数	20	地上层数	19	地下层数	1	所在层数	1	产权面积(m ²)	239.83



2024年09月28日

比例 1: 200

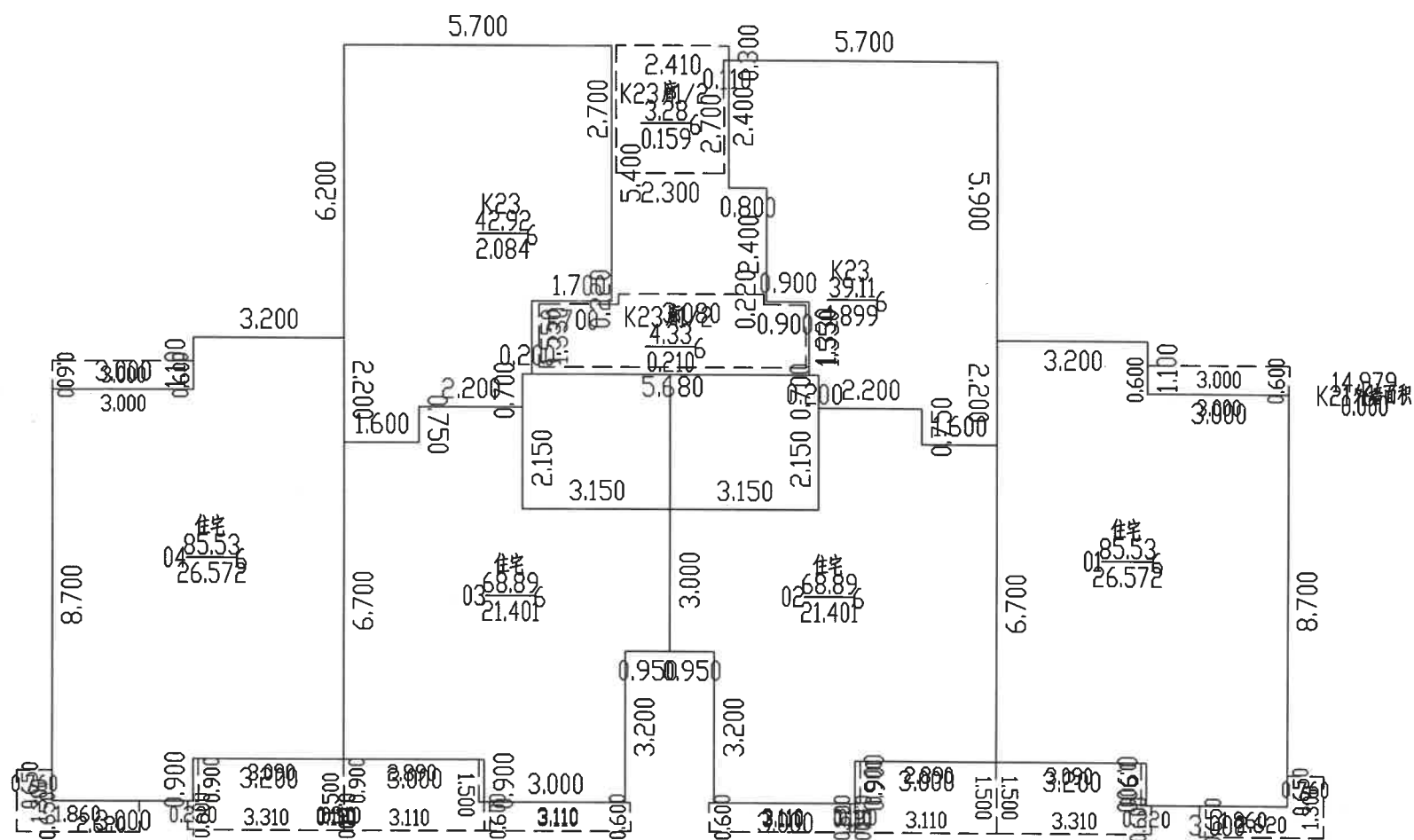
河南翱翔测绘地理信息有限公司

测绘人：党辉

审核人：王银磊

南阳市房产分层图

房产坐落	卧龙区卧龙岗街道中达社区车站路以东，躬耕路以北第6幢				建筑结构	钢混	套内建筑面积(m ²)	212.894	
房地号	49-100-2花漾美郡-021-第6幢				建成年份	2024	共有分摊面积(m ²)	95.942	
总层数	20	地上层数	19	地下层数	1	所在层数	2	产权面积(m ²)	308.84



2024年09月28日

比例 1: 200

河南翱翔测绘地理信息有限公司

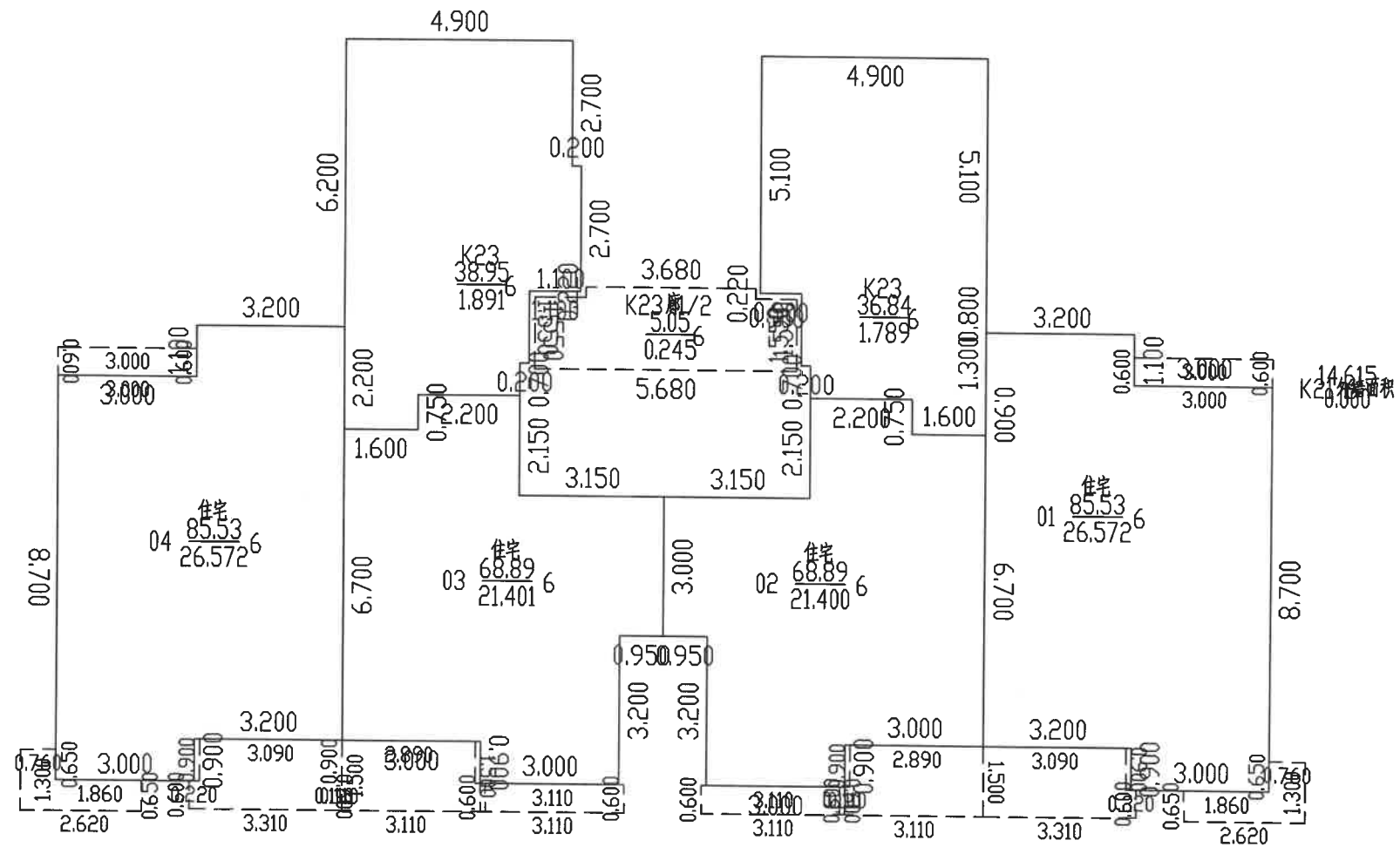
测绘人：党辉

审核人：王银磊



南阳市房产分层图

房产坐落	卧龙区卧龙岗街道中达社区车站路以东，躬耕路以北第6幢				建筑结构	钢混	套内建筑面积(m ²)	3619.181	
房地号	49-100-2花漾美郡-021-第6幢				建成年份	2024	共有分摊面积(m ²)	1631.065	
总层数	20	地上层数	19	地下层数	1	所在层数	3-19	产权面积(m ²)	5250.28



2024年09月28日

比例 1: 200

河南翱翔测绘地理信息有限公司

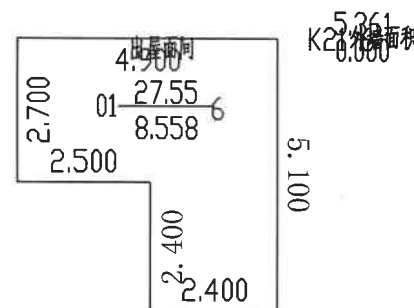
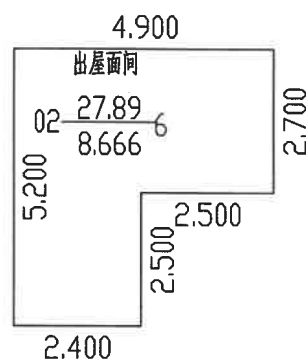
测绘人：党辉

审核人：王银磊



南阳市房产分层图

房产坐落	卧龙区卧龙岗街道中达社区车站路以东，躬耕路以北第6幢				建筑结构	钢混	套内建筑面积(m ²)	38.218	
房地号	49-100-2花漾美郡-021-第6幢				建成年份	2024	共有分摊面积(m ²)	17.224	
总层数	20	地上层数	19	地下层数	1	所在层数	出屋面层	产权面积(m ²)	55.44



2024年09月28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：王银磊

