南阳市房产面积实测绘报告书

测绘单位自编号：AX2024120802

测 绘 类 型：实测

房 产 坐 落：卧龙区信臣中路 566 号

测 绘 单 位：河南翱翔测绘地理信息有限公司

建 设 单 位：河南省峪青置业有限公司

测 绘 幢 号：（金冠企业改制地）地块改造项目（南阳藏珑居住小区）第 B02 幢

（测绘单位盖章）

2025 年 02 月 24 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

营业执照

统一社会信用代码 91412302MA9KUM4D7R

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

我方本项目负责人王俊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：王俊

验收日期：2022年1月20日

建设单位：（盖章）

河南昭青置业有限公司 4113030016159

房 屋 状 况 表

房屋坐落	卧龙区信臣路北侧										总建筑面积（㎡）		18498.07	
申请单位（人）及联系人	河南省峪青置业有限公司							联系方式			新图幅号	56-103-2	新丘号	008
											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B2幢		34	33	1	33	钢混	2023	出屋面间	80.99		1	共	共	共	共
	第B2幢		34	33	1	-1	钢混	2023	配电间	21.21		1	共	共	共	共
	第B2幢		34	33	1	-1	钢混	2023	地下停车	611.73		1	共	共	共	共
	第B2幢		34	33	1	1	钢混	2023	商业	1286.80		11	共	共	共	共
	第B2幢		34	33	1	3-32	钢混	2023	住宅	16497.34	120		共	共	共	共
备注																

测绘人　党辉　校核人　艾品

日期　2025.01　日期　2025.01

版本号：ZFC002-4

幢分摊说明书

房屋坐落	卧龙区信臣中路 566 号				
测绘幢号	(金冠企业改制地)地块改造项目（南阳藏珑居住小区）第 B02 幢				
套内面积	15492.48	幢共用面积	3005.59	幢建筑面积	18498.07

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 层	612.980	地下室功能区
功能区 2	1 至 2 层	1233.368	地上商业功能区
功能区 3	3-33 层	13706.168	地上住宅功能区

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	19.957	19.957
K21	地上外墙	616.329	616.329
K22	1-2 层电梯、步梯、合用前室、1-33 层风井、水电井	112.923	112.923
K23	3-33 层电梯、步梯、合用前室	2278.942	2278.942
K24	-1 层电梯、步梯、水电井、合用前室	61.986	61.986

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：地下外墙厚度为 320MM，地上为 200MM 与 30MM 保温层

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	612.980
K21	功能区 2、功能区 3	17248.883
K22	功能区 2、功能区 3	14939.536
K23	功能区 3	13706.168
K24	功能区 1	552.948

分摊系数		
共用区名称	K 系数值	K 系数值计算公式
地下外墙	0.0325573	$K20=\frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}}=\frac{19.9570+0.0000}{612.9800}=0.0325573$
地上外墙	0.0357315	$K21=\frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}}=\frac{616.3290+0.0000}{17248.8830}=0.0357315$
1-2 层电梯、步梯、合用前室、1-33 层风井、水电井	0.0075587	$K22=\frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}}=\frac{112.9230+0.0000}{14939.5360}=0.0075587$
3-33 层电梯、步梯、合用前室	0.1662713	$K23=\frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}}=\frac{2278.9420+0.0000}{13706.1680}=0.1662713$
-1 层电梯、步梯、水电井、合用前室	0.1121010	$K24=\frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}}=\frac{61.9860+0.0000}{552.9480}=0.1121010$

房产建筑面积计算明细表

计算书

房地号:56-103-2 藏珑-008-第 B2 幢

申请单位：郑州市峪青置业有限公司

房屋坐落：卧龙区信臣路北侧

测绘日期：2025.01.21

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

-101 534.423 77.309 611.73

1.200*2.050+1.200*1.250+0.5*4.750*2.500+0.5*3.550*9.300+0.5*7.850*0.715+0.5*8.480*7.210+0.5*1.250*1.050+0.5*11.602*2.216+0.5*13.861*0.845+0.5*14.007*6.004+0.5*9.955*0.700+0.5*10.270*0.409+0.5*10.154*13.472+0.5*11.050*11.360+0.5*11.616*1.194+0.5*10.570*4.895+0.5*23.022*6.775+0.5*4.735*23.000+0.5*23.999*9.247+ 弧形 :0.5*1.513*0.622*0.622-0.5*0.853*0.452+ 弧形 :0.5*1.646*0.517*0.517-0.5*0.759*0.352+ 弧形:0.5*1.143*0.862*0.862-0.5*0.933*0.725

-102 18.525 2.680 21.21 3.900*4.750

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

101 227.628 9.854 237.49

0.5*6.440*0.600+0.5*5.760*0.660+0.5*11.400*7.200+0.5*13.483*0.828+0.5*13.322*8.431+0.5*4.810*8.145+0.5*5.145*6.464+ 弧 形 :0.5*1.558*0.604*0.604-0.5*0.849*0.430+ 弧形 :-(0.5*1.434*0.709*0.709-0.5*0.931*0.534)+4.200*10.200+3.000*11.700+0.600*10.600+0.5*0.849*0.424+0.5*0.600*0.500+ 弧 形 :0.5*1.558*0.604*0.604-0.5*0.849*0.430+ 弧形:0.5*1.349*0.625*0.625-0.5*0.781*0.489

102 58.019 2.512 60.53

1.200*4.200+0.5*4.800*6.440+0.5*8.034*4.245+0.5*0.931*3.869+ 弧形:-(0.5*1.434*0.709*0.709-0.5*0.931*0.534)

103 25.443 1.102 26.55

1.200*4.200+0.5*4.800*6.440+0.5*8.034*4.245+0.5*0.931*3.869+ 弧形:-(0.5*1.434*0.709*0.709-0.5*0.931*0.534)

104 123.120 5.330 128.46

7.800*4.200+6.500*4.800+0.5*4.800*0.601+0.5*0.855*3.806+ 弧形:-(0.5*1.561*0.608*0.608-0.5*0.855*0.432)+0.600*12.600+1.800*4.800+6.800*3.600+0.800*5.100+5.000*10.200+0.5*0.931*6.761+0.5*6.440*10.200+0.5*10.218*7.085+ 弧形:0.5*1.434*0.709*0.709-0.5*0.931*0.534

105 50.810 2.200 53.01

0.600*12.600+1.800*4.800+6.800*3.600+0.800*5.100+5.000*10.200+0.5*0.931*6.761+0.5*6.440*10.200+0.5*10.218*7.085+弧形:0.5*1.434*0.709*0.709-0.5*0.931*0.534

106 140.813 6.096 146.91
2.100*2.000+6.800*6.000+0.800*5.700+10.800*5.000+0.5*0.931*6.761+0.5*6.440*10.200+0.5*10.218*7.085+ 弧形 :0.5*1.434*0.709*0.709-0.5*0.931*0.534+0.600*12.600+1.800*4.800+6.800*3.600+0.800*5.100+5.000*10.200+0.5*0.931*6.761+0.5*6.440*10.200+0.5*10.218*7.085+ 弧形:0.5*1.434*0.709*0.709-0.5*0.931*0.534
107 206.480 8.939 215.42
4.200*12.600+4.750*1.850+0.350*2.000+2.050*9.000+4.500*2.050+0.800*1.500+12.100*4.200+0.5*0.000*4.200+4.200*6.300+4.750*1.850
108 25.482 1.103 26.59
6.500*3.600+0.5*2.940*0.600+0.5*0.053*0.628+0.5*3.001*0.720+ 弧形 :0.5*1.561*0.608*0.608-0.5*0.855*0.432+ 弧形:0.5*0.086*0.608*0.608-0.5*0.052*0.607
109 78.480 3.398 81.88
0.500*4.200+0.800*5.700+5.000*8.400+7.100*4.200+0.5*0.000*4.200
110 134.689 5.830 140.52
7.800*4.200+6.500*4.800+0.5*4.800*0.601+0.5*0.855*3.806+ 弧形 :-(0.5*1.561*0.608*0.608-0.5*0.855*0.432)+7.800*4.200+6.500*4.800+0.5*4.800*0.601+0.5*0.855*3.806+弧形:-(0.5*1.561*0.608*0.608-0.5*0.855*0.432)
111 162.404 7.030 169.44
7.800*4.200+6.500*4.800+0.5*4.800*0.601+0.5*0.855*3.806+ 弧形 :-(0.5*1.561*0.608*0.608-0.5*0.855*0.432)+4.200*3.600+0.5*0.890*2.225+0.5*17.841*3.600+0.5*3.657*18.198+弧形:0.5*1.660*0.603*0.603-0.5*0.890*0.407

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

4) 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 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

301 120.204 25.190 145.39
1.200*3.900+1.800*3.600+4.200*5.100+7.200*10.200+0.600*9.600+0.5*0.600*0.600+ 弧形 :0.5*1.558*0.604*0.604-0.5*0.849*0.430 阳台 :0.5*1.558*0.604*0.604-0.5*0.849*0.430+2.100*1.200
302 103.482 21.686 125.17
1.400*4.200+5.700*7.800+3.200*7.200+0.100*8.400+9.600*1.700+5.700*0.800+4.200*0.500 阳台:(1.090*2.300)*0.5+0.5*1.558*0.604*0.604-0.5*0.849*0.430
303 103.482 21.686 125.17
1.200*3.000+0.500*3.000+0.800*4.500+1.800*8.400+4.200*10.300+8.900*3.000+0.600*5.700 阳台:(1.090*2.300)*0.5+0.5*1.558*0.604*0.604-0.5*0.849*0.430
304 120.204 25.190 145.39
1.200*3.900+1.800*3.600+4.200*5.100+7.200*10.200+9.600*0.600+0.5*0.600*0.600+ 弧形 :0.5*1.558*0.604*0.604-0.5*0.849*0.430 阳台 :0.5*1.558*0.604*0.604-0.5*0.849*0.430+2.100*1.200

5) 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

3201 173.482 36.355 209.83 7.200*10.200+0.600*9.600+0.5*0.600*0.600+弧形：0.5*1.558*0.604*0.604-0.5*0.849*0.430+1.200*3.900+1.800*3.600+4.200*5.100+7.200*10.200+0.600*9.600+0.5*0.600*0.600+弧形：0.5*1.558*0.604*0.604-0.5*0.849*0.430 阳台：0.5*1.558*0.604*0.604-0.5*0.849*0.430+0.5*1.558*0.604*0.604-0.5*0.849*0.430+0.5*1.558*0.604*0.604-0.5*0.849*0.430+2.100*1.200

3202 159.228 33.368 192.60 5.700*7.800+7.200*0.800+1.200*3.000+3.000*5.500+5.000*1.500+1.400*4.200+5.700*7.800+3.200*7.200+0.100*8.400+9.600*1.700+5.700*0.800+4.200*0.500 阳台：0.5*1.558*0.604*0.604-0.5*0.849*0.430+0.5*1.558*0.604*0.604-0.5*0.849*0.430+(1.090*2.300)*0.5+0.5*1.558*0.604*0.604-0.5*0.849*0.430

3203 159.228 33.368 192.60 7.800*5.700+0.800*7.200+1.500*5.000+5.500*3.000+1.200*3.000+1.200*3.000+0.500*3.000+0.800*4.500+1.800*8.400+4.200*10.300+8.900*3.000+0.600*5.700 阳台：0.5*1.558*0.604*0.604-0.5*0.849*0.430+(1.090*2.300)*0.5+0.5*1.558*0.604*0.604-0.5*0.849*0.430

3204 173.482 36.355 209.83 7.200*10.200+9.600*0.600+0.5*0.600*0.600+弧形：0.5*1.558*0.604*0.604-0.5*0.849*0.430+1.200*3.900+1.800*3.600+4.200*5.100+7.200*10.200+9.600*0.600+0.5*0.600*0.600+弧形：0.5*1.558*0.604*0.604-0.5*0.849*0.430 阳台：0.5*1.558*0.604*0.604-0.5*0.849*0.430+0.5*1.558*0.604*0.604-0.5*0.849*0.430+2.100*1.200

6) 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

3305 66.960 14.032 80.99 0.300*2.800+9.800*4.800+2.800*2.700+2.400*4.800

2. 计算公用建筑面积分摊系数

1)住宅总建筑面积=16497.34

2)公用建筑面积分摊系数

$$K1=\frac{\text{一级共有面积(含外墙分摊)+参数面积}}{\text{套内面积}}=\frac{0.0000+0.0000}{18498.1490}=0.0000000$$

$$K20=\frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}}=\frac{19.9570+0.0000}{612.9800}=0.0325573$$

$$K21=\frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}}=\frac{616.3290+0.0000}{17248.8830}=0.0357315$$

$$K22=\frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{}=\frac{112.9230+0.0000}{}=0.0075587$$

$$K23=\frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}}=\frac{2278.9420+0.0000}{14939.5360}=0.1662713$$

$$K24=\frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}}=\frac{61.9860+0.0000}{552.9480}=0.1121010$$

3. 计算总建筑面积

总建筑面积=18498.07

房屋共用部位设计说明表

房屋坐落：卧龙区信臣中路566号第B02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
-1层外墙	-1	停车，配电室，风机房
1-33层外墙	1-33	商业，住宅
1-2层电梯、步梯、合用前室、1-33层风井、水电井	1-33	商业，住宅
3-33层电梯、步梯、合用前室	3-33	住宅
-1层电梯、步梯、水电井、合用前室	-1	停车，配电室，风机房
外墙设计厚度说明：地下外墙厚度为320MM，地上为200MM与30MM保温层 阳台封闭情况：中户生活阳台不封闭，其余封闭		

建设单位名称（盖章）：

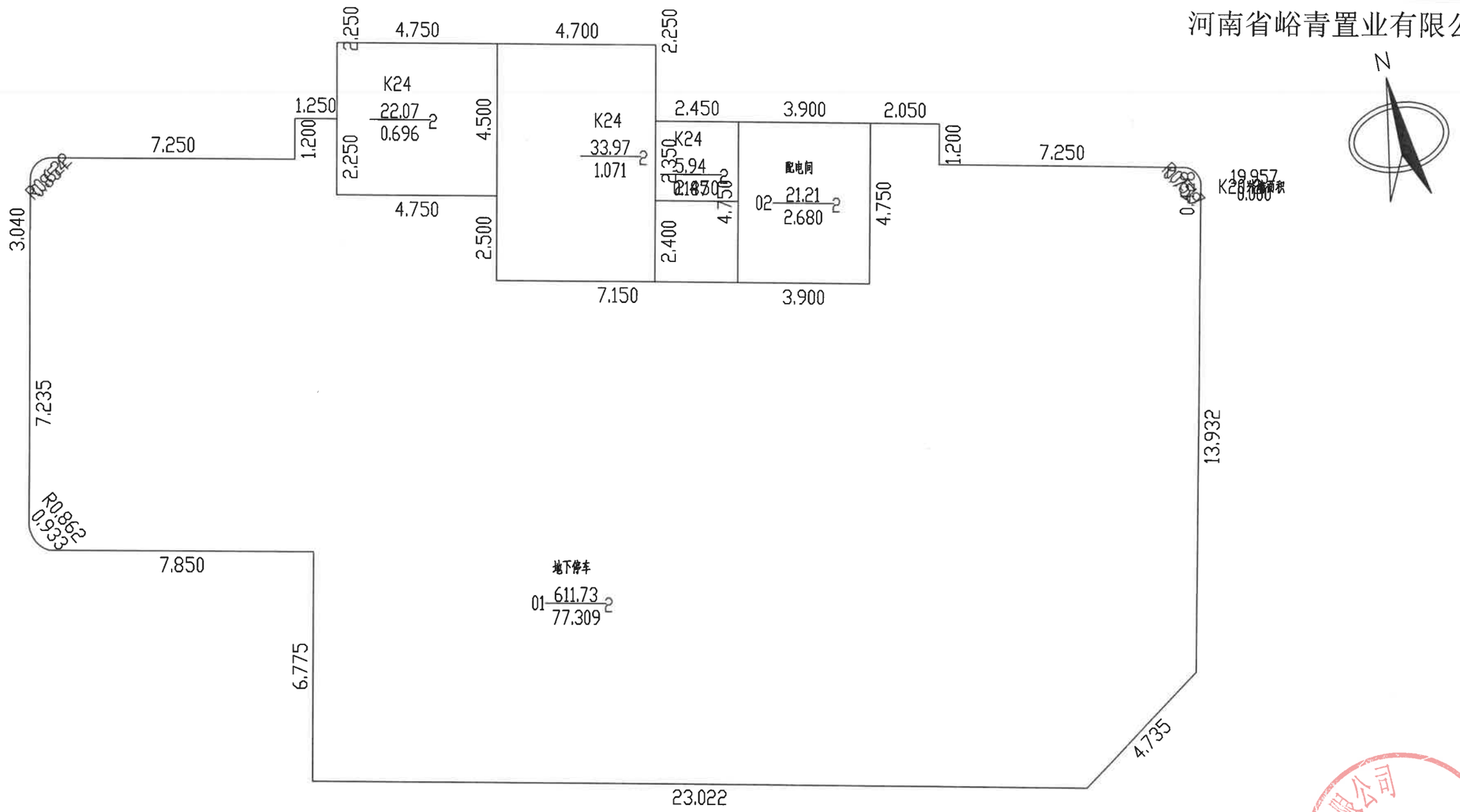
经办人签字：

设计单位名称（盖章）：

南阳市房产分层图

房产坐落	卧龙区信臣路中路566号第B2幢					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	552.948
房地号	56-103-2藏珑-008-第B2幢					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	79.989
总层数	34	地上层数	33	地下层数	1	所在层数	-1	产权面积(m²)	632.94

河南省峪青置业有限公司



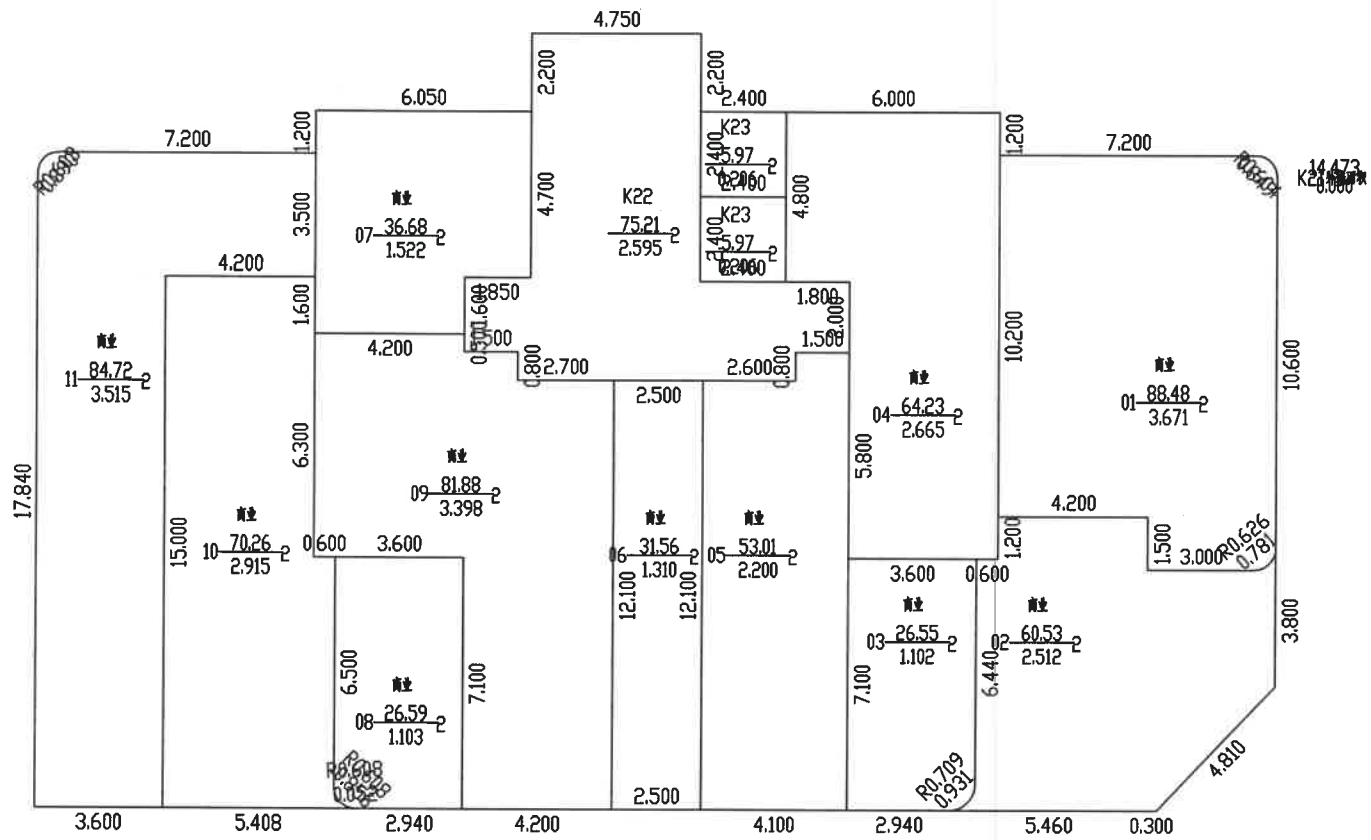
2025年01月21日　　比例 1：200　　河南翱翔测绘地理信息有限公司

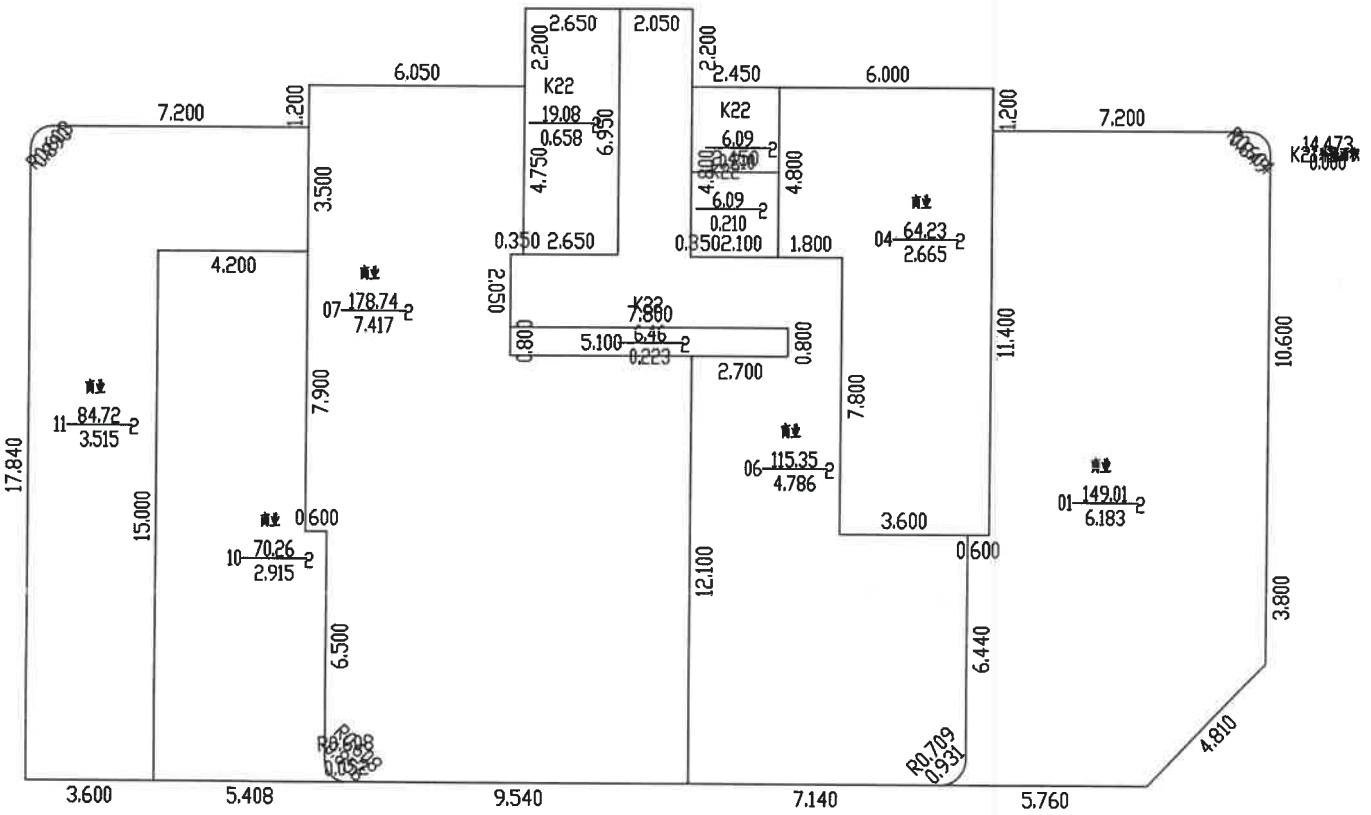
测绘人：党辉　　审核人：王永君

南阳市房产分层图

房产坐落	卧龙区信臣路北侧第B2幢					建筑结构	钢混（复式）	套内建筑面积(m²)	1233.368
房地号	56-103-2藏珑-008-第B2幢					建成年份	2023	共有分摊面积(m²)	53.394
总层数	34	地上层数	33	地下层数	1	所在层数	1,2	产权面积(m²)	1286.80

河南省峪青置业有限公司





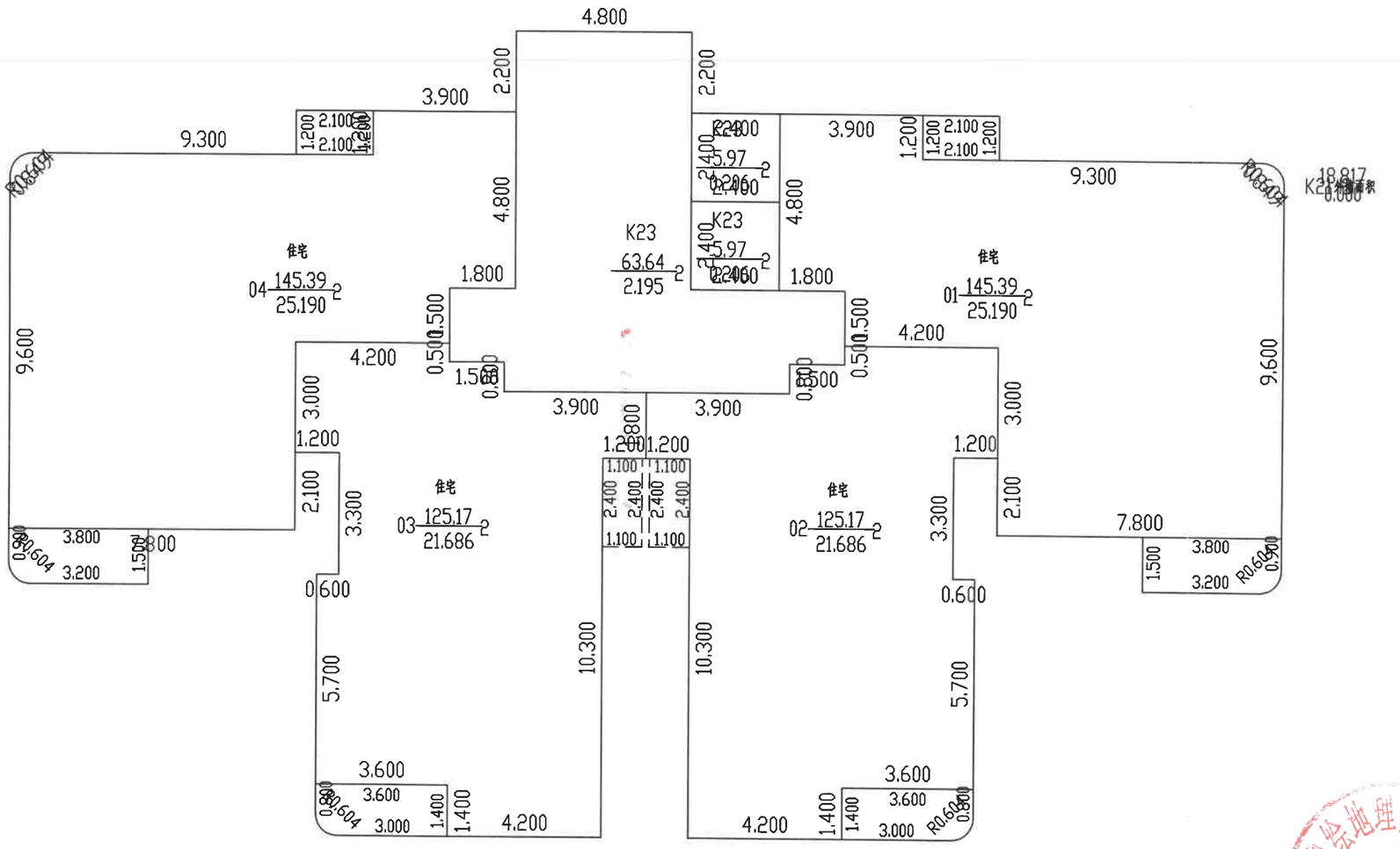
2025年01月21日　　比例 1：200　　河南翱翔测绘地理信息有限公司

测绘人：党辉　　审核人：王永君

南阳市房产分层图

房产坐落	卧龙区信臣路北侧第B2幢					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	12973.788
房地号	56-103-2藏珑-008-第B2幢					建成年份	2023	共有分摊面积(m²)	2718.808
总层数	34	地上层数	33	地下层数	1	所在层数	3-31	产权面积(m²)	15692.48

河南省峪青置业有限公司



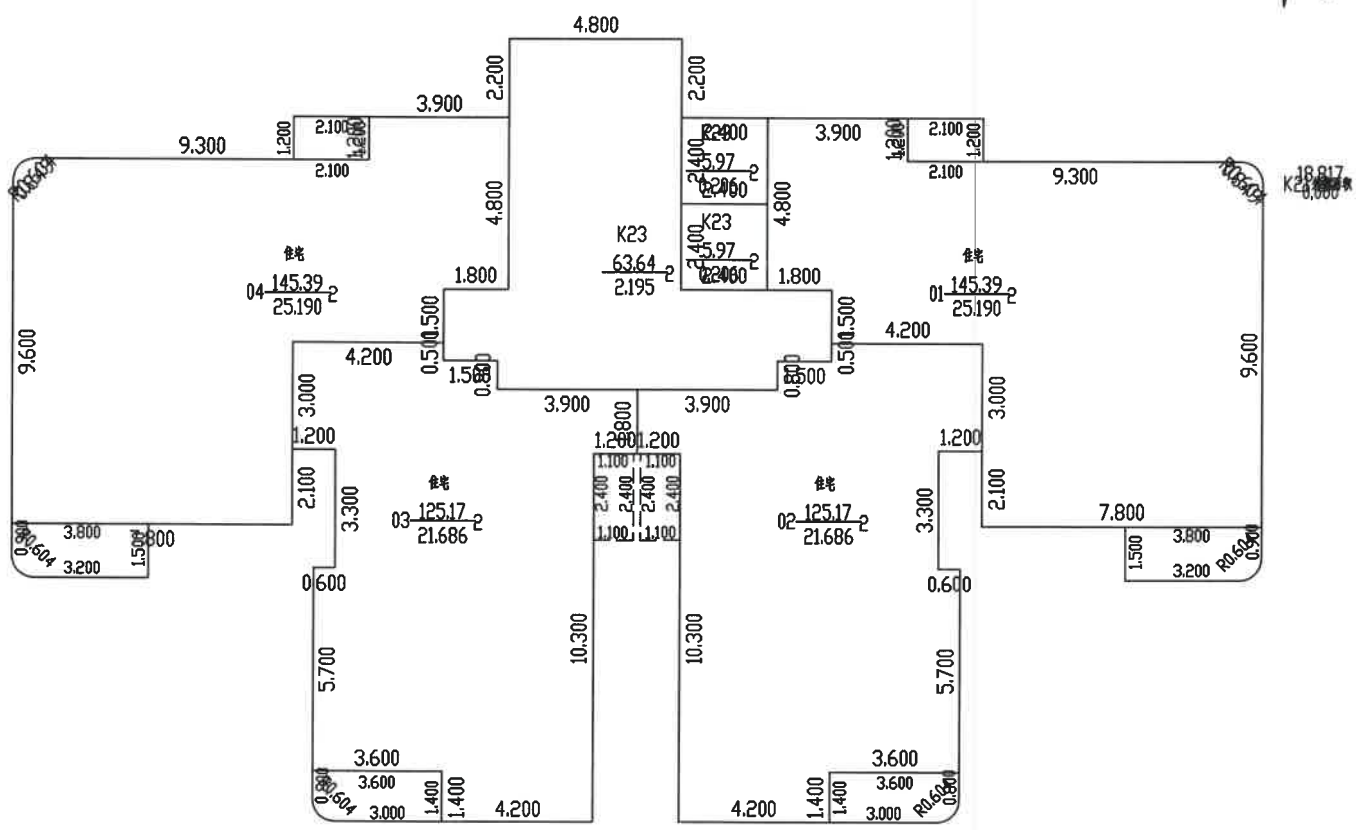
2025年01月21日　　比例 1：200　　河南翱翔测绘地理信息有限公司

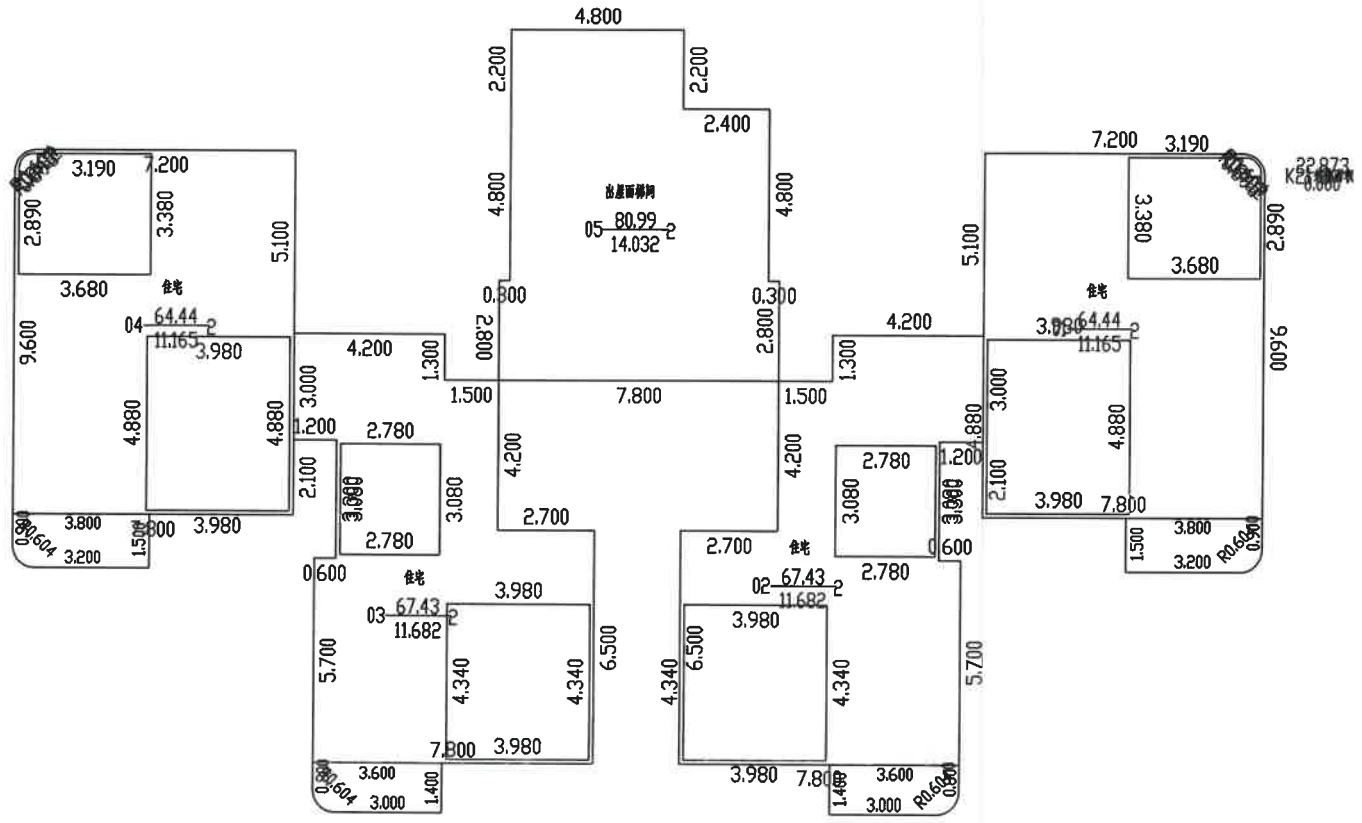
测绘人：党辉　　审核人：王永君

南阳市房产分层图

房产坐落	卧龙区信臣路北侧第B2幢					建筑结构	钢混（复式）	套内建筑面积(m²)	732.380
房地号	56-103-2藏珑-008-第B2幢					建成年份	2023	共有分摊面积(m²)	153.478
总层数	34	地上层数	33	地下层数	1	所在层数	32,33	产权面积(m²)	888.85

河南省峪青置业有限公司





2025年01月21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：王永君