南阳市房产面积实测绘报告书

测绘单位自编号：AX2024120807

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 B07 幢

（测绘单位盖章）

2025 年 02 月 25 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
91411302MA9KUM4D7R

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瑞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：王瑞

验收日期：2025年1月20日

建设单位：（盖章）

河南省公信置业有限公司 4113030016158

房 屋 状 况 表

房屋坐落	卧龙区信臣路北侧												总建筑面积（m²）		18717.39	
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（m²）				墙体归属			
									规划用途	面积	套数	间数	东	南	西	北
	第B07幢		34	33	1	33	钢混	2025	出屋面间	82.73		1	共	共	共	共
	第B07幢		34	33	1	-1	钢混	2025	配电室	20.54		1	共	共	共	共
	第B07幢		34	33	1	1	钢混	2025	商业	892.88		4	共	共	共	共
	第B07幢		34	33	1	-1	钢混	2025	地下停车	679.24		1	共	共	共	共
	第B07幢		34	33	1	1~32	钢混	2025	住宅	17042.00	124		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 B07 幢				
套内面积	15585.50	幢共用面积	3133.62	幢建筑面积	18719.12

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	-1 层	676.096	地下停车、配电室
功能区 2	1-2 层	892.88	商业
功能区 3	1-33 层	14158.036	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	-1 层外墙	23.681	23.681
K21	1-33 层外墙	625.165	625.165
K22	1-2 层电梯、步梯、合用前室、1-33 层风井、水电井	154.1480	135.507
K23	3-33 层电梯、步梯、合用前室	2312.220	2312.310
K24	-1 层电梯、步梯、水电井、合用前室、送风机房	107.391	107.391

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	676.096
K21	功能区 2、功能区 3	17393.8430
K22	功能区 2	15013.0430
K23	功能区 3	14158.0360
K24	功能区 1	572.3390

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	0.0350261	$K20=\frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}}=\frac{23.6810+0.0000}{676.0960}=0.0350261$
1-33 层外墙	0.0359450	$K21=\frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}}=\frac{625.1650+0.0000}{17392.2830}=0.0359450$
1-2 层电梯、步梯、合用前室、1-33 层风井、水电井	0.0102687	$K22=\frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}}=\frac{154.1480+0.0000}{15011.4830}=0.0102687$
3-33 层电梯、步梯、合用前室	0.1633150	$K23=\frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}}=\frac{2312.2200+0.0000}{14158.0360}=0.1633150$
-1 层电梯、步梯、水电井、合用前室、送风机房	0.1876353	$K24=\frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}}=\frac{107.3910+0.0000}{572.3390}=0.1876353$

房产建筑面积计算明细表

计算书

房地号:56-103-2(金冠企业改制地)地块改造项目（南阳藏珑居住小区）-008-第 B07 幢(2024120807)

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：2024.12.08

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

-101 555.539 123.697 679.24

1.200*6.000+1.800*3.600+1.200*6.000+0.5*7.900*7.200+0.5*6.500*0.600+0.5*2.100*4.200+0.5*2.700*2.800+0.5*0.800*1.500+0.5*4.200*2.100+0.5*0.600*6.500+0.5*4.200*3.900+0.5*1.500*3.000+0.5*3.000*1.500+0.5*5.600*11.400+0.5*10.689*0.848+0.5*3.000*4.000+0.5*13.200*3.600+0.5*13.682*1.991+0.5*10.683*4.336+0.5*7.244*3.280+0.5*2.400*2.500+0.5*1.700*0.424+0.5*0.849*7.637+0.5*8.050*0.805+0.5*14.400*0.804+0.5*0.849*15.768+0.5*10.500*7.800+0.5*10.821*0.832+0.5*14.693*3.338+0.5*8.357*9.800+0.5*10.821*7.255+0.5*8.865*1.668+0.5*9.920*1.890+0.5*5.731*0.403+0.5*0.849*4.950+0.5*6.528*3.272+0.5*4.810*3.087+0.5*1.700*4.800+0.5*5.092*8.136+0.5*6.727*4.304+ 弧形 :0.5*1.571*0.600*0.600-0.5*0.849*0.424+ 弧形 :0.5*1.571*0.600*0.600-0.5*0.849*0.424+ 弧形 :0.5*1.571*0.600*0.600-0.5*0.849*0.424+ 弧形 :0.5*1.571*0.600*0.600-0.5*0.849*0.424+ 弧形 :0.5*1.571*0.600*0.600-0.5*0.849*0.424+ 弧形:0.5*1.571*0.600*0.600-0.5*0.849*0.424

-102 16.800 3.741 20.54

1.200*6.000+1.800*3.600+1.200*6.000+0.5*7.900*7.200+0.5*6.500*0.600+0.5*2.100*4.200+0.5*2.700*2.800+0.5*0.800*1.500+0.5*4.200*2.100+0.5*0.600*6.500+0.5*4.200*3.900+0.5*1.500*3.000+0.5*3.000*1.500+0.5*5.600*11.400+0.5*10.689*0.848+0.5*3.000*4.000+0.5*13.200*3.600+0.5*13.682*1.991+0.5*10.683*4.336+0.5*7.244*3.280+0.5*2.400*2.500+0.5*1.700*0.424+0.5*0.849*7.637+0.5*8.050*0.805+0.5*14.400*0.804+0.5*0.849*15.768+0.5*10.500*7.800+0.5*10.821*0.832+0.5*14.693*3.338+0.5*8.357*9.800+0.5*10.821*7.255+0.5*8.865*1.668+0.5*9.920*1.890+0.5*5.731*0.403+0.5*0.849*4.950+0.5*6.528*3.272+0.5*4.810*3.087+0.5*1.700*4.800+0.5*5.092*8.136+0.5*6.727*4.304+ 弧形 :0.5*1.571*0.600*0.600-0.5*0.849*0.424+ 弧形 :0.5*1.571*0.600*0.600-0.5*0.849*0.424+ 弧形 :0.5*1.571*0.600*0.600-0.5*0.849*0.424+ 弧形 :0.5*1.571*0.600*0.600-0.5*0.849*0.424+ 弧形 :0.5*1.571*0.600*0.600-0.5*0.849*0.424+ 弧形:0.5*1.571*0.600*0.600-0.5*0.849*0.424

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

101 120.205 25.186 145.39
1.800*4.800+1.200*4.200+4.200*5.100+7.200*10.200+0.600*9.600+0.5*0.600*0.600+ 弧形 :0.5*1.571*0.600*0.600-0.5*0.849*0.424 阳 台 :
0.5*1.571*0.600*0.600-0.5*0.849*0.424
102 102.163 21.406 123.57
1.200*1.800+2.700*12.100+12.900*1.500+3.000*4.200+3.000*9.000+5.700*0.600 阳台:
0.5*1.571*0.600*0.600-0.5*0.849*0.424
103 236.517 10.930 247.44
7.900*4.200+12.000*7.100+1.200*4.200+3.000*0.300+0.5*0.849*0.212+0.5*0.300*0.600+ 弧
形:-(0.5*1.571*0.600*0.600-0.5*0.849*0.424)+7.900*4.200+12.000*7.100+1.200*4.200+3.000*0.300+0.5*0.849*0.212+0.5*0.300*0.600+ 弧
形:-(0.5*1.571*0.600*0.600-0.5*0.849*0.424)
104 224.026 10.354 234.38
0.800*4.200+0.400*9.600+3.900*3.800+1.500*4.600+12.000*6.600+3.000*1.500+0.900*0.600+0.5*0.600*0.600+ 弧
形 :0.5*1.571*0.600*0.600-0.5*0.849*0.424+0.800*4.200+0.400*9.600+3.900*3.800+1.500*4.600+12.000*6.600+3.000*1.500+0.900*0.600+0.5*0.600*0.600+ 弧
形:0.5*1.571*0.600*0.600-0.5*0.849*0.424
105 305.304 14.109 319.41
11.000*14.600+2.800*11.300+0.5*2.800*3.300+11.300*13.800+11.000*3.300+0.5*2.800*3.300
106 87.600 4.048 91.65 11.300*13.800+11.000*3.300+0.5*2.800*3.300
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
201 120.205 25.186 145.39
1.800*4.800+1.200*4.200+4.200*5.100+7.200*10.200+0.600*9.600+0.5*0.600*0.600+ 弧形 :0.5*1.571*0.600*0.600-0.5*0.849*0.424 阳 台 :
0.5*1.571*0.600*0.600-0.5*0.849*0.424
202 103.483 21.683 125.17
1.200*4.200+2.700*12.100+1.500*12.900+5.700*3.600+3.000*6.300+3.000*1.200 阳台:
0.5*1.571*0.600*0.600-0.5*0.849*0.424
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
301 120.205 25.186 145.39
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*1.571*0.600*0.600-0.5*0.849*0.424 阳 台 :
2.100*1.200+0.5*1.571*0.600*0.600-0.5*0.849*0.424
302 103.483 21.683 125.17
0.500*4.200+0.800*5.700+1.700*9.600+8.400*0.100+10.300*4.200+3.000*8.900+0.600*5.700 阳台: 0.980*2.300+0.5*1.571*0.600*0.600-0.5*0.849*0.424
303 103.483 21.683 125.17
1.200*1.800+2.700*12.100+12.900*1.500+3.000*4.200+3.000*9.000+5.700*0.600 阳台:

0.980*2.300+0.5*1.571*0.600*0.600-0.5*0.849*0.424

304 120.205 25.186 145.39

1.800*4.800+2.100*6.300+2.100*5.100+7.200*10.200+0.600*9.600+0.5*0.600*0.600+ 弧形 :0.5*1.571*0.600*0.600-0.5*0.849*0.424 阳 台 :

2.100*1.200+0.5*1.571*0.600*0.600-0.5*0.849*0.424

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 172.673 36.180 208.85 7.200*10.200+9.600*0.600+0.5*0.600*0.600+弧形 :0.5*1.571*0.600*0.600-0.5*0.849*0.424+1.800*4.800+1.200*4.200+4.200*5.100+7.200*10.200+0.600*9.600+0.5*0.600*0.600+弧形:0.5*1.571*0.600*0.600-0.5*0.849*0.424 阳台: 0.5*1.571*0.600*0.600-0.5*0.849*0.424+0.5*1.571*0.600*0.600-0.5*0.849*0.424

3202 162.165 33.979 196.15

1.400*4.200+7.800*5.700+0.800*7.200+2.500*4.500+1.700*5.700+4.200*1.300+1.200*4.200+2.700*12.100+1.500*12.900+5.700*3.600+3.000*6.300+3.000*1.200 阳 台 : 0.5*1.571*0.600*0.600-0.5*0.849*0.424+0.5*1.571*0.600*0.600-0.5*0.849*0.424

3203 162.165 33.979 196.15

1.400*4.200+7.800*5.700+0.800*7.200+2.500*4.500+1.700*5.700+4.200*1.300+0.500*4.200+0.800*5.700+1.700*9.600+8.400*2.500+7.900*4.200+3.000*6.500+0.600*5.700 阳 台 : 0.5*1.571*0.600*0.600-0.5*0.849*0.424+0.5*1.571*0.600*0.600-0.5*0.849*0.424

3204 172.673 36.180 208.85 7.200*10.200+9.600*0.600+0.5*0.600*0.600+弧形 :0.5*1.571*0.600*0.600-0.5*0.849*0.424+1.200*6.000+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*1.571*0.600*0.600-0.5*0.849*0.424 阳台: 0.5*1.571*0.600*0.600-0.5*0.849*0.424+0.5*1.571*0.600*0.600-0.5*0.849*0.424

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 68.400 14.332 82.73 7.800*2.800+4.800*7.200+4.800*2.500

2.计算公用建筑面积分摊系数

1)住宅总建筑面积=17042.00

2)公用建筑面积分摊系数

$$K1=\frac{\text{一级共有面积(含外墙分摊)+参数面积}\quad 0.0000+0.0000}{\text{套内面积}\quad 18717.2250}=0.0000000$$

$$K20=\frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}\quad 23.6810+0.0000}{\text{套内面积}\quad 676.0960}=0.0350261$$

$$K21=\frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}\quad 625.1650+0.0000}{\text{套内面积}\quad 17392.2830}=0.0359450$$

$$K22=\frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}\quad 154.1480+0.0000}{}=0.0102687$$

$$K23=\frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}}=\frac{2312.2200+0.0000}{15011.4830}=0.1633150$$

$$K24=\frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}}=\frac{107.3910+0.0000}{14158.0360}=0.1876353$$

$$\frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}}=\frac{107.3910+0.0000}{572.3390}=0.1876353$$

3.计算总建筑面积

总建筑面积=18717.39

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 B07 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
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、送风机房	-1	停车，配电室
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）：

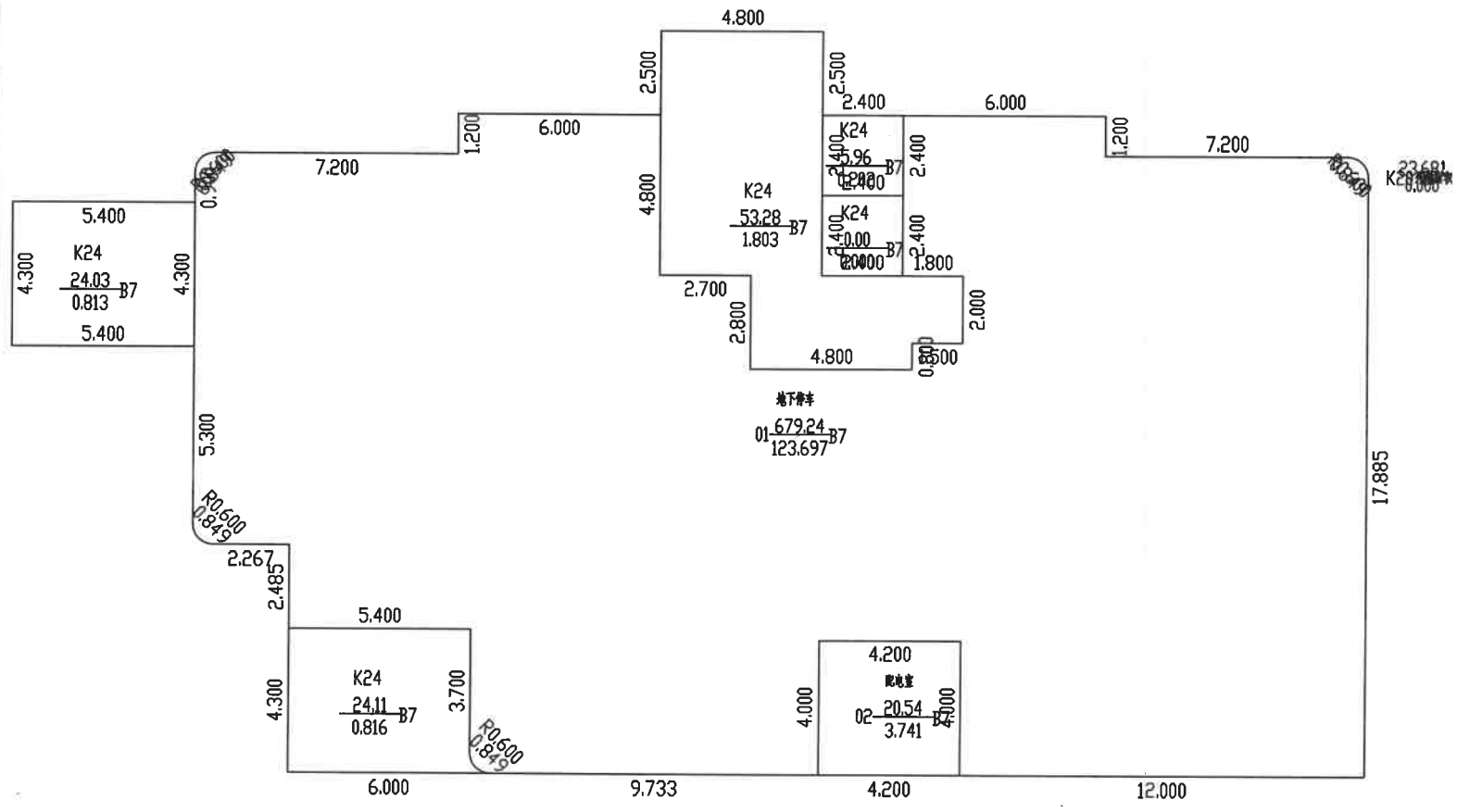
经办人签字：

设计单位名称（盖章）：

南阳市房产分层图

房产坐落	卧龙区信臣中路566号第B07幢					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	572.339
房地号	56-103-2藏珑-008-第B07幢					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	127.438
总层数	34	地上层数	33	地下层数	1	所在层数	-1	产权面积(m²)	699.78

河南省峪青置业有限公司



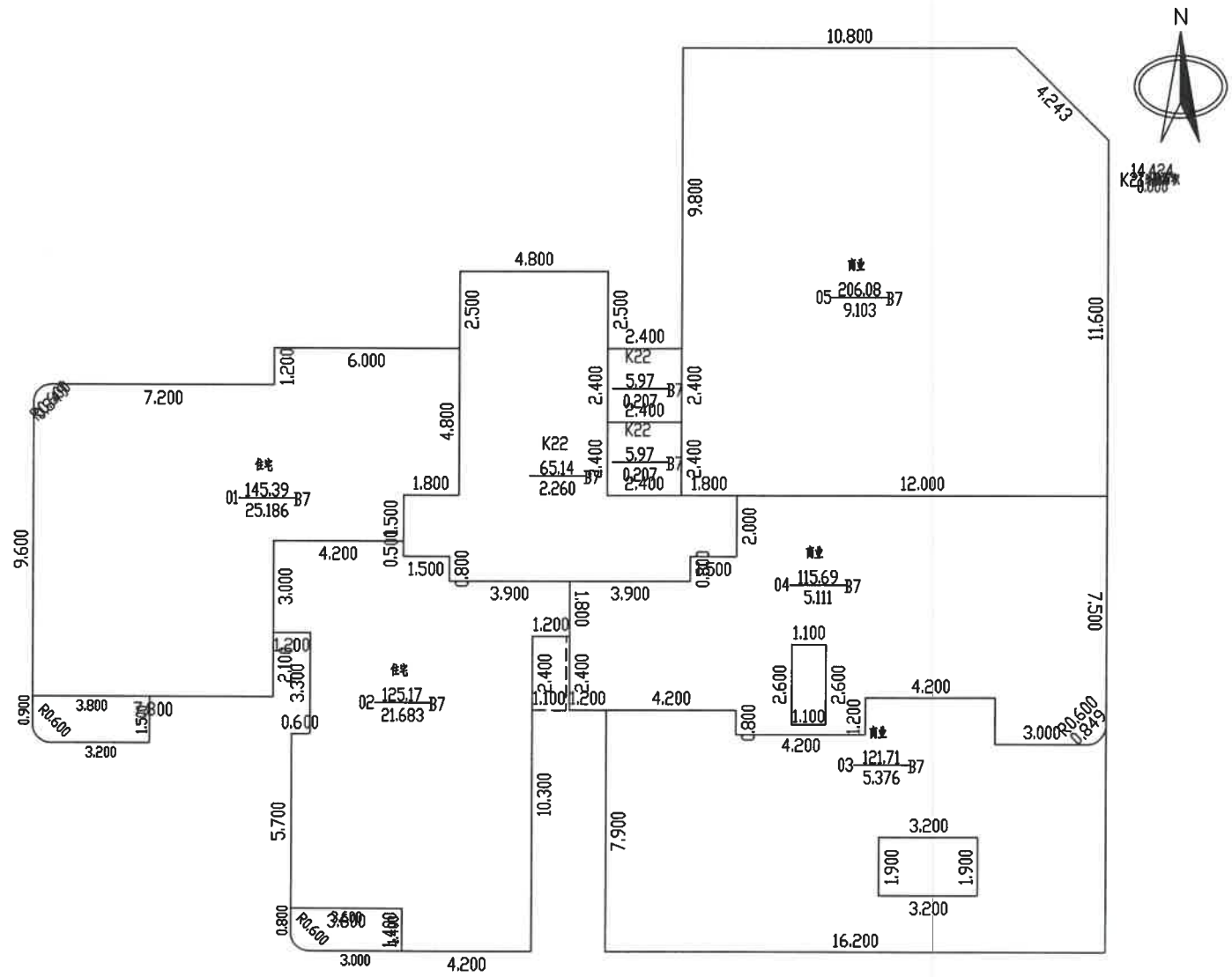
2025年01月21日　　比例 1：200　　河南翱翔测绘地理信息有限公司

测绘人：党辉　　审核人：艾品

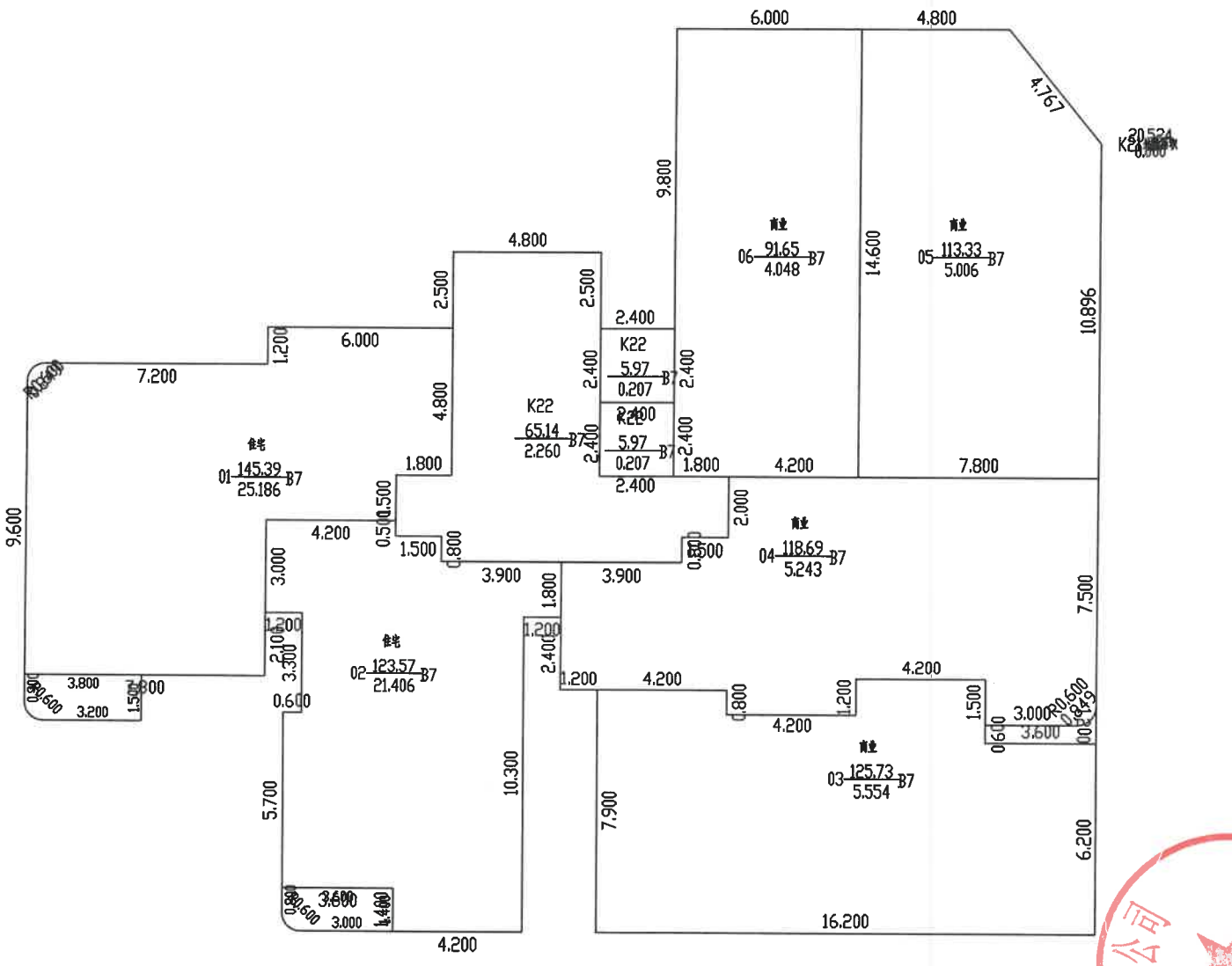
南阳市房产分层图

房产坐落	卧龙区信臣中路566号第B07幢					建筑结构	钢混(复式)	套内建筑面积(m²)	1299.503
房地号	56-103-2藏珑-008-第B07幢					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	132.902
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)	1432.40

河南省峪青置业有限公司



二层



一层

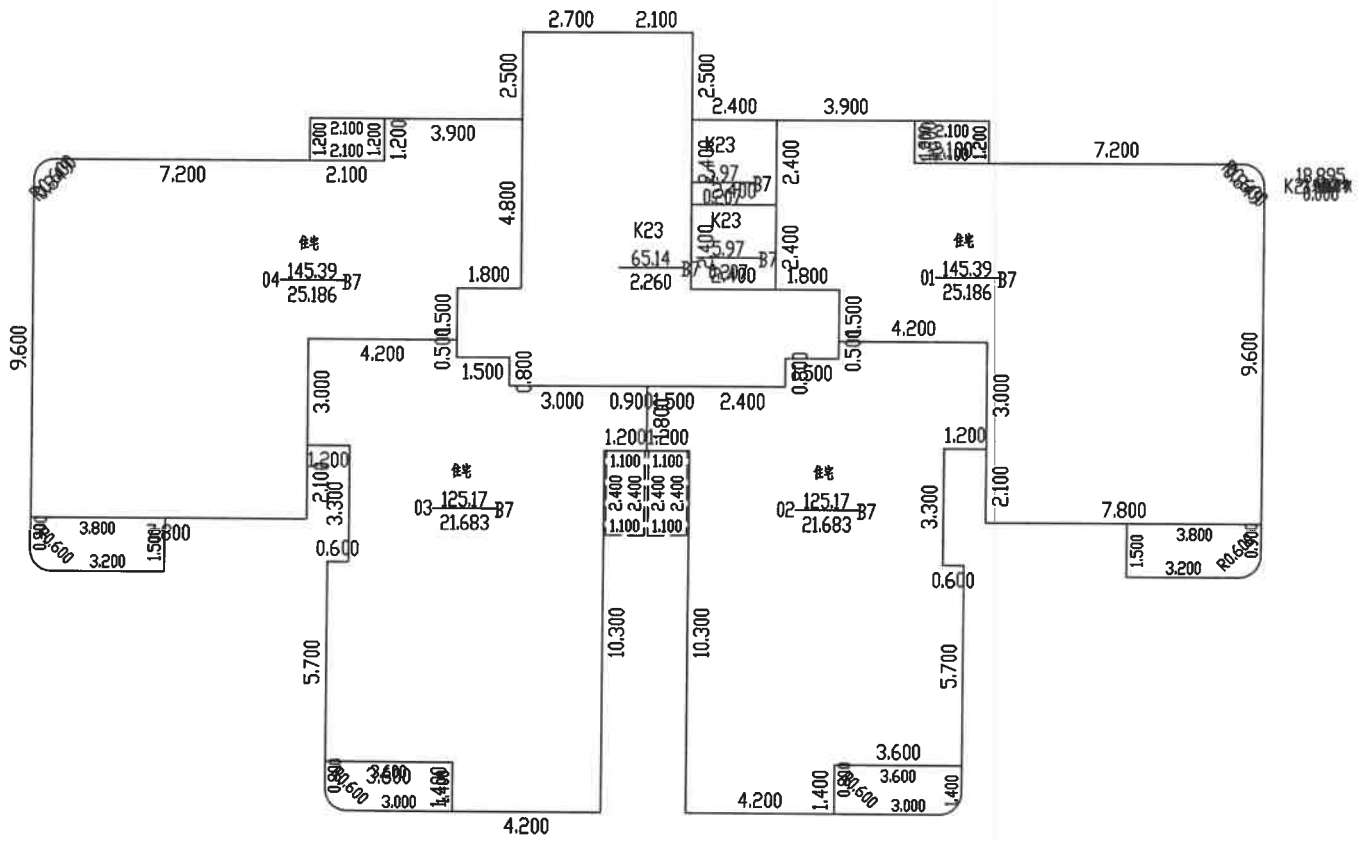
2025年01月21日　　比例 1：200　　河南翱翔测绘地理信息有限公司

测绘人：党辉　　审核人：艾品

南阳市房产分层图

房产坐落	卧龙区信臣中路566号第B07幢					建筑结构	钢混	套内建筑面积(㎡)	12973.904
房地号	56-103-2藏珑-008-第B07幢					建成年份	2025	共有分摊面积(㎡)	2718.402
总层数	34	地上层数	33	地下层数	1	所在层数	3-31	产权面积(㎡)	15692.48

河南省峪青置业有限公司



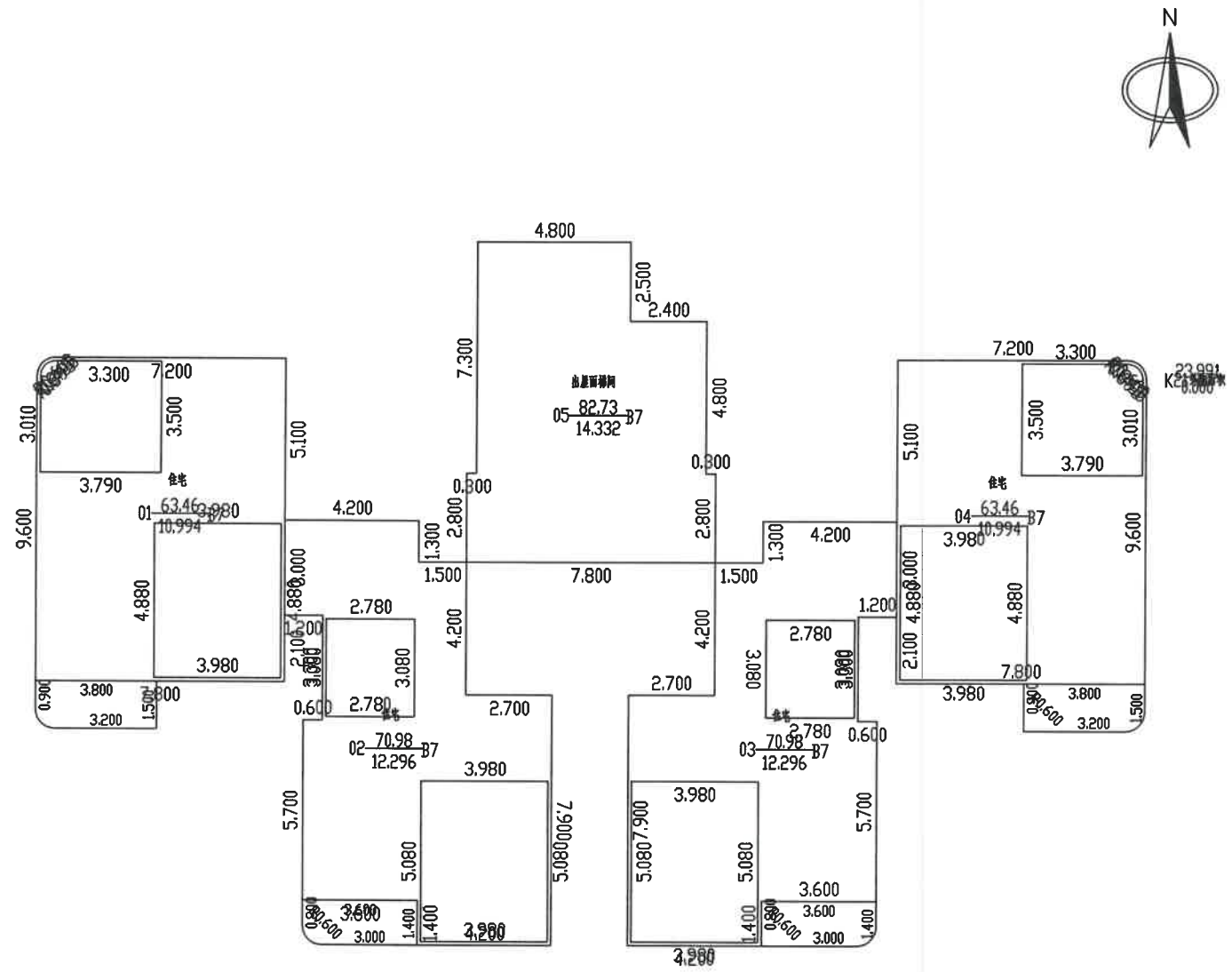
2025年01月21日　　比例 1：200　　河南翱翔测绘地理信息有限公司

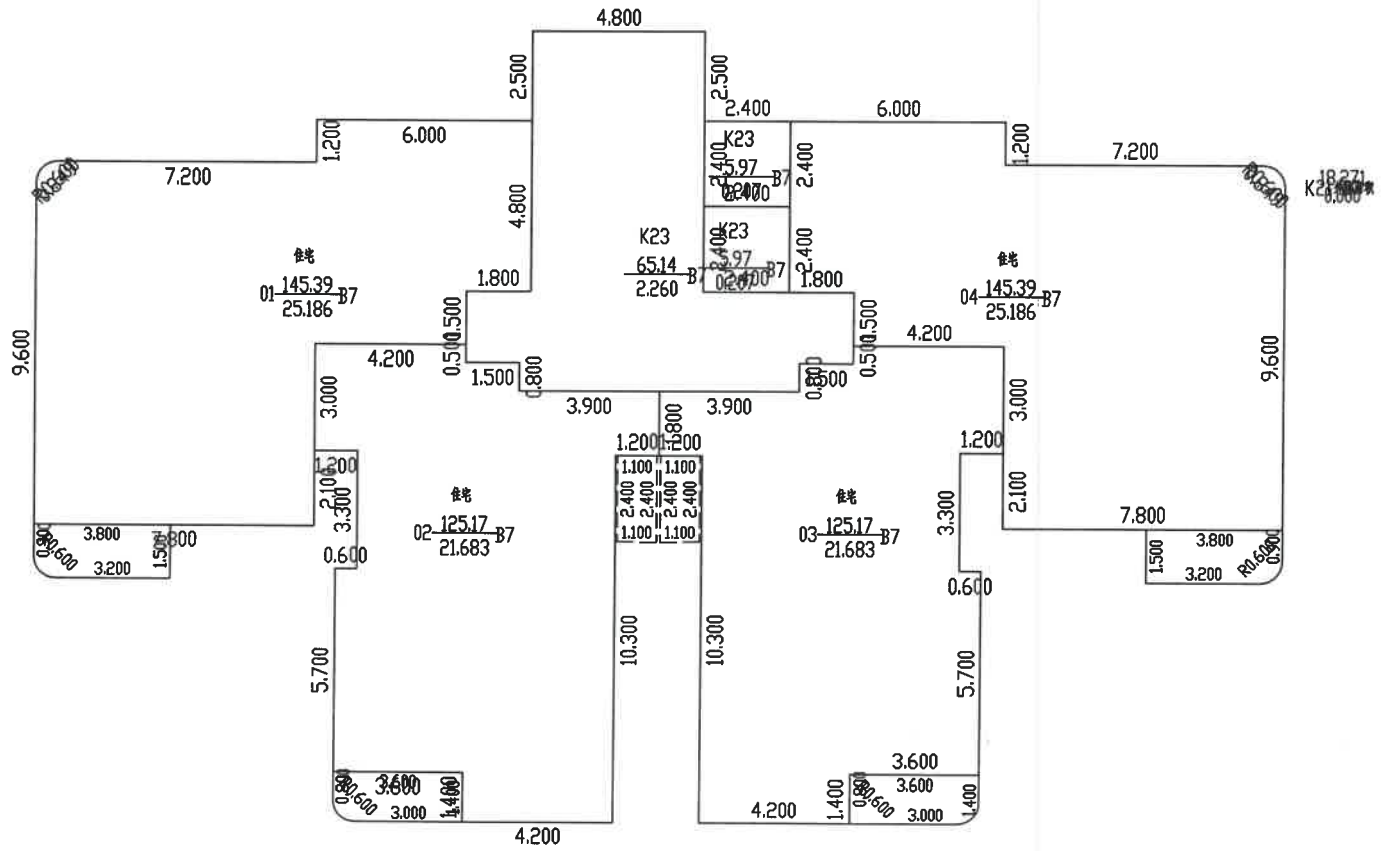
测绘人：党辉　　审核人：艾品

南阳市房产分层图

房产坐落	卧龙区信臣中路566号第B07幢					建筑结构	钢混(复式)	套内建筑面积(m²)	738.076
房地号	56-103-2藏珑-008-第B07幢					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	154.650
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)	892.73

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：艾品