南阳市房产面积实测测绘报告书

测绘单位自编号：AX2024120806

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B06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

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2041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　南阳市宛城区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：2021年12月[illegible]日

建设单位：（盖章）

房 屋 状 况 表

房屋坐落	卧龙区信臣中路566号							总建筑面积（㎡）		21512.06	
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B06幢		34	33	1	33	钢混	2025	出屋面间	183.59		2	共	共	共	共
	第B06幢		34	33	1	1,2	钢混	2025	风井	8.31		3	共	共	共	共
	第B06幢		34	33	1	-1	钢混	2025	配电间	42.28		2	共	共	共	共
	第B06幢		34	33	1	1	钢混	2025	商业	292.00		3	共	共	共	共
	第B06幢		34	33	1	-1	钢混	2025	地下停车	648.32		1	共	共	共	共
	第B06幢		34	33	1	1~32	钢混	2025	住宅	20337.56	190		共	共	共	共
备注																

测绘人 党辉 校核人 艾品

日期 2025.01 日期 2025.01

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B06幢				
套内面积	16124.20	幢共用面积	5387.86	幢建筑面积	21512.06

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	660.066	地下室功能区
功能区2	1-2层	292.00	地上商业功能区
功能区3	一单元3-33层	10354.25	地上住宅功能区
功能区4	二单元单元3-33层	10166.90	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	-1层外墙	30.5190	30.5190
K21	1-33层外墙	800.760	800.760
K22	-1层电梯、步梯、水电井、合用前室	170.608	170.608
K23	1单元1-33层电梯、步梯、水电井、合用前室	2284.320	2284.320
K24	2单元1-2层电梯、步梯、水电井、合用前室	142.770	142.770
K25	2单元3-33层电梯、步梯、水电井、合用前室	2141.550	2141.550

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260MM，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	660.066

K21	功能区 2、功能区 3、功能区 4	20020.166
K22	功能区 1	496.998
K23	功能区 3、功能区 4	7759.1630
K24	功能区 2	7866.2430
K25	功能区 2、功能区 3、功能区 4	7590.3030

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	0.0462363	$K20=\frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}}=\frac{30.5190+0.0000}{660.0660}=0.0462363$
1-33 层外墙	0.0399977	$K21=\frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}}=\frac{800.7600+0.0000}{20020.1660}=0.0399977$
-1 层电梯、步梯、水电井、合用前室	0.3432770	$K22=\frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}}=\frac{170.6080+0.0000}{496.9980}=0.3432770$
1 单元 1-33 层电梯、步梯、水电井、合用前室	0.2944029	$K23=\frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}}=\frac{2284.3200+0.0000}{7759.1630}=0.2944029$
2 单元 1-2 层电梯、步梯、水电井、合用前室	0.0181497	$K24=\frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}}=\frac{142.7700+0.0000}{7866.2430}=0.0181497$
2 单元 3-33 层电梯、步梯、水电井、合用前室	0.2821429	$K25=\frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}}=\frac{2141.5500+0.0000}{7590.3030}=0.2821429$

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 B06 幢(2024120806)

申请单位：河南省峪青置业有限公司

房屋坐落：卧龙区信臣中路 566 号

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		466.578	181.738	648.32	
3.100*8.200+1.100*2.100+0.050*13.000+0.600*2.300+0.600*3.900+2.700*7.500+4.500*3.600+1.000*1.500+0.5*3.900*1.700+0.5*8.400*3.150+0.5*1.500*6.500+0.5*0.450*6.500+0.5*13.000*1.950+0.5*0.600*7.500+0.5*0.383*6.124+0.5*0.383*9.237+0.5*9.100*8.900+0.5*10.992*5.223+0.5*0.300*6.450+0.5*6.786*4.224+0.5*2.400*6.450+0.5*7.567*6.179					
-102	15.210	5.925	21.14	3.900*3.900	
-103	15.210	5.925	21.14	3.900*3.900	

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		86.830	29.036	115.87	
0.600*2.300+1.400*5.100+7.000*9.600+9.100*0.500+0.5*0.500*0.500+弧形:0.5*1.260*0.600*0.600-0.5*0.707*0.485					阳台：4.120*1.500
102		69.960	23.395	93.36	
1.050*5.400+1.100*0.750+3.600*6.150+2.300*6.750+1.600*7.800+3.600*1.700					阳台：3.820*0.900+0.600*3.600+0.880*1.800
103		80.760	27.006	107.77	
1.700*5.100+3.600*6.500+5.400*7.500+3.600*0.600					阳台：4.120*0.900+0.600*3.900
101		80.760	27.482	108.24	
1.700*5.100+3.900*9.000+2.600*9.600+6.000*1.000					阳台：1.500*3.900+0.900*0.220
102		69.960	23.807	93.77	
1.050*3.300+1.700*2.550+3.200*6.750+5.400*1.800+0.700*6.000+5.400*3.600					阳台：0.880*1.800+1.500*3.600+0.900*0.220
103		219.550	12.766	232.32	
7.500*17.100+9.300*0.400+1.000*6.900+1.300*7.500+6.600*15.800+0.900*13.800+6.900*1.400+2.400*0.400					
104	22.950	1.335	24.29	2.400*1.000	
105	33.440	1.945	35.39	2.400*1.000	
106	2.400	0.817	3.22	2.400*1.000	
110	1.800	0.072	1.87	2.000*0.900	

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 86.830 29.036 115.87

0.600*2.300+1.400*5.100+7.000*9.600+9.100*0.500+0.5*0.500*0.500+ 弧形:0.5*1.260*0.600*0.600-0.5*0.707*0.485 阳台：4.120*1.500

202 69.960 23.395 93.36

1.050*5.400+1.100*0.750+3.600*6.150+2.300*6.750+1.600*7.800+3.600*1.700 阳台：3.820*0.900+0.600*3.600+0.880*1.800

203 80.760 27.006 107.77

1.700*5.100+3.600*6.500+5.400*7.500+3.600*0.600 阳台：4.120*0.900+0.600*3.900

201 80.760 27.482 108.24

1.700*5.100+3.900*9.000+2.600*9.600+6.000*1.000 阳台：1.500*3.900+0.900*0.220

202 69.960 23.807 93.77

1.050*3.300+1.700*2.550+3.200*6.750+5.400*1.800+0.700*6.000+5.400*3.600 阳台：0.880*1.800+1.500*3.600+0.900*0.220

204 2.400 0.817 3.22 1.000*2.400

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 86.830 29.036 115.87

0.600*2.300+1.400*5.100+7.000*9.600+9.100*0.500+0.5*0.500*0.500+ 弧形:0.5*1.260*0.600*0.600-0.5*0.707*0.485 阳台：4.120*1.500

302 69.960 23.395 93.36

1.050*5.400+1.100*0.750+3.600*6.150+2.300*6.750+1.600*7.800+3.600*1.700 阳台：3.820*0.900+0.600*3.600+0.880*1.800

303 80.760 27.006 107.77

1.700*5.100+3.600*6.500+5.400*7.500+3.600*0.600 阳台：4.120*0.900+0.600*3.900

301 80.760 27.482 108.24

1.700*5.100+3.600*6.500+5.400*7.500+3.600*0.600 阳台：1.500*3.900+0.900*0.220

302 69.960 23.807 93.77

1.050*5.400+1.100*0.750+3.600*6.150+2.300*6.750+1.600*7.800+3.600*1.700 阳台：1.500*3.600+0.900*0.220+0.880*1.800

303 86.830 29.548 116.38

0.600*2.300+1.400*5.100+7.000*9.600+9.100*0.500+0.5*0.500*0.500+ 弧形:0.5*1.260*0.600*0.600-0.5*0.707*0.485 阳台：4.120*1.500

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 114.313 38.226 152.54

3.000*1.500+3.100*9.600+9.100*0.500+0.5*0.500*0.500+ 弧形 :0.5*1.260*0.600*0.600-0.5*0.707*0.485+0.600*2.300+1.400*5.100+7.000*9.6

00+9.100*0.500+0.5*0.500*0.500+ 弧 形 :0.5*1.260*0.600*0.600-0.5*0.707*0.485 阳台：4.120*1.500

3202 101.240 33.855 135.10

3.300*3.600+3.600*3.600+2.550*3.600+2.000*1.050+1.050*5.400+1.100*0.750+3.600*6.150+2.300*6.750+1.600*7.800+3.600*1.700 阳 台 ：3.820*1.500+3.820*0.900+0.600*3.600+0.880*1.800

3203 110.920 37.092 148.02

2.400*1.500+0.400*5.100+9.600*2.600+1.000*6.000+1.700*5.100+3.600*6.500+5.400*7.500+3.600*0.600 阳台：4.120*0.900+0.600*3.900

3201 110.920 37.745 148.66

2.400*1.500+0.400*5.100+9.600*2.600+1.000*6.000+1.700*5.100+3.600*6.500+5.400*7.500+3.600*0.600 阳台：1.500*3.900+0.900*0.220

3202 101.240 34.451 135.69

3.300*3.600+3.600*3.600+2.550*3.600+2.000*1.050+1.050*5.400+1.100*0.750+3.600*6.150+2.300*6.750+1.600*7.800+3.600*1.700 阳 台 ：3.820*1.500+1.500*3.600+0.900*0.220+0.880*1.800

3203 114.313 38.900 153.22

3.000*1.500+3.100*9.600+9.100*0.500+0.5*0.500*0.500+ 弧 形 :0.5*1.260*0.600*0.600-0.5*0.707*0.485+0.600*2.300+1.400*5.100+7.000*9.600+9.100*0.500+0.5*0.500*0.500+ 弧 形 :0.5*1.260*0.600*0.600-0.5*0.707*0.485 阳台：4.120*1.500

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
3304	68.640	22.953	91.59	7.200*9.300+1.050*1.600	
3304	68.640	23.358	92.00	7.200*9.300+1.050*1.600	

2.计算公用建筑面积分摊系数

1)住宅总建筑面积=20337.56

2)公用建筑面积分摊系数

$$K1=\frac{\text{一级共有面积(含外墙分摊)+参数面积}}{\text{套内面积}}=\frac{0.0000+0.0000}{21511.5110}=0.0000000$$

$$K20=\frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}}=\frac{30.5190+0.0000}{660.0660}=0.0462363$$

$$K21=\frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}}=\frac{800.7600+0.0000}{20020.1660}=0.0399977$$

$$K22=\frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}}=\frac{170.6080+0.0000}{496.9980}=0.3432770$$

$$K23=\frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}}=\frac{2284.3200+0.0000}{7759.1630}=0.2944029$$

$$K24=\frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}}=\frac{142.7700+0.0000}{7866.2430}=0.0181497$$

$$K25=\frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}}=\frac{2141.5500+0.0000}{7590.3030}=0.2821429$$

3. 计算总建筑面积

总建筑面积=21512.06

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 B06 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	-1 层停车，配电室
1-33 层外墙	1-33	1-33 层商业，住宅,风井
-1 层电梯、步梯、水电井、合用前室	-1	-1 层停车，配电室
1 单元 1-33 层电梯、步梯、水电井、合用前室	1-33	1-33 层 1 单元住宅
2 单元 1-2 层电梯、步梯、水电井、合用前室	1-2	1-33 层 2 单元住宅，商业
2 单元 3-33 层电梯、步梯、水电井、合用前室	3-33	1-33 层 2 单元住宅
外墙设计厚度说明：地下外墙厚度为 260MM，地上为 200MM 与 30MM 保温层 阳台封闭情况：封闭		

建设单位名称（盖章）：

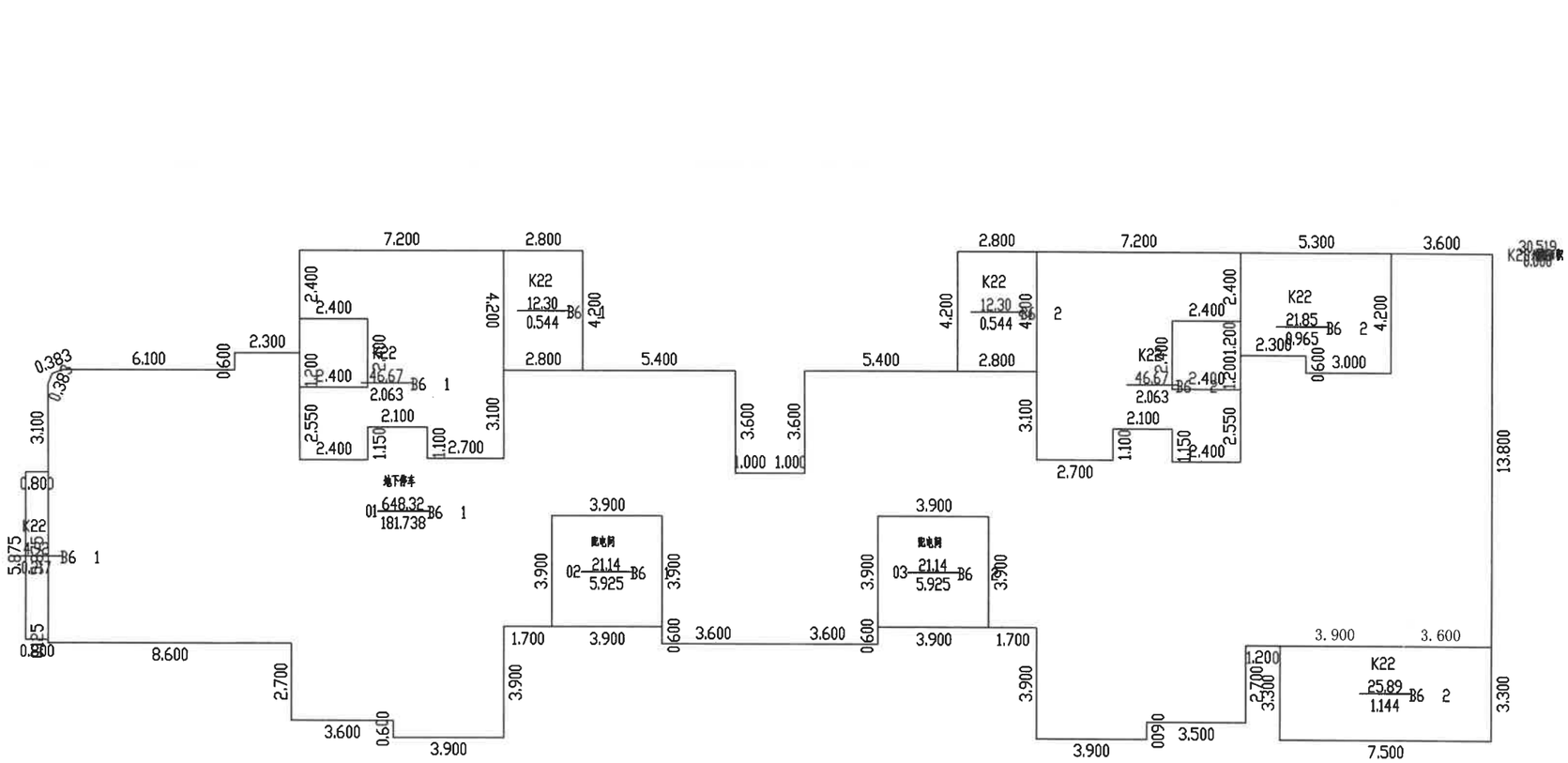
经办人签字：

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B06幢					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	496.998
房地号	56-103-2藏珑-008-第B06幢					建成年份	2023	共有分摊面积(m²)	193.588
总层数	34	地上层数	33	地下层数	1	所在层数	-1	产权面积(m²)	690.60

河南省峪青置业有限公司



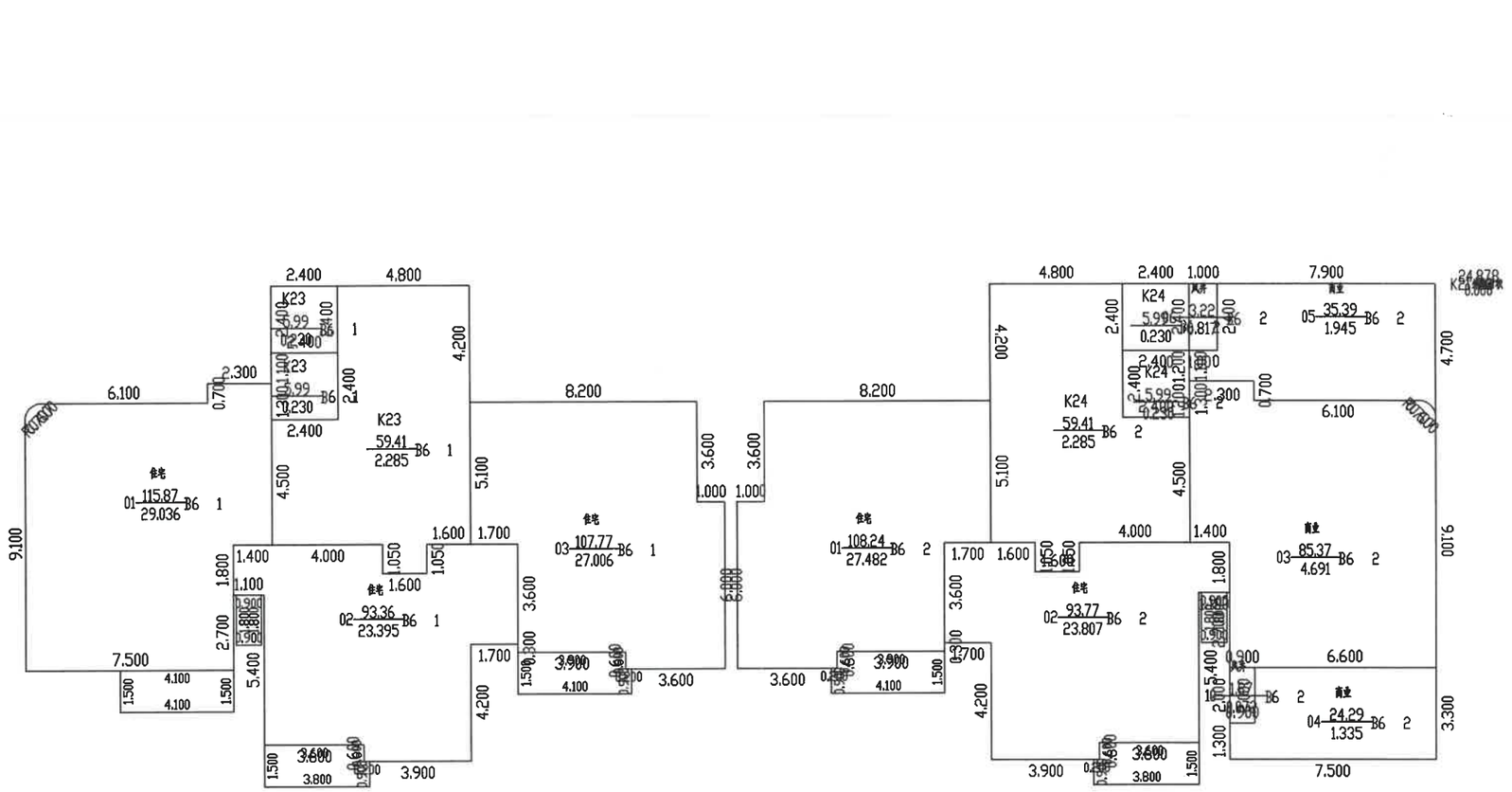
2025年01月21日　　比例 1：200　　河南翱翔测绘地理信息有限公司

测绘人：党辉　　审核人：王永君

南阳市房产分层图

房产坐落	卧龙区信臣中路566号第B06幢					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	529.540
房地号	56-103-2藏珑-008-第B06幢					建成年份	2023	共有分摊面积(m²)	139.586
总层数	34	地上层数	33	地下层数	1	所在层数	1	产权面积(m²)	669.15

河南省峪青置业有限公司



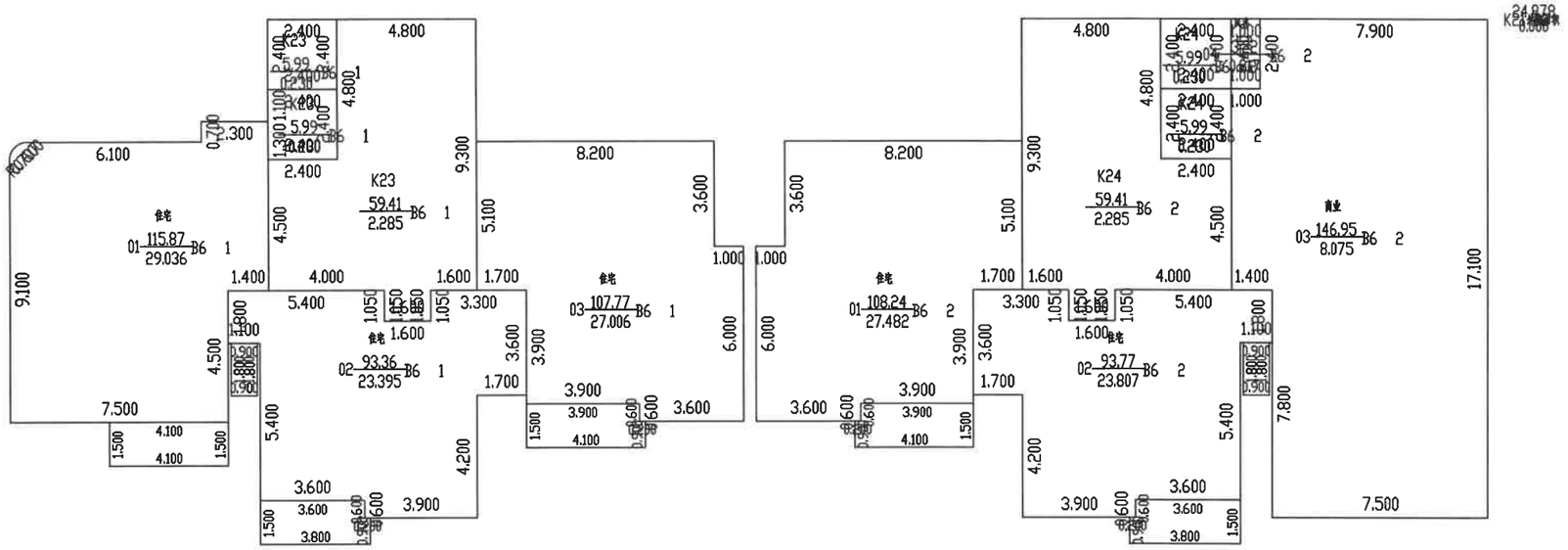
2025年01月21日　　比例 1：200　　河南翱翔测绘地理信息有限公司

测绘人：党辉　　审核人：王永君

南阳市房产分层图

房产坐落	卧龙区信臣中路566号第B06幢					建筑结构	钢混	套内建筑面积(㎡)	529.540
房地号	56-103-2藏珑-008-第B06幢					建成年份	2023	共有分摊面积(㎡)	139.618
总层数	34	地上层数	33	地下层数	1	所在层数	2	产权面积(㎡)	669.18

河南省峪青置业有限公司



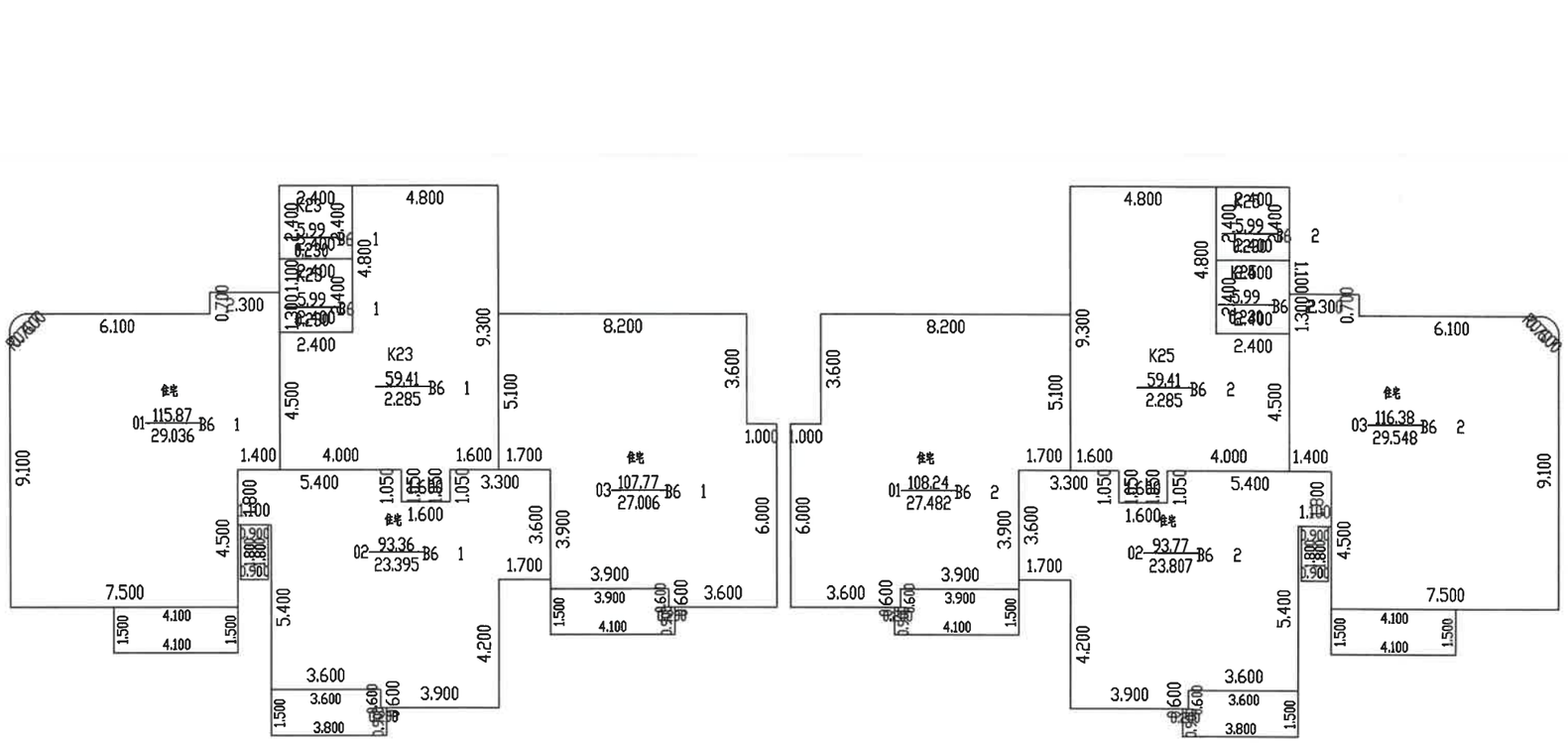
2025年01月21日　　比例 1：200　　河南翱翔测绘地理信息有限公司

测绘人：党辉　　审核人：王永君

南阳市房产分层图

房产坐落	卧龙区信臣中路566号第B06幢					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	13777.900
房地号	56-103-2藏珑-008-第B06幢					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	4647.946
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)	18426.31

河南省峪青置业有限公司



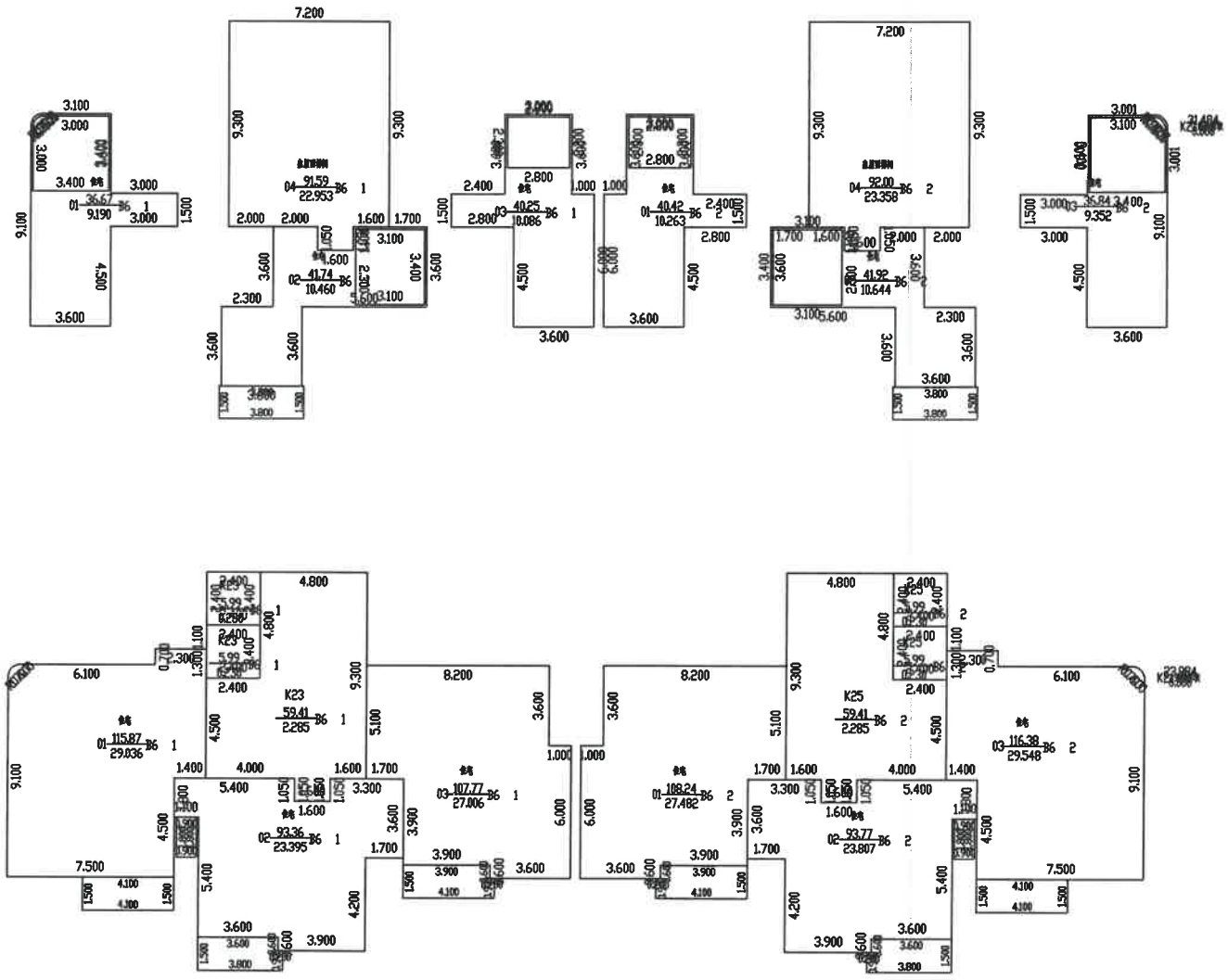
2025年01月21日　　比例 1：200　　河南翱翔测绘地理信息有限公司

测绘人：党辉　　审核人：王永君

南阳市房产分层图

房产坐落	卧龙区信臣中路566号第B06幢					建筑结构	钢混（复式）	套内建筑面积(㎡)	780.226
房地号	56-103-2藏珑-008-第B06幢					建成年份	2025	共有分摊面积(㎡)	266.580
总层数	34	地上层数	33	地下层数	1	所在层数	32,33	产权面积(㎡)	1056.82

河南省峪青置业有限公司



2025年01月21日　　比例 1：300　　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