南阳市房产面积实测绘报告书

测绘单位自编号：2025022205

测 绘 类 型：实测

房 产 坐 落：卧龙区张衡路以南，新野路以西

测 绘 单 位：河南翱翔测绘地理信息有限公司

建 设 单 位：南阳市广厦实业开发有限公司

测 绘 幢 号：南阳市广厦实业开发有限公司经济适用房小区（独山花园）第5幢

（测绘单位盖章）

2025年3月4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 91411303MA9KUM4D7R

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：党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：南阳宛市场监管管理局宛城分局

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[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：2025年3月10日

建设单位：（盖章）

房 屋 状 况 表

房屋坐落	卧龙区张衡路以南，新野路以西															总建筑面积（㎡）	17507.04	
申请单位（人）及联系人	南阳市广厦实业开发有限公司								联系方式							新图幅号	48-101-2	新丘号 033
																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5幢		25	23	2	出屋面层	钢混	2025	出屋面间	100.85		8	共	共	共	共		
	第5幢		25	23	2	-2,-1	钢混	2025	地下室核心筒	323.69		8	共	共	共	共		
	第5幢		25	23	2	1,2	钢混	2025	风井	16.82		5	共	共	共	共		
	第5幢		25	23	2	1-23	钢混	2025	经济适用房	16760.55	183		共	共	共	共		
	第5幢		25	23	2	1	钢混	2025	商业服务	206.66		5	共	共	共	共		
	第5幢		25	23	2	1	钢混	2025	梯	15.16		4	共	共	共	共		
	第5幢		25	23	2	1	钢混	2025	物业用房	83.31		1	共	共	共	共		
备注	商业服务规划核实批准面积为209.20㎡，实测绘面积为206.66㎡。																	

测绘人　党辉　校核人　艾品

日期　2025.02　日期　2025.02

版本号：ZFC002-4

幢分摊说明书

房屋坐落	卧龙区张衡路以南，新野路以西				
测绘幢号	南阳市广厦实业开发有限公司经济适用房小区（独山花园）第 5 幢				
套内面积	13102.29	幢共用面积	4404.75	幢建筑面积	17507.04

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	78.730	地上配套功能区
功能区 2	1 层	201.682	地上商业服务功能区
功能区 3	1 单元 1-23 层	5996.280	地上 1 单元经济适用房功能区
功能区 4	2 单元 1-23 层	6474.175	地上 2 单元经济适用房功能区

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
K21	1 至出屋面层外墙	660.890	660.890
K22	1 单元 1 层步梯、电梯、合用前室、入户大堂、1-23 层水暖井、电井	110.666	110.666
K23	2-23 层电梯、步梯、合用前室	1836.098	1836.098
K24	2 单元 1 层步梯、电梯、合用前室、入户大堂、1-23 层水暖井、电井	1946.764	1946.764

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：地上为 200MM 与 30MM 保温层，阳台不封闭

分摊关系制定		
共用区名称	参与分摊区域	参摊区域面积
K21	功能区 1、功能区 2、功能区 3、功能区 4	16522.379
K22	功能区 1、功能区 3	6075.010
K23	功能区 3	5996.280

K24	功能区 4	6474.175

分摊系数		
共用区名称	K 系数值	K 系数值计算公式
地上外墙 K21	0.0399997	$K21=\frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}}=\frac{660.8900+0.0000}{16522.3790}=0.0399997$
1 单元 1 层步梯、电梯、合用前室、入户大堂、1-23 层水暖井、电井 K22	0.0182166	$K22=\frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}}=\frac{110.6660+0.0000}{6075.0100}=0.0182166$
2-23 层电梯、步梯、合用前室 K23	0.3062062	$K23=\frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}}=\frac{1836.0980+0.0000}{5996.2800}=0.3062062$
2 单元 1 层步梯、电梯、合用前室、入户大堂、1-23 层水暖井、电井 K24	0.3006968	$K24=\frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}}=\frac{1946.7640+0.0000}{6474.1750}=0.3006968$

房产建筑面积计算明细表

计算书

房地号:48-101-2 南阳市广厦实业开发有限公司经济适用房小区（独山花园）-033-第 5 幢(2025022205)

申请单位：南阳市广厦实业开发有限公司

房屋坐落：卧龙区张衡路以南，新野路以西

测绘日期：2025.02.27

计算内容：

1.计算套内建筑面积

1）-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 45.200 0.000 45.20

2.300*3.600+4.000*7.000+4.800*1.100+1.400*2.600

-202 56.240 0.000 56.24

1.400*3.400+0.300*8.500+3.300*12.600+4.900*1.500

-203 31.360 0.000 31.36 2.600*5.000+5.100*3.600

-204 34.150 0.000 34.15

1.400*2.600+1.500*3.600+5.600*3.600+3.300*1.500

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 34.700 0.000 34.70 2.500*9.300+7.100*1.100+1.400*2.600

-102 61.480 0.000 61.48

1.400*2.600+3.600*7.700+4.800*4.900+2.000*3.300

-103 31.360 0.000 31.36 7.700*3.600+1.400*2.600

-104 29.200 0.000 29.20 5.000*2.600+3.600*4.500

3）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 33.440 1.338 34.78 8.800*3.800

102 44.940 1.798 46.74 4.200*10.700

103 41.618 1.665 43.28

0.5*9.057*2.437+0.5*4.200*9.515+0.5*9.677*1.949+0.5*1.200*1.951

104 40.904 1.636 42.54

0.5*3.998*1.200+0.5*4.174*9.446+0.5*9.057*4.150

105 37.804 1.512 39.32 4.150*8.720+0.5*4.150*0.779

106 2.976 0.119 3.10 1.200*2.480

101 78.730 4.583 83.31 7.200*8.900+1.800*5.700+0.700*2.200 阳台：(3.810*1.480)*0.5

102 54.645 19.914 74.56 3.800*7.400+1.800*8.300+5.600*1.600 阳台：(1.480*3.210+0.460*0.880)*0.5

103 54.645 19.914 74.56 0.900*3.400+7.200*4.700+2.700*5.600 阳台：(3.210*1.480+0.880*0.460)*0.5

104 74.490 27.146 101.64

5.400*7.200+6.400*3.500+1.800*4.900+2.200*0.700 阳台：(3.810*1.480)*0.5

105 3.120 0.125 3.25 3.900*0.800

106 3.640 0.146 3.79 3.900*0.800

107 3.640 0.146 3.79 3.900*0.800

101 74.490 25.379 99.87

7.200*5.400+3.500*6.400+4.900*1.800+2.200*0.700 阳台：(3.810*1.480)*0.5

102 54.645 18.617 73.26 2.700*5.600+4.700*7.200+3.400*0.900 阳台：(1.480*3.210+0.460*0.880)*0.5

103 54.645 18.617 73.26 3.800*7.400+1.800*8.300+5.600*1.600 阳台：(3.210*1.480+0.880*0.460)*0.5

104 96.085 32.736 128.82 7.000*8.900+5.500*5.000 阳台：(3.810*1.480)*0.5+(1.480*4.320)*0.5

105 3.120 0.125 3.25 0.800*3.900

106 3.640 0.146 3.79 0.800*3.900

107 3.640 0.146 3.79 0.800*3.900

108 3.960 0.158 4.12 1.200*3.300

4) 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 78.730 28.691 107.42 8.900*7.200+5.700*1.800+0.700*2.200 阳台：(3.810*1.480)*0.5

202 54.645 19.914 74.56 0.900*3.400+4.700*7.200+5.600*2.700 阳台：(1.480*3.210+0.460*0.880)*0.5

203 54.645 19.914 74.56 3.800*7.400+1.800*8.300+5.600*1.600 阳台：(3.210*1.480+0.880*0.460)*0.5

204 74.490 27.146 101.64

5.400*7.200+6.400*3.500+1.800*4.900+2.200*0.700 阳台：(3.810*1.480)*0.5

205 2.976 0.119 3.10 2.480*1.200

201 74.490 25.379 99.87

7.200*5.400+3.500*6.400+4.900*1.800+2.200*0.700 阳台：(3.810*1.480)*0.5

202 54.645 18.617 73.26 0.900*3.400+4.700*7.200+5.600*2.700 阳台：(1.480*3.210+0.460*0.880)*0.5

203 54.645 18.617 73.26 3.800*7.400+1.800*8.300+5.600*1.600 阳台：(3.210*1.480+0.880*0.460)*0.5

204 96.085 32.736 128.82 7.000*8.900+5.500*5.000 阳台：(1.480*4.320)*0.5+(3.810*1.480)*0.5

5) 3、4、5、6、7、8、9、10、11、12、13、14、15、16、17、18、19、20、21、22、23 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 78.730 28.691 107.42 8.900*7.200+5.700*1.800+0.700*2.200 阳台：(3.810*1.480)*0.5

302 54.645 19.914 74.56 0.900*3.400+4.700*7.200+5.600*2.700 阳台：(1.480*3.210+0.460*0.880)*0.5

303 54.645 19.914 74.56 3.800*7.400+1.800*8.300+5.600*1.600 阳台：(3.210*1.480+0.880*0.460)*0.5

304 74.490 27.146 101.64

5.400*7.200+6.400*3.500+1.800*4.900+2.200*0.700 阳台：(3.810*1.480)*0.5

301 74.490 25.379 99.87

7.200*5.400+3.500*6.400+4.900*1.800+2.200*0.700 阳台：(3.810*1.480)*0.5

302 54.645 18.617 73.26 0.900*3.400+4.700*7.200+5.600*2.700 阳台：(1.480*3.210+0.460*0.880)*0.5

303 54.645 18.617 73.26 3.800*7.400+1.800*8.300+5.600*1.600 阳台：(3.210*1.480+0.880*0.460)*0.5

304 96.085 32.736 128.82 7.000*8.900+5.500*5.000 阳台：(1.480*4.320)*0.5+(3.810*1.480)*0.5

6) 24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
2401	13.000	4.738	17.74	5.000*2.600	
2402	5.520	2.012	7.53	2.300*2.400	
2403	5.760	2.099	7.86	2.400*2.400	
2404	13.000	4.738	17.74	2.600*5.000	
2401	13.000	4.429	17.43	2.600*5.000	
2402	5.760	1.962	7.72	2.400*2.400	
2403	5.520	1.881	7.40	2.300*2.400	
2404	13.000	4.429	17.43	5.000*2.600	

2.计算公用建筑面积分摊系数

1)住宅总建筑面积=0.00

2)公用建筑面积分摊系数

$$K1=\frac{\text{一级共有面积(含外墙分摊)+参数面积}}{\text{套内面积}}=\frac{0.0000+0.0000}{17183.2690}=0.0000000$$

$$K21=\frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}}=\frac{660.8900+0.0000}{16522.3790}=0.0399997$$

$$K22=\frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}}=\frac{110.6660+0.0000}{6075.0100}=0.0182166$$

$$K23=\frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}}=\frac{1836.0980+0.0000}{5996.2800}=0.3062062$$

$$K24=\frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}}=\frac{1946.7640+0.0000}{6474.1750}=0.3006968$$

3. 计算总建筑面积

总建筑面积=17507.04

房屋共用部位设计说明表

房屋坐落：卧龙区张衡路以南，新野路以西第 5 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
地上外墙	1 至出屋面层	地上部分
1 单元 1 层步梯、电梯、合用前室、入户大堂、1-23 层水暖井、电井	1-23 层	经济适用房、商业服务设施、社区服务用房
2-23 层电梯、步梯、合用前室	2-23 层	1 单元经济适用房
2 单元 1 层步梯、电梯、合用前室、入户大堂、1-23 层水暖井、电井	1-23 层	2 单元经济适用房
外墙设计厚度说明：地上墙厚为 200MM 与 30MM 保温层 阳台封闭情况：不封闭		

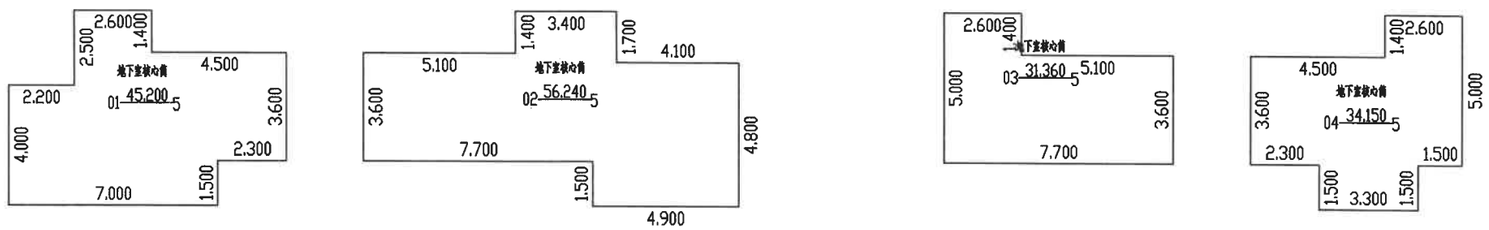
建设单位名称（盖章）：

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	卧龙区张衡路以南，新野路以西第5幢					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	166.950
房地号	48-101-2南阳市广厦实业开发有限公司经济适用房小区（独山花园）-033-第5幢					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	0.000
总层数	25	地上层数	23	地下层数	2	所在层数	-2	产权面积(m²)	166.95

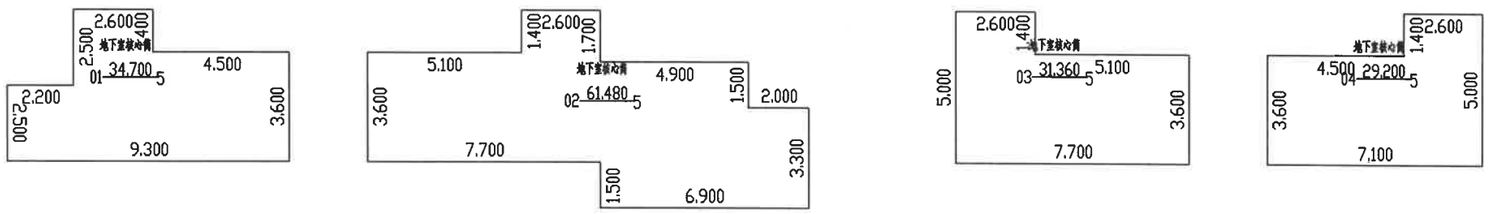


2025年02月22日　　比例 1：200　　河南翱翔测绘地理信息有限公司

测绘人：党辉　　审核人：艾品

南阳市房产分层图

房产坐落	卧龙区张衡路以南，新野路以西第5幢					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	156.740
房地号	48-101-2南阳市广厦实业开发有限公司经济适用房小区（独山花园）-033-第5幢					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	0.000
总层数	25	地上层数	23	地下层数	2	所在层数	-1	产权面积(m²)	156.74

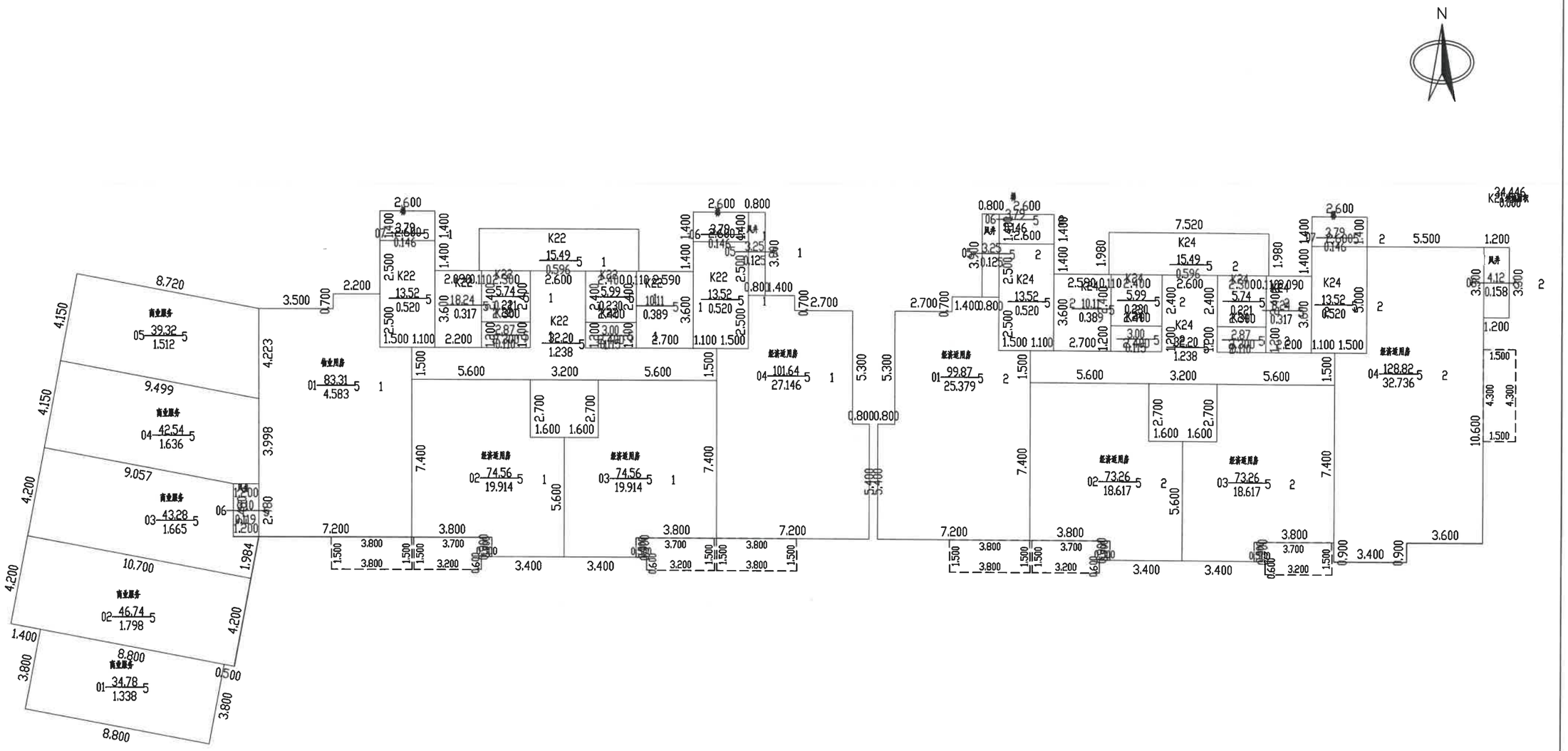


2025年02月22日　　比例 1：200　　河南翱翔测绘地理信息有限公司

测绘人：党辉　　审核人：艾品

南阳市房产分层图

房产坐落	卧龙区张衡路以南，新野路以西第5幢					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	768.817
房地号	48-101-2南阳市广厦实业开发有限公司经济适用房小区（独山花园）-033-第5幢					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	175.966
总层数	25	地上层数	23	地下层数	2	所在层数	1	产权面积(m²)	944.82

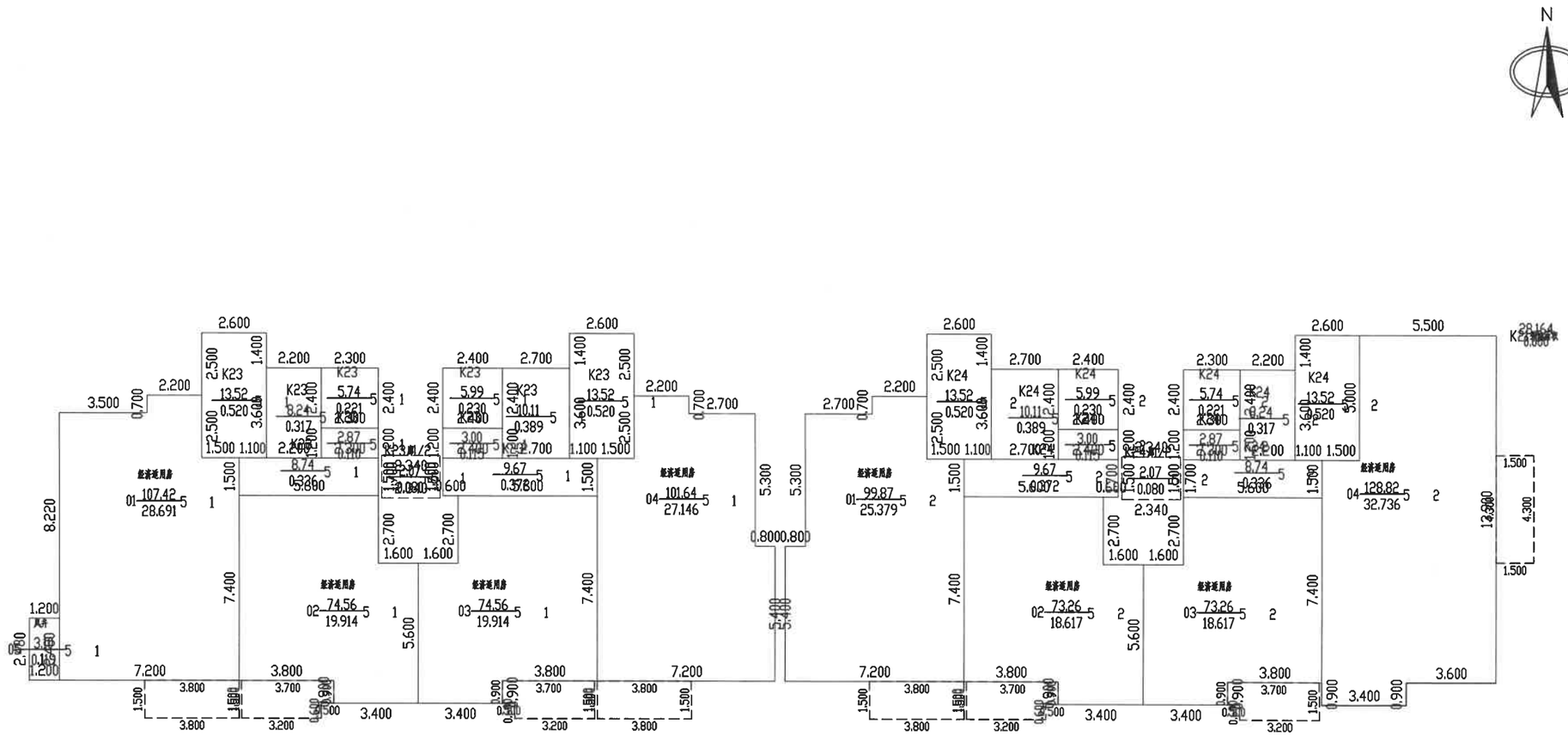


2025年02月22日　　比例 1：200　　河南翱翔测绘地理信息有限公司

测绘人：党辉　　审核人：艾品

南阳市房产分层图

房产坐落	卧龙区张衡路以南，新野路以西第5幢					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	545.351
房地号	48-101-2南阳市广厦实业开发有限公司经济适用房小区（独山花园）-033-第5幢					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	191.133
总层数	25	地上层数	23	地下层数	2	所在层数	2	产权面积(m²)	736.49

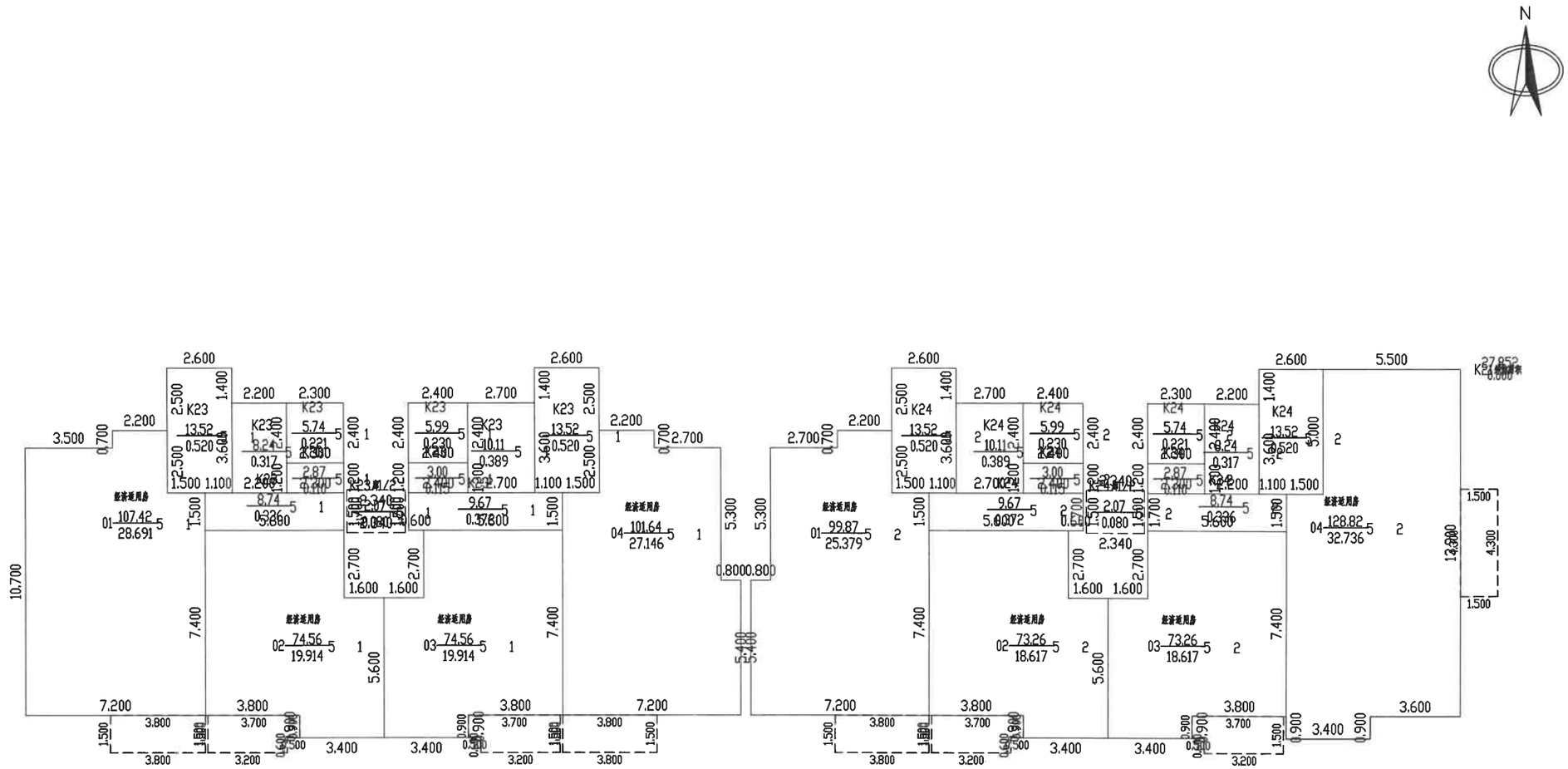


2025年02月22日　　比例 1：200　　河南翱翔测绘地理信息有限公司

测绘人：党辉　　审核人：艾品

南阳市房产分层图

房产坐落	卧龙区张衡路以南，新野路以西第5幢					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	11389.875
房地号	48-101-2南阳市广厦实业开发有限公司经济适用房小区（独山花园）-033-第5幢					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	4011.294
总层数	25	地上层数	23	地下层数	2	所在层数	3-23	产权面积(m²)	15401.19

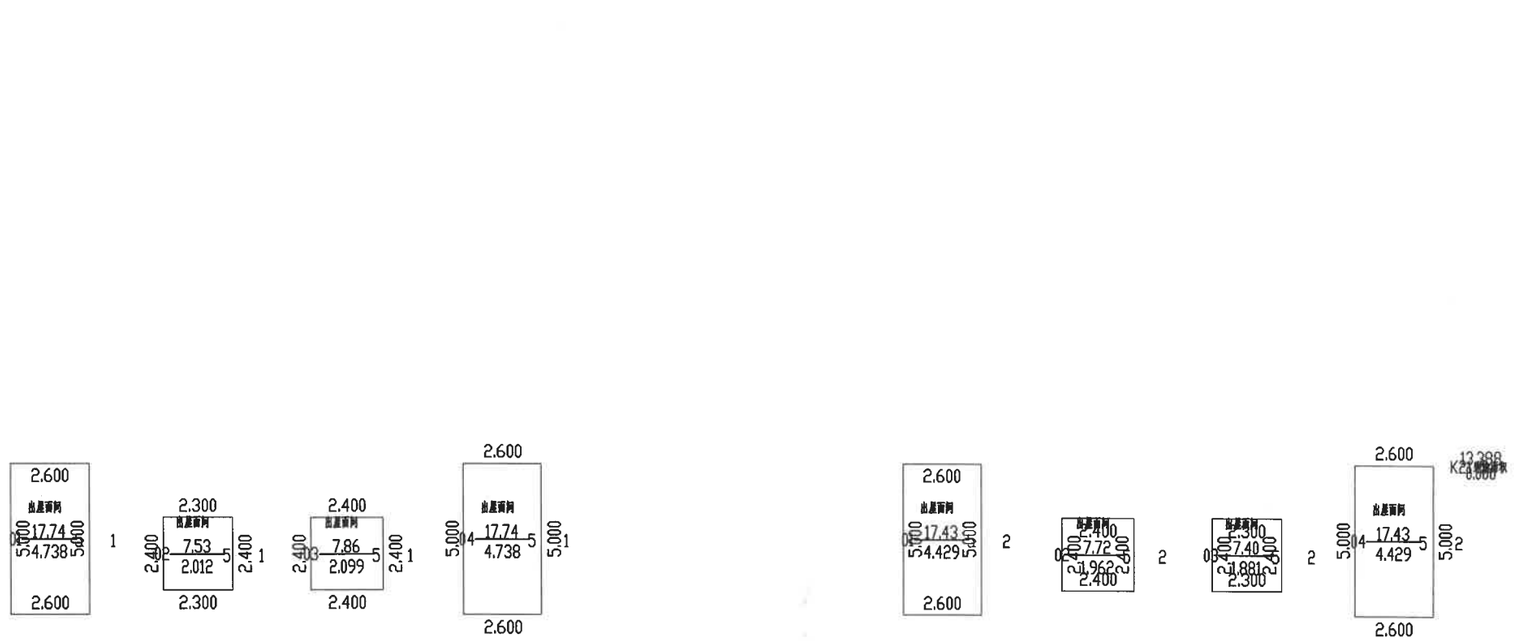


2025年02月22日　　比例 1：200　　河南翱翔测绘地理信息有限公司

测绘人：党辉　　审核人：艾品

南阳市房产分层图

房产坐落	卧龙区张衡路以南，新野路以西第5幢					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	74.560
房地号	48-101-2南阳市广厦实业开发有限公司经济适用房小区（独山花园）-033-第5幢					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	26.288
总层数	25	地上层数	23	地下层数	2	所在层数	出屋面层	产权面积(m²)	100.85



2025年02月22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