南阳市房产面积实测绘报告书

测绘单位自编号：2024052020

测 绘 类 型：实测

房 产 坐 落：卧龙区中州西路 1255 号

测 绘 单 位：师梦勘测设计集团有限公司

建 设 单 位：南阳市垣鑫置业有限公司

测 绘 幢 号：52-96-3 中州路以南，西外环路以东（芙蓉里）（一期）-第 20 幢

师梦勘测设计集团有限公司

2025 年 04 月 25 日

全程电子化

统一社会信用代码
91410102349528406 6

营业执照

扫描二维码登录‘国家企业信用信息公示系统’了解更多登记、备案、许可监管信息。

名　　称　师梦勘测设计集团有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人　秦宝顺

经营范围　许可项目：国土空间规划编制；测绘服务；建设工程勘察；建设工程设计；建设工程施工；建设工程监理；公路工程监理；水运工程监理；水利工程建设监理；地质灾害危险性评估；地质灾害治理工程监理；地质灾害治理工程勘查；地质灾害治理工程设计；建设工程质量检测；建筑劳务分包；检验检测服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：招投标代理服务；政府采购代理服务；工程造价咨询业务；社会稳定风险评估；财政资金项目预算绩效评价服务；消防技术服务；房地产评估；资产评估；价格鉴证评估；环保咨询服务；规划设计管理；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；环境保护监测；土壤污染治理与修复服务；节能管理服务；水土流失防治服务；工程和技术研究和试验发展；水文服务；地质勘查技术服务；基础地质勘查；工程管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；卫星遥感数据处理；地理遥感信息服务；土地调查评估服务；智能无人飞行器销售（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）

注册资本　捌仟万圆整

成立日期　2015年07月24日

住　　所　河南省郑州市高新技术开发区冬青街46号B区007号

郑州高新技术产业开发区市场监督管理局 4101021636363

登记机关

2022年1月10日

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

甲级测绘资质证书（副本）

专业类别：甲级：工程测量、界线与不动产测绘、地理信息系统工程。

单位名称：***
师梦勘测设计集团有限公司

注册地址：河南省郑州市高新技术开发区冬青街46号B区007号

法定代表人：秦宝顺

证书编号：甲测资字41100933

有效期至：2027年5月23日

发证机关（印章）

2022年5月24日

No. 007265

中华人民共和国自然资源部监制

赵存：17638358321

建设单位验收结论

我方本项目负责人王浩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：合格

验收人：王浩

验收日期：2025年4月25日

建设单位：（盖章）

房 屋 状 况 表

房屋坐落	卧龙区中州西路1255号			总建筑面积（㎡）	3689.20		
申请单位（人）及联系人	南阳市垣鑫置业有限公司	联系方式		新图幅号	52-	新丘号	018
				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
	20#		9	8	1	1至8	钢混	2025	住宅	3689.20	28		共	共	共	共
备注																

测绘人　王伟　校核人　郭驰颖

日期　2025.04　日期　2025.04

版本号：ZFC002-4

幢分摊说明书

房屋坐落	卧龙区中州西路 1255 号				
测绘幢号	第 20 幢				
套内面积	2855.29	幢共用面积	833.91	幢建筑面积	3689.20

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 至 8 层	2855.288	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
外墙 KB20	-1 至出屋面层外墙	140.799	140.799
-1 至 7 层步梯、电梯、合用前室、水暖井、电井、1 层入户大堂 K1	-1 至 7 层步梯、电梯、合用前室、水暖井、电井、1 层入户大堂	693.111	720.524

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 220MM 与 20MM 粉刷层，不封闭阳台

分摊关系制定

共用区名称	参与分摊区域	参摊区域面积
地上外墙 KB20	功能区 1，K1	3548.308
K1	功能区 1	2855.288

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 KB20	0.0396806	$KB20=\frac{KB20}{\text{所有分摊 KB20 的套内面积}}=\frac{140.799}{3548.308}=0.0396806$
-1 至 7 层步梯、电梯、合用前室、水暖井、电井、1 层入户大堂 K1	0.2523472	$K1=\frac{\text{一级共有面积(含外墙分摊)+参数面积}}{\text{套内面积}}=\frac{720.5240+0.0000}{2855.2880}=0.2523472$

房产建筑面积计算明细表

房地号:52-96-3 中州路以南，西外环路以东（芙蓉里）（一期）-018-20#
申请单位：南阳市垣鑫置业有限公司
房屋坐落：卧龙区中州西路 1255 号
测绘日期：2025.01.06
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
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
101 101.412 29.615 131.03
1.2000*3.3000+0.2000*5.1000+0.1000*5.6000+10.4000*7.4000+4.0000*0.20
00+3.4000*3.1000 阳台：
(1.2000*3.2200+0.3000*3.0000)*0.5+(6.4700*1.7000)*0.5
102 101.412 29.615 131.03
1.2000*3.3000+3.1000*3.4000+10.6000*4.0000+3.4000*10.4000+0.5000*0.1
000+0.3000*5.1000+0.5*0.3000*0.0000 阳台：
(3.0000*1.5000+1.2000*0.2200)*0.5+(6.4700*1.7000)*0.5
101 101.412 29.615 131.03
3.1000*3.4000+0.6000*10.6000+10.6000*3.4000+3.4000*10.4000+5.6000*0.
1000+0.2000*5.1000+3.3000*1.2000 阳台：
(1.2000*3.2200+0.3000*3.0000)*0.5+(6.4700*1.7000)*0.5
102 101.412 29.615 131.03
0.6000*10.6000+13.7000*3.4000+3.4000*10.4000+5.6000*0.1000+0.2000*5.
1000+1.2000*3.3000 阳台：
(3.0000*1.5000+1.2000*0.2200)*0.5+(6.4700*1.7000)*0.5
3）2、3、4、5、6 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
201 101.412 29.615 131.03
1.2000*3.3000+0.2000*5.1000+0.1000*5.6000+10.4000*7.4000+4.0000*0.20
00+3.4000*3.1000 阳台：
(1.2000*3.2200+0.3000*3.0000)*0.5+(6.4700*1.7000)*0.5
202 101.412 29.615 131.03
1.2000*3.3000+3.1000*3.4000+10.6000*4.0000+3.4000*10.4000+0.5000*0.1
000+0.3000*5.1000+0.5*0.3000*0.0000 阳台：
(3.0000*1.5000+1.2000*0.2200)*0.5+(6.4700*1.7000)*0.5
201 101.412 29.615 131.03
3.1000*3.4000+0.6000*10.6000+10.6000*3.4000+3.4000*10.4000+5.6000*0.
1000+0.2000*5.1000+3.3000*1.2000 阳台：
(1.2000*3.2200+0.3000*3.0000)*0.5+(6.4700*1.7000)*0.5
202 101.412 29.615 131.03
0.6000*10.6000+13.7000*3.4000+3.4000*10.4000+5.6000*0.1000+0.2000*5.

1000+1.2000*3.3000　阳台：
(3.0000*1.5000+1.2000*0.2200)*0.5+(6.4700*1.7000)*0.5
4) 7 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
701　　105.350　30.766　136.12
1.2000*4.8000+0.5*4.8000*0.0000+0.5*2.9000*1.8000+0.5*4.8000*1.8000+0.5*3.4132*4.0607+7.4000*1.8000+0.6000*8.8000+3.4000*11.9000+8.6000*0.8000+2.7000*5.6000+5.1000*0.2000+1.2000*3.3000　阳台：(6.4700*1.7000)*0.5
702　　105.350　30.766　136.12
1.2000*4.8000+0.5*4.8000*0.0000+0.5*1.8000*2.9000+0.5*3.4132*4.0607+0.5*4.8000*1.8000+2.6000*1.8000+4.8000*4.8000+0.6000*5.8000+8.9000*3.4000+5.6000*3.5000+1.8000*0.2000+1.4000*3.3000+0.5*1.4000*0.0000　阳台：(6.4700*1.7000)*0.5
701　　105.350　30.766　136.12
1.2000*4.8000+0.5*4.8000*0.0000+0.5*2.9000*1.8000+0.5*4.8000*1.8000+0.5*3.4132*4.0607+7.4000*1.8000+3.1000*3.4000+4.0000*8.8000+8.6000*0.8000+2.7000*5.6000+1.8000*0.2000+3.3000*1.4000+0.5*0.0000*1.4000　阳台：(6.4700*1.7000)*0.5
702　　105.350　30.766　136.12
1.2000*4.8000+0.5*4.8000*0.0000+0.5*1.8000*2.9000+0.5*3.4132*4.0607+0.5*4.8000*1.8000+0.6000*10.6000+13.7000*3.4000+2.6000*1.8000+0.8000*10.4000+5.6000*2.7000+0.2000*5.1000+1.2000*3.3000　阳台：(6.4700*1.7000)*0.5
5) 8 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

2. 计算公用建筑面积分摊系数
1)住宅总建筑面积=3689.20
2)公用建筑面积分摊系数

$$KB20=\frac{KB20}{\text{所有分摊 KB20 的套内面积}}=\frac{140.799}{3548.308}=0.0396806$$

$$K1=\frac{\text{一级共有面积(含外墙分摊)+参数面积}}{\text{套内面积}}=\frac{720.5240+0.0000}{2855.2880}$$
=0.2523472

3. 计算总建筑面积
总建筑面积=3689.20

房屋共用部位设计说明表

房屋坐落：卧龙区中州西路 1255 号		
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
外墙	全楼	全楼
-1 至 7 层步梯、电梯、合用前室、水暖井、电井、1 层入户大堂	全楼	1 至 8 层
外墙设计厚度说明：-1 至 8 层墙厚为 200mm、粉刷层厚 20mm 阳台为不封闭。		
备注：		

设计单位名称（盖章）：

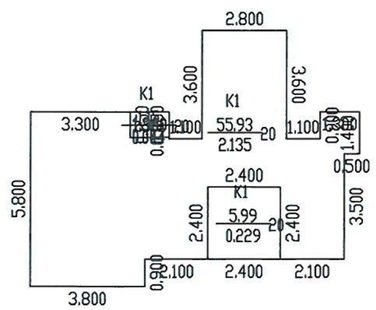
经办人签字：王浩

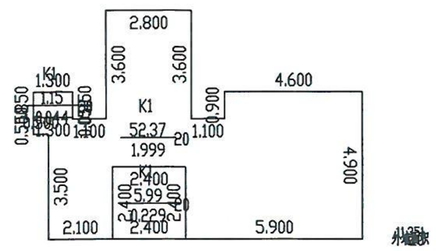
建设单位名称（盖章）：

	1单元		2单元	
8 7	住宅 701(7,8) 136.12(105.350)	住宅 702(7,8) 136.12(105.350)	住宅 701(7,8) 136.12(105.350)	住宅 702(7,8) 136.12(105.350)
6	住宅 601 131.03(101.412)	住宅 602 131.03(101.412)	住宅 601 131.03(101.412)	住宅 602 131.03(101.412)
5	住宅 501 131.03(101.412)	住宅 502 131.03(101.412)	住宅 501 131.03(101.412)	住宅 502 131.03(101.412)
4	住宅 401 131.03(101.412)	住宅 402 131.03(101.412)	住宅 401 131.03(101.412)	住宅 402 131.03(101.412)
3	住宅 301 131.03(101.412)	住宅 302 131.03(101.412)	住宅 301 131.03(101.412)	住宅 302 131.03(101.412)
2	住宅 201 131.03(101.412)	住宅 202 131.03(101.412)	住宅 201 131.03(101.412)	住宅 202 131.03(101.412)
1	住宅 101 131.03(101.412)	住宅 102 131.03(101.412)	住宅 101 131.03(101.412)	住宅 102 131.03(101.412)
-1				

南阳市房产分层图

房产坐落	卧龙区中州西路1255号					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	
房地号	52-96-3中州路以南、西外环路以东（芙蓉里）（一期）-018-20#					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	
总层数	9	地上层数	8	地下层数	1	所在层数	-1	产权面积(m²)	



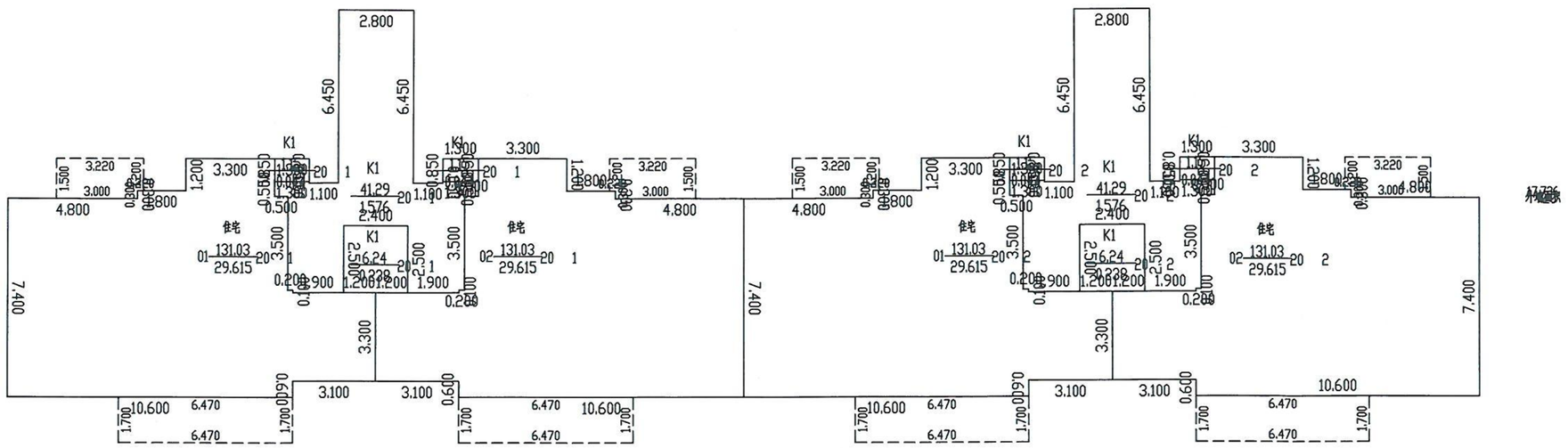


2025年03月31日　　比例 1：200　　师梦勘测设计集团有限公司

测绘人：王伟　　校核人：郭驰颖

南阳市房产分层图

房产坐落	卧龙区中州西路1255号					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	405.65
房地号	52-96-3中州路以南、西外环路以东（芙蓉里）（一期）-018-20#					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	118.47
总层数	9	地上层数	8	地下层数	1	所在层数	1	产权面积(m²)	524.12

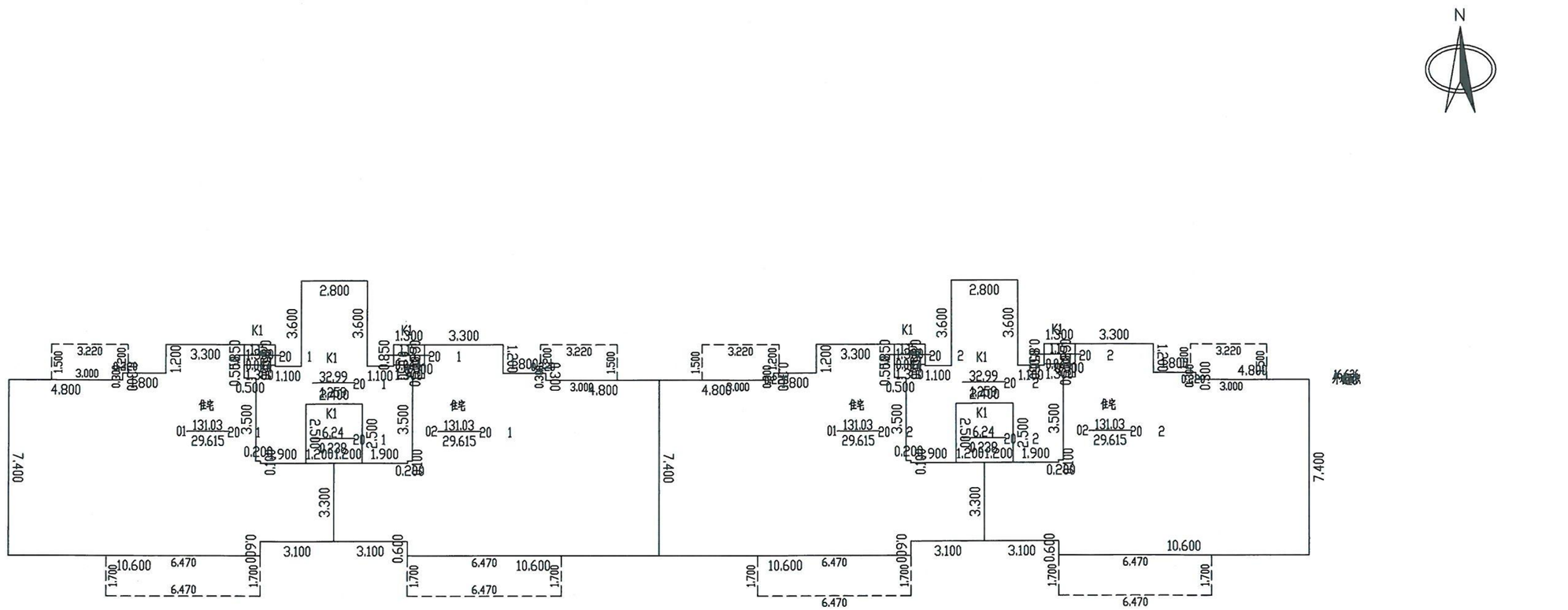


2025年03月31日　　比例 1：200　　师梦勘测设计集团有限公司

测绘人：王伟　　校核人：郭驰颖

南阳市房产分层图

房产坐落	卧龙区中州西路1255号					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	2028.24
房地号	52-96-3中州路以南、西外环路以东（芙蓉里）（一期）-018-20#					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	592.36
总层数	9	地上层数	8	地下层数	1	所在层数	2至6	产权面积(m²)	2620.60



2025年03月31日

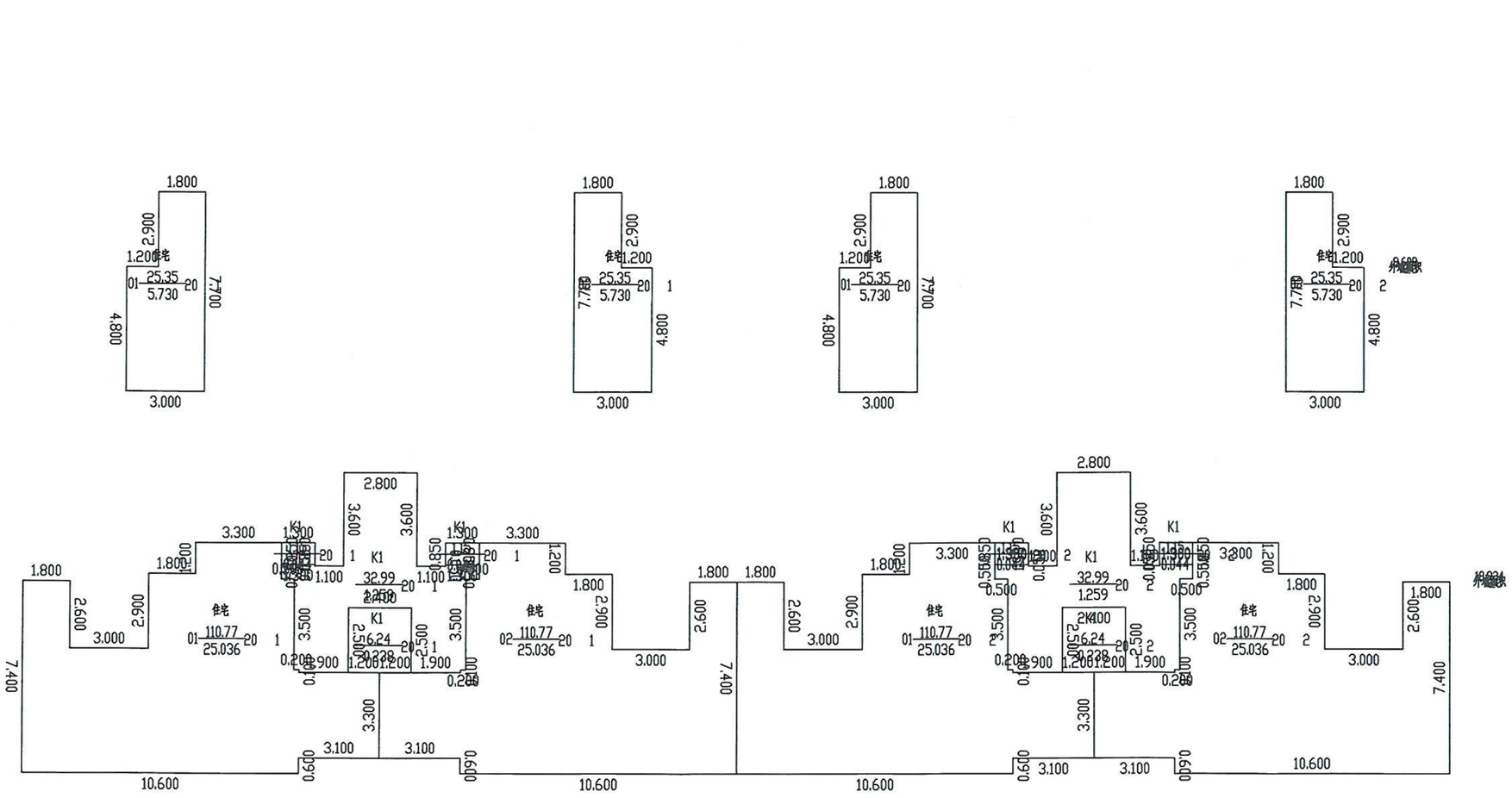
比例 1：200

师梦勘测设计集团有限公司

测绘人：王伟　　校核人：郭驰颖

南阳市房产分层图

房产坐落	卧龙区中州西路1255号					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	421.40
房地号	52-96-3中州路以南、西外环路以东（芙蓉里）（一期）-018-20#					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	123.08
总层数	9	地上层数	8	地下层数	1	所在层数	7至8	产权面积(m²)	544.48



2025年03月31日

比例 1：200

师梦勘测设计集团有限公司

测绘人：王伟　　校核人：郭驰颖