南阳市房产面积实测绘报告书

测绘单位自编号：2024052008

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 8 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

登记机关　郑州高新技术产业开发区市场监督管理局 4101021636363

2023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（㎡）		11726.61	
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
	8#		28	27	1	1	钢混	2025	风井	2.67		1	共	共	共	共
	8#		28	27	1	1至27	钢混	2025	住宅	11723.94	108		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 8 幢				
套内面积	8692.77	幢共用面积	3033.84	幢建筑面积	11726.61

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 27 层	8692.767	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 KB8	-1 至出屋面层外墙	415.492	415.492
-1 至 27 层步梯、电梯、合用前室、水暖井、电井、1 层入户大堂、2 至 27 层连廊、出屋面层电梯机房、步梯间 K1	-1 至 27 层步梯、电梯、合用前室、水暖井、电井、1 层入户大堂、2 至 27 层连廊、出屋面层电梯机房、步梯间	2618.348	2714.166

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 KB8	功能区 1，K1	11310.763
K1	功能区 1	8692.767

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 KB8	0.0367342	$KB8=\frac{KB8\ 415.492}{所有分摊\ KB8\ 的套内面积\ 11310.763}=0.0367342$

-1至27层步梯、电梯、合用前室、水暖井、电井、1层入户大堂、2至27层连廊、出屋面层电梯机房、步梯间K1	0.3122327	$K1=\frac{\text{一级共有面积(含外墙分摊)+参数面积}}{\text{套内面积}}=\frac{2714.1660+0.0000}{8692.7670}=0.3122327$

幢分摊说明书

房屋坐落	卧龙区中州西路 1255 号		
测绘幢号	第 8 幢		
幢建筑面积	11726.61	单位	平方米

注：幢建筑面积为各层外轮廓建筑面积之和。

（一）共有建筑面积汇总表

共有面积名称	所在楼层	面　积	分摊级别	用　途	备　注
外墙	全楼	415.492		全楼	
-1 至 27 层步梯、电梯、合用前室、水暖井、电井、1 层入户大堂、2 至 27 层连廊、出屋面层电梯机房、步梯间	全楼	2714.166	K1	1 至 27 层	

注：1、墙体厚度说明：-1 至 27 层墙厚为 200mm，粉刷层厚 20mm。

（二）分摊说明

分摊级别	面积	分摊系数	参与本级分摊区域
外墙	415.492	0.0367342	全楼
K1	2714.166	0.3122327	1 至 27 层

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）-018-8#
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：2024.05.20
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
105 1.980 0.691 2.67
2.2000*0.9000+0.5*2.2000*0.0000
101 93.565 32.651 126.22
0.5*1.1000*2.9000+0.5*1.5000*4.7000+0.5*3.1016*0.2643+0.5*1.4000*3.6000+0.5*4.8500*0.6000+0.5*3.8626*8.2483+0.5*4.8870*11.7107+0.5*8.0325*8.2143 阳台：(2.9000*1.5000)*0.5+(5.9000*1.5000)*0.5
102 72.201 25.196 97.40
0.5*3.1500*0.6500+0.5*1.0000*1.0000+0.5*3.2164*0.1920+0.5*2.2940*1.6783+0.5*3.2558*1.3268+0.5*2.4331*1.1508+0.5*1.8000*0.6000+0.5*4.4000*6.1000+0.5*5.2345*6.6558+0.5*7.5213*7.7859 阳台：(5.3200*1.6000)*0.5
103 72.201 25.196 97.40
6.1000*9.6000+1.8000*0.6000+0.6500*3.7500+0.5*9.6000*0.0000+0.5*1.7500*1.8000+0.5*1.0000*1.0000+0.5*3.7500*0.0000+0.5*2.5105*1.9518+0.5*1.4142*1.9446 阳台：(5.3200*1.6000)*0.5
104 83.914 29.283 113.20
0.5*6.4999*7.3000+0.5*9.7744*7.5431+0.5*1.6000*3.6000+0.5*8.1395*3.9364 阳台：(5.9000*1.5000)*0.5
3）2、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 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 93.565 32.651 126.22
0.5*2.9000*1.1000+0.5*4.7000*1.5000+0.5*4.9336*0.1662+0.5*3.6000*1.4000+0.5*0.6000*4.8500+0.5*8.8500*3.6000+0.5*8.0325*8.2142+0.5*4.8870*11.7107 阳台：(5.9000*1.5000)*0.5+(2.9000*1.5000)*0.5
202 72.201 25.196 97.40
0.5*0.6500*3.1500+0.5*1.0000*1.0000+0.5*0.9500*0.6500+0.5*1.7500*2.2000+0.5*6.1000*4.4000+0.5*1.8000*2.4000+0.5*1.4142*1.9799+0.5*1.8000*6.7000+0.5*7.5213*7.7859+0.5*3.4525*6.9109 阳台：(5.3200*1.6000)*0.5
203 72.201 25.196 97.40
6.1000*9.6000+1.8000*0.6000+0.6500*3.7500+0.5*9.6000*0.0000+0.5*1.75

00*1.8000+0.5*1.0000*1.0000+0.5*3.7500*0.0000+0.5*2.5105*1.9518+0.5*1.4142*1.9446　阳台：(5.3200*1.6000)*0.5

204　　83.914　　29.283　　113.20

0.5*6.4999*7.3000+0.5*9.7744*7.5431+0.5*1.6000*3.6000+0.5*8.1395*3.9364　阳台：(5.9000*1.5000)*0.5

2.计算公用建筑面积分摊系数

1)住宅总建筑面积=11723.94

2)公用建筑面积分摊系数

$$KB8=\frac{KB8}{\text{所有分摊KB8的套内面积}}=\frac{415.492}{11310.763}=0.0367342$$

$$K1=\frac{\text{一级共有面积(含外墙分摊)+参数面积}}{\text{套内面积}}=\frac{2714.1660+0.0000}{8692.7670}=0.3122327$$

3.计算总建筑面积

总建筑面积=11726.61

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 27 层步梯、电梯、合用前室、水暖井、电井、1 层入户大堂、2 至 27 层连廊、出屋面层电梯机房、步梯间	全楼	1 至 27 层
外墙设计厚度说明：-1 至 27 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：

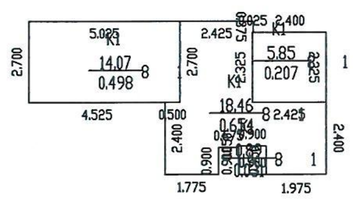
建设单位名称（盖章）：

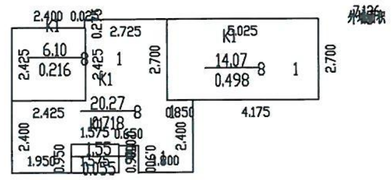
1单元

27	住宅 2701 126.22(93.565)	住宅 2702 97.40(72.201)	住宅 2703 97.40(72.201)	住宅 2704 113.20(83.914)
26	住宅 2601 126.22(93.565)	住宅 2602 97.40(72.201)	住宅 2603 97.40(72.201)	住宅 2604 113.20(83.914)
25	住宅 2501 126.22(93.565)	住宅 2502 97.40(72.201)	住宅 2503 97.40(72.201)	住宅 2504 113.20(83.914)
24	住宅 2401 126.22(93.565)	住宅 2402 97.40(72.201)	住宅 2403 97.40(72.201)	住宅 2404 113.20(83.914)
23	住宅 2301 126.22(93.565)	住宅 2302 97.40(72.201)	住宅 2303 97.40(72.201)	住宅 2304 113.20(83.914)
22	住宅 2201 126.22(93.565)	住宅 2202 97.40(72.201)	住宅 2203 97.40(72.201)	住宅 2204 113.20(83.914)
21	住宅 2101 126.22(93.565)	住宅 2102 97.40(72.201)	住宅 2103 97.40(72.201)	住宅 2104 113.20(83.914)
20	住宅 2001 126.22(93.565)	住宅 2002 97.40(72.201)	住宅 2003 97.40(72.201)	住宅 2004 113.20(83.914)
19	住宅 1901 126.22(93.565)	住宅 1902 97.40(72.201)	住宅 1903 97.40(72.201)	住宅 1904 113.20(83.914)
18	住宅 1801 126.22(93.565)	住宅 1802 97.40(72.201)	住宅 1803 97.40(72.201)	住宅 1804 113.20(83.914)
17	住宅 1701 126.22(93.565)	住宅 1702 97.40(72.201)	住宅 1703 97.40(72.201)	住宅 1704 113.20(83.914)
16	住宅 1601 126.22(93.565)	住宅 1602 97.40(72.201)	住宅 1603 97.40(72.201)	住宅 1604 113.20(83.914)
15	住宅 1501 126.22(93.565)	住宅 1502 97.40(72.201)	住宅 1503 97.40(72.201)	住宅 1504 113.20(83.914)
14	住宅 1401 126.22(93.565)	住宅 1402 97.40(72.201)	住宅 1403 97.40(72.201)	住宅 1404 113.20(83.914)
13	住宅 1301 126.22(93.565)	住宅 1302 97.40(72.201)	住宅 1303 97.40(72.201)	住宅 1304 113.20(83.914)
12	住宅 1201 126.22(93.565)	住宅 1202 97.40(72.201)	住宅 1203 97.40(72.201)	住宅 1204 113.20(83.914)
11	住宅 1101 126.22(93.565)	住宅 1102 97.40(72.201)	住宅 1103 97.40(72.201)	住宅 1104 113.20(83.914)
10	住宅 1001 126.22(93.565)	住宅 1002 97.40(72.201)	住宅 1003 97.40(72.201)	住宅 1004 113.20(83.914)
9	住宅 901 126.22(93.565)	住宅 902 97.40(72.201)	住宅 903 97.40(72.201)	住宅 904 113.20(83.914)
8	住宅 801 126.22(93.565)	住宅 802 97.40(72.201)	住宅 803 97.40(72.201)	住宅 804 113.20(83.914)
7	住宅 701 126.22(93.565)	住宅 702 97.40(72.201)	住宅 703 97.40(72.201)	住宅 704 113.20(83.914)
6	住宅 601 126.22(93.565)	住宅 602 97.40(72.201)	住宅 603 97.40(72.201)	住宅 604 113.20(83.914)
5	住宅 501 126.22(93.565)	住宅 502 97.40(72.201)	住宅 503 97.40(72.201)	住宅 504 113.20(83.914)
4	住宅 401 126.22(93.565)	住宅 402 97.40(72.201)	住宅 403 97.40(72.201)	住宅 404 113.20(83.914)
3	住宅 301 126.22(93.565)	住宅 302 97.40(72.201)	住宅 303 97.40(72.201)	住宅 304 113.20(83.914)
2	住宅 201 126.22(93.565)	住宅 202 97.40(72.201)	住宅 203 97.40(72.201)	住宅 204 113.20(83.914)
1	住宅 101 126.22(93.565)	住宅 102 97.40(72.201)	住宅 103 97.40(72.201)	住宅 104 113.20(83.914)	风井 105 2.67(1.980)
-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）-018-8#					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	
总层数	28	地上层数	27	地下层数	1	所在层数	-1	产权面积(m²)	



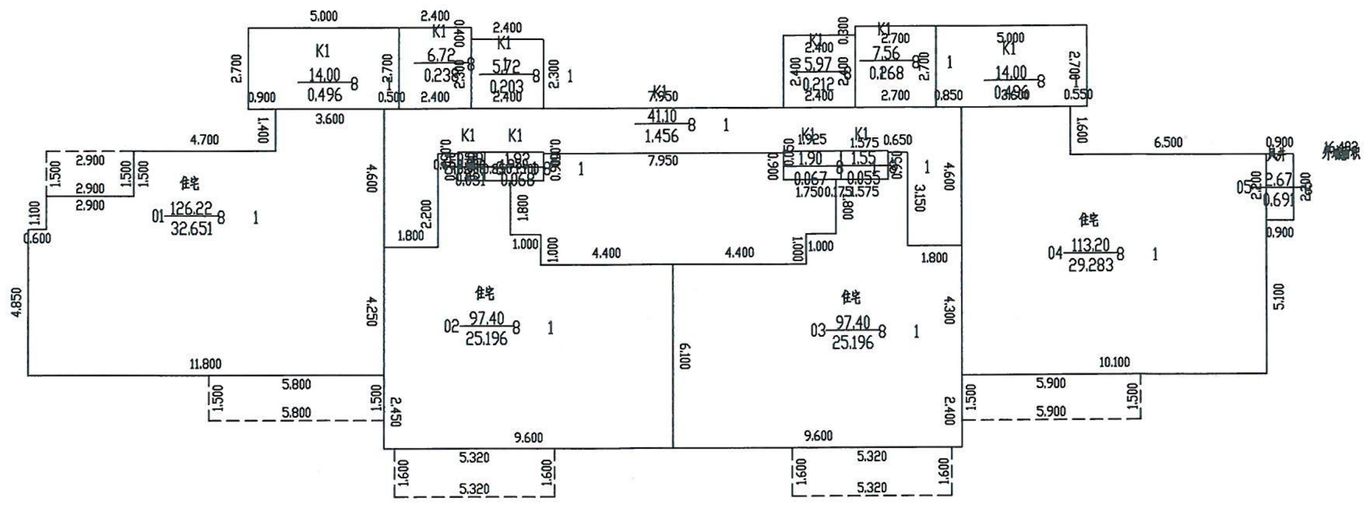


2025年03月31日　　比例 1：200　　师梦勘测设计集团有限公司

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)	323.86
房地号	52-96-3中州路以南、西外环路以东（芙蓉里）（一期）-018-8#					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	113.03
总层数	28	地上层数	27	地下层数	1	所在层数	1	产权面积(m²)	436.89

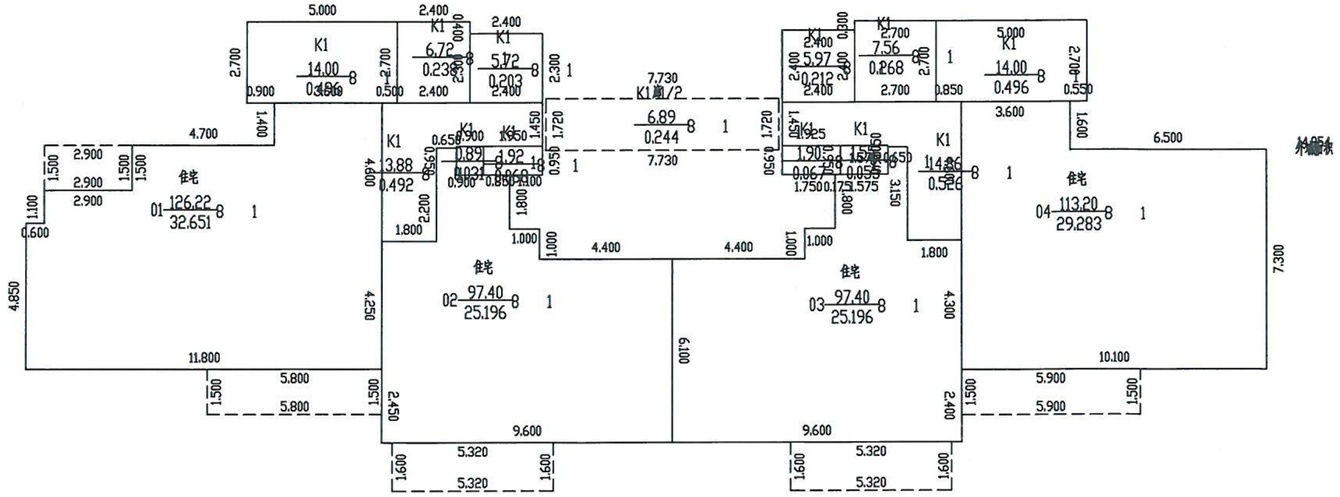


2025年03月31日　　比例 1：200　　师梦勘测设计集团有限公司

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(㎡)	8368.91
房地号	52-96-3中州路以南、西外环路以东（芙蓉里）（一期）-018-8#					建成年份	2025	共有分摊面积(㎡)	2920.81
总层数	28	地上层数	27	地下层数	1	所在层数	2至27	产权面积(㎡)	11289.72



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(㎡)	
房地号	52-96-3中州路以南、西外环路以东（芙蓉里）（一期）-018-8#					建成年份	2025	共有分摊面积(㎡)	
总层数	28	地上层数	27	地下层数	1	所在层数	出屋面层	产权面积(㎡)	

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