南阳市房产面积实测绘报告书

测绘单位自编号：2024052005

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 5 幢

师梦勘测设计集团有限公司

2025 年 4 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 4101021686368

登记机关

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

赵存：17638358321

中华人民共和国自然资源部监制

建设单位验收结论

我方本项目负责人王洁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：王洁

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（㎡）	8892.38		
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	52-96-3	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
	5#		23	22	1	1	钢混	2025	风井	5.70		1	共	共	共	共
	5#		23	22	1	1至22	钢混	2025	住宅	8886.68	88		共	共	共	共
备注																

测绘人 王伟　　校核人 郭驰颖

日期 2025.03　　日期 2025.03

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 5 幢				
套内面积	6494.38	幢共用面积	2398.00	幢建筑面积	8892.38
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 22 层	6494.380	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 KB5	-1 至出屋面层外墙	320.608	320.608		
-1 至 22 层步梯、电梯、合用前室、水暖井、电井、1 层入户大堂、2 至 22 层连廊、出屋面电梯机房、步梯间 K1	-1 至 22 层步梯、电梯、合用前室、水暖井、电井、1 层入户大堂、2 至 22 层连廊、出屋面电梯机房、步梯间	2077.392	2154.956		
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 KB5	功能区 1，K1	8571.606			
K1	功能区 1	6494.380			
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 KB5	0.0374035	$KB5=\frac{KB5\ 320.608}{所有分摊\ KB5\ 的套内面积\ 8571.606}=0.0374035$			

-1 至 22 层步梯、电梯、合用前室、水暖井、电井、1 层入户大堂、2 至 22 层连廊、出屋面电梯机房、步梯间 K1	0.3318186	$K1=\frac{\text{一级共有面积(含外墙分摊)+参数面积}}{\text{套内面积}}=\frac{2154.9560+0.0000}{6494.3800}=0.3318186$

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）-018-5#
申请单位：南阳市垣鑫置业有限公司
房屋坐落：高新区中州路以南，西环路以东
测绘日期：2024.05.18
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 83.915 30.983 114.90
7.3000*10.1000+3.6000*1.6000+0.5*3.6000*0.0000 阳台：
(5.9000*1.6000)*0.5
102 63.590 23.479 87.07
5.8000*9.0000+1.8000*0.4000+4.2000*0.4000+1.9000*2.6000+0.9000*0.650
0 阳台：(4.6200*1.6000)*0.5
103 63.590 23.479 87.07
1.6000*6.2000+9.0000*0.6500+8.1000*1.9500+6.2000*1.8000+5.8000*3.000
0+0.5*0.0001*3.0000 阳台：(4.6200*1.6000)*0.5
104 83.915 30.983 114.90
10.1000*7.3000+3.6000*1.6000+0.5*3.6000*0.0000 阳台：
(5.9000*1.6000)*0.5
105 4.160 1.536 5.70 0.8000*5.2000
3）2、3、4、5、6、7、8、9、10、11、12、13、14、15、16、17、18、19、20、21、22 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 83.915 30.983 114.90
10.1000*7.3000+1.6000*3.6000+0.5*0.0000*3.6000 阳台：
(5.9000*1.6000)*0.5
202 63.590 23.479 87.07
9.0000*5.8000+6.0000*0.4000+2.6000*1.9000+0.6500*0.9000 阳台：
(4.6200*1.6000)*0.5
203 63.590 23.479 87.07
5.8000*9.0000+1.6000*0.4000+0.9000*0.6500+1.9000*2.6000+4.4000*0.400
0+0.5*3.0000*0.0001 阳台：(4.6200*1.6000)*0.5
204 83.915 30.983 114.90
10.1000*7.3000+3.6000*1.6000+0.5*3.6000*0.0000 阳台：
(5.9000*1.6000)*0.5

2.计算公用建筑面积分摊系数
1)住宅总建筑面积=8886.68
2)公用建筑面积分摊系数

$$KB5=\frac{KB5}{\text{所有分摊KB5的套内面积}}=\frac{320.608}{8571.606}=0.0374035$$

$$K1=\frac{\text{一级共有面积(含外墙分摊)+参数面积}}{\text{套内面积}}=\frac{2154.9560+0.0000}{6494.3800}$$

=0.3318186

3. 计算总建筑面积

总建筑面积=8892.38

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 22 层步梯、电梯、合用前室、水暖井、电井、1 层入户大堂、2 至 22 层连廊、出屋面电梯机房、步梯间	全楼	全楼
外墙设计厚度说明：-1 至 22 层墙厚为 200mm，粉刷层厚 20mm。 阳台为不封闭阳台。		
备注：		

设计单位名称（盖章）：

经办人签字：王洁

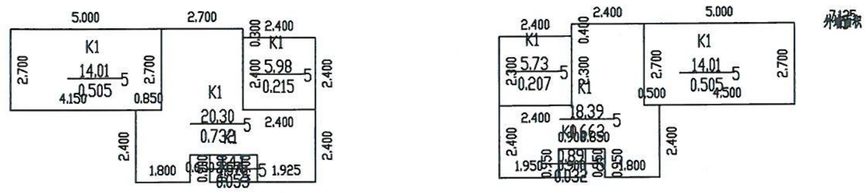
建设单位名称（盖章）：

1单元

22	住宅 2201 114.90(83.915)	住宅 2202 87.07(63.590)	住宅 2203 87.07(63.590)	住宅 2204 114.90(83.915)	
21	住宅 2101 114.90(83.915)	住宅 2102 87.07(63.590)	住宅 2103 87.07(63.590)	住宅 2104 114.90(83.915)	
20	住宅 2001 114.90(83.915)	住宅 2002 87.07(63.590)	住宅 2003 87.07(63.590)	住宅 2004 114.90(83.915)	
19	住宅 1901 114.90(83.915)	住宅 1902 87.07(63.590)	住宅 1903 87.07(63.590)	住宅 1904 114.90(83.915)	
18	住宅 1801 114.90(83.915)	住宅 1802 87.07(63.590)	住宅 1803 87.07(63.590)	住宅 1804 114.90(83.915)	
17	住宅 1701 114.90(83.915)	住宅 1702 87.07(63.590)	住宅 1703 87.07(63.590)	住宅 1704 114.90(83.915)	
16	住宅 1601 114.90(83.915)	住宅 1602 87.07(63.590)	住宅 1603 87.07(63.590)	住宅 1604 114.90(83.915)	
15	住宅 1501 114.90(83.915)	住宅 1502 87.07(63.590)	住宅 1503 87.07(63.590)	住宅 1504 114.90(83.915)	
14	住宅 1401 114.90(83.915)	住宅 1402 87.07(63.590)	住宅 1403 87.07(63.590)	住宅 1404 114.90(83.915)	
13	住宅 1301 114.90(83.915)	住宅 1302 87.07(63.590)	住宅 1303 87.07(63.590)	住宅 1304 114.90(83.915)	
12	住宅 1201 114.90(83.915)	住宅 1202 87.07(63.590)	住宅 1203 87.07(63.590)	住宅 1204 114.90(83.915)	
11	住宅 1101 114.90(83.915)	住宅 1102 87.07(63.590)	住宅 1103 87.07(63.590)	住宅 1104 114.90(83.915)	
10	住宅 1001 114.90(83.915)	住宅 1002 87.07(63.590)	住宅 1003 87.07(63.590)	住宅 1004 114.90(83.915)	
9	住宅 901 114.90(83.915)	住宅 902 87.07(63.590)	住宅 903 87.07(63.590)	住宅 904 114.90(83.915)	
8	住宅 801 114.90(83.915)	住宅 802 87.07(63.590)	住宅 803 87.07(63.590)	住宅 804 114.90(83.915)	
7	住宅 701 114.90(83.915)	住宅 702 87.07(63.590)	住宅 703 87.07(63.590)	住宅 704 114.90(83.915)	
6	住宅 601 114.90(83.915)	住宅 602 87.07(63.590)	住宅 603 87.07(63.590)	住宅 604 114.90(83.915)	
5	住宅 501 114.90(83.915)	住宅 502 87.07(63.590)	住宅 503 87.07(63.590)	住宅 504 114.90(83.915)	
4	住宅 401 114.90(83.915)	住宅 402 87.07(63.590)	住宅 403 87.07(63.590)	住宅 404 114.90(83.915)	
3	住宅 301 114.90(83.915)	住宅 302 87.07(63.590)	住宅 303 87.07(63.590)	住宅 304 114.90(83.915)	
2	住宅 201 114.90(83.915)	住宅 202 87.07(63.590)	住宅 203 87.07(63.590)	住宅 204 114.90(83.915)	
1	住宅 101 114.90(83.915)	住宅 102 87.07(63.590)	住宅 103 87.07(63.590)	住宅 104 114.90(83.915)	风井 105 5.70(4.160)
-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）-018-5#					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	
总层数	23	地上层数	22	地下层数	1	所在层数	-1	产权面积(m²)	

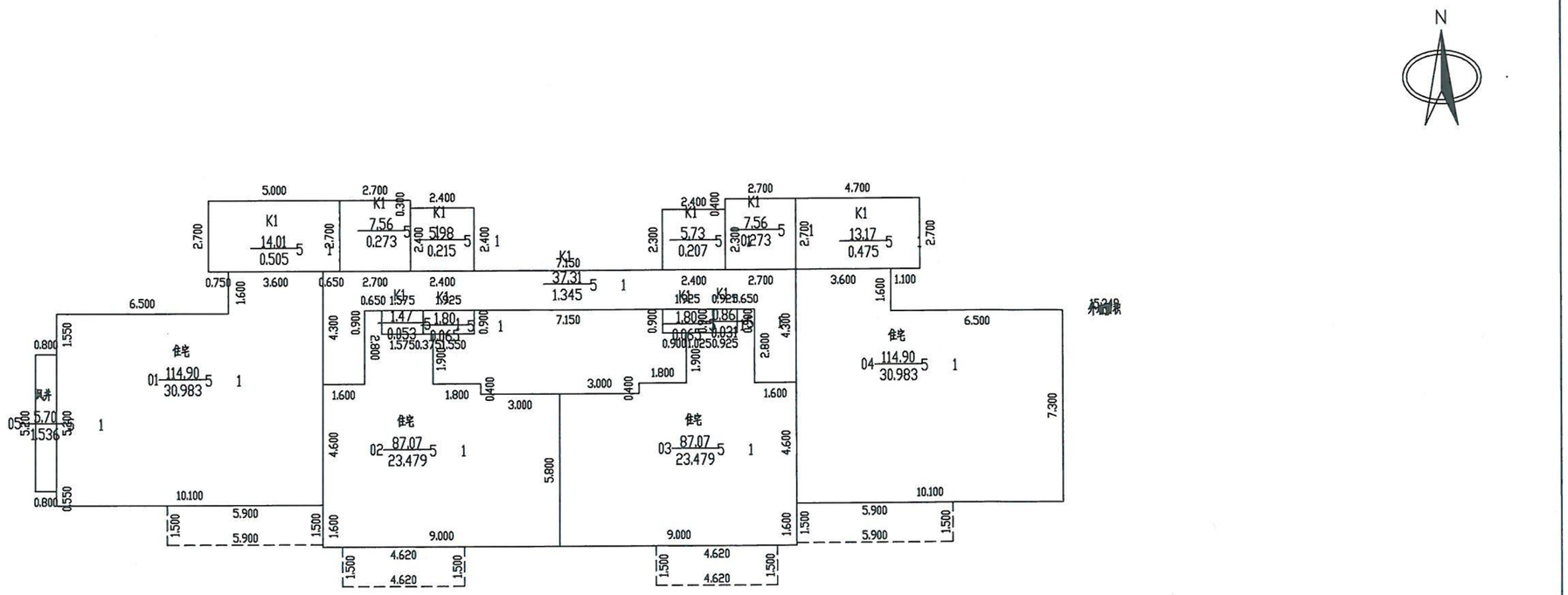


2025年03月31日　　比例 1：200　　师梦勘测设计集团有限公司

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)	299.17
房地号	52-96-3中州路以南，西外环路以东（芙蓉里）（一期）-018-5#					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	110.47
总层数	23	地上层数	22	地下层数	1	所在层数	1	产权面积(m²)	409.64

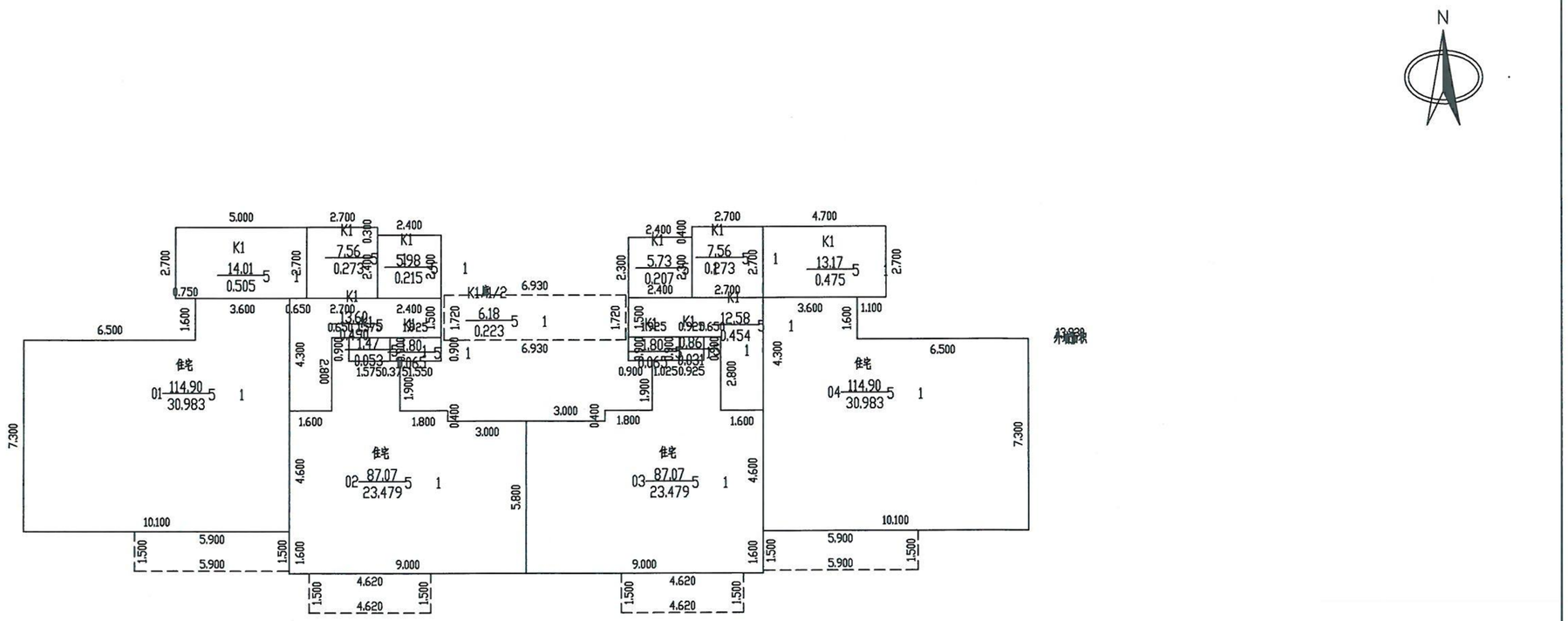


2025年03月31日　　比例 1：200　　师梦勘测设计集团有限公司

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)	6195.21
房地号	52-96-3中州路以南，西外环路以东（芙蓉里）（一期）-018-5#					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	2287.53
总层数	23	地上层数	22	地下层数	1	所在层数	2至22	产权面积(m²)	8482.74



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)	
房地号	52-96-3中州路以南，西外环路以东（芙蓉里）（一期）-018-5#					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	
总层数	23	地上层数	22	地下层数	1	所在层数	出屋面层	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