

南阳市房产面积预测绘报告书

测绘单位自编号： 2025051215

测绘类型： 预测

房产坐落： 卧龙区滨河路以西，京宛大道以北

测绘单位： 师梦勘测设计集团有限公司

建设单位： 南阳市五福置业有限公司

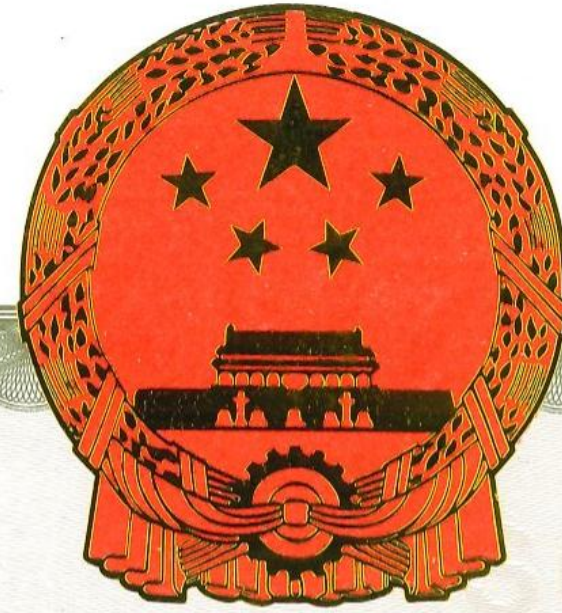
测绘幢号： 卧龙区白塔张楼城中村改造项目（滨河上
院）S3地块-第15幢

师梦勘测设计集团有限公司

2025年05月12日



全程电子化



统一社会信用代码
914101023495284066

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察；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

2023年 1月 10日



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

建设单位验收结论

我方本项目负责人刘春丽依据《房产测量规范》（GB/T17986.12000）、《关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知》（建住房〔2002〕74号）、《工程建设项目联合测绘技术规范 DB41/T 2445-2023》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：刘春丽

验收日期：2025年5月12日

建设单位：（盖章）

房屋状况表

房屋坐落		卧龙区滨河路以西，京宛大道以北							总建筑面积 (m²)		19316.56					
申请单位(人) 及联系人		南阳市五福置业有限公司							联系方式		新图幅号		新丘号		01	
											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 (m²)				墙体归属			
									规划用途	面积	套数	间数	东	南	西	北
	15#		27	26	1	26	钢混		出屋面步梯 间	47.44		2	共	共	共	共
	15#		27	26	1	1至25	钢混		住宅	19269.12	150		共	共	共	共
备注																



测绘人 王伟 校核人 郭驰颖

日期 2025.05 日期 2025.05

幢分摊说明书

房屋坐落	卧龙区滨河路以西，京宛大道以北				
测绘幢号	第 15 幢				
套内面积	14948.86	幢共用面积	4367.70	幢建筑面积	19316.56
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 25 层		14903.400	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	
地上外墙 K20	1 至出屋面层外墙		778.450	778.450	
1 层入户大堂、 1 至 25 层步梯、 电梯、合用前 室、水暖井、 电井、2 至 25 层连廊 K21	1 至 25 层		3589.25	3715.514	
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：-1 层墙厚为 200mm、粉刷层厚 20mm，1 至 26 层墙厚 200mm、保温层厚 30mm；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		
地上外墙 K20	功能区 1、K21		18508.900		
1 层入户大堂、 1 至 25 层步梯、 电梯、合用前 室、水暖井、 电井、2 至 25 层连廊 K21	功能区 1		14903.400		

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 K20	0.0420581	$K20 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{778.4500 + 0.0000}{18508.9000} = 0.0420581$
1 层入户大堂、 1 至 24 层步梯、 电梯、合用前 室、水暖井、 电井、2 至 25 层连廊 K21	0.2493065	$K21 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{3715.5140 + 0.0000}{14903.4000} = 0.2493065$



房产建筑面积计算明细表

房地号:卧龙区白塔张楼城中村改造项目(滨河上院)S3地块-01-15#

申请单位:南阳市五福置业有限公司

房屋坐落:卧龙区滨河路以西,京宛大道以北

测绘日期:2025.05.12

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

101 102.780 30.111 132.89

$8.0000 \times 1.7000 + 9.4000 \times 7.4000 + 6.1000 \times 0.6000 + 2.1000 \times 3.1000 + 1.8000 \times 1.4000$

0 阳台: $(7.7000 \times 1.7600) \times 0.5$

102 87.530 25.643 113.17

$7.4000 \times 1.7000 + 8.3000 \times 6.8000 + 5.5000 \times 0.6000 + 4.5000 \times 2.0000$ 阳台:

$(6.9000 \times 1.7600) \times 0.5$

103 102.690 30.084 132.77

$1.7000 \times 8.0000 + 1.8000 \times 9.4000 + 10.1000 \times 3.1000 + 7.4000 \times 4.5000 + 1.2000 \times 0.6000$

00 阳台: $(7.6000 \times 1.7600) \times 0.5$

101 102.690 30.084 132.77

$1.7000 \times 8.0000 + 3.3000 \times 7.4000 + 8.0000 \times 6.1000 + 4.9000 \times 1.4000 + 0.7000 \times 3.1000$

0 阳台: $(7.6000 \times 1.7600) \times 0.5$

102 87.530 25.643 113.17

$1.7000 \times 7.4000 + 9.4000 \times 4.5000 + 6.8000 \times 3.8000 + 1.0000 \times 0.6000$ 阳台:

$(6.9000 \times 1.7600) \times 0.5$

103 102.780 30.111 132.89

$1.7000 \times 8.0000 + 1.8000 \times 9.4000 + 10.1000 \times 3.1000 + 7.4000 \times 4.5000 + 1.2000 \times 0.6000$

00 阳台: $(7.7000 \times 1.7600) \times 0.5$

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

201 102.780 30.111 132.89

$8.0000 \times 1.7000 + 9.4000 \times 7.4000 + 6.1000 \times 0.6000 + 2.1000 \times 3.1000 + 1.8000 \times 1.4000$

0 阳台: $(7.7000 \times 1.7600) \times 0.5$

202 87.530 25.643 113.17

$7.4000 \times 1.7000 + 8.3000 \times 6.8000 + 4.5000 \times 2.6000 + 0.6000 \times 1.0000$ 阳台:

$(6.9000 \times 1.7600) \times 0.5$

203 102.690 30.084 132.77

$1.7000 \times 8.0000 + 3.3000 \times 7.4000 + 8.0000 \times 6.1000 + 4.9000 \times 1.4000 + 0.7000 \times 3.1000$

0 阳台: $(7.6000 \times 1.7600) \times 0.5$

201 102.690 30.084 132.77

$8.0000 \times 1.7000 + 9.4000 \times 7.4000 + 6.1000 \times 0.6000 + 1.4000 \times 4.9000 + 0.7000 \times 3.1000$

0 阳台: $(7.6000 \times 1.7600) \times 0.5$

202 87.530 25.643 113.17

$1.7000 \times 7.4000 + 9.4000 \times 4.5000 + 6.8000 \times 3.8000 + 1.0000 \times 0.6000$ 阳台:
 $(6.9000 \times 1.7600) \times 0.5$

203 102.780 30.111 132.89

$1.7000 \times 8.0000 + 1.8000 \times 9.4000 + 10.1000 \times 3.1000 + 7.4000 \times 4.5000 + 1.2000 \times 0.6000$ 阳台:
 $(7.7000 \times 1.7600) \times 0.5$

4) 25 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

2501 148.500 43.505 192.00

$0.6000 \times 4.3000 + 7.5000 \times 4.6991 + 0.5 \times 7.5000 \times 0.0009 + 8.0000 \times 1.7000 + 9.4000 \times 7.4000 + 6.1000 \times 0.6000 + 2.1000 \times 3.1000 + 1.8000 \times 1.4000$ 阳台:
 $(7.7000 \times 1.7600 + 0.6000 \times 3.1600) \times 0.5 + (7.7000 \times 1.7600) \times 0.5$

2502 122.790 35.973 158.76

$7.4000 \times 1.7000 + 4.4000 \times 4.5000 + 7.4000 \times 1.7000 + 8.3000 \times 6.8000 + 4.5000 \times 2.6000 + 0.6000 \times 1.0000$ 阳台: $(3.5000 \times 1.7600) \times 0.5 + (6.9000 \times 1.7600) \times 0.5$

2503 148.410 43.478 191.88

$7.5000 \times 4.7000 + 4.3000 \times 0.6000 + 0.5 \times 4.3000 \times 0.0000 + 1.7000 \times 8.0000 + 3.3000 \times 7.4000 + 8.0000 \times 6.1000 + 4.9000 \times 1.4000 + 0.7000 \times 3.1000$ 阳台:
 $(2.3600 \times 3.1600 + 1.7600 \times 4.5400) \times 0.5 + (7.6000 \times 1.7600) \times 0.5$

2501 148.410 43.478 191.88

$4.7000 \times 7.5000 + 4.3000 \times 0.6000 + 0.5 \times 4.3000 \times 0.0000 + 8.0000 \times 1.7000 + 9.4000 \times 7.4000 + 6.1000 \times 0.6000 + 1.4000 \times 4.9000 + 0.7000 \times 3.1000$ 阳台:
 $(7.7000 \times 1.7600 + 0.6000 \times 3.1600) \times 0.5 + (7.6000 \times 1.7600) \times 0.5$

2502 122.790 35.973 158.76

$6.2000 \times 4.4000 + 1.7000 \times 3.0000 + 1.7000 \times 7.4000 + 9.4000 \times 4.5000 + 6.8000 \times 3.8000 + 1.0000 \times 0.6000$ 阳台: $(3.5000 \times 1.7600) \times 0.5 + (6.9000 \times 1.7600) \times 0.5$

2503 148.500 43.505 192.00

$4.3000 \times 5.3000 + 4.7000 \times 3.2000 + 1.7000 \times 8.0000 + 1.8000 \times 9.4000 + 10.1000 \times 3.1000 + 7.4000 \times 4.5000 + 1.2000 \times 0.6000$ 阳台:
 $(2.3600 \times 3.1600 + 1.7600 \times 4.5400) \times 0.5 + (7.7000 \times 1.7600) \times 0.5$

5) 26 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

2601 22.730 0.992 23.72 $3.5800 \times 1.5000 + 2.8000 \times 6.2000$

2602 22.730 0.992 23.72 $7.7000 \times 2.8000 + 0.7800 \times 1.5000$

2. 计算公用建筑面积分摊系数

1) 住宅总建筑面积=19269.12

2) 公用建筑面积分摊系数

KB15

30.816

$KB15 = \frac{30.816}{19286.112} = 0.0015978$

所有分摊 KB15 的套内面积

19286.112

一级共有面积(含外墙分摊)+参数面积

0.0000+0.0000

$$K1 = \frac{\text{套内面积}}{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}} = \frac{19286.1120}{778.4500 + 0.0000} = 0.0000000$$

套内面积

19286.1120

共有面积+共有分摊面积+参数面积

778.4500+0.0000

$$K20 = \frac{\text{套内面积}}{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}} = \frac{18508.9000}{3715.5140 + 0.0000} = 0.0420581$$

套内面积

18508.9000

共有面积+共有分摊面积+参数面积

3715.5140+0.0000

$$K21 = \frac{\text{套内面积}}{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}} = \frac{14903.4000}{4101043625417} = 0.2493065$$

套内面积

14903.4000

3. 计算总建筑面积

总建筑面积=19316.56



房屋共用部位设计说明表

房屋坐落：卧龙区滨河路以西，京宛大道以北		
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 层入户大堂、1 至 25 层 步梯、电梯、合用前室、 水暖井、电井、2 至 25 层 连廊	1 至 25 层	1 至 25 层住宅
外墙设计厚度说明：-1 层墙厚为 200mm、粉刷层厚 20mm，1 至 26 层墙厚 200mm、保温层厚 30mm；阳台不封闭。		
备注：		

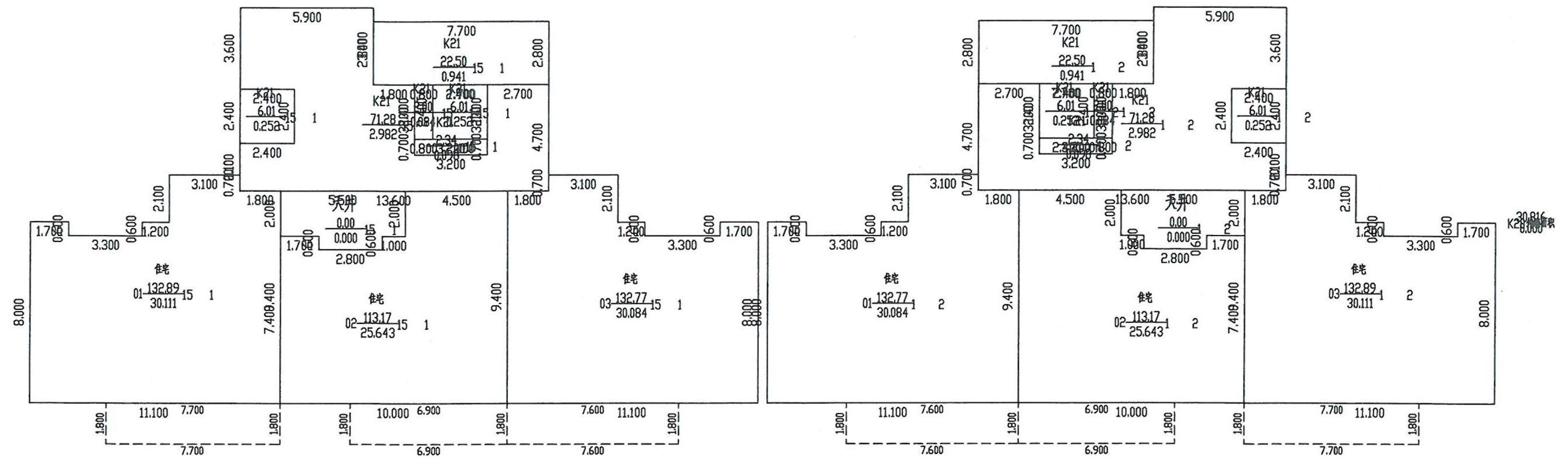
设计单位名称（盖章）：

经办人签字：李楠

建设单位名称（盖章）：

南阳市房产分层图

房产坐落	卧龙区滨河路以西，京宛大道以北					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	586.00
房地号	卧龙区白塔张楼城中村改造项目（滨河上院）S3地块-01-15#					建成年份		共有分摊面积(m²)	171.66
总层数	27	地上层数	26	地下层数	1	所在层数	1	产权面积(m²)	757.66



2025年05月12日

测绘人：王伟

校核人：郭驰颖

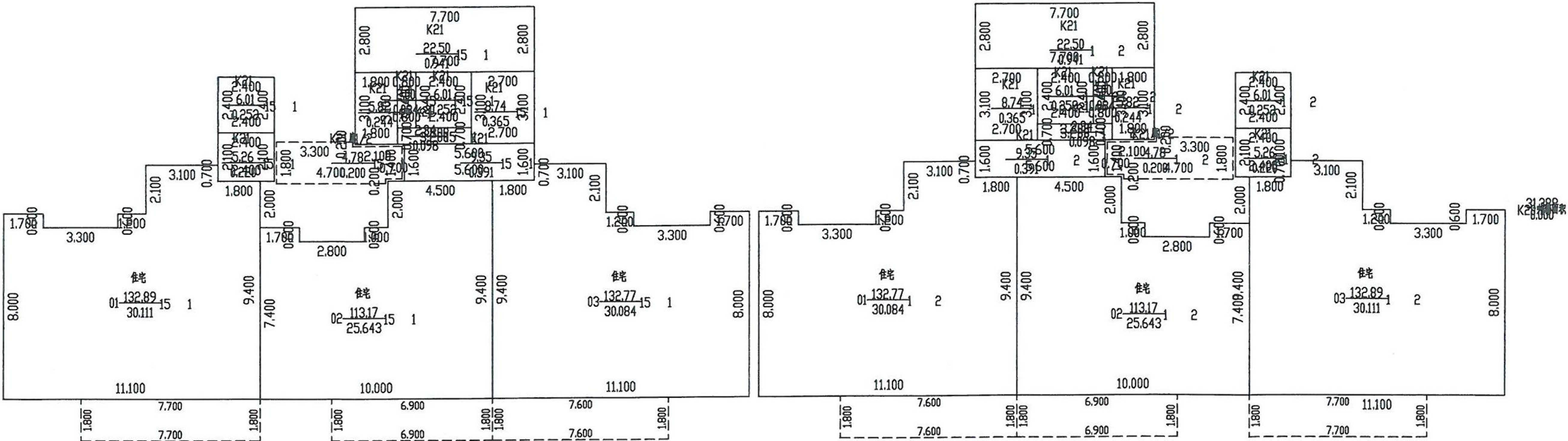
比例 1: 200

师梦勘测设计集团有限公司



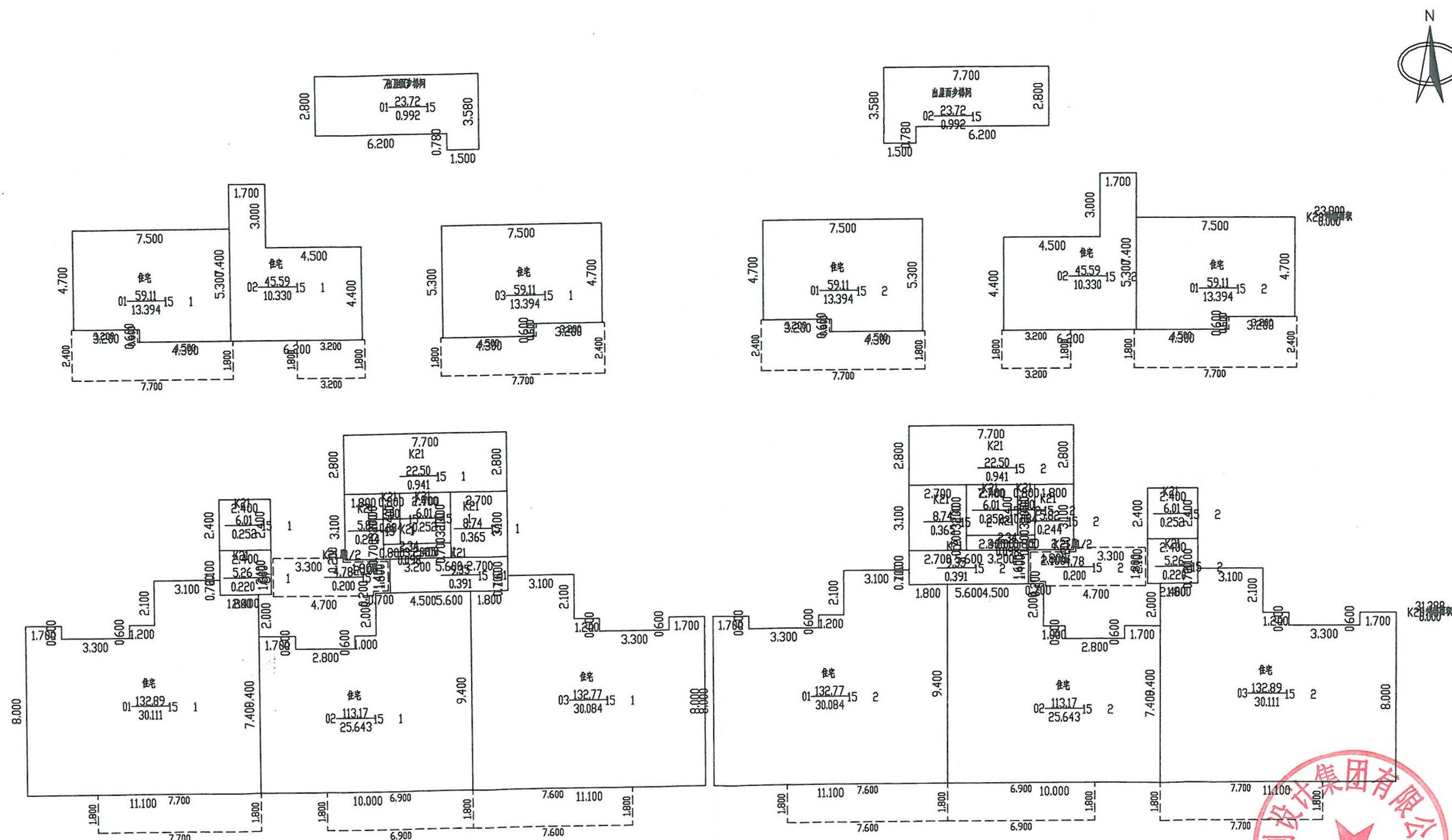
南阳市房产分层图

房产坐落	卧龙区滨河路以西，京宛大道以北					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	13478.00
房地号	卧龙区白塔张楼城中村改造项目（滨河上院）S3地块-01-15#					建成年份		共有分摊面积(m²)	3948.18
总层数	27	地上层数	26	地下层数	1	所在层数	2至24	产权面积(m²)	17426.18



南阳市房产分层图

房产坐落	卧龙区滨河路以西，京宛大道以北					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	884.86
房地号	卧龙区白塔张楼城中村改造项目（滨河上院）S3地块-01-15#					建成年份		共有分摊面积(m²)	247.86
总层数	27	地上层数	26	地下层数	1	所在层数	25至26	产权面积(m²)	1132.72



2025年05月12日

测绘人：王伟

校核人：郭驰颖

比例 1: 200

师梦勘测设计集团有限公司

