

南阳市房产面积预测绘报告书

测绘单位自编号: 2025081113

测绘类型: 预测

房产坐落: 车站路以东, 躬耕路以北, 馆前路南侧

测绘单位: 师梦勘测设计集团有限公司

建设单位: 南阳新田置业有限公司

测绘幢号: 49-100-2 南阳市化纤厂区域城市更新
项目南地块(花漾美郡) S2 地块-13#住宅楼

师梦勘测设计集团有限公司

2025 年 08 月 11 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

我方本项目负责人乔伟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：乔伟

验收日期：2018年8月11日

建设单位：（盖章）

楼盘信息确认单

以下为该房产测绘成果包含的幢房屋信息，请予以确认：

建设单位		南阳新田置业有限公司		测绘单位	师梦勘测设计集团有限公司		
房屋坐落		车站路以东，躬耕路以北，馆前路南侧					
项目名称		南阳市化纤厂区域城市更新项目南地块（花漾美郡）S2 地块		土地证号	2025-0009129		
				规划证号	建字第 4113002025GG002656 1号（建筑）		
测绘幢号		13#住宅楼		建成年份			
房屋基本信息	楼幢朝向	北		层高	1层3.9 2至18层3.0		
	单元走向、排列	一单元		房屋性质	商品房		
	房号走向	自东向西		阳台个数	每户1个		
	户型	三室两厅		阳台封闭情况	不封闭		
建筑面积	8547.48	套内面积	6373.44	总层数	20	地上层数	18
		分摊面积	2174.04			地下层数	2
我单位已组织相关人员验收并对上述填写内容确认无误。  建设单位名称（加盖公章）： 2025年08月11日							
备注：1、此确认单为房屋预测绘重要依据性文件。 2、请认真阅读后确认无误加盖单位公章，因业主方所提供信息影响测绘成果准确性而需要更改测绘信息的，由业主方自行去南阳市不动产登记服务中心提供书面说明，经南阳市不动产登记服务中心同意后，再由我方进行信息更改。							

房屋状况表

房屋坐落		车站路以东，躬耕路以北，馆前路南侧							总建筑面积 (m ²)		8547.48					
申请单位(人) 及联系人		南阳新田置业有限公司							联系方式		新图幅号		新丘号		022	
											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 (m ²)				墙体归属			
									规划用途	面积	套数	间数	东	南	西	北
	13#住宅 楼		20	18	2	出屋 面层	剪力墙		出屋面机房	44.90		5	共	共	共	共
	13#住宅 楼		20	18	2	-1	剪力墙		非机动车库	476.62		1	共	共	共	共
	13#住宅 楼		20	18	2	1	剪力墙		风井	3.66		2	共	共	共	共
	13#住宅 楼		20	18	2	1至18	剪力墙		住宅	8022.30	72		共	共	共	共
备注																

测绘人

王伟

校核人

郭驰颖

日期

2025.08

日期

2025.08

幢分摊说明书

房屋坐落	车站路以东，躬耕路以北，馆前路南侧				
测绘幢号	13#住宅楼				
套内面积	6373.44	幢共用面积	2174.04	幢建筑面积	8547.48
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 18 层	5965.520	地上住宅功能区		
功能区 2	-1 层	306.650	地上非机动车库功能区		
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	327.714	327.714		
地下外墙 K21	-1 层	19.806	19.806		
1 层入户大堂、1 至 17 层步梯、电梯、合同前室水暖井、电井、2 至 17 层连廊 K22	1 至 18 层	1731.208	1804.476		
-1 层步梯、电梯、合用前室、水暖井、电井 K23	-1 层	95.312	99.631		
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、-1 层墙厚 250mm，1 至 18 层墙厚 200mm、保温层厚 30mm。 阳台为不封闭阳台。					
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 K20	功能区 1、K23		7743.345		
地下外墙 K21	功能区 2、K22		456.809		
1 层入户大堂、1 至 17 层步梯、电梯、合同前室水暖井、电井、2 至 17 层连廊 K22	功能区 1		5965.520		
-1 层步梯、电梯、合用前室、水暖井、电井 K23	功能区 2		361.319		
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	0.0423220	共有面积+共有分摊面积+参数面积 K20=—————=0.0423220 套内面积 7743.3450
地下外墙 K21	0.0433573	共有面积+共有分摊面积+参数面积 K21=—————=0.0433573 套内面积 456.8090
1 层入户大堂、1 至 17 层步梯、电梯、合同前室水暖井、电井、2 至 17 层连廊 K22	0.3024843	共有面积+共有分摊面积+参数面积 K22=—————=0.3024843 套内面积 5965.5200
-1 层步梯、电梯、合用前室、水暖井、电井 K23	0.2757425	共有面积+共有分摊面积+参数面积 K23=—————=0.2757425 套内面积 361.3190



房产建筑面积计算明细表

房地号: 南阳市化纤厂区域城市更新项目-022-13#住宅楼

申请单位: 南阳新田置业有限公司

房屋坐落: 卧龙区车站路以东, 躬耕路以北, 馆前路南侧

测绘日期: 2025.08.11

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

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

-101 361.319 115.297 476.62

$9.0500 \times 3.4500 + 1.2000 \times 7.9000 + 7.9000 \times 2.3500 + 3.4750 \times 9.0500 + 7.9000 \times 1.175$

$0 + 7.3000 \times 29.8500 + 26.0000 \times 0.0250 + 1.8000 \times 3.6000 + 1.7000 \times 2.6000 + 15.9750 \times$

$0.1000 + 0.1000 \times 3.5750 + 1.3000 \times 1.7750 + 1.7750 \times 4.9000 + 2.5500 \times 3.6000 + 6.175$

0×1.5750

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 2.385 0.101 2.49 0.9000×2.6500

102 1.120 0.047 1.17 0.8000×1.4000

101 91.540 31.564 123.10

$1.8000 \times 9.1000 + 3.5000 \times 9.1000 + 7.9000 \times 1.2000 + 7.3000 \times 3.8000$ 阳台:

$(4.8700 \times 0.5700) \times 0.5 + (6.7700 \times 0.6000 + 6.6700 \times 1.1700) \times 0.5 + (1.3700 \times 0.7000$

$+ 0.5700 \times 3.5700) \times 0.5$

102 54.090 18.651 72.74

$6.2000 \times 6.8000 + 0.4000 \times 4.4000 + 2.6000 \times 1.8000$ 阳台: $(6.0700 \times 1.7700) \times 0.5$

103 54.090 18.651 72.74

$6.2000 \times 6.8000 + 0.4000 \times 4.4000 + 1.8000 \times 2.6000$ 阳台: $(6.0700 \times 1.7700) \times 0.5$

104 91.540 31.564 123.10

$1.8000 \times 9.1000 + 3.5000 \times 9.1000 + 7.9000 \times 1.2000 + 7.3000 \times 3.8000$ 阳台:

$(4.8700 \times 0.5700) \times 0.5 + (1.7700 \times 6.6700 + 0.6000 \times 0.1000) \times 0.5 + (4.2700 \times 0.5700$

$+ 0.8000 \times 0.7000) \times 0.5$

4) 2、3、4、5、6、7、8、9、10、11、12、13、14、15、16、17、18 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 91.540 31.564 123.10

$1.8000 \times 9.1000 + 3.5000 \times 9.1000 + 7.9000 \times 1.2000 + 7.3000 \times 3.8000$ 阳台:

$(4.8700 \times 0.5700) \times 0.5 + (1.3700 \times 0.7000 + 0.5700 \times 3.5700) \times 0.5 + (6.7700 \times 0.6000$

$+ 6.6700 \times 1.1700) \times 0.5$

202 75.350 25.981 101.33

$9.3000 \times 6.8000 + 0.4000 \times 4.4000 + 1.8000 \times 2.6000$ 阳台:

$(4.7700 \times 0.5700) \times 0.5 + (3.0700 \times 0.5700) \times 0.5 + (1.7700 \times 6.1700 + 1.2000 \times 0.1000)$

$\times 0.5$

203 75.350 25.981 101.33



6.8000*9.3000+4.4000*0.4000+1.8000*2.6000 阳台:
 (4.7700*0.5700)*0.5+(3.0700*0.5700)*0.5+(6.2700*1.2000+0.5700*6.1700)
 *0.5

204 91.540 31.564 123.10

1.8000*9.1000+3.5000*9.1000+7.9000*1.2000+7.3000*3.8000 阳台:
 (4.8700*0.5700)*0.5+(1.7700*6.6700+0.6000*0.1000)*0.5+(4.2700*0.5700
 +0.8000*0.7000)*0.5

5) 19 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

1901	14.040	0.594	14.63	5.2000*2.7000	
1902	6.240	0.264	6.50	2.4000*2.6000	
1903	2.535	0.107	2.64	5.2000*2.7000	
1904	6.240	0.264	6.50	2.4000*2.6000	
1905	14.040	0.594	14.63	5.2000*2.7000	

2. 计算公用建筑面积分摊系数

1) 住宅总建筑面积=8022.30

2) 公用建筑面积分摊系数

一级共有面积(含外墙分摊)+参数面积 0.0000+0.0000

K1=————=
 =0.0000000

套内面积 8547.6740

共有面积+共有分摊面积+参数面积 327.7140+0.0000

K20=————=
 =0.0423220

套内面积 7743.3450

共有面积+共有分摊面积+参数面积 19.8060+0.0000

K21=————=
 =0.0433573

套内面积 456.8090

共有面积+共有分摊面积+参数面积 1804.4760+0.0000

K22=————=
 =0.3024843

套内面积 5965.5200

共有面积+共有分摊面积+参数面积 99.6310+0.0000

K23=————=
 =0.2757425

套内面积 361.3190



3. 计算总建筑面积
总建筑面积=8547.48



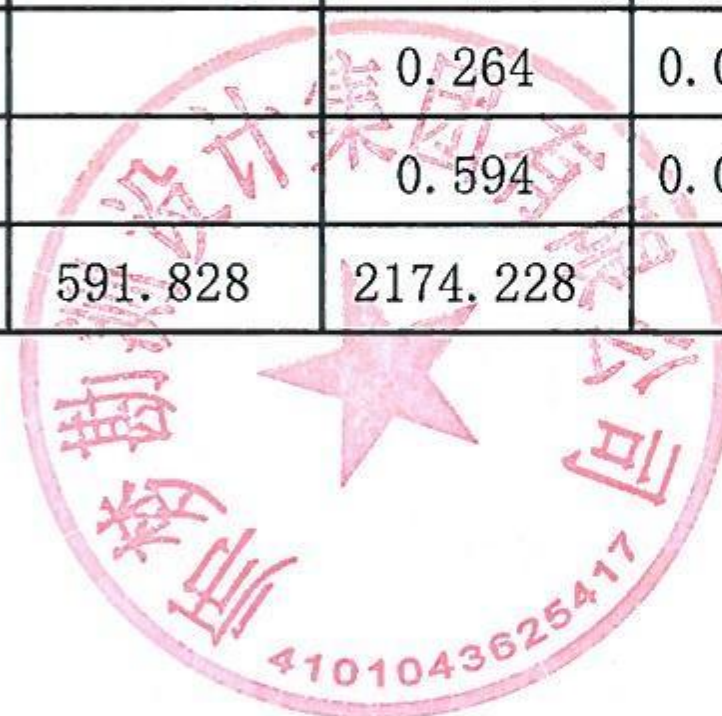
房屋建筑面积计算成果表

房屋座落		车站路以东，躬耕路以北，馆前路南侧					图幅号
开发单位		南阳新田置业有限公司					地 号
部位/用途			建筑面积	其中			公用面积 分摊系数
楼层	用途	户号		套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑面 积	分摊的公用 建筑面积	
-1	非机动车库	1	476.62	361.319		115.297	0.319099993
1	风井	01	2.49	2.385		0.101	0.042321999
1	风井	02	1.17	1.120		0.047	0.042321999
1	住宅	1单元01	123.10	91.540	8.818	31.564	0.344805986
1	住宅	1单元02	72.74	54.090	5.372	18.651	0.344805986
1	住宅	1单元03	72.74	54.090	5.372	18.651	0.344805986
1	住宅	1单元04	123.10	91.540	8.818	31.564	0.344805986
2	住宅	1单元01	123.10	91.540	8.818	31.564	0.344805986
2	住宅	1单元02	101.33	75.350	7.754	25.981	0.344805986
2	住宅	1单元03	101.33	75.350	7.754	25.981	0.344805986
2	住宅	1单元04	123.10	91.540	8.818	31.564	0.344805986
3	住宅	1单元01	123.10	91.540	8.818	31.564	0.344805986
3	住宅	1单元02	101.33	75.350	7.754	25.981	0.344805986
3	住宅	1单元03	101.33	75.350	7.754	25.981	0.344805986
3	住宅	1单元04	123.10	91.540	8.818	31.564	0.344805986
4	住宅	1单元01	123.10	91.540	8.818	31.564	0.344805986
4	住宅	1单元02	101.33	75.350	7.754	25.981	0.344805986
4	住宅	1单元03	101.33	75.350	7.754	25.981	0.344805986
4	住宅	1单元04	123.10	91.540	8.818	31.564	0.344805986
5	住宅	1单元01	123.10	91.540	8.818	31.564	0.344805986
5	住宅	1单元02	101.33	75.350	7.754	25.981	0.344805986
5	住宅	1单元03	101.33	75.350	7.754	25.981	0.344805986
5	住宅	1单元04	123.10	91.540	8.818	31.564	0.344805986
6	住宅	1单元01	123.10	91.540	8.818	31.564	0.344805986
6	住宅	1单元02	101.33	75.350	7.754	25.981	0.344805986
6	住宅	1单元03	101.33	75.350	7.754	25.981	0.344805986
6	住宅	1单元04	123.10	91.540	8.818	31.564	0.344805986
7	住宅	1单元01	123.10	91.540	8.818	31.564	0.344805986
7	住宅	1单元02	101.33	75.350	7.754	25.981	0.344805986

7	住宅	1单元03	101.33	75.350	7.754	25.981	0.344805986
7	住宅	1单元04	123.10	91.540	8.818	31.564	0.344805986
8	住宅	1单元01	123.10	91.540	8.818	31.564	0.344805986
8	住宅	1单元02	101.33	75.350	7.754	25.981	0.344805986
8	住宅	1单元03	101.33	75.350	7.754	25.981	0.344805986
8	住宅	1单元04	123.10	91.540	8.818	31.564	0.344805986
9	住宅	1单元01	123.10	91.540	8.818	31.564	0.344805986
9	住宅	1单元02	101.33	75.350	7.754	25.981	0.344805986
9	住宅	1单元03	101.33	75.350	7.754	25.981	0.344805986
9	住宅	1单元04	123.10	91.540	8.818	31.564	0.344805986
10	住宅	1单元01	123.10	91.540	8.818	31.564	0.344805986
10	住宅	1单元02	101.33	75.350	7.754	25.981	0.344805986
10	住宅	1单元03	101.33	75.350	7.754	25.981	0.344805986
10	住宅	1单元04	123.10	91.540	8.818	31.564	0.344805986
11	住宅	1单元01	123.10	91.540	8.818	31.564	0.344805986
11	住宅	1单元02	101.33	75.350	7.754	25.981	0.344805986
11	住宅	1单元03	101.33	75.350	7.754	25.981	0.344805986
11	住宅	1单元04	123.10	91.540	8.818	31.564	0.344805986
12	住宅	1单元01	123.10	91.540	8.818	31.564	0.344805986
12	住宅	1单元02	101.33	75.350	7.754	25.981	0.344805986
12	住宅	1单元03	101.33	75.350	7.754	25.981	0.344805986
12	住宅	1单元04	123.10	91.540	8.818	31.564	0.344805986
13	住宅	1单元01	123.10	91.540	8.818	31.564	0.344805986
13	住宅	1单元02	101.33	75.350	7.754	25.981	0.344805986
13	住宅	1单元03	101.33	75.350	7.754	25.981	0.344805986
13	住宅	1单元04	123.10	91.540	8.818	31.564	0.344805986
14	住宅	1单元01	123.10	91.540	8.818	31.564	0.344805986
14	住宅	1单元02	101.33	75.350	7.754	25.981	0.344805986
14	住宅	1单元03	101.33	75.350	7.754	25.981	0.344805986
14	住宅	1单元04	123.10	91.540	8.818	31.564	0.344805986
15	住宅	1单元01	123.10	91.540	8.818	31.564	0.344805986
15	住宅	1单元02	101.33	75.350	7.754	25.981	0.344805986
15	住宅	1单元03	101.33	75.350	7.754	25.981	0.344805986
15	住宅	1单元04	123.10	91.540	8.818	31.564	0.344805986
16	住宅	1单元01	123.10	91.540	8.818	31.564	0.344805986



16	住宅	1单元02	101.33	75.350	7.754	25.981	0.344805986
16	住宅	1单元03	101.33	75.350	7.754	25.981	0.344805986
16	住宅	1单元04	123.10	91.540	8.818	31.564	0.344805986
17	住宅	1单元01	123.10	91.540	8.818	31.564	0.344805986
17	住宅	1单元02	101.33	75.350	7.754	25.981	0.344805986
17	住宅	1单元03	101.33	75.350	7.754	25.981	0.344805986
17	住宅	1单元04	123.10	91.540	8.818	31.564	0.344805986
18	住宅	1单元01	123.10	91.540	8.818	31.564	0.344805986
18	住宅	1单元02	101.33	75.350	7.754	25.981	0.344805986
18	住宅	1单元03	101.33	75.350	7.754	25.981	0.344805986
18	住宅	1单元04	123.10	91.540	8.818	31.564	0.344805986
出屋面层	出屋面机房	01	14.63	14.040		0.594	0.042321999
出屋面层	出屋面机房	02	6.50	6.240		0.264	0.042321999
出屋面层	出屋面机房	03	2.64	2.535		0.107	0.042321999
出屋面层	出屋面机房	04	6.50	6.240		0.264	0.042321999
出屋面层	出屋面机房	05	14.63	14.040		0.594	0.042321999
全楼总计			8547.48	6373.439	591.828	2174.228	



房屋共用部位设计说明表

房屋坐落：车站路以东，躬耕路以北，馆前路南侧		
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
地上部分外墙	地上部分	地上部分
地下部分外墙	地下部分	地下部分
1 层入户大堂、1 至 18 层步梯、电梯、合同前室水暖井、电井、2 至 18 层连廊	1 至 18 层	1 至 18 层住宅
-1 层步梯、电梯、合用前室、水暖井、电井	-1 层	-1 层非机动车库
外墙设计厚度说明：-1 层墙厚 250mm，1 至 18 层墙厚 200mm、保温层厚 30mm。 阳台为不封闭阳台。		
备注：		

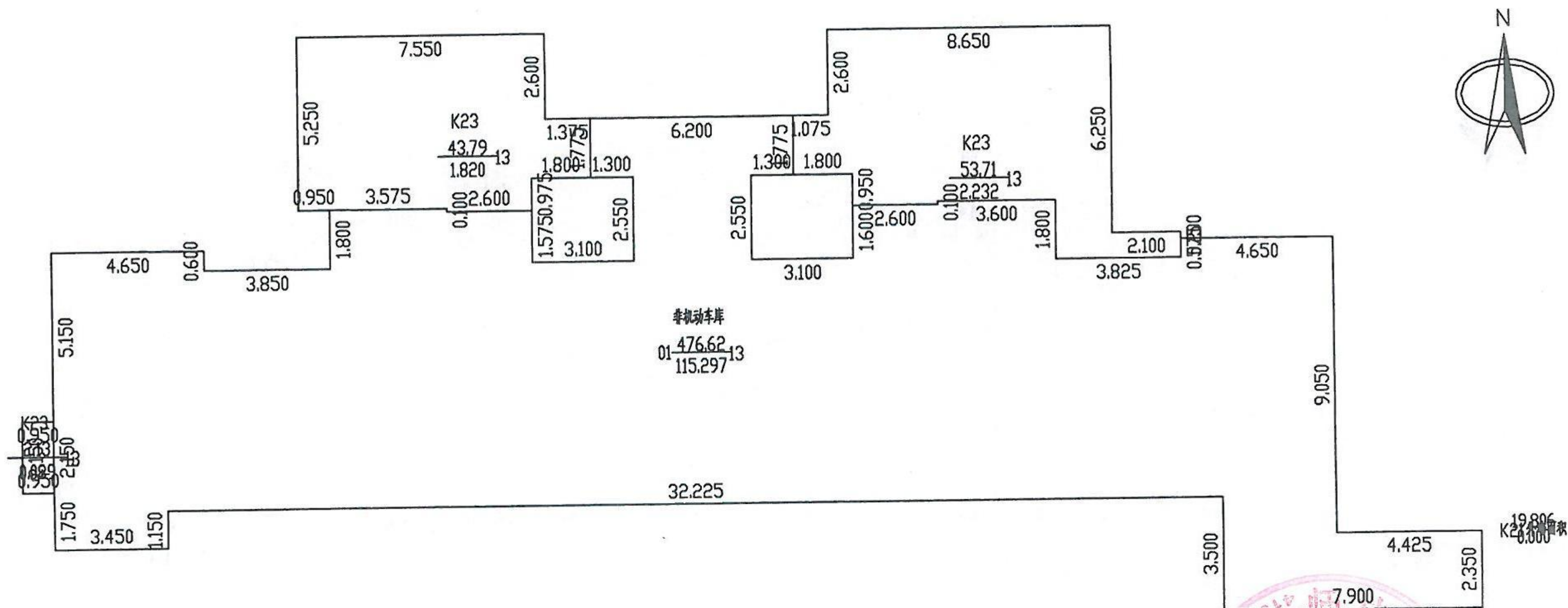
建设单位名称（盖章）

经办人签字： 乔伟

设计单位名称（盖章）

南阳市房产分层图

房产坐落	车站路以东，躬耕路以北，馆前路南侧					建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m ²)	361.32
测绘幢号	南阳市化纤厂区域城市更新项目南地块（花漾美郡）S2地块13#住宅楼					建成年份		共有分摊面积(m ²)	115.30
总层数	20	地上层数	18	地下层数	2	所在层数	-1	产权面积(m ²)	476.62



2025年08月11日

比例 1: 200

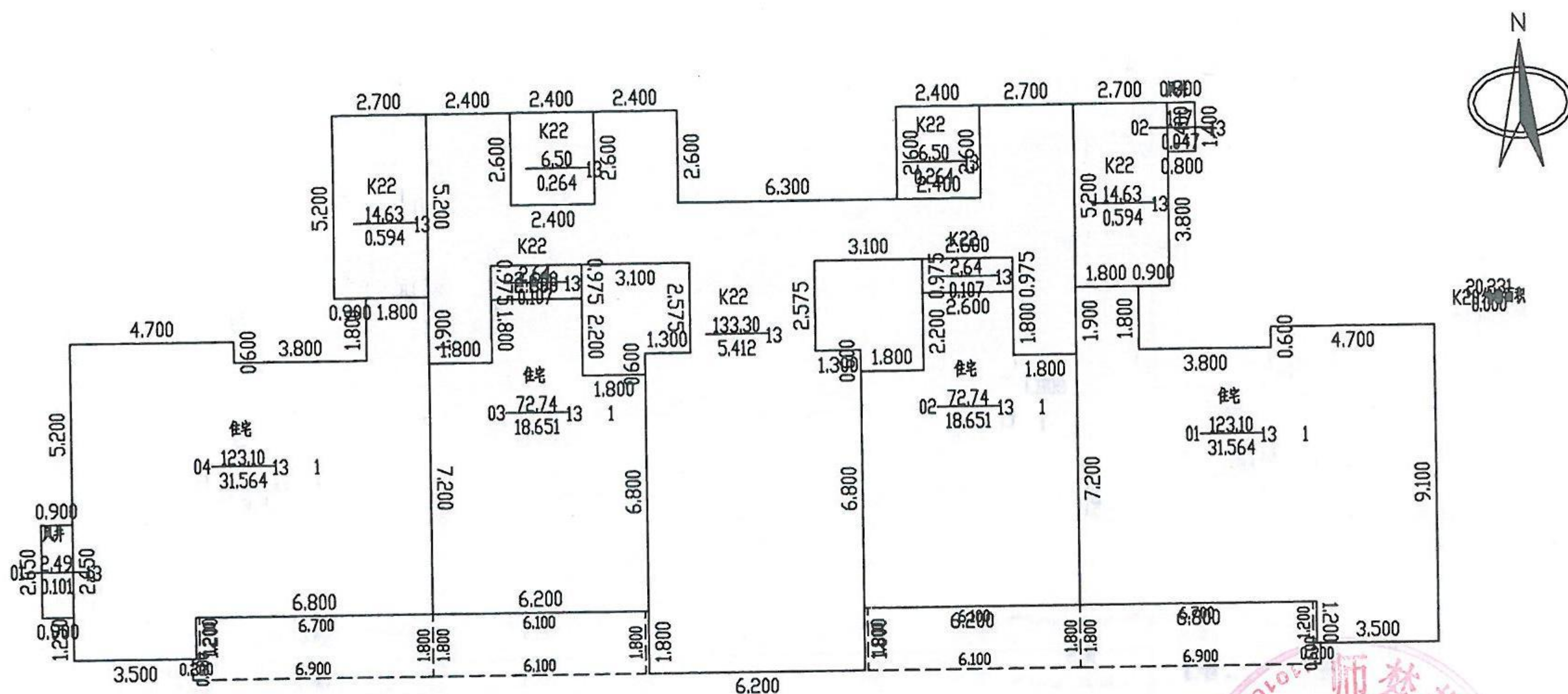
测绘人：郭驰颖

校核人：王伟

师梦勘测设计集团有限公司

南阳市房产分层图

房产坐落	车站路以东，躬耕路以北，馆前路南侧					建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m²)	294.77
测绘幢号	南阳市化纤厂区域城市更新项目南地块（花漾美郡）S2地块13#住宅楼					建成年份		共有分摊面积(m²)	100.57
总层数	20	地上层数	18	地下层数	2	所在层数	1	产权面积(m²)	395.34



2025年08月11日

比例 1: 200

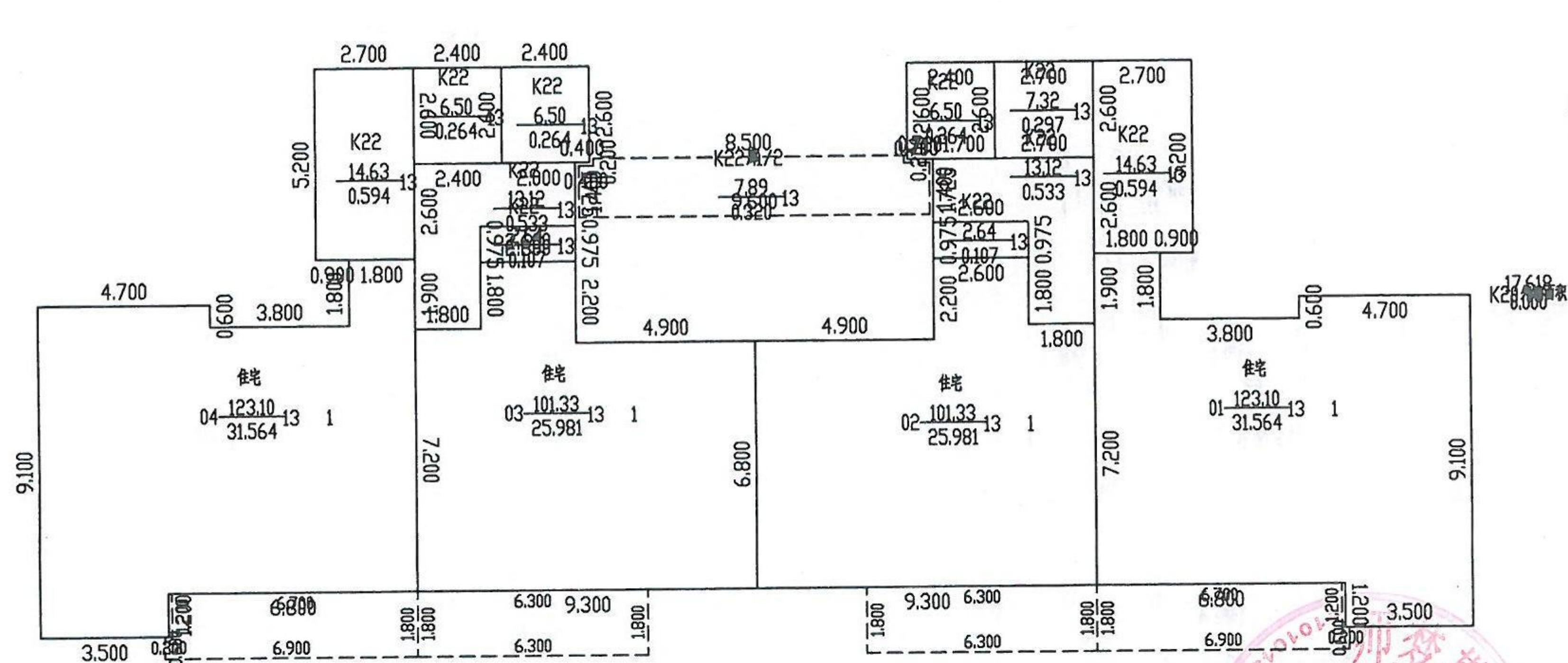
测绘人：郭驰颖

校核人：王伟

师梦勘测设计集团有限公司

南阳市房产分层图

房产坐落	车站路以东，躬耕路以北，馆前路南侧					建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m²)	5674.26
测绘幢号	南阳市化纤厂区域城市更新项目南地块（花漾美郡）S2地块13#住宅楼					建成年份		共有分摊面积(m²)	1956.36
总层数	20	地上层数	18	地下层数	2	所在层数	2至18	产权面积(m²)	7630.62



2025年08月11日

比例 1: 200

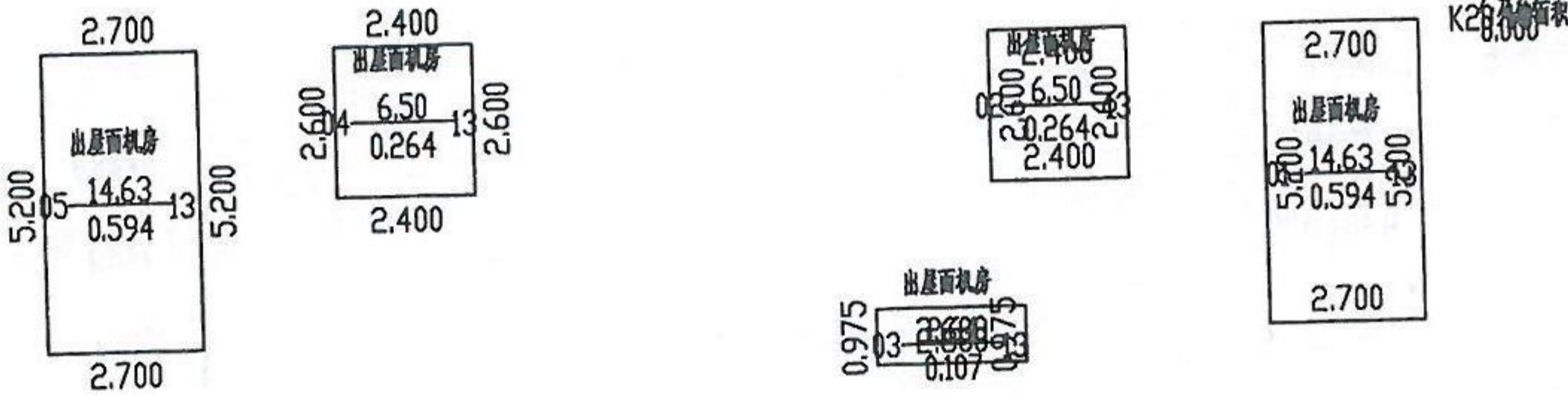
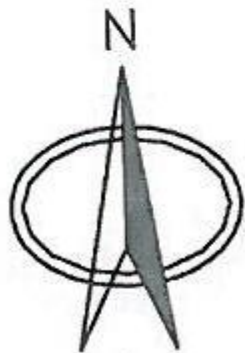
测绘人：郭驰颖

校核人：王伟

师梦勘测设计集团有限公司

南阳市房产分层图

房产坐落	车站路以东，躬耕路以北，馆前路南侧					建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m²)	43.10
测绘幢号	南阳市化纤厂区域城市更新项目南地块（花漾美郡）S2地块13#住宅楼					建成年份		共有分摊面积(m²)	1.80
总层数	20	地上层数	18	地下层数	2	所在层数	出屋面层	产权面积(m²)	44.90



比例 1: 200

2025年08月11日

测绘人：郭驰颖

校核人：王伟



师梦勘测设计集团有限公司