

南阳市房产面积预测绘报告书

测绘单位自编号： 2025081108

测绘类型： 预测绘

房产坐落： 车站路以东，躬耕路以北，馆前路南侧

测绘单位： 河南翱翔测绘地理信息有限公司

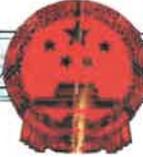
建设单位： 南阳新田置业有限公司

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-12#住宅楼

河南翱翔测绘地理信息有限公司

2025年08月09日

测绘单位房产测绘资质证书



乙级测绘资质证书

专业类别: 乙级: 摄影测量与遥感、工程测量、海洋测绘、界线与不动产测绘、地理信息系统工程。***

单位名称: 河南翔翔测绘地理信息有限公司

注册地址: 河南省南阳市宛城区汉冶街道范蠡东路宏江升龙苑7号商务楼15楼西户

法定代表人: 王方方

证书编号: 乙测资字41505640

有效期至: 2027年1月17日

发证机关(印章)
2022年1月18日



No.021255

中华人民共和国自然资源部监制



营业执照

统一社会信用代码
91411302MA9KUM4D7R

名称 河南翔翔测绘地理信息有限公司南阳宛城分公司

类型 有限责任公司分公司(自然人投资或控股)

负责人 王绪根

经营范围 一般项目: 凭总公司授权开展经营活动(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)

成立日期 2022年03月09日

营业期限 2022年03月09日至2044年09月04日

营业场所 河南省南阳市宛城区汉冶街道张衡东路字信凯旋公馆22楼1单元107室

登记机关 南阳市市场监督管理局
2022年03月09日



国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

联系电话: 15083398133



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：

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：2025年8月11日

建设单位：（盖章）

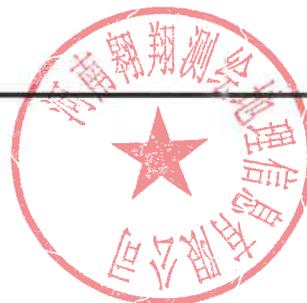


房屋状况表

房屋坐落		车站路以东，躬耕路以北，馆前路南侧							总建筑面积 (m²)				11399.23					
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		49-100- 2		新丘号		021	
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		
	12#住宅楼		26	25	1	26	剪力墙		出屋面间	44.91		5	共	共	共	共		
	12#住宅楼		26	25	1	1	剪力墙		风井	10.53		4	共	共	共	共		
	12#住宅楼		26	25	1	1	剪力墙		公厕	32.92		1	共	共	共	共		
	12#住宅楼		26	25	1	1	剪力墙		配套服务用房	89.09		1	共	共	共	共		
	12#住宅楼		26	25	1	1	剪力墙		社区服务用房	137.28		1	共	共	共	共		
	12#住宅楼		26	25	1	1	剪力墙		文化活动站	284.02		1	共	共	共	共		
	12#住宅楼		26	25	1	2-25	剪力墙		住宅	10800.48	96		共	共	共	共		
备注		社区服务用房预测面积小于规划审批面积5.24m ²																

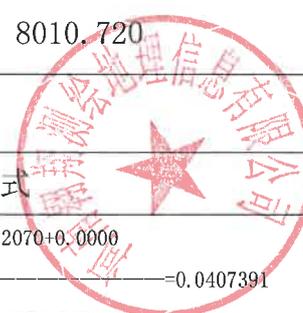
测绘人 党辉 校核人 王永君

日期 2025年8月 日期 2025年8月



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	12#住宅楼				
套内面积	8575.45	幢共用面积	2823.78	幢建筑面积	11399.23
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 层	553.84	地上配套功能区		
功能区 2	2 至 25 层	10800.48	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	446.207	446.207		
1 层入户大堂、步梯、电梯、合用前室 1 至 25 层水暖井、电井 K21	-1 层	180.372	180.372		
2 至 25 层步梯、电梯、合用前室、连廊 K22	1 至 25 层	2293.824	2293.824		
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 至 25 层墙厚为 200mm、外保温厚度为 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、功能区 2、K21、K22		10952.798		
1 层入户大堂、步梯、电梯、合用前室 1 至 25 层水暖井、电井 K21	功能区 1、功能区 2		8532.288		
2 至 25 层步梯、电梯、合用前室、连廊 K22	功能区 2		8010.720		
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	0.0407391	$K20 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{446.2070 + 0.0000}{10952.7980} = 0.0407391$			



房产建筑面积计算明细表

房地号: 49-100-2 南阳市化纤厂区域城市更新项目 021-12#住宅楼(2024091412)

申请单位: 南阳新田置业有限公司

房屋坐落: 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) 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

101 129.280 8.000 137.28
 $8.5000*3.5000+0.7999*6.4501+1.2000*3.5000+1.7499*5.0000+1.6000*0.8000+3.4501*6.0001+0.5*0.0007*0.8000+0.5*3.2000*0.7999+0.5*7.3000*3.0000+0.5*1.7999*2.0000+0.5*1.7000*1.7999+0.5*3.5000*3.1999+0.5*3.0000*6.0001+0.5*7.8924*3.7137+0.5*1.8248*5.4252+0.5*7.0215*2.3542$ 阳台:
 $(0.5*0.6001*3.5000+0.5*4.1000*0.6001+0.5*0.8486*0.8485+0.5*0.6000*0.6000)*0.5$

102 83.899 5.192 89.09
 $10.0000*7.3000+0.5*10.0000*0.0000+0.5*4.4000*1.5999+0.5*1.8000*0.1000+0.5*1.8000*0.1000+0.5*1.8028*0.4439+0.5*1.8028*1.7972+0.5*4.6818*2.2127$

103 267.469 16.551 284.02
 $5.0000*3.4999+0.7999*2.6001+1.2000*3.5000+2.6000*6.3000+22.1000*3.5000+2.6000*1.6000+0.5*3.5000*0.0000+0.5*1.6000*0.0000+0.5*3.1999*0.7999+0.5*2.6001*4.2001+0.5*5.3000*0.1000+0.5*2.6000*1.5999+0.5*5.3009*1.5506+0.5*1.8000*3.6000+0.5*4.5999*1.8000+0.5*3.5000*3.1999+0.5*2.0591*5.3224+0.5*4.9398*5.7008+0.5*2.3000*13.9001+0.5*4.1869*13.3321+0.5*13.4239*7.1663+0.5*1.8000*7.3999$ 阳台:
 $(1.2000*0.6000+0.6000*3.5000)*0.5$

104 31.000 1.918 32.92 $5.0000*6.2000$

105 2.320 0.144 2.46
 $0.5*0.7999*2.9000+0.5*2.8999*0.7999$

106 2.880 0.178 3.06
 $0.8000*3.5993+0.5*0.8000*0.0000+0.5*0.8000*0.0007$

107 2.880 0.178 3.06
 $0.8000*3.6000+0.5*3.6000*0.0000+0.5*0.0000*3.6000$

108 1.840 0.114 1.95
 $0.5*2.3000*0.7999+0.5*0.7999*2.3000$

2) 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

201 91.540 31.876 123.42
 $9.1000*3.5000+1.2000*7.9000+7.3000*5.6000+1.7999*1.8000+0.5*0.0001*1.8000$ 阳台: $(1.8000*6.7000+0.6000*0.2000)*0.5$



202 75.350 26.239 101.59
6.8000*9.3000+1.8000*0.4000+0.5*2.6000*2.1999+0.5*2.1999*2.6000 阳台：
(6.3000*1.8000)*0.5
203 75.350 26.239 101.59
6.8000*9.3000+4.4000*0.4000+2.6000*1.7999+0.5*2.6000*0.0001 阳台：
(6.3000*1.8000)*0.5
204 91.540 31.876 123.42
9.1000*3.5000+1.2000*7.9000+7.3000*5.6000+1.7999*1.8000+0.5*0.0001*1.8000 阳台：
(6.9000*0.6000+6.7000*1.2000)*0.5
3) 3、4、5、6、7、8、9、10、11、12、13、14、15、16、17、18、19、20、21、22、23、24、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
301 91.540 31.876 123.42
9.1000*3.5000+1.2000*7.9000+7.3000*5.6000+1.7999*1.8000+0.5*0.0001*1.8000 阳台：
(1.8000*6.7000+0.6000*0.2000)*0.5
302 75.350 26.239 101.59
9.3000*6.8000+1.8000*0.4000+0.5*2.1999*2.6000+0.5*2.6000*2.1999 阳台：
(6.3000*1.8000)*0.5
303 75.350 26.239 101.59
6.8000*9.3000+4.4000*0.4000+2.6000*1.7999+0.5*2.6000*0.0001 阳台：
(6.3000*1.8000)*0.5
304 91.540 31.876 123.42
3.5000*9.1000+7.9000*1.2000+5.6000*7.3000+1.8000*1.7999+0.5*1.8000*0.0001 阳台：
(6.9000*0.6000+6.7000*1.2000)*0.5

4) 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 14.040 0.572 14.61 2.7000*5.2000
2602 6.240 0.254 6.49 2.4000*2.6000
2603 6.240 0.254 6.49 2.4000*2.6000
2604 14.040 0.572 14.61
2.7000*5.2000+0.5*0.0000*5.2000
2605 2.600 0.106 2.71
2.7000*5.2000+0.5*0.0000*5.2000

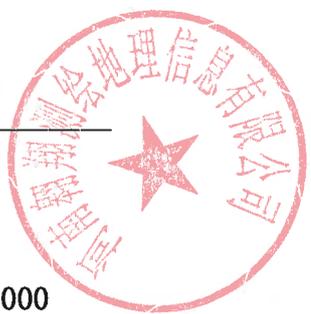
2. 计算公用建筑面积分摊系数

1) 住宅总建筑面积=10800.48

2) 公用建筑面积分摊系数

$$K1 = \frac{\text{一级共有面积(含外墙分摊)} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{0.0000 + 0.0000}{11399.0050} = 0.0000000$$

$$K20 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{446.2070 + 0.0000}{11399.0050}$$



=0.0407391

套内面积

10952.7980

共有面积+共有分摊面积+参数面积

180.3710+0.0000

K21=

=0.0211398

套内面积

8532.2880

共有面积+共有分摊面积+参数面积

2293.8240+0.0000

K22=

=0.2863443

套内面积

8010.7200

3. 计算总建筑面积

总建筑面积=11399.23



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
地上外墙 K20	地上部分	地上部分
1 层入户大堂、步梯、电梯、合用前室 1 至 25 层 水暖井、电井 K21	1 至 25 层	1 至 25 层
2 至 25 层步梯、电梯、合用前室、连廊 K22	1 至 25 层	2 至 25 层住宅
外墙设计厚度说明：1 至 25 层墙厚 200mm、保温层厚 30mm。 阳台为不封闭阳台。		
备注：		

设计单位名称（盖章）：

建设单位名称（盖章）：

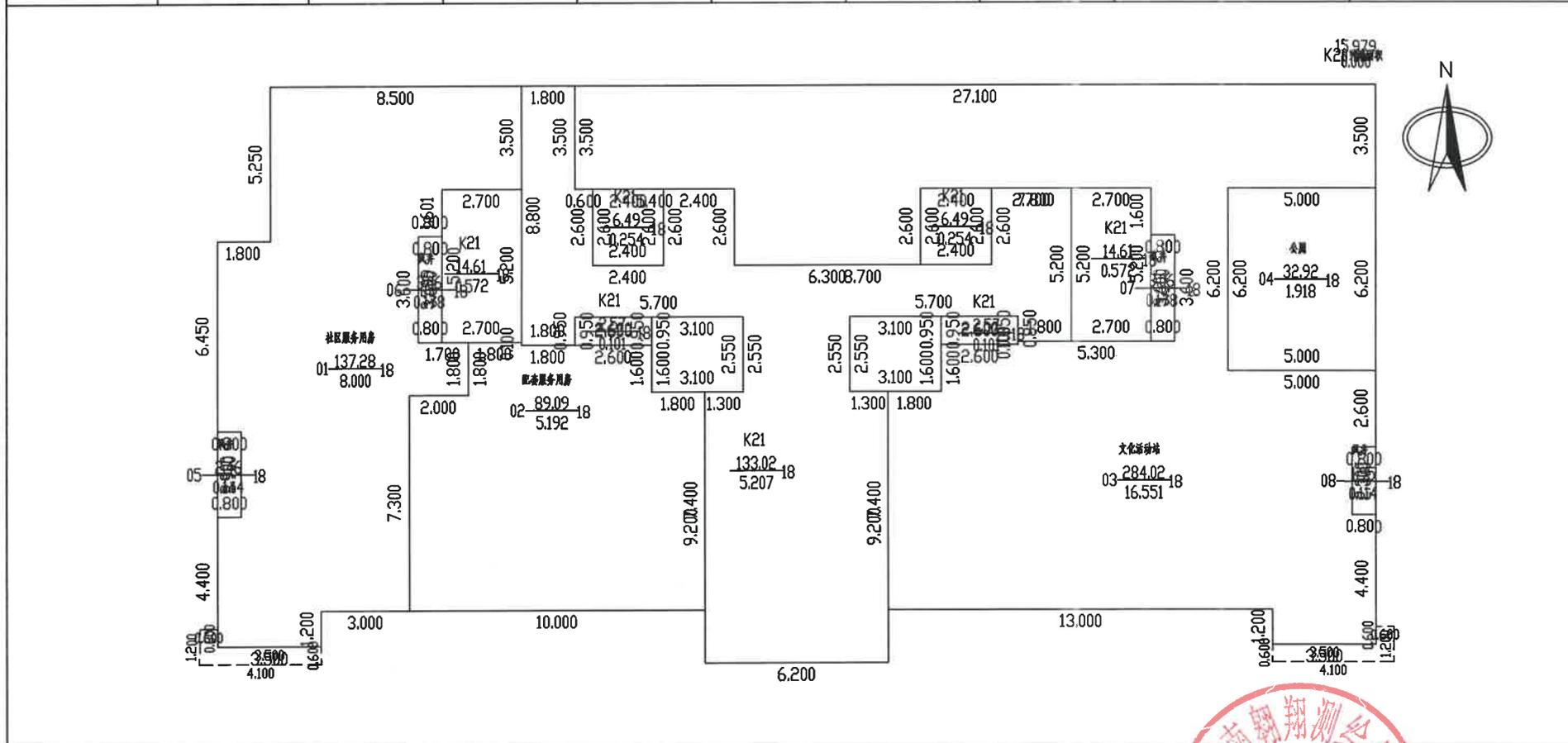
经办人签字：

李新宁



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)	521.568
测绘幢号	南阳市化纤厂区域城市更新项目(花漾美郡)S2地块12#住宅楼					建成年份		共有分摊面积(m ²)	32.275
总层数	26	地上层数	25	地下层数	1	所在层数	1	产权面积(m ²)	553.84



2025年08月09日

比例 1: 200

河南翱翔测绘地理信息有限公司

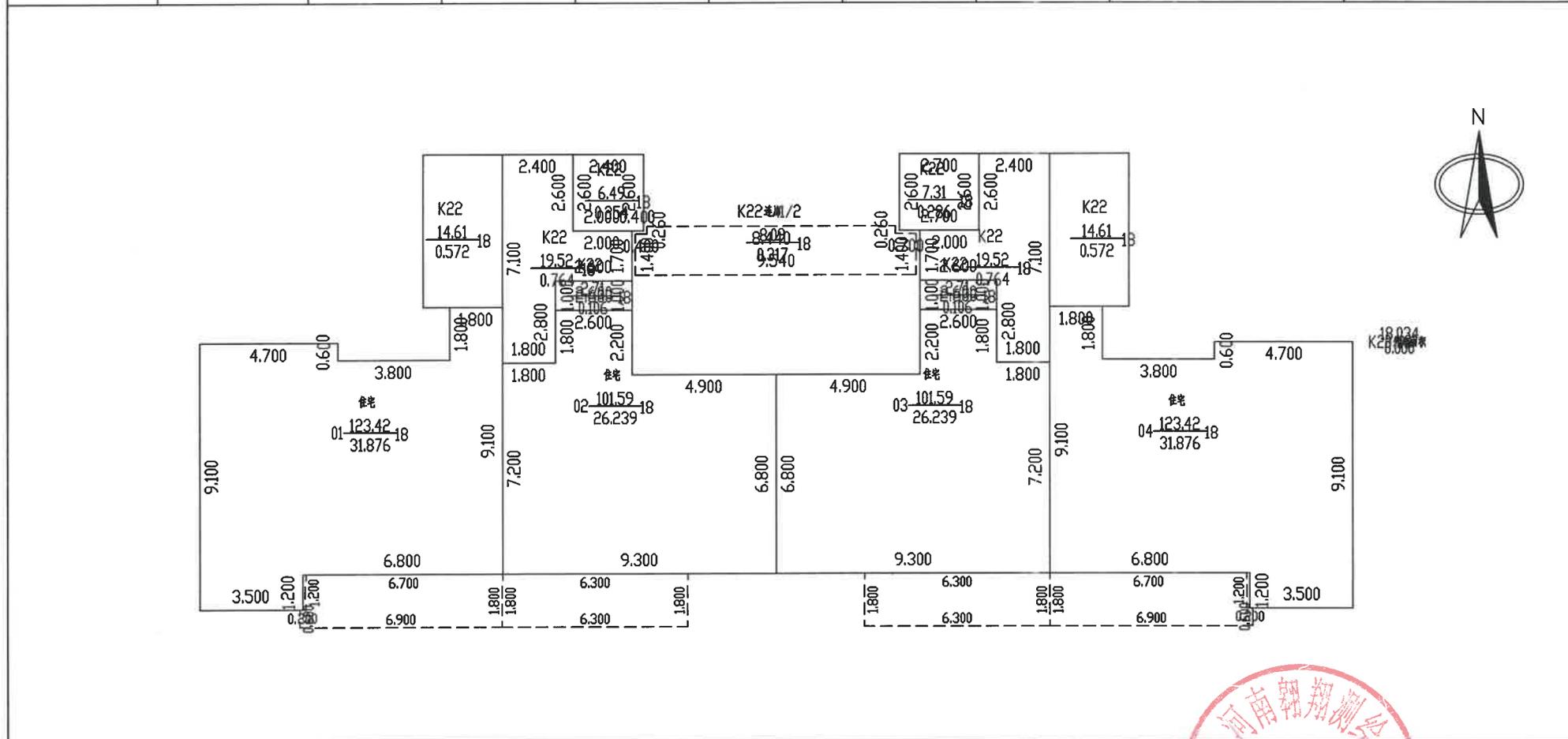
测绘人: 党辉

校核人: 艾品



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)	333.780
测绘幢号	南阳市化纤厂区域城市更新项目(花漾美郡)S2地块12#住宅楼				建成年份		共有分摊面积(m ²)	116.230
总层数	26	地上层数	25	地下层数	1	所在层数	产权面积(m ²)	450.02



2025年08月09日

比例 1: 200

河南翱翔测绘地理信息有限公司

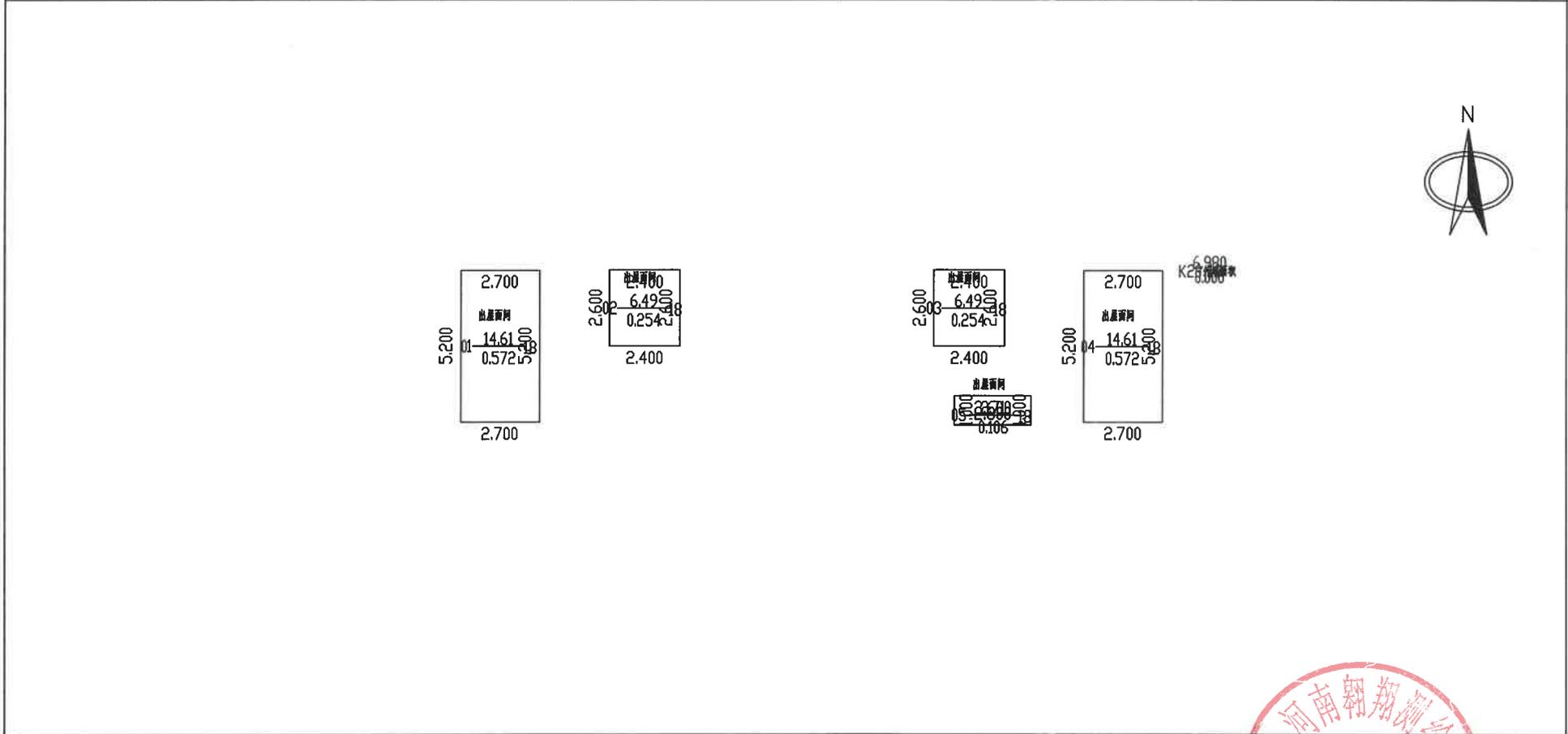
测绘人: 党辉

校核人: 艾品



南阳市房产分层图

房产坐落	车站路以东，躬耕路以北，馆前路两侧区域				建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m ²)	43.16	
测绘幢号	南阳市化纤厂区域城市更新项目(花漾美郡)S2地块12#住宅楼				建成年份		共有分摊面积(m ²)	1.758	
总层数	26	地上层数	25	地下层数	1	所在层数	出屋面层	产权面积(m ²)	44.91



2025年08月09日

比例 1: 200

河南翱翔测绘地理信息有限公司

测绘人：党辉

校核人：艾品

