

南阳市房产面积预测绘报告书

测绘单位自编号: 2025081109

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

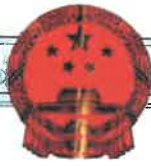
建设单位: 南阳新田置业有限公司

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-18#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



统一社会信用代码
91411302MA9KUM4D7R

营业执照



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宇信凯旋公馆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>

河南翔翔测绘地理信息有限公司

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

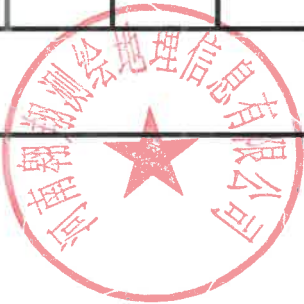
建设单位：（盖章）

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)				12689.33			
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		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
	18#住宅 楼		29	27	2	27	剪力墙		出屋面间	44.84		5	共	共	共	共
	18#住宅 楼		29	27	2	-1	剪力墙		非机动车库	551.08		1	共	共	共	共
	18#住宅 楼		29	27	2	1	剪力墙		风井	5.55		2	共	共	共	共
	18#住宅 楼		29	27	2	1-26	剪力墙		住宅	12087.86	104		共	共	共	共
备注																

测绘人 党辉 校核人 艾品

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	18#住宅楼				
套内面积	9629.82	幢共用面积	3059.51	幢建筑面积	12689.33
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		551.08	地下非机动车库功能区	
功能区 2	1 至 27 层		12087.86	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	
地下外墙 K20	地下部分		13.020	13.020	
-1 层步梯、电梯、合用前室、水暖井、电井 K21	-1 层		171.911	171.911	
地上外墙 K23	地上部分		469.847	469.847	
1 层入户大堂、2 至 26 层步梯、电梯、合用前室、连廊 K24	1 至 27 层		2505.8420	2505.8420	
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 200mm、1 至 27 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	
地下外墙 K20	功能区 1、K21			538.062	
-1 层步梯、电梯、合用前室、水暖井、电井 K21	功能区 1			370.213	
地上外墙 K23	功能区 2、K24			11668.4720	
1 层入户大堂、2 至 26 层步梯、电梯、合用前室、连廊 K24	功能区 2			9211.181	
分摊系数					
共用区名称	K 系数值	K 系数值计算公式			

地下外墙 K20	0.0241980	共有面积+共有分摊面积+参数面积 13.0200+0.0000 K20=-----=0.0241980 套内面积 538.0620
-1 层步梯、电梯、合用前室、水暖井、电井 K21	0.4643570	共有面积+共有分摊面积+参数面积 171.9110+0.0000 K21=-----=0.4643570 套内面积 370.2130
地上外墙 K23	0.0402664	共有面积+共有分摊面积+参数面积 469.8470+0.0000 K23=-----=0.0402664 套内面积 11668.4720
1 层入户大堂、2 至 26 层步梯、电梯、合用前室、连廊 K24	0.2720435	共有面积+共有分摊面积+参数面积 2505.8420+0.0000 K24=-----=0.2720435 套内面积 9211.1810



房产建筑面积计算明细表

计算书

房地号:49-100-2 南阳市化纤厂区域城市更新项目 -021-18#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: 2024.09.15

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

-101 370.213 180.869 551.08

$6.5000 \times 2.6250 + 0.0253 \times 7.7500 + 0.1000 \times 12.2750 + 4.2999 \times 4.0000 + 0.6251 \times 4.6500 + 0.0250 \times 7.1500 + 8.4750 \times 7.3249 + 1.1500 \times 3.4501 + 9.1249 \times 3.6000 + 2.5500 \times 2.2751 + 5.5000 \times 4.8749 + 2.6000 \times 1.6002 + 6.9000 \times 4.8750 + 0.5 \times 3.4501 \times 0.0001 + 0.5 \times 3.6000 \times 0.0001 + 0.5 \times 0.0000 \times 1.6002 + 0.5 \times 12.2750 \times 3.0250 + 0.5 \times 2.6000 \times 3.0251 + 0.5 \times 6.4749 \times 14.8750 + 0.5 \times 14.8751 \times 3.4500 + 0.5 \times 0.5999 \times 3.4500 + 0.5 \times 3.4500 \times 0.6000$

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

101 108.090 33.758 141.85

$0.6000 \times 3.5000 + 10.3000 \times 3.5000 + 7.0000 \times 9.1000 + 0.5 \times 7.0000 \times 0.0000$ 阳台:
 $(1.8000 \times 6.9000 + 0.6000 \times 0.1000) \times 0.5 + (3.5000 \times 0.5995 + 0.7000 \times 1.1992 + 0.5 \times 0.0000 \times 1.1992) \times 0.5$

102 75.350 23.533 98.88

$1.8000 \times 7.2000 + 6.8000 \times 7.5000 + 0.5 \times 9.3000 \times 0.0000 + 0.5 \times 7.5000 \times 0.0000 + 0.5 \times 2.6000 \times 2.1999 + 0.5 \times 2.1999 \times 2.6000$ 阳台:
 $(6.2000 \times 1.8000) \times 0.5 + (2.9700 \times 0.6000) \times 0.5$

103 75.350 23.533 98.88

$0.5 \times 4.9000 \times 6.8000 + 0.5 \times 7.2000 \times 1.8000 + 0.5 \times 2.6000 \times 2.1999 + 0.5 \times 1.7999 \times 2.6000 + 0.5 \times 2.6306 \times 7.3900 + 0.5 \times 8.3815 \times 7.5452$ 阳台:
 $(6.2000 \times 1.8000) \times 0.5 + (2.9700 \times 0.6000) \times 0.5$

104 91.510 28.580 120.09

$3.5000 \times 9.1000 + 0.6000 \times 1.2000 + 0.5 \times 1.8000 \times 1.8000 + 0.5 \times 2.5456 \times 6.4347 + 0.5 \times 5.0000 \times 7.3000 + 0.5 \times 7.5186 \times 6.6023$ 阳台:
 $(6.8000 \times 0.6000 + 6.7000 \times 1.2000) \times 0.5 + (0.6000 \times 4.1000 + 0.6383 \times 0.6000 + 0.5 \times 0.6383 \times 0.0000) \times 0.5$

105 3.255 0.131 3.39

$3.1002 \times 1.0500 + 0.5 \times 0.0001 \times 1.0500$

106 2.080 0.084 2.16

$0.5 \times 0.8000 \times 2.6000 + 0.5 \times 2.6000 \times 0.8000$



4) 2、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

201 108.090 33.758 141.85

3.1000*10.5000+11.1000*3.5000+2.5000*10.5000+1.2000*3.5000 阳台：
(1.8000*6.9000+0.6000*0.1000)*0.5

202 75.350 23.533 98.88

6.8000*9.3000+4.4000*0.4000+1.8000*2.6000 阳台：(6.3000*1.8000)*0.5

203 75.350 23.533 98.88

6.8000*9.3000+4.4000*0.4000+2.6000*1.8000 阳台：(6.3000*1.8000)*0.5

204 91.510 28.580 120.09

1.8000*9.1000+3.5000*9.1000+7.3000*5.0000+1.2000*0.6000 阳台：
(6.8000*0.6000+6.7000*1.2000)*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 137.423 42.919 180.34

4.2000*5.6504+2.8000*2.0003+0.5*2.8000*0.0001+3.1000*10.5000+11.1000
*3.5000+2.5000*10.5000+1.2000*3.5000 阳台：
(1.8000*6.9000+0.6000*0.1000)*0.5

2602 99.493 31.073 130.56

5.2004*3.5000+2.2004*2.7000+6.8000*9.3000+4.4000*0.4000+1.8000*2.6000
0 阳台：(6.3000*1.8000)*0.5

2603 99.493 31.073 130.56

6.2000*2.2004+3.5000*3.0000+6.8000*9.3000+4.4000*0.4000+2.6000*1.8000
0 阳台：(6.3000*1.8000)*0.5

2604 117.272 36.626 153.90

5.2004*3.8000+0.5*3.0000*2.0004+0.5*2.0000*3.0000+1.8000*9.1000+3.5000*9.1000+7.3000*5.0000+1.2000*0.6000 阳台：
(6.8000*0.6000+6.7000*1.2000)*0.5

6) 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

2705 14.040 0.565 14.61

2.7000*5.2000+0.5*0.0000*5.2000

2706 6.240 0.251 6.49

2.4000*2.6000+0.5*0.0000*2.6000

2707 6.240 0.251 6.49 2.4000*2.6000

2708 2.535 0.102 2.64

0.5*0.9750*2.6000+0.5*2.6000*0.9750

2709 14.040 0.565 14.61

5.2000*2.7000+0.5*5.2000*0.0000



2. 计算公用建筑面积分摊系数

1) 住宅总建筑面积=12087.86

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

12689.4010

共有面积+共有分摊面积+参数面积

13.0200+0.0000

K20=-----=

=0.0241980

套内面积

538.0620

共有面积+共有分摊面积+参数面积

171.9110+0.0000

K21=-----=

=0.4643570

套内面积

370.2130

共有面积+共有分摊面积+参数面积

469.8470+0.0000

K23=-----=

=0.0402664

套内面积

11668.4720

共有面积+共有分摊面积+参数面积

2505.8420+0.0000

K24=-----=

=0.2720435

套内面积

9211.1810

3. 计算总建筑面积

总建筑面积=12689.33



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
地下外墙	地下部分	地下部分
-1 层步梯、电梯、合用前室、水暖井、电井	-1 层	-1 层
地上外墙	地上部分	地上部分
1 层入户大堂、2 至 26 层步梯、电梯、合用前室、连廊	1 至 26 层	1 至 27 层住宅
外墙设计厚度说明：-1 层墙厚 200mm、1 至 27 层墙厚 200mm、保温层厚 30mm。 阳台为不封闭阳台。		
备注：		

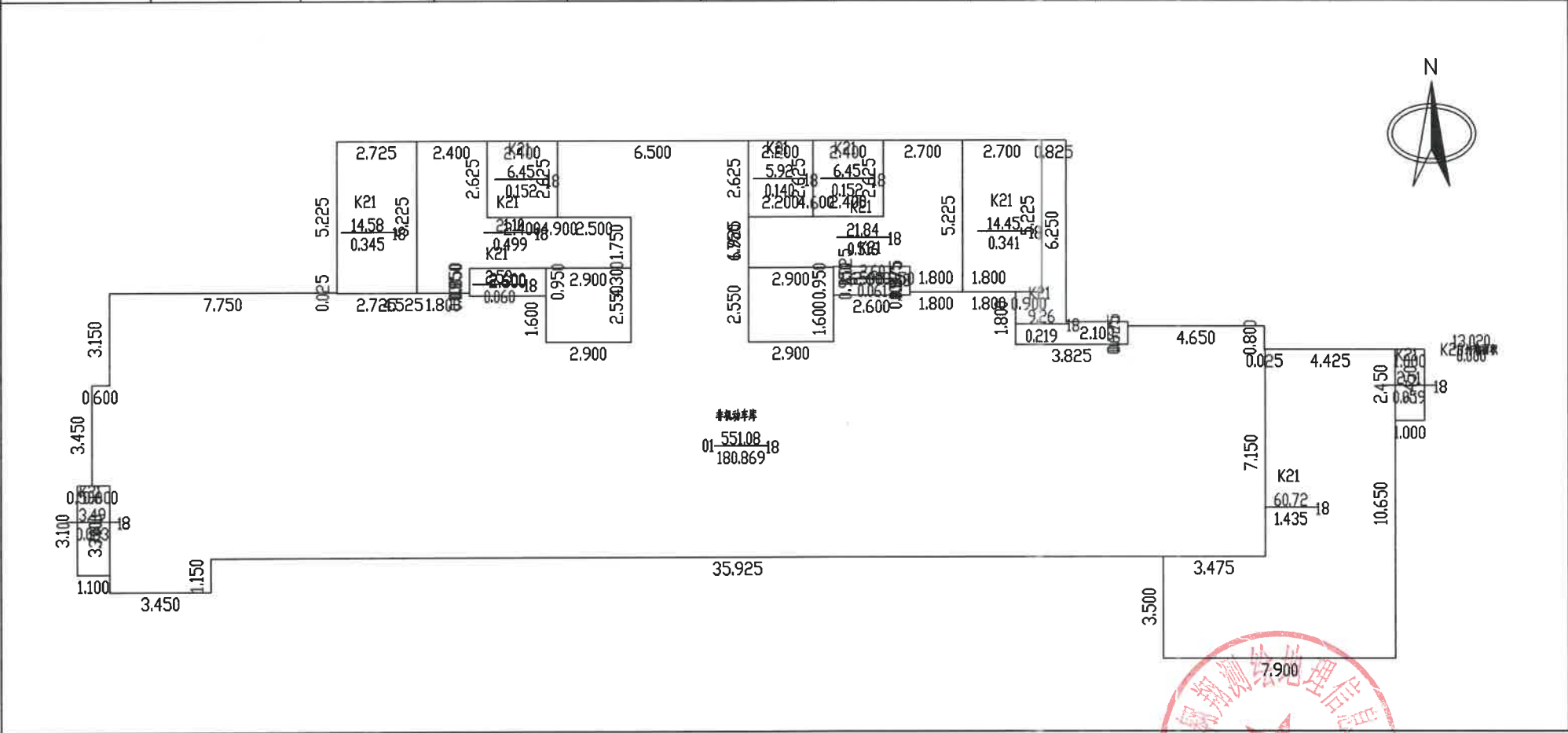
设计单位名称（盖章）：

经办人签字：李新宁

建设单位名称（盖章）：

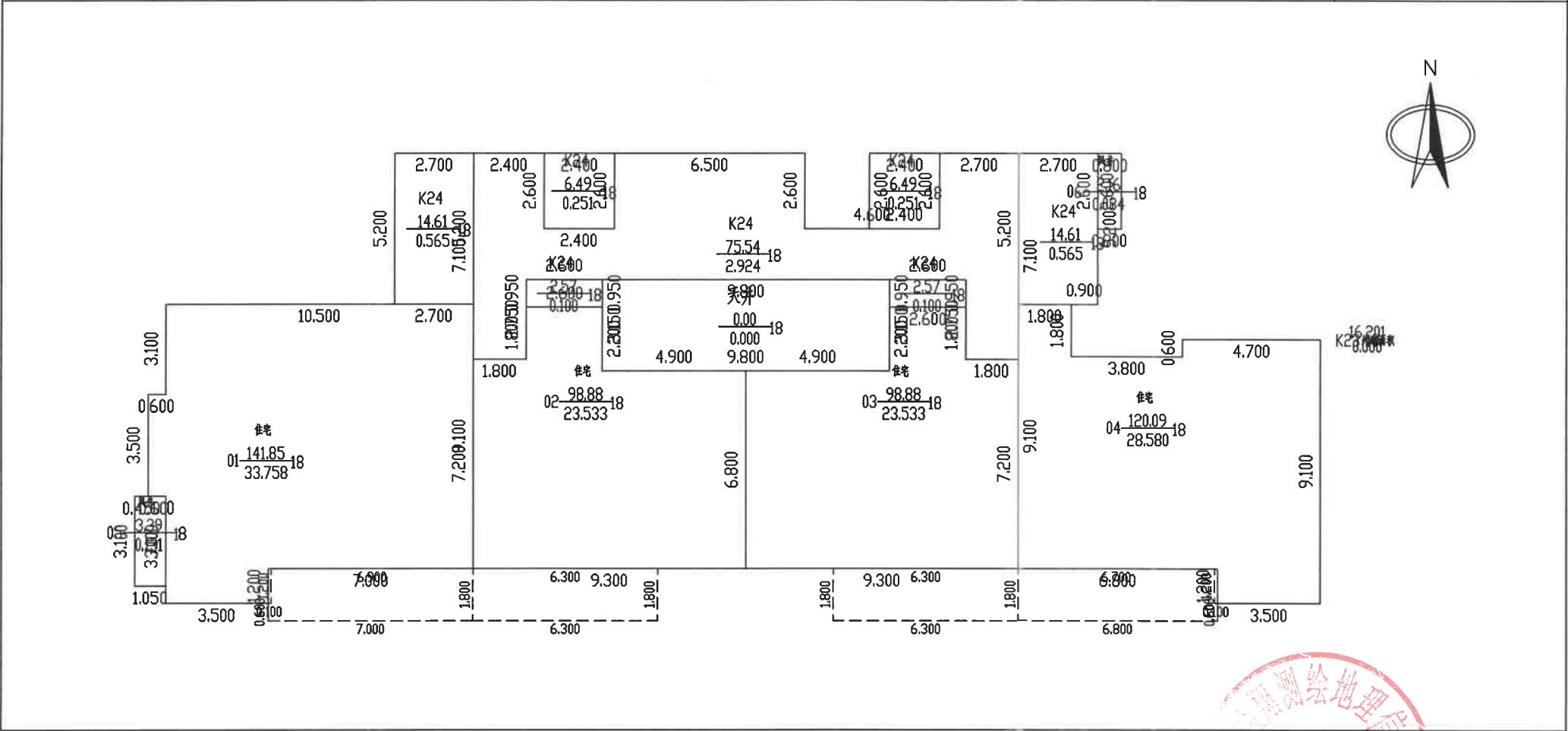
南阳市房产分层图

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(m²)	370.213
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18#住宅楼					建成年份		共有分摊面积(m²)	180.869
总层数	29	地上层数	27	地下层数	2	所在层数	-1	产权面积(m²)	551.08



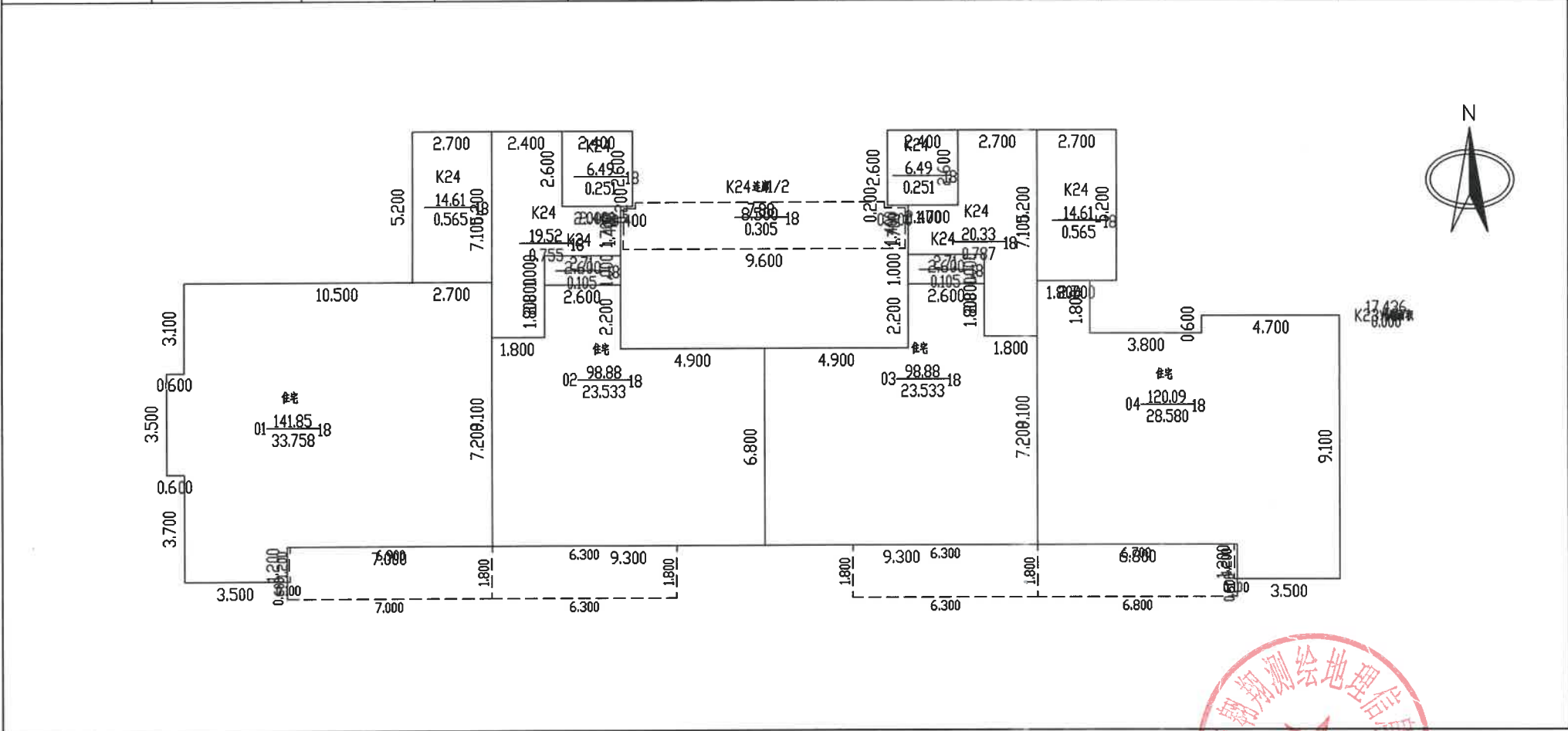
南阳市房产分层图

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)	355.635
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18#住宅楼					建成年份		共有分摊面积(m²)	109.619
总层数	29	地上层数	27	地下层数	2	所在层数	1	产权面积(m²)	465.25



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)	8407.200
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18#住宅楼					建成年份		共有分摊面积(m²)	2625.696
总层数	29	地上层数	27	地下层数	2	所在层数	2-25	产权面积(m²)	11032.80



[illegible]

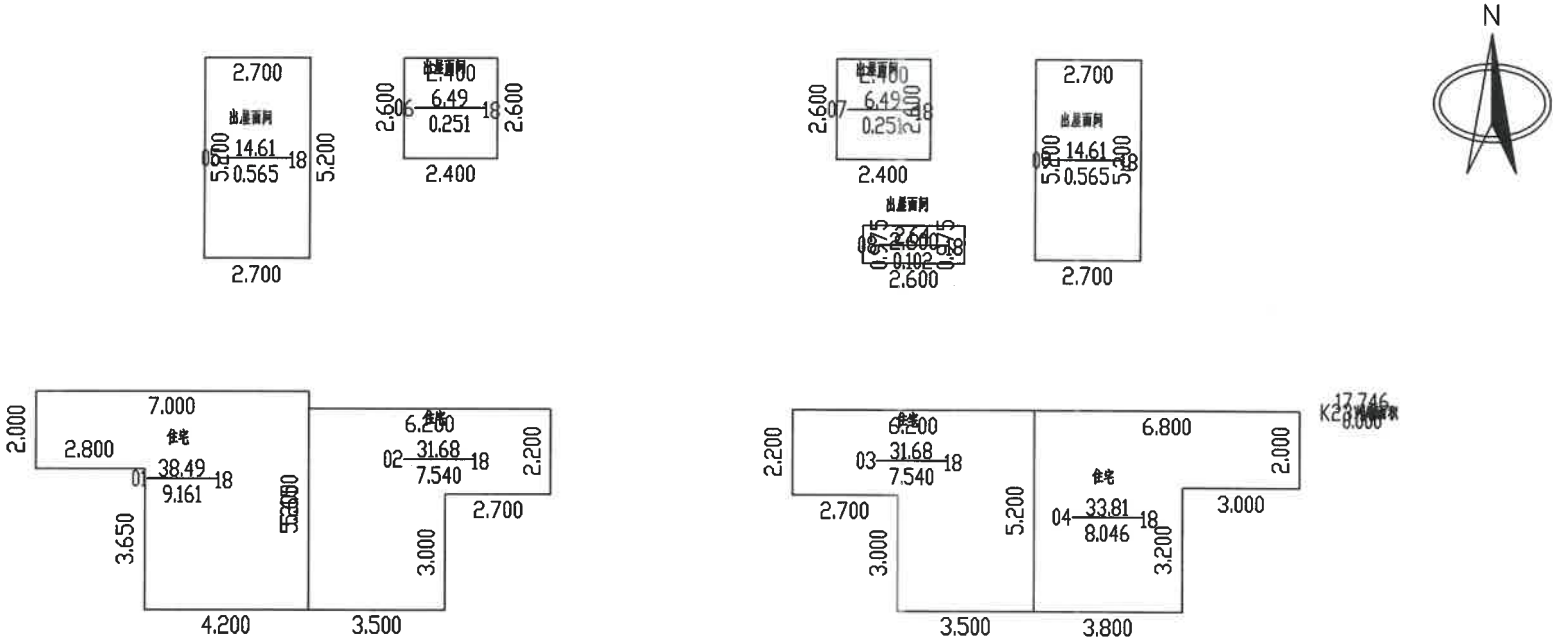
河南翱翔测绘地理信息有限公司

校核人：艾晶



南阳市房产分层图

房产坐落	卧龙区车站路以东，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(m²)	146.476
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18#住宅楼					建成年份		共有分摊面积(m²)	34.021
总层数	29	地上层数	27	地下层数	2	所在层数	27	产权面积(m²)	180.50



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