

南阳市房产面积实测绘报告书

测绘单位自编号: HTX/CF20241030-28

测绘类型: 房屋面积实测绘

房屋坐落: 滨河西路 1788 号

测绘单位: 河南恒泰祥房地产评估测量有限公司

建设单位: 河南万家园房地产开发集团有限公司

测绘幢号: 桂花城（枫桥水岸）项目 28#

河南恒泰祥房地产评估测量有限公司

2025 年 9 月 1 日



目 录

- 1、测绘单位营业执照、资质证书，咨询电话
- 2、委托方验收结论
- 3、房屋状况表
- 4、幢分摊说明书
- 5、面积计算书
- 6、房屋共用部位设计说明表
- 7、房产分层图



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码
914113037794452560

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 河南恒泰祥房地产评估测量有限公司 注册资本 壹佰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股) 成立日期 2005年08月29日

法定代表人 李英红 住 所 南阳市文化路76号

经营范围 一般项目：资产评估；房地产评估；土地调查评估服务；房
地产业务；房地产经纪；房屋拆迁服务；价格鉴证评估；不
动产登记代理服务；机动车鉴定评估；市场营销策划；森林
经营和管护；生态资源监测（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）许可项目：测绘服务（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）

登记机关

2023 年 07 月 12 日

扫描二维码

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

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



乙级测绘资质证书 (副本)

专业类别： 乙级：工程测量、界线与不动产测绘。***

单位名称： 河南恒泰祥房地产评估测量有限公司

注册地址： 河南省南阳市文化路76号

法定代表人： 李英红

证书编号： 乙测资字41508316

有效期至： 2027年7月26日

发证机关(印章)

2022年7月27日

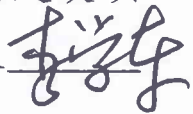
扫描二维码

No. 032312

中华人民共和国自然资源部监制

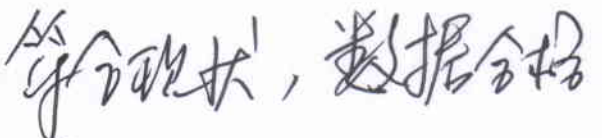
联系电话：18637756022 0377-63176026

建设单位验收结论

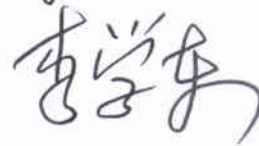
我方已按照《房产测量规范》《关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知》（建住房〔2002〕74号）、《河南省建设项目联合测绘技术导则（试行）》相关规定，组织我方项目负责人  对本房产测绘成果进行验收：

- 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：



验收人：



验收日期：2025年9月1日

河南万家园房地产开发集团有限公司



房屋状况表

房屋状况表												
房屋坐落		卧龙区滨河西路 1788 号			测绘幢号		48-100-3 桂花城（枫桥水岸） 项目 020 28#			建成年份		2025
建设单位 (产权人)		河南万家园房地产开发集团 有限公司		总层数	32	地上层数	31	总建筑面积	12796.07	套内面积		10336.04
						地下层数	1			分摊面积		2460.03
房屋 状况	房屋规划用途及面积							墙体归属				
	规划用途	建筑结构	房屋所在层	面积	套数	间数	墙体所在层	东	南	西	北	
	出屋面机房	钢混	出屋面层	45.43		1	出屋面层	共	共	共	共	
	物业用房	钢混	1	11.62		1	1	共	共	共	共	
	住宅	钢混	3~31	12739.02	86		3~31	共	共	共	共	
备注												

测绘人：刘银阁、吴舒雅

校核人：叶明旭

日期：2025年9月1日



幢分摊说明书

房屋坐落	滨河西路 1788 号				
测绘幢号	48-100-3 桂花城枫桥水岸 020 28#				
幢套内面积	10336.04	房屋共用面积	2460.03	房屋总建筑面积	12796.07

注：幢套内面积为分摊计算前各功能区面积之和，幢共用面积为分摊计算前各共用区面积之和，幢建筑面积为幢外轮廓围合面积。

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	101、301、304、401、404、 501~3004、01	8998.05	物业用房、住宅、出屋面机房
功能区 2	302、402	1337.99	住宅

共用区划分

共用区名称	共用区户室	共用区面积	参与下级分摊面积
KB28 分摊	外半墙	329.95	329.95
K1 分摊	出屋面层	22.42	22.42
K21 分摊	电梯、步梯、前室、电井	1994.16	2046.94
K22 分摊	步梯 2、电梯 2、门厅 2	117.78	120.90

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：3~31 层外墙结构厚度为 220mm。

分摊关系制定

共用区名称	参摊区域	参摊区域面积
KB28 分摊	功能区 1~3、K1、K21、K22	12465.92
K1 分摊	功能区 1~3、K21、K22	8998.05
K21 分摊	功能区 2	8998.05
K22 分摊	功能区 3	1337.99

注：参摊区域面积=共用区的参摊区域内各功能区面积与共用区面积之和

分摊系数

共用区名称	K 系数值	K 系数计算公式
KB28 分摊	0.026468	$329.95/12465.92$
K1 分摊	0.001802	$22.42/8998.05$
K21 分摊	0.227487	$2046.94/8998.05$
K22 分摊	0.090359	$120.90/1337.99$

注：共用区 K 系数值=共用区参与下级分摊面积/参摊区域面积

房产建筑面积计算明细表

房屋坐落	滨河西路 1788 号				
测绘幢号	48-100-3 桂花城（枫桥水岸）项目 020 28#				
房屋套内面积	10336.04	房屋分摊面积	2460.03	房屋总建筑面积	12796.07
注：房屋套内建筑面积为分摊计算后各户室套内面积之和，房屋分摊面积为分摊计算后各户室分摊面积之和，房屋总建筑面积为前两项之和。					
功能区 1					
分摊系数计算式			分摊系数值		
K0+K1+K21 分摊			0.255757		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积	
101	2.500×3.700	9.25	2.37	11.62	
01	7.200×7.725	36.18	9.25	45.43	
301	$8.400 \times 9.000 + 3.700 \times 4.800 + 2.800 \times 3.325 + 7.100 \times 1.500$	113.32	28.98	142.30	
304	$8.400 \times 9.000 + 3.700 \times 4.800 + 2.800 \times 3.325$	102.67	26.26	128.93	
401	$8.400 \times 9.000 + 3.700 \times 4.800 + 2.800 \times 3.325 + 7.100 \times 1.500$	113.32	28.98	142.30	
404	$8.400 \times 9.000 + 3.700 \times 4.800 + 2.800 \times 3.325$	113.69	29.08	142.77	
501	$8.400 \times 9.000 + 3.700 \times 4.800 + 2.800 \times 3.325 + (3.820 \times 1.500) \times 0.5$	105.54	26.99	132.53	
502	$8.075 \times 7.300 + (4.010 \times 1.500) \times 0.5$	61.96	15.85	77.81	
503	$8.075 \times 7.300 + (4.010 \times 1.500) \times 0.5$	61.96	15.85	77.81	
504	$8.400 \times 9.000 + 3.700 \times 4.800 + 2.800 \times 3.325 + (3.820 \times 1.500) \times 0.5$	105.54	26.99	132.53	
601	$8.400 \times 9.000 + 3.700 \times 4.800 + 2.800 \times 3.325 + 1.720 \times 0.500 + 1.720 \times 0.500 + (2.620 \times 1.100 + 1.500 \times 3.820) \times 0.5$	108.70	27.80	136.50	
604	$8.400 \times 9.000 + 3.700 \times 4.800 + 2.800 \times 3.325 + (4.920 \times 1.500 + 1.120 \times 1.100) \times 0.5 + 1.720 \times 0.500 + 1.720 \times 0.500$	108.70	27.80	136.50	
602	$8.075 \times 7.300 + -3.800 \times 3.700 + -2.000 \times 1.850 + 8.075 \times 7.300 + 2.270 \times 0.500 + 2.210 \times 0.500 + (4.010 \times 1.000 + 0.500 \times 3.950) \times 0.5$	105.37	26.95	132.32	

603	$8.075 \times 7.300 + -2.000 \times 1.850 + -3.800 \times 3.700 + 8.075 \times 7.300 + 2.270 \times 0.500 + (1.500 \times 3.950 + 1.000 \times 0.060) \times 0.5 + 2.210 \times 0.500$	105.37	26.95	132.32
701	$8.400 \times 9.000 + 3.700 \times 4.800 + 2.800 \times 3.325 + 1.720 \times 0.500 + 1.720 \times 0.500 + (2.620 \times 1.100 + 1.500 \times 3.820) \times 0.5$	108.70	27.80	136.50
704	$8.400 \times 9.000 + 3.700 \times 4.800 + 2.800 \times 3.325 + (4.920 \times 1.500 + 1.120 \times 1.100) \times 0.5 + 1.720 \times 0.500 + 1.720 \times 0.500$	108.70	27.80	136.50
801	$8.400 \times 9.000 + 3.700 \times 4.800 + 2.800 \times 3.325 + 1.720 \times 0.500 + 1.720 \times 0.500 + (2.620 \times 1.100 + 1.500 \times 3.820) \times 0.5$	108.70	27.80	136.50
804	$8.400 \times 9.000 + 3.700 \times 4.800 + 2.800 \times 3.325 + (4.920 \times 1.500 + 1.120 \times 1.100) \times 0.5 + 1.720 \times 0.500 + 1.720 \times 0.500$	108.70	27.80	136.50
802	$8.075 \times 7.300 + -3.800 \times 3.700 + -2.000 \times 1.850 + 8.075 \times 7.300 + 2.270 \times 0.500 + 2.210 \times 0.500 + (4.010 \times 1.000 + 0.500 \times 3.950) \times 0.5$	105.37	26.95	132.32
803	$8.075 \times 7.300 + -2.000 \times 1.850 + -3.800 \times 3.700 + 8.075 \times 7.300 + 2.270 \times 0.500 + (1.500 \times 3.950 + 1.000 \times 0.060) \times 0.5 + 2.210 \times 0.500$	105.37	26.95	132.32
901	$8.400 \times 9.000 + 3.700 \times 4.800 + 2.800 \times 3.325 + 1.720 \times 0.500 + 1.720 \times 0.500 + (2.620 \times 1.100 + 1.500 \times 3.820) \times 0.5$	108.70	27.80	136.50
904	$8.400 \times 9.000 + 3.700 \times 4.800 + 2.800 \times 3.325 + (4.920 \times 1.500 + 1.120 \times 1.100) \times 0.5 + 1.720 \times 0.500 + 1.720 \times 0.500$	108.70	27.80	136.50
1001	$8.400 \times 9.000 + 3.700 \times 4.800 + 2.800 \times 3.325 + 1.720 \times 0.500 + 1.720 \times 0.500 + (2.620 \times 1.100 + 1.500 \times 3.820) \times 0.5$	108.70	27.80	136.50
1004	$8.400 \times 9.000 + 3.700 \times 4.800 + 2.800 \times 3.325 + (4.920 \times 1.500 + 1.120 \times 1.100) \times 0.5 + 1.720 \times 0.500 + 1.720 \times 0.500$	108.70	27.80	136.50
1002	$8.075 \times 7.300 + -3.800 \times 3.700 + -2.000 \times 1.850 + 8.075 \times 7.300 + 2.270 \times 0.500 + 2.210 \times 0.500 + (4.010 \times 1.000 + 0.500 \times 3.950) \times 0.5$	105.37	26.95	132.32
1003	$8.075 \times 7.300 + -2.000 \times 1.850 + -3.800 \times 3.700 + 8.075 \times 7.300 + 2.270 \times 0.500 + (1.500 \times 3.950 + 1.000 \times 0.060) \times 0.5 + 2.210 \times 0.500$	105.37	26.95	132.32
1101	$8.400 \times 9.000 + 3.700 \times 4.800 + 2.800 \times 3.325 + 1.720 \times 0.500 + 1.720 \times 0.500 + (2.620 \times 1.100 + 1.500 \times 3.820) \times 0.5$	108.70	27.80	136.50

1104	$8.400 \times 9.000 + 3.700 \times 4.800 + 2.800 \times 3.325 + (4.920 \times 1.500 + 1.120 \times 1.100) \times 0.5 + 1.720 \times 0.500 + 1.720 \times 0.500$	108.70	27.80	136.50
1201	$8.400 \times 9.000 + 3.700 \times 4.800 + 2.800 \times 3.325 + 1.720 \times 0.500 + 1.720 \times 0.500 + (2.620 \times 1.100 + 1.500 \times 3.820) \times 0.5$	108.70	27.80	136.50
1204	$8.400 \times 9.000 + 3.700 \times 4.800 + 2.800 \times 3.325 + (4.920 \times 1.500 + 1.120 \times 1.100) \times 0.5 + 1.720 \times 0.500 + 1.720 \times 0.500$	108.70	27.80	136.50
1202	$8.075 \times 7.300 + -3.800 \times 3.700 + -2.000 \times 1.850 + 8.075 \times 7.300 + 2.270 \times 0.500 + 2.210 \times 0.500 + (4.010 \times 1.000 + 0.500 \times 3.950) \times 0.5$	105.37	26.95	132.32
1203	$8.075 \times 7.300 + -2.000 \times 1.850 + -3.800 \times 3.700 + 8.075 \times 7.300 + 2.270 \times 0.500 + (1.500 \times 3.950 + 1.000 \times 0.060) \times 0.5 + 2.210 \times 0.500$	105.37	26.95	132.32
1301	$8.400 \times 9.000 + 3.700 \times 4.800 + 2.800 \times 3.325 + 1.720 \times 0.500 + 1.720 \times 0.500 + (2.620 \times 1.100 + 1.500 \times 3.820) \times 0.5$	108.70	27.80	136.50
1304	$8.400 \times 9.000 + 3.700 \times 4.800 + 2.800 \times 3.325 + (4.920 \times 1.500 + 1.120 \times 1.100) \times 0.5 + 1.720 \times 0.500 + 1.720 \times 0.500$	108.70	27.80	136.50
1401	$8.400 \times 9.000 + 3.700 \times 4.800 + 2.800 \times 3.325 + 1.720 \times 0.500 + 1.720 \times 0.500 + (2.620 \times 1.100 + 1.500 \times 3.820) \times 0.5$	108.70	27.80	136.50
1404	$8.400 \times 9.000 + 3.700 \times 4.800 + 2.800 \times 3.325 + (4.920 \times 1.500 + 1.120 \times 1.100) \times 0.5 + 1.720 \times 0.500 + 1.720 \times 0.500$	108.70	27.80	136.50
1402	$8.075 \times 7.300 + -3.800 \times 3.700 + -2.000 \times 1.850 + 8.075 \times 7.300 + 2.270 \times 0.500 + 2.210 \times 0.500 + (4.010 \times 1.000 + 0.500 \times 3.950) \times 0.5$	105.37	26.95	132.32
1403	$8.075 \times 7.300 + -2.000 \times 1.850 + -3.800 \times 3.700 + 8.075 \times 7.300 + 2.270 \times 0.500 + (1.500 \times 3.950 + 1.000 \times 0.060) \times 0.5 + 2.210 \times 0.500$	105.37	26.95	132.32
1501	$8.400 \times 9.000 + 3.700 \times 4.800 + 2.800 \times 3.325 + 1.720 \times 0.500 + 1.720 \times 0.500 + (2.620 \times 1.100 + 1.500 \times 3.820) \times 0.5$	108.70	27.80	136.50
1504	$8.400 \times 9.000 + 3.700 \times 4.800 + 2.800 \times 3.325 + (4.920 \times 1.500 + 1.120 \times 1.100) \times 0.5 + 1.720 \times 0.500 + 1.720 \times 0.500$	108.70	27.80	136.50
1601	$8.400 \times 9.000 + 3.700 \times 4.800 + 2.800 \times 3.325 + 1.720 \times 0.500 + 1.720 \times 0.500 + (2.620 \times 1.100 + 1.500 \times 3.820) \times 0.5$	108.70	27.80	136.50

1604	$8.400 \times 9.000 + 3.700 \times 4.800 + 2.800 \times 3.325 + (4.920 \times 1.500 + 1.120 \times 1.100) \times 0.5 + 1.720 \times 0.500 + 1.720 \times 0.500$	108.70	27.80	136.50
1602	$8.075 \times 7.300 + -3.800 \times 3.700 + -2.000 \times 1.850 + 8.075 \times 7.300 + 2.270 \times 0.500 + 2.210 \times 0.500 + (4.010 \times 1.000 + 0.500 \times 3.950) \times 0.5$	105.37	26.95	132.32
1603	$8.075 \times 7.300 + -2.000 \times 1.850 + -3.800 \times 3.700 + 8.075 \times 7.300 + 2.270 \times 0.500 + (1.500 \times 3.950 + 1.000 \times 0.060) \times 0.5 + 2.210 \times 0.500$	105.37	26.95	132.32
1701	$8.400 \times 9.000 + 3.700 \times 4.800 + 2.800 \times 3.325 + 1.720 \times 0.500 + 1.720 \times 0.500 + (2.620 \times 1.100 + 1.500 \times 3.820) \times 0.5$	108.70	27.80	136.50
1704	$8.400 \times 9.000 + 3.700 \times 4.800 + 2.800 \times 3.325 + (4.920 \times 1.500 + 1.120 \times 1.100) \times 0.5 + 1.720 \times 0.500 + 1.720 \times 0.500$	108.70	27.80	136.50
1801	$8.400 \times 9.000 + 3.700 \times 4.800 + 2.800 \times 3.325 + 1.720 \times 0.500 + 1.720 \times 0.500 + (2.620 \times 1.100 + 1.500 \times 3.820) \times 0.5$	108.70	27.80	136.50
1804	$8.400 \times 9.000 + 3.700 \times 4.800 + 2.800 \times 3.325 + (4.920 \times 1.500 + 1.120 \times 1.100) \times 0.5 + 1.720 \times 0.500 + 1.720 \times 0.500$	108.70	27.80	136.50
1802	$8.075 \times 7.300 + -3.800 \times 3.700 + -2.000 \times 1.850 + 8.075 \times 7.300 + 2.270 \times 0.500 + 2.210 \times 0.500 + (4.010 \times 1.000 + 0.500 \times 3.950) \times 0.5$	105.37	26.95	132.32
1803	$8.075 \times 7.300 + -2.000 \times 1.850 + -3.800 \times 3.700 + 8.075 \times 7.300 + 2.270 \times 0.500 + (1.500 \times 3.950 + 1.000 \times 0.060) \times 0.5 + 2.210 \times 0.500$	105.37	26.95	132.32
1901	$8.400 \times 9.000 + 3.700 \times 4.800 + 2.800 \times 3.325 + 1.720 \times 0.500 + 1.720 \times 0.500 + (2.620 \times 1.100 + 1.500 \times 3.820) \times 0.5$	108.70	27.80	136.50
1904	$8.400 \times 9.000 + 3.700 \times 4.800 + 2.800 \times 3.325 + (4.920 \times 1.500 + 1.120 \times 1.100) \times 0.5 + 1.720 \times 0.500 + 1.720 \times 0.500$	108.70	27.80	136.50
2001	$8.400 \times 9.000 + 3.700 \times 4.800 + 2.800 \times 3.325 + 1.720 \times 0.500 + 1.720 \times 0.500 + (2.620 \times 1.100 + 1.500 \times 3.820) \times 0.5$	108.70	27.80	136.50
2004	$8.400 \times 9.000 + 3.700 \times 4.800 + 2.800 \times 3.325 + (4.920 \times 1.500 + 1.120 \times 1.100) \times 0.5 + 1.720 \times 0.500 + 1.720 \times 0.500$	108.70	27.80	136.50
2002	$8.075 \times 7.300 + -3.800 \times 3.700 + -2.000 \times 1.850 + 8.075 \times 7.300 + 2.270 \times 0.500 + 2.210 \times 0.500 + (4.010 \times 1.000 + 0.500 \times 3.950) \times 0.5$	105.37	26.95	132.32

2003	$8.075 \times 7.300 + -2.000 \times 1.850 + -3.800 \times 3.700 + 8.075 \times 7.300 + 2.270 \times 0.500 + (1.500 \times 3.950 + 1.000 \times 0.060) \times 0.5 + 2.210 \times 0.500$	105.37	26.95	132.32
2101	$8.400 \times 9.000 + 3.700 \times 4.800 + 2.800 \times 3.325 + 1.720 \times 0.500 + 1.720 \times 0.500 + (2.620 \times 1.100 + 1.500 \times 3.820) \times 0.5$	108.70	27.80	136.50
2104	$8.400 \times 9.000 + 3.700 \times 4.800 + 2.800 \times 3.325 + (4.920 \times 1.500 + 1.120 \times 1.100) \times 0.5 + 1.720 \times 0.500 + 1.720 \times 0.500$	108.70	27.80	136.50
2201	$8.400 \times 9.000 + 3.700 \times 4.800 + 2.800 \times 3.325 + 1.720 \times 0.500 + 1.720 \times 0.500 + (2.620 \times 1.100 + 1.500 \times 3.820) \times 0.5$	108.70	27.80	136.50
2204	$8.400 \times 9.000 + 3.700 \times 4.800 + 2.800 \times 3.325 + (4.920 \times 1.500 + 1.120 \times 1.100) \times 0.5 + 1.720 \times 0.500 + 1.720 \times 0.500$	108.70	27.80	136.50
2202	$8.075 \times 7.300 + -3.800 \times 3.700 + -2.000 \times 1.850 + 8.075 \times 7.300 + 2.270 \times 0.500 + 2.210 \times 0.500 + (4.010 \times 1.000 + 0.500 \times 3.950) \times 0.5$	105.37	26.95	132.32
2203	$8.075 \times 7.300 + -2.000 \times 1.850 + -3.800 \times 3.700 + 8.075 \times 7.300 + 2.270 \times 0.500 + (1.500 \times 3.950 + 1.000 \times 0.060) \times 0.5 + 2.210 \times 0.500$	105.37	26.95	132.32
2301	$8.400 \times 9.000 + 3.700 \times 4.800 + 2.800 \times 3.325 + 1.720 \times 0.500 + 1.720 \times 0.500 + (2.620 \times 1.100 + 1.500 \times 3.820) \times 0.5$	108.70	27.80	136.50
2304	$8.400 \times 9.000 + 3.700 \times 4.800 + 2.800 \times 3.325 + (4.920 \times 1.500 + 1.120 \times 1.100) \times 0.5 + 1.720 \times 0.500 + 1.720 \times 0.500$	108.70	27.80	136.50
2401	$8.400 \times 9.000 + 3.700 \times 4.800 + 2.800 \times 3.325 + 1.720 \times 0.500 + 1.720 \times 0.500 + (2.620 \times 1.100 + 1.500 \times 3.820) \times 0.5$	108.70	27.80	136.50
2404	$8.400 \times 9.000 + 3.700 \times 4.800 + 2.800 \times 3.325 + (4.920 \times 1.500 + 1.120 \times 1.100) \times 0.5 + 1.720 \times 0.500 + 1.720 \times 0.500$	108.70	27.80	136.50
2402	$8.075 \times 7.300 + -3.800 \times 3.700 + -2.000 \times 1.850 + 8.075 \times 7.300 + 2.270 \times 0.500 + 2.210 \times 0.500 + (4.010 \times 1.000 + 0.500 \times 3.950) \times 0.5$	105.37	26.95	132.32
2403	$8.075 \times 7.300 + -2.000 \times 1.850 + -3.800 \times 3.700 + 8.075 \times 7.300 + 2.270 \times 0.500 + (1.500 \times 3.950 + 1.000 \times 0.060) \times 0.5 + 2.210 \times 0.500$	105.37	26.95	132.32
2501	$8.400 \times 9.000 + 3.700 \times 4.800 + 2.800 \times 3.325 + 1.720 \times 0.500 + 1.720 \times 0.500 + (2.620 \times 1.100 + 1.500 \times 3.820) \times 0.5$	108.70	27.80	136.50

2504	$8.400 \times 9.000 + 3.700 \times 4.800 + 2.800 \times 3.325 + (4.920 \times 1.500 + 1.120 \times 1.100) \times 0.5 + 1.720 \times 0.500 + 1.720 \times 0.500$	108.70	27.80	136.50
2601	$8.400 \times 9.000 + 3.700 \times 4.800 + 2.800 \times 3.325 + 1.720 \times 0.500 + 1.720 \times 0.500 + (2.620 \times 1.100 + 1.500 \times 3.820) \times 0.5$	108.70	27.80	136.50
2604	$8.400 \times 9.000 + 3.700 \times 4.800 + 2.800 \times 3.325 + (4.920 \times 1.500 + 1.120 \times 1.100) \times 0.5 + 1.720 \times 0.500 + 1.720 \times 0.500$	108.70	27.80	136.50
2602	$8.075 \times 7.300 + -3.800 \times 3.700 + -2.000 \times 1.850 + 8.075 \times 7.300 + 2.270 \times 0.500 + 2.210 \times 0.500 + (4.010 \times 1.000 + 0.500 \times 3.950) \times 0.5$	105.37	26.95	132.32
2603	$8.075 \times 7.300 + -2.000 \times 1.850 + -3.800 \times 3.700 + 8.075 \times 7.300 + 2.270 \times 0.500 + (1.500 \times 3.950 + 1.000 \times 0.060) \times 0.5 + 2.210 \times 0.500$	105.37	26.95	132.32
2701	$8.400 \times 9.000 + 3.700 \times 4.800 + 2.800 \times 3.325 + 1.720 \times 0.500 + 1.720 \times 0.500 + (2.620 \times 1.100 + 1.500 \times 3.820) \times 0.5$	108.70	27.80	136.50
2704	$8.400 \times 9.000 + 3.700 \times 4.800 + 2.800 \times 3.325 + (4.920 \times 1.500 + 1.120 \times 1.100) \times 0.5 + 1.720 \times 0.500 + 1.720 \times 0.500$	108.70	27.80	136.50
2801	$8.400 \times 9.000 + 3.700 \times 4.800 + 2.800 \times 3.325 + 1.720 \times 0.500 + 1.720 \times 0.500 + (2.620 \times 1.100 + 1.500 \times 3.820) \times 0.5$	108.70	27.80	136.50
2804	$8.400 \times 9.000 + 3.700 \times 4.800 + 2.800 \times 3.325 + (4.920 \times 1.500 + 1.120 \times 1.100) \times 0.5 + 1.720 \times 0.500 + 1.720 \times 0.500$	108.70	27.80	136.50
2802	$8.075 \times 7.300 + -3.800 \times 3.700 + -2.000 \times 1.850 + 8.075 \times 7.300 + 2.270 \times 0.500 + 2.210 \times 0.500 + (4.010 \times 1.000 + 0.500 \times 3.950) \times 0.5$	105.37	26.95	132.32
2803	$8.075 \times 7.300 + -2.000 \times 1.850 + -3.800 \times 3.700 + 8.075 \times 7.300 + 2.270 \times 0.500 + (1.500 \times 3.950 + 1.000 \times 0.060) \times 0.5 + 2.210 \times 0.500$	105.37	26.95	132.32
2901	$8.400 \times 9.000 + 3.700 \times 4.800 + 2.800 \times 3.325 + 1.720 \times 0.500 + 1.720 \times 0.500 + (2.620 \times 1.100 + 1.500 \times 3.820) \times 0.5$	108.70	27.80	136.50
2904	$8.400 \times 9.000 + 3.700 \times 4.800 + 2.800 \times 3.325 + (4.920 \times 1.500 + 1.120 \times 1.100) \times 0.5 + 1.720 \times 0.500 + 1.720 \times 0.500$	108.70	27.80	136.50
3001	$8.400 \times 9.000 + 3.700 \times 4.800 + 2.800 \times 3.325 + 1.720 \times 0.500 + 1.720 \times 0.500 + (2.620 \times 1.100 + 1.500 \times 3.820) \times 0.5$	108.70	27.80	136.50

3004	$8.400 \times 9.000 + 3.700 \times 4.800 + 2.800 \times 3.325 + (4.920 \times 1.500 + 1.120 \times 1.100) \times 0.5 + 1.720 \times 0.500 + 1.720 \times 0.500$	108.70	27.80	136.50
3002	$8.075 \times 7.300 + -3.800 \times 3.700 + -2.000 \times 1.850 + 8.075 \times 7.300 + 2.270 \times 0.500 + 2.210 \times 0.500 + (4.010 \times 1.000 + 0.500 \times 3.950) \times 0.5$	105.37	26.95	132.32
3003	$8.075 \times 7.300 + -2.000 \times 1.850 + -3.800 \times 3.700 + 8.075 \times 7.300 + 2.270 \times 0.500 + (1.500 \times 3.950 + 1.000 \times 0.060) \times 0.5 + 2.210 \times 0.500$	105.37	26.95	132.32
合计		8998.05	2301.30	11299.35
功能区 2				
分摊系数计算式		分摊系数值		
K0+K1+K22 分摊		0.118629		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
302	$8.075 \times 14.600 + 0.320 \times 15.900 + 0.5 \times 0.550 \times 7.646 + 0.5 \times 8.405 \times 8.650 + 0.5 \times 15.900 \times 8.935 + 0.5 \times 5.560 \times 24.300 + 0.5 \times 28.623 \times 14.831 + 0.5 \times 7.666 \times 16.563 + 0.5 \times 4.800 \times 16.180 + 0.5 \times 16.731 \times 8.124 + -2.500 \times 2.600 + -5.900 \times 2.600 + 1.300 \times 6.980$	669.78	79.46	749.24
402	$8.075 \times 14.600 + 0.320 \times 15.900 + 0.5 \times 4.600 \times 7.850 + 0.5 \times 8.655 \times 8.400 + 0.5 \times 0.200 \times 8.330 + 0.5 \times 8.332 \times 8.352 + 0.5 \times 9.098 \times 11.329 + 0.5 \times 7.646 \times 0.550 + 0.5 \times 7.666 \times 16.563 + 0.5 \times 15.900 \times 5.560 + 0.5 \times 17.389 \times 24.411 + 0.5 \times 12.264 \times 15.393 + -2.500 \times 2.600 + -5.900 \times 2.600 + 1.300 \times 6.980$	668.21	79.27	747.48
合计		1337.99	158.73	1496.72

房屋共用部位设计说明表

房屋坐落：滨河西路1788号桂花城（枫桥水岸）项目第28幢		
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
步梯1、电梯1~2、前室1、 风井1~2、电井1、水暖井1	1~31	101物业用房、301、304、401、 404、5~31层住宅、电梯机房夹层 (无设备)
门厅1	1	
步梯2、电梯2	1~5	302、402
门厅2	1	
外墙设计厚度说明:3~31层外墙结构厚度为220mm。 阳台封闭情况：不封闭		
备注：		

河南万家园房地产开发集团有限公司

经办人签字：

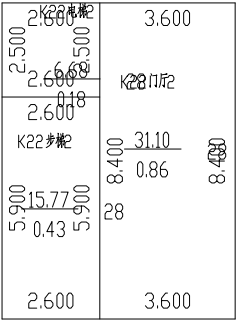
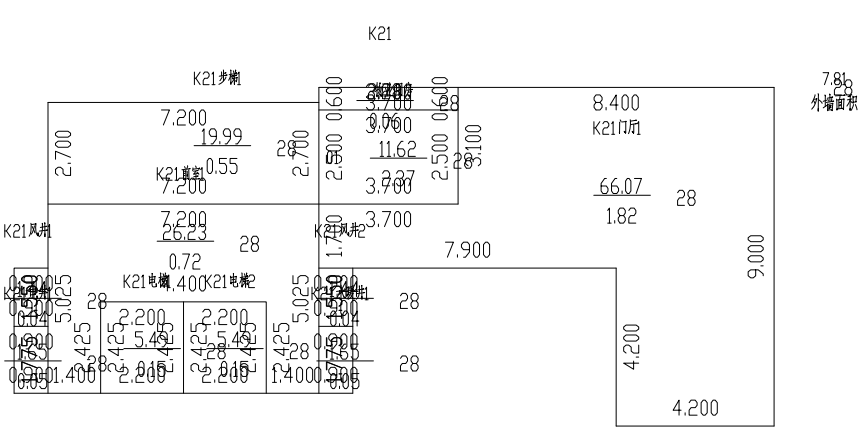


设计单位



南阳市房产分层图

房产坐落	卧龙区滨河西路1788号 28#					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	9.25
房地号	48-100-3桂花城枫桥水岸-020-28#					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	2.37
总层数	32	地上层数	31	地下层数	1	所在层数	1	产权面积(m²)	11.62



2025年09月01日

比例 1：200

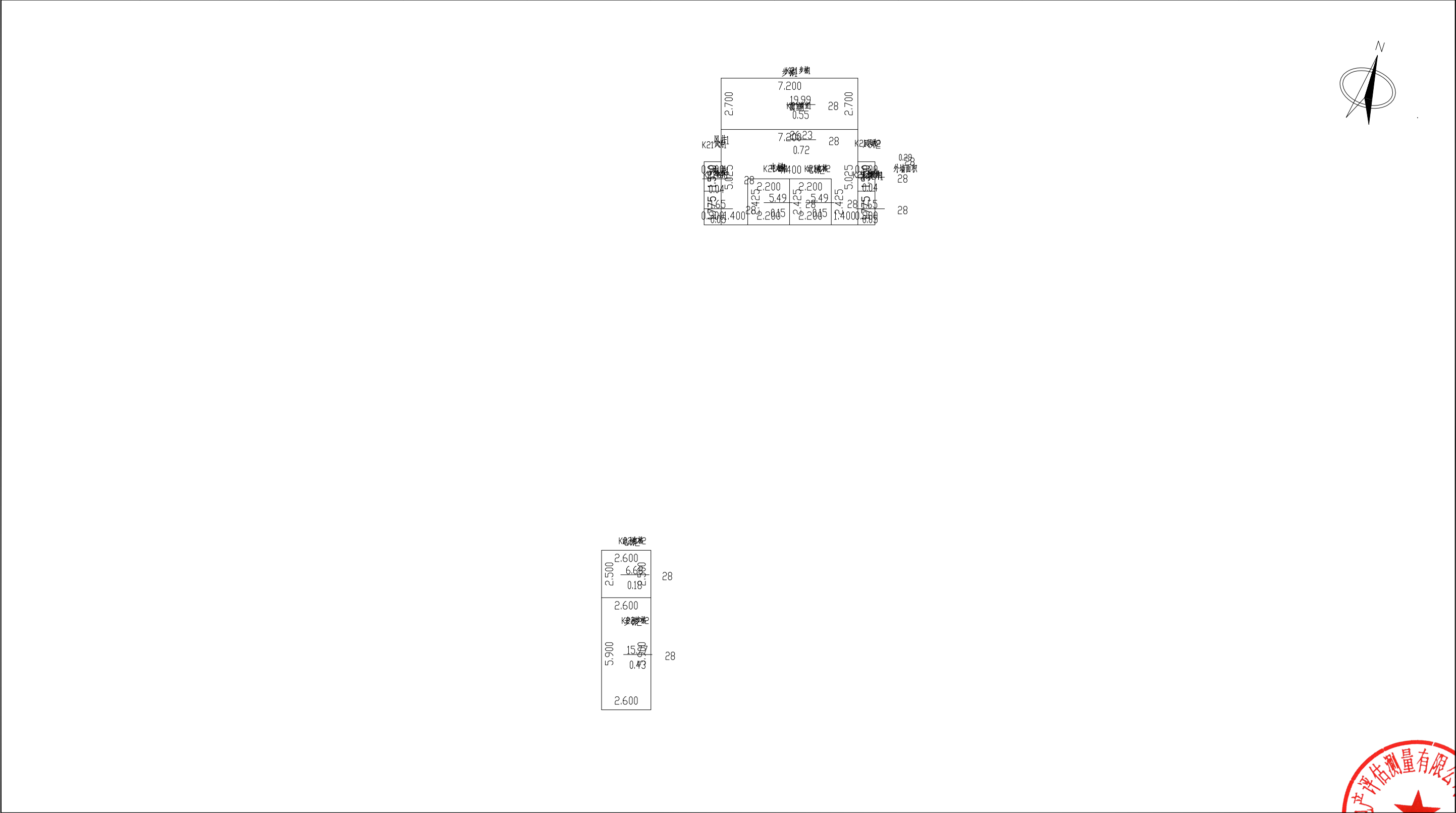
河南恒泰祥房地产评估测量有限公司

测绘人：刘银阁、吴舒雅 校核人：叶明旭



南阳市房产分层图

房产坐落	卧龙区滨河西路1788号 28#					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	
房地号	48-100-3桂花城枫桥水岸-020-28#					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	
总层数	32	地上层数	31	地下层数	1	所在层数	2	产权面积(m²)	



2025年09月01日

比例 1： 200

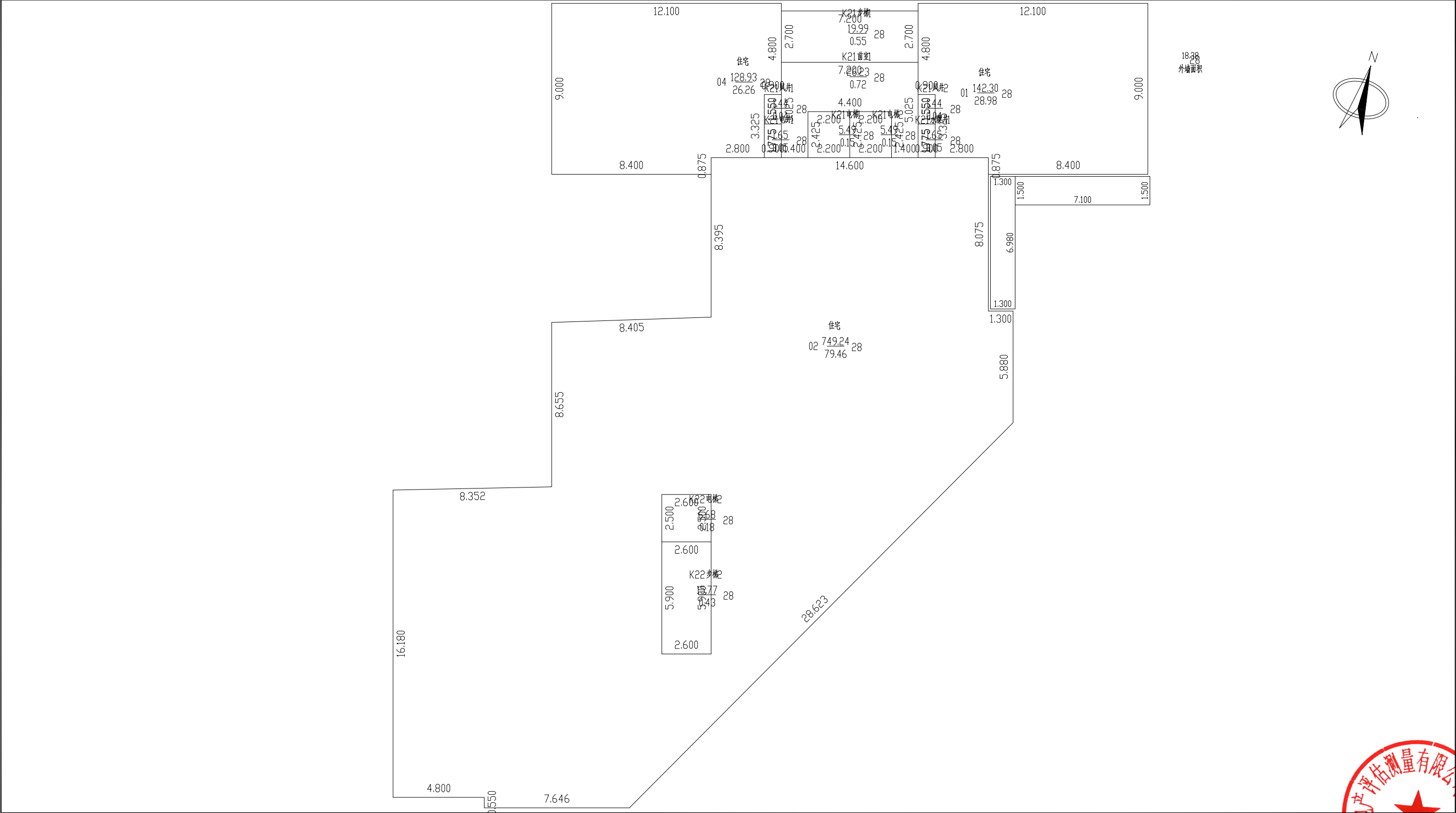
河南恒泰祥房地产评估测量有限公司

测绘人：刘银阁、吴舒雅 校核人：叶明旭



南阳市房产分层图

房产坐落	卧龙区滨河西路1788号 28#					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	885.77
房地号	48-100-3桂花城枫桥水岸-020-28#					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	134.70
总层数	32	地上层数	31	地下层数	1	所在层数	3	产权面积(m²)	1020.47



2025年09月01日

比例 1: 200

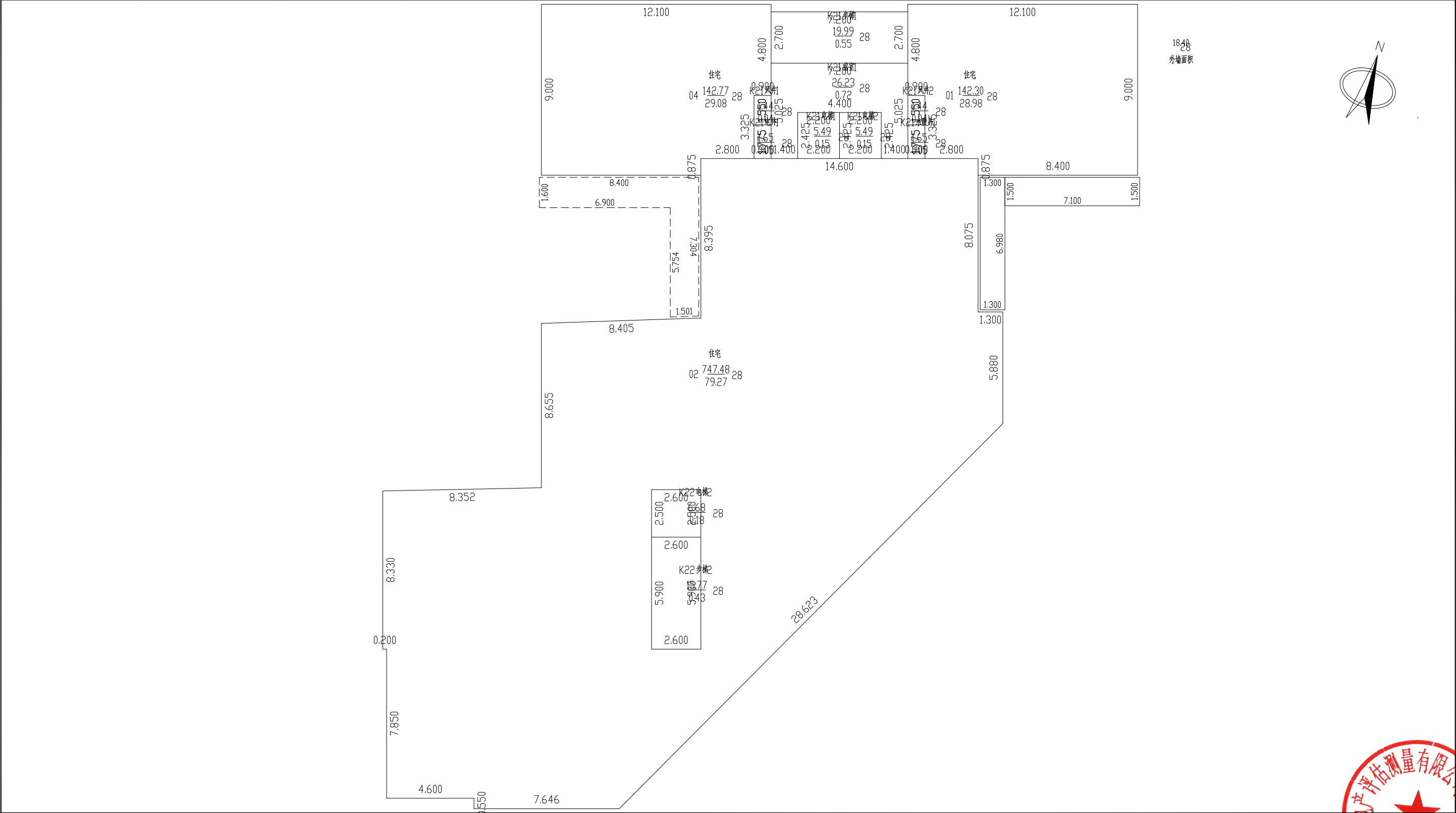
河南恒泰祥房地产评估测量有限公司

测绘人: 刘银阁、吴舒雅 校核人: 叶明旭



南阳市房产分层图

房产坐落	卧龙区滨河西路1788号 28#					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	895.22
房地号	48-100-3桂花城枫桥水岸-020-28#					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	137.33
总层数	32	地上层数	31	地下层数	1	所在层数	4	产权面积(m²)	1032.55



2025年09月01日

比例 1: 200

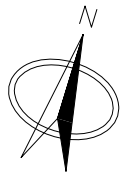
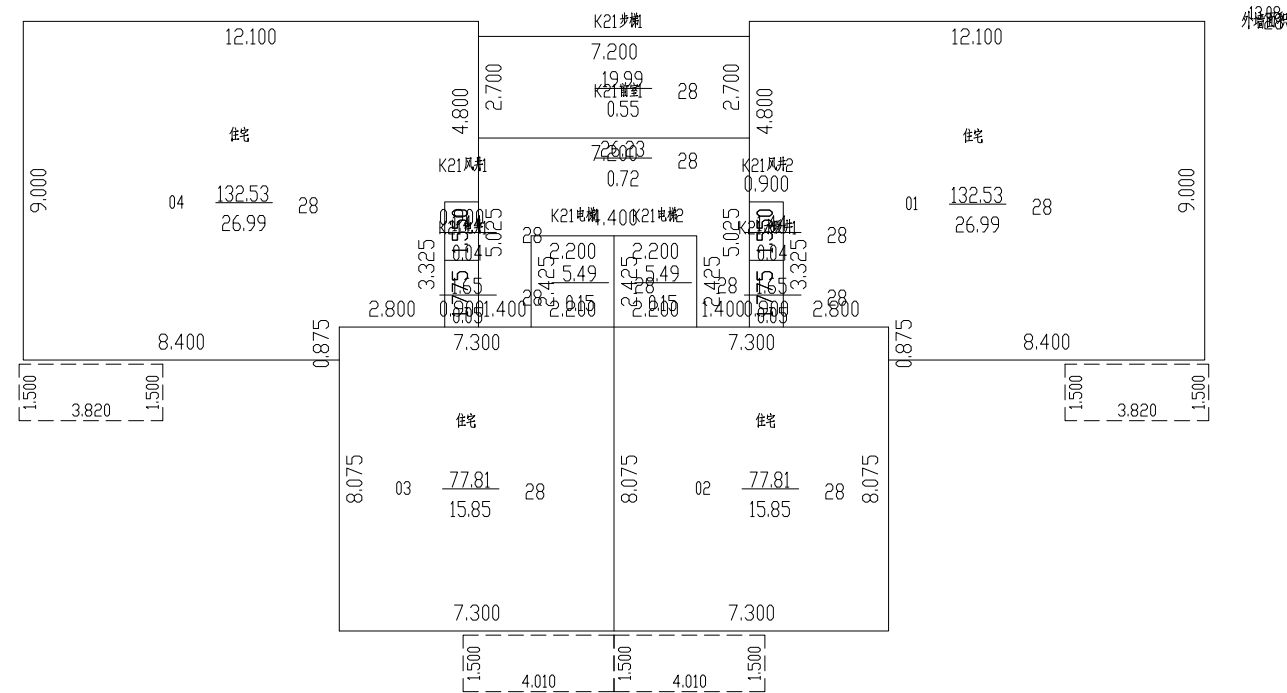
河南恒泰祥房地产评估测量有限公司

测绘人: 刘银阁、吴舒雅 校核人: 叶明旭



南阳市房产分层图

房产坐落	卧龙区滨河西路1788号 28#					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	335.00
房地号	48-100-3桂花城枫桥水岸-020-28#					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	85.68
总层数	32	地上层数	31	地下层数	1	所在层数	5	产权面积(m²)	420.68



2025年09月01日

比例 1: 200

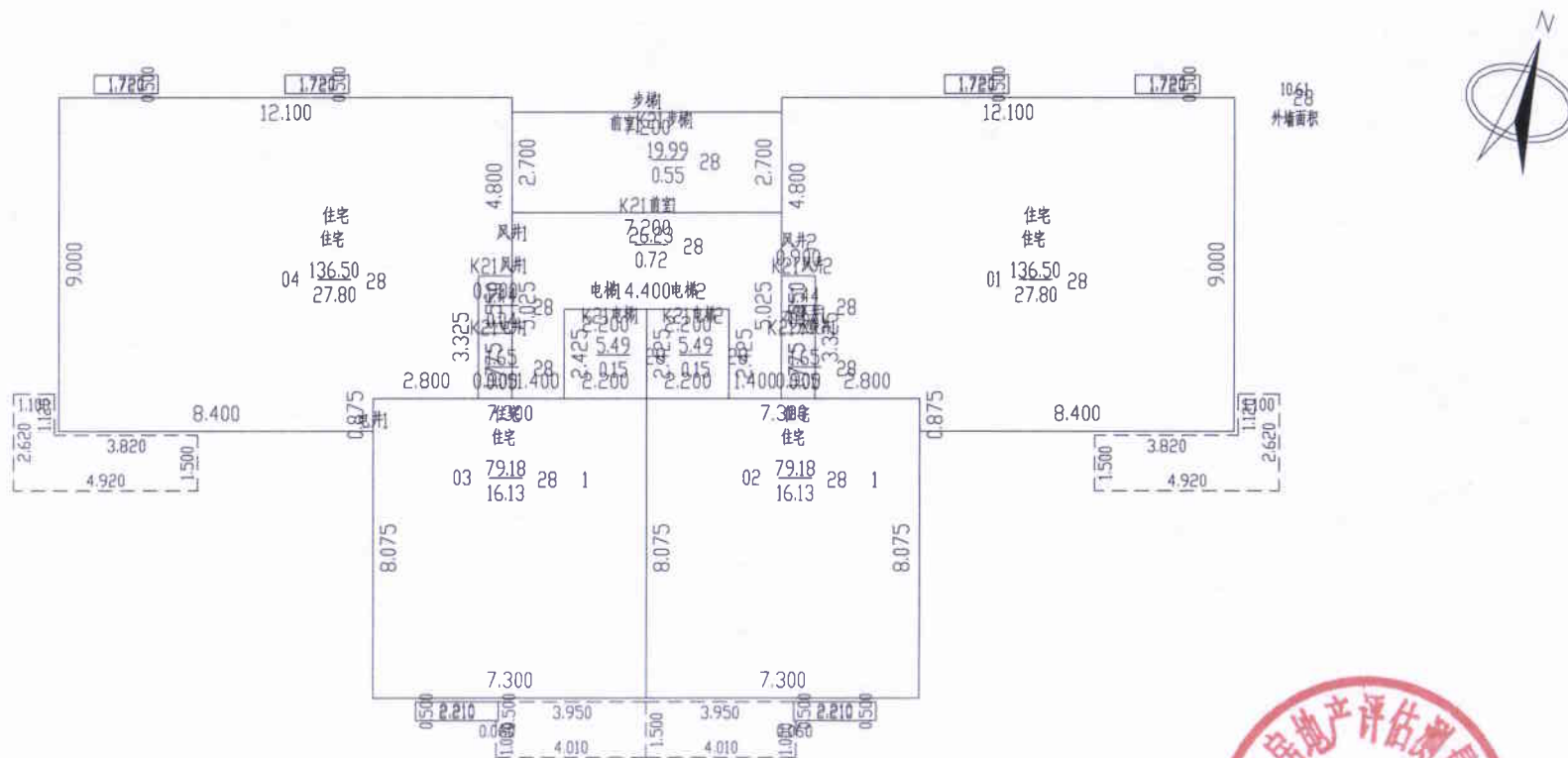
河南恒泰祥房地产评估测量有限公司

测绘人：刘银阁、吴舒雅 校核人：叶明旭



南阳市房产分层图

房产坐落	卧龙区滨河西路1788号 28#					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	343.50
房地号	48-100-3桂花城枫桥水岸-020-28#					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	87.86
总层数	32	地上层数	31	地下层数	1	所在层数	6、8...28	产权面积(m²)	431.36



2025年09月01日

比例 1: 200

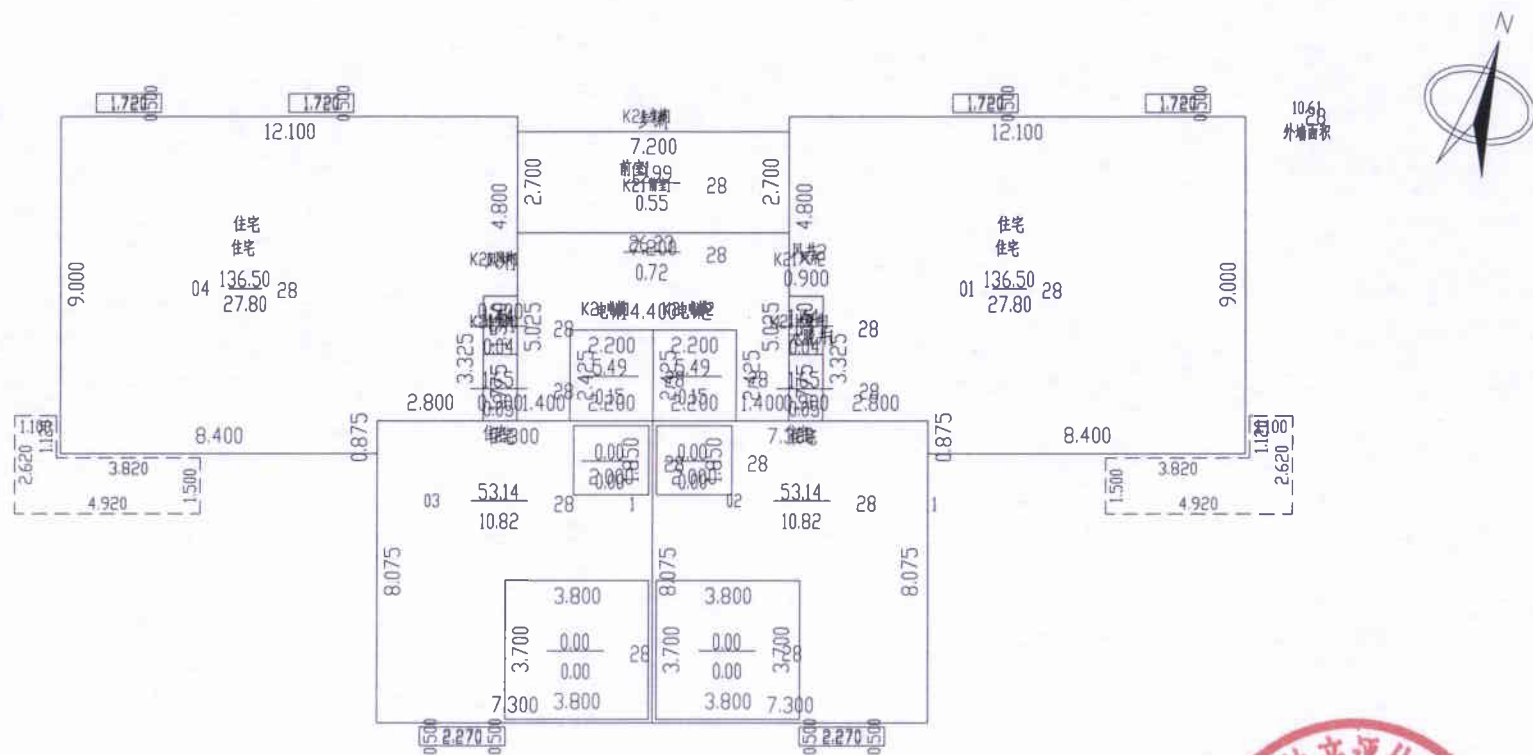
河南恒泰祥房地产评估测量有限公司

测绘人：刘银阁、吴舒雅 校核人：叶明旭



南阳市房产分层图

房产坐落	卧龙区滨河西路1788号 28#					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	302.04
房地号	48-100-3桂花城枫桥水岸-020-28#					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	77.24
总层数	32	地上层数	31	地下层数	1	所在层数	7、9...29	产权面积(m²)	379.28



2025年09月01日

比例 1: 200

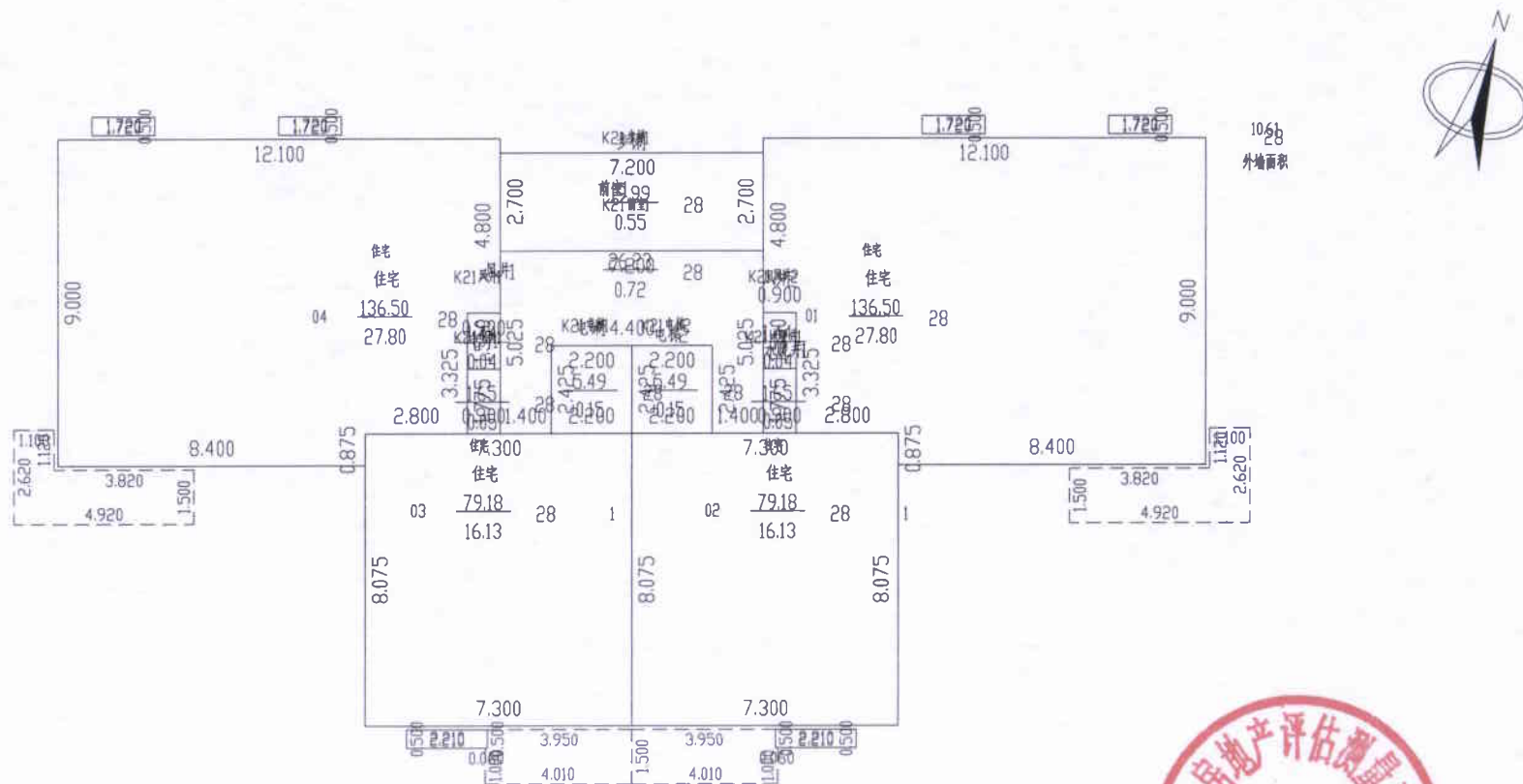
河南恒泰祥房地产评估测量有限公司

测绘人: 刘银阁、吴舒雅 校核人: 叶明旭



南阳市房产分层图

房产坐落	卧龙区滨河西路1788号 28#					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	343.50
房地号	48-100-3桂花城枫桥水岸-020-28#					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	87.86
总层数	32	地上层数	31	地下层数	1	所在层数	30	产权面积(m²)	431.36



2025年09月01日

比例 1: 200

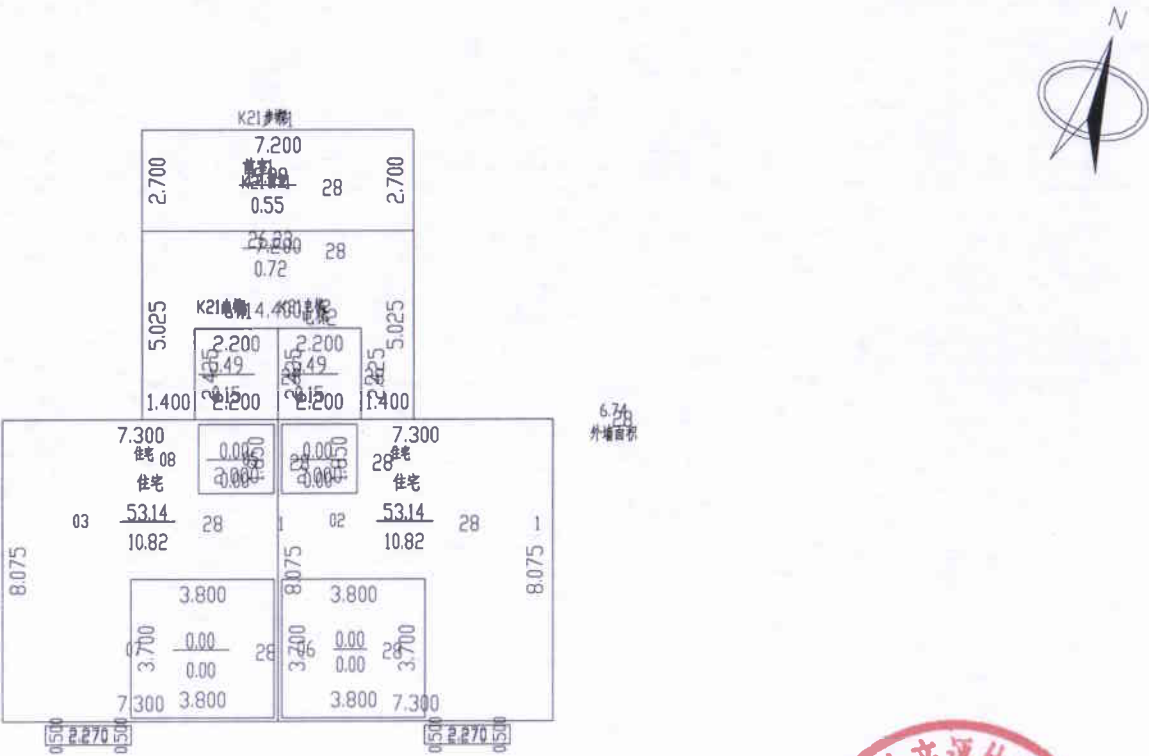
河南恒泰祥房地产评估测量有限公司

测绘人：刘银阁、吴舒雅 校核人：叶明旭



南阳市房产分层图

房产坐落	卧龙区滨河西路1788号 28#					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	84.64
房地号	48-100-3桂花城枫桥水岸-020-28#					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	21.64
总层数	32	地上层数	31	地下层数	1	所在层数	31	产权面积(m²)	106.28



2025年09月01日

比例 1: 200

河南恒泰祥房地产评估测量有限公司

测绘人: 刘银阁、吴舒雅 校核人: 叶明旭



南阳市房产分层图

房产坐落	卧龙区滨河西路1788号 28#					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	36.18
房地号	48-100-3桂花城枫桥水岸-020-28#					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	9.25
总层数	32	地上层数	31	地下层数	1	所在层数	出屋面层	产权面积(m²)	45.43



2.700	K21#楼 7.200 19.99 7.200 0.55 28	2.700
5.025	7.200 出屋面机房 01 45.43 9.25 28	5.025
	7.200	

