

南阳市房产面积实测绘报告书

测绘单位自编号: 2025081417

测绘类型: 实测

房产坐落: 卧龙区七里园办事处京宛大道西段 666 号

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）-17#住宅楼

师梦勘测设计集团有限公司

2025年 09 月 02 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

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

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）



登记机关

2023年 1月 14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



No. 007265

赵存: 176383588321

中华人民共和国自然资源部监制

建设单位验收结论

我方本项目负责人_____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：

验收人：

验收日期：2025年01月2日

建设单位：（盖章）



刘春丽

房屋状况表

房屋坐落			卧龙区七里园办事处京宛大道西段666号						总建筑面积 (m²)				13068.98			
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			
											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
	17#住宅 楼		27	26	1	1至25	剪力墙	2025	住宅	13068.98	100		共	共	共	共
备注																

测绘人

王伟

校核人

郭驰颖

日期

2025.09

日期

2025.09

幢分摊说明书

房屋坐落	卧龙区七里园办事处京宛大道西段 666 号				
测绘幢号	17#住宅楼				
套内面积	10017.24	幢共用面积	3051.74	幢建筑面积	13068.98
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 26 层		10017.240	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		588.360	588.360	
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 26 层		2643.160	2579.200	
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 至 26 层墙厚 200mm、保温层厚 40mm；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			12480.220	
地下外墙 K21	功能区 1			10017.240	
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	0.0471434	$K20 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{588.360 + 0.000}{12480.220} = 0.0471434$
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	0.2574761	$K21 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{2579.200 + 0.000}{10017.240} = 0.2574761$



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)-01-17#住宅楼

申请单位: 南阳市五福置业有限公司

房屋坐落: 卧龙区七里园办事处京宛大道西段 666 号

测绘日期: 2025.09.02

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

101 109.17 33.26 142.43

$1.9000 \times 9.6000 + 3.9000 \times 7.8000 + 1.2000 \times 3.9000 + 3.0000 \times 7.2000 + 5.6000 \times 3.2000 + 0.3000 \times 3.4000$ 阳台:

$(1.5600 \times 3.2000 + 1.6000 \times 2.9100) \times 0.5 + (1.7600 \times 7.9600 + 0.5600 \times 0.2400) \times 0.5 + (3.8600 \times 1.7600) \times 0.5 + (10.0000 \times 1.7600) \times 0.5$

102 87.81 26.75 114.56

$2.6000 \times 1.7500 + 4.4500 \times 4.5000 + 7.1000 \times 5.5500 + 3.8000 \times 2.5000 + 0.8000 \times 2.0000$ 阳台: $(10.0000 \times 1.7600) \times 0.5$

103 87.81 26.75 114.56

$2.6000 \times 1.7500 + 4.4500 \times 4.5000 + 7.1000 \times 5.5500 + 3.8000 \times 2.5000 + 0.8000 \times 2.0000$

104 109.17 33.26 142.43

$9.6000 \times 1.9000 + 7.8000 \times 3.9000 + 1.2000 \times 3.9000 + 7.2000 \times 3.0000 + 3.2000 \times 5.6000 + 0.3000 \times 3.4000$ 阳台:

$(2.9100 \times 3.1600 + 1.5600 \times 0.2900) \times 0.5 + (8.2000 \times 0.5600 + 7.9600 \times 1.2000) \times 0.5$

2) 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

201 109.17 33.26 142.43

$9.6000 \times 1.9000 + 7.8000 \times 3.9000 + 0.3000 \times 3.4000 + 3.2000 \times 6.8000 + 8.4000 \times 0.7000 + 2.3000 \times 7.2000$ 阳台:

$(1.5600 \times 3.2000 + 1.6000 \times 2.9100) \times 0.5 + (1.7600 \times 7.9600 + 0.5600 \times 0.2400) \times 0.5 + (3.8600 \times 1.7600) \times 0.5 + (10.0000 \times 1.7600) \times 0.5$

202 87.81 26.75 114.56

$2.6000 \times 1.7500 + 4.4500 \times 4.5000 + 7.1000 \times 5.5500 + 3.8000 \times 2.5000 + 0.8000 \times 2.0000$ 阳台: $(2.6000 \times 2.4200 + 0.5600 \times 2.8000) \times 0.5$

203 87.81 26.75 114.56

$2.6000 \times 1.7500 + 4.4500 \times 4.5000 + 7.1000 \times 5.5500 + 3.8000 \times 2.5000 + 0.8000 \times 2.0000$ 阳台:

$(2.6000 \times 2.4200 + 0.5600 \times 2.8000) \times 0.5 + (8.2000 \times 0.5600 + 7.9600 \times 1.2000) \times 0.5 + (10.0000 \times 1.7600) \times 0.5$

204 109.17 33.26 142.43

$9.6000 \times 1.9000 + 7.8000 \times 3.9000 + 1.2000 \times 3.9000 + 7.2000 \times 3.0000 + 3.2000 \times 5.6000 + 0.3000 \times 3.4000$ 阳台: $(2.9100 \times 3.1600 + 1.5600 \times 0.2900) \times 0.5$

3) 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	155.43	47.35	202.78		
	4.6000*8.1000+3.4000*0.5000+9.6000*1.9000+7.8000*3.9000+0.3000*3.4000+3.2000*6.8000+8.4000*0.7000+2.3000*7.2000 阳台:				
	(8.3000*1.7600)*0.5+(1.5600*3.2000+1.6000*2.9100)*0.5+(1.7600*7.9600+0.5600*0.2400)*0.5+(3.8600*1.7600)*0.5+(10.0000*1.7600)*0.5				
2502	125.67	38.28	163.95		
	6.2000*4.5000+1.7000*2.6000+0.3000*1.5000+2.6000*1.7500+4.4500*4.5000+7.1000*5.5500+3.8000*2.5000+0.8000*2.0000 阳台:				
	(6.3000*1.7600)*0.5+(6.3000*1.7600)*0.5+(2.8000*0.5600+2.4200*2.6000)*0.5				
2503	125.67	38.28	163.95		
	6.2000*4.5000+1.7000*2.6000+1.5000*0.3000+2.6000*1.7500+4.4500*4.5000+7.1000*5.5500+3.8000*2.5000+0.8000*2.0000 阳台:				
	(2.8000*0.5600+2.4200*2.6000)*0.5+(8.2000*0.5600+7.9600*1.2000)*0.5+(10.0000*1.7600)*0.5				
2504	155.43	47.35	202.78		
	8.1000*4.6000+0.5000*3.4000+9.6000*1.9000+7.8000*3.9000+1.2000*3.9000+7.2000*3.0000+3.2000*5.6000+0.3000*3.4000 阳台:				
	(8.3000*1.7600)*0.5+(2.9100*3.1600+1.5600*0.2900)*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

2. 计算公用建筑面积分摊系数

1) 住宅总建筑面积=13068.98

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 0.000+0.000

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

套内面积 13068.580

共有面积+共有分摊面积+参数面积 588.360+0.000

K20= $\frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}}$
=0.0471434

套内面积 12480.220

共有面积+共有分摊面积+参数面积 2579.200+0.000

K21= $\frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}}$
=0.2574761

套内面积 10017.240

3. 计算总建筑面积

4. 总建筑面积=13068.98

房屋共用部位设计说明表

房屋坐落：卧龙区七里园办事处京宛大道西段 666 号		
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 至 25 层步梯、电梯、合用前室、水暖井、电井、1 层入户大堂、2 至 25 层连廊	1 至 26 层	1 至 26 层住宅
外墙设计厚度说明：1 至 26 层墙厚 200mm、保温层厚 40mm。 阳台为不封闭阳台。		
备注：		

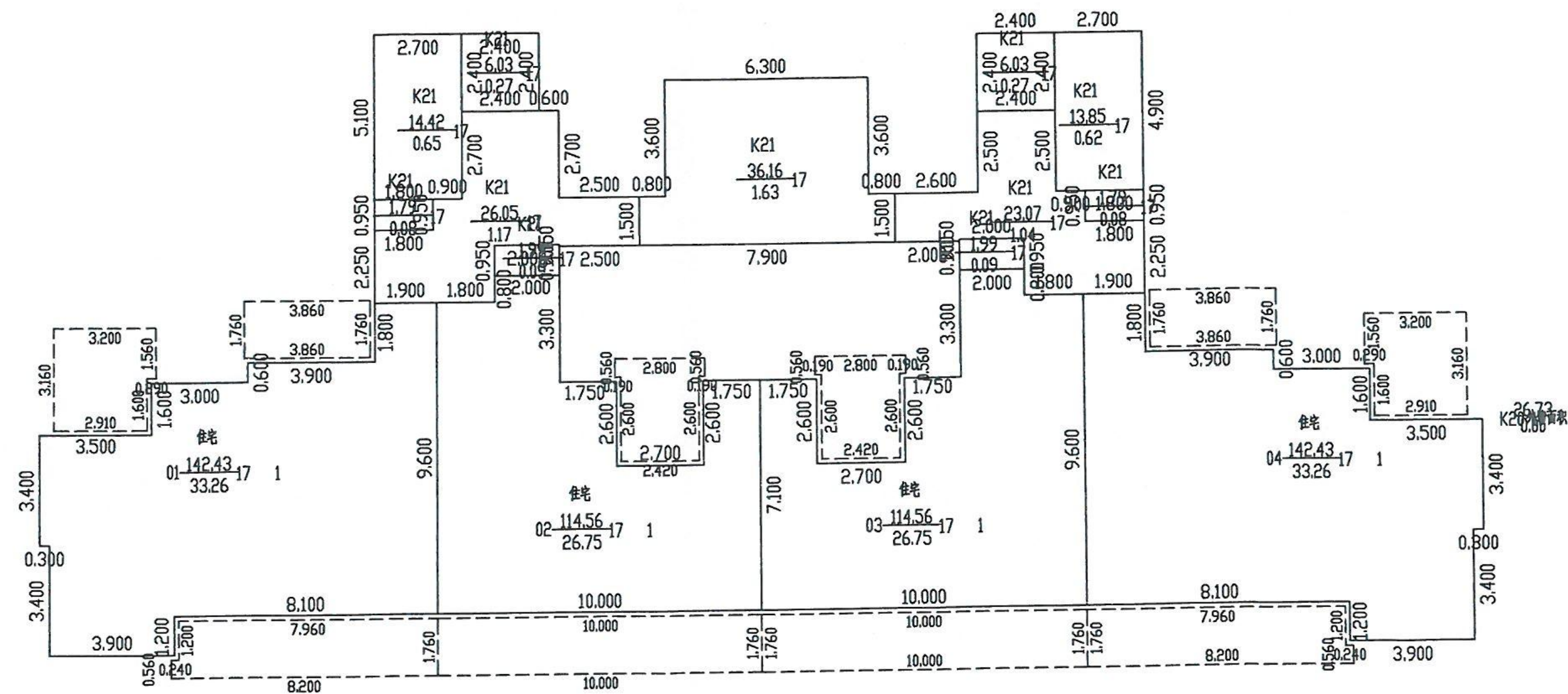
设计单位名称（盖章）：

经办人签字：刘春雨

建设单位名称（盖章）：

南阳市房产分户图

房产坐落	卧龙区七里园办事处京宛大道西段666号					建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m²)	393.96
房地号	卧龙区白塔张楼城中村改造项目(滨河上院)-01-17#住宅楼					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	120.02
总层数	27	地上层数	26	地下层数	1	所在层数	1	产权面积(m²)	513.98



2025年09月02日

比例 1: 200

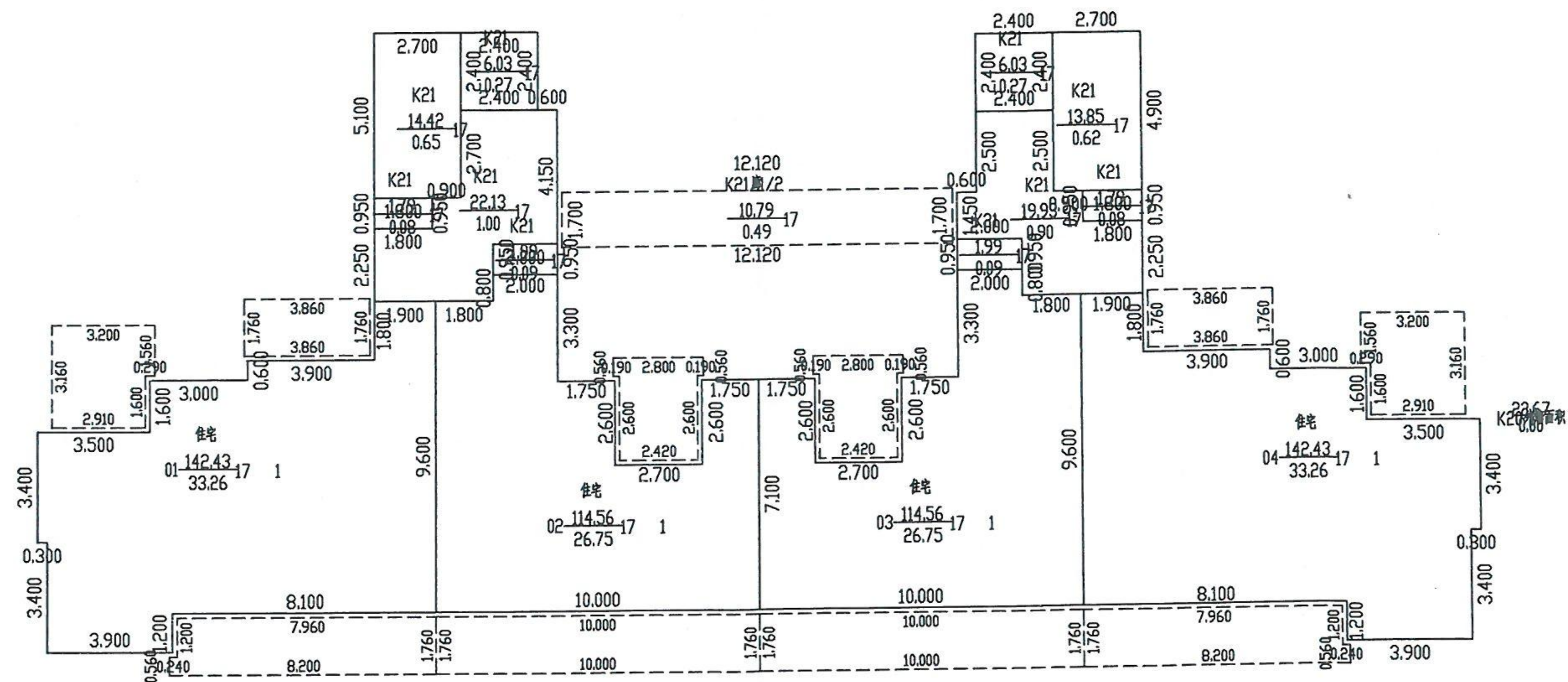
师梦勘测设计集团有限公司

测绘人: 王伟 郭驰颖 校核人: 魏希涛



南阳市房产分户图

房产坐落	卧龙区七里园办事处京宛大道西段666号					建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m²)	9061.08
房地号	卧龙区白塔张楼城中村改造项目（滨河上院）-01-17#住宅楼					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	2760.46
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)	11821.54



2025年09月02日

比例 1: 200

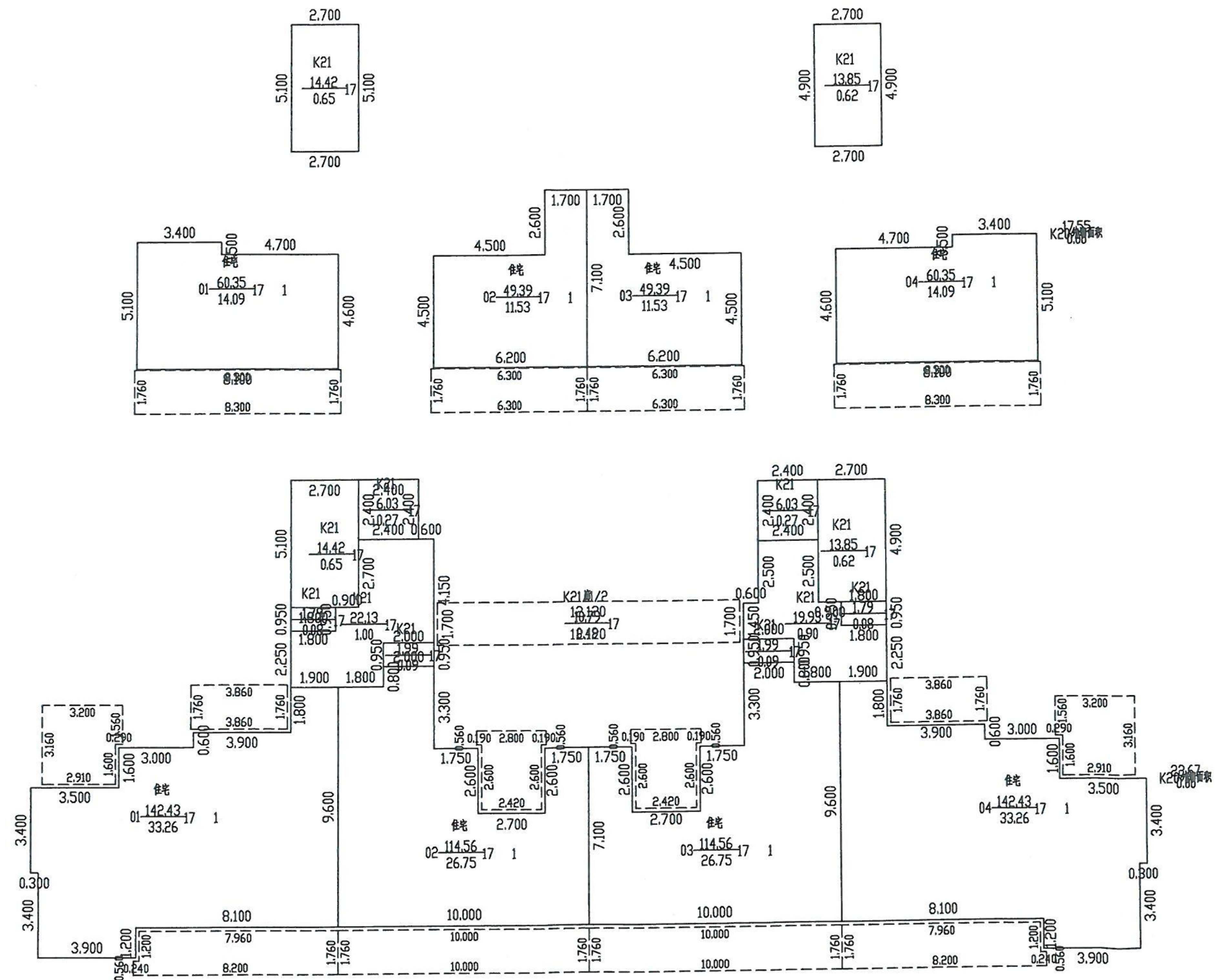
测绘人：王伟 郭驰颖 校核人：魏希涛

师梦勘测设计集团有限公司



南阳市房产分户图

房产坐落	卧龙区七里园办事处京宛大道西段666号					建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m²)	562.20
房地号	卧龙区白塔张楼城中村改造项目（滨河上院）-01-17#住宅楼					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	171.26
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)	733.46



2025年09月02日

比例 1: 200

师梦勘测设计集团有限公司

测绘人: 王伟 郭驰颖 校核人: 魏希涛

