

南阳市房产面积实测绘报告书

测绘单位自编号: 2025081313

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）S3 地块-13#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。

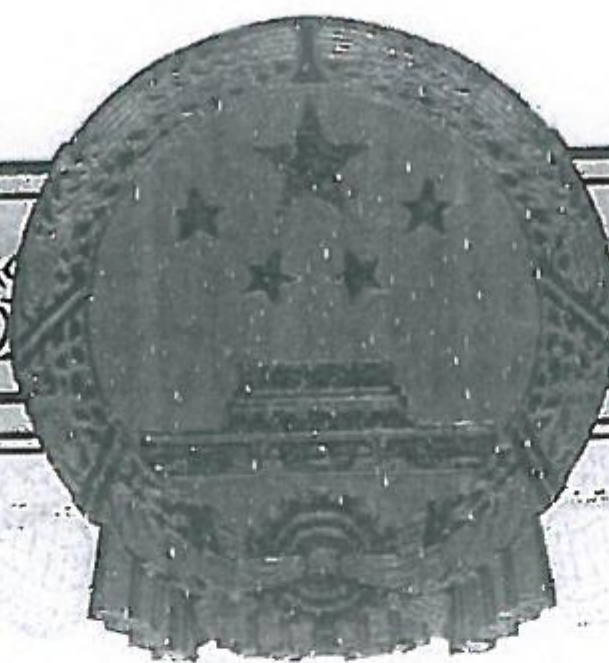
名称 师梦勘测设计集团有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)
法定代表人 秦宝顺
经营范围

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产业开发区冬青街46号B区007号

登记机关

2023年 10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



No. 007265

赵存: 17638358321

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9月2日

建设单位：（盖章）



刘春河

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)				17524.52			
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		01	
											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
	13#住宅 楼		24	23	1	23	剪力墙	2025	出屋面机房	47.82		2	共	共	共	共
	13#住宅 楼		24	23	1	1至22	剪力墙	2025	住宅	17476.70	132		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	13#住宅楼				
套内面积	13280.36	幢共用面积	4244.16	幢建筑面积	17524.52
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 23 层		13234.900	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		867.610	867.610	
1 层入户大堂、 1 至 22 层步梯、 电梯、合用前 室、水暖井、 电井、2 至 22 层连廊 K21	1 至 23 层		3376.550	3552.020	
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 23 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、K20			16656.460	
1 层入户大堂、 1 至 22 层步梯、 电梯、合用前 室、水暖井、 电井、2 至 22 层连廊 K21	功能区 1			13234.900	

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	0.0520885	$K20 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{867.610 + 0.000}{16656.460} = 0.0520885$
1 层入户大堂、 1 至 22 层步梯、 电梯、合用前 室、水暖井、 电井、2 至 22 层连廊 K21	0.2683828	$K21 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{3552.020 + 0.000}{13234.900} = 0.2683828$



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)S3地块-01-13#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:2025.08.22

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

101 103.65 33.22 136.87

$6.4000 \times 2.3000 + 1.3000 \times 5.8000 + 8.1000 \times 4.6000 + 7.5500 \times 3.2000 + 1.9000 \times 1.800$

0 阳台:

$(0.9600 \times 3.5000 + 1.5700 \times 3.2000 + 2.6000 \times 1.6400) \times 0.5 + (1.0600 \times 7.9600 + 0.700$
 $0 \times 7.2600 + 0.2400 \times 0.5600) \times 0.5 + (3.8600 \times 1.7600) \times 0.5$

102 87.52 28.05 115.57

$7.1000 \times 1.7500 + 8.2500 \times 4.5000 + 5.5500 \times 2.6000 + 3.4000 \times 2.0000 + 2.5000 \times 1.800$

0 阳台:

$(2.8000 \times 0.5600 + 2.4200 \times 2.6000) \times 0.5 + (10.0000 \times 1.0600 + 8.6000 \times 0.7000) \times 0.5$

103 103.65 33.22 136.87

$9.6000 \times 1.9000 + 7.8000 \times 5.6500 + 2.3000 \times 6.4000 + 4.6000 \times 1.8500 + 1.3000 \times 1.200$

0 阳台:

$(3.5000 \times 0.9600 + 2.6000 \times 3.2100 + 0.6000 \times 1.5700) \times 0.5 + (7.5000 \times 0.5600 + 7.260$
 $0 \times 1.2000 + 1.0600 \times 0.7000) \times 0.5 + (3.8600 \times 1.7600) \times 0.5$

101 103.65 33.22 136.87

$1.9000 \times 9.6000 + 5.6500 \times 7.8000 + 6.4000 \times 2.3000 + 1.3000 \times 5.8000 + 0.5500 \times 4.600$

0 阳台:

$(0.9600 \times 3.5000 + 1.5700 \times 3.2000 + 2.6000 \times 1.6400) \times 0.5 + (1.0600 \times 7.9600 + 0.700$
 $0 \times 7.2600 + 0.2400 \times 0.5600) \times 0.5 + (3.8600 \times 1.7600) \times 0.5$

102 87.52 28.05 115.57

$7.1000 \times 1.7500 + 8.2500 \times 4.5000 + 5.5500 \times 2.6000 + 3.4000 \times 2.0000 + 2.5000 \times 1.800$

0 阳台:

$(2.8000 \times 0.5600 + 2.4200 \times 2.6000) \times 0.5 + (10.0000 \times 1.0600 + 8.6000 \times 0.7000) \times 0.5$

103 103.65 33.22 136.87

$1.9000 \times 9.6000 + 5.6500 \times 7.8000 + 6.4000 \times 2.3000 + 1.8500 \times 4.6000 + 1.2000 \times 1.300$

0 阳台:

$(3.5000 \times 0.9600 + 2.6000 \times 3.2100 + 0.6000 \times 1.5700) \times 0.5 + (7.5000 \times 0.5600 + 7.260$
 $0 \times 1.2000 + 1.0600 \times 0.7000) \times 0.5 + (3.8600 \times 1.7600) \times 0.5$

2) 2、3、4、5、6、7、8、9、10、11、12、13、14、15、16、17、18、19、20、

21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

201 103.65 33.22 136.87

$2.3000 \times 6.4000 + 5.8000 \times 1.3000 + 9.6000 \times 1.9000 + 4.6000 \times 6.2000 + 5.6500 \times 3.200$

0 阳台:

$(0.9600 \times 3.5000 + 1.5700 \times 3.2000 + 2.6000 \times 1.6400) \times 0.5 + (1.0600 \times 7.9600 + 0.7000 \times 7.2600 + 0.2400 \times 0.5600) \times 0.5 + (3.8600 \times 1.7600) \times 0.5$

202 87.52 28.05 115.57

$0.9000 \times 2.0000 + 9.6000 \times 3.8000 + 7.1000 \times 1.7500 + 4.4500 \times 4.5000 + 1.7500 \times 2.6000$

0 阳台:

$(2.8000 \times 0.5600 + 2.4200 \times 2.6000) \times 0.5 + (10.0000 \times 1.0600 + 8.6000 \times 0.7000) \times 0.5$

203 103.65 33.22 136.87

$1.9000 \times 9.6000 + 5.6500 \times 7.8000 + 6.4000 \times 2.3000 + 1.8500 \times 4.6000 + 1.2000 \times 1.3000$

0 阳台:

$(3.5000 \times 0.9600 + 2.6000 \times 3.2100 + 0.6000 \times 1.5700) \times 0.5 + (7.5000 \times 0.5600 + 7.2600 \times 1.2000 + 1.0600 \times 0.7000) \times 0.5 + (3.8600 \times 1.7600) \times 0.5$

201 103.65 33.22 136.87

$1.9000 \times 9.6000 + 5.6500 \times 7.8000 + 6.4000 \times 2.3000 + 1.3000 \times 5.8000 + 0.5500 \times 4.6000$

0 阳台:

$(0.9600 \times 3.5000 + 1.5700 \times 3.2000 + 2.6000 \times 1.6400) \times 0.5 + (1.0600 \times 7.9600 + 0.7000 \times 7.2600 + 0.2400 \times 0.5600) \times 0.5 + (3.8600 \times 1.7600) \times 0.5$

202 87.52 28.05 115.57

$7.1000 \times 1.7500 + 8.2500 \times 4.5000 + 5.5500 \times 2.6000 + 2.5000 \times 3.8000 + 0.9000 \times 2.0000$

0 阳台:

$(2.8000 \times 0.5600 + 2.4200 \times 2.6000) \times 0.5 + (10.0000 \times 1.0600 + 8.6000 \times 0.7000) \times 0.5$

203 103.65 33.22 136.87

$2.3000 \times 6.4000 + 5.8000 \times 1.3000 + 9.6000 \times 1.9000 + 4.6000 \times 6.2000 + 5.6500 \times 3.2000$

0 阳台:

$(3.5000 \times 0.9600 + 2.6000 \times 3.2100 + 0.6000 \times 1.5700) \times 0.5 + (7.5000 \times 0.5600 + 7.2600 \times 1.2000 + 1.0600 \times 0.7000) \times 0.5 + (3.8600 \times 1.7600) \times 0.5$

3) 22 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

2201 150.19 48.14 198.33

$5.1000 \times 3.4000 + 4.6000 \times 4.7000 + 1.4000 \times 0.2600 + 2.3000 \times 6.4000 + 5.8000 \times 1.3000 + 9.6000 \times 1.9000 + 4.6000 \times 6.2000 + 5.6500 \times 3.2000$ 阳台:

$(8.2000 \times 1.7600) \times 0.5 + (0.9600 \times 3.5000 + 1.5700 \times 3.2000 + 2.6000 \times 1.6400) \times 0.5 + (1.0600 \times 7.9600 + 0.7000 \times 7.2600 + 0.2400 \times 0.5600) \times 0.5 + (3.8600 \times 1.7600) \times 0.5$

2202 125.77 40.31 166.08

$7.1000 \times 1.7000 + 4.5000 \times 4.5000 + 1.5000 \times 0.2600 + 0.9000 \times 2.0000 + 9.6000 \times 3.8000 + 7.1000 \times 1.7500 + 4.4500 \times 4.5000 + 1.7500 \times 2.6000$ 阳台:

$(6.3000 \times 1.7600) \times 0.5 + (2.8000 \times 0.5600 + 2.4200 \times 2.6000) \times 0.5 + (10.0000 \times 1.0600 + 8.6000 \times 0.7000) \times 0.5$

2203 150.27 48.16 198.43

$8.1000 \times 4.6000 + 4.8000 \times 0.2600 + 3.4000 \times 0.2400 + 0.5 \times 0.0000 \times 0.2400 + 1.9000 \times 9.6000 + 5.6500 \times 7.8000 + 6.4000 \times 2.3000 + 1.8500 \times 4.6000 + 1.2000 \times 1.3000$ 阳台:

$(8.3000 \times 1.7600) \times 0.5 + (3.5000 \times 0.9600 + 2.6000 \times 3.2100 + 0.6000 \times 1.5700) \times 0.5 + (7.5000 \times 0.5600 + 7.2600 \times 1.2000 + 1.0600 \times 0.7000) \times 0.5 + (3.8600 \times 1.7600) \times 0.5$

2201 150.27 48.16 198.43

$3.3000 \times 4.6000 + 4.8600 \times 4.8000 + 0.2400 \times 3.4000 + 0.5 \times 0.2400 \times 0.0000 + 1.9000 \times 9.6000$

6000+5.6500*7.8000+6.4000*2.3000+1.3000*5.8000+0.5500*4.6000 阳台:
 (8.3000*1.7600)*0.5+(0.9600*3.5000+1.5700*3.2000+2.6000*1.6400)*0.5+
 (1.0600*7.9600+0.7000*7.2600+0.2400*0.5600)*0.5+(3.8600*1.7600)*0.5
 2202 125.77 40.31 166.08

7.1000*1.7000+4.5000*4.5000+1.5000*0.2600+7.1000*1.7500+8.2500*4.500
 0+5.5500*2.6000+2.5000*3.8000+0.9000*2.0000 阳台:
 (6.3000*1.7600)*0.5+(2.8000*0.5600+2.4200*2.6000)*0.5+(10.0000*1.060
 0+8.6000*0.7000)*0.5
 2203 150.19 48.14 198.33

8.1000*4.6000+4.8000*0.2600+3.4000*0.2400+2.3000*6.4000+5.8000*1.300
 0+9.6000*1.9000+4.6000*6.2000+5.6500*3.2000 阳台:
 (8.2000*1.7600)*0.5+(3.5000*0.9600+2.6000*3.2100+0.6000*1.5700)*0.5+
 (7.5000*0.5600+7.2600*1.2000+1.0600*0.7000)*0.5+(3.8600*1.7600)*0.5

4) 23 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
2301	22.73	1.18	23.91	3.5800*1.5000+2.8000*6.2000	
2302	22.73	1.18	23.91	3.5800*1.5000+2.8000*6.2000	

2. 计算公用建筑面积分摊系数

1) 住宅总建筑面积=17476.70

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

$K1 = \frac{\text{一级共有面积(含外墙分摊)+参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{0.000+0.000}{17524.070}$
 =0.0000000

套内面积 17524.070

共有面积+共有分摊面积+参数面积 867.610+0.000

$K20 = \frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{867.610+0.000}{16656.460}$
 =0.0520885

套内面积 16656.460

共有面积+共有分摊面积+参数面积 3552.020+0.000

$K21 = \frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{3552.020+0.000}{13234.900}$
 =0.2683828

套内面积 13234.900

3. 计算总建筑面积

总建筑面积=17524.52

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 22 层步梯、电梯、合用前室、水暖井、电井、1 层入户大堂、2 至 22 层连廊	1 至 23 层	1 至 23 层住宅
外墙设计厚度说明：1 至 23 层墙厚 200mm、保温层厚 40mm。 阳台为不封闭阳台。		
备注：		

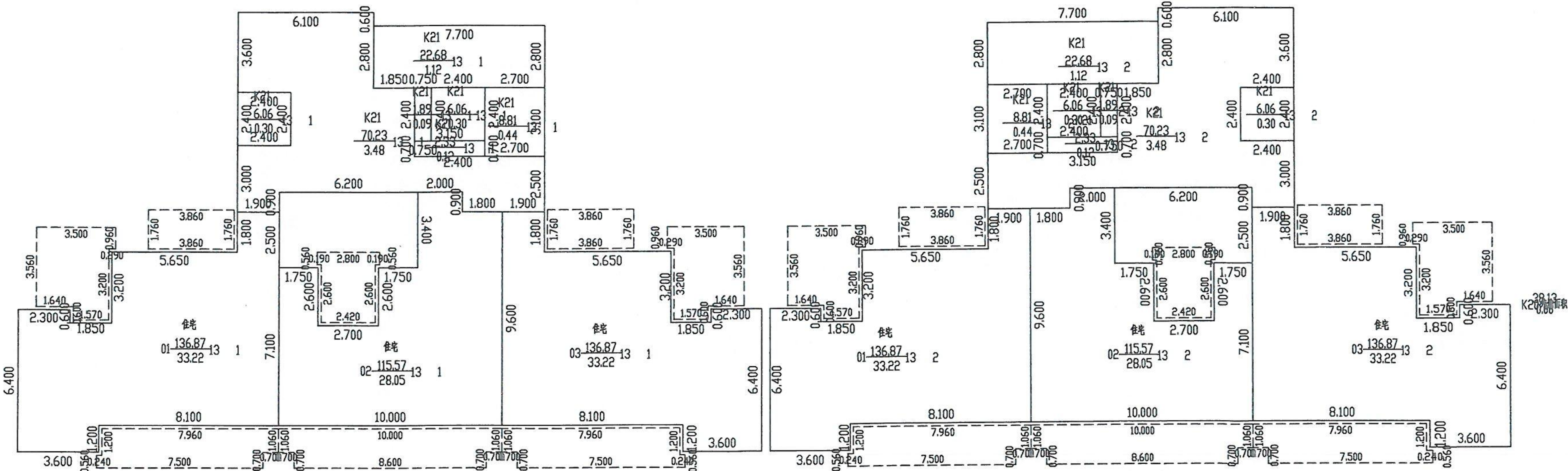
建设单位名称（盖章）：

经办人签字：

设计单位名称（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)	589.64
房地号	卧龙区白塔张楼城中村改造项目（滨河上院）S3地块-01-13#住宅楼					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	188.98
总层数	24	地上层数	23	地下层数	1	所在层数	1	产权面积(m²)	778.62



2025年09月02日

比例 1: 200

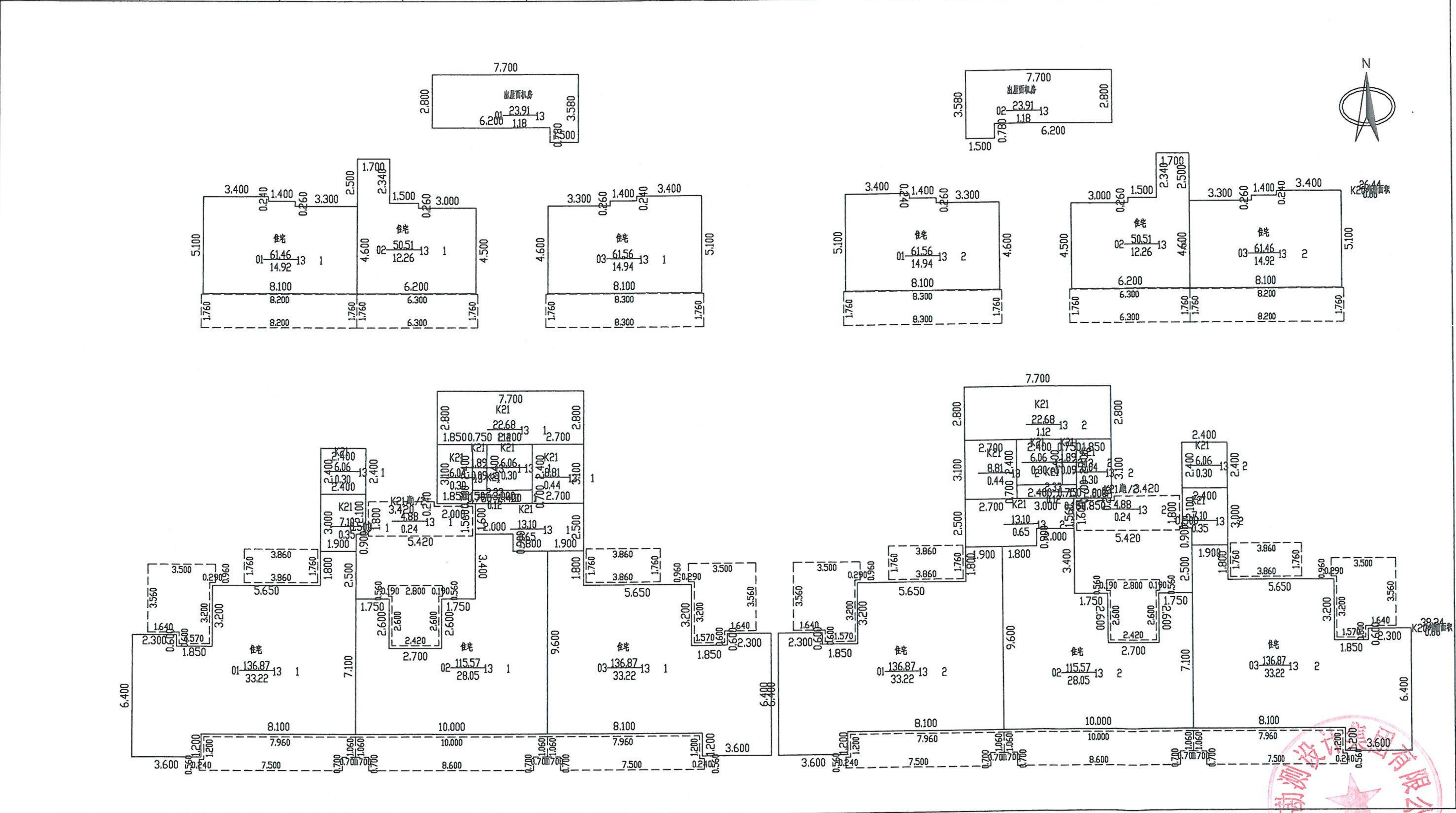
师梦勘测设计集团有限公司

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)	897.92
房地号	卧龙区白塔张楼城中村改造项目（滨河上院）S3地块-01-13#住宅楼					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	275.58
总层数	24	地上层数	23	地下层数	1	所在层数	22至23	产权面积(m²)	1173.50



2025年09月02日

比例 1: 200

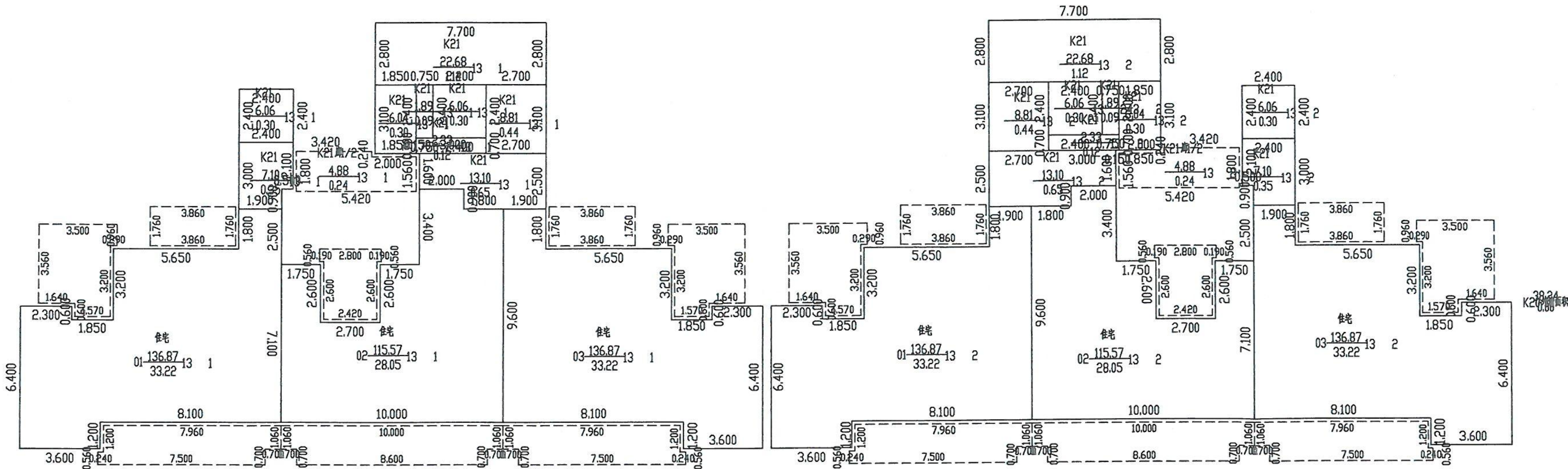
师梦勘测设计集团有限公司

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)	11792.80
房地号	卧龙区白塔张楼城中村改造项目（滨河上院）S3地块-01-13#住宅楼					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	3779.60
总层数	24	地上层数	23	地下层数	1	所在层数	2至21	产权面积(m²)	15572.40



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

