

南阳市房产面积实测绘报告书

测绘单位自编号: 2025081318

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-18#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 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: 176388358321

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09月2日

建设单位：（盖章）



刘秀丽

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)		16603.32					
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
	18#住宅 楼		24	23	1	1至22	剪力墙	2025	住宅	16603.32	88		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	18#住宅楼				
套内面积	12761.90	幢共用面积	3841.42	幢建筑面积	16603.32
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		12772.684	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		687.820	687.820	
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		3153.600	3289.940	
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、K21			15915.560	
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			12761.900	

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	0.0432168	$K20 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{687.820 + 0.000}{15915.560} = 0.0432168$
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	0.2577939	$K21 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{3289.940 + 0.000}{12761.900} = 0.2577939$



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-01-18#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

101 157.29 47.35 204.64
 $3.6000 \times 5.2000 + 5.1000 \times 10.8500 + 2.4000 \times 8.1500 + 8.6500 \times 1.9500 + 1.7500 \times 1.9500 + 1.6500 \times 6.3000 + 3.3000 \times 1.8000$ 阳台:
 $(2.9600 \times 0.5600 + 3.6000 \times 2.7700 + 0.3000 \times 1.5700) \times 0.5 + (16.3000 \times 1.7600 + 1.6600 \times 7.5000 + 0.6000 \times 1.4600) \times 0.5$

102 125.91 37.90 163.81
 $5.2000 \times 1.2000 + 14.1000 \times 5.1000 + 1.7500 \times 2.7000 + 3.0000 \times 3.0000 + 2.7000 \times 6.8500 + 0.2000 \times 3.4000$ 阳台:
 $(3.5000 \times 0.5600 + 3.1200 \times 2.9000) \times 0.5 + (1.7600 \times 11.5000 + 0.6000 \times 2.0000) \times 0.5$

101 125.91 37.90 163.81
 $1.2000 \times 5.2000 + 7.8000 \times 1.7500 + 12.3500 \times 4.9000 + 0.2000 \times 8.9500 + 6.8500 \times 2.7000 + 3.0000 \times 3.0000$ 阳台:
 $(3.5000 \times 0.5600 + 3.1200 \times 2.9000) \times 0.5 + (2.0000 \times 2.3600 + 1.7600 \times 9.5000) \times 0.5$

102 157.29 47.35 204.64
 $5.2000 \times 3.6000 + 10.8500 \times 5.1000 + 0.6000 \times 1.9500 + 1.7500 \times 5.4000 + 1.5500 \times 7.8000 + 6.6000 \times 2.4000 + 3.6000 \times 4.7500 + 0.3000 \times 1.7500$ 阳台:
 $(0.5600 \times 2.9600 + 1.5700 \times 3.9000 + 3.6000 \times 1.2000) \times 0.5 + (1.7600 \times 16.3000 + 7.5000 \times 1.6600 + 0.6000 \times 1.4600) \times 0.5$

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

201 156.85 47.21 204.06
 $3.6000 \times 5.2000 + 5.1000 \times 10.8500 + 1.8500 \times 2.4000 + 1.7500 \times 6.3000 + 2.4000 \times 4.5500 + 6.9000 \times 1.9500 + 1.6500 \times 6.3000 + 1.8000 \times 3.3000$ 阳台:
 $(2.9600 \times 0.5600 + 3.6000 \times 2.7700 + 0.3000 \times 1.5700) \times 0.5 + (16.3000 \times 1.7600 + 7.5000 \times 1.6600) \times 0.5$

202 125.31 37.72 163.03
 $5.2000 \times 1.2000 + 14.1000 \times 5.1000 + 1.7500 \times 2.7000 + 3.0000 \times 3.0000 + 2.7000 \times 6.8500 + 0.2000 \times 3.4000$ 阳台:
 $(3.5000 \times 0.5600 + 3.1200 \times 2.9000) \times 0.5 + (11.5000 \times 1.7600) \times 0.5$

201 125.31 37.72 163.03
 $1.2000 \times 5.2000 + 7.8000 \times 1.7500 + 12.3500 \times 4.9000 + 0.2000 \times 8.9500 + 2.1000 \times 2.7000 + 4.7500 \times 2.7000 + 3.0000 \times 3.0000$ 阳台:
 $(3.5000 \times 0.5600 + 3.1200 \times 2.9000) \times 0.5 + (11.5000 \times 1.7600) \times 0.5$

202 156.85 47.21 204.06

5.2000*3.6000+10.8500*5.1000+8.1500*2.4000+1.9500*8.6500+1.9500*1.7500+6.3000*1.6500+3.3000*1.8000 阳台:

(0.5600*2.9600+1.5700*3.9000+3.6000*1.2000)*0.5+(9.2600*1.6600+1.7600*14.6400)*0.5

3) 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

301 156.85 47.21 204.06

3.6000*5.2000+5.1000*10.8500+1.8500*2.4000+1.7500*6.3000+2.4000*4.5500+6.9000*1.9500+1.6500*6.3000+1.8000*3.3000 阳台:

(2.9600*0.5600+3.6000*2.7700+0.3000*1.5700)*0.5+(16.3000*1.7600+7.5000*1.6600)*0.5

302 128.36 38.64 167.00

5.2000*1.2000+14.1000*5.1000+1.7500*2.7000+5.7000*3.0000+2.7000*3.8500+0.2000*3.4000 阳台:

(3.5000*0.5600+3.1200*2.9000)*0.5+(2.0600*2.9600)*0.5+(11.5000*1.7600)*0.5

301 128.36 38.64 167.00

1.2000*5.2000+7.8000*1.7500+12.3500*4.9000+0.2000*8.9500+6.8500*2.7000+3.0000*3.0000 阳台:

(3.5000*0.5600+3.1200*2.9000)*0.5+(2.0600*2.9600)*0.5+(11.5000*1.7600)*0.5

302 156.85 47.21 204.06

5.2000*3.6000+10.8500*5.1000+8.1500*2.4000+1.9500*8.6500+1.9500*1.7500+6.3000*1.6500+3.3000*1.8000 阳台:

(0.5600*2.9600+1.5700*3.9000+3.6000*1.2000)*0.5+(9.2600*1.6600+1.7600*14.6400)*0.5

4) 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 215.37 64.83 280.20

5.1000*9.3000+3.6000*5.2000+5.1000*10.8500+2.4000*8.1500+8.6500*1.9500+1.7500*1.9500+1.6500*6.3000+3.3000*1.8000 阳台:

(9.4000*2.3600)*0.5+(2.9600*0.5600+3.6000*2.7700+0.3000*1.5700)*0.5+(16.3000*1.7600+7.5000*1.6600)*0.5

2202 181.23 54.55 235.78

5.1000*8.4000+5.2000*1.2000+14.1000*5.1000+1.7500*2.7000+5.7000*3.0000+2.7000*3.8500+0.2000*3.4000 阳台:

(8.5000*2.3600)*0.5+(3.5000*0.5600+3.1200*2.9000)*0.5+(11.5000*1.7600)*0.5+(2.0600*2.9600)*0.5

2201 181.23 54.55 235.78

5.1000*8.4000+1.2000*5.2000+7.8000*1.7500+12.3500*4.9000+0.2000*8.9500+6.8500*2.7000+3.0000*3.0000 阳台:

(8.5000*2.3600)*0.5+(3.5000*0.5600+3.1200*2.9000)*0.5+(11.5000*1.7600)*0.5+(2.0600*2.9600)*0.5

5. 1000*9.3000+5.2000*3.6000+10.8500*5.1000+8.1500*2.4000+1.9500*8.6500+1.9500*1.7500+6.3000*1.6500+3.3000*1.8000 阳台:
(9.4000*2.3600)*0.5+(0.5600*2.9600+1.5700*3.9000+3.6000*1.2000)*0.5+
(9.2600*1.6600+1.7600*14.6400)*0.5

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

一级共有面积(含外墙分摊)+参数面积 0.000+0.000

套内面积	16603.380
------	-----------

套内面积	15915.560
------	-----------

套内面积 12761.900

总建筑面积=16603.32



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	1 至 22 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：		



设计单位名称 (盖章)：

经办人签字：

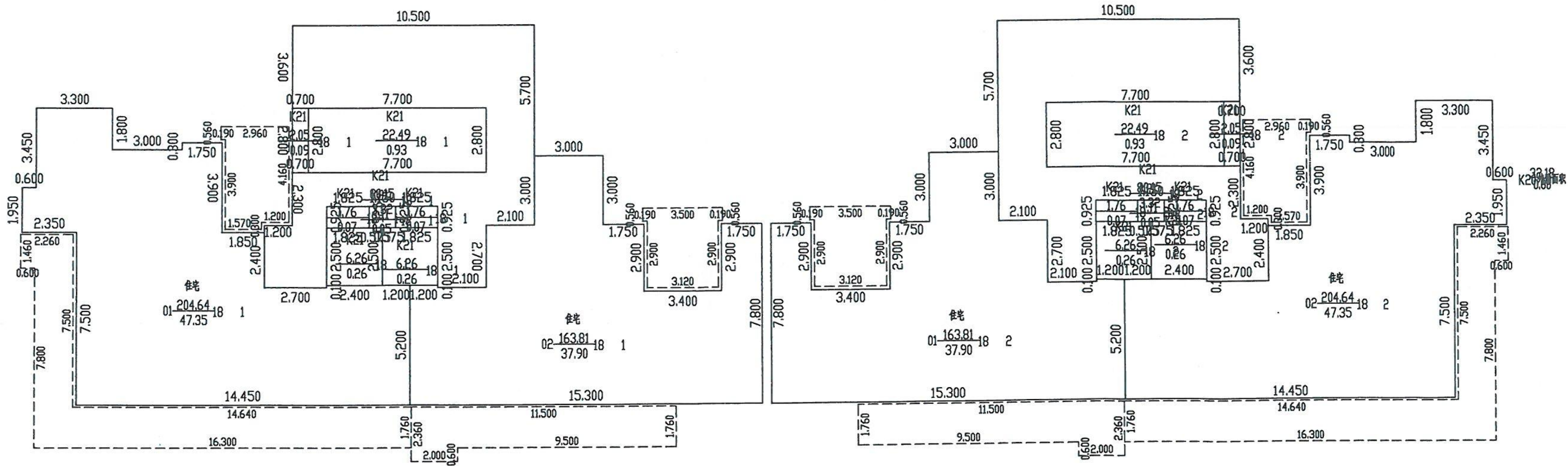
刘春雨



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)	566.40
房地号	卧龙区白塔张楼城中村改造项目（滨河上院）S3地块-01-18#住宅楼					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	170.50
总层数	24	地上层数	23	地下层数	1	所在层数	1	产权面积(m²)	736.90



2025年09月02日

比例 1: 200

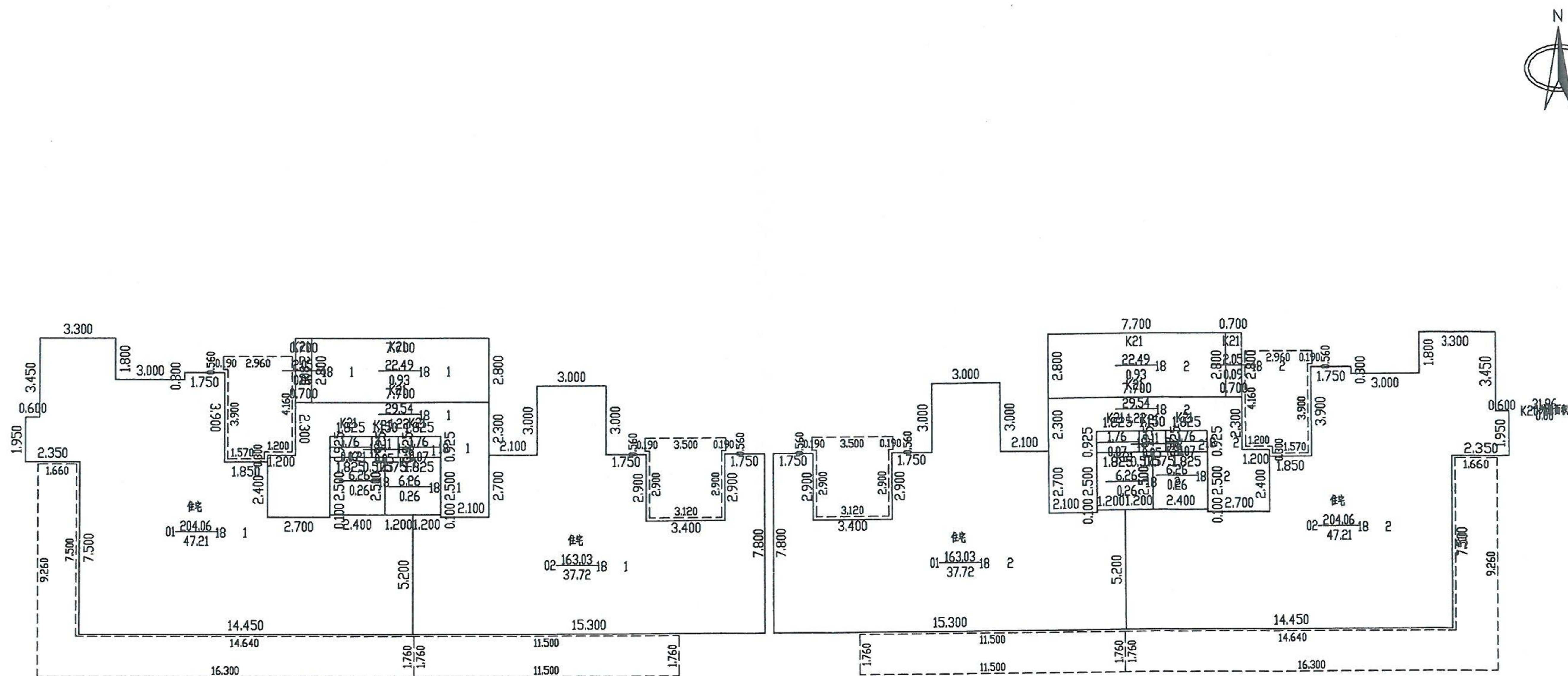
师梦勘测设计集团有限公司

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)	564.32
房地号	卧龙区白塔张楼城中村改造项目（滨河上院）S3地块-01-18#住宅楼					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	169.86
总层数	24	地上层数	23	地下层数	1	所在层数	2	产权面积(m²)	734.18



2025年09月02日

比例 1: 200

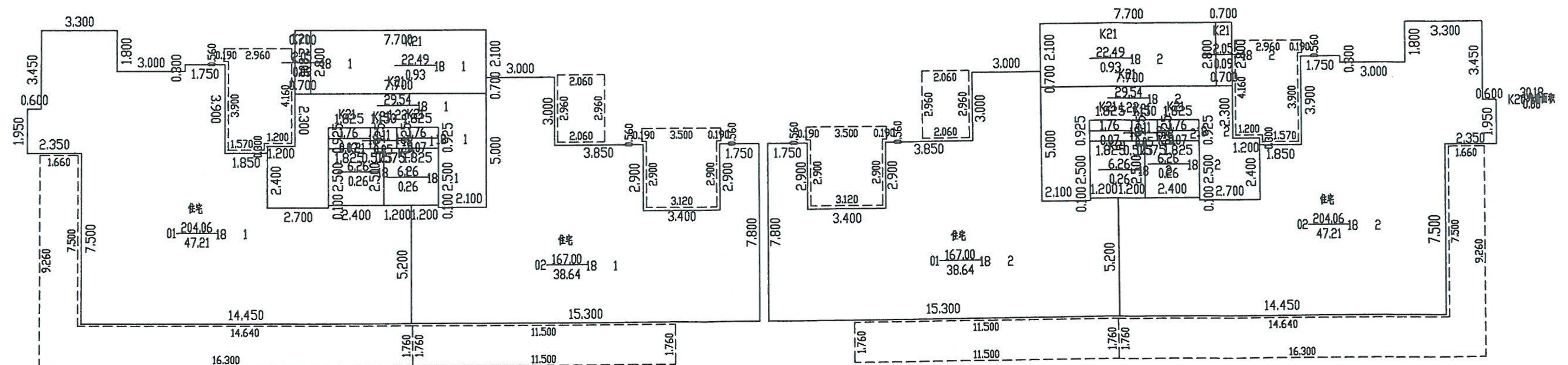
测绘人：王伟 郭驰颖 校核人：魏希涛

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)	10837.98
房地号	卧龙区白塔张楼城中村改造项目（滨河上院）S3地块-01-18#住宅楼					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	3262.30
总层数	24	地上层数	23	地下层数	1	所在层数	3至21	产权面积(m²)	14100.28



2025年09月02日

比例 1: 200

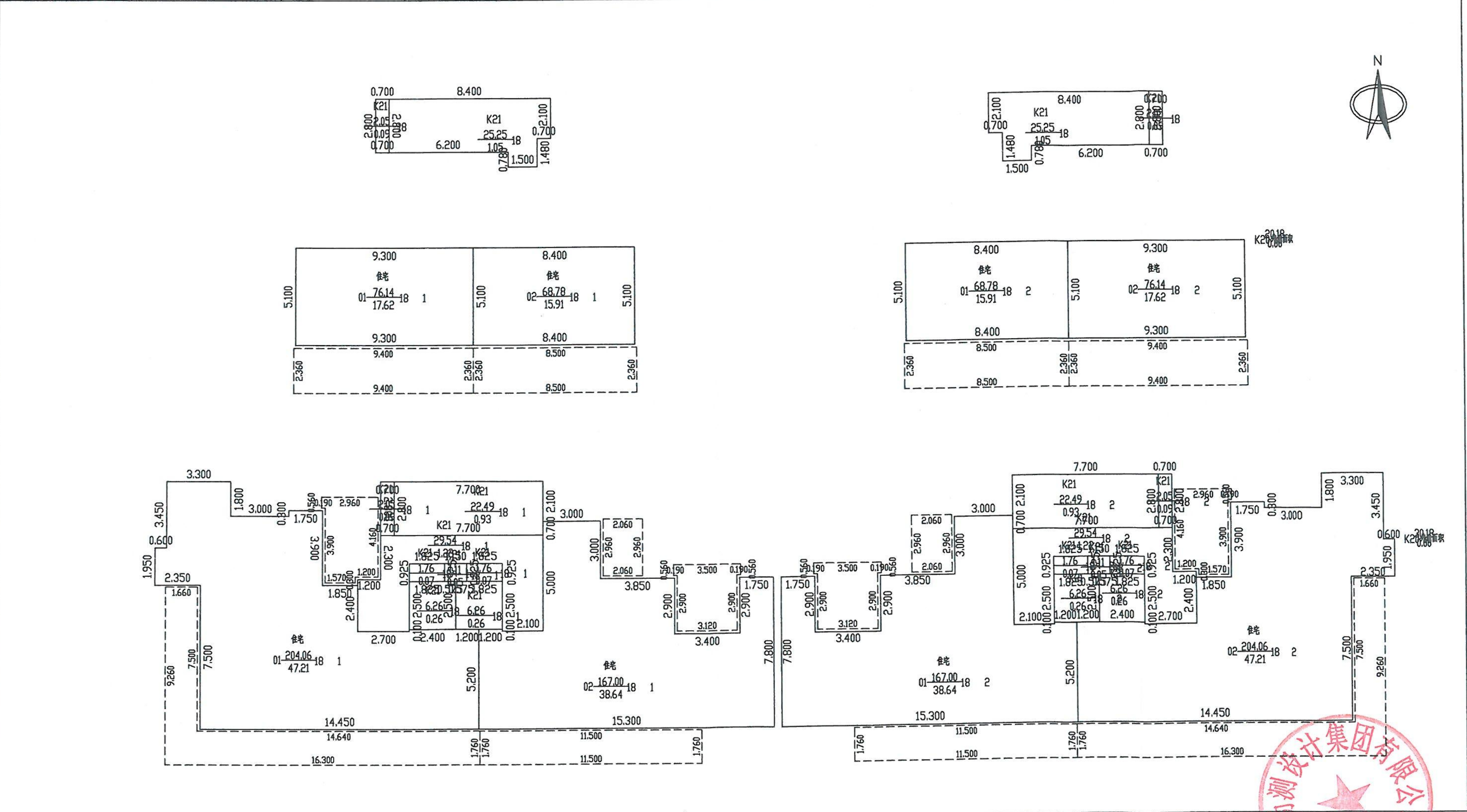
测绘人：王伟 郭驰颖 校核人：魏希涛

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)	793.20
房地号	卧龙区白塔张楼城中村改造项目（滨河上院）S3地块-01-18#住宅楼					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	238.76
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)	1031.96



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

