

南阳市房产面积实测绘报告书

测绘单位自编号: 2025073004

测绘类型: 实测绘

房产坐落: 卧龙区武侯办事处韶华街 199 号

建设单位: 师梦勘测设计集团有限公司

测绘幢号: 卧龙区南菜园区域城市更新改造项目第 4 幢

师梦勘测设计集团有限公司

2025 年 07 月 30 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开发区冬青街46号B区007号



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: ***
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



发证机关(印章)

2022年5月24日

建设单位验收结论

我方本项目负责人  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：

验收人：

验收日期：2025年7月30日

建设单位：（盖章）



房屋状况表

房屋坐落			南阳市卧龙区武侯办事处韶华街199号						总建筑面积 (m²)				10992.59			
申请单位(人) 及联系人			河南景和苑房地产开发有限公司						联系方式		新图幅号		新丘号		001	
											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
	第4幢		27	26	1	出屋面 层	钢混	2025	出屋面步梯 间	27.50		2	共	共	共	共
	第4幢		27	26	1	出屋面 层	钢混	2025	出屋面电梯 间	13.22		2	共	共	共	共
	第4幢		27	26	1	1	钢混	2025	排烟井	4.39		2	共	共	共	共
	第4幢		27	26	1	1至26	钢混	2025	住宅	10947.48	104		共	共	共	共
备注																

测绘人 王伟 校核人 郭驰颖

日期 2025.07 日期 2025.07

幢分摊说明书

房屋坐落	卧龙区武侯办事处韶华街 199 号				
测绘幢号	第 4 幢				
套内面积	8414.38	幢共用面积	2578.21	幢建筑面积	10992.59
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		8370.968	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		417.663	417.663	
1 层入户大堂、1 至 26 层步梯间、消防电梯、客梯、合用前室、走道、电井、水暖井、开敞连廊 K21	1 至 26 层		2160.547	2245.705	
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 至 26 层墙厚为 200mm、外保温厚度为 30mm，1-24 层为不封闭阳台；25-26 层为封闭阳台					
分摊关系制定					
共用区名称	参与分摊区域			参摊区域面积	
地上外墙 K20	功能区 1、功能区 2			10574.710	
1 层入户大堂、1 至 26 层步梯间、消防电梯、客梯、合用前室、走道、电井、水暖井、开敞连廊 K21	功能区 1			8370.968	
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	0.0394964	$K20 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{417.6630 + 0.0000}{10574.7100} = 0.0394964$			
1 层入户大堂、1 至 26 层步梯间、消防电梯、客梯、合用前室、走道、电井、水暖井、开敞连廊 K21	0.2682730	$K21 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{2245.7050 + 0.0000}{8370.9680} = 0.2682730$			

房产建筑面积计算明细表

房地号:卧龙区南菜园区域城市更新改造项目(麒麟书院)-001-第4幢

申请单位:河南景和苑房地产开发有限公司

房屋坐落:南阳市卧龙区武侯办事处韶华街199号

测绘日期:2025.07.30

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

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 89.668 27.597 117.27 8.4000*10.1000 阳台:
(6.1500*1.5700)*0.5

102 70.709 21.762 92.47

7.8000*7.8000+1.0500*3.9000+1.2000*2.3000 阳台:(4.1000*1.4700)*0.5

103 70.709 21.762 92.47

7.8000*7.8000+3.9000*1.0500+2.3000*1.2000 阳台:(4.1000*1.4700)*0.5

104 89.668 27.597 117.27 10.1000*8.4000 阳台:
(6.1500*1.5700)*0.5

105 1.590 0.063 1.65 2.6500*0.6000

106 2.640 0.104 2.74 2.4000*0.9000

3) 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 89.668 27.597 117.27 8.4000*10.1000 阳台:
(6.1500*1.5700)*0.5

202 70.709 21.762 92.47

7.8000*7.8000+1.0500*3.9000+1.2000*2.3000 阳台:(4.1000*1.4700)*0.5

203 70.709 21.762 92.47

7.8000*7.8000+1.0500*3.9000+2.3000*1.2000 阳台:(4.1000*1.4700)*0.5

204 89.668 27.597 117.27 10.1000*8.4000 阳台:
(6.1500*1.5700)*0.5

4) 25、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

2501 94.496 29.083 123.58 8.4000*10.1000 阳台:
6.1500*1.5700

2502 73.722 22.689 96.41

7.8000*7.8000+1.0500*3.9000+1.2000*2.3000 阳台:4.1000*1.4700

2503 73.722 22.689 96.41

7.8000*7.8000+3.9000*1.0500+2.3000*1.2000 阳台:4.1000*1.4700

2504 94.496 29.083 123.58 10.1000*8.4000 阳台:
6.1500*1.5700

5) 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
2701	13.230	0.523	13.75	4.9000*2.7000	
2702	6.360	0.251	6.61	2.6500*2.4000	
2703	6.360	0.251	6.61	2.6500*2.4000	
2704	13.230	0.523	13.75	4.9000*2.7000	

2. 计算公用建筑面积分摊系数

1) 住宅总建筑面积=10947.48

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

$$K1 = \frac{\text{一级共有面积(含外墙分摊)+参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{0.0000+0.0000}{10992.3730}$$

=0.0000000

共有面积+共有分摊面积+参数面积 417.6630+0.0000

$$K20 = \frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{417.6630+0.0000}{10574.7100}$$

=0.0394964

共有面积+共有分摊面积+参数面积 2245.7050+0.0000

$$K21 = \frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{2245.7050+0.0000}{8370.9680}$$

=0.2682730

3. 计算总建筑面积

总建筑面积=10992.59



房屋建筑面积计算成果表

房屋座落		南阳市卧龙区武侯办事处韶华街199号					图幅号
开发单位		河南景和苑房地产开发有限公司					地 号
部位/用途			建筑面积	其中			公用面积 分摊系数
楼层	用途	户号		套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑面 积	分摊的公用 建筑面积	
1	住宅	1	117.27	89.668	4.828	27.597	0.307769001
1	住宅	02	92.47	70.709	3.014	21.762	0.307769001
1	住宅	03	92.47	70.709	3.014	21.762	0.307769001
1	住宅	04	117.27	89.668	4.828	27.597	0.307769001
1	排烟井	05	1.65	1.590		0.063	0.039496001
1	排烟井	06	2.74	2.640		0.104	0.039496001
2	住宅	01	117.27	89.668	4.828	27.597	0.307769001
2	住宅	02	92.47	70.709	3.014	21.762	0.307769001
2	住宅	03	92.47	70.709	3.014	21.762	0.307769001
2	住宅	04	117.27	89.668	4.828	27.597	0.307769001
3	住宅	01	117.27	89.668	4.828	27.597	0.307769001
3	住宅	02	92.47	70.709	3.014	21.762	0.307769001
3	住宅	03	92.47	70.709	3.014	21.762	0.307769001
3	住宅	04	117.27	89.668	4.828	27.597	0.307769001
4	住宅	01	117.27	89.668	4.828	27.597	0.307769001
4	住宅	02	92.47	70.709	3.014	21.762	0.307769001
4	住宅	03	92.47	70.709	3.014	21.762	0.307769001
4	住宅	04	117.27	89.668	4.828	27.597	0.307769001
5	住宅	01	117.27	89.668	4.828	27.597	0.307769001
5	住宅	02	92.47	70.709	3.014	21.762	0.307769001
5	住宅	03	92.47	70.709	3.014	21.762	0.307769001
5	住宅	04	117.27	89.668	4.828	27.597	0.307769001
6	住宅	01	117.27	89.668	4.828	27.597	0.307769001
6	住宅	02	92.47	70.709	3.014	21.762	0.307769001
6	住宅	03	92.47	70.709	3.014	21.762	0.307769001
6	住宅	04	117.27	89.668	4.828	27.597	0.307769001
7	住宅	01	117.27	89.668	4.828	27.597	0.307769001
7	住宅	02	92.47	70.709	3.014	21.762	0.307769001
7	住宅	03	92.47	70.709	3.014	21.762	0.307769001

7	住宅	04	117.27	89.668	4.828	27.597	0.307769001
8	住宅	01	117.27	89.668	4.828	27.597	0.307769001
8	住宅	02	92.47	70.709	3.014	21.762	0.307769001
8	住宅	03	92.47	70.709	3.014	21.762	0.307769001
8	住宅	04	117.27	89.668	4.828	27.597	0.307769001
9	住宅	01	117.27	89.668	4.828	27.597	0.307769001
9	住宅	02	92.47	70.709	3.014	21.762	0.307769001
9	住宅	03	92.47	70.709	3.014	21.762	0.307769001
9	住宅	04	117.27	89.668	4.828	27.597	0.307769001
10	住宅	01	117.27	89.668	4.828	27.597	0.307769001
10	住宅	02	92.47	70.709	3.014	21.762	0.307769001
10	住宅	03	92.47	70.709	3.014	21.762	0.307769001
10	住宅	04	117.27	89.668	4.828	27.597	0.307769001
11	住宅	01	117.27	89.668	4.828	27.597	0.307769001
11	住宅	02	92.47	70.709	3.014	21.762	0.307769001
11	住宅	03	92.47	70.709	3.014	21.762	0.307769001
11	住宅	04	117.27	89.668	4.828	27.597	0.307769001
12	住宅	01	117.27	89.668	4.828	27.597	0.307769001
12	住宅	02	92.47	70.709	3.014	21.762	0.307769001
12	住宅	03	92.47	70.709	3.014	21.762	0.307769001
12	住宅	04	117.27	89.668	4.828	27.597	0.307769001
13	住宅	01	117.27	89.668	4.828	27.597	0.307769001
13	住宅	02	92.47	70.709	3.014	21.762	0.307769001
13	住宅	03	92.47	70.709	3.014	21.762	0.307769001
13	住宅	04	117.27	89.668	4.828	27.597	0.307769001
14	住宅	01	117.27	89.668	4.828	27.597	0.307769001
14	住宅	02	92.47	70.709	3.014	21.762	0.307769001
14	住宅	03	92.47	70.709	3.014	21.762	0.307769001
14	住宅	04	117.27	89.668	4.828	27.597	0.307769001
15	住宅	01	117.27	89.668	4.828	27.597	0.307769001
15	住宅	02	92.47	70.709	3.014	21.762	0.307769001
15	住宅	03	92.47	70.709	3.014	21.762	0.307769001
15	住宅	04	117.27	89.668	4.828	27.597	0.307769001
16	住宅	01	117.27	89.668	4.828	27.597	0.307769001
16	住宅	02	92.47	70.709	3.014	21.762	0.307769001

16	住宅	03	92.47	70.709	3.014	21.762	0.307769001
16	住宅	04	117.27	89.668	4.828	27.597	0.307769001
17	住宅	01	117.27	89.668	4.828	27.597	0.307769001
17	住宅	02	92.47	70.709	3.014	21.762	0.307769001
17	住宅	03	92.47	70.709	3.014	21.762	0.307769001
17	住宅	04	117.27	89.668	4.828	27.597	0.307769001
18	住宅	01	117.27	89.668	4.828	27.597	0.307769001
18	住宅	02	92.47	70.709	3.014	21.762	0.307769001
18	住宅	03	92.47	70.709	3.014	21.762	0.307769001
18	住宅	04	117.27	89.668	4.828	27.597	0.307769001
19	住宅	01	117.27	89.668	4.828	27.597	0.307769001
19	住宅	02	92.47	70.709	3.014	21.762	0.307769001
19	住宅	03	92.47	70.709	3.014	21.762	0.307769001
19	住宅	04	117.27	89.668	4.828	27.597	0.307769001
20	住宅	01	117.27	89.668	4.828	27.597	0.307769001
20	住宅	02	92.47	70.709	3.014	21.762	0.307769001
20	住宅	03	92.47	70.709	3.014	21.762	0.307769001
20	住宅	04	117.27	89.668	4.828	27.597	0.307769001
21	住宅	01	117.27	89.668	4.828	27.597	0.307769001
21	住宅	02	92.47	70.709	3.014	21.762	0.307769001
21	住宅	03	92.47	70.709	3.014	21.762	0.307769001
21	住宅	04	117.27	89.668	4.828	27.597	0.307769001
22	住宅	01	117.27	89.668	4.828	27.597	0.307769001
22	住宅	02	92.47	70.709	3.014	21.762	0.307769001
22	住宅	03	92.47	70.709	3.014	21.762	0.307769001
22	住宅	04	117.27	89.668	4.828	27.597	0.307769001
23	住宅	01	117.27	89.668	4.828	27.597	0.307769001
23	住宅	02	92.47	70.709	3.014	21.762	0.307769001
23	住宅	03	92.47	70.709	3.014	21.762	0.307769001
23	住宅	04	117.27	89.668	4.828	27.597	0.307769001
24	住宅	01	117.27	89.668	4.828	27.597	0.307769001
24	住宅	02	92.47	70.709	3.014	21.762	0.307769001
24	住宅	03	92.47	70.709	3.014	21.762	0.307769001
24	住宅	04	117.27	89.668	4.828	27.597	0.307769001
25	住宅	01	123.58	94.496	9.656	29.083	0.307769001

25	住宅	02	96.41	73.722	6.027	22.689	0.307769001
25	住宅	03	96.41	73.722	6.027	22.689	0.307769001
25	住宅	04	123.58	94.496	9.656	29.083	0.307769001
26	住宅	01	123.58	94.496	9.656	29.083	0.307769001
26	住宅	02	96.41	73.722	6.027	22.689	0.307769001
26	住宅	03	96.41	73.722	6.027	22.689	0.307769001
26	住宅	04	123.58	94.496	9.656	29.083	0.307769001
27	出屋面步梯间	01	13.75	13.230		0.523	0.039496001
27	出屋面电梯间	02	6.61	6.360		0.251	0.039496001
27	出屋面电梯间	03	6.61	6.360		0.251	0.039496001
27	出屋面步梯间	04	13.75	13.230		0.523	0.039496001
全楼总计			10992.59	8414.378	439.148	2578.035	



房屋共用部位设计说明表

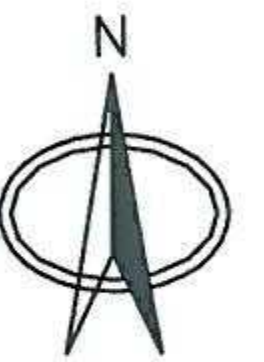
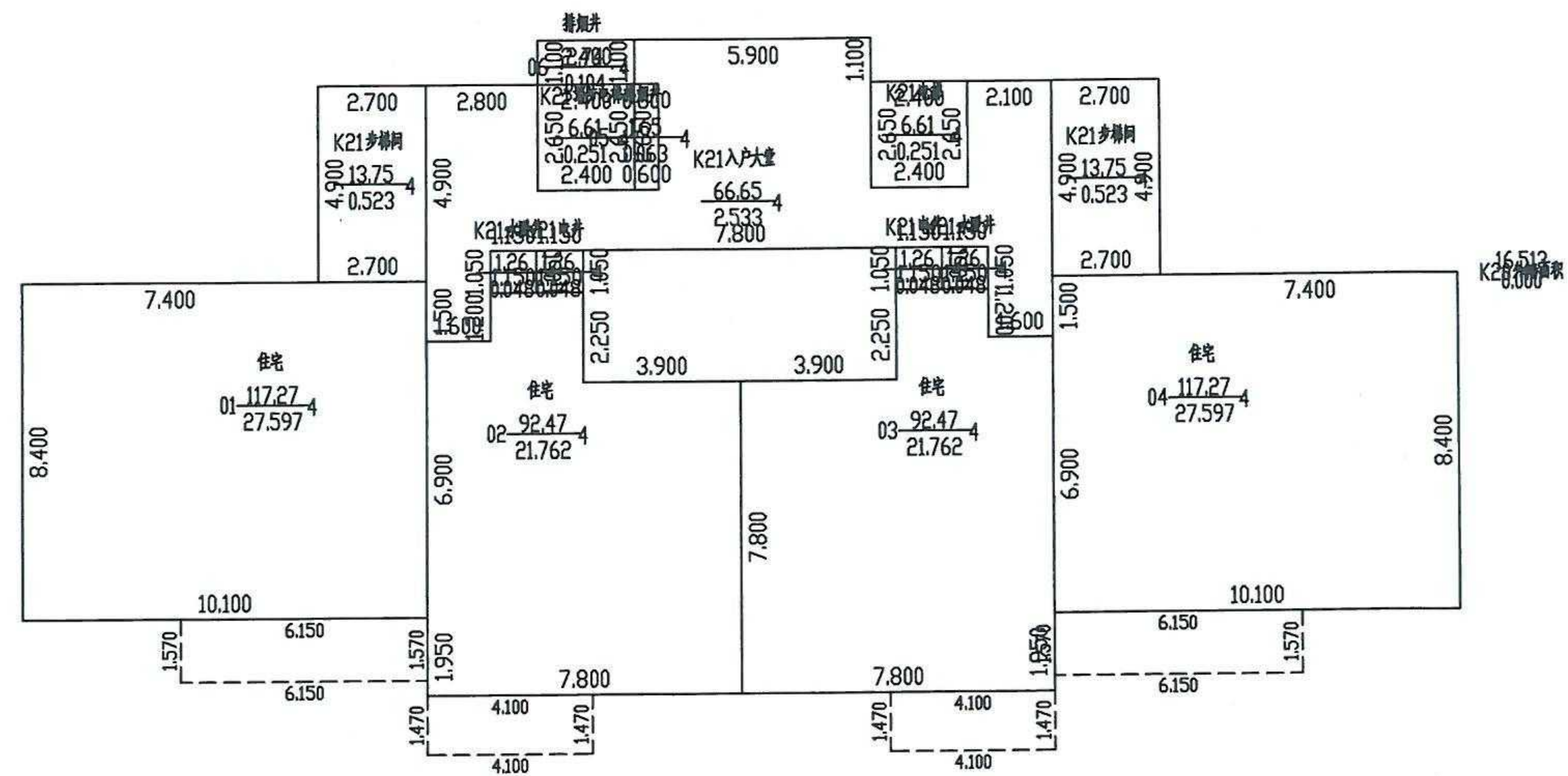
房屋坐落：卧龙区武侯办事处韶华街 199 号		
为多幢楼服务的共用面积		
公用设施名称	所在楼层及位置	服务对象
仅为本幢楼服务的共用面积		
公用设施名称	所在楼层及位置	服务对象
外墙	全楼	全楼
1 层入户大堂、1 至 26 层步梯间、消防电梯、客梯、合用前室、走道、电井、水暖井、开敞连廊	1 至 26 层	1 至 26 层
外墙设计厚度说明：1 至 26 层墙厚度为 200mm；保温层厚度为 30mm。 1 至 24 层为不封闭阳台；25 至 26 层为封闭阳台。		
2、备注：		

设计单位名称（盖章）：
经办人签章：唐书友

建设单位名称（盖章）：

南阳市房产分层图

房产坐落	南阳市卧龙区武侯办事处韶华街199号					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	324.98
房地号	卧龙区南菜园区域城市更新改造项目第4幢					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	98.89
总层数	27	地上层数	26	地下层数	1	所在层数	1	产权面积(m²)	423.87



2025年07月30日

比例 1: 200

测绘人：王伟

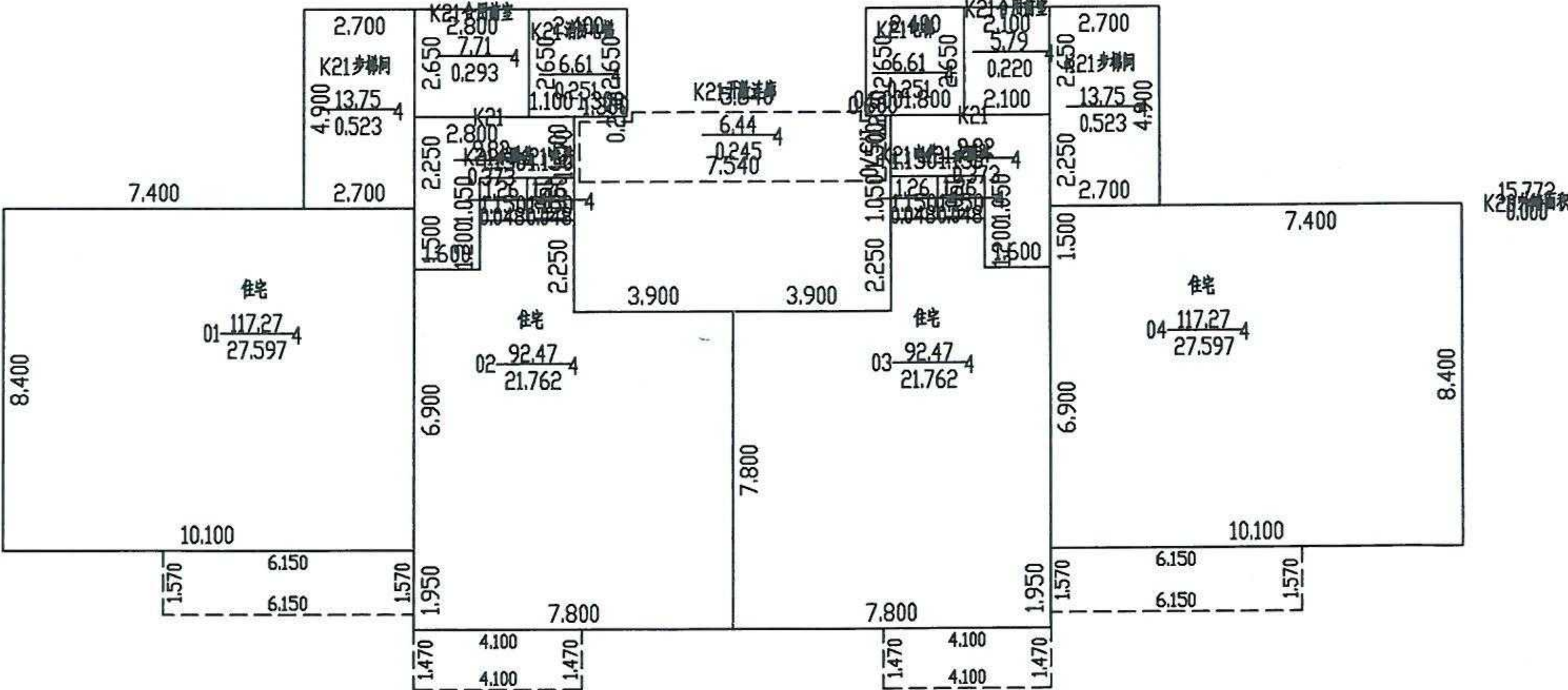
校核人：郭驰颖

师梦勘测设计集团有限公司



南阳市房产分层图

房产坐落	南阳市卧龙区武侯办事处韶华街199号					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	7377.34
房地号	卧龙区南菜园区域城市更新改造项目第4幢					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	2270.70
总层数	27	地上层数	26	地下层数	1	所在层数	2-24	产权面积(m²)	9648.04



2025年07月30日

比例 1: 200

师梦勘测设计集团有限公司

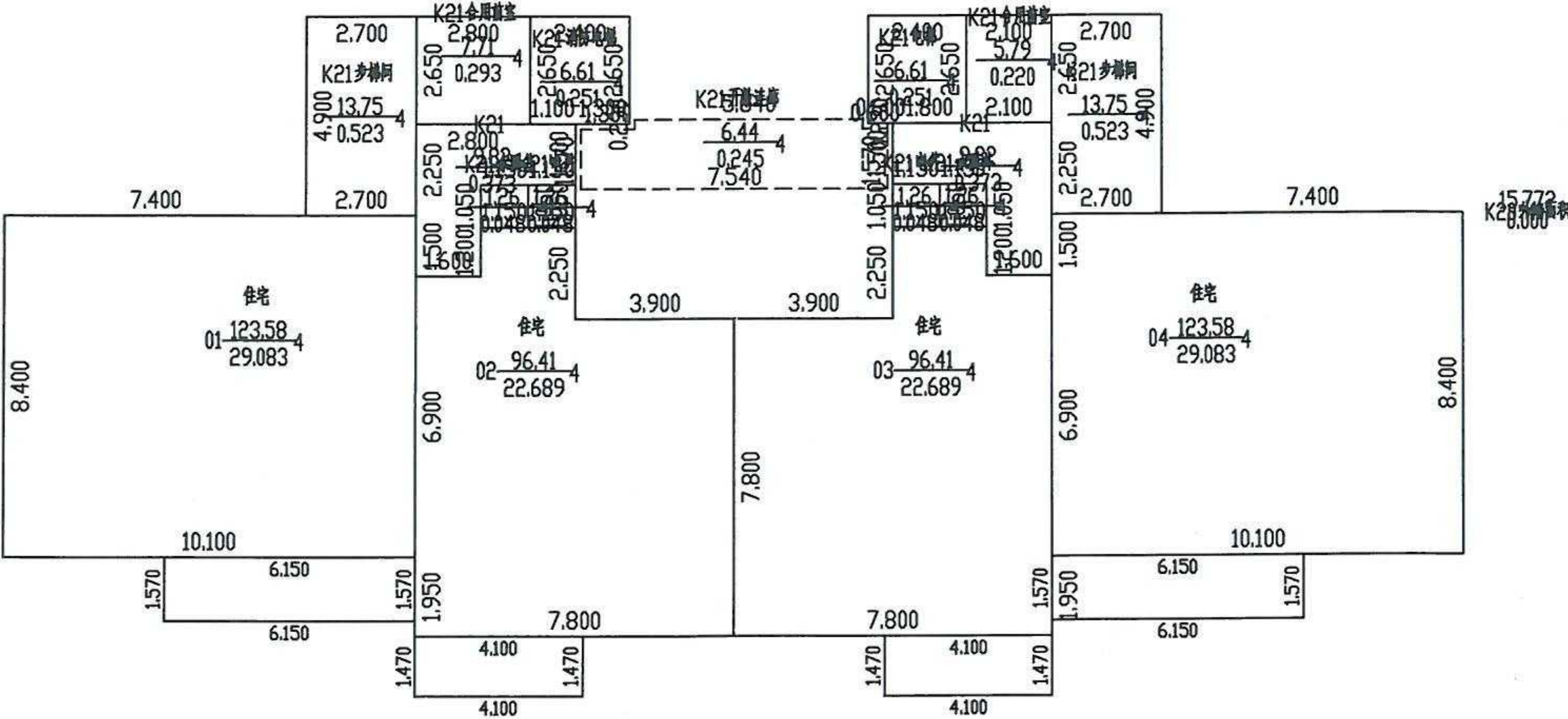
测绘人: 王伟

校核人: 郭驰颖



南阳市房产分层图

房产坐落	南阳市卧龙区武侯办事处韶华街199号					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	672.87
房地号	卧龙区南菜园区域城市更新改造项目第4幢					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	207.09
总层数	27	地上层数	26	地下层数	1	所在层数	25-26	产权面积(m²)	879.96



南阳市房产分层图

房产坐落	南阳市卧龙区武侯办事处韶华街199号					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	39.18
房地号	卧龙区南菜园区域城市更新改造项目第4幢					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	1.54
总层数	27	地上层数	26	地下层数	1	所在层数	出屋面层	产权面积(m²)	40.72



2.700
出屋面步梯间
4.900 13.75 4.900
0.523 2.700

出屋面步梯间
0.36 2.400
2.400 2.400

出屋面步梯间
0.36 2.400
2.400 2.400

2.700
出屋面步梯间
4.900 13.75 4.900
0.523 2.700

6.850
K28.700



2025年07月30日

测绘人：王伟

校核人：郭驰颖

比例 1：200

师梦勘测设计集团有限公司