

南阳市房产面积预测绘报告书

测绘单位自编号: GS20250059

测绘类型: 房屋面积预测

房产坐落: 张衡路以南、南都路以西区域

测绘单位: 中科广盛技术有限公司

建设单位: 南阳市金苑房地产开发有限公司

测绘幢号: 金苑·如意广场(二期)15#商住楼



2025 年 10 月 10 日

联系电话:18337787739

建设单位验收结论

我方本项目负责人 王娟 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：同意

验收人：王娟

验收日期：2025年12月10日

建设单位：（盖章）



幢分摊说明书

房屋坐落	张衡路以南、南都路以西区域				
测绘幢号	15#商住楼				
幢套内面积	7327.23 m²	幢共用面积	1499.43 m²	幢建筑面积	8826.66 m²
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	101~1701、502~1702、出屋面层 01		4622.21	地上住宅、出屋面层功能区	
功能区 2	101~105、201~206、301~306		2302.19	地上商业功能区	
功能区 3	106~110		175.28	风井、地下车库坡道、下地下室楼梯功能区	
功能区 4	-101		227.55	地下室功能区	
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	
K20	地上外墙		245.77	245.77	
K21	1~3 层中心筒；1 层大厅、门廊		175.62	180.86	
K22	4~17 层中心筒		635.42	654.36	
K23	1~3 层商业部分外廊、楼梯		333.28	343.22	
K24	地下外墙		10.15	10.15	
K25	-1 层中心筒、风井、风机房、电信间、配电间		99.13	102.21	
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:外墙厚 200mm、保温层 30mm					
分摊关系制定					
共用区名称	参摊区域			参摊区域面积	

K20	功能区 1、2、3、K21、K22、K23	8244.06
K21	功能区 1、2、3	7099.68
K22	功能区 1	4622.21
K23	功能区 2	2302.19
K24	功能区 4、K25	326.67
K25	功能区 4	227.55

注:参摊区域面积=共用区的参摊区域内各功能区面积与区面积之和

分摊系数		
共用区名称	K 系数值	K 系数计算公式
K20	0.0298118	245.77/8244.06
K21	0.0254744	180.86/7099.68
K22	0.1415686	654.36/4622.21
K23	0.1490841	343.22/2302.19
K24	0.0310711	10.15/326.67
K25	0.4491760	102.21/227.55

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

(计算书)

房屋坐落	张衡路以南、南都路以西区域				
测绘幢号	15#商住楼				
房屋套内面积	7327.23 m ²	房屋分摊面积	1499.43 m ²	房屋总建筑面积	8826.66 m ²

功能区 1				
分摊系数计算式			分摊系数值	
K20+K21+K22			0.1968548	
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
101	11.050*10.900+4.600*0.650 阳台: 8.100*1.800	138.08	27.18	165.26
201~1701	14.900*4.600+6.300*11.050 阳台: 8.300*1.800	153.10	30.14	183.24
502~1702	14.900*4.600+6.300*11.050 阳台: 8.300*1.800	153.10	30.14	183.24
出屋面层 01	5.300*7.700+2.700*1.000+2.400*0.300	44.23	8.71	52.94
功能区 2				
分摊系数计算式			分摊系数值	

K20+K21+K23		0.2043703		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
101	$3.600 \times 7.800 + 0.650 \times 4.600 + 6.400 \times 18.670$	150.62	30.78	181.40
102	4.500×18.670	84.02	17.17	101.19
103	$0.5 \times 15.613 \times 10.273 + 0.5 \times 7.845 \times 15.400$	140.60	28.74	169.34
104	$0.5 \times 15.400 \times 8.100 + 0.5 \times 8.100 \times 15.400$	124.74	25.49	150.23
105	$0.5 \times 3.000 \times 2.700 + 0.5 \times 7.600 \times 8.100 + 0.5 \times 2.699 \times 2.673 + 0.5 \times 3.799 \times 3.588 + 0.5 \times 11.107 \times 11.230 + 0.5 \times 7.025 \times 5.100 + 0.5 \times 8.681 \times 4.127 + 0.5 \times 5.100 \times 7.800 + 0.5 \times 4.036 \times 3.791$	170.99	34.95	205.94
201~301	$1.800 \times 1.700 + 0.5 \times 1.700 \times 0.000 + 0.5 \times 1.700 \times 7.200 + 0.5 \times 13.720 \times 7.200 + 0.5 \times 7.398 \times 15.007$	114.08	23.32	137.40
202~302	$3.850 \times 4.600 + 3.250 \times 6.400 + 1.800 \times 6.100 + 15.420 \times 6.400 + 1.800 \times 7.800 + 0.000 \times 6.100$	162.22	33.15	195.37
203~303	4.500×18.670	84.02	17.17	101.19
204~304	$0.5 \times 15.613 \times 10.273 + 0.5 \times 7.845 \times 15.400$	140.60	28.74	169.34
205~305	$0.5 \times 15.399 \times 8.100 + 0.5 \times 8.100 \times 15.400$	124.74	25.49	150.23
206~306	$0.5 \times 7.600 \times 8.100 + 0.5 \times 11.107 \times 11.230 + 0.5 \times 7.024 \times 7.800 + 0.5 \times 11.244 \times 12.345$	189.95	38.82	228.77
功能区 3				
分摊系数计算式		分摊系数值		
K20+K21		0.0552862		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积

106	$15.420 \times 7.200 + 0.5 \times 4.5495 \times 7.200 + 0.5 \times 7.200 \times 4.5495$	143.78	7.95	151.73
107	4.2000×1.5000	6.30	0.35	6.65
108	1.6000×2.4000	3.84	0.21	4.05
109	$0.5 \times 7.0245 \times 2.6991 + 0.5 \times 2.6989 \times 7.0246$	18.96	1.05	20.01
110	$0.5 \times 3.0000 \times 0.8002 + 0.5 \times 0.8002 \times 3.0000$	2.40	0.13	2.53
功能区 4				
分摊系数计算式		分摊系数值		
K24+K25		0.4802471		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
-101	$6.8750 \times 10.8500 + 8.1750 \times 4.1250 + 7.2000 \times 0.0250 + 2.6750 \times 11.2000 + 0.0250 \times 2.4000 + 10.8500 \times 3.5750 + 15.1500 \times 1.9000 + 1.8000 \times 6.2750 + 1.8000 \times 5.6500$	227.55	109.28	336.83

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。

建筑面积计算成果表

部位房号单元		规划用途	套内面积	分摊面积	建筑面积	分摊系数
楼层	房号					
-1	01	地下室	227.55	109.28	336.83	0.4802471
1	01	商业	150.62	30.78	181.40	0.2043703
1	02	商业	84.02	17.17	101.19	0.2043703
1	03	商业	140.60	28.74	169.34	0.2043703
1	04	商业	124.74	25.49	150.23	0.2043703
1	05	商业	170.99	34.95	205.94	0.2043703
1	06	地下室坡道	143.78	7.95	151.73	0.0552862
1	07	下地下室楼梯	6.30	0.35	6.65	0.0552862
1	08	风井	3.84	0.21	4.05	0.0552862
1	09	下地下室楼梯	18.96	1.05	20.01	0.0552862
1	10	风井	2.40	0.13	2.53	0.0552862
1	1-01	住宅	138.08	27.18	165.26	0.1968548
2	01	商业	114.08	23.32	137.40	0.2043703
2	02	商业	162.22	33.15	195.37	0.2043703
2	03	商业	84.02	17.17	101.19	0.2043703
2	04	商业	140.60	28.74	169.34	0.2043703
2	05	商业	124.74	25.49	150.23	0.2043703
2	06	商业	189.95	38.82	228.77	0.2043703
2	1-01	住宅	153.10	30.14	183.24	0.1968548
3	01	商业	114.08	23.32	137.40	0.2043703
3	02	商业	162.22	33.15	195.37	0.2043703
3	03	商业	84.02	17.17	101.19	0.2043703
3	04	商业	140.60	28.74	169.34	0.2043703
3	05	商业	124.74	25.49	150.23	0.2043703
3	06	商业	189.95	38.82	228.77	0.2043703
3	1-01	住宅	153.10	30.14	183.24	0.1968548
4	1-01	住宅	153.10	30.14	183.24	0.1968548
5	1-01	住宅	153.10	30.14	183.24	0.1968548
5	1-02	住宅	153.10	30.14	183.24	0.1968548

6	1-01	住宅	153.10	30.14	183.24	0.1968548
6	1-02	住宅	153.10	30.14	183.24	0.1968548
7	1-01	住宅	153.10	30.14	183.24	0.1968548
7	1-02	住宅	153.10	30.14	183.24	0.1968548
8	1-01	住宅	153.10	30.14	183.24	0.1968548
8	1-02	住宅	153.10	30.14	183.24	0.1968548
9	1-01	住宅	153.10	30.14	183.24	0.1968548
9	1-02	住宅	153.10	30.14	183.24	0.1968548
10	1-01	住宅	153.10	30.14	183.24	0.1968548
10	1-02	住宅	153.10	30.14	183.24	0.1968548
11	1-01	住宅	153.10	30.14	183.24	0.1968548
11	1-02	住宅	153.10	30.14	183.24	0.1968548
12	1-01	住宅	153.10	30.14	183.24	0.1968548
12	1-02	住宅	153.10	30.14	183.24	0.1968548
13	1-01	住宅	153.10	30.14	183.24	0.1968548
13	1-02	住宅	153.10	30.14	183.24	0.1968548
14	1-01	住宅	153.10	30.14	183.24	0.1968548
14	1-02	住宅	153.10	30.14	183.24	0.1968548
15	1-01	住宅	153.10	30.14	183.24	0.1968548
15	1-02	住宅	153.10	30.14	183.24	0.1968548
16	1-01	住宅	153.10	30.14	183.24	0.1968548
16	1-02	住宅	153.10	30.14	183.24	0.1968548
17	1-01	住宅	153.10	30.14	183.24	0.1968548
17	1-02	住宅	153.10	30.14	183.24	0.1968548
出屋面层	出屋面层 01	出屋面电梯间	44.23	8.71	52.94	0.1968548
全楼总计			7327.23	1499.43	8826.66	

房屋共用部位设计说明表

房屋坐落：张衡路以南、南都路以西区域，如意广场二期 15#楼		
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
无		
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
无		
外墙厚度设计说明：外墙厚度 200mm、外墙保温厚度 30mm。 阳台封闭情况：封闭		

设计单位名称（盖章）：

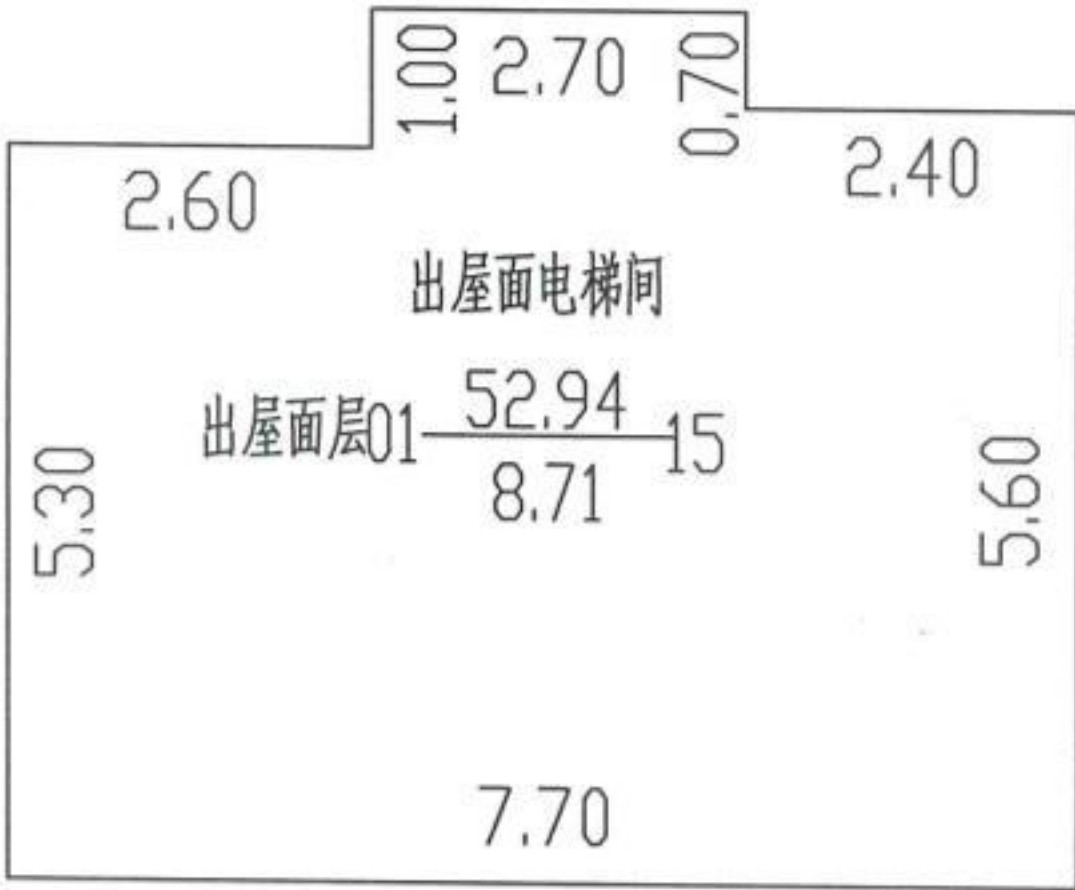


建设单位名称（盖章）：



南阳市房产分层图

房产坐落	张衡路以南、南都路以西区域					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	44.23
房地号	15#商住楼					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	8.71
总层数	18	地上层数	17	地下层数	1	所在层数	出屋面层	产权面积(m²)	52.94



K20外墙面积
3.71

2025年10月10日

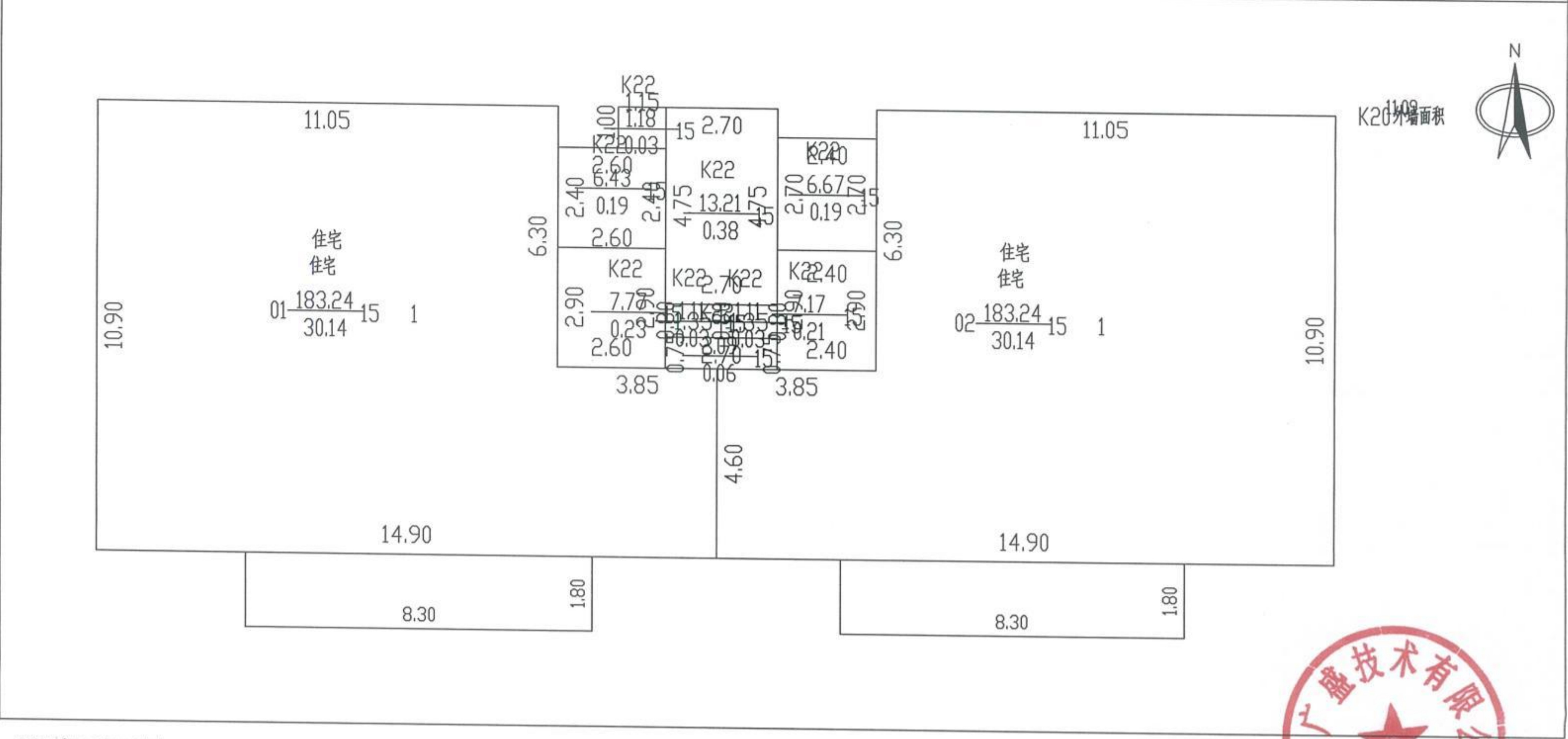
比例1:200

测绘人：寇健康 校核人：梁加威



南阳市房产分层图

房产坐落	张衡路以南、南都路以西区域					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	3980.60
房地号	15#商住楼					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	783.64
总层数	18	地上层数	17	地下层数	1	所在层数	5-17	产权面积(m²)	4764.24



2025年10月10日

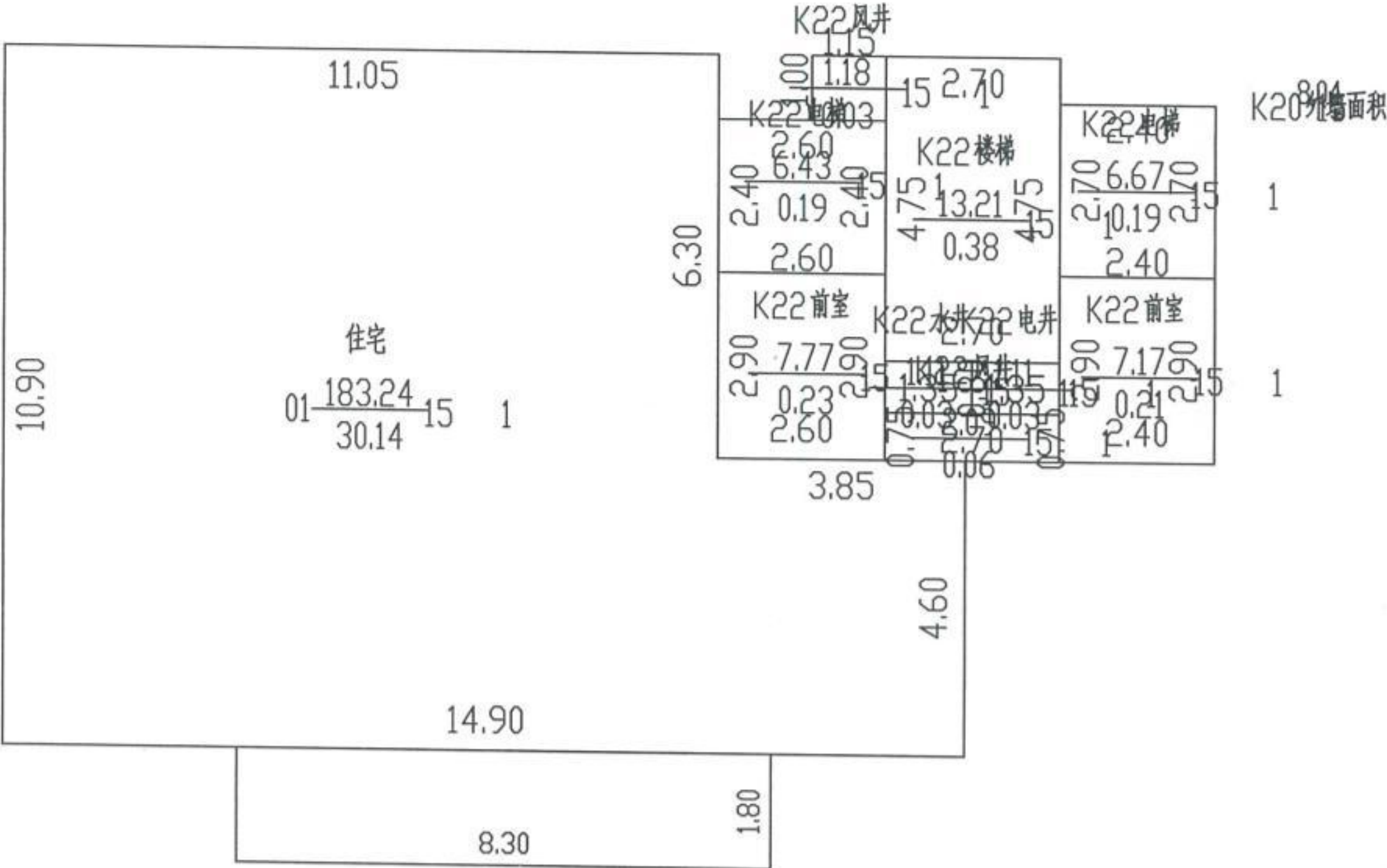
测绘人：寇健康 校核人：梁加威

比例1:200



南阳市房产分层图

房产坐落	张衡路以南、南都路以西区域					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	153.10
房地号	15#商住楼					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	30.14
总层数	18	地上层数	17	地下层数	1	所在层数	4	产权面积(m²)	183.24



2025年10月10日

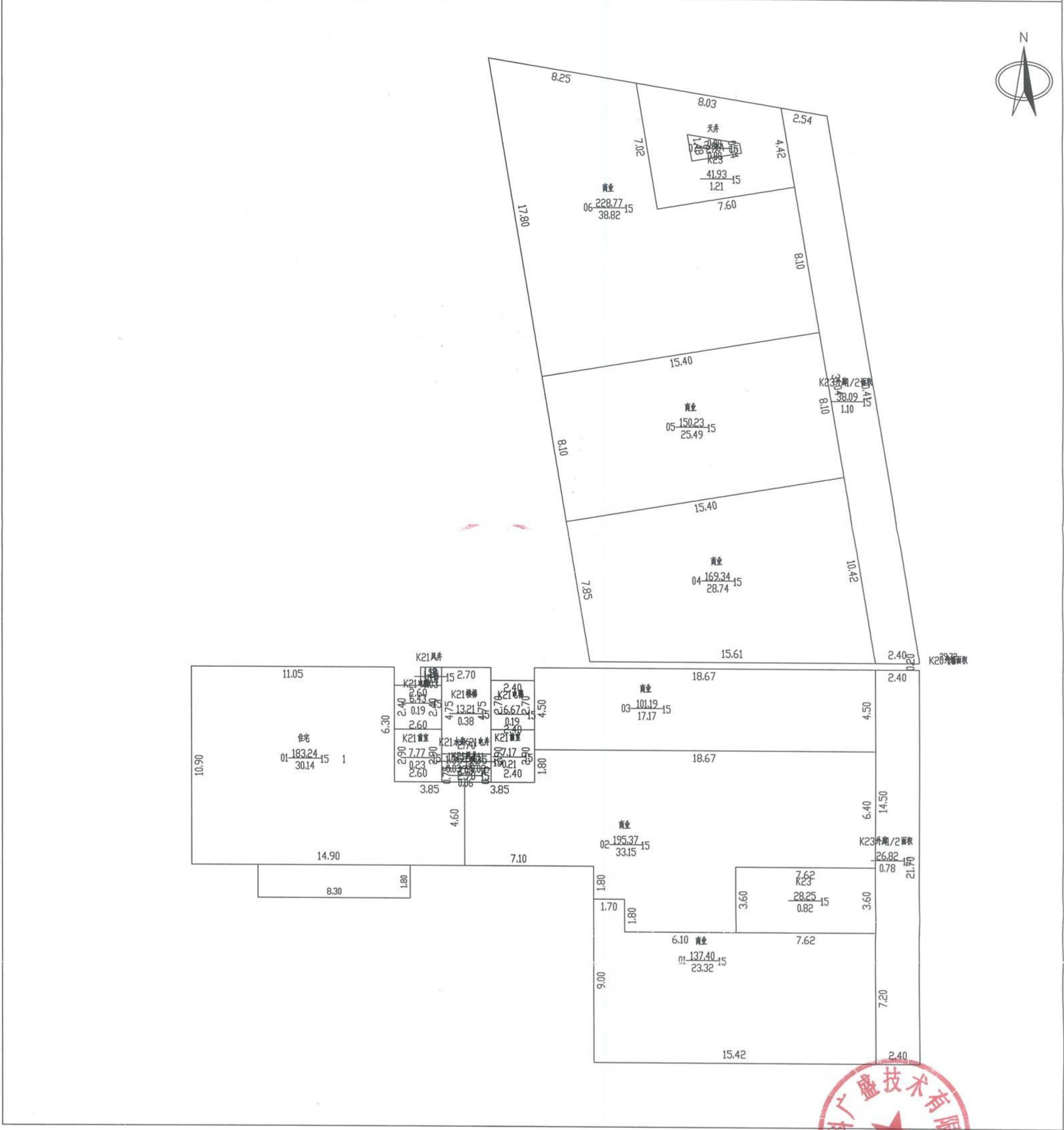
比例1:200

测绘人：寇健康 校核人：梁加威



南阳市房产分层图

房产坐落	张衡路以南、南都路以西区域					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	1937.42
房地号	15#商住楼					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	393.66
总层数	18	地上层数	17	地下层数	1	所在层数	2-3	产权面积(m²)	2331.08



2025年10月10日

比例1:200

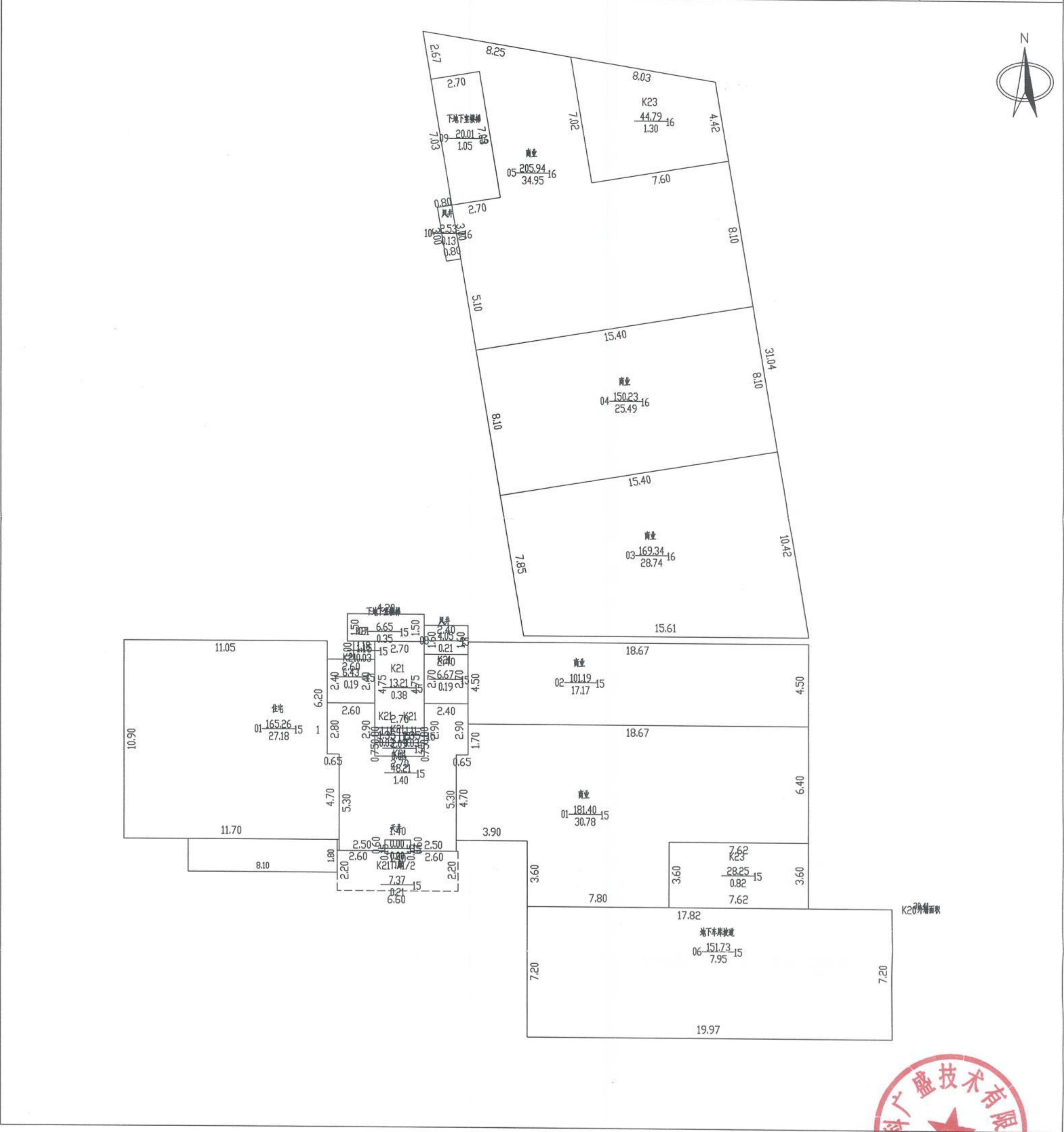
测绘人：寇健康 校核人：梁加威



中科广盛技术有限公司

南阳市房产分层图

房产坐落	张衡路以南、南都路以西区域					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	984.33
房地号	15#商住楼					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	174.00
总层数	18	地上层数	17	地下层数	1	所在层数	1	产权面积(m²)	1158.33



2025年10月10日

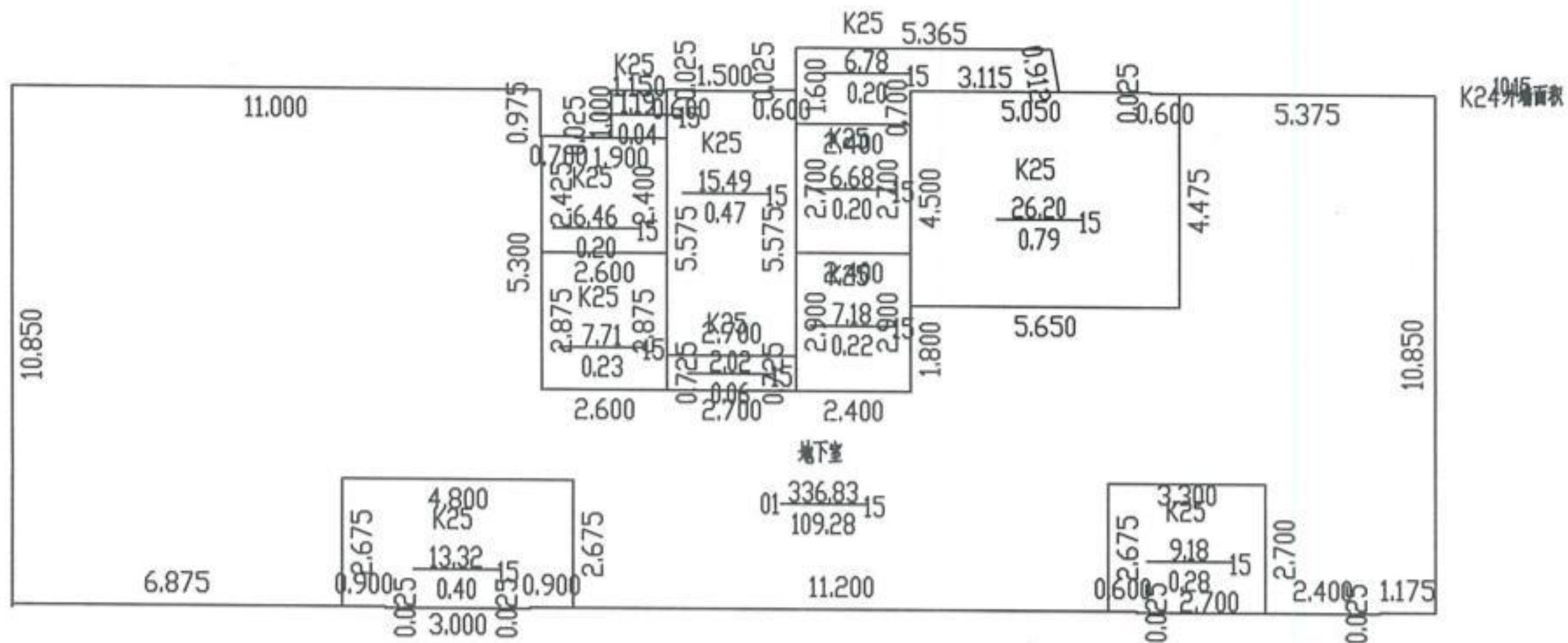
比例1:200

测绘人: 寇健康 校核人: 梁加威



南阳市房产分层图

房产坐落	张衡路以南、南都路以西区域					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	227.55
房地号	15#商住楼					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	109.28
总层数	18	地上层数	17	地下层数	1	所在层数	-1	产权面积(m²)	336.83



2025年10月10日

测绘人：寇健康 校核人：梁加威

比例1:200

