

南阳市房产面积预测绘报告书

测绘单位自编号：GS20250060

测绘类型：预测绘

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） 16#商住楼



2025年10月12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10月12日

建设单位：（盖章）



房屋状况表

房屋状况表												
房屋坐落		张衡路以南、南都路以西区域			测绘幢号		16#商住楼			建成年份		2025
建设单位 (产权人)		南阳市金苑 房地产开发 有限公司	总 层 数	18	地上层数		17	总 建 筑 面 积	10959.86 m²	套内面积		9071.49 m²
					地下层数		1			分摊面积		1888.37 m²
房屋 状 况	房屋规划用途及面积							墙体归属				
	规划用途	建筑结 构	房屋所 在层	面积	套 数	间 数	墙体所在 层	东	南	西	北	
	人防停车	钢混	-1	387.82		1	-1	共	共	共	共	
	公厕	钢混	1	43.23		1	1	共	共	共	共	
	商业	钢混	1-3	3995.40		32	1-3	共	共	共	共	
	住宅	钢混	1-17	6333.16	47		1-17	共	共	共	共	
	消防通道	钢混	1	85.07		1	1	共	共	共	共	
	人行通道	钢混	1	64.13		1	1	共	共	共	共	
	出屋面电 梯间	钢混	出屋面 层	45.54		1	出屋面层	共	共	共	共	
	风井	钢混	1	5.51		2	1	共	共	共	共	
备注												



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	16#商住楼				
幢套内面积	9071.49 m²	幢共用面积	1888.37 m²	幢建筑面积	10959.86 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、102-1702、503-1703、111-115、 出屋面层 01		5476.42	地上住宅、公厕、风井、消防通道、人行通道、出屋面层功能区	
功能区 2	101-110、201-211、301-311		3322.79	地上商业功能区	
功能区 3	-101		272.28	地下人防停车功能区	
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 分摊	地上外墙		303.15	303.15	
K21 分摊	1-3 层中心筒、1 层门厅		191.11	196.75	
K22 分摊	4-17 层中心筒		819.56	843.75	
K23 分摊	1~3 层商业楼梯、走廊		502.32	517.15	
K24 分摊	地下外墙		11.60	11.60	
K25 分摊	地下-1 层中心筒、电信间、风井、配电间、风机房		107.14	110.44	
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:地上外墙厚 200mm、保温厚 30mm、地下外墙厚 250mm、局部 200mm					
分摊关系制定					
共用区名称	参摊区域			参摊区域面积	

K20 分摊	功能区 1、2、 K21、 K22、 K23	10269.07
K21 分摊	功能区 1、 2	8799.21
K22 分摊	功能区 1	5476.42
K23 分摊	功能区 2	3322.79
K24 分摊	功能区 3、 K25	376.21
K25 分摊	功能区 3	272.28

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 分摊	0.0295207	$303.15/10269.07$
K21 分摊	0.0217190	$191.11/8799.21$
K22 分摊	0.1496525	$819.56/5476.42$
K23 分摊	0.1511742	$502.32/3322.79$
K24 分摊	0.0308338	$11.60/376.21$
K25 分摊	0.3934920	$107.14/272.28$
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	16#商住楼				
房屋套内面积	9071.49 m²	房屋分摊面积	1888.37 m²	房屋总建筑面积	10959.86 m²

功能区 1				
分摊系数计算式			分摊系数值	
K20+K21+K22			0.2008922	
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
101~1701	9.7000*7.2000+7.6000*5.4000+3.6000*1.2000 阳台: 1.8000*4.0000+0.6000*0.2000	122.52	24.61	147.13
102~302	2.0000*4.2000+4.3000*9.6000+3.6000*11.4000+0.1000*2.4000+1.1000*2.4250+0.0000*2.4000+0.5*2.4250*0.0000+0.5*0.0000*0.0250 阳台: 4.3000*1.8000	101.37	20.37	121.74
402~1702	11.1000*2.4000+1.8000*9.9000+7.2000*3.6000+5.4000*4.3000 阳台: 4.3000*1.8000	101.34	20.36	121.70
503~1703	7.8000*8.2000+5.4000*7.1000+3.8000*1.2000 阳台: 3.5000*0.6000+3.3000*1.2000	112.92	22.69	135.61
111	15.4000*4.6000	70.84	14.23	85.07

112	3.0000*17.8000	53.40	10.73	64.13
113	6.0000*6.0000	36.00	7.23	43.23
114	2.7000*0.9000	2.43	0.49	2.92
115	0.8000*2.7000	2.16	0.43	2.59
出屋面层 01	7.9000*4.8000	37.92	7.62	45.54

功能区 2

分摊系数计算式		分摊系数值		
K20+K21+K23		0.2024139		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
101	$3.0932 \times 15.4004 + 6.0000 \times 9.4004$	104.04	21.06	125.10
102	$0.5 \times 3.3711 \times 7.6000 + 0.5 \times 6.9720 \times 7.5479 + 0.5 \times 8.3139 \times 6.4568 + 0.5 \times 3.6000 \times 7.8004$	80.00	16.19	96.19
103	8.5433×15.4000	131.57	26.63	158.20
104	$0.5 \times 7.5938 \times 14.7000 + 0.5 \times 6.0494 \times 15.4000$	102.40	20.73	123.13
105	14.7000×6.8360	100.49	20.34	120.83
106	$11.4000 \times 4.8000 + 3.3000 \times 6.0000 + 0.5 \times 0.0000 \times 6.0000$	74.52	15.09	89.61
107	$1.2000 \times 11.4000 + 7.6000 \times 5.4000 + 3.8000 \times 5.4250 + 3.3000 \times 5.4000 + 0.5 \times 0.0000 \times 5.4000$	93.15	18.86	112.01
108	$.1000 \times 8.1750 + 0.0250 \times 3.3000 + 0.0250 \times 7.6000 + 1.8000 \times 8.2000 + 1.1000 \times 3.8750 + 7.1000 \times 3.8750 + 7.6000 \times 3.8750 + 0.5 \times 5.6750 \times 0.0000 + 0.5 \times 7.6000 \times 0.0000$	93.43	18.91	112.34

109	15.4000×4.7500	73.15	14.81	87.96
110	$11.7000 \times 7.8000 + 7.6000 \times 8.1000$	152.82	30.93	183.75
201	$15.4004 \times 12.0932 + 0.5 \times 0.0000 \times 12.0932$	186.24	37.70	223.94
202	$.5 \times 7.6000 \times 3.3711 + 0.5 \times 8.3141 \times 6.3295 + 0.5 \times 3.6000 \times 7.8004 + 0.5 \times 8.3139 \times 6.4568$	80.00	16.19	96.19
203	15.4000×8.5433	131.57	26.63	158.20
204	$0.5 \times 7.5938 \times 14.7000 + 0.5 \times 6.0494 \times 15.4000$	102.40	20.73	123.13
205	$6.8358 \times 14.7000 + 0.5 \times 6.8358 \times 0.0000$	100.49	20.34	120.83
206	$14.7000 \times 4.8000 + 1.2000 \times 3.3000$	74.52	15.09	89.61
207	$.6000 \times 6.6000 + 1.2000 \times 3.8000 + 7.1000 \times 5.4000 + 3.8000 \times 0.0250$	93.15	18.86	112.01
208	$.0250 \times 7.6000 + 0.0250 \times 3.3000 + 0.0000 \times 14.7000 + 2.1000 \times 8.1750 + 8.2000 \times 5.6750 + 3.8750 \times 7.6000 + 0.5 \times 5.6750 \times 0.0000 + 0.5 \times 0.0000 \times 7.6000$	93.43	18.91	112.34
209	15.4000×4.7500	73.15	14.81	87.96
210	8.1000×15.4000	124.74	25.25	149.99
211	$7.8000 \times 8.2000 + 7.6000 \times 4.6000$	98.92	20.02	118.94
301	$15.4004 \times 12.0932 + 0.5 \times 0.0000 \times 12.0932$	186.24	37.70	223.94
302	$0.5 \times 7.6000 \times 3.3711 + 0.5 \times 8.3141 \times 6.3295 + 0.5 \times 3.6000 \times 7.8004 + 0.5 \times 8.3139 \times 6.4568$	80.00	16.19	96.19
303	15.4000×8.5433	131.57	26.63	158.20
304	$0.5 \times 7.5938 \times 14.7000 + 0.5 \times 6.0494 \times 15.4000$	102.40	20.73	123.13

305	$6.8358 \times 14.7000 + 0.5 \times 6.8358 \times 0.0000$	100.49	20.34	120.83
306	$14.7000 \times 4.8000 + 1.2000 \times 3.3000$	74.52	15.09	89.61
307	$7.6000 \times 6.6000 + 1.2000 \times 3.8000 + 7.1000 \times 5.4000 + 3.8000 \times 0.0250$	93.15	18.86	112.01
308	$0.0250 \times 7.6000 + 0.0250 \times 3.3000 + 0.0000 \times 14.7000 + 2.1000 \times 8.1750 + 8.2000 \times 5.6750 + 3.8750 \times 7.6000 + 0.5 \times 5.6750 \times 0.0000 + 0.5 \times 0.0000 \times 7.6000$	93.43	18.91	112.34
309	15.4000×4.7500	73.15	14.81	87.96
310	8.1000×15.4000	124.74	25.25	149.99
311	$7.8000 \times 8.2000 + 7.6000 \times 4.6000$	98.92	20.02	118.94
功能区 3				
分摊系数计算式		分摊系数值		
K24+K25		0.4243058		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
-101	$5.6000 \times 3.1250 + 0.0250 \times 3.3500 + 1.1750 \times 6.6000 + 2.0000 \times 6.6250 + 1.2000 \times 0.3750 + 0.3750 \times 5.4000 + 0.6750 \times 6.9750 + 2.4500 \times 7.0000 + 0.0250 \times 0.2500 + 1.1750 \times 0.8750 + 4.2000 \times 0.9000 + 0.0250 \times 1.6000 + 0.9750 \times 5.3750 + 0.0250 \times 2.3750 + 1.8000 \times 3.5500 + 0.6750 \times 6.8750 + 6.0000 \times 6.9000 + 0.5000 \times 6.8750 + 0.0250 \times 6.9500 + 0.5500 \times 8.1250 + 1.5250 \times 8.1500 + 4.1000 \times 8.2000 + 0.0250 \times 0.7000 + 0.0250 \times 4.2500 + 0.0250 \times 2.2000 + 1.2000 \times 3.7750 + 2.0750 \times 7.0500 + 0.9000 \times 7.0750 + 0.5 \times 4.2500 \times 0.0000 + 0.5 \times 2.2000 \times 0.0000 + 0.5 \times 2.2000 \times 0.0000 + 0.5 \times 8.1000 \times 2.4000 + 0.5 \times 3.9000 \times 1.6000 + 0.5 \times 8.1750 \times 1.8500 + 0.5 \times 4.2154 \times 4.1372 + 0.5 \times 8.4481 \times 3.5227 + 0.5 \times 7.0750 \times 2.1500 + 0.5 \times 4.1485 \times 7.3918$	272.28	115.54	387.82

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	人防停车	272.28	115.54	387.82	0.4243058
1	01	商业	104.04	21.06	125.10	0.2024139
1	02	商业	80.00	16.19	96.19	0.2024139
1	03	商业	131.57	26.63	158.20	0.2024139
1	04	商业	102.40	20.73	123.13	0.2024139
1	05	商业	100.49	20.34	120.83	0.2024139
1	06	商业	74.52	15.09	89.61	0.2024139
1	07	商业	93.15	18.86	112.01	0.2024139
1	08	商业	93.43	18.91	112.34	0.2024139
1	09	商业	73.15	14.81	87.96	0.2024139
1	10	商业	152.82	30.93	183.75	0.2024139
1	11	消防通道	70.84	14.23	85.07	0.2008922
1	12	人行通道	53.40	10.73	64.13	0.2008922
1	13	公厕	36.00	7.23	43.23	0.2008922
1	14	风井	2.43	0.49	2.92	0.2008922
1	15	风井	2.16	0.43	2.59	0.2008922
1	1-01	住宅	122.52	24.61	147.13	0.2008922
1	1-02	住宅	101.37	20.37	121.74	0.2008922
2	01	商业	186.24	37.70	223.94	0.2024139
2	02	商业	80.00	16.19	96.19	0.2024139
2	03	商业	131.57	26.63	158.20	0.2024139
2	04	商业	102.40	20.73	123.13	0.2024139
2	05	商业	100.49	20.34	120.83	0.2024139
2	06	商业	74.52	15.09	89.61	0.2024139
2	07	商业	93.15	18.86	112.01	0.2024139
2	08	商业	93.43	18.91	112.34	0.2024139
2	09	商业	73.15	14.81	87.96	0.2024139
2	10	商业	124.74	25.25	149.99	0.2024139
2	11	商业	98.92	20.02	118.94	0.2024139
2	1-01	住宅	122.52	24.61	147.13	0.2008922

2	1-02	住宅	101.37	20.37	121.74	0.2008922
3	01	商业	186.24	37.70	223.94	0.2024139
3	02	商业	80.00	16.19	96.19	0.2024139
3	03	商业	131.57	26.63	158.20	0.2024139
3	04	商业	102.40	20.73	123.13	0.2024139
3	05	商业	100.49	20.34	120.83	0.2024139
3	06	商业	74.52	15.09	89.61	0.2024139
3	07	商业	93.15	18.86	112.01	0.2024139
3	08	商业	93.43	18.91	112.34	0.2024139
3	09	商业	73.15	14.81	87.96	0.2024139
3	10	商业	124.74	25.25	149.99	0.2024139
3	11	商业	98.92	20.02	118.94	0.2024139
3	1-01	住宅	122.52	24.61	147.13	0.2008922
3	1-02	住宅	101.37	20.37	121.74	0.2008922
4	1-01	住宅	122.52	24.61	147.13	0.2008922
4	1-02	住宅	101.34	20.36	121.70	0.2008922
5	1-01	住宅	122.52	24.61	147.13	0.2008922
5	1-02	住宅	101.34	20.36	121.70	0.2008922
5	1-03	住宅	112.92	22.69	135.61	0.2008922
6	1-01	住宅	122.52	24.61	147.13	0.2008922
6	1-02	住宅	101.34	20.36	121.70	0.2008922
6	1-03	住宅	112.92	22.69	135.61	0.2008922
7	1-01	住宅	122.52	24.61	147.13	0.2008922
7	1-02	住宅	101.34	20.36	121.70	0.2008922
7	1-03	住宅	112.92	22.69	135.61	0.2008922
8	1-01	住宅	122.52	24.61	147.13	0.2008922
8	1-02	住宅	101.34	20.36	121.70	0.2008922
8	1-03	住宅	112.92	22.69	135.61	0.2008922
9	1-01	住宅	122.52	24.61	147.13	0.2008922
9	1-02	住宅	101.34	20.36	121.70	0.2008922
9	1-03	住宅	112.92	22.69	135.61	0.2008922
10	1-01	住宅	122.52	24.61	147.13	0.2008922
10	1-02	住宅	101.34	20.36	121.70	0.2008922
10	1-03	住宅	112.92	22.69	135.61	0.2008922
11	1-01	住宅	122.52	24.61	147.13	0.2008922

11	1-02	住宅	101.34	20.36	121.70	0.2008922
11	1-03	住宅	112.92	22.69	135.61	0.2008922
12	1-01	住宅	122.52	24.61	147.13	0.2008922
12	1-02	住宅	101.34	20.36	121.70	0.2008922
12	1-03	住宅	112.92	22.69	135.61	0.2008922
13	1-01	住宅	122.52	24.61	147.13	0.2008922
13	1-02	住宅	101.34	20.36	121.70	0.2008922
13	1-03	住宅	112.92	22.69	135.61	0.2008922
14	1-01	住宅	122.52	24.61	147.13	0.2008922
14	1-02	住宅	101.34	20.36	121.70	0.2008922
14	1-03	住宅	112.92	22.69	135.61	0.2008922
15	1-01	住宅	122.52	24.61	147.13	0.2008922
15	1-02	住宅	101.34	20.36	121.70	0.2008922
15	1-03	住宅	112.92	22.69	135.61	0.2008922
16	1-01	住宅	122.52	24.61	147.13	0.2008922
16	1-02	住宅	101.34	20.36	121.70	0.2008922
16	1-03	住宅	112.92	22.69	135.61	0.2008922
17	1-01	住宅	122.52	24.61	147.13	0.2008922
17	1-02	住宅	101.34	20.36	121.70	0.2008922
17	1-03	住宅	112.92	22.69	135.61	0.2008922
出屋面层	1-出屋面层 01	出屋面电梯间	37.92	7.62	45.54	0.2008922
全楼总计			9071.49	1888.37	10959.86	

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 16#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
公厕	地上一层	本小区
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
外墙设计厚度说明：外墙厚 200mm，保温层 30mm 阳台封闭情况：封闭		

设计单位名称（盖章）：

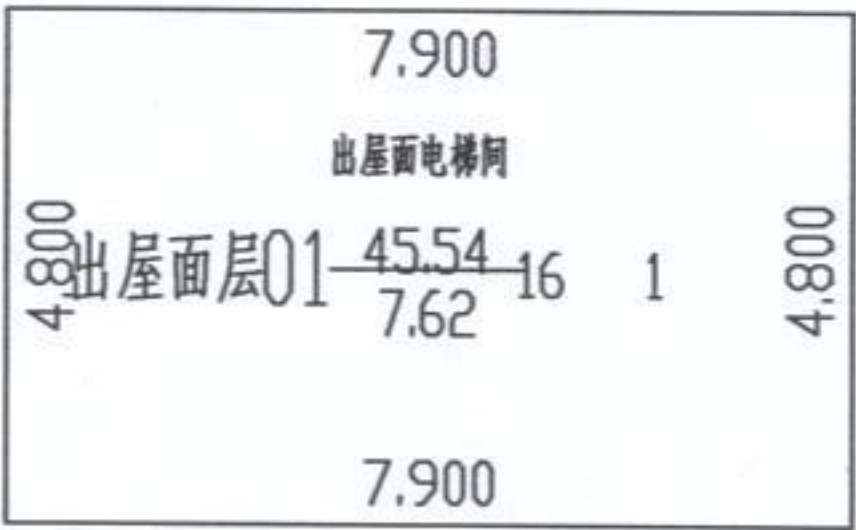


建设单位名称（盖章）：



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)	37.92
房地号	16#商住楼					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	7.62
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)	45.54



K20.037
出屋面面积

2025年10月12日

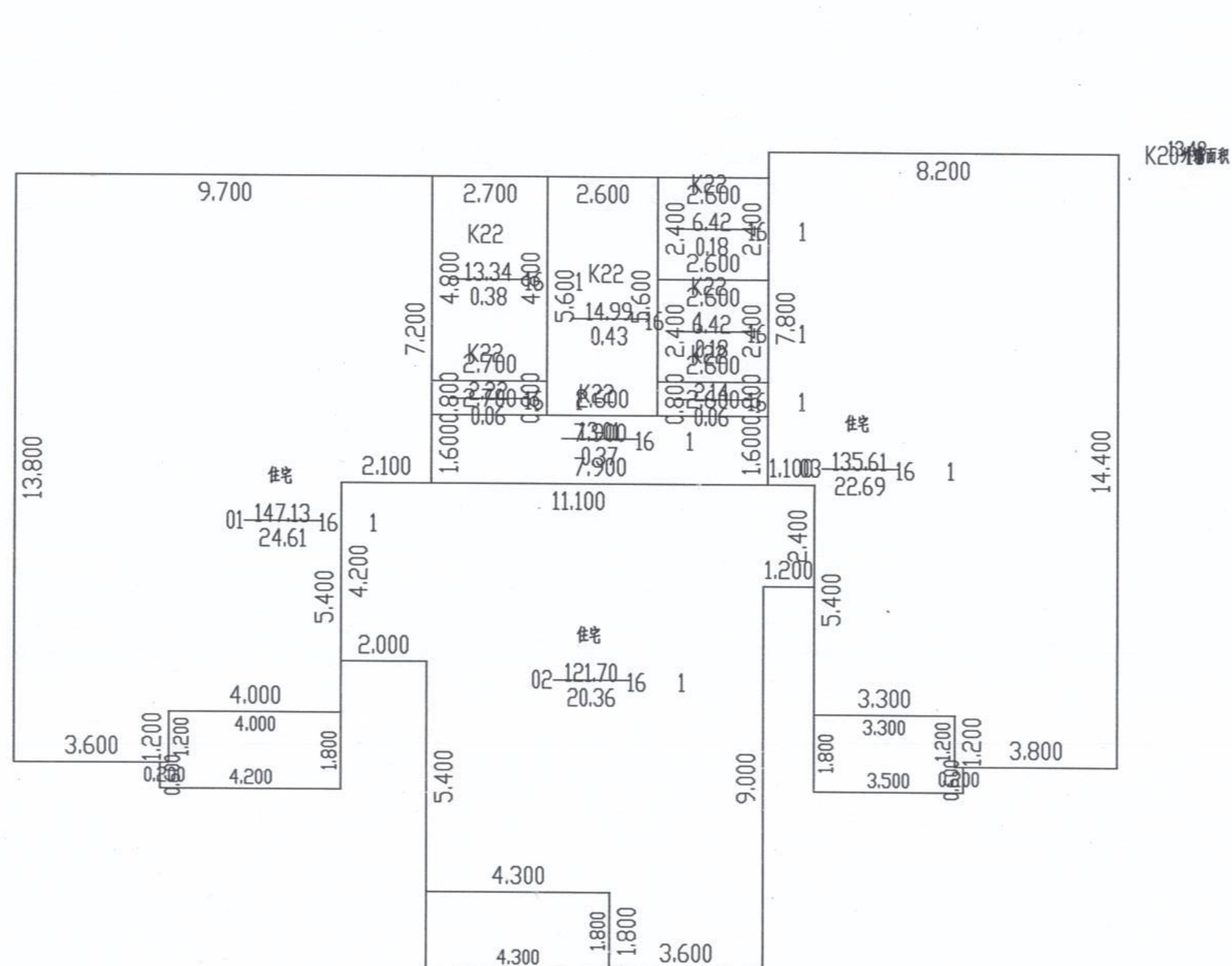
比例1:200

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)	4378.14
房地号	16#商住楼					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	879.58
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)	5257.72



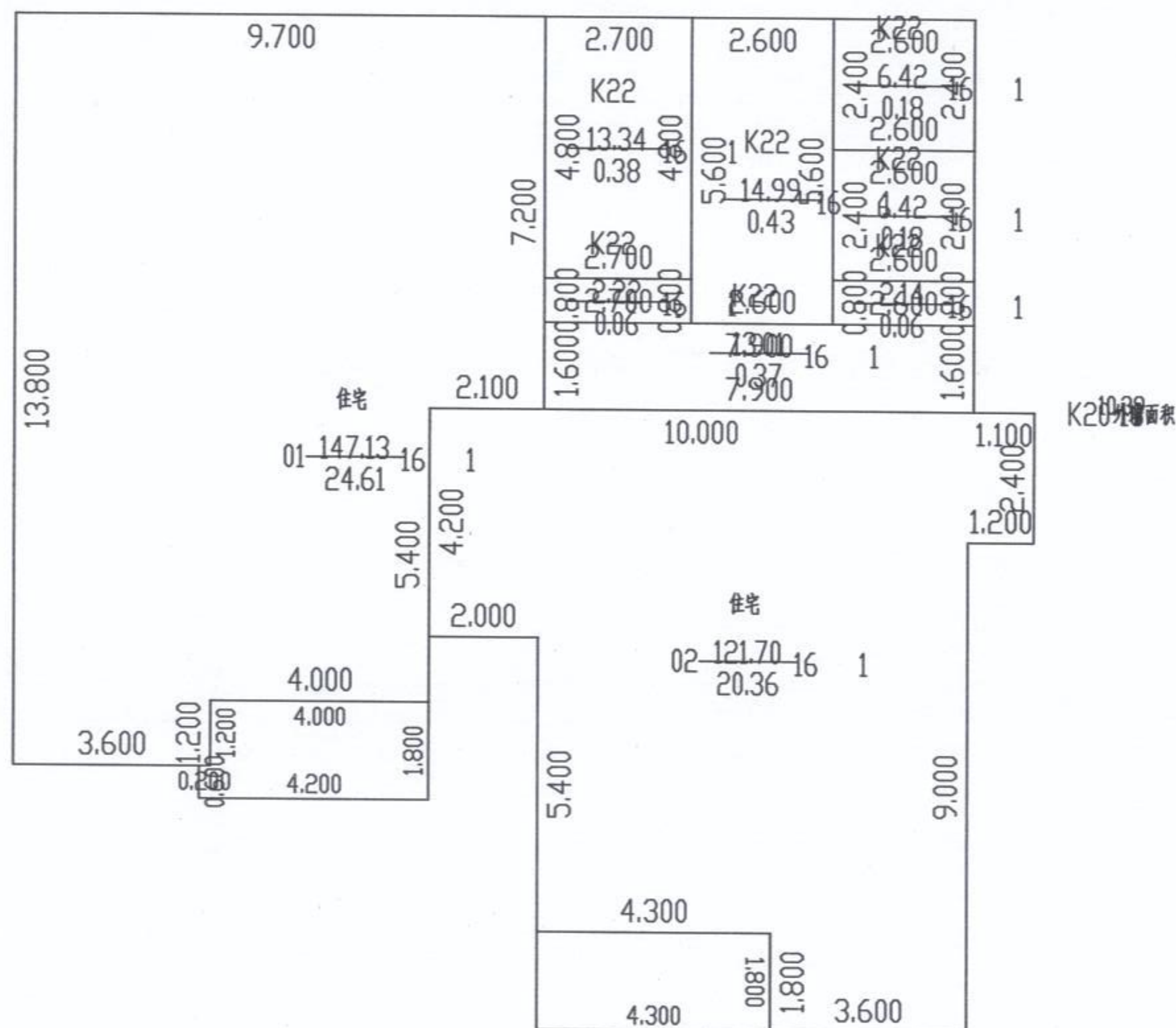
2025年10月12日

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)	223.86
房地号	16#商住楼					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	44.97
总层数	18	地上层数	17	地下层数	1	所在层数	4	产权面积(m²)	268.83



2025年10月12日

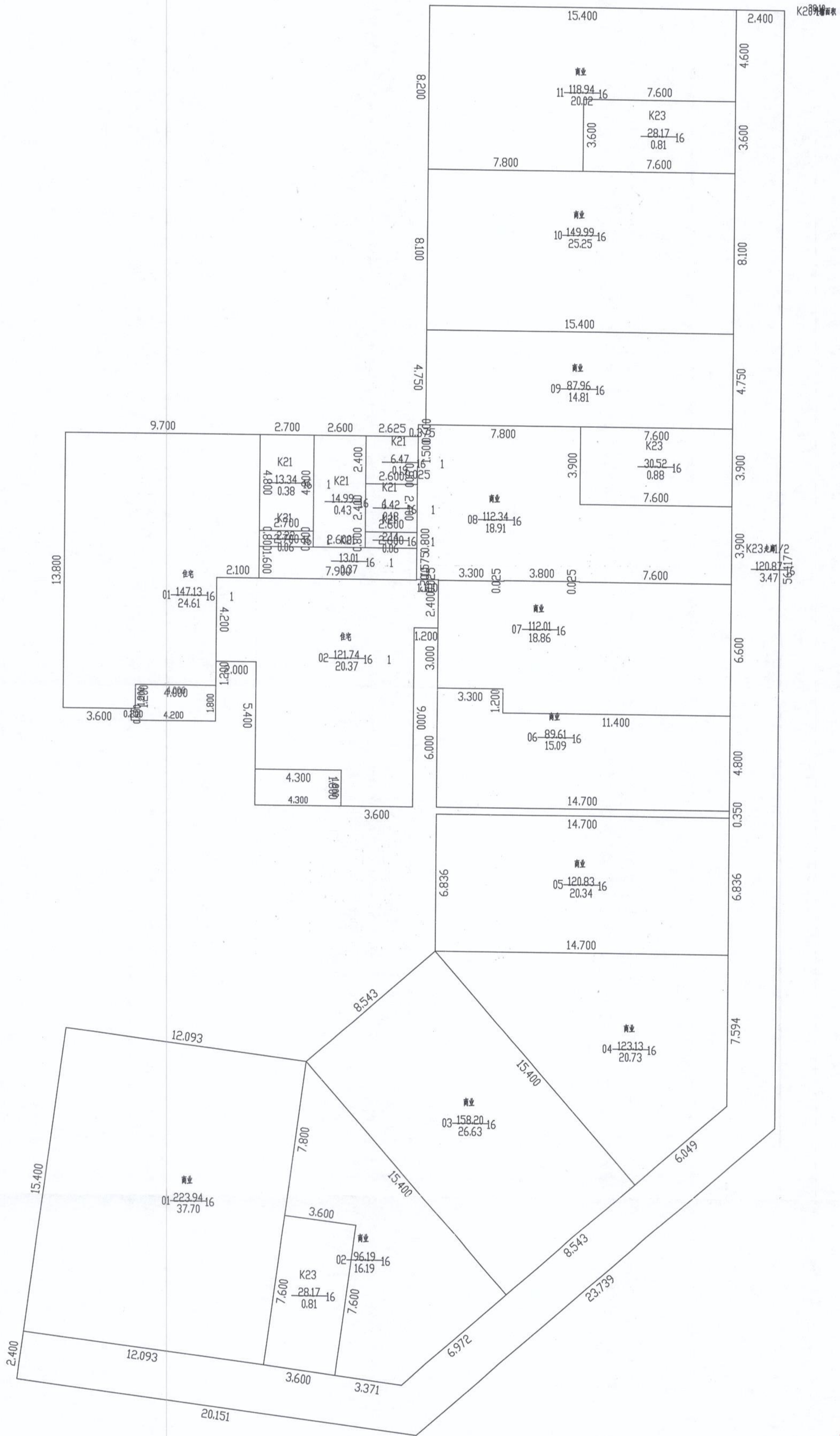
比例1:200

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)	2765.00
房地号	16#商住楼					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	559.02
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)	3324.02



2025年10月12日

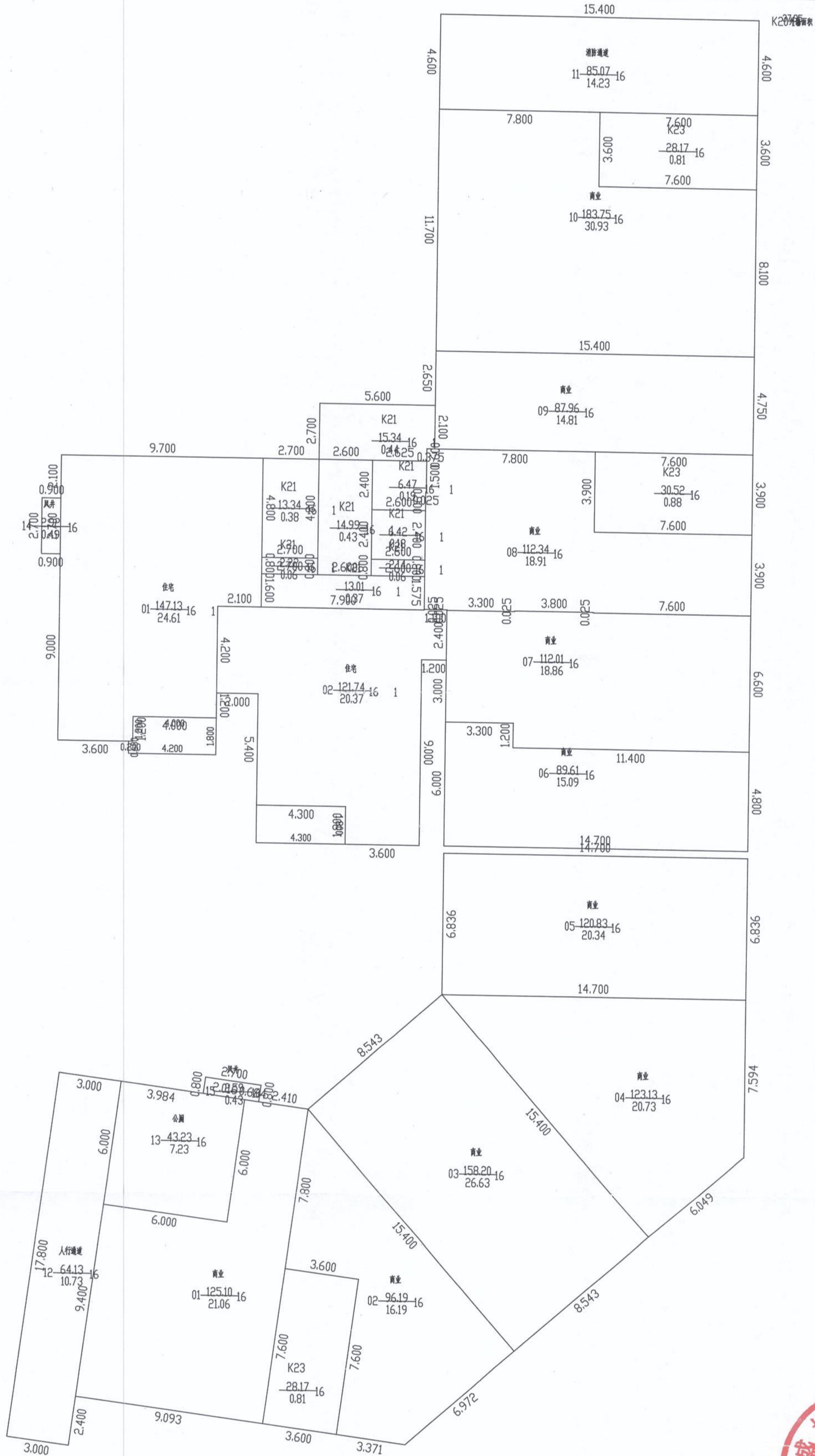
比例1:200

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)	1394.29
房地号	16#商住楼					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	281.64
总层数	18	地上层数	17	地下层数	1	所在层数	1	产权面积(m²)	1675.93



2025年10月12日

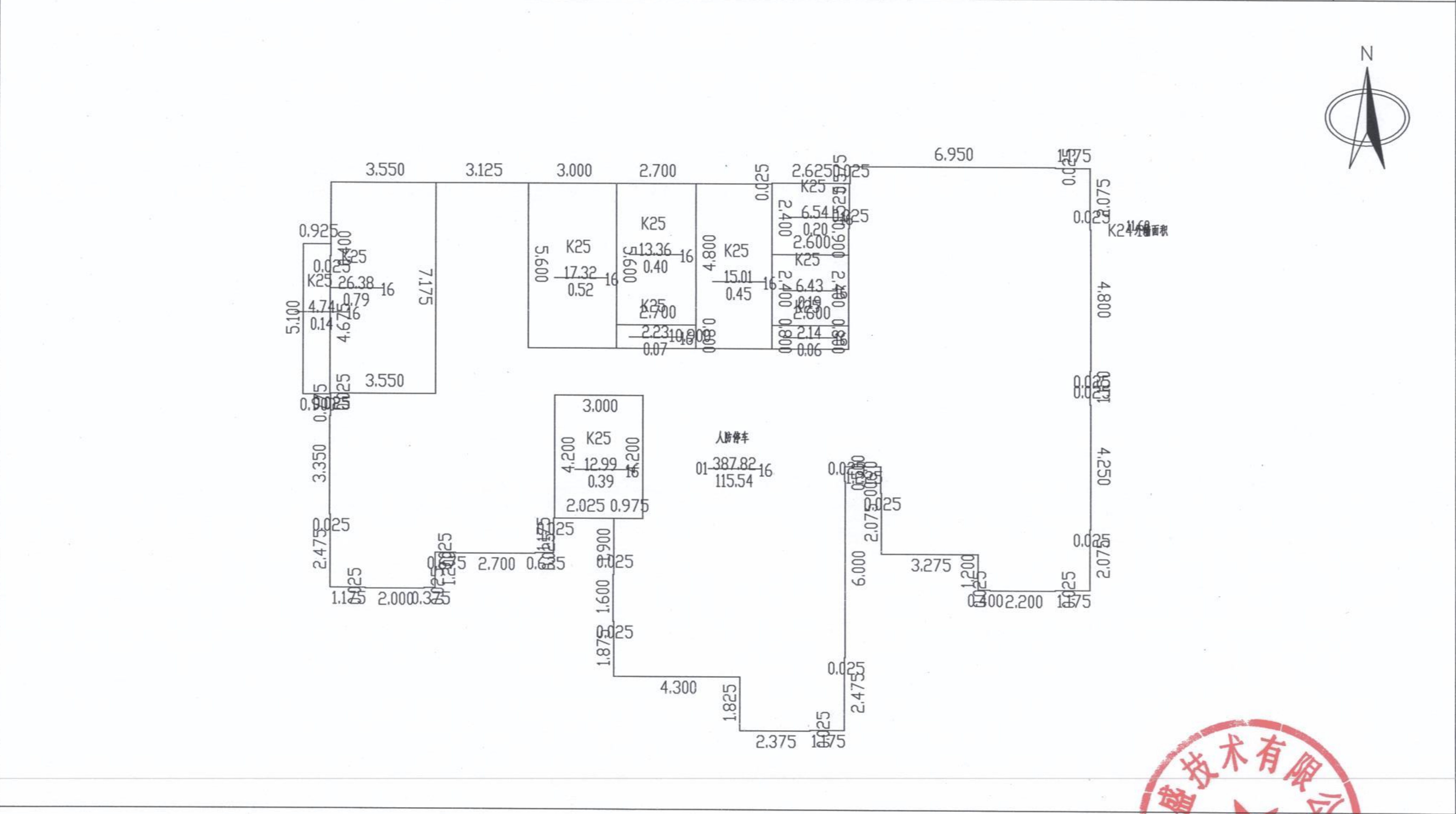
比例1:200

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)	272.28
房地号	16#商住楼					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	115.54
总层数	18	地上层数	17	地下层数	1	所在层数	-1	产权面积(m²)	387.82



2025年10月12日

比例1:200

测绘人：寇健康 校核人：梁加威

