

南阳市房产面积实测报告书

测绘单位自编号： 2025091901

测绘类型： 实测绘

房产坐落： 张衡路以南、新野路以西

测绘单位： 河南翔翔测绘地理信息有限公司

建设单位： 南阳市广厦实业开发有限公司

测绘幢号： 南阳市广厦实业开发有限公司经济适用房
小区（独山花园）1#住宅楼



2025 年 10 月 11 日

测绘单位房产测绘资质证书

	
乙级测绘资质证书	
专业类别:	乙级: 摄影测量与遥感、工程测量、海洋测绘、界线与不动产测绘、地理信息系统工程。***
单位名称:	河南翔翔测绘地理信息有限公司
注册地址:	河南省南阳市宛城区汉冶街道范蠡东路宏江升龙苑7号商务楼15楼西户
法定代表人:	王方方
证书编号:	乙测资字41505640
有效期至:	2027年1月17日
发证机关(印章) 2022年1月18日	
	

No.021255

中华人民共和国自然资源部监制

	
营业执照	
统一社会信用代码 91411302MA9KUM4D7R	
名称	河南翔翔测绘地理信息有限公司南阳宛城分公司
类型	有限责任公司分公司(自然人投资或控股)
负责人	王绪根
经营范围	一般项目: 凭总公司授权开展经营活动(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)
成立日期	2022年03月09日
营业期限	2022年03月09日至2044年09月01日
营业场所	河南省南阳市宛城区汉冶街道张街东路宇信凯旋公馆22楼1单元197室
登记机关 南阳市市场监督管理局 2022年03月09日	

联系电话: 15083398133

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8月10日

建设单位：（盖章）



房屋状况表

房屋坐落			张衡路以南、新野路以西						总建筑面积 (m²)				18197.37							
申请单位（人） 及联系人			南阳市广厦实业开发有限公司						联系方式				新图幅号		48-101- 9		新丘号		033	
													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				
	1#住宅 楼		25	24	1	出屋面 层	框剪	2025	出屋面机房	102.72		8	共	共	共	共				
	1#住宅 楼		25	24	1	-1	框剪	2025	电信间	20.37		1	共	共	共	共				
	1#住宅 楼		25	24	1	1	框剪	2025	风井	12.71		3	共	共	共	共				
	1#住宅 楼		25	24	1	-1	框剪	2025	进线间	20.37		1	共	共	共	共				
	1#住宅 楼		25	24	1	3-24	框剪	2025	经济适用房	16137.44	176		共	共	共	共				
	1#住宅 楼		25	24	1	1,2	框剪	2025	商业服务设 施	1171.51		14	共	共	共	共				
	1#住宅 楼		25	24	1	-1	框剪	2025	人防停车	732.25		1	共	共	共	共				
备注																				

测绘人 党辉 校核人 艾品

日期 2025.09 日期 2025.09



幢分摊说明书

房屋坐落	张衡路以南、新野路以西				
测绘幢号	南阳市广厦实业开发有限公司经济适用房小区（独山花园）1#住宅楼				
套内面积	13111.49	幢共用面积	5085.88	幢建筑面积	18197.37
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 层		744.600	地下室功能区	
功能区 2	1-2 层		971.440	地上商业服务功能区	
功能区 3	3-24 层		11635.260	地上经济适用房功能区	
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	1 至出屋面层外墙		679.020	679.020	
K21	-1 层外墙		28.390	28.390	
K22	1 至 2 层步梯、电梯、入户大堂、合用前室、1 至 24 层水暖井、电井		534.370	534.370	
K23	3 至 24 层步梯、电梯、入户大堂、合用前室、连廊		3652.440	3652.440	
K24	2 层连廊		119.500	119.500	
K25	-1 层步梯、电梯、地下大堂、排烟机房、风井		248.940	248.940	
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、-1 层外墙厚度为 360MM，1 至 24 层墙厚度为 200MM 保温层厚度为 30MM 阳台为不封闭					



分摊关系制定		
共用区名称	参与分摊区域	参摊区域面积
K20	功能区 2、功能区 3	16745.400
K21	功能区 1	744.600
K22	功能区 2、功能区 3	12606.700
K23	功能区 3	11635.260
K24	功能区 2	971.440
K25	功能区 1	504.790
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	0.0405496	$K20 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{679.020 + 0.000}{16745.400} = 0.0405496$
地下外墙 K21	0.0381279	$K21 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{28.390 + 0.000}{744.600} = 0.0381279$
1 至 2 层步梯、电梯、入户大堂、合用前室、1 至 24 层水暖井、电井 K22	0.0423878	$K22 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{534.370 + 0.000}{12606.700} = 0.0423878$
3 至 24 层步梯、电梯、入户大堂、合用前室、连廊 K23	0.3139113	$K23 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{3652.440 + 0.000}{11635.260} = 0.3139113$
2 层连廊 K24	0.1230133	$K24 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{119.500 + 0.000}{971.440} = 0.1230133$
-1 层步梯、电梯、地下大堂、排烟机房、风井 K25	0.4931556	$K25 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{248.940 + 0.000}{504.790} = 0.4931556$

房产建筑面积计算明细表

房地号: 南阳市广厦实业开发有限公司经济适用房小区(独山花园)-033-1#住宅楼

申请单位: 南阳市广厦实业开发有限公司

房屋坐落: 张衡路以南、新野路以西

测绘日期: 2025.09.19

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 13.30 7.07 20.37 $3.800 \times 3.500 + 0.5 \times 3.800 \times 0.000$

-102 478.19 254.06 732.25

$3.500 \times 5.400 + 2.200 \times 11.400 + 5.300 \times 8.900 + 2.500 \times 2.200 + 3.500 \times 8.000 + 2.200 \times 9.800 + 0.900 \times 1.500 + 0.900 \times 6.800 + 3.500 \times 12.100 + 3.600 \times 2.600 + 6.900 \times 1.900 + 0.5 \times 6.800 \times 0.000 + 0.5 \times 2.600 \times 0.000 + 0.5 \times 14.800 \times 3.500 + 0.5 \times 3.600 \times 2.600 + 0.5 \times 6.800 \times 4.400 + 0.5 \times 3.500 \times 7.700 + 0.5 \times 1.800 \times 8.900 + 0.5 \times 7.700 \times 3.500 + 0.5 \times 3.500 \times 14.800 + 0.5 \times 4.441 \times 2.108 + 0.5 \times 0.900 \times 6.800 + 0.5 \times 9.080 \times 5.971 + 0.5 \times 8.458 \times 1.076 + 0.5 \times 2.600 \times 3.500 + 0.5 \times 10.878 \times 0.000 + 0.5 \times 10.878 \times 3.504 + 0.5 \times 7.100 \times 3.500 + 0.5 \times 5.400 \times 17.400 + 0.5 \times 3.800 \times 0.000 + 0.5 \times 5.630 \times 1.282 + 0.5 \times 2.421 \times 1.177 + 0.5 \times 15.900 \times 1.900 + 0.5 \times 2.421 \times 5.023 + 0.5 \times 4.900 \times 1.900$

-103 13.30 7.07 20.37

$0.5 \times 3.500 \times 3.800 + 0.5 \times 3.800 \times 3.500$

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 73.72 15.18 88.90

102 76.72 15.80 92.52

103 71.64 14.75 86.39

104 71.64 14.75 86.39

105 76.72 15.80 92.52

106 75.88 15.63 91.51

107 2.40 0.95 3.35

108 4.92 1.95 6.87

109 1.78 0.71 2.49

3) 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 78.73 16.22 94.95

$3.500 \times 10.700 + 8.900 \times 3.700 + 2.200 \times 2.500 + 0.5 \times 8.900 \times 0.000 + 0.5 \times 0.000 \times 2.500$
 阳台: $(3.800 \times 1.500) \times 0.5$

202 54.67 11.26 65.93

$1.600 \times 5.600 + 0.5 \times 0.900 \times 1.800 + 0.5 \times 2.012 \times 5.009 + 0.5 \times 3.800 \times 4.700 + 0.5 \times 7.311 \times 5.668 + 0.5 \times 2.700 \times 5.600$ 阳台: $(0.950 \times 3.700 + 0.550 \times 3.250) \times 0.5$

203 54.67 11.26 65.93

$0.900 \times 3.400 + 7.200 \times 4.700 + 2.700 \times 5.600$ 阳台:



$(3.250 \times 1.500 + 0.950 \times 0.450) \times 0.5$
 204 74.49 15.34 89.83
 $7.200 \times 5.400 + 0.700 \times 2.200 + 5.300 \times 4.900 + 1.500 \times 3.500 + 0.5 \times 1.500 \times 0.000$ 阳
 台: $(3.800 \times 1.500) \times 0.5$
 205 74.49 15.34 89.83
 $5.400 \times 7.200 + 2.700 \times 5.300 + 0.700 \times 2.200 + 2.200 \times 5.300 + 3.500 \times 1.500 + 0.5 \times 0.00$
 0×1.500 阳台: $(3.800 \times 1.500) \times 0.5$
 206 54.67 11.26 65.93
 $3.800 \times 7.400 + 1.800 \times 8.300 + 5.600 \times 1.600$ 阳台:
 $(0.950 \times 3.700 + 0.550 \times 3.250) \times 0.5$
 207 54.67 11.26 65.93
 $1.600 \times 5.600 + 0.5 \times 7.400 \times 3.800 + 0.5 \times 0.900 \times 1.800 + 0.5 \times 2.012 \times 5.009 + 0.5 \times 5.03$
 $3 \times 6.195 + 0.5 \times 2.700 \times 5.600$ 阳台: $(3.250 \times 1.500 + 0.950 \times 0.450) \times 0.5$
 208 78.73 16.22 94.95
 $3.500 \times 10.700 + 8.900 \times 3.700 + 2.200 \times 2.500 + 0.5 \times 8.900 \times 0.000 + 0.5 \times 0.000 \times 2.500$
 阳台: $(3.800 \times 1.500) \times 0.5$
 4) 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
 301 78.73 31.24 109.97
 $0.700 \times 2.200 + 5.700 \times 10.700 + 8.900 \times 1.500 + 0.5 \times 8.900 \times 0.000$ 阳台:
 $(3.800 \times 1.500) \times 0.5$
 302 54.67 21.70 76.37
 $1.600 \times 5.600 + 0.900 \times 1.800 + 0.5 \times 7.400 \times 5.600 + 0.5 \times 5.600 \times 7.400$ 阳台:
 $(0.950 \times 3.700 + 0.550 \times 3.250) \times 0.5$
 303 54.67 21.70 76.37
 $1.600 \times 5.600 + 0.900 \times 1.800 + 7.400 \times 5.600 + 0.5 \times 0.000 \times 5.600$ 阳台:
 $(3.250 \times 1.500 + 0.950 \times 0.450) \times 0.5$
 304 74.49 29.56 104.05
 $7.200 \times 5.400 + 2.700 \times 5.300 + 1.500 \times 3.500 + 6.000 \times 2.200 + 0.5 \times 1.500 \times 0.000 + 0.5 \times$
 0.000×2.200 阳台: $(3.800 \times 1.500) \times 0.5$
 301 74.49 29.56 104.05
 $7.200 \times 5.400 + 2.700 \times 5.300 + 1.500 \times 3.500 + 6.000 \times 2.200 + 0.5 \times 1.500 \times 0.000 + 0.5 \times$
 0.000×2.200 阳台: $(3.800 \times 1.500) \times 0.5$
 302 54.67 21.70 76.37
 $1.600 \times 5.600 + 0.900 \times 1.800 + 7.400 \times 5.600 + 0.5 \times 0.000 \times 5.600$ 阳台:
 $(0.950 \times 3.700 + 0.550 \times 3.250) \times 0.5$
 303 54.67 21.70 76.37
 $1.600 \times 5.600 + 0.900 \times 1.800 + 0.5 \times 7.400 \times 5.600 + 0.5 \times 5.600 \times 7.400$ 阳台:
 $(3.250 \times 1.500 + 0.950 \times 0.450) \times 0.5$
 304 78.73 31.24 109.97
 $0.700 \times 2.200 + 5.700 \times 10.700 + 8.900 \times 1.500 + 0.5 \times 8.900 \times 0.000$ 阳台:
 $(3.800 \times 1.500) \times 0.5$
 5) 25 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	12.74	5.06	17.80	$2.600 \times 4.900 + 0.5 \times 0.000 \times 4.900$	
2502	5.52	2.19	7.71	$2.300 \times 2.400 + 0.5 \times 0.000 \times 2.400$	
2503	5.76	2.29	8.05	$2.400 \times 2.400 + 0.5 \times 0.000 \times 2.400$	
2504	12.74	5.06	17.80	$2.600 \times 4.900 + 0.5 \times 0.000 \times 4.900$	
2505	12.74	5.06	17.80		
				$4.900 \times 2.600 + 0.5 \times 2.600 \times 0.000 + 0.5 \times 0.000 \times 2.600$	
2506	5.76	2.29	8.05	$2.400 \times 2.400 + 0.5 \times 0.000 \times 2.400$	
2507	5.52	2.19	7.71		
				$2.300 \times 2.400 + 0.5 \times 2.400 \times 0.000 + 0.5 \times 0.000 \times 2.400$	
2508	12.74	5.06	17.80		
				$2.600 \times 4.900 + 0.5 \times 4.900 \times 0.000 + 0.5 \times 0.000 \times 4.900$	
2. 计算公用建筑面积分摊系数					
1) 住宅总建筑面积=0.00					
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=	-----				
=0.0000000					
	套内面积	18197.410			
	共有面积+共有分摊面积+参数面积			679.020+0.000	
K20=	-----				
=0.0405496					
	套内面积	16745.400			
	共有面积+共有分摊面积+参数面积			28.390+0.000	
K21=	-----				
=0.0381279					
	套内面积	744.600			
	共有面积+共有分摊面积+参数面积			534.370+0.000	
K22=	-----				
=0.0423878					
	套内面积	12606.700			
	共有面积+共有分摊面积+参数面积			3652.440+0.000	
K23=	-----				
=0.3139113					
	套内面积	11635.260			
	共有面积+共有分摊面积+参数面积			119.500+0.000	
K24=	-----				
=0.1230133					
	套内面积	971.440			

	共有面积+共有分摊面积+参数面积	248.940+0.000
K25=	-----	
=0.4931556		
	套内面积	504.790

3. 计算总建筑面积
总建筑面积=18197.37



房屋共用部位设计说明表

房屋坐落：张衡路以南、新野路以西南阳市广厦实业开发有限公司经济适用房小区（独山花园）1#住宅楼		
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
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
1 至出屋面层外墙	地上部分	地上部分
-1 层外墙	地下部分	地下部分
1 层入户大堂、1 至 2 层电梯、步梯、合用前室、1 至 24 水暖井、电井	1 至 24 层	1 至 2 层 商业服务设施 3 至 24 层 经济适用房、出屋面层
3 至 24 层电梯、步梯、合用前室、连廊	3 至 24 层	3 至 24 层 经济适用房、出屋面层
2 层连廊	2 层	1 至 2 层 商业服务设施
-1 层步梯、电梯、合用前室、水暖井、电井、送风机房、排烟机房	-1 层	人防停车、进线间、电信间
外墙设计厚度说明：地下外墙厚度为 320MM，地上为 200MM 与 30MM 保温层		
阳台封闭情况：不封闭		
备注：		

设计单位名称（盖章）：

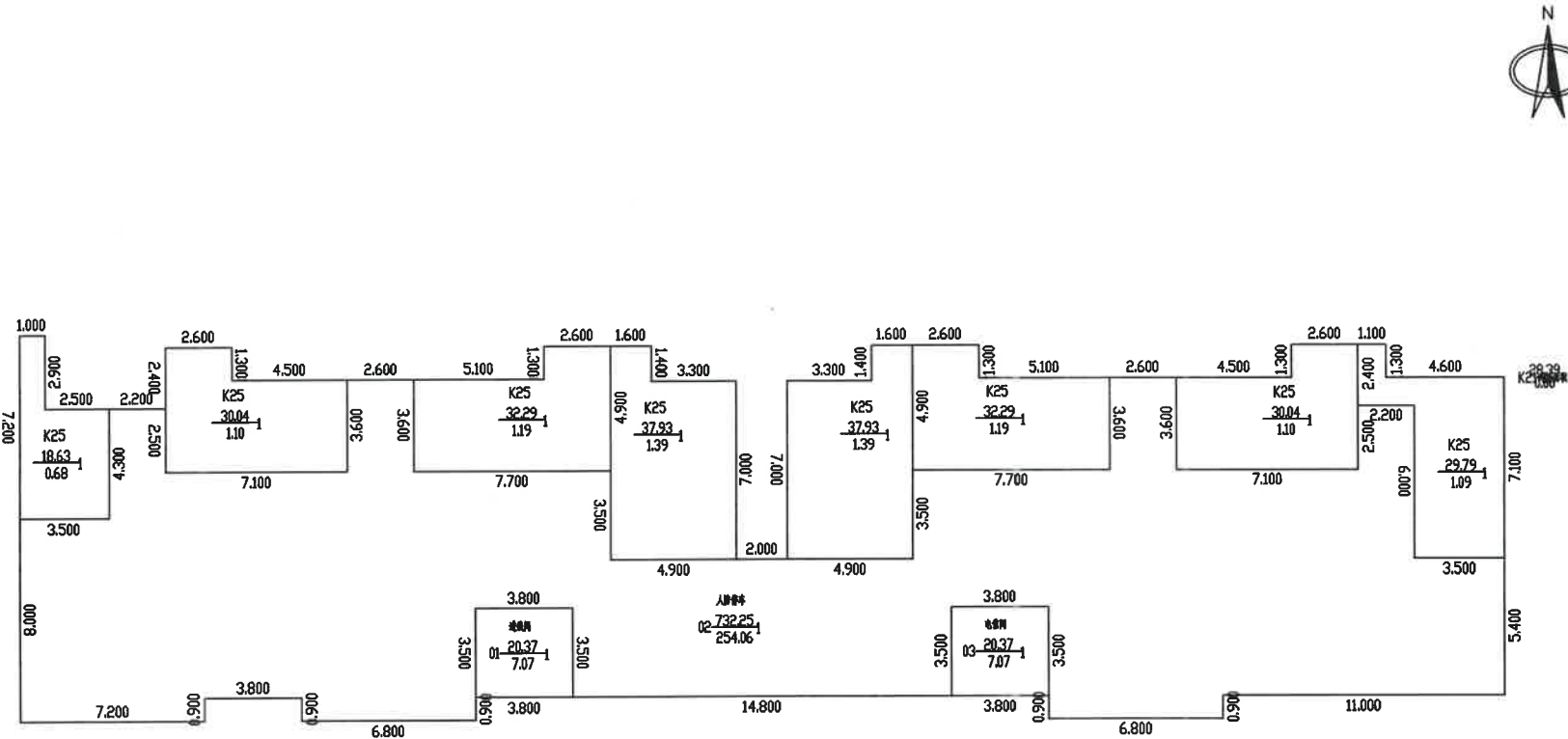
建设单位名称（盖章）：

经办人签字

陈行

南阳市房产分层图

房产坐落	张衡路以南、新野路以西1#住宅楼					建筑结构	框剪	套内建筑面积(m²)	504.79
房地号	南阳市广厦实业开发有限公司经济适用房小区（独山花园）-001-1#住宅楼					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	268.20
总层数	25	地上层数	24	地下层数	1	所在层数	-1	产权面积(m²)	772.99



2025年09月19日

比例 1: 200

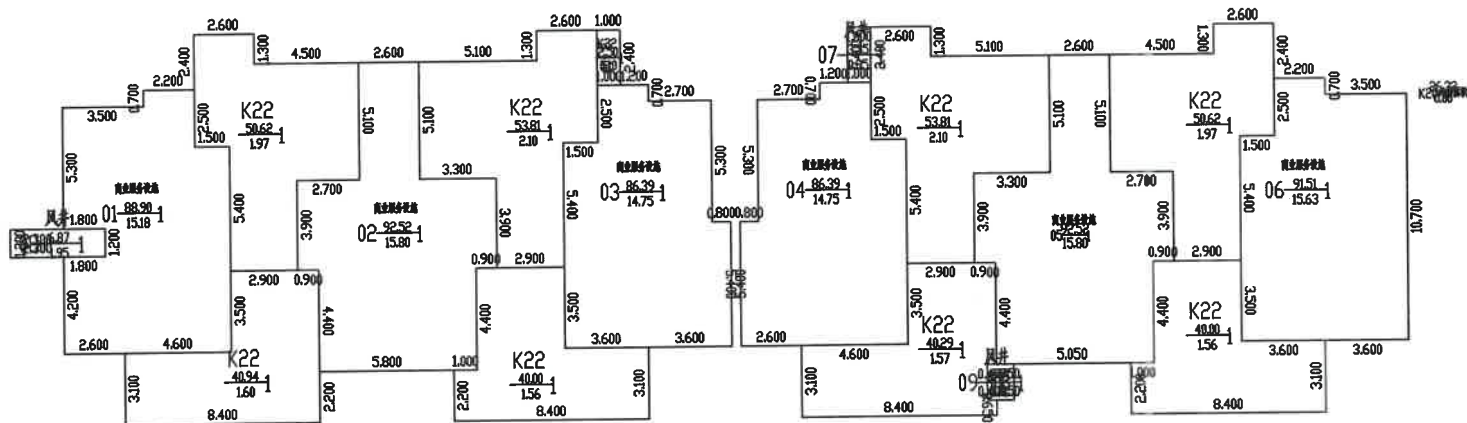
测绘人: 党辉 艾品 审核人: 王银磊



河南翔翔测绘地理信息有限公司

南阳市房产分层图

房产坐落	张衡路以南、新野路以西1#住宅楼					建筑结构	框剪	套内建筑面积(m²)	455.42
房地号	南阳市广厦实业开发有限公司经济适用房小区(独山花园)-001-1#住宅楼					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	95.52
总层数	25	地上层数	24	地下层数	1	所在层数	1	产权面积(m²)	550.94



2025年09月19日

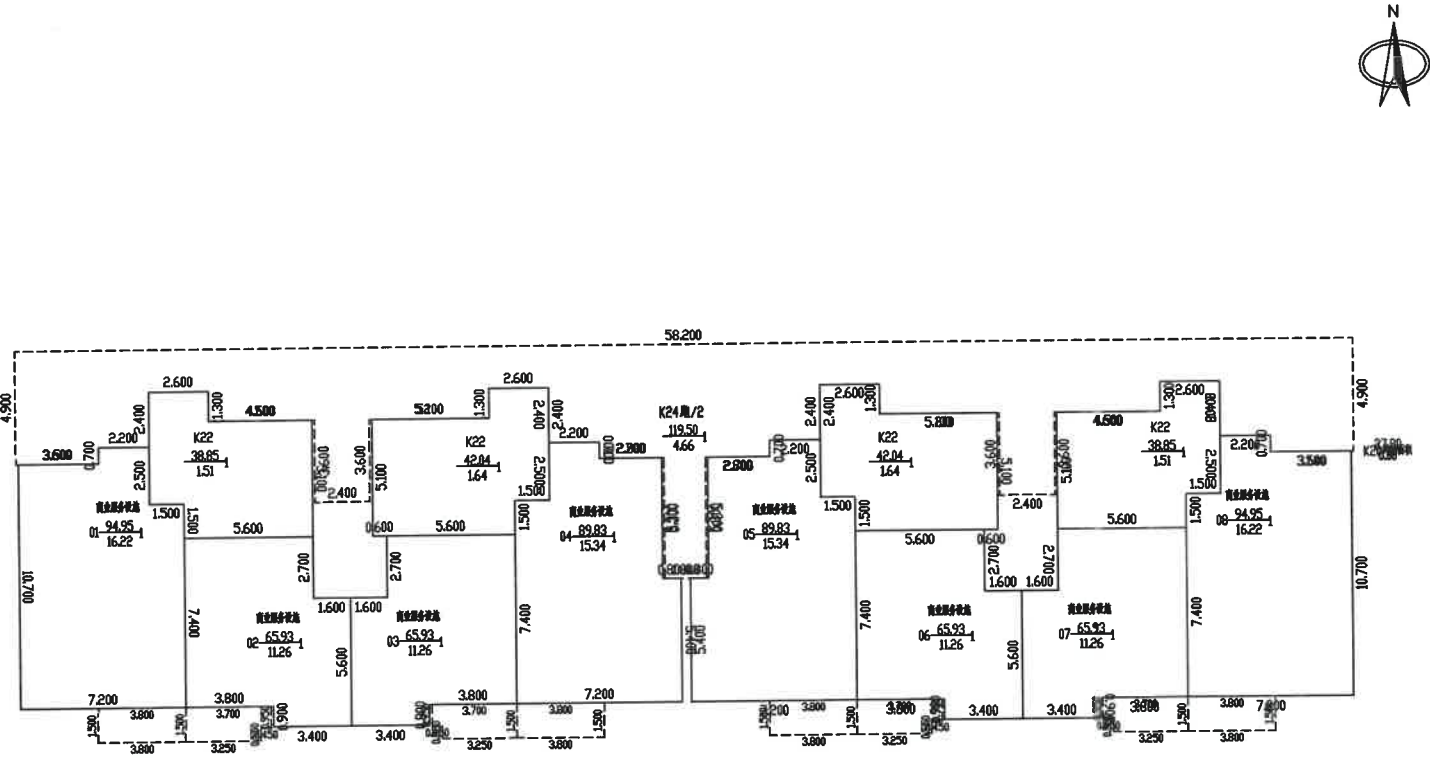
比例 1: 200

河南翔翔测绘地理信息有限公司

测绘人: 党辉 艾品 审核人: 王银磊

南阳市房产分层图

房产坐落	张衡路以南、新野路以西1#住宅楼					建筑结构	框剪	套内建筑面积(m²)	525.12
房地号	南阳市广厦实业开发有限公司经济适用房小区（独山花园）-001-1#住宅楼					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	108.16
总层数	25	地上层数	24	地下层数	1	所在层数	2	产权面积(m²)	633.28



2025年09月19日

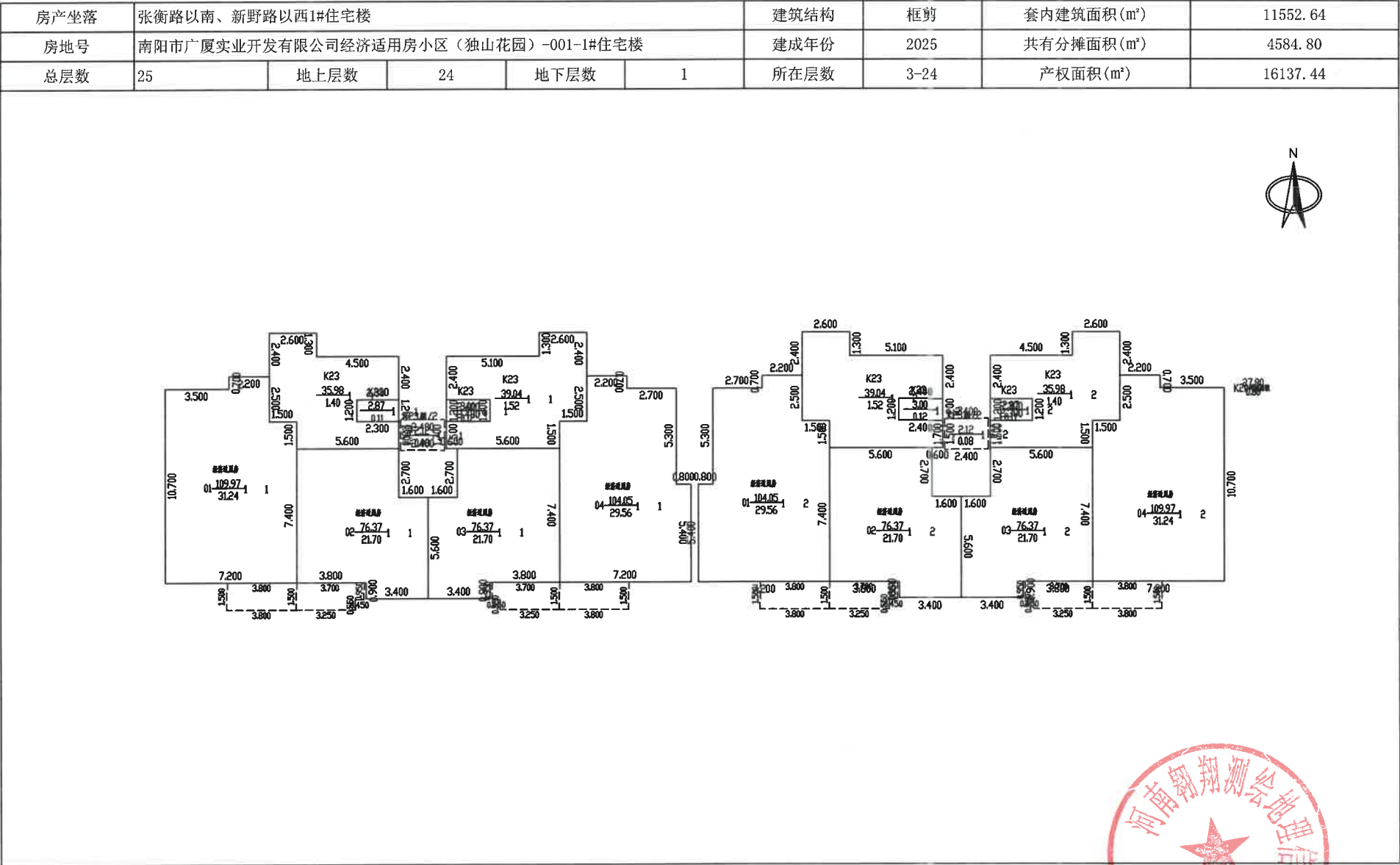
测绘人：党辉 艾品 审核人：王银磊

比例 1: 200



河南翔翔测绘地理信息有限公司

南阳市房产分层图



测绘人：党辉 艾品 审核人：王银磊

南阳市房产分层图

房产坐落	张衡路以南、新野路以西1#住宅楼					建筑结构	框剪	套内建筑面积(m²)	73.52
房地号	南阳市广厦实业开发有限公司经济适用房小区（独山花园）-001-1#住宅楼					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	29.20
总层数	25	地上层数	24	地下层数	1	所在层数	出屋面层	产权面积(m²)	102.72

