

南阳市房产面积实测绘报告书

测绘单位自编号： 2025091904

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： 河南翱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) 4#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	成立日期 2022年03月09日
类型 有限责任公司分公司(自然人投资或控股)	营业期限 2022年03月09日至2044年09月04日
负责人 王绪根	营业场所 河南省南阳市宛城区汉冶街道张衡东路宇信凯旋公馆22楼1单元167室
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)	
登记机关 南阳市市场监督管理局宛城分局 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 张李明 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：2015 年 9 月 24 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)				16809.79						
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-		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				
	4#住宅 楼		25	23	2	出屋面 层	框剪	2025	出屋面机房	102.20		8	共	共	共	共				
	4#住宅 楼		25	23	2	-2, -1	框剪	2025	地下室核心 筒	263.24		8	共	共	共	共				
	4#住宅 楼		25	23	2	1	框剪	2025	风井	13.17		3	共	共	共	共				
	4#住宅 楼		25	23	2	3-23	框剪	2025	经济适用房	15330.42	168		共	共	共	共				
	4#住宅 楼		25	23	2	1, 2	框剪	2025	商业服务设 施	1100.76		14	共	共	共	共				
备注																				

测绘人 党辉 校核人 艾品

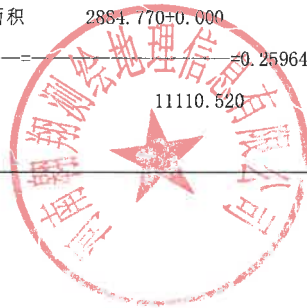
日期 2025.09 日期 2025.09



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）4#住宅楼				
套内面积	12327.22	幢共用面积	4482.57	幢建筑面积	16809.79
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	-2、-1 层	243.100		地下室功能区	
功能区 2	1-2 层	973.600		地上商业服务功能区	
功能区 3	3-23 层	11110.520		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	651.550		651.550	
K21	-2 至-1 层外墙	20.140		20.140	
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	1082.810		1082.810	
K23	3 至 23 层步梯、电梯、入户大堂、合用前室、连廊	2884.77		2884.77	
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、-2 至-1 层外墙厚度为 200MM，1 至 23 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	15895.460
K21	功能区 1	243.100
K22	功能区 2、功能区 3	12084.120
K23	功能区 3	11110.520
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	0.0409897	$K20 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{651.550 + 0.000}{15895.460} = 0.0409897$
地下外墙 K21	0.0828466	$K21 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{20.140 + 0.000}{243.100} = 0.0828466$
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	0.0896060	$K22 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{1082.810 + 0.000}{12084.120} = 0.0896060$
3 至 23 层步梯、 电梯、入户大堂、 合用前室、连廊 K23	0.2596431	$K23 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{2884.770 + 0.000}{11110.520} = 0.2596431$



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) -033-4#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) -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

-201 29.34 2.43 31.77 $4.950 \times 2.650 + 4.475 \times 3.625$

-202 31.51 2.61 34.12

$4.950 \times 2.650 + 3.625 \times 5.075 + 0.5 \times 3.625 \times 0.000$

-203 31.51 2.61 34.12 $4.950 \times 2.650 + 5.075 \times 3.625$

-204 29.19 2.42 31.61

$2.625 \times 4.950 + 0.5 \times 4.500 \times 3.600 + 0.5 \times 5.763 \times 2.811 + 0.5 \times 4.950 \times 0.000$

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 75.88 9.91 85.79

$8.900 \times 7.200 + 3.500 \times 1.800 + 2.200 \times 2.500 + 0.5 \times 2.500 \times 0.000 + 0.5 \times 1.500 \times 0.000$

102 76.72 10.02 86.74

$0.5 \times 2.600 \times 5.100 + 0.5 \times 1.000 \times 4.400 + 0.5 \times 4.400 \times 5.800 + 0.5 \times 5.100 \times 2.600 + 0.5 \times$

$7.280 \times 4.110 + 0.5 \times 2.700 \times 3.900 + 0.5 \times 4.743 \times 0.740 + 0.5 \times 3.900 \times 3.300 + 0.5 \times 5.10$

$9 \times 5.878 + 0.5 \times 2.600 \times 3.900$

103 71.64 9.36 81.00

$0.700 \times 2.200 + 1.800 \times 4.900 + 0.5 \times 0.800 \times 5.400 + 0.5 \times 5.459 \times 7.122 + 0.5 \times 3.500 \times 6.$

$400 + 0.5 \times 8.374 \times 6.802$

104 71.64 9.36 81.00

$0.700 \times 2.200 + 1.800 \times 4.900 + 1.500 \times 8.900 + 4.900 \times 8.900 + 0.800 \times 5.400 + 0.5 \times 2.20$

$0 \times 0.000 + 0.5 \times 8.900 \times 0.000 + 0.5 \times 0.000 \times 5.400$

105 76.72 10.02 86.74

$0.900 \times 3.900 + 4.400 \times 6.800 + 0.5 \times 6.800 \times 0.000 + 0.5 \times 5.100 \times 2.600 + 0.5 \times 5.725 \times 2.$

$316 + 0.5 \times 3.900 \times 0.900 + 0.5 \times 3.300 \times 3.900 + 0.5 \times 4.400 \times 3.900 + 0.5 \times 4.579 \times 5.791$

106 75.88 9.91 85.79

$8.900 \times 7.200 + 3.500 \times 1.800 + 2.500 \times 2.200 + 0.5 \times 2.500 \times 0.000$

107 2.88 1.12 4.00 $2.400 \times 1.200 + 0.5 \times 2.400 \times 0.000$

108 3.72 1.45 5.17 1.200×3.100

109 2.88 1.12 4.00 2.400×1.200

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 10.28 89.01

$0.700 \times 2.200 + 1.800 \times 5.700 + 8.900 \times 7.200 + 0.5 \times 7.200 \times 0.000 + 0.5 \times 0.000 \times 1.500$

阳台: $(3.800 \times 1.500) \times 0.5$



202 54.67 7.14 61.81
 2.700*5.600+3.400*5.600+3.800*4.700+0.5*3.800*0.000 阳台：
 (0.950*3.700+0.550*3.250)*0.5

203 54.67 7.14 61.81
 1.600*5.600+0.900*1.800+0.5*4.700*1.800+0.5*5.600*2.700+0.5*5.033*6.
 195+0.5*3.800*7.400 阳台：(3.250*1.500+0.950*0.450)*0.5

204 74.49 9.73 84.22
 0.700*2.200+1.800*4.900+0.5*6.400*3.500+0.5*8.900*6.400+0.5*8.374*4.
 643+0.5*0.800*5.400 阳台：(3.800*1.500)*0.5

205 74.49 9.73 84.22
 0.700*2.200+1.800*4.900+0.5*3.500*4.900+0.5*5.400*0.800+0.5*1.500*8.
 900+0.5*5.459*7.122+0.5*6.022*8.114 阳台：(3.800*1.500)*0.5

206 54.67 7.14 61.81
 1.600*5.600+0.900*1.800+0.5*1.800*4.700+0.5*3.800*4.700+0.5*7.311*5.
 668+0.5*2.700*5.600 阳台：(0.950*3.700+0.550*3.250)*0.5

207 54.67 7.14 61.81
 1.600*5.600+0.900*1.800+0.5*4.700*1.800+0.5*5.033*3.549+0.5*2.700*5.
 600+0.5*7.311*5.668 阳台：(3.250*1.500+0.950*0.450)*0.5

208 78.73 10.28 89.01
 0.5*2.500*2.200+0.5*3.330*0.462+0.5*2.843*2.216+0.5*5.977*10.203+0.5
 *1.500*8.900+0.5*10.569*6.063 阳台：(3.800*1.500)*0.5

4) 3、4、5、6、7、8、9、10、11、12、13、14、15、16、17、18、19、20、
 21、22、23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 30.72 109.45
 0.700*2.200+1.800*5.700+8.900*7.200+0.5*7.200*0.000+0.5*0.000*1.500
 阳台：(3.800*1.500)*0.5

302 54.67 21.33 76.00
 2.700*5.600+5.600*3.400+4.700*3.800+0.5*0.000*3.800 阳台：
 (0.950*3.700+0.550*3.250)*0.5

303 54.67 21.33 76.00
 1.600*5.600+0.900*1.800+0.5*5.600*2.700+0.5*6.217*6.666+0.5*4.700*5.
 600 阳台：(3.250*1.500+0.950*0.450)*0.5

304 74.49 29.07 103.56
 0.800*5.400+2.700*10.700+0.700*2.200+2.200*10.700+8.900*1.500+0.5*8.
 900*0.000 阳台：(3.800*1.500)*0.5

301 74.49 29.07 103.56
 0.700*2.200+1.800*4.900+0.5*3.500*4.900+0.5*5.400*0.800+0.5*1.500*8.
 900+0.5*5.459*7.122+0.5*6.022*8.114 阳台：(3.800*1.500)*0.5

302 54.67 21.33 76.00
 0.900*3.400+1.600*4.700+0.5*3.800*7.400+0.5*1.800*7.400+0.5*8.319*4.
 982 阳台：(0.950*3.700+0.550*3.250)*0.5

303 54.67 21.33 76.00
 1.600*5.600+0.900*1.800+0.5*1.800*4.700+0.5*3.800*4.700+0.5*7.311*5.

668+0.5*2.700*5.600 阳台: (3.250*1.500+0.950*0.450)*0.5
 304 78.73 30.72 109.45
 0.700*2.200+1.800*5.700+0.5*5.700*8.900+0.5*1.500*8.900+0.5*10.569*6.
 063 阳台: (3.800*1.500)*0.5

5) 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
2401	12.74	4.97	17.71	2.600*4.900	
2402	5.52	2.15	7.67	2.300*2.400	
2403	5.76	2.25	8.01	2.400*2.400	
2404	12.74	4.97	17.71	2.600*4.900	
2405	12.74	4.97	17.71	2.600*4.900	
2406	5.52	2.15	7.67	2.300*2.400	
2407	5.76	2.25	8.01	2.400*2.400	
2408	12.74	4.97	17.71	2.600*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

$$K1 = \frac{\text{一级共有面积(含外墙分摊)+参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{0.000+0.000}{16810.250} = 0.0000000$$

套内面积 16810.250

共有面积+共有分摊面积+参数面积 651.550+0.000

$$K20 = \frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{651.550+0.000}{15895.460} = 0.0409897$$

套内面积 15895.460

共有面积+共有分摊面积+参数面积 20.140+0.000

$$K21 = \frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{20.140+0.000}{243.100} = 0.0828466$$

套内面积 243.100

共有面积+共有分摊面积+参数面积 1082.810+0.000

$$K22 = \frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{1082.810+0.000}{12084.120} = 0.0896060$$

套内面积 12084.120

共有面积+共有分摊面积+参数面积 2884.770+0.000

$$K23 = \frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{2884.770+0.000}{11110.520} = 0.2596431$$

套内面积 11110.520

3. 计算总建筑面积

总建筑面积=16809.79

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）4#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 至-2 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 23 层	1 至 2 层 商业服务设施 3 至 23 层 经济适用房、出屋面层
3 至 23 层电梯、步梯、合用前室、连廊	3 至 23 层	3 至 23 层 经济适用房、出屋面层
外墙设计厚度说明：-2 至-1 层墙厚为 200mm，1 至 23 层墙厚为 200mm、外保温厚度为 30mm，阳台为不封闭阳台。		
备注：		

设计单位名称（盖章）：

建设单位名称（盖章）：

经办人签字

陈

南阳市房产分层图

房产坐落	张衡路以南、新野路以西4#住宅楼					建筑结构	框剪	套内建筑面积(m²)	243.122
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)-033-4#住宅楼					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	20.120
总层数	25	地上层数	23	地下层数	2	所在层数	-2、-1	产权面积(m²)	263.24



2025年09月19日

比例 1: 200

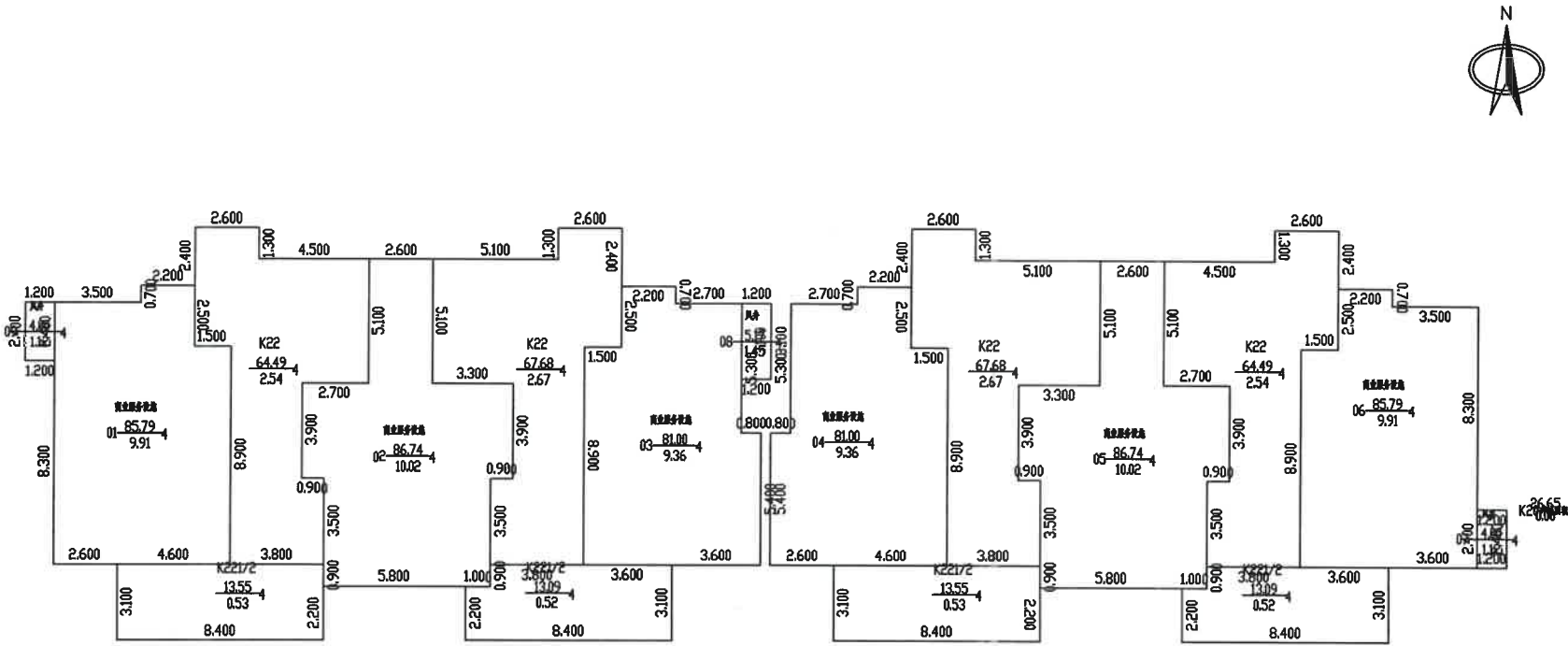
测绘人：党辉 艾品 审核人：王银磊

河南翱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4#住宅楼					建筑结构	框剪	套内建筑面积(m²)	457.960
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）-033-4#住宅楼					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	53.003
总层数	25	地上层数	23	地下层数	2	所在层数	1	产权面积(m²)	510.97



2025年09月19日

比例 1: 200

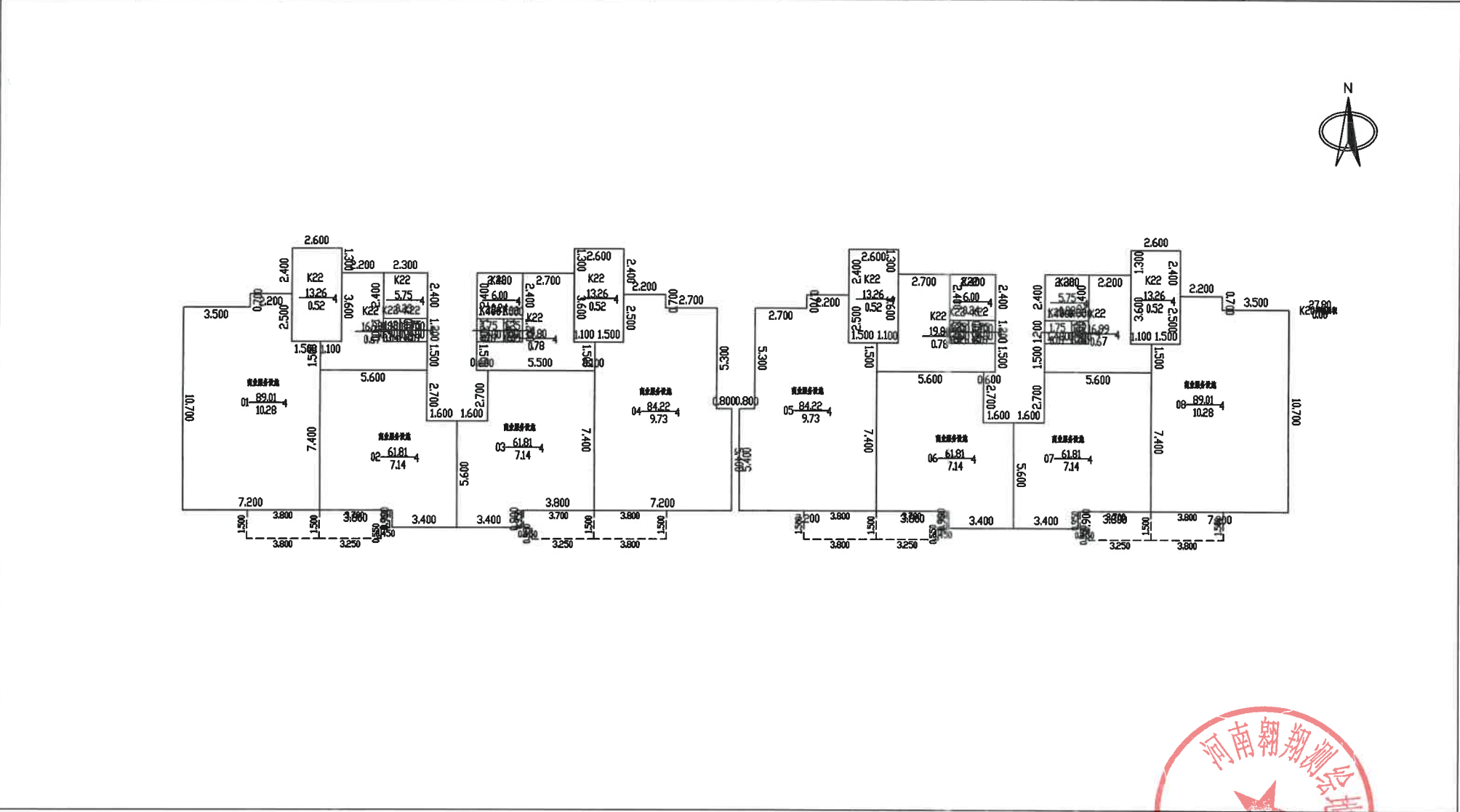
河南翔翔测绘地理信息有限公司

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4#住宅楼					建筑结构	框剪	套内建筑面积(m²)	525.124
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）-033-4#住宅楼					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	57.606
总层数	25	地上层数	23	地下层数	2	所在层数	2	产权面积(m²)	582.74



2025年09月19日

比例 1：200

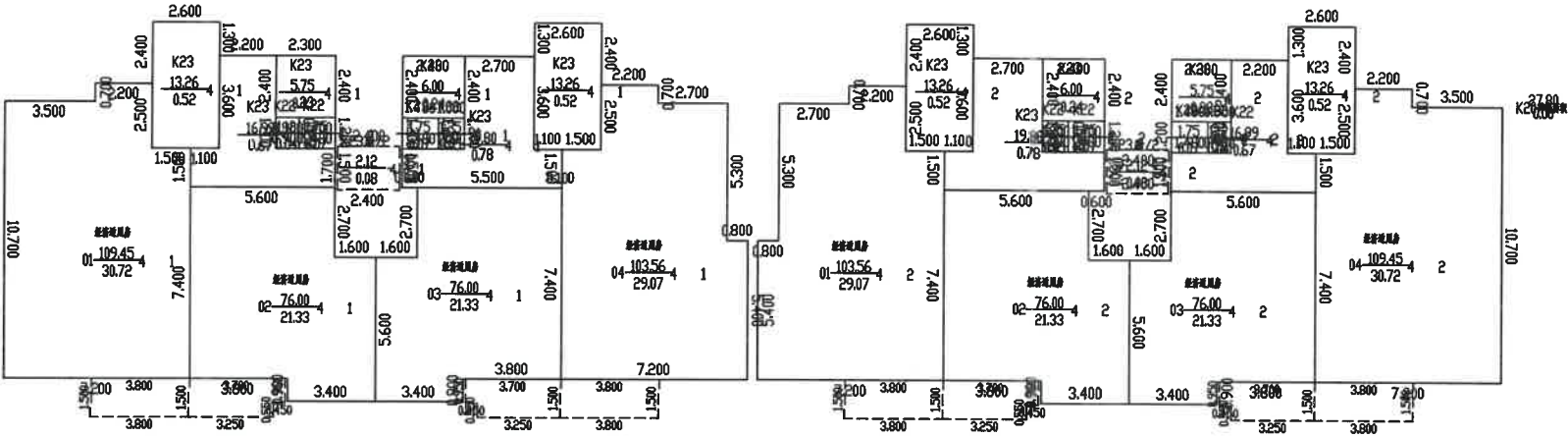
测绘人：党辉 艾品 审核人：王银磊



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4#住宅楼					建筑结构	框剪	套内建筑面积(m²)	11027.604
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）-033-4#住宅楼					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	4426.296
总层数	25	地上层数	23	地下层数	2	所在层数	3~23	产权面积(m²)	15454.32



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4#住宅楼					建筑结构	框剪	套内建筑面积(m²)	73.520
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）-033-4#住宅楼					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	29.512
总层数	25	地上层数	23	地下层数	2	所在层数	出屋面层	产权面积(m²)	103.02

