

南阳市房产面积实测绘报告书

测绘单位自编号： 2025122904

测绘类型： 实测

房产坐落： 龙海路以东、通惠巷以南

测绘单位： 师梦勘测设计集团有限公司

建设单位： 南阳锦昊实业有限公司

测绘幢号： 南阳龙升新型建材智能家居城 4#楼

师梦勘测设计集团有限公司

2025年12月29日



建设单位验收结论

我方本项目负责人蔡聪建按照《房产测量规范》（GB/T 17986.1、2-2000）、《关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知》（建住房〔2002〕74号）、《河南省建设工程项目联合测绘技术导则》（试行）相关规定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12月29日

建设单位：（盖章）

房屋状况表

房屋坐落		龙海路以东、通惠巷以南							总建筑面积 (m ²)		11951.26					
申请单位(人) 及联系人		南阳锦昊实业有限公司					联系方式		新图幅号		南阳	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 (m ²)				墙体归属			
									规划用途	面积	套数	间数	东	南	西	北
	4#楼		15	13	2	出屋面 层	框架	2025	出屋面机房	126.74		4	共	共	共	共
	4#楼		15	13	2	1	框架	2025	风井	5.03		1	共	共	共	共
	4#楼		15	13	2	1	框架	2025	坡道	30.86		1	共	共	共	共
	4#楼		15	13	2	1至4	框架	2025	商业	2176.93		27	共	共	共	共
	4#楼		15	13	2	-1	框架	2025	非机动停车	1179.68		2	共	共	共	共
	4#楼		15	13	2	3至13	框架	2025	住宅	8432.02	99		共	共	共	共
备注																

测绘人

王伟

校核人

郭驰颖

日期

2025.12

日期

2025.12

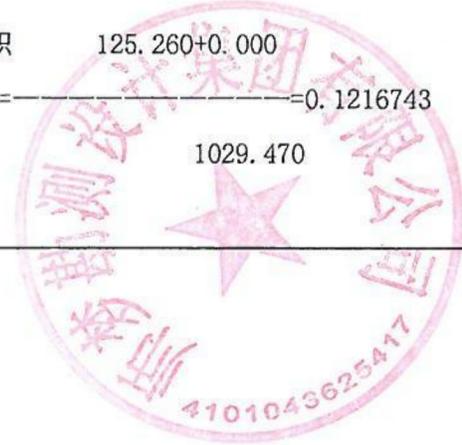


幢分摊说明书

房屋坐落	龙海路以东、通惠巷以南				
测绘幢号	4#楼				
套内面积	8936.48	幢共用面积	3014.78	幢建筑面积	11951.26
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 4 层		1747.34		地上商业功能区
功能区 2	3 至 13 层 出屋面层		6036.05		地上住宅功能区 出屋面层功能区
功能区 3	-1 层		1153.09		地下非机动停车 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	1 至出屋面层外墙		335.790		335.790
K21	1 至 2 层核心筒步梯、电梯、前室		161.110		166.290
K22	1 至 2 层商业步梯、商业电井、2 至 4 层商业走廊		326.110		336.600
K23	3 至 13 层步梯、电梯、合用前室、住宅走廊、电井、水暖井		2034.030		2107.160
K24	-1 层外墙		27.910		27.910
K25	-1 层步梯、电梯、前室、电井、水暖井、送风机房、排烟井		122.300		125.260
<p>注：1、墙体厚度说明：1 至 13 层墙厚为 200mm，保温层 30mm、阳台 3 层不封闭、5 至 13 层封闭。</p>					

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 1、功能区 2、K21、K22、 K23	10435.650
K21	功能区 1、功能区 2、功能区 3	7907.010
K22	功能区 1	1747.340
K23	功能区 2	6130.370
K24	功能区 3、K25	1151.750
K25	功能区 3	1029.470
分摊系数		
共用区名称	K 系数值	K 系数值计算公式
K20	0.0321772	$K_{20} = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{335.790 + 0.000}{10435.650} = 0.0321772$
K21	0.0210307	$K_{21} = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{166.290 + 0.000}{7907.010} = 0.0210307$
K22	0.1926357	$K_{22} = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{336.600 + 0.000}{1747.340} = 0.1926357$
K23	0.3437248	$K_{23} = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{2107.160 + 0.000}{6130.370} = 0.3437248$

K24	0.0242327	<p style="text-align: right;">共有面积+共有分摊面积+参数面积 27.910+0.000</p> <p>K24=-----=0.0242327</p> <p style="text-align: right;">套内面积 1151.750</p>
K25	0.1216743	<p style="text-align: right;">共有面积+共有分摊面积+参数面积 125.260+0.000</p> <p>K25=-----=0.1216743</p> <p style="text-align: right;">套内面积 1029.470</p>



房产建筑面积计算明细表

房地号: 南阳龙升新型建材智能家居城-001-4#楼

申请单位: 南阳锦昊实业有限公司

房屋坐落: 龙海路以东、通惠巷以南

测绘日期: 2025.12.25

计算内容:

1. 计算套内建筑面积

1) -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	25.92	10.29	36.21	3.6000×7.2000	
-202	20.52	8.15	28.67	5.7000×3.6000	
-203	18.36	7.29	25.65	5.1000×3.6000	
-204	25.92	10.29	36.21	7.2000×3.6000	

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	428.42	62.51	490.93	$0.9000 \times 3.3000 + 4.7000 \times 24.7500 + 29.5500 \times 6.0000 + 2.7000 \times 11.6000 + 5.4000 \times 8.7000 + 4.0180 \times 10.7000 + 0.5 \times 2.5349 \times 10.8017 + 0.5 \times 10.7000 \times 14.5280 + 0.5 \times 11.0949 \times 16.5376$	
-102	601.05	87.70	688.75	$0.9000 \times 3.3000 + 4.7000 \times 24.7500 + 29.5500 \times 6.0000 + 2.7000 \times 11.6000 + 5.4000 \times 8.7000 + 4.0180 \times 10.7000 + 0.5 \times 2.5349 \times 10.8017 + 0.5 \times 10.7000 \times 14.5280 + 0.5 \times 11.0949 \times 16.5376$	

3) 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	102.25	25.14	127.39	7.1500×14.3000	
102	71.91	17.68	89.59	$4.5000 \times 14.3000 + 3.6000 \times 2.1000$	
103	43.34	10.66	54.00	4.0500×10.7000	
104	29.30	1.56	30.86	$2.0000 \times 10.7000 + 3.9500 \times 2.0000$	
105	45.24	11.12	56.36	8.7000×5.2000	
106	57.47	14.13	71.60	$7.2000 \times 2.0000 + 4.9500 \times 8.7000$	
107	51.36	12.63	63.99	4.8000×10.7000	
108	44.94	11.05	55.99	4.2000×10.7000	
109	51.36	12.63	63.99	4.8000×10.7000	
110	33.93	8.34	42.27	3.9000×8.7000	
111	87.27	21.46	108.73	$2.7000 \times 2.9000 + 8.4000 \times 2.0000 + 7.2000 \times 8.7000$	
112	79.28	19.49	98.77	$6.0000 \times 12.3050 + 0.5 \times 6.0000 \times 1.8170$	
113	115.09	28.29	143.38	$1.2000 \times 4.7000 + 5.1960 \times 8.3000 + 0.5 \times 7.7260 \times 8.3000 + 0.5 \times 11.3394 \times 5.4860 + 0.5 \times 0.6438 \times 9.7998$	
114	3.60	1.43	5.03	3.6000×1.0000	



4) 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	83.11	20.43	103.54		
				$10.3000*7.1500+5.0500*1.5000+0.6000*3.1500$	
202	58.95	14.49	73.44		
				$3.6000*6.6000+4.5000*6.7000+2.1000*2.4000$	
203	33.18	8.16	41.34		
				$8.8000*1.0000+2.9000*8.2000+1.0000*0.6000$	
204	43.77	10.76	54.53		$8.8000*3.2500+8.2000*1.8500$
205	46.92	11.54	58.46		
				$7.2000*2.0000+4.9500*6.2000+0.6000*3.0500$	
206	41.10	10.10	51.20		$8.8000*2.9000+8.2000*1.9000$
207	35.82	8.81	44.63		$4.2000*8.2000+0.6000*2.3000$
208	41.10	10.10	51.20		$8.8000*2.9000+8.2000*1.9000$
209	44.25	10.88	55.13		
				$1.9000*9.1000+0.8000*9.7000+12.4000*1.2000+1.2000*3.6000$	
210	62.22	15.30	77.52		$8.8000*5.3000+8.2000*1.9000$
211	35.99	8.85	44.84		
				$0.6000*2.1000+8.0765*4.0000+0.5*1.2114*4.0000$	
212	35.15	8.64	43.79		
				$0.5*0.6000*4.9930+0.5*1.8410*0.4000+0.5*5.0289*1.8825+0.5*5.3002*1.7179+0.5*1.9001*5.5011+0.5*6.5535*5.7300$	
213	64.48	15.85	80.33		
				$0.4000*4.4000+4.3003*8.4003+3.6000*7.2003+0.5*0.0655*2.0043+0.5*1.8988*0.6438$	

5) 3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	112.98	44.85	157.83	$14.3000*7.1500$	阳台: $(7.1500*3.0000)*0.5$
302	88.53	35.14	123.67	$8.4000*8.7000+3.0000*1.9000$	阳台: $(6.5000*3.0000)*0.5$
303	36.57	14.52	51.09	$3.6000*8.7000$	阳台: $(3.5000*3.0000)*0.5$
304	36.57	14.52	51.09	$3.6000*8.7000$	阳台: $(3.5000*3.0000)*0.5$
305	91.29	36.24	127.53	$11.7000*1.9000+8.7000*6.8000$	
306	94.80	37.63	132.43	$11.7000*2.1000+8.7000*6.9000$	阳台: $(6.8000*3.0000)*0.5+(6.6000*3.0000)*0.5$
307	91.44	36.30	127.74	$8.7000*8.7000+3.0000*1.9000$	阳台: $(6.7000*3.0000)*0.5$
308	36.72	14.58	51.30	$3.6000*8.7000$	阳台: $(3.6000*3.0000)*0.5$
309	34.54	13.71	48.25	$8.7000*3.6000$	阳台: $(3.0000*3.7060+0.5*3.0000*0.9080)*0.5$



310 168.93 41.53 210.46
 1.2000*10.7000+5.1960*14.3000+0.5997*9.5166+0.5*9.5166*0.0003+0.5*11.4167*0.0003+0.5*7.3998*11.4167+0.5*0.6438*7.4070+0.5*13.0699*4.3322+0.5*1.9270*3.2550

6) 4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
401	102.25	40.59	142.84	14.3000*7.1500	
402	78.78	31.27	110.05	8.4000*8.7000+3.0000*1.9000	
403	31.32	12.43	43.75	3.6000*8.7000	
404	31.32	12.43	43.75	3.6000*8.7000	
405	81.39	32.31	113.70	11.7000*1.9000+8.7000*6.8000	
406	84.60	33.58	118.18	11.7000*2.1000+8.7000*6.9000	
407	81.39	32.31	113.70	8.7000*8.7000+3.0000*1.9000	
408	31.32	12.43	43.75	3.6000*8.7000	
409	31.32	12.43	43.75	8.7000*3.6000	
410	168.93	41.53	210.46		

1.2000*10.7000+5.1960*14.3000+0.5997*9.5166+0.5*9.5166*0.0003+0.5*11.4167*0.0003+0.5*7.3998*11.4167+0.5*0.6438*7.4070+0.5*13.0699*4.3322+0.5*1.9270*3.2550

7) 5、6、7、8、9、10、11、12、13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
501	107.42	42.64	150.06	6.6000*3.6000+1.8000*7.2000+2.1000*9.2000+10.7000*4.2000+0.3000*2.7000+0.3000*4.0000	阳台: 2.9500*1.5000
502	31.32	12.43	43.75	8.7000*3.6000	
503	29.90	11.87	41.77	7.2000*3.6000+2.6500*1.5000	
504	68.27	27.10	95.37	2.7000*8.7000+6.0000*3.9000+3.6000*4.5000+1.5500*1.5000	阳台: 1.9000*1.5000
505	63.90	25.36	89.26	9.0000*2.7000+6.0000*6.6000	
506	68.27	27.10	95.37	8.7000*2.7000+3.9000*6.0000+4.5000*3.6000+1.5500*1.5000	阳台: 1.9000*1.5000
507	29.90	11.87	41.77	3.6000*7.2000+2.6500*1.5000	
508	31.32	12.43	43.75	8.7000*3.6000	
509	109.58	43.50	153.08	7.2000*3.6000+2.0000*6.3000+2.7000*8.4000+3.9000*4.5000+4.2000*6.0000+4.0000*0.3000	阳台: 2.9500*1.5000

2. 计算公用建筑面积分摊系数

1) 住宅总建筑面积=8432.02

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

11951.100

共有面积+共有分摊面积+参数面积

335.790+0.000

K20=

=0.0321772

套内面积

10435.650

共有面积+共有分摊面积+参数面积

166.290+0.000

K21=

=0.0210307

套内面积

7907.010

共有面积+共有分摊面积+参数面积

336.600+0.000

K22=

=0.1926357

套内面积

1747.340

共有面积+共有分摊面积+参数面积

2107.160+0.000

K23=

=0.3437248

套内面积

6130.370

共有面积+共有分摊面积+参数面积

27.910+0.000

K24=

=0.0242327

套内面积

1151.750

共有面积+共有分摊面积+参数面积

125.260+0.000

K25=

=0.1216743

套内面积

1029.470

3. 计算总建筑面积

总建筑面积=11951.26



房屋共用部位设计说明表

房屋坐落：龙海路以东、通惠巷以南		
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	1 至出屋面层	地上部分
1 至 2 层步梯、电梯、前室	1 至 2 层	1 至 13 层
1 至 2 层步梯、商业电井、 2 至 4 层商业走廊	1 至 4 层	1 至 4 层商业
3 至 13 层步梯、电梯、合用前室、住宅走廊、电井、水暖井	3 至 13 层	3 至 13 层住宅
-1 层外墙	-1 层	地下部分
-1 层步梯、电梯、前室、电井、水暖井、送风机房、排烟井	-1 层	-1 层停车
注：1、墙体厚度说明：1 至 13 层墙厚为 200mm，保温层 30mm、阳台 3 层不封闭、5 至 13 层封闭。		
备注：		

建设单位名称（盖章）：

经办人签字：

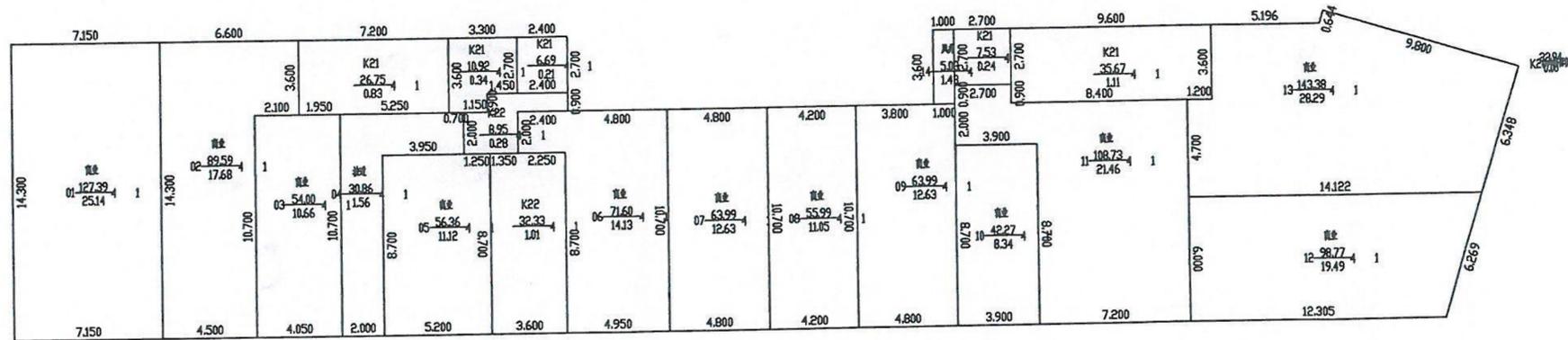


设计单位名称（盖章）：



南阳市房产分层图

房产坐落	龙海路以东、通惠巷以南				建筑结构	框架	套内建筑面积(m ²)	816.34
房地号	南阳龙升新型建材智能家居城-001-4#楼				建成年份	2025	共有分摊面积(m ²)	195.61
总层数	15	地上层数	13	地下层数	2	所在层数	产权面积(m ²)	1011.95



2025年12月29日

比例 1: 300

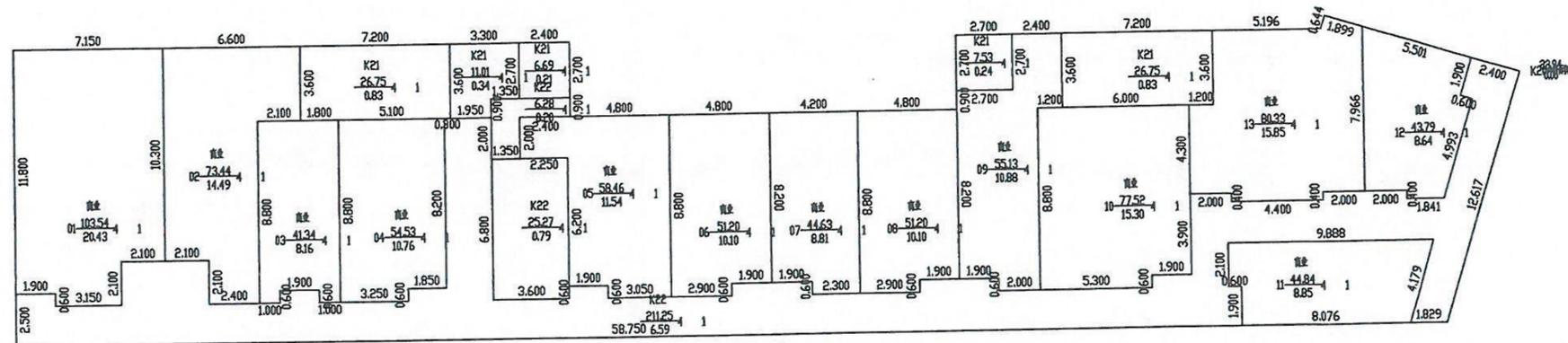
测绘人: 王伟 郭驰颖

校核人: 魏希涛



南阳市房产分层图

房产坐落	龙海路以东、通惠巷以南			建筑结构	框架	套内建筑面积(m ²)	626.04
房地号	南阳龙升新型建材智能家居城-001-4#楼			建成年份	2025	共有分摊面积(m ²)	153.91
总层数	15	地上层数	13	地下层数	2	产权面积(m ²)	779.95



2025年12月29日

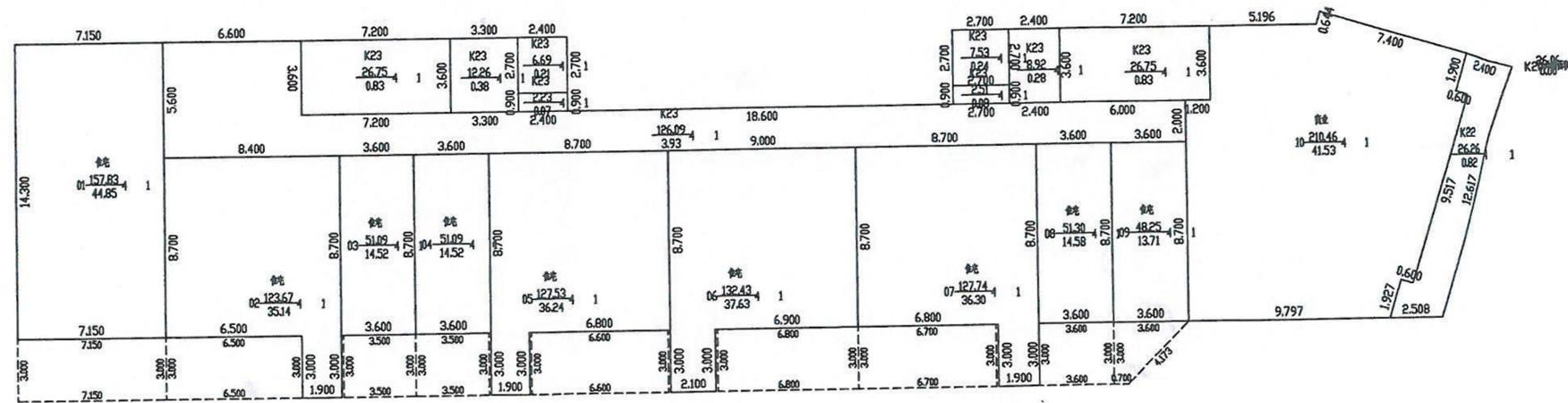
比例 1: 300

测绘人: 王伟 郭驰颖

校核人: 魏希涛

南阳市房产分层图

房产坐落	龙海路以东、通惠巷以南				建筑结构	框架	套内建筑面积(m ²)	792.37	
房地号	南阳龙升新型建材智能家居城-001-4#楼				建成年份	2025	共有分摊面积(m ²)	289.02	
总层数	15	地上层数	13	地下层数	2	所在层数	3	产权面积(m ²)	1081.39



2025年12月29日

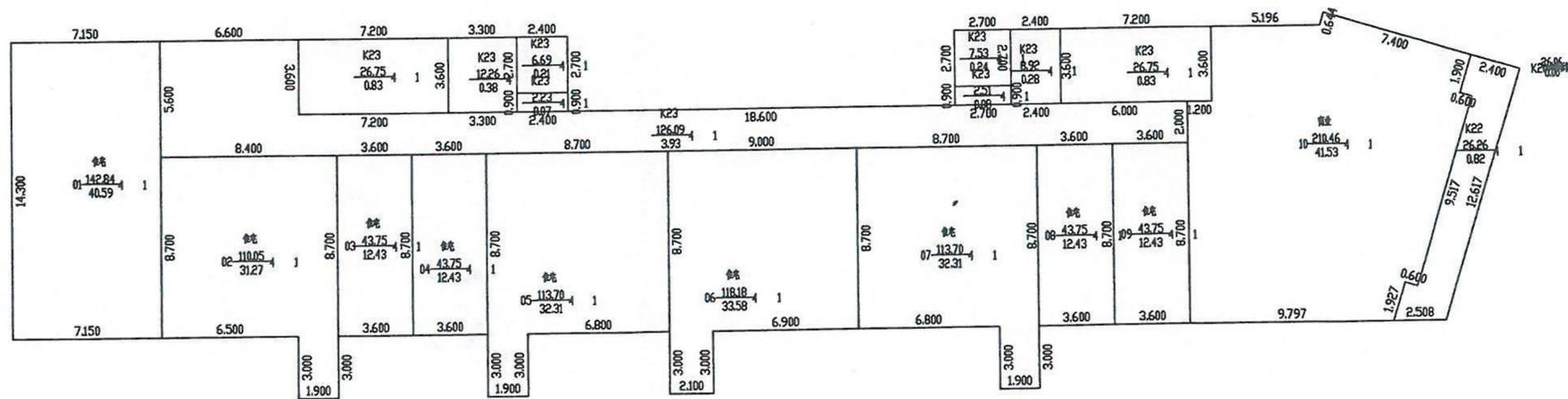
比例 1: 300

测绘人: 王伟 郭驰颖

校核人: 魏希涛

南阳市房产分层图

房产坐落	龙海路以东、通惠巷以南				建筑结构	框架	套内建筑面积(m ²)	722.62
房地号	南阳龙升新型建材智能家居城-001-4#楼				建成年份	2025	共有分摊面积(m ²)	261.31
总层数	15	地上层数	13	地下层数	2	所在层数	产权面积(m ²)	983.93



2025年12月29日

比例 1: 300

测绘人: 王伟 郭驰颖

审核人: 魏希涛

南阳市房产分层图

房产坐落	龙海路以东、通惠巷以南				建筑结构	框架	套内建筑面积(m ²)	90.72	
房地号	南阳龙升新型建材智能家居城-001-4#楼				建成年份	2025	共有分摊面积(m ²)	36.02	
总层数	15	地上层数	13	地下层数	2	所在层数	出屋面层	产权面积(m ²)	126.74



	7.200		5.700	
3.600	01-36.21-1	1	02-28.67-1	3.600
	10.29		8.15	
	7.200		5.700	

	5.100		7.200	
3.600	03-25.65-1	1	04-36.21-1	3.600
	7.29		10.29	
	5.100		7.200	



2025年12月29日

比例 1: 300

测绘人: 王伟 郭驰颖

校核人: 魏希涛