

南阳市房产面积预测绘报告书

测绘单位自编号 : HT329-20260123

测绘类型 : 预测

房产坐落 : 文化路以东、梅溪河以南区域

测绘单位 : 河南慧通方舟信息技术有限公司

建设单位 : 南阳美邻置业有限公司

测绘幢号 : 南阳市卧龙区曙光村区域城市更新改造项目
(书香合院)-P1#楼



建设单位验收结论

我方本项目负责人 庞林涛 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：合格

验收人：庞林涛

验收日期：2026年04月10日

建设单位：（盖章）



房屋状况表

房屋坐落	文化路以东、梅溪河以南区域			测绘幢号		P1#楼		建成年份			
建设单位 (产权人)	南阳美邻置业有限公司	总层数	5	地上层数	3	总建筑面积	2959.05	套内面积	2688.240		
				地下层数	2			分摊面积	270.810		
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	东	南	西	北	
	党建用房	框剪	1层	260.03		1	共	共	共	共	
	风井	框剪	2至3层	4.42		2	共	共	共	共	
	排烟机房	框剪	出屋面层	8.84		1	共	共	共	共	
	商业	框剪	1至3层	2171.65		3	共	共	共	共	
	物业用房	框剪	1层	514.11		1	共	共	共	共	
备注											



幢分摊说明书

房屋坐落	文化路以东、梅溪河以南区域				
测绘幢号	南阳市卧龙区曙光村区域城市更新改造项目（书香合院）-P1#楼				
幢套内面积	2688.24	幢共用面积	270.81	幢建筑面积	2959.05
注：幢套内面积为分摊计算前各功能区面积之和，幢公用面积为分摊计算前各功能区之和，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	商业		2171.65	地上功能区	
功能区2	物业用房、党建用房		774.14	地上功能区	
功能区3	风井、排烟机房		13.26	地上功能区	
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		65.33	65.33	
K21	1层楼梯、电梯、电井、冷媒井		66.43	66.43	
K22	2至3层楼梯、电梯、电井、冷媒井		143.68	143.68	
注：1、参与下级分摊面积=公用区面积+从上级分摊得到的面积。 2、墙体厚度说明：该幢楼1至出屋面层外墙厚度200mm，保温层厚度30mm。					
分摊关系制定					
公用区名称	参摊区域			参摊区域面积	
K20	功能区1+功能区2+功能区3+K21+K22			2893.71	
K21	功能区1+功能区2			2675.28	
K22	功能区1			1936.18	
注：参摊区域面积=公用区的参摊区域内各功能区面积之和。					
分摊系数					
公用区名称	K系数值	K系数计算公式			
K20	0.0225766	$K20=65.33/2893.71=0.0225766$			
K21	0.0248310	$K21=66.43/2675.28=0.0248310$			
K22	0.0742080	$K22=143.68/1936.18=0.0742080$			
注：公用区K系数值=公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

房屋坐落	文化路以东、梅溪河以南区域				
测绘幢号	南阳市卧龙区曙光村区域城市更新改造项目（书香合院）-P1#楼				
房屋套内面积	2688.24	房屋分摊面积	270.81	房屋总建筑面积	2959.05
注：房屋套内建筑面积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。					
功能区1					
分摊系数计算式			分摊分摊系数值		
K20+K21+K22			0.121616		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积	
101	$0.5 \times 11.700 \times 8.607 + 0.5 \times 7.671 \times 11.700 + 0.5 \times 11.737 \times 7.605 + 0.5 \times 2.467 \times 9.400$	151.46	18.42	169.88	
201	$3.502 \times 7.200 + 0.5 \times 3.500 \times 8.950 + 0.5 \times 22.354 \times 3.360 + 0.5 \times 7.200 \times 23.602 + 0.5 \times 0.300 \times 0.904 + 0.5 \times 8.500 \times 23.601 + 0.5 \times 1.200 \times 0.300 + 0.5 \times 0.421 \times 2.317 + 0.5 \times 24.700 \times 2.566 + 0.5 \times 16.098 \times 9.496 + 0.5 \times 7.672 \times 26.641 + 0.5 \times 11.900 \times 3.501 + 0.5 \times 18.689 \times 0.643 + 0.5 \times 28.348 \times 4.057 + 0.5 \times 21.823 \times 10.546 + 0.5 \times 20.315 \times 12.282 + 0.5 \times 9.610 \times 25.239 + -2.400 \times 0.900 - 6.400 \times 5.800$	880.99	107.14	988.13	
301	$27.700 \times 8.650 + 0.901 \times 5.192 + 7.400 \times 20.100 + 0.200 \times 27.200 + 27.100 \times 8.300 + 0.100 \times 24.199 + 24.199 \times 0.300 + 0.5 \times 0.300 \times 0.000 + 0.5 \times 7.671 \times 2.454 + 0.5 \times 22.350 \times 11.565 + 0.5 \times 3.971 \times 22.999 + 0.5 \times 23.013 \times 4.789 + 6.200 \times 5.300 - 2.40 \times 0.90$	903.73	109.91	1013.64	
合计		1936.18	235.47	2171.65	
功能区2					
分摊系数计算式			分摊分摊系数值		
K20+K21			0.047408		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积	
102	$3.500 \times 8.950 + 2.650 \times 9.650 + 6.698 \times 18.700 + 0.5 \times 18.700 \times 11.702 + 0.5 \times 1.200 \times 0.300 + 0.5 \times 0.200 \times 3.300 + 0.5 \times 1.237 \times 3.153 + 0.5 \times 6.700 \times 2.467 + 0.5 \times 10.651 \times 3.360 + 0.5 \times 13.203 \times 1.434 + 0.5 \times 8.900 \times 11.702 + 0.5 \times 8.950 \times 8.202 + 0.5 \times 7.140 \times 8.419 + 0.5 \times 9.975 \times 7.371 + 0.5 \times 9.008 \times 0.059 + 0.5 \times 10.350 \times 8.202 - 6.400 \times 5.800$	490.84	23.27	514.11	
103	$8.300 \times 6.050 + 0.5 \times 9.050 \times 2.650 + 0.5 \times 6.050 \times 0.000 + 0.5 \times 3.500 \times 11.900 + 0.5 \times 8.900 \times 6.698 + 0.5 \times 15.398 \times 8.900 + 0.5 \times 12.404 \times 5.835 + 0.5 \times 6.003 \times 6.515 + 0.5 \times 6.565 \times 2.874 + 0.5 \times 1.350 \times 2.550$	248.26	11.77	260.03	
合计		739.10	35.04	774.14	



功能区3				
分摊系数计算式			分摊分摊系数值	
K20			0.022577	
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
202	0.90*2.40	2.16	0.05	2.21
302	0.90*2.40	2.16	0.05	2.21
01	2.40*3.60	8.64	0.20	8.84
合计		12.96	0.30	13.26



房屋共用部位设计说明表

房屋坐落：文化路以东、梅溪河以南区域 南阳市卧龙区曙光村区域城市更新改造项目（书香合院） P1#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
排烟机房	规划图纸出屋面层2/01轴交E-F轴	本幢楼

外墙设计厚度说明：该幢楼1至出屋面层外墙厚度200mm，保温层厚度30mm。

建设单位名称（盖章）

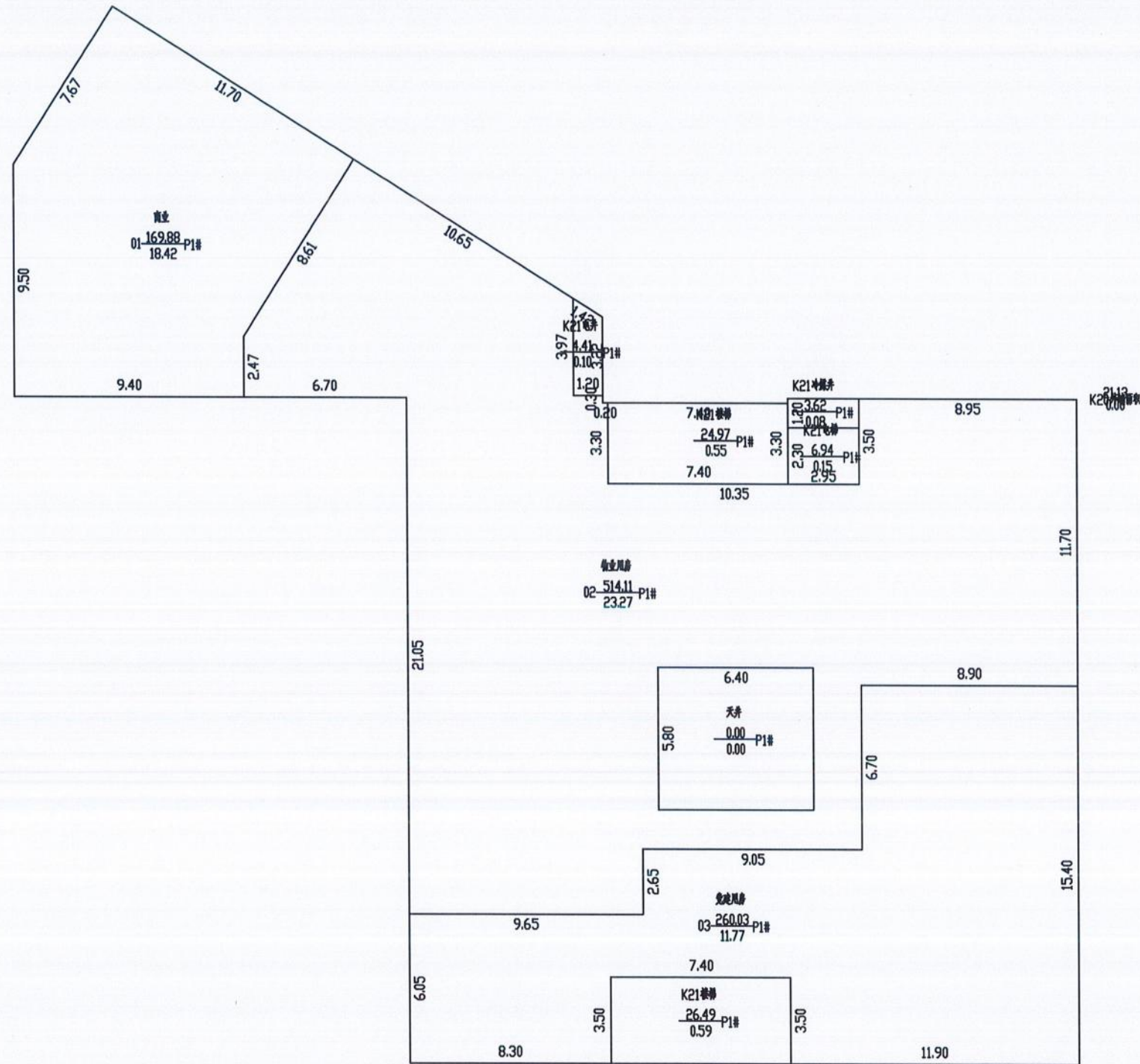
设计单位名称（盖章）：

经办人签字：*高林涛*



南阳市房产预测分层图

房产坐落	文化路以东、梅溪河以南区域				建筑结构	框剪	套内建筑面积(m ²)	890.56	
房地号	南阳市卧龙区曙光村区域城市更新改造项目(书香合院)-P1#楼				建成年份		共有分摊面积(m ²)	53.46	
总层数	5	地上层数	3	地下层数	2	所在层数	1	产权面积(m ²)	944.02



2026年04月10日

比例 1: 200

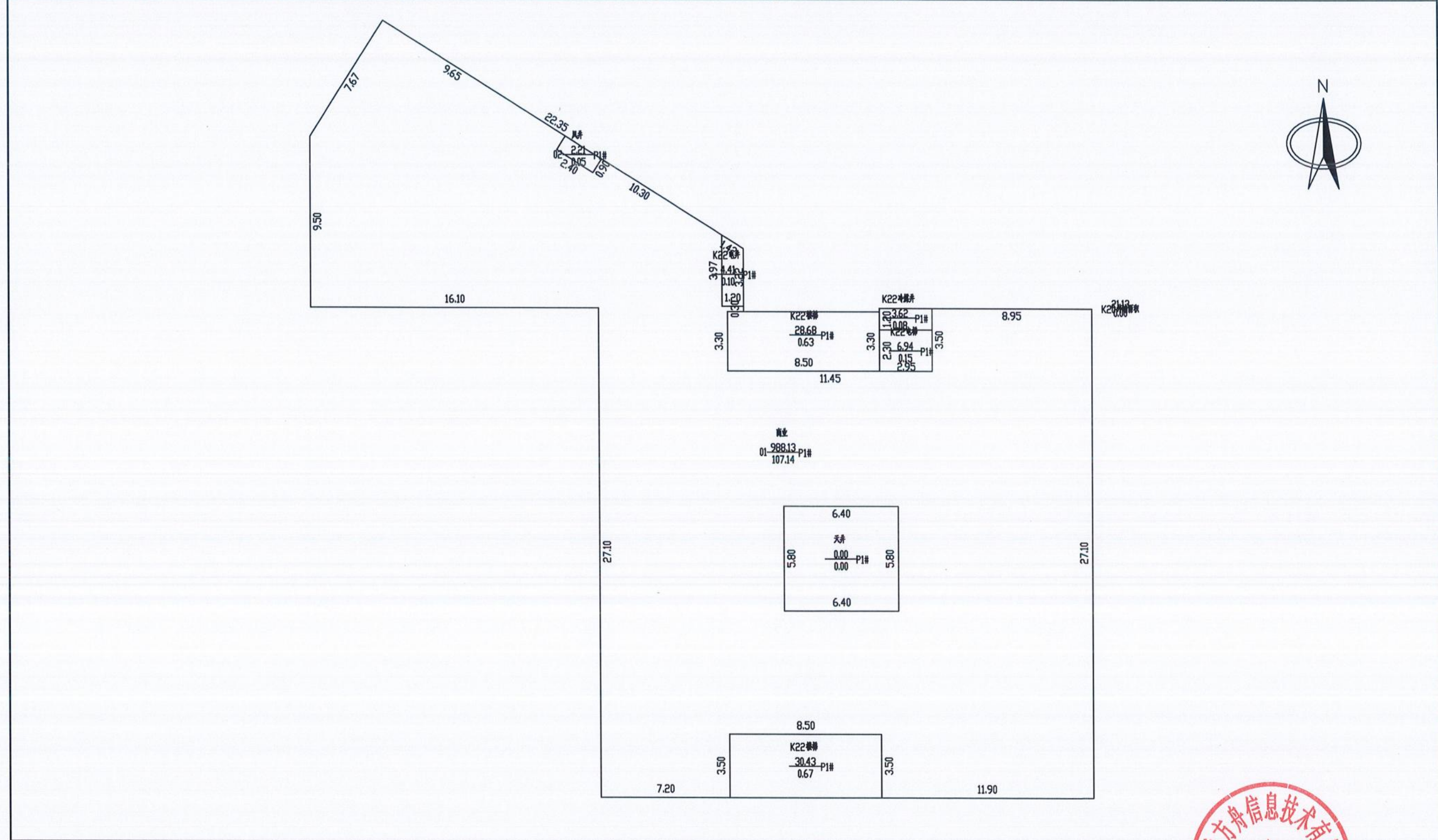
河南慧通方舟信息技术有限公司

测绘人: 田立霞 武松 校核人: 牛晨辉



南阳市房产预测分层图

房产坐落	文化路以东、梅溪河以南区域				建筑结构	框剪	套内建筑面积(m ²)	107.19	
房地号	南阳市卧龙区曙光村区域城市更新改造项目(书香合院)-P1#楼				建成年份		共有分摊面积(m ²)	883.15	
总层数	5	地上层数	3	地下层数	2	所在层数	2	产权面积(m ²)	990.34



2026年04月10日

比例 1: 200

河南慧通方舟信息技术有限公司

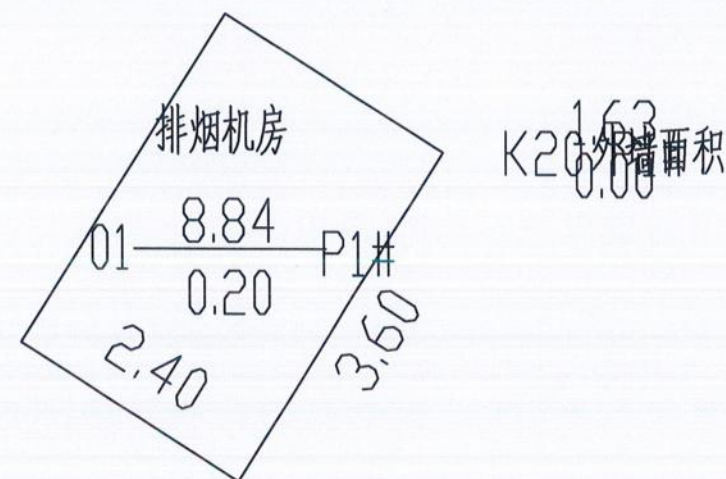
测绘人: 田立霞 武松

校核人: 牛晨辉



南阳市房产预测分层图

房产坐落	文化路以东、梅溪河以南区域				建筑结构	框剪	套内建筑面积(m ²)	8.64	
房地号	南阳市卧龙区曙光村区域城市更新改造项目(书香合院)-P1#楼				建成年份		共有分摊面积(m ²)	0.20	
总层数	5	地上层数	3	地下层数	2	所在层数	出屋面层	产权面积(m ²)	8.84



2026年04月10日

比例 1: 200

河南慧通方舟信息技术有限公司

测绘人: 田立霞 武松

校核人: 牛晨辉

