
南阳市房产面积实测报告书

测绘单位自编号： 2025122509

测绘类型： 实测

房产坐落： 张衡东路 1763 号

测绘单位： 河南翱翔测绘地理信息有限公司

建设单位： 南阳林源置业有限公司

测绘幢号： 尚座花园+9#商住楼(商业部分)



河南翱翔测绘地理信息有限公司

2026 年 1 月 26 日



统一社会信用代码
914113263959542037

营业执照



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可监管信息。

名称	河南翱翔测绘地理信息有限公司	注册资本	壹佰万圆整
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2014年09月05日
法定代表人	王方方	营业期限	2014年09月05日至2044年09月04日
经营范围	工程测绘服务;地籍测绘服务;地理信息工程服务** (依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)		

登记机关

2022年 05月 20日

国家市场监督管理总局监制



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: 河南翱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

河南翱翔测绘地理信息有限公司

0377-60368809

建设单位验收结论

我方本项目负责人 崔建勇 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：无异议。

验收人：崔建勇

验收日期：2026年1月16日

建设单位：（盖章）



房屋状况表

房屋坐落		张衡东路1763号							总建筑面积 (m ²)		39284.46					
申请单位(人) 及联系人		南阳林源置业有限公司							联系方式		新图幅号	55-108-	新丘号	041		
											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
	9#商住 楼		16	15	1	-1	钢混	2013	人防停车	7733.54		1	共	共	共	共
	9#商住 楼		16	15	1	1-4	钢混	2013	商业	18193.96		49	共	共	共	共
	9#商住 楼		16	15	1	1-4	钢混	2013	物业用房	420.74		4	共	共	共	共
	9#商住 楼		16	15	1	5-15	钢混	2013	住宅	12936.22	220		共	共	共	共
备注	依据宛自然资函(2025)172号文,本次仅备案尚座花园9#商住楼1-4商业部分;不含1层:107-108,112-115;2层:210-213;3层:310-312;4层:410-412。															

测绘人 党辉 校核人 艾品

日期 2026.01 日期 2026.01



幢分摊说明书

房屋坐落	张衡东路 1763 号				
测绘幢号	9#商住楼				
套内面积	30220.46	幢共用面积	9064.00	幢建筑面积	39284.46
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	8197.77	地下室功能区		
功能区 2	1 至 4 层	19346.62	地上商业功能区		
功能区 3	5 至 15 层	12924.56	地上住宅功能区		
功能区 4	1 至 4 层	443.46	地上配套功能区		
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		
KB9	-1 至 15 层外墙	365.59	365.59		
K1	-1 层配电间-1 至 15 层水暖井、电井、出屋面机房	502.04	502.04		
K20	-1 层送风机房、排烟机	441.60	441.60		
K21	-1 至 4 层商业步梯、过道、排烟井	4624.33	4624.33		
K22	1 至 15 层电梯、5 至 15 层住宅走道	1504.89	1504.89		
K23	-1 至 15 层步梯、电梯、合用前室	1665.10	1665.10		
K25	商业出屋面层	149.13	149.13		

分摊关系制定		
共用区名称	参与分摊区域	参摊区域面积
KB9	功能区 1、功能区 2、功能区 3、 功能区 4、K20、K21、K22、K23、 K25	38918.69
K1	功能区 1、功能区 2、功能区 3、 功能区 4	38421.45
K20	功能区 1	5291.27
K21	功能区 1、功能区 2	18681.22
K22	功能区 3	10110.98
K23	功能区 1、功能区 3	15402.25
K25	功能区 2、功能区 4	14731.69
分摊系数		
共用区名称	K 系数值	K 系数值计算公式
KB9	0.0093937	$KB9 = \frac{365.59}{\text{所有分摊 KB9 的套内面积 } 38918.69} = 0.0093937$
K1	0.0130667	$K1 = \frac{\text{一级共有面积(含外墙分摊)+参数面积 } 502.040+0.000}{\text{套内面积 } 38421.45} = 0.0130667$
K20	0.0834582	$K20 = \frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积 } 441.600+0.000}{\text{套内面积 } 5291.270} = 0.0834582$
K21	0.2475390	$K21 = \frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积 } 4624.330+0.000}{\text{套内面积 } 18681.220} = 0.2475390$
K22	0.1488372	$K22 = \frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积 } 1504.890+0.000}{\text{套内面积 } 10110.980} = 0.1488372$

K23	0.1081076	共有面积+共有分摊面积+参数面积	1665.100+0.000
		K23=-----=-----	=0.1081076
		套内面积	15402.250
K25	0.0101231	共有面积+共有分摊面积+参数面积	149.130+0.000
		K25=-----=-----	=0.0101231
		套内面积	14731.690



房产建筑面积计算明细表

房地号:55-108-1 尚座花园-041-9#商住楼(2025123001)

申请单位: 南阳林源置业有限公司

房屋坐落: 张衡东路 1763 号

测绘日期: 2026.1.9

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	5291.27	2442.27	7733.54		
------	---------	---------	---------	--	--

$8.3750 \times 32.3500 + 1.2500 \times 6.9000 + 0.0005 \times 8.4000 + 3.8995 \times 16.8000 + 41.4000 \times 45.$

$8500 + 3.6005 \times 72.2000 + 42.0000 \times 37.1495 + 0.0250 \times 42.2495 + 30.1750 \times 45.5495 + 1$

$6.8000 \times 3.0000 + 3.4000 \times 28.7495 + 0.5 \times 3.4000 \times 0.0005$

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	85.41	2.78	88.19	21.9000×3.9000	
-----	-------	------	-------	-------------------------	--

102	178.04	5.80	183.84	24.9000×7.1500	
-----	--------	------	--------	-------------------------	--

103	126.99	4.14	131.13	5.1000×24.9000	
-----	--------	------	--------	-------------------------	--

104	1261.84	353.47	1615.31		
-----	---------	--------	---------	--	--

$2.4000 \times 9.9000 + 38.3500 \times 22.2000 + 11.7800 \times 19.8000 + 3.0550 \times 16.7200 + 0.5 \times 16.$

$7450 \times 16.7200 + \text{弧形} : -(0.5 \times 0.7890 \times 30.7855 \times 30.7855 - 0.5 \times 23.6633 \times 28.4211)$

105	364.98	102.24	467.22	43.4500×8.4000	
-----	--------	--------	--------	-------------------------	--

106	364.98	102.24	467.22	43.4500×8.4000	
-----	--------	--------	--------	-------------------------	--

107	392.70	110.00	502.70	8.4000×46.7500	
-----	--------	--------	--------	-------------------------	--

108	392.70	110.00	502.70	46.7500×8.4000	
-----	--------	--------	--------	-------------------------	--

109	149.94	4.89	154.83	$16.8000 \times 7.1500 + 8.4000 \times 3.5500$	
-----	--------	------	--------	--	--

110	211.68	6.90	218.58	8.4000×25.2000	
-----	--------	------	--------	-------------------------	--

111	211.68	6.90	218.58	8.4000×25.2000	
-----	--------	------	--------	-------------------------	--

112	211.68	6.90	218.58	8.4000×25.2000	
-----	--------	------	--------	-------------------------	--

113	50.40	1.64	52.04	8.4000×6.0000	
-----	-------	------	-------	------------------------	--

114	45.36	1.48	46.84	8.4000×5.4000	
-----	-------	------	-------	------------------------	--

115	70.56	2.30	72.86	8.4000×8.4000	
-----	-------	------	-------	------------------------	--

116	86.52	1.94	88.46	16.8000×5.1500	
-----	-------	------	-------	-------------------------	--

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	248.00	69.47	317.47	$21.9000 \times 3.6000 + 8.9500 \times 18.9000$	
-----	--------	-------	--------	---	--

202	105.42	29.53	134.95	8.4000×12.5500	
-----	--------	-------	--------	-------------------------	--

203	86.52	24.24	110.76	16.8000×5.1500	
-----	-------	-------	--------	-------------------------	--

204	457.45	128.14	585.59		
-----	--------	--------	--------	--	--

$8.4800 \times 25.2000 + 8.4550 \times 16.7200 + 0.5 \times 16.7450 \times 16.7200 + \text{弧}$

$\text{形} : -(0.5 \times 0.7890 \times 30.7855 \times 30.7855 - 0.5 \times 23.6633 \times 28.4211)$

207	511.29	143.22	654.51	
8.4000*27.7000+22.2000*12.5500				
208	382.26	107.08	489.34	13.8000*27.7000
209	85.68	24.00	109.68	16.8000*5.1000
210	134.82	37.77	172.59	16.8000*6.3000+2.1000*13.8000
211	372.96	104.48	477.44	22.2000*16.8000
212	257.11	72.02	329.13	16.8000*13.8000
213	320.40	89.75	410.15	
8.4000*6.3000+35.7000*6.0000+2.4000*22.2000				

4) 3、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
301	248.00	69.47	317.47	21.9000*3.6000+8.9500*18.9000	
302	105.42	29.53	134.95	8.4000*12.5500	
303	86.52	24.24	110.76	16.8000*5.1500	
304	457.46	128.15	585.61		
8.4550*25.2000+16.7450*8.4800+0.5*16.7450*16.7200+弧 形:-(0.5*0.7890*30.7855*30.7855-0.5*23.6633*28.4211)					
305	302.01	84.60	386.61	16.1500*18.7000	
306	167.83	47.01	214.84	12.2500*13.7000	
307	511.29	143.22	654.51		
8.4000*27.7000+22.2000*12.5500					
308	382.26	107.08	489.34	13.8000*27.7000	
309	85.68	24.00	109.68	5.1000*16.8000	
310	372.96	104.48	477.44	22.2000*16.8000	
311	257.11	72.02	329.13	16.8000*13.8000	
312	613.96	171.98	785.94		
22.2000*8.4000+2.1000*13.8000+0.0250*3.0000+8.3750*6.3000+25.2000*8. 0000+8.4000*6.3000+2.0500*6.0000+11.4500*6.0000+8.4500*1.2000					

5) 5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	53.24	14.88	68.12	4.2250*12.6000	
502	70.14	19.60	89.74	8.3500*8.4000	
503	33.50	9.36	42.86	4.2000*7.9750	
504	33.50	9.36	42.86	4.2000*7.9750	
505	33.50	9.36	42.86	4.2000*7.9750	
506	33.50	9.36	42.86	4.2000*7.9750	
507	33.50	9.36	42.86	4.2000*7.9750	
508	33.50	9.36	42.86	4.2000*7.9750	
509	70.14	19.60	89.74	8.4000*8.3500	
510	65.07	18.18	83.25	4.2250*15.4000	
511	65.07	18.18	83.25	4.2250*15.4000	
512	70.14	19.60	89.74	8.4000*8.3500	
513	33.50	9.36	42.86	4.2000*7.9750	
514	33.50	9.36	42.86	4.2000*7.9750	



515	33.50	9.36	42.86	4.2000*7.9750
516	33.50	9.36	42.86	4.2000*7.9750
517	33.50	9.36	42.86	4.2000*7.9750
518	33.50	9.36	42.86	4.2000*7.9750
519	70.14	19.60	89.74	8.3500*8.4000
520	53.24	14.88	68.12	4.2250*12.6000

6) 6、7、8、9、10、11、12、13、14、15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

601	53.24	14.88	68.12	4.2250*12.6000	
602	70.14	19.60	89.74	8.4000*8.3500	
603	33.50	9.36	42.86	4.2000*7.9750	
604	33.50	9.36	42.86	4.2000*7.9750	
605	33.50	9.36	42.86	4.2000*7.9750	
606	33.50	9.36	42.86	4.2000*7.9750	
607	33.50	9.36	42.86	4.2000*7.9750	
608	33.50	9.36	42.86	4.2000*7.9750	
609	70.14	19.60	89.74	8.4000*8.3500	
610	65.07	18.18	83.25	15.4000*4.2250	
611	65.07	18.18	83.25	15.4000*4.2250	
612	70.14	19.60	89.74	8.4000*8.3500	
613	33.50	9.36	42.86	4.2000*7.9750	
614	33.50	9.36	42.86	4.2000*7.9750	
615	33.50	9.36	42.86	4.2000*7.9750	
616	33.50	9.36	42.86	4.2000*7.9750	
617	33.50	9.36	42.86	4.2000*7.9750	
618	33.50	9.36	42.86	4.2000*7.9750	
619	70.14	19.60	89.74	8.4000*8.3500	
620	53.24	14.88	68.12	4.2250*12.6000	

7) 16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

2. 计算公用建筑面积分摊系数

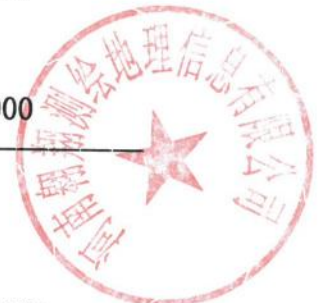
1) 住宅总建筑面积=12936.22

2) 公用建筑面积分摊系数

$$KB9 = \frac{KB9}{\text{所有分摊 KB9 的套内面积}} = \frac{365.59}{38918.69} = 0.0093937$$

$$K1 = \frac{\text{一级共有面积(含外墙分摊)+参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{502.040+0.000}{38421.450} = 0.0130667$$

$$\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积} = 441.600+0.000$$



K20=-----
=0.0834582

套内面积 5291.270

共有面积+共有分摊面积+参数面积 4624.330+0.000

K21=-----
=0.2475390

套内面积 18681.220

共有面积+共有分摊面积+参数面积 1504.890+0.000

K22=-----
=0.1488372

套内面积 10110.980

共有面积+共有分摊面积+参数面积 1665.100+0.000

K23=-----
=0.1081076

套内面积 15402.250

共有面积+共有分摊面积+参数面积 149.130+0.000

K25=-----
=0.0101231

套内面积 14731.690

3. 计算总建筑面积

总建筑面积=39284.46



房屋共用部位设计说明表

房屋坐落：张衡东路1763		
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 15 层外墙	-1 至出屋面层	全楼
-1 层配电间-1 至 15 层水 暖井、电井、出屋面机房	-1 至 15 层	商业、住宅、物业用房、 人防停车
-1 层送风机房、排烟机	-1 层	人防停车
-1 至 4 层商业步梯、过道、 排烟井	-1 至 4 层	商业、物业用房、人防停 车
1 至 15 层电梯、5 至 15 层住宅走道	1 至 15 层	住宅
-1 至 15 层步梯、电梯、 合用前室	-1 至 15 层	住宅、人防停车
商业出屋面层	5 层	商业、物业用房
外墙设计厚度说明：1 至 15 层墙厚 200mm、粉刷层厚 20mm；无阳台。		
备注：		

建设单位名称（盖章）：

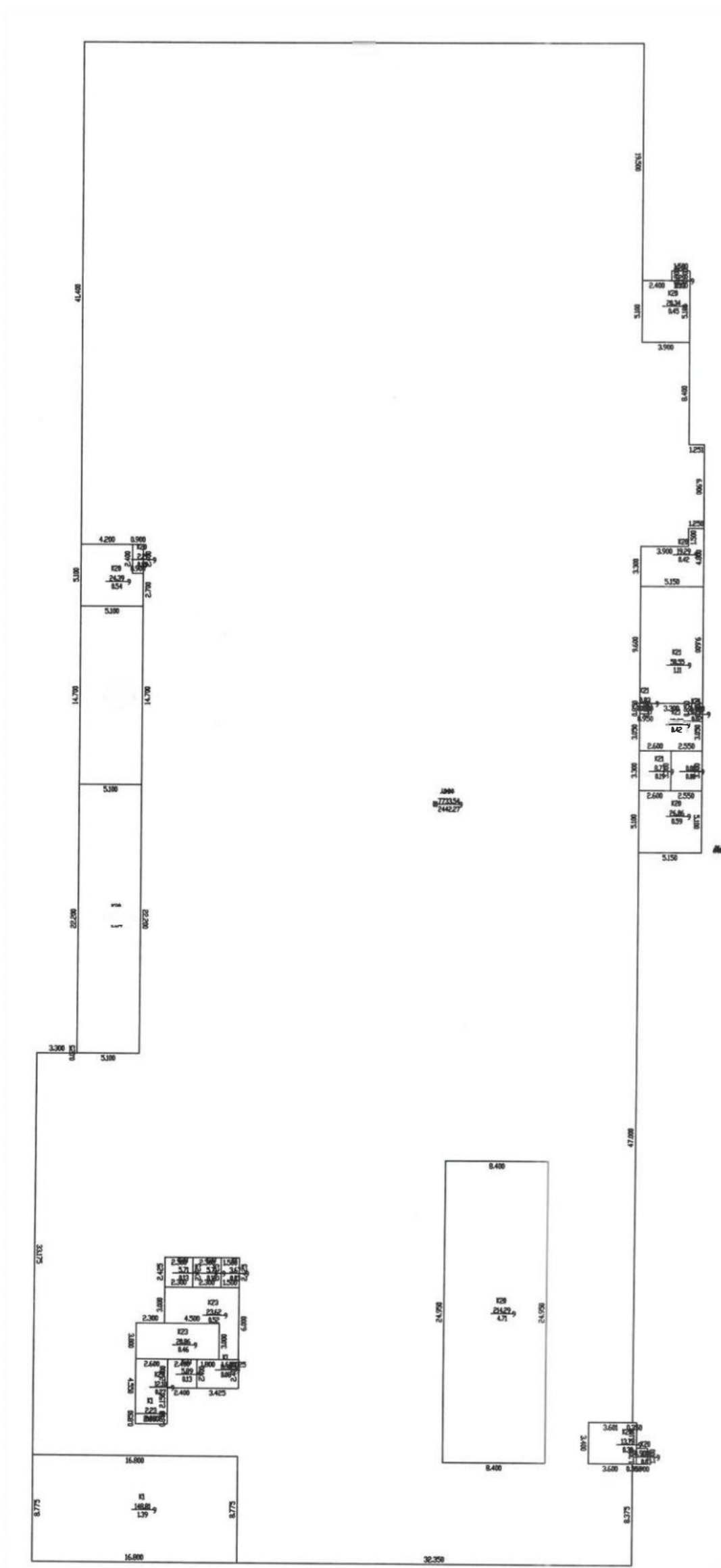
设计单位名称（盖章）：

经办人签字：

崔建勇

南阳市房产分层图

房产坐落	张衡东路1763号				建筑结构	钢混	套内建筑面积(m ²)	5291.27	
房地号	55-108-1尚座花园-041-9#商住楼				建成年份	2013	共有分摊面积(m ²)	2442.27	
总层数	16	地上层数	15	地下层数	1	所在层数	-1	产权面积(m ²)	7733.54



2025年12月25日

比例 1: 400

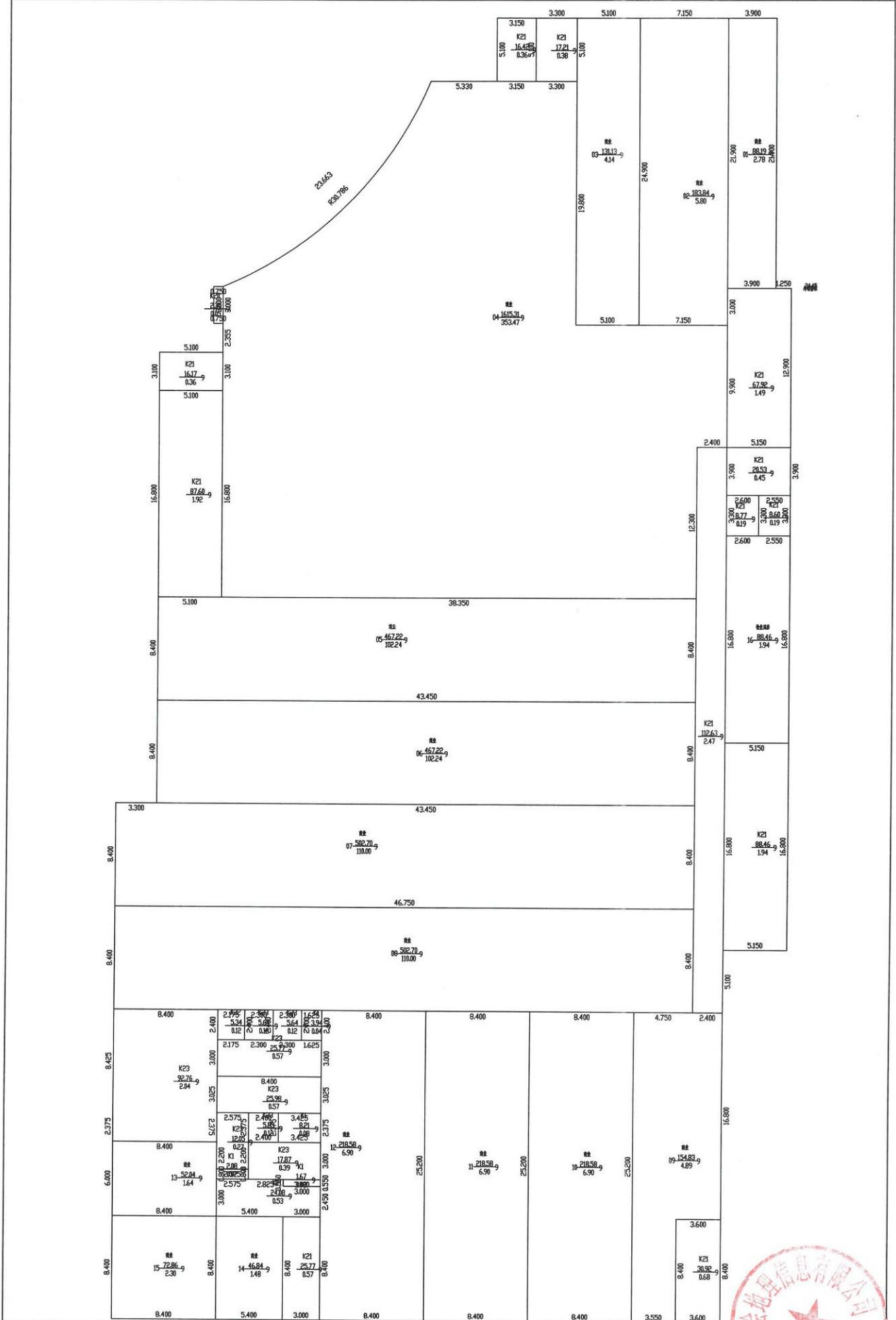
河南翔翔测绘地理信息有限公司

测绘人: 党辉 艾品

校核人: 王银磊

南阳市房产分层图

房产坐落	张衡东路1763号				建筑结构	钢混	套内建筑面积(m ²)	4205.46	
房地号	55-108-1尚座花园-041-9#商住楼				建成年份	2013	共有分摊面积(m ²)	823.62	
总层数	16	地上层数	15	地下层数	1	所在层数	1	产权面积(m ²)	5029.08



2025年12月25日

比例 1: 300

河南翔翔测绘地理信息有限公司

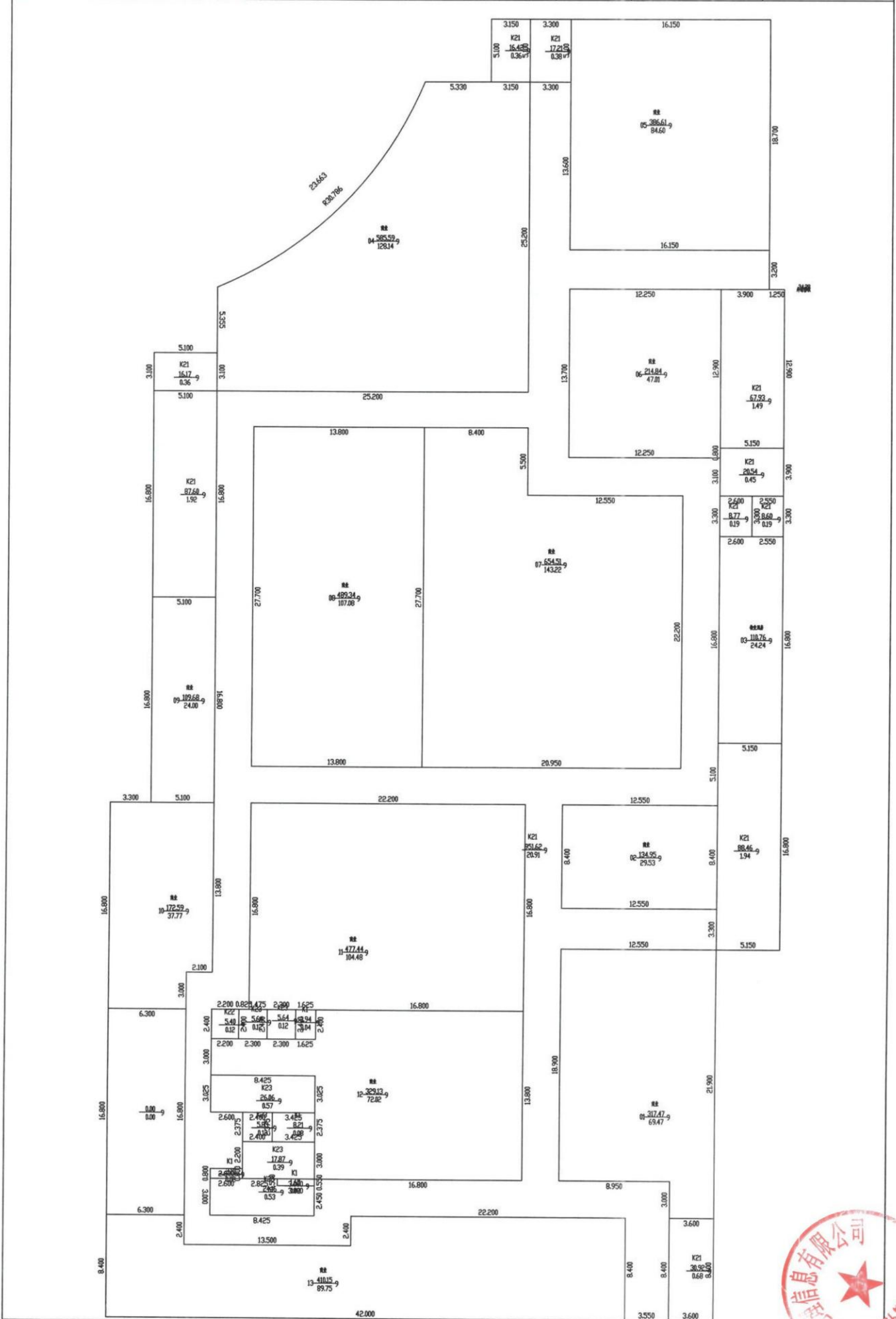
测绘人: 党辉 艾品

校核人: 王银磊



南阳市房产分层图

房产坐落	张衡东路1763号				建筑结构	钢混	套内建筑面积(m ²)	3431.75	
房地号	55-108-1尚座花园-041-9#商住楼				建成年份	2013	共有分摊面积(m ²)	961.31	
总层数	16	地上层数	15	地下层数	1	所在层数	2	产权面积(m ²)	4393.06



2025年12月25日

比例 1: 300

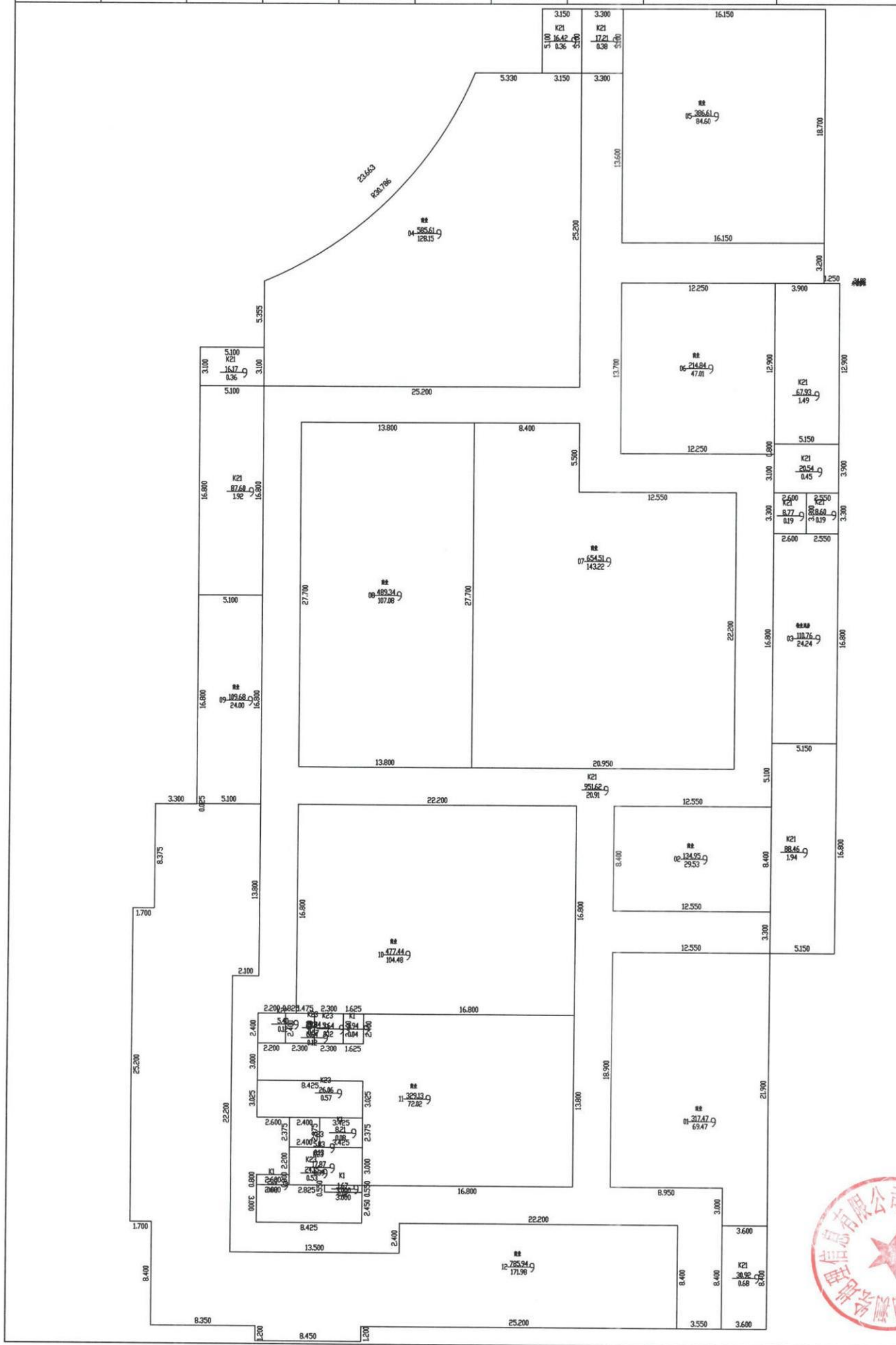
河南翔翔测绘地理信息有限公司

测绘人: 党辉 艾品

校核人: 王银磊

南阳市房产分层图

房产坐落	张衡东路1763号				建筑结构	钢混	套内建筑面积(m ²)	7181.00	
房地号	55-108-1尚座花园-041-9#商住楼				建成年份	2013	共有分摊面积(m ²)	2011.56	
总层数	16	地上层数	15	地下层数	1	所在层数	3-4	产权面积(m ²)	9192.56



2025年12月25日

比例 1: 300

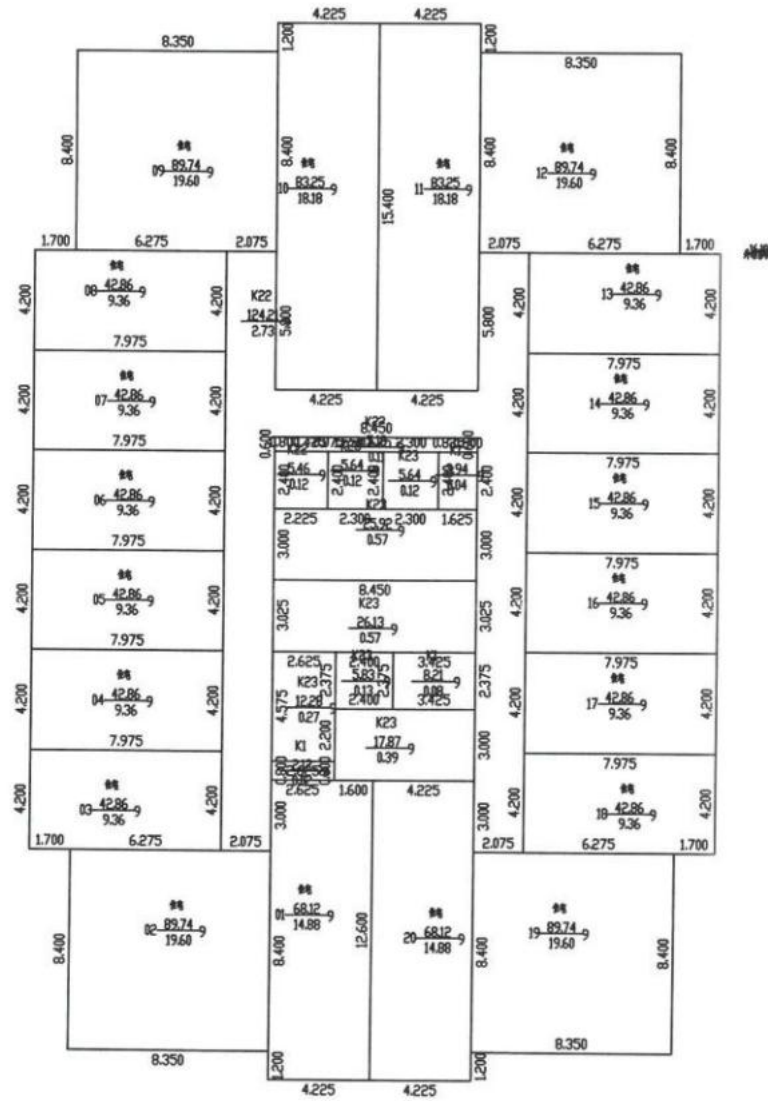
河南翔翔测绘地理信息有限公司

测绘人: 党辉 艾品

校核人: 王银磊

南阳市房产分层图

房产坐落	张衡东路1763号				建筑结构	钢混	套内建筑面积(m ²)	9191.80	
房地号	55-108-1尚座花园-041-9#商住楼				建成年份	2013	共有分摊面积(m ²)	2568.40	
总层数	16	地上层数	15	地下层数	1	所在层数	6-15	产权面积(m ²)	11760.20



2025年12月25日

比例 1: 300

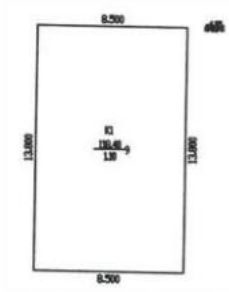
河南翔翔测绘地理信息有限公司

测绘人: 党辉 艾品

校核人: 王银磊



房产坐落	张衡东路1763号				建筑结构	钢混	套内建筑面积(m ²)	
房地号	55-108-1尚座花园-041-9#商住楼				建成年份	2013	共有分摊面积(m ²)	
总层数	16	地上层数	15	地下层数	1	所在层数	出屋面层	产权面积(m ²)



2025年12月25日

比例 1: 300

河南翔翔测绘地理信息有限公司

测绘人: 党辉 艾品

校核人: 王银磊