

# 南阳市房产面积实测绘报告书

测绘单位自编号：NYSWCCH2603201

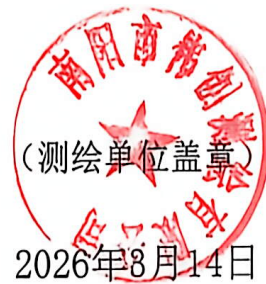
测绘类型：实测绘

房屋坐落：信臣路以北、仲景路以西

测绘单位：南阳市伟创测绘有限公司

建设单位：南阳市卓越房地产开发有限公司

测绘幢号：卓越·漫香湖4#商住楼



# 测绘单位营业执照、资质证书



## 营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码  
91411300MA394K455A


扫描二维码  
“国家企业信用  
公示系统”  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息。

名称	南阳市伟创测绘有限公司	注册资本	贰佰万圆整
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2015年10月26日
法定代表人	詹居寅	营业期限	2015年10月26日至2035年10月25日
经营范围	不动产测绘；地籍测绘、房产测绘；工程测量；土地登记代理；土地不动产登记代理；房屋不动产登记代理；林地不动产登记代理。（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）		
住所	河南省南阳市官庄工区胜利路东段前营市场		

登记机关

2020年06月28日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>



## 乙级测绘资质证书 (副本)

专业类别: 乙级: 工程测量、界线与不动产测绘。\*\*\*

单位名称: 南阳市伟创测绘有限公司

注册地址: 河南省南阳市官庄工区胜利路东段前营市场

法定代表人: 詹居寅

证书编号: 乙测资字41503906

有效期至: 2026年12月29日

发证机关(印章)  
2021年12月30日

中华人民共和国自然资源部监制

No. 005474

中华人民共和国自然资源部监制



扫描全能王 创建

# 建设单位验收结论

我方本项目负责人 王娟 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：王娟

验收日期：2026.2.15

建设单位：（盖章）



# 房屋状况表

房屋坐落	信臣路以北、仲景路以西				测绘幢号	4#商住楼				建成年份	2026
建设单位(产权人)	南阳市卓越房地产开发有限公司	总层数	34	地上层数	33	总建筑面积	28453.77	套内面积	23056.54		
				地下层数	1			分摊面积	5397.23		
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	墙体所在层	东	南	西	北
	人防停车	框剪	-1	2372.14	0	1	-1	共	共	共	共
	商业	框剪	1~2	3555.73	0	14	1~2	共	共	共	共
	成套住宅	框剪	3~33	22501.66	186		3~33	共	共	共	共
	消防控制室	框剪	1	24.24		1	1	共	共	共	共
备注	依据《南阳市中心城区问题楼盘处置化解建筑竣工验收综合意见书》编号：宛楼盘处置综验高新【2026】001号本次仅备案3-33层住宅部分。										



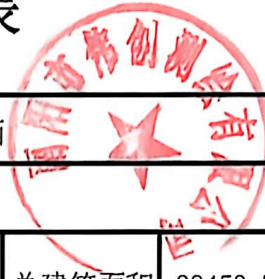
# 幢分摊说明书

房屋坐落	信臣路以北、仲景路以西				
测绘幢号	4#商住楼				
幢套内面积	23056.54	幢共有面积	5397.23	幢建筑面积	28453.77
注：幢套内面积为分摊计算前各功能区面积之和，幢共用面积为分摊计算前各共用区面积之和，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	住宅、地下		19622.28	住宅、地下	
功能区2	住宅		17753.27	住宅	
功能区3	地下		1869.02	地下	
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	
K1	外墙、水井、电井、屋面电梯机房		1188.99	27297.94	
K20	过道、楼梯、消防电梯、合用前室		3946.16	19615.89	
K21	住宅电梯		429.98	17746.88	
K22	地下楼梯、地下风井		48.49	1869.02	
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、墙体厚度说明：该幢-1层结构厚度 250mm，1-2层结构厚度为270mm，3-33层结构厚度为 220mm。					
分摊关系制定					
共用区名称	参摊区域		参摊区域面积		
K1	整幢共用		27297.94		
K20	住宅、地下		19622.28		
K21	住宅		17753.27		
K22	地下		1869.02		
注：参摊区域面积=共用区的参摊区域内各功能区面积与共用区面积之和。					
分摊系数					
共用区名称	K系数值	K系数计算公式			
K1	0.0315683	$1189.11/27267.925$			
K20	0.2011057	$3946.157/19615.897$			
K21	0.0242197	$429.981/17746.88$			
K22	0.0259436	$48.49/1869.017$			
注：共用区K系数值=共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

(计算书)



房屋坐落		信臣路以北、仲景路以西			
测绘幢号		4#商住楼			
房屋套内面积	23056.54	房屋分摊面积	5397.23	总建筑面积	28453.77
注：房屋套内建筑面积为分摊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。					
地下车库					
分摊系数计算式				分摊分摊系数值	
0.0259774				0.0259774	
单元	户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
无单元	-101	$15.5750 \times 13.5250 + 10.5500 \times 10.5250 + 0.5500 \times 2.8000 + 3.4000 \times 8.1500 + 5.2250 \times 32.3000 + 5.3500 \times 42.4750 + 0.0250 \times 45.5750 + 2.0750 \times 46.0250 + 0.1250 \times 0.7000 + 2.4000 \times 2.6250 + 0.0250 \times 3.3000 + 6.0250 \times 0.7000 + 1.2000 \times 2.3000 + 0.0250 \times 5.4250 + 4.2750 \times 8.7500 + 0.0250 \times 10.2750 + 4.3000 \times 8.7500 + 1.2000 \times 2.3250 + 0.0250 \times 12.8750 + 7.5749 \times 46.6000 + 0.5 \times 45.7250 + 6.5751 + 0.5 \times 32.2751 + 0.0000 + 0.5 \times 46.6411 + 12.4495 + 0.5 \times 6.0150 + 46.4837$	1869.02	503.12	2372.14
商业					
分摊系数计算式				分摊分摊系数值	
0.0313175				0.0313175	
单元	户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
无单元	101	$3.3500 \times 10.1750 + 9.2750 \times 2.0250 + 5.0750 \times 0.8500 + 2.4500 \times 2.0500 + 0.1250 \times 3.0000$	187.95	7.96	195.92
无单元	102	$0.0250 \times 3.1250 + 0.8750 \times 3.9500 + 2.3000 \times 12.5250 + 0.0250 \times 13.3500 + 6.5750 \times 7.4000 + 3.7000 \times 16.0000 + 0.8500 \times 0.0250 + 7.4000 \times 0.0000 + 0.5 \times 7.4000 + 0.0000 + 0.5 \times 0.0000 + 0.0250 + 0.5 \times 8.6000 + 0.0000 + 8.5750 \times 6.0250 + 0.0250 \times 6.9250 + 3.1000 \times 13.5000 + 4.3000 \times 10.1750 + 0.8250 \times 3.3000 + 2.2000 \times 3.4500$	282.03	11.95	293.98



无单元	103	12.6750*6.9250+8.6000*6.5750+0.5*8.6000*0.0000+13.5000*8.6000+4.0750*6.9250	282.66	11.98	294.65
无单元	104	12.6750*6.5750+6.5750*12.6750	160.39	6.8	167.19
无单元	105	0.0250*1.8000+0.1250*1.8750+0.8000*1.9000+10.3000*8.5000+0.5*8.5000*0.0000+0.5*2.2000*7.3500+0.5*0.0250*1.8000+0.5*0.8250*3.1750+0.5*0.7250*3.4750+0.5*2.0500*1.8000+0.5*0.0250*1.9000+0.5*2.7281*6.5027+0.5*3.5498*6.0052+0.5*4.5000*0.9000+0.5*4.5891*1.8337+0.5*3.2804*0.4536+0.5*1.8002*0.0250+0.5*1.8000*5.0750+0.5*0.4000*0.0250+0.5*5.7252*4.7158+0.5*0.4008*7.7458+0.0250*0.7500+1.5000*10.6750+2.2500*11.1750+0.7500*11.2000+2.2000*18.5500+10.1750*1.8000+1.8250*8.4000+6.2000*2.0750+1.3750*4.1250+0.9500*3.0000+0.8250*0.0250	282.31	11.96	294.27
无单元	106	4.000*10.675+3.475*12.575+0.5*0.000*12.575+3.225*2.560+7.475*10.675+3.475*3.6250	171.21	7.25	178.46
无单元	107	13.0750*2.9750+11.0750*0.0250+8.9750*10.6750+1.9000*3.4750	282.820	11.98	294.80
无单元	108	10.1750*7.5000+2.6000*7.4750+0.3000*7.5000+0.1000*10.4750+0.3000*10.5000+11.4250*1.5000+0.2000*11.4000+11.3750*0.2250+1.1000*8.4000+6.2000*2.0500+0.0250*4.0000	283.32	12.010	295.33
无单元	109	2.0750*8.5750+1.3250*6.3750+1.7000*6.3500+0.7000*7.2750+0.1999*7.3000+0.0250*2.4001+6.4000*12.5751+0.5*6.0150*0.8728+0.5*6.5905*0.8593	245.940	10.420	256.36
无单元	110	10.5500*7.5500+8.1500*7.6250	274.77	11.640	286.41
无单元	111	15.5750*6.9250	198.780	8.42	207.20
无单元	112	15.5750*6.6000	198.780	8.420	207.20
无单元	113	0.4000*5.5000+1.5000*5.5250+0.6000*9.0000+0.8000*6.9750+1.8000*8.1750+8.2000*9.4750+9.0500*0.5500+2.4250*4.7500+1.6000*1.9000	281.04	11.910	292.94



无单元	114	$4.2750 \times 8.7500 + 0.0250 \times 10.2750 + 13.8750 \times 1.6000 + 4.2500 \times 11.9750 + 8.5000 \times 3.1000 + 0.0250 \times 1.5000 + 5.5000 \times 0.5250$	279.18	11.83	291.02
无单元	115	$2.800 \times 0.550 + 0.450 \times 2.775 + 0.625 \times 2.800 + 2.825 \times 2.350 + 0.125 \times 2.800 + 2.750 \times 2.775 + 2.800 \times 1.150 + 0.300 \times 2.775 + 0.025 \times 1.925$	23.26	0.99	24.24
住宅					
分摊系数计算式				分摊分摊系数值	
0.0367586				0.0367586	
单元	户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
1	301~3301	$0.4000 \times 5.4000 + 11.9000 \times 6.4000 + 3.4000 \times 0.9000 + 0.5 \times 0.0000 \times 0.9000 + 0.5 \times 6.8000 \times 1.8000 + 0.5 \times 1.8000 \times 6.8000$ 阳台: $(3.0000 \times 1.5000 + 0.6000 \times 0.2000 + 0.5 \times 1.5000 \times 0.0000 + 0.5 \times 0.9000 \times 0.0000 + 0.5 \times 0.2000 \times 0.0000) \times 0.5 + (0.7000 \times 3.0000 + 0.5 \times 2.6000 \times 0.8000 + 0.5 \times 0.4000 \times 2.6000 + 0.5 \times 0.2000 \times 0.4000 + 0.5 \times 2.8284 \times 0.3960 + 0.5 \times 0.2000 \times 0.0001) \times 0.5$	98.070	26.230	124.30
1	302~3302	$0.9000 \times 3.5000 + 0.5 \times 3.5000 \times 0.0010 + 0.5 \times 3.5000 \times 5.3000 + 0.5 \times 4.2000 \times 6.9756 + 0.5 \times 8.1424 \times 6.3459 + 0.5 \times 0.9000 \times 2.1000 + 0.5 \times 3.2000 \times 1.5244 + 0.5 \times 10.5332 \times 3.3417 + 0.5 \times 2.2847 \times 11.8570$ 阳台: $(0.9000 \times 4.0000 + 4.0000 \times 0.6000 + 0.6000 \times 0.2000 + 0.5 \times 4.2000 \times 0.0000 + 0.5 \times 0.0000 \times 0.2000) \times 0.5$	90.610	24.230	114.84
1	303~3303	$4.3000 \times 8.8000 + 0.5 \times 4.0000 \times 5.1000 + 0.5 \times 2.1000 \times 1.6000 + 0.5 \times 3.5000 \times 0.9000 + 0.5 \times 2.6401 \times 5.3332 + 0.5 \times 6.4815 \times 6.2593 + 0.5 \times 7.2236 \times 3.5827 + 0.5 \times 0.8000 \times 7.6000$ 阳台: $(0.2000 \times 0.6000 + 0.5 \times 0.9000 \times 4.0000 + 0.5 \times 0.6000 \times 4.0000 + 0.5 \times 4.1000 \times 1.4634) \times 0.5$	97.670	26.120	123.79



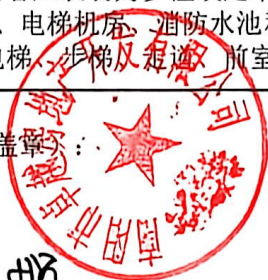
2	301~3301	<p>4.3000*8.8000+0.5*4.0000*5.1000+0.5*2.1000*1.6000+0.5*3.5000*0.9000+0.5*2.6401*5.3332+0.5*6.4815*6.2593+0.5*7.2236*3.5827+0.5*0.8000*7.6000</p> <p>阳台: (0.2000*0.6000+0.5*4.0000*0.9000+0.5*4.1000*1.4634+0.5*0.6000*4.0000)*0.5</p>	97.670	26.120	123.79
2	302~3302	<p>0.9000*3.5000+0.9000*2.1000+3.5000*7.4000+7.4000*6.9756+3.2000*1.5244+0.5*3.5000*0.0010+0.5*12.9000*0.0000+0.5*0.9000*0.0000+0.5*0.0000*6.9756+0.5*0.0000*1.5244</p> <p>阳台: (0.9000*4.0000+0.6000*4.2000+4.0000*0.0000+0.5*4.2000*0.0000+0.5*0.2000*0.0000)*0.5</p>	90.610	24.230	114.84
2	303~3303	<p>0.4000*5.4000+0.9000*3.4000+6.4000*11.9000+6.8000*1.8000+0.5*0.9000*0.0000+0.5*6.8000*0.0000</p> <p>阳台: (0.7000*3.0000+0.5*0.8000*2.6000+0.5*2.7203*0.3823+0.5*2.6306*0.0304+0.5*0.2000*0.0001+0.5*2.8284*0.3960)*0.5+</p> <p>(0.6000*3.2000+3.0000*0.9000+0.5*1.5000*0.0000+0.5*0.2000*0.0000+0.5*0.9000*0.0000)*0.5</p>	98.070	26.230	124.30



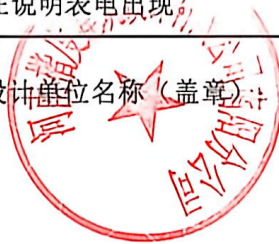
# 房屋共用部位设计说明表

房屋坐落：信臣路以北、仲景路以西		
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
消防控制室	建筑施工图1层4轴-8轴，1AA轴-R轴	本小区
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
/	/	/
<p>外墙设计厚度说明：该幢-1层结构厚度为250mm，1-2层结构厚度为250mm，抹灰层厚度约20mm，3-33层结构厚度为200mm，抹灰层厚度约20mm。</p> <p>阳台封闭情况：该幢阳台为不封闭阳台。</p>		
<p>备注：1、以下内容应表明为多幢或是本幢服务：送风机房、排风机房、配电间、水箱间、排烟机房和排烟井、电梯机房、消防水池和消防水泵房、各类表间、热交换站、消防控制室等。</p> <p>2、对于常见的电梯、步梯及每层前室、大堂、核心筒部位等不用在说明表电出现</p>		

建设单位名称（盖章）：



设计单位名称（盖章）：



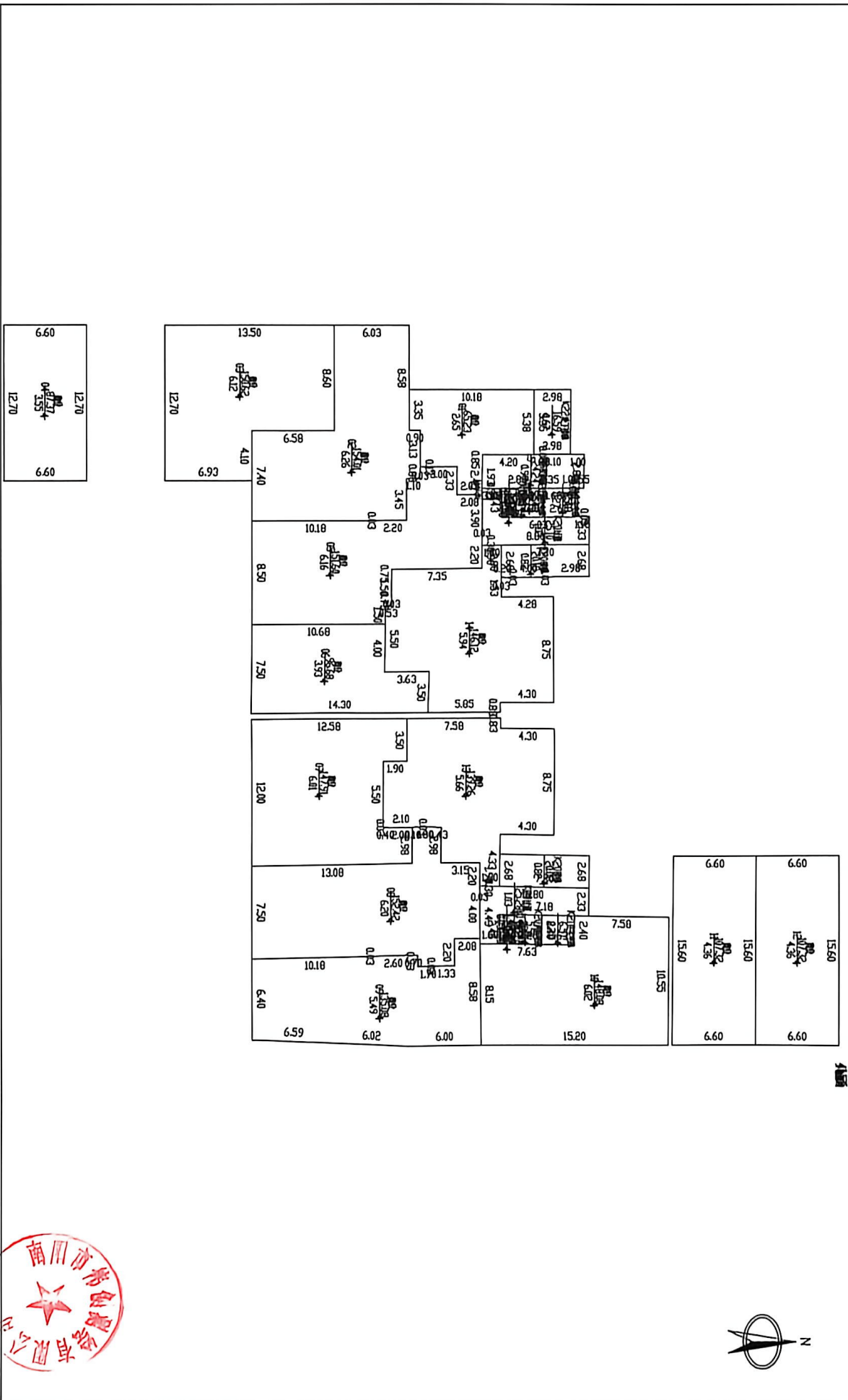
经办人签字：王明





# 南阳市房产分层图

房产坐落	卧龙区信臣路以北、仲景路以西			建筑结构	框剪	层套内面积(m <sup>2</sup> )	1716.30
测绘编号	4#商住楼	地上层数	33	建成年份	2026	层共有面积(m <sup>2</sup> )	74.27
总层数	34	地下层数	1	所在层数	1	层建筑面积(m <sup>2</sup> )	1790.57



2026年03月13日

测绘人：李蒙

计算人：李奥莉

比例 1: 300

南阳市伟创测绘有限公司



扫描全能王 创建

# 南阳市房产分层图

房产坐落	卧龙区信臣路以北、仲景路以西			建筑结构	框剪	层套内面积 (m <sup>2</sup> )	1694.88
测绘幢号	4#商住楼			建成年份	2026	层共有面积 (m <sup>2</sup> )	73.34
总层数	34	地上层数	33	地下层数	1	层建筑面积 (m <sup>2</sup> )	1768.22

比例 1: 300



扫描全能王 创建

2026年03月13日

测绘人: 李蒙

计算人: 李庚栋

比例 1: 300

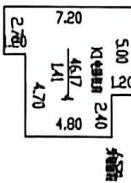
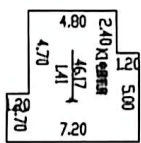
南阳市南创测绘有限公司





# 南阳市房产分层分户图

房产坐落	卧龙区卧龙区信臣路以北、仲景路以西、卓悦漫香湖			建筑结构	框剪	层套内面积 (m <sup>2</sup> )	
测绘幢号	4#商住楼			建成年份	2026	层共有面积 (m <sup>2</sup> )	
总层数	34	地上层数	33	地下层数	1	层建筑面积 (m <sup>2</sup> )	



2026年03月13日

比例 1: 300

测绘人: 李豪

计算人: 李奥蒋

南阳市伟创测绘有限公司



扫描全能王 创建