

南阳市房产面积实测绘报告书

测绘单位自编号: AX2026062326

测绘类型: 实测

房产坐落: 车站路以东、躬耕路以北、馆前路南侧

测绘单位: 河南翱翔测绘地理信息有限公司

建设单位: 南阳新田置业有限公司

测绘幢号: 26#住宅楼



2026 年 07 月 02 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)		
住 所	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		

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



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 乔伟 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： 乔伟
验收日期： 2026 年 7 月 2 日
建设单位：（盖章）

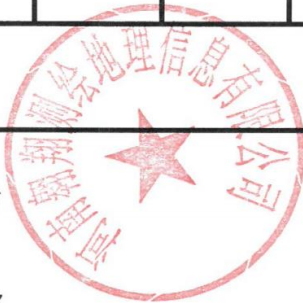


房屋状况表

房屋坐落			车站路以东、躬耕路以北、馆前路南侧						总建筑面积 (m²)		15427.29							
申请单位(人) 及联系人			南阳新田置业有限公司						联系方式		新图幅号		49-100- 9		新丘号		021	
											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		
	第26幢		34	31	3	31	剪力墙	2026	出屋面间	42.12		4	共	共	共	共		
	第26幢		34	31	3	1	剪力墙	2026	风井	9.72		4	共	共	共	共		
	第26幢		34	31	3	-1	剪力墙	2026	停车	503.69		1	共	共	共	共		
	第26幢		34	31	3	1~30	剪力墙	2026	住宅	14871.76	120		共	共	共	共		
备注																		

测绘人 党辉 校核人 王永君

日期 2026.07 日期 2026.07



幢分摊说明书

房屋坐落	车站路以东、躬耕路以北、馆前路南侧				
测绘幢号	26#住宅楼				
套内面积	11913.56	幢共用面积	3513.73	幢建筑面积	15427.29
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	停车、送风机房，风井	484.280		地下室功能区	
功能区 2	住宅、风井、出屋面间	14374.520		地上住宅功能区	
功能区 3	住宅	11511.480		住宅	
功能区 4	停车	352.160		停车	
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	
地下墙分摊 K20	-1 层外半墙	19.420		19.420	
地上墙分摊 K21	1-30 层外半墙	548.09		548.09	
K22 分摊	1 层入户大堂、,1 至 30 层步梯、电梯、合用前室、水电井、2 至 30 层连廊	2921.02		2921.02	
K23 分摊	-1 层步梯、电梯、合用前室、水电井、风井、送风机房	137.41		137.41	
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 层墙厚为 250mm, 1 至 31 层墙厚为 200mm、外保温层厚度为 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 1、K23		19.420		
K21	功能区 2、K22		548.09		
K22	功能区 3		2921.02		
K23	功能区 4		137.41		
分摊系数					

共用区名称	K 系数值	K 系数值计算公式
K20	0.0401008	$K20 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{19.420 + 0.000}{484.280} = 0.0401008$
K21	0.0381293	$K21 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{548.090 + 0.000}{14374.520} = 0.0381293$
K22	0.2537484	$K22 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{2921.020 + 0.000}{11511.480} = 0.2537484$
K23	0.3901920	$K23 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{137.410 + 0.000}{352.160} = 0.3901920$



房产建筑面积计算明细表

房地号:49-100-2 南阳市化纤厂区域城市更新项目南地块(花漾美郡) S5 地块
-021-26#住宅楼(2026062326)

申请单位: 南阳新田置业有限公司

房屋坐落: 车站路以东、躬耕路以北、馆前路南侧

测绘日期: 2026.06.23

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

-101 352.16 151.53 503.69
 $0.1000 \times 5.6250 + 1.1750 \times 9.9250 + 1.1750 \times 3.4750 + 0.0250 \times 6.1250 + 0.5 \times 3.9000 \times 3.4000 + 0.5 \times 3.4000 \times 3.9000 + 0.5 \times 1.2000 \times 4.3000 + 0.5 \times 2.6250 \times 37.3250 + 0.5 \times 10.4750 \times 3.1000 + 0.5 \times 1.1500 \times 3.4500 + 0.5 \times 5.1740 \times 1.9212 + 0.5 \times 0.0750 \times 10.4750 + 0.5 \times 9.9250 \times 0.0250 + 0.5 \times 9.9250 \times 3.3902 + 0.5 \times 9.4021 \times 7.7631 + 0.5 \times 3.6366 \times 8.6330 + 0.5 \times 4.6500 \times 3.4250 + 0.5 \times 8.6663 \times 15.5845 + 0.5 \times 18.7413 \times 0.0504 + 0.5 \times 19.3392 \times 3.4635 + 0.5 \times 19.3684 \times 1.8908 + 0.5 \times 3.6000 \times 1.9000 + 0.5 \times 4.0706 \times 11.0149 + 0.5 \times 18.7000 \times 2.6250$

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 96.74 28.24 124.98
 $3.5000 \times 9.1000 + 6.8000 \times 7.9000 + 1.3000 \times 1.8000$ 阳台:
 $(4.1000 \times 0.6000 + 0.6000 \times 0.6000) \times 0.5 + (1.7700 \times 6.6700 + 0.6000 \times 0.1300) \times 0.5 + (4.9200 \times 0.6000) \times 0.5$

102 86.47 25.24 111.71
 $7.2000 \times 10.0000 + 8.3000 \times 0.2000 + 2.6000 \times 1.7000$ 阳台:
 $(6.8300 \times 1.2000 + 0.5700 \times 6.7000) \times 0.5 + (3.3000 \times 0.6000) \times 0.5 + (5.5700 \times 0.5000) \times 0.5$

103 86.47 25.24 111.71
 $7.2000 \times 10.0000 + 8.3000 \times 0.2000 + 2.6000 \times 1.7000$ 阳台:
 $(3.3000 \times 0.6000) \times 0.5 + (1.7700 \times 6.7000 + 1.2000 \times 0.1300) \times 0.5 + (5.5700 \times 0.5000) \times 0.5$

104 110.51 32.26 142.77
 $9.2000 \times 4.2000 + 2.8000 \times 8.6000 + 0.2000 \times 9.8000 + 3.8000 \times 3.3000 + 6.6000 \times 3.3000 + 3.5000 \times 0.6000$ 阳台:
 $(7.0000 \times 0.6000 + 6.8700 \times 1.1700) \times 0.5 + (1.2000 \times 0.6000 + 0.6000 \times 3.5000) \times 0.5 + (3.5200 \times 0.6000) \times 0.5 + (2.7400 \times 0.6000) \times 0.5$

105 3.30 0.13 3.43

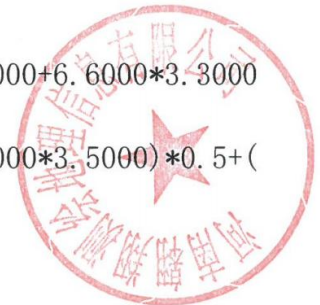
$3.3000 \times 1.0000 + 0.5 \times 3.3000 \times 0.0000$

106 2.08 0.08 2.16 0.8000×2.6000

107 2.60 0.10 2.70 1.0000×2.6000

108 1.38 0.05 1.43 2.3000×0.6000

3) 2、3、4、5、6、7、8、9、10、11、12、13、14、15、16、17、18、19、20、



21、22、23、24、25、26、27、28、29 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 96.74 28.24 124.98

1.8000*9.2000+8.5000*7.9000+1.2000*3.5000 阳台:

$(4.1000*0.6000+0.6000*0.6000)*0.5+(1.7700*6.6700+0.6000*0.1300)*0.5+(4.9200*0.6000)*0.5$

202 86.47 25.24 111.71

7.2000*10.0000+8.3000*0.2000+2.6000*1.7000 阳台:

$(6.8300*1.2000+0.5700*6.7000)*0.5+(3.3000*0.6000)*0.5+(5.5700*0.5000)*0.5$

203 86.47 25.24 111.71

7.2000*10.0000+8.3000*0.2000+2.6000*1.7000 阳台:

$(3.3000*0.6000)*0.5+(1.7700*6.7000+1.2000*0.1300)*0.5+(5.5700*0.5000)*0.5$

204 110.51 32.26 142.77

4.2000*9.2000+2.8000*8.6000+0.2000*9.8000+3.8000*3.3000+3.9000*3.5000+3.3000*3.1000 阳台:

$(7.0000*0.6000+6.8700*1.1700)*0.5+(1.2000*0.6000+0.6000*3.5000)*0.5+(3.5200*0.6000)*0.5+(2.7400*0.6000)*0.5$

4) 30 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

3001 96.74 28.24 124.98

1.8000*9.2000+8.5000*7.9000+1.2000*3.5000 阳台:

$(4.1000*0.6000+0.6000*0.6000)*0.5+(1.7700*6.6700+0.6000*0.1300)*0.5+(4.9200*0.6000)*0.5$

3002 86.47 25.24 111.71

7.2000*10.0000+8.3000*0.2000+2.6000*1.7000 阳台:

$(6.8300*1.2000+0.5700*6.7000)*0.5+(3.3000*0.6000)*0.5+(5.5700*0.5000)*0.5$

3003 86.47 25.24 111.71

7.2000*10.0000+8.3000*0.2000+2.6000*1.7000 阳台:

$(3.3000*0.6000)*0.5+(1.7700*6.7000+1.2000*0.1300)*0.5+(5.5700*0.5000)*0.5$

3004 110.51 32.26 142.77

4.2000*9.2000+2.8000*8.6000+0.2000*9.8000+3.8000*3.3000+3.9000*3.5000+3.3000*3.1000 阳台:

$(7.0000*0.6000+6.8700*1.1700)*0.5+(1.2000*0.6000+0.6000*3.5000)*0.5+(3.5200*0.6000)*0.5+(2.7400*0.6000)*0.5$

5) 31 层

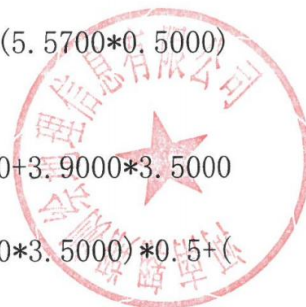
户号 套内面积 分摊面积 销售面积 主体计算公式 阳台计算公式

3101 25.76 7.52 33.28

6.8000*2.0000+3.2000*3.8000+0.5*6.8000*0.0001+0.5*3.2000*0.0000

3102 25.24 7.37 32.61 3.7000*5.2000+3.0000*2.0000

3103 25.24 7.37 32.61



房屋共用部位设计说明表

房屋坐落：车站路以东、躬耕路以北、馆前路南侧		
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 层外墙	-1 层	停车、送风机房，风井
1-30 层外墙	1-30 层	住宅、风井、出屋面间
1 层入户大堂、，1 至 30 层步梯、电梯、合用前室、水电井、2 至 30 层连廊	1-30 层	住宅
-1 层步梯、电梯、合用前室、水电井、风井、送风机房	-1	停车
外墙设计厚度说明：-1 层墙厚为 250mm，1 至 30 层墙厚为 200mm、外保温厚为 30mm，阳台为不封闭阳台。		
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。		
2、对于常见的电梯、步梯、走道、前室、大堂、核心筒部位等不用在说明表中出现。		

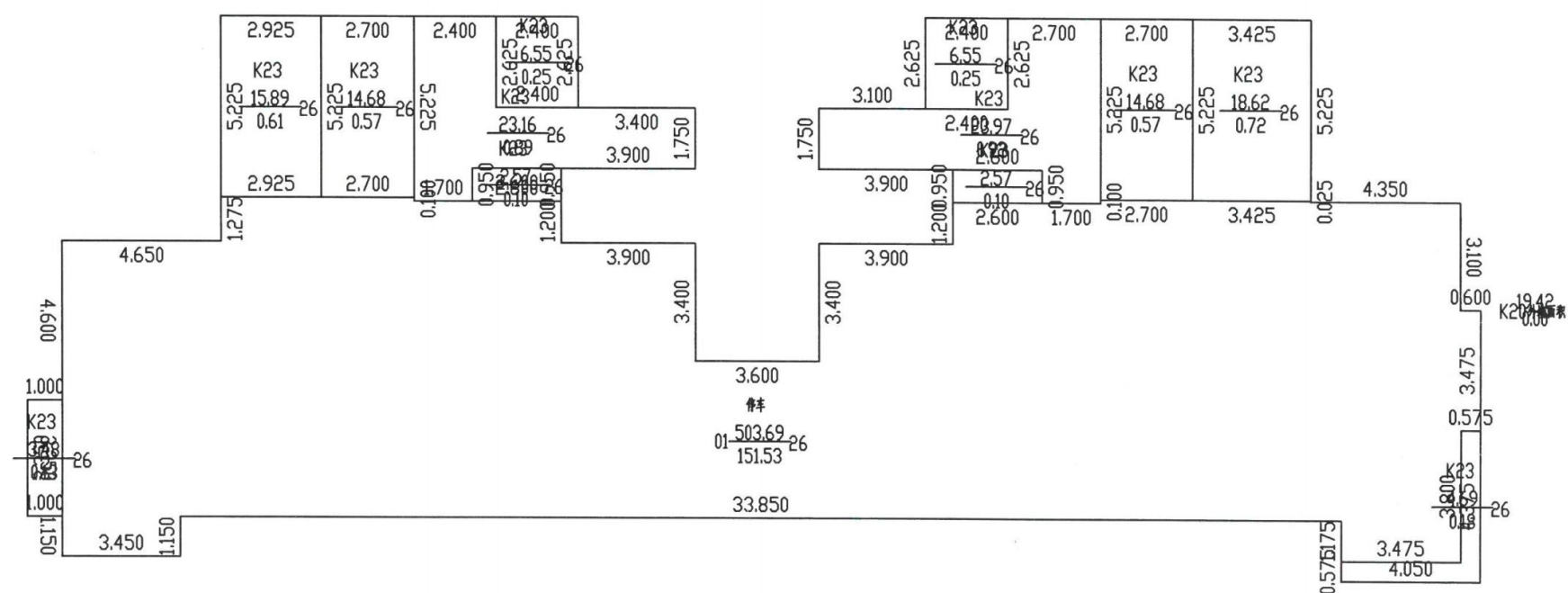
设计单位名称（盖章）：

经办人签字

建设单位名称（盖章）：

南阳市房产分层图

房产坐落	车站路以东、躬耕路以北、馆前路南侧					建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m²)	352.16
房地号	49-100-2南阳市化纤厂区域城市更新项目南地块（花漾美郡）S5地块-021-26#住宅楼					建成年份	2026	共有分摊面积(m²)	151.53
总层数	34	地上层数	31	地下层数	3	所在层数	-1	产权面积(m²)	503.69



2026年06月23日

比例 1: 200

测绘人：党辉

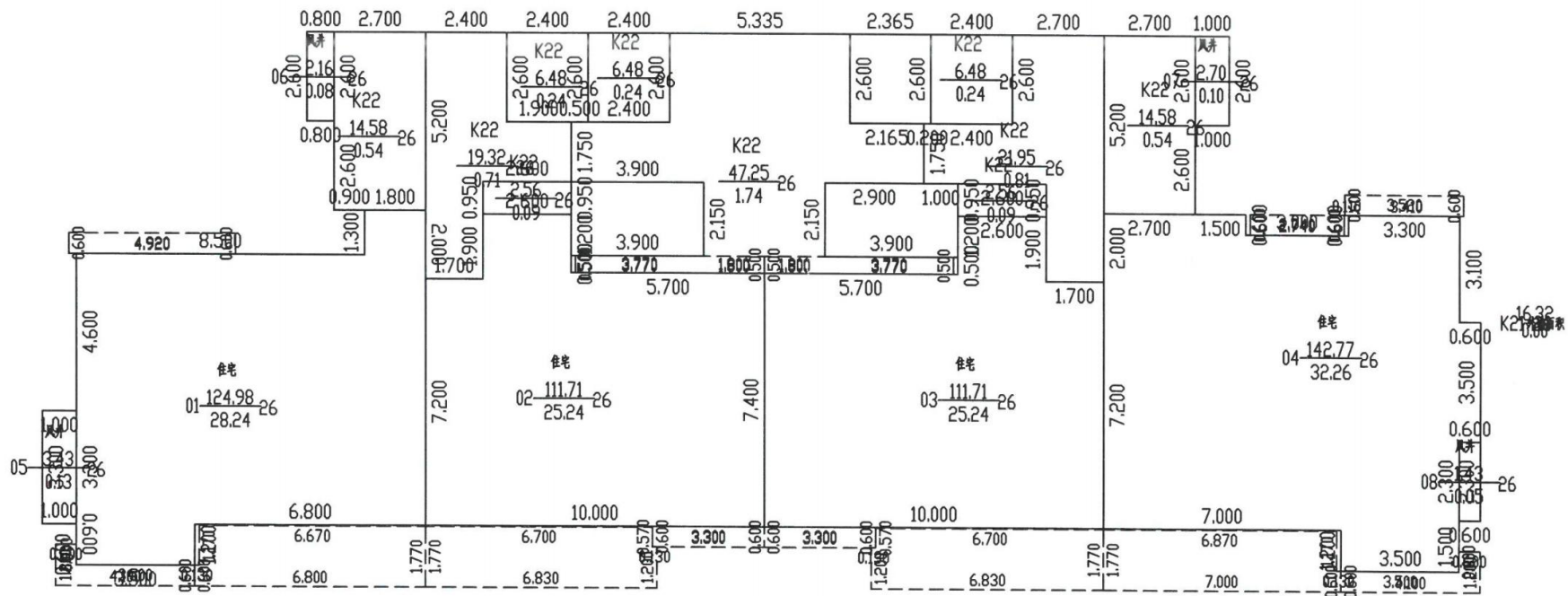
审核人：王永君

河南翱翔测绘地理信息有限公司



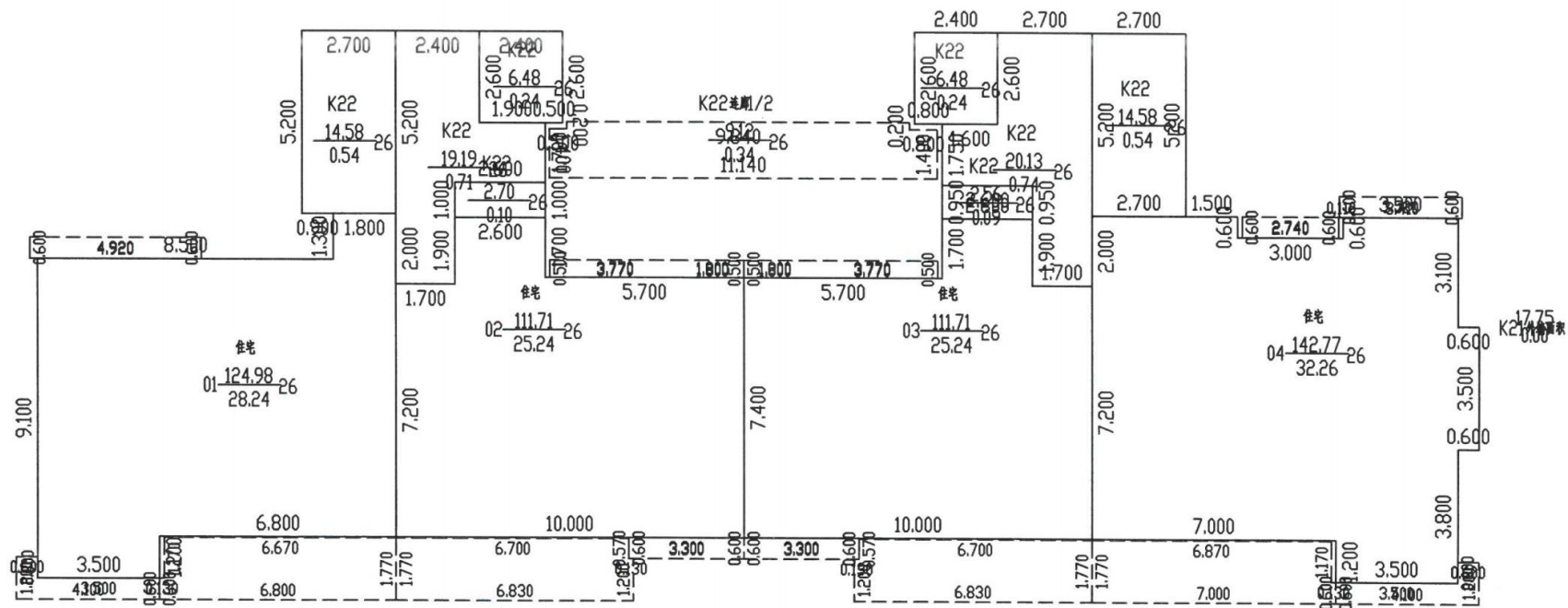
南阳市房产分层图

房产坐落	车站路以东、躬耕路以北、馆前路南侧					建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m²)	389.55
房地号	49-100-2南阳市化纤厂区域城市更新项目南地块（花漾美郡）S5地块-021-26#住宅楼					建成年份	2026	共有分摊面积(m²)	111.34
总层数	34	地上层数	31	地下层数	3	所在层数	1	产权面积(m²)	500.89



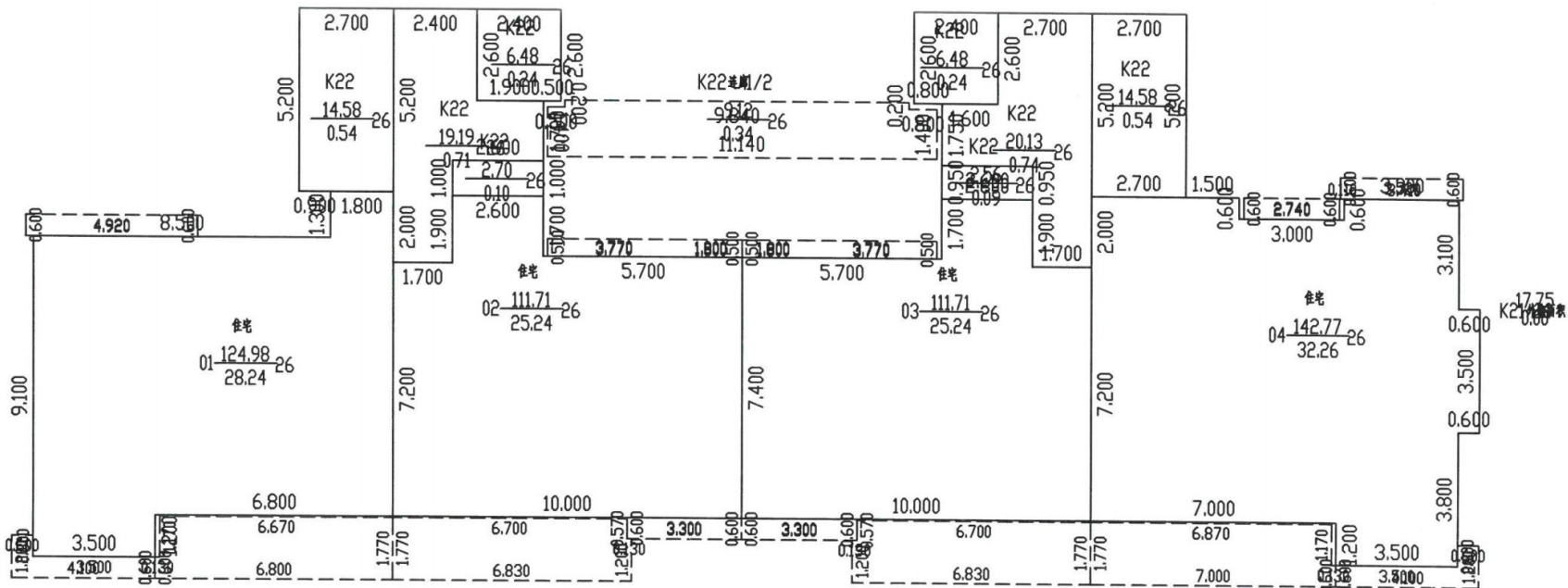
南阳市房产分层图

房产坐落	车站路以东、躬耕路以北、馆前路南侧					建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m²)	10645.32
房地号	49-100-2南阳市化纤厂区域城市更新项目南地块（花漾美郡）S5地块-021-26#住宅楼					建成年份	2026	共有分摊面积(m²)	3107.44
总层数	34	地上层数	31	地下层数	3	所在层数	2-29	产权面积(m²)	13752.76



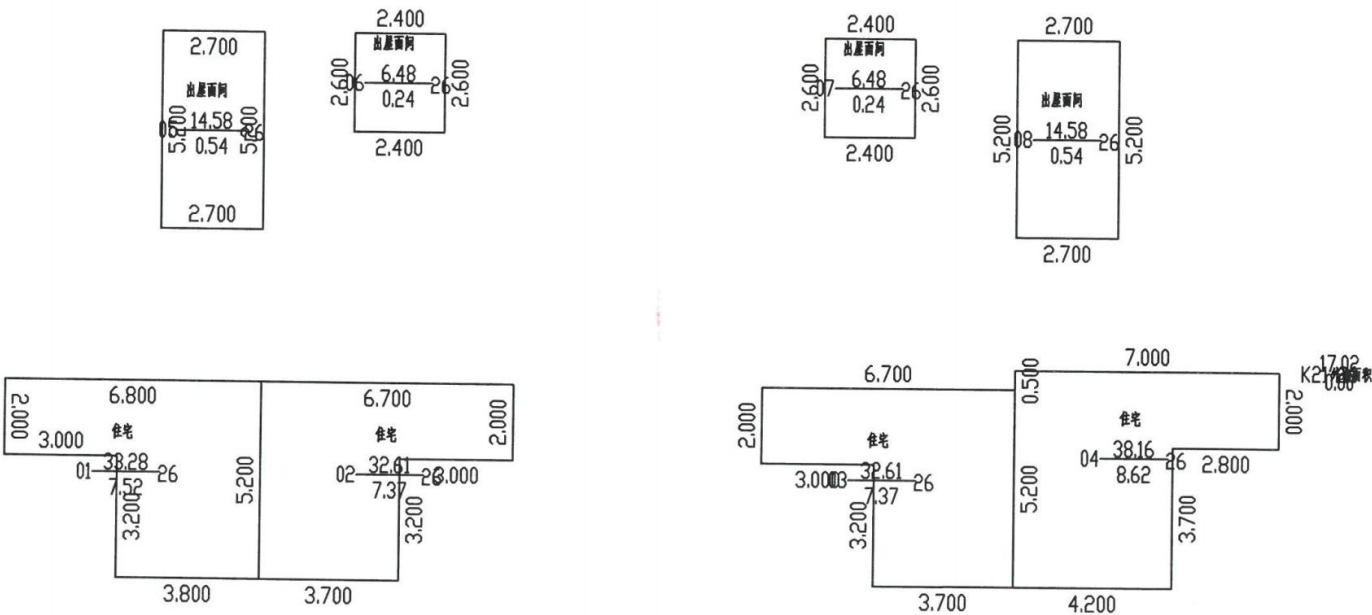
南阳市房产分层图

房产坐落	车站路以东、躬耕路以北、馆前路南侧					建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m²)	380.19
房地号	49-100-2南阳市化纤厂区域城市更新项目南地块（花漾美郡）S5地块-021-26#住宅楼					建成年份	2026	共有分摊面积(m²)	110.98
总层数	34	地上层数	31	地下层数	3	所在层数	30	产权面积(m²)	491.17



南阳市房产分层图

房产坐落	车站路以东、躬耕路以北、馆前路南侧					建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m²)	146.34
房地号	49-100-2南阳市化纤厂区域城市更新项目南地块（花漾美郡）S5地块-021-26#住宅楼					建成年份	2026	共有分摊面积(m²)	32.44
总层数	34	地上层数	31	地下层数	3	所在层数	31	产权面积(m²)	178.78



2026年06月23日

测绘人：党辉 审核人：王永君

比例 1: 200

