

南阳市房产面积实测绘报告书

测绘单位自编号: GS20250001

测绘类型: 实测绘

房产坐落: 宛城区建设东路 668 号

测绘单位: 中科广盛技术有限公司

建设单位: 南阳市鑫邦房地产开发有限公司

项目名称: 宛城区汉冶街道办事处北关社区建东新村

城中村改造项目

测绘幢号: D7#楼



联系电话:18337787739

建设单位验收结论

我方本项目负责人 李殿祥 对本房产测绘成果进行验收：

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：李殿祥

验收日期：2025年4月16日

建设单位：（盖章）



房屋状况表

房屋坐落	宛城区建设东路 668 号			测绘幢号	D7#楼			建成年份	2025			
建设单位 (产权人)	南阳市鑫邦房地产开发有限公司	总层数	36	地上层数	34	总建筑面积	17381.24 m²	套内面积	13468.47 m²			
				地下层数	2			分摊面积	3912.77 m²			
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(m²)	套数	间数	墙体所在层	东	南	西	北	
	出屋面楼梯间	钢混	出屋面层	50.59		2	出屋面层	共	共	共	共	
	地下车库	钢混	-1、-2	102.86		2	-1、-2	共	共	共	共	
	风井	钢混	1	8.12		2	1	共	共	共	共	
	强电间	钢混	-1	12.03		1	-1	共	共	共	共	
	热力小室	钢混	-2	12.03		1	-2	共	共	共	共	
	人防	钢混	-1、-2	811.00		2	-1、-2	共	共	共	共	
	弱电间	钢混	-1	9.27		1	-1	共	共	共	共	
	送风机房	钢混	-1、-2	56.70		2	-1、-2	共	共	共	共	
	住宅	钢混	1-34	16318.64	136		1-34	共	共	共	共	
备注												

幢分摊说明书

房屋坐落	宛城区建设东路 668 号				
测绘幢号	D7#楼				
幢套内面积	13468.47 m²	幢共用面积	3912.77 m²	幢建筑面积	17381.24 m²
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	101~3401、102~3402、103~3403、104~3404、105、106、出屋面层 01、出屋面层 02		12805.43	地上住宅、风井、出屋面层功能区	
功能区 2	-102、-202		531.58	人防功能区	
功能区 3	-101、-103、-104、-105、-201、-203、-204		131.46	前室送风机房、强电间、弱电间、地下车库功能区	
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 分摊	地上外墙		558.80	15818.79	
K21 分摊	地上楼梯、电梯、电梯前室、电井、水暖井、走廊、大堂		3119.63	12805.43	
K22 分摊	地下外墙		26.16	977.72	
K23 分摊	地下部分楼梯、电梯、电梯、前室、电井、水暖井、风井、走廊		292.04	663.04	
K24 分摊	地下部分楼梯		31.06	531.58	
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:外墙厚 200mm 保温层 30mm					

		分摊关系制定		
共用区名称		参摊区域		参摊区域面积
K20 分摊		功能区 1、K21		15818.79
K21 分摊		功能区 1		12805.43
K22 分摊		功能区 2、3、K23、K24		977.72
K23 分摊		功能区 2、3		663.04
K24 分摊		功能区 2		531.58
注:参摊区域面积=共用区的参摊区域内各功能区面积与区面积之和				
		分摊系数		
共用区名称	K 系数值	K 系数计算公式		
K20 分摊	0.0353251	558.80/15818.79		
K21 分摊	0.2436177	3119.63/12805.43		
K22 分摊	0.0267561	26.16/977.72		
K23 分摊	0.4404561	292.04/663.04		
K24 分摊	0.0584296	31.06/531.58		
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	宛城区建设东路 668 号				
测绘幢号	D7#楼				
幢套内面积	13468.47 m²	幢共用面积	3912.77 m²	幢建筑面积	17381.24 m²

功能区 1				
分摊系数计算式			分摊系数值	
K20+K21			0.2789428	
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
101~3401	14.25*6.50+2.70*0.60 阳台： (5.30*1.50+0.90*0.70)*0.5+4.50*1.50*0.5	101.92	28.43	130.35
102~3402	7.45*9.70+1.70*4.00 阳台： (6.50*0.90+0.60*5.05)*0.5+(0.90*3.20+0.60*2.55)*0.5	85.72	23.91	109.63
103~3403	7.45*9.70+1.70*4.00 阳台： (6.50*0.90+0.60*5.05)*0.5+(0.90*3.20+0.60*2.55)*0.5	85.72	23.91	109.63
104~3404	14.25*6.50+2.70*0.60 阳台： (5.30*1.50+0.90*0.70)*0.5+4.50*1.50*0.5	101.92	28.43	130.35
105	2.70*1.05	2.84	0.79	3.63

106	1.30*2.70	3.51	0.98	4.49
出屋面层 01	5.40*2.20+2.70*2.82	19.51	5.44	24.95
出屋面层 02	2.70*5.03+2.40*2.70	20.05	5.59	25.64
功能区 2				
分摊系数计算式		分摊系数值		
K22+K23+K24		0.5256418		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
-102	7.65*6.30+7.45*13.00+13.10*5.25+4.60*9.00+1.90*3.90	262.63	138.05	400.68
-202	7.65*6.30+7.45*15.60+6.75*0.40+10.10*5.25+4.60*9.00+1.90*3.90	268.95	141.37	410.32
功能区 3				
分摊系数计算式		分摊系数值		
K22+K23		0.4672122		
-101	8.15*4.30	35.05	16.38	51.43
-103	4.00*0.70+3.60*1.50	8.20	3.83	12.03
-104	2.20*2.60+0.40*1.50	6.32	2.95	9.27
-105	4.60*4.20	19.32	9.03	28.35
-201	4.30*8.15	35.05	16.38	51.43
-203	4.00*0.70+3.60*1.50	8.20	3.83	12.03
-204	4.20*4.60	19.32	9.03	28.35

建筑面积计算成果表

部位房号单元		规划用途	套内面积	分摊面积	建筑面积	分摊系数
楼层	房号					
-2	01	地下车库	35.05	16.38	51.43	0.4672122
-2	02	人防	268.95	141.37	410.32	0.5256418
-2	03	热力小室	8.20	3.83	12.03	0.4672122
-2	04	送风机房	19.32	9.03	28.35	0.4672122
-1	01	地下车库	35.05	16.38	51.43	0.4672122
-1	02	人防	262.63	138.05	400.68	0.5256418
-1	03	强电间	8.20	3.83	12.03	0.4672122
-1	04	弱电间	6.32	2.95	9.27	0.4672122
-1	05	送风机房	19.32	9.03	28.35	0.4672122
1	1-01	住宅	101.92	28.43	130.35	0.2789428
1	1-02	住宅	85.72	23.91	109.63	0.2789428
1	1-03	住宅	85.72	23.91	109.63	0.2789428
1	1-04	住宅	101.92	28.43	130.35	0.2789428
1	1-05	风井	2.84	0.79	3.63	0.2789428
1	1-06	风井	3.51	0.98	4.49	0.2789428
2	1-01	住宅	101.92	28.43	130.35	0.2789428
2	1-02	住宅	85.72	23.91	109.63	0.2789428
2	1-03	住宅	85.72	23.91	109.63	0.2789428
2	1-04	住宅	101.92	28.43	130.35	0.2789428
3	1-01	住宅	101.92	28.43	130.35	0.2789428
3	1-02	住宅	85.72	23.91	109.63	0.2789428
3	1-03	住宅	85.72	23.91	109.63	0.2789428
3	1-04	住宅	101.92	28.43	130.35	0.2789428
4	1-01	住宅	101.92	28.43	130.35	0.2789428
4	1-02	住宅	85.72	23.91	109.63	0.2789428
4	1-03	住宅	85.72	23.91	109.63	0.2789428
4	1-04	住宅	101.92	28.43	130.35	0.2789428
5	1-01	住宅	101.92	28.43	130.35	0.2789428
5	1-02	住宅	85.72	23.91	109.63	0.2789428
5	1-03	住宅	85.72	23.91	109.63	0.2789428

5	1-04	住宅	101.92	28.43	130.35	0.2789428
6	1-01	住宅	101.92	28.43	130.35	0.2789428
6	1-02	住宅	85.72	23.91	109.63	0.2789428
6	1-03	住宅	85.72	23.91	109.63	0.2789428
6	1-04	住宅	101.92	28.43	130.35	0.2789428
7	1-01	住宅	101.92	28.43	130.35	0.2789428
7	1-02	住宅	85.72	23.91	109.63	0.2789428
7	1-03	住宅	85.72	23.91	109.63	0.2789428
7	1-04	住宅	101.92	28.43	130.35	0.2789428
8	1-01	住宅	101.92	28.43	130.35	0.2789428
8	1-02	住宅	85.72	23.91	109.63	0.2789428
8	1-03	住宅	85.72	23.91	109.63	0.2789428
8	1-04	住宅	101.92	28.43	130.35	0.2789428
9	1-01	住宅	101.92	28.43	130.35	0.2789428
9	1-02	住宅	85.72	23.91	109.63	0.2789428
9	1-03	住宅	85.72	23.91	109.63	0.2789428
9	1-04	住宅	101.92	28.43	130.35	0.2789428
10	1-01	住宅	101.92	28.43	130.35	0.2789428
10	1-02	住宅	85.72	23.91	109.63	0.2789428
10	1-03	住宅	85.72	23.91	109.63	0.2789428
10	1-04	住宅	101.92	28.43	130.35	0.2789428
11	1-01	住宅	101.92	28.43	130.35	0.2789428
11	1-02	住宅	85.72	23.91	109.63	0.2789428
11	1-03	住宅	85.72	23.91	109.63	0.2789428
11	1-04	住宅	101.92	28.43	130.35	0.2789428
12	1-01	住宅	101.92	28.43	130.35	0.2789428
12	1-02	住宅	85.72	23.91	109.63	0.2789428
12	1-03	住宅	85.72	23.91	109.63	0.2789428
12	1-04	住宅	101.92	28.43	130.35	0.2789428
13	1-01	住宅	101.92	28.43	130.35	0.2789428
13	1-02	住宅	85.72	23.91	109.63	0.2789428
13	1-03	住宅	85.72	23.91	109.63	0.2789428
13	1-04	住宅	101.92	28.43	130.35	0.2789428
14	1-01	住宅	101.92	28.43	130.35	0.2789428
14	1-02	住宅	85.72	23.91	109.63	0.2789428

14	1-03	住宅	85.72	23.91	109.63	0.2789428
14	1-04	住宅	101.92	28.43	130.35	0.2789428
15	1-01	住宅	101.92	28.43	130.35	0.2789428
15	1-02	住宅	85.72	23.91	109.63	0.2789428
15	1-03	住宅	85.72	23.91	109.63	0.2789428
15	1-04	住宅	101.92	28.43	130.35	0.2789428
16	1-01	住宅	101.92	28.43	130.35	0.2789428
16	1-02	住宅	85.72	23.91	109.63	0.2789428
16	1-03	住宅	85.72	23.91	109.63	0.2789428
16	1-04	住宅	101.92	28.43	130.35	0.2789428
17	1-01	住宅	101.92	28.43	130.35	0.2789428
17	1-02	住宅	85.72	23.91	109.63	0.2789428
17	1-03	住宅	85.72	23.91	109.63	0.2789428
17	1-04	住宅	101.92	28.43	130.35	0.2789428
18	1-01	住宅	101.92	28.43	130.35	0.2789428
18	1-02	住宅	85.72	23.91	109.63	0.2789428
18	1-03	住宅	85.72	23.91	109.63	0.2789428
18	1-04	住宅	101.92	28.43	130.35	0.2789428
19	1-01	住宅	101.92	28.43	130.35	0.2789428
19	1-02	住宅	85.72	23.91	109.63	0.2789428
19	1-03	住宅	85.72	23.91	109.63	0.2789428
19	1-04	住宅	101.92	28.43	130.35	0.2789428
20	1-01	住宅	101.92	28.43	130.35	0.2789428
20	1-02	住宅	85.72	23.91	109.63	0.2789428
20	1-03	住宅	85.72	23.91	109.63	0.2789428
20	1-04	住宅	101.92	28.43	130.35	0.2789428
21	1-01	住宅	101.92	28.43	130.35	0.2789428
21	1-02	住宅	85.72	23.91	109.63	0.2789428
21	1-03	住宅	85.72	23.91	109.63	0.2789428
21	1-04	住宅	101.92	28.43	130.35	0.2789428
22	1-01	住宅	101.92	28.43	130.35	0.2789428
22	1-02	住宅	85.72	23.91	109.63	0.2789428
22	1-03	住宅	85.72	23.91	109.63	0.2789428
22	1-04	住宅	101.92	28.43	130.35	0.2789428
23	1-01	住宅	101.92	28.43	130.35	0.2789428

23	1-02	住宅	85.72	23.91	109.63	0.2789428
23	1-03	住宅	85.72	23.91	109.63	0.2789428
23	1-04	住宅	101.92	28.43	130.35	0.2789428
24	1-01	住宅	101.92	28.43	130.35	0.2789428
24	1-02	住宅	85.72	23.91	109.63	0.2789428
24	1-03	住宅	85.72	23.91	109.63	0.2789428
24	1-04	住宅	101.92	28.43	130.35	0.2789428
25	1-01	住宅	101.92	28.43	130.35	0.2789428
25	1-02	住宅	85.72	23.91	109.63	0.2789428
25	1-03	住宅	85.72	23.91	109.63	0.2789428
25	1-04	住宅	101.92	28.43	130.35	0.2789428
26	1-01	住宅	101.92	28.43	130.35	0.2789428
26	1-02	住宅	85.72	23.91	109.63	0.2789428
26	1-03	住宅	85.72	23.91	109.63	0.2789428
26	1-04	住宅	101.92	28.43	130.35	0.2789428
27	1-01	住宅	101.92	28.43	130.35	0.2789428
27	1-02	住宅	85.72	23.91	109.63	0.2789428
27	1-03	住宅	85.72	23.91	109.63	0.2789428
27	1-04	住宅	101.92	28.43	130.35	0.2789428
28	1-01	住宅	101.92	28.43	130.35	0.2789428
28	1-02	住宅	85.72	23.91	109.63	0.2789428
28	1-03	住宅	85.72	23.91	109.63	0.2789428
28	1-04	住宅	101.92	28.43	130.35	0.2789428
29	1-01	住宅	101.92	28.43	130.35	0.2789428
29	1-02	住宅	85.72	23.91	109.63	0.2789428
29	1-03	住宅	85.72	23.91	109.63	0.2789428
29	1-04	住宅	101.92	28.43	130.35	0.2789428
30	1-01	住宅	101.92	28.43	130.35	0.2789428
30	1-02	住宅	85.72	23.91	109.63	0.2789428
30	1-03	住宅	85.72	23.91	109.63	0.2789428
30	1-04	住宅	101.92	28.43	130.35	0.2789428
31	1-01	住宅	101.92	28.43	130.35	0.2789428
31	1-02	住宅	85.72	23.91	109.63	0.2789428
31	1-03	住宅	85.72	23.91	109.63	0.2789428
31	1-04	住宅	101.92	28.43	130.35	0.2789428

32	1-01	住宅	101.92	28.43	130.35	0.2789428
32	1-02	住宅	85.72	23.91	109.63	0.2789428
32	1-03	住宅	85.72	23.91	109.63	0.2789428
32	1-04	住宅	101.92	28.43	130.35	0.2789428
33	1-01	住宅	101.92	28.43	130.35	0.2789428
33	1-02	住宅	85.72	23.91	109.63	0.2789428
33	1-03	住宅	85.72	23.91	109.63	0.2789428
33	1-04	住宅	101.92	28.43	130.35	0.2789428
34	1-01	住宅	101.92	28.43	130.35	0.2789428
34	1-02	住宅	85.72	23.91	109.63	0.2789428
34	1-03	住宅	85.72	23.91	109.63	0.2789428
34	1-04	住宅	101.92	28.43	130.35	0.2789428
出屋面层	1-出屋面层 01	出屋面楼梯间	19.51	5.44	24.95	0.2789428
出屋面层	1-出屋面层 02	出屋面楼梯间	20.05	5.59	25.64	0.2789428
全楼总计			13468.47	3912.77	17381.24	

房屋共用部位设计说明表

房屋坐落：宛城区建设东路 668 号宛城区汉冶街道办事处北关社区建东新村城中村改造第 D7 幢		
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
强电间	地下一层	整幢楼
弱电间	地下一层	整幢楼
热力小室	地下二层	整幢楼
前室送风机房	地下一层地下二层	地下室
外墙设计厚度说明：外墙厚 200mm，保温层厚 30mm 阳台封闭情况：半封闭		

设计单位名称（盖章）：



建设单位名称（盖章）：



南阳市房产分层图

房产坐落	宛城区建设东路668号					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	39.56
房地号	53-105-1光武帝城D7#楼					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	11.03
总层数	36	地上层数	34	地下层数	2	所在层数	出屋面层	产权面积(m²)	50.59



K20 556 外墙面积

2025年04月16日

比例 1: 200

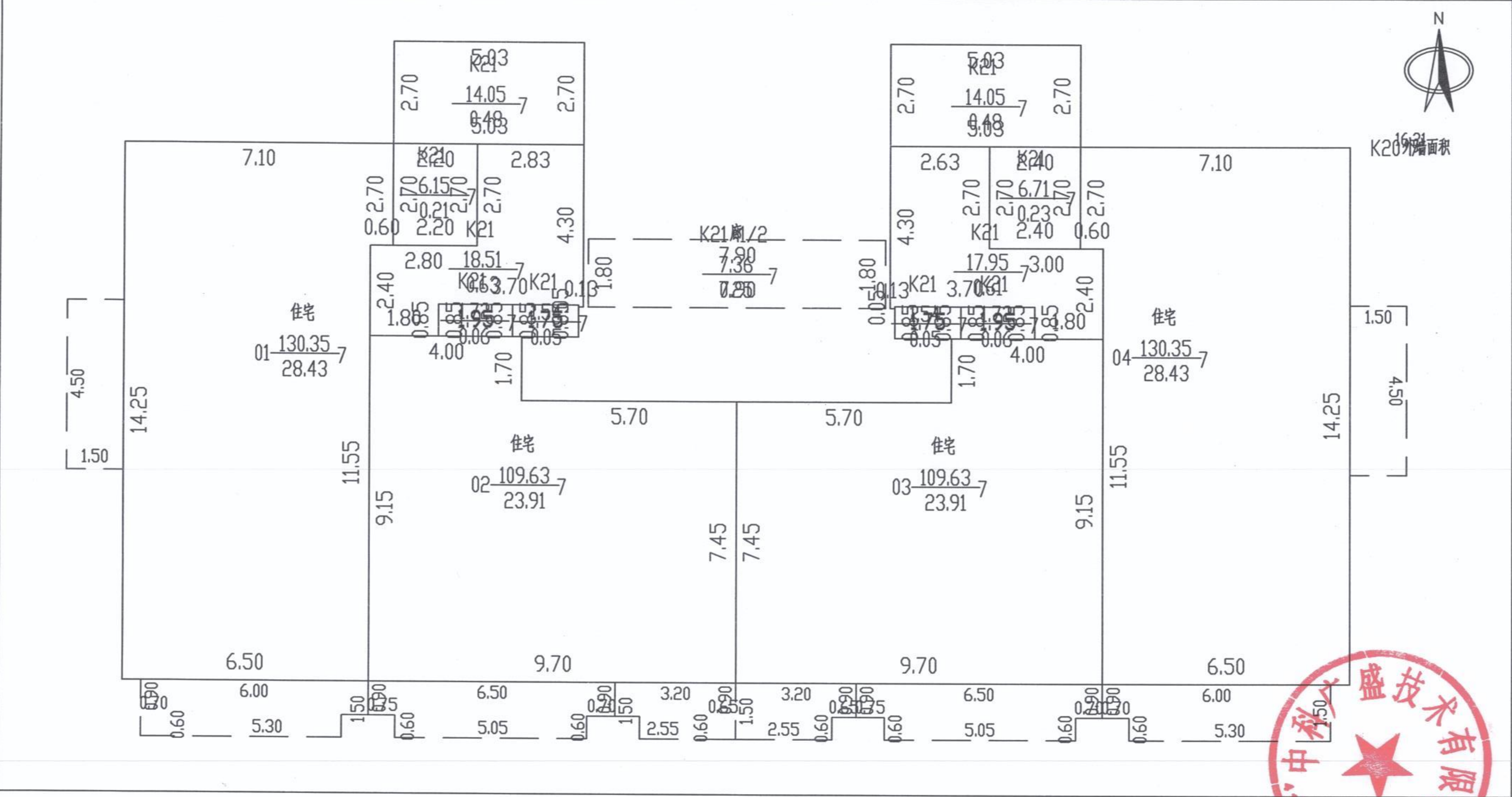
测绘人: 梁加威

校核人: 寇健康



南阳市房产分层图

房产坐落	宛城区建设东路668号					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	12384.24
房地号	53-105-1光武帝城D7#楼					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	3454.44
总层数	36	地上层数	34	地下层数	2	所在层数	2~34	产权面积(m²)	15838.68



2025年04月16日

测绘人：梁加威

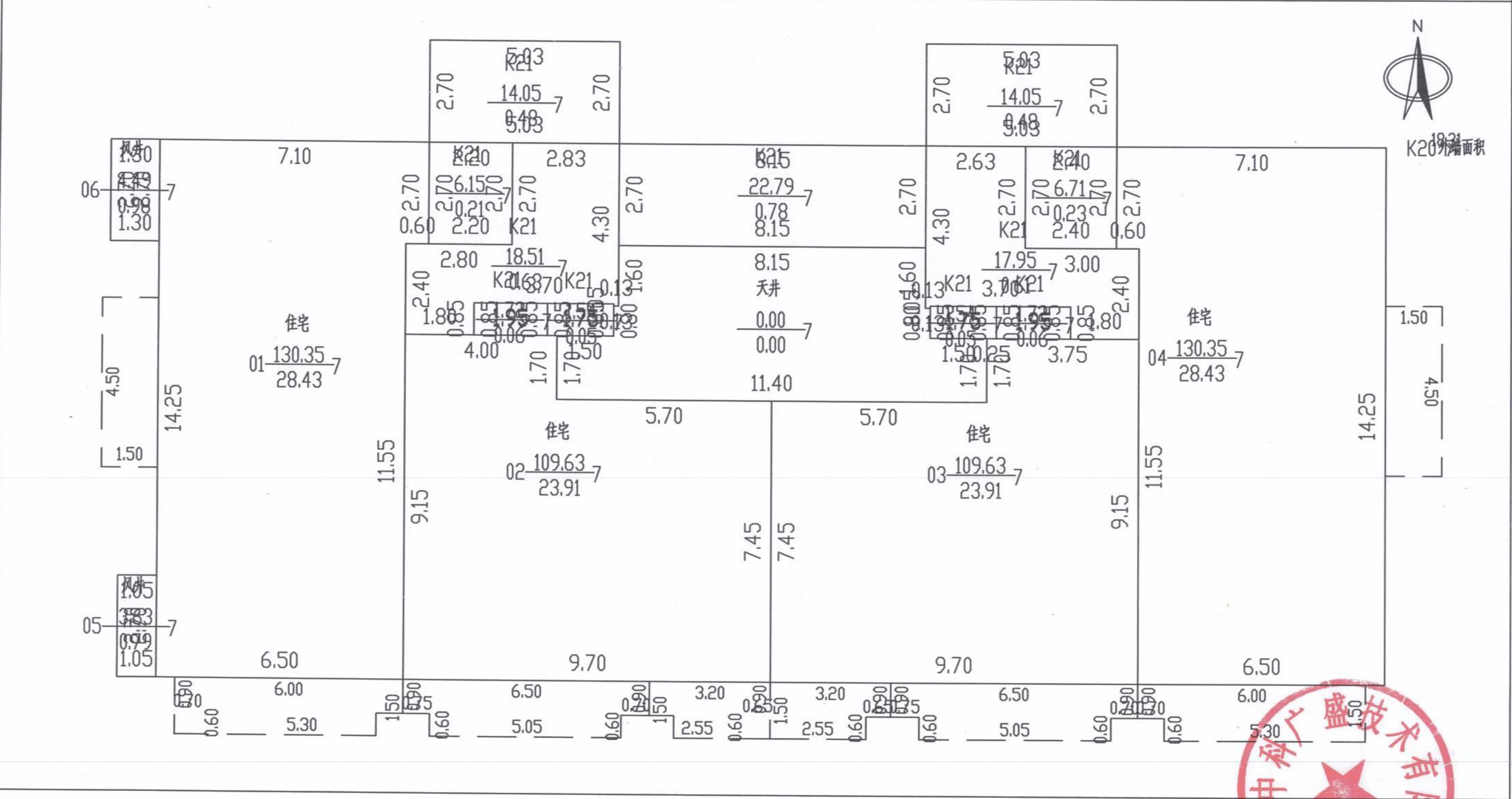
校核人：寇健康

比例 1: 200



南阳市房产分层图

房产坐落	宛城区建设东路668号					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	381.63
房地号	53-105-1光武帝城D7#楼					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	106.45
总层数	36	地上层数	34	地下层数	2	所在层数	1	产权面积(m²)	488.08



2025年04月16日

比例 1: 200

测绘人: 梁加威

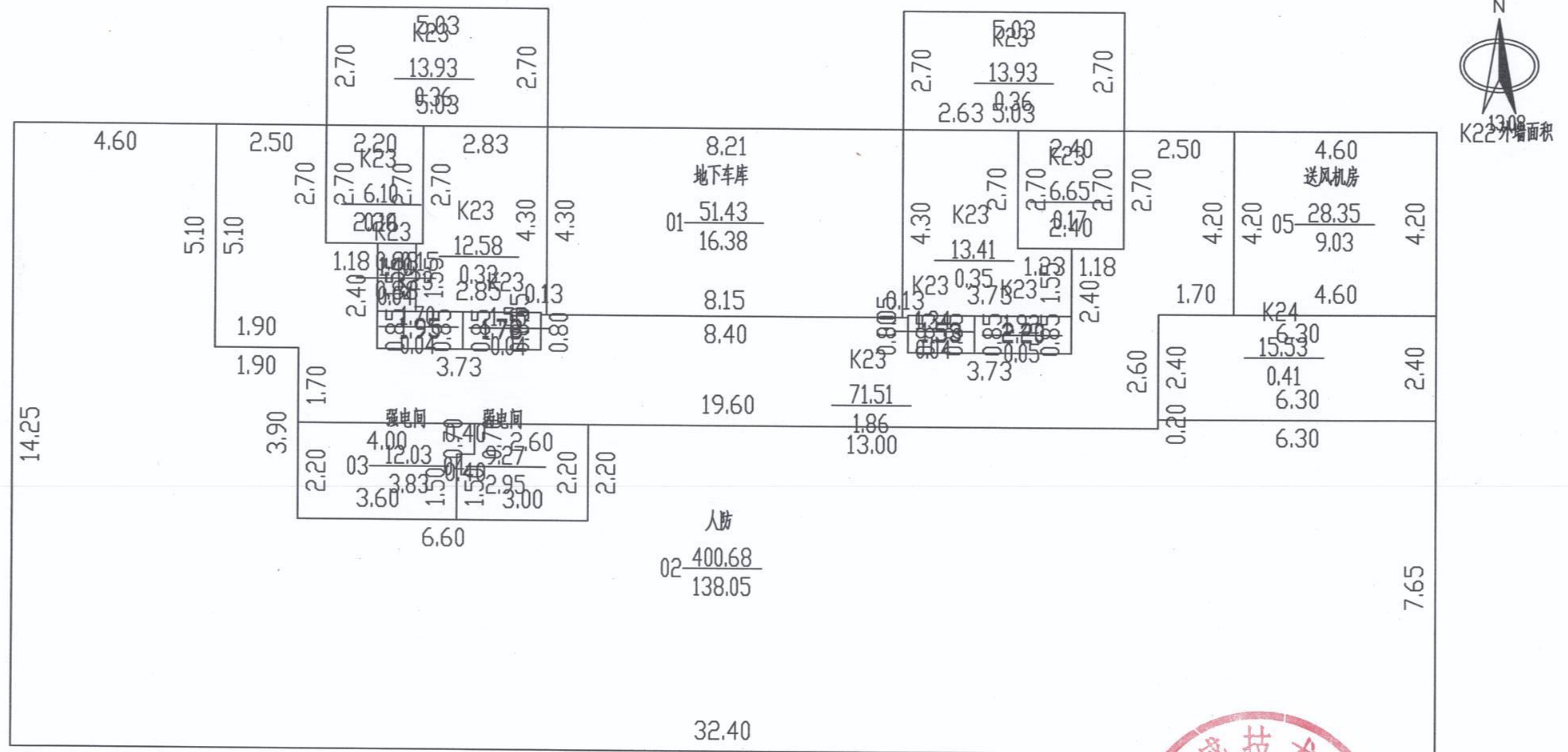
校核人: 寇健康

中科广盛技术有限公司



南阳市房产分层图

房产坐落	宛城区建设东路668号					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	331.52
房地号	53-105-1光武帝城D7#楼					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	170.24
总层数	36	地上层数	34	地下层数	2	所在层数	-1	产权面积(m²)	501.76



2025年04月16日

测绘人：梁加威

比例 1: 200

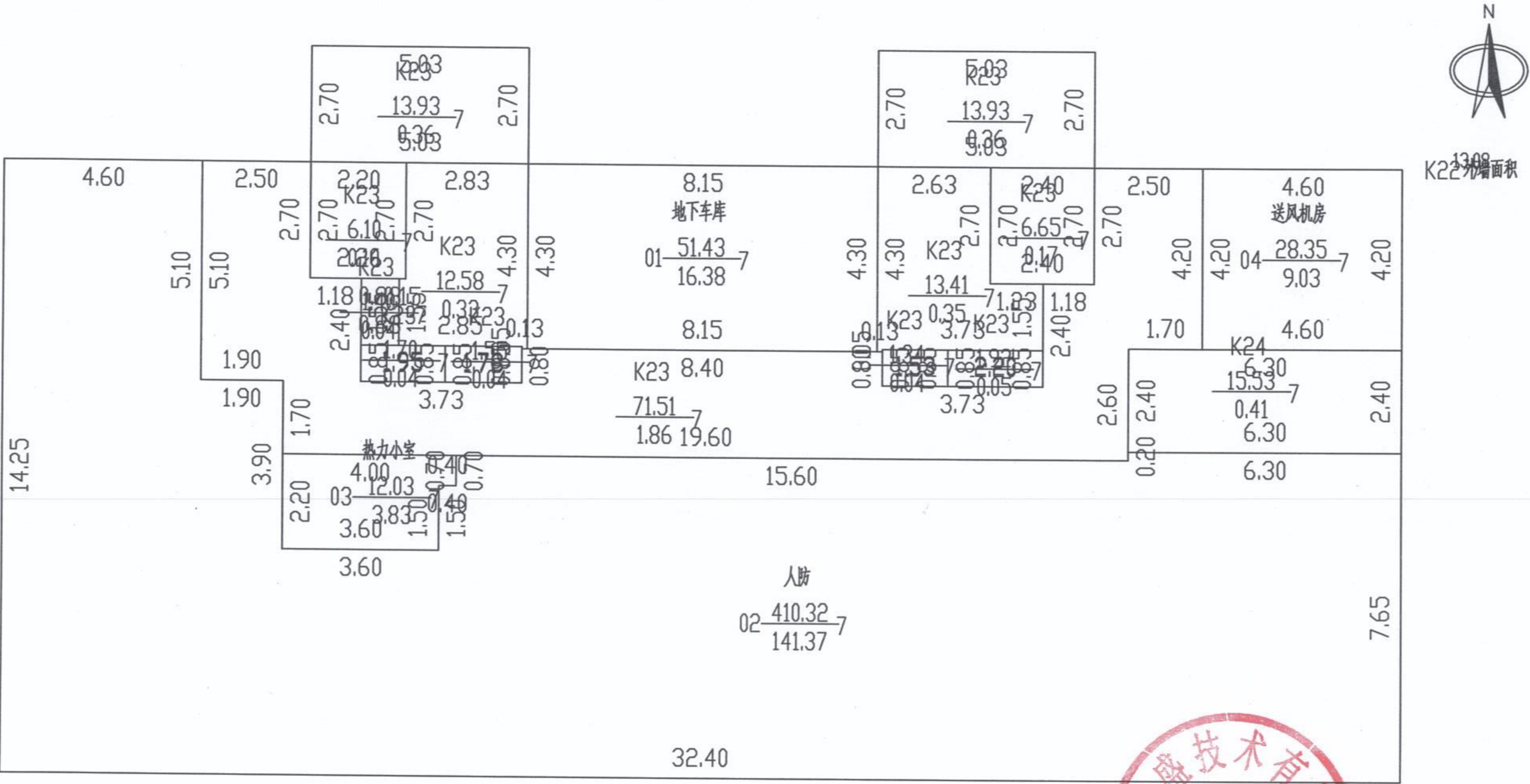
校核人：寇健康

中科广盛技术有限公司



南阳市房产分层图

房产坐落	宛城区建设东路668号					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	331.52
房地号	53-105-1光武帝城D7#楼					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	170.61
总层数	36	地上层数	34	地下层数	2	所在层数	-2	产权面积(m²)	502.13



2025年04月16日

测绘人：梁加威

校核人：寇健康

比例 1: 200

