

南阳市房产面积预测绘报告书

测绘单位自编号: NY20250103

测绘类型: 预测绘

房产坐落: 孔明大道以东、B6 路以北

测绘单位: 南阳空间测绘有限公司

建设单位: 南阳产投城市建设发展有限公司

测绘幢号: 南阳市宛城区陈棚社区城市更新项目(十地
块)第3幢

(测绘单位盖章)



2025 年 4 月 24 日



营业执照

(副本)¹⁻¹



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。

统一社会信用代码

91411300MA47MUY33Q

名称 南阳空间测绘有限公司

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 2019年11月06日

法定代表人 郭旭

营业期限 长期

经营范围 遥感测绘服务，测绘航空摄影、地籍测绘、不动产测绘、海洋测绘、地理信息系统工程、大地测量、工程测量；土地整治规划设计、土地复垦方案编制；景观园林规划设计；测绘仪器、电子产品销售、计算机及辅助设备销售；信息咨询、技术服务；其他测绘地理信息服务。涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营（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 河南省南阳市市辖区天洼社区38号

登记机关



2019年11月06日

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



乙级测绘资质证书(副本)

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: 南阳空间测绘有限公司

注册地址: 河南省南阳市市辖区天洼社区38号

法定代表人: 郭旭

证书编号: 乙测资字41510145

有效期至: 2028年5月5日



发证机关(印章)

2023年5月6日

No. 029111

中华人民共和国自然资源部监制

南阳市空间测绘有限公司

咨询电话: 0377-63296788

建设单位验收结论

我方本项目负责人 李兴 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：无异议

验收人：李兴

验收日期：2025年4月16日

建设单位：（盖章）



幢分摊说明书



房屋座落	孔明大道以东、B6 路以北				
测绘幢号	第 3 幢				
幢套内面积	5682.43	幢共用面积	871.8	幢建筑面积	6554.23
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	1 单元：101~1101，102~1102		2186.2287	1 单元住宅	
功能区 2	2 单元：101~1101，102~1102		2186.2287	2 单元住宅	
功能区 3	无单元：101，102，出屋面层		50.1300	配建	
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	
地上外墙	地上外墙		213.4832	213.4832	
K21	1 单元：1-11 层电井、1-11 层电梯间、1-11 层水暖井		329.2688	340.3541	
K22	2 单元：1-11 层电井、1-11 层电梯间、1-11 层水暖井		329.2688	340.3541	
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：1-11 层外墙为幢自有墙，结构厚度 0.2；保温层厚度 0.04。					
分摊关系制定					
共用区名称	参摊			参摊面积	
地上外墙	K21、K22、功能区 1、功能区 2、功能区 3			6341.128	
K21	功能区 1			2186.2287	
K22	功能区 2			2186.2287	
注：参摊面积=共用区的参摊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			
地上外墙	0.033666443	$213.483 / (2816.230 + 2816.230 + 329.269 + 329.269 + 50.130)$			
K21	0.120854523	$(329.269 + 11.085) / 2816.2287$			
K22	0.120854523	$(329.269 + 11.085) / 2816.2287$			
注：共用区 K 系数值=共用区参与下级分摊面积/参摊面积					

房产建筑面积计算明细表

(计算书)



房屋坐落	孔明大道以东、B6 路以北				
测绘幢号	第 3 幢				
房屋套内面积	5682.43	房屋分摊面积	871.8	房屋总建筑面积	6554.23

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。

功能区 1					
分摊系数计算式			分摊系数值		
(功能区 1*K1(1)+功能区 1*K2(1))/功能区 1			0.154520966		
单元	户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
1 单元	101	$-(1.6*2.45)+3*0.7+9.35*5.4+10.45*2.4+11.65*4+0.5*(1.45*3.15)+0.5*(1.6*7.15+0.9*0.6)$	128.62	19.87	148.49
1 单元	102	$3*0.7+6.4*3.8+6.9*1.6+10.45*2.4+11.65*4+0.5*(7.15*0.7+7.75*0.9)$	115.13	17.79	132.92
1 单元	201	$3*0.7+6.4*0.9+10.75*4+9.55*2.4+6.9*1.6+9.35*3.8+0.5*(1.45*3.15)+0.5*(7.75*0.9+7.15*0.7)$	128.62	19.87	148.49
1 单元	202	$3*0.7+9.35*3.8+6.9*1.6+4*1.2+10.45*6.4+0.5*(1.45*3.15)+0.5*(1.6*7.15+0.9*0.6)$	128.62	19.87	148.49
1 单元	301	$3*0.7+6.4*0.9+10.75*4+9.55*2.4+6.9*1.6+9.35*3.8+0.5*(1.45*3.15)+0.5*(7.75*0.9+7.15*0.7)$	128.62	19.87	148.49
1 单元	302	$3*0.7+9.35*3.8+6.9*1.6+4*1.2+10.45*6.4+0.5*(1.45*3.15)+0.5*(1.6*7.15+0.9*0.6)$	128.62	19.87	148.49
1 单元	401	$3*0.7+6.4*0.9+10.75*4+9.55*2.4+6.9*1.6+9.35*3.8+0.5*(1.45*3.15)+0.5*(7.75*0.9+7.15*0.7)$	128.62	19.87	148.49
1 单元	402	$3*0.7+9.35*3.8+6.9*1.6+4*1.2+10.45*6.4+0.5*(1.45*3.15)+0.5*(1.6*7.15+0.9*0.6)$	128.62	19.87	148.49
1 单元	501	$3*0.7+6.4*0.9+10.75*4+9.55*2.4+6.9*1.6+9.35*3.8+0.5*(1.45*3.15)+0.5*(7.75*0.9+7.15*0.7)$	128.62	19.87	148.49

1 单元	502	$3*0.7+9.35*3.8+6.9*1.6+4*1.2+10.45*6.4+0.5*(1.45*3.15)+0.5*(1.6*7.15+0.9*0.6)$	128.62	19.87	148.49
1 单元	601	$3*0.7+6.4*0.9+10.75*4+9.55*2.4+6.9*1.6+9.35*3.8+0.5*(1.45*3.15)+0.5*(7.75*0.9+7.15*0.7)$	128.62	19.87	148.49
1 单元	602	$3*0.7+9.35*3.8+6.9*1.6+4*1.2+10.45*6.4+0.5*(1.45*3.15)+0.5*(1.6*7.15+0.9*0.6)$	128.62	19.87	148.49
1 单元	701	$3*0.7+6.4*0.9+10.75*4+9.55*2.4+6.9*1.6+9.35*3.8+0.5*(1.45*3.15)+0.5*(7.75*0.9+7.15*0.7)$	128.62	19.87	148.49
1 单元	702	$3*0.7+9.35*3.8+6.9*1.6+4*1.2+10.45*6.4+0.5*(1.45*3.15)+0.5*(1.6*7.15+0.9*0.6)$	128.62	19.87	148.49
1 单元	801	$3*0.7+6.4*0.9+10.75*4+9.55*2.4+6.9*1.6+9.35*3.8+0.5*(1.45*3.15)+0.5*(7.75*0.9+7.15*0.7)$	128.62	19.87	148.49
1 单元	802	$3*0.7+9.35*3.8+6.9*1.6+4*1.2+10.45*6.4+0.5*(1.45*3.15)+0.5*(1.6*7.15+0.9*0.6)$	128.62	19.87	148.49
1 单元	901	$3*0.7+6.4*0.9+10.75*4+9.55*2.4+6.9*1.6+9.35*3.8+0.5*(1.45*3.15)+0.5*(7.75*0.9+7.15*0.7)$	128.62	19.87	148.49
1 单元	902	$3*0.7+9.35*3.8+6.9*1.6+4*1.2+10.45*6.4+0.5*(1.45*3.15)+0.5*(1.6*7.15+0.9*0.6)$	128.62	19.87	148.49
1 单元	1001	$3*0.7+6.4*0.9+10.75*4+9.55*2.4+6.9*1.6+9.35*3.8+0.5*(1.45*3.15)+0.5*(7.75*0.9+7.15*0.7)$	128.62	19.87	148.49
1 单元	1002	$3*0.7+9.35*3.8+6.9*1.6+4*1.2+10.45*6.4+0.5*(1.45*3.15)+0.5*(1.6*7.15+0.9*0.6)$	128.62	19.87	148.49
1 单元	1101	$3*0.7+6.4*0.9+10.75*4+9.55*2.4+6.9*1.6+9.35*3.8+0.5*(1.45*3.15)+0.5*(7.75*0.9+7.15*0.7)$	128.62	19.87	148.49
1 单元	1102	$3*0.7+9.35*3.8+6.9*1.6+4*1.2+10.45*6.4+0.5*(1.45*3.15)+0.5*(1.6*7.15+0.9*0.6)$	128.62	19.87	148.49
功能区 2					
分摊系数计算式			分摊系数值		

(功能区 2*K1(1)+功能区 2*K2(2))/功能区 2			0.154520966		
单元	户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
2 单元	101	$3*0.7+6.4*3.8+6.9*1.6+10.45*2.4+11.65*4+0.5*(1.6*7.15+0.9*0.6)$	115.13	17.79	132.92
2 单元	102	$3.8*2.45+4*1.2+6.4*2.65+11.8*3.9+3.9*6.4+3*6.1+0.5*(7.15*0.7+7.75*0.9)+0.5*(1.45*3.15)$	128.62	19.87	148.49
2 单元	201	$3*0.7+6.4*0.9+10.75*4+9.55*2.4+6.9*1.6+9.35*3.8+0.5*(7.75*0.9+7.15*0.7)+0.5*(1.45*3.15)$	128.62	19.87	148.49
2 单元	202	$4*1.2+6.4*2.65+7.8*6.4+6.9*1.6+3*0.7+9.35*3.8+0.5*(1.6*7.15+0.9*0.6)+0.5*(1.45*3.15)$	128.62	19.87	148.49
2 单元	301	$3*0.7+6.4*0.9+10.75*4+9.55*2.4+6.9*1.6+9.35*3.8+0.5*(7.75*0.9+7.15*0.7)+0.5*(1.45*3.15)$	128.62	19.87	148.49
2 单元	302	$4*1.2+6.4*2.65+7.8*6.4+6.9*1.6+3*0.7+9.35*3.8+0.5*(1.6*7.15+0.9*0.6)+0.5*(1.45*3.15)$	128.62	19.87	148.49
2 单元	401	$3*0.7+6.4*0.9+10.75*4+9.55*2.4+6.9*1.6+9.35*3.8+0.5*(7.75*0.9+7.15*0.7)+0.5*(1.45*3.15)$	128.62	19.87	148.49
2 单元	402	$4*1.2+6.4*2.65+7.8*6.4+6.9*1.6+3*0.7+9.35*3.8+0.5*(1.6*7.15+0.9*0.6)+0.5*(1.45*3.15)$	128.62	19.87	148.49
2 单元	501	$3*0.7+6.4*0.9+10.75*4+9.55*2.4+6.9*1.6+9.35*3.8+0.5*(7.75*0.9+7.15*0.7)+0.5*(1.45*3.15)$	128.62	19.87	148.49
2 单元	502	$4*1.2+6.4*2.65+7.8*6.4+6.9*1.6+3*0.7+9.35*3.8+0.5*(1.6*7.15+0.9*0.6)+0.5*(1.45*3.15)$	128.62	19.87	148.49
2 单元	601	$3*0.7+6.4*0.9+10.75*4+9.55*2.4+6.9*1.6+9.35*3.8+0.5*(7.75*0.9+7.15*0.7)+0.5*(1.45*3.15)$	128.62	19.87	148.49
2 单元	602	$4*1.2+6.4*2.65+7.8*6.4+6.9*1.6+3*0.7+9.35*3.8+0.5*(1.6*7.15+0.9*0.6)+0.5*(1.45*3.15)$	128.62	19.87	148.49
2 单元	701	$3*0.7+6.4*0.9+10.75*4+9.55*2.4+6.9*1.6+9.35*3.8+0.5*(7.75*0.9+7.15*0.7)+0.5*(1.45*3.15)$	128.62	19.87	148.49
2 单元	702	$4*1.2+6.4*2.65+7.8*6.4+6.9*1.6+3*0.7+9.35*3.8+0.5*(1.6*7.15+0.9*0.6)+0.5*(1.45*3.15)$	128.62	19.87	148.49

		$.5 \times (1.45 \times 3.15)$			
2 单元	801	$3 \times 0.7 + 6.4 \times 0.9 + 10.75 \times 4 + 9.55 \times 2.4 + 6.9 \times 1.6 + 9.35 \times 3.8 + 0.5 \times (7.75 \times 0.9 + 7.15 \times 0.7) + 0.5 \times (1.45 \times 3.15)$	128.62	19.87	148.49
2 单元	802	$4 \times 1.2 + 6.4 \times 2.65 + 7.8 \times 6.4 + 6.9 \times 1.6 + 3 \times 0.7 + 9.35 \times 3.8 + 0.5 \times (1.6 \times 7.15 + 0.9 \times 0.6) + 0.5 \times (1.45 \times 3.15)$	128.62	19.87	148.49
2 单元	901	$3 \times 0.7 + 6.4 \times 0.9 + 10.75 \times 4 + 9.55 \times 2.4 + 6.9 \times 1.6 + 9.35 \times 3.8 + 0.5 \times (7.75 \times 0.9 + 7.15 \times 0.7) + 0.5 \times (1.45 \times 3.15)$	128.62	19.87	148.49
2 单元	902	$4 \times 1.2 + 6.4 \times 2.65 + 7.8 \times 6.4 + 6.9 \times 1.6 + 3 \times 0.7 + 9.35 \times 3.8 + 0.5 \times (1.6 \times 7.15 + 0.9 \times 0.6) + 0.5 \times (1.45 \times 3.15)$	128.62	19.87	148.49
功能区 3					
分摊系数计算式			分摊系数值		
$(\text{功能区 } 3 \times K_1(1)) / \text{功能区 } 3$			0.033666447		
单元	户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
无单元	101	1.2×4.5	5.4	0.18	5.58
无单元	102	0.9×3.3	2.97	0.1	3.07
无单元	电机机房	$2.4 \times 2.4 + 2.8 \times 5.4$	20.88	0.7	21.58
无单元	电机机房	$5.4 \times 0.2 + 7.8 \times 2.4 + 5.4 \times 0.2$	20.88	0.7	21.58

房屋共用部位设计说明表

房屋坐落：孔明大道以东、B6 路以北南阳市宛城区陈棚社区城市更新项目（十地块）第 3 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
无	无	无
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
无	无	无
外墙设计厚度说明：1-11 层外墙为幢自有墙，结构厚度 0.2；保温层厚度 0.04。		
阳台封闭情况：本幢楼阳台为不封闭阳台。		
备注：		

建设单位名称（盖章）：
经办人签字：

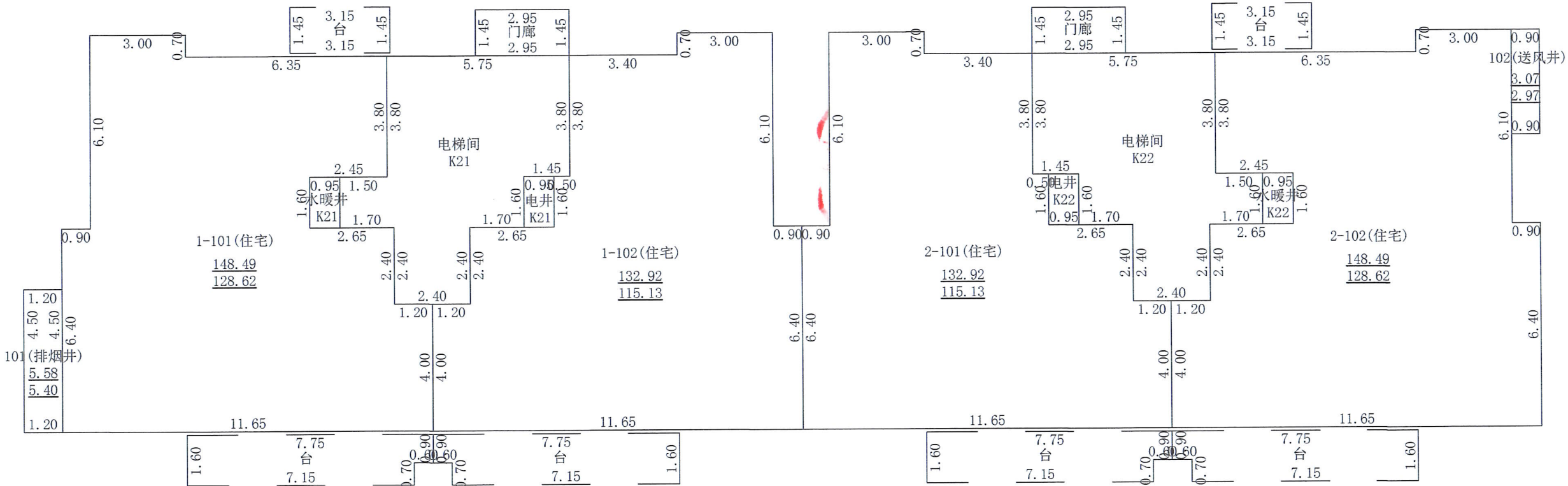
设计单位名称（盖章）：

房产分层平面图

房产坐落	孔明大道以东、B6路以北					建筑结构	剪力墙	层套内面积(m²)	495.878
幢 号	第3幢					建成年份		层共有面积(m²)	104.264
总层数	13	地上层数	11	地下层数	2	所在层数	1层	层建筑面积(m²)	600.14

南阳产投城市建设发展有限公司

N



2025年04月07日

测绘人：张 凡

审核人：戴 帅

1: 150

南阳空间测绘有限公司

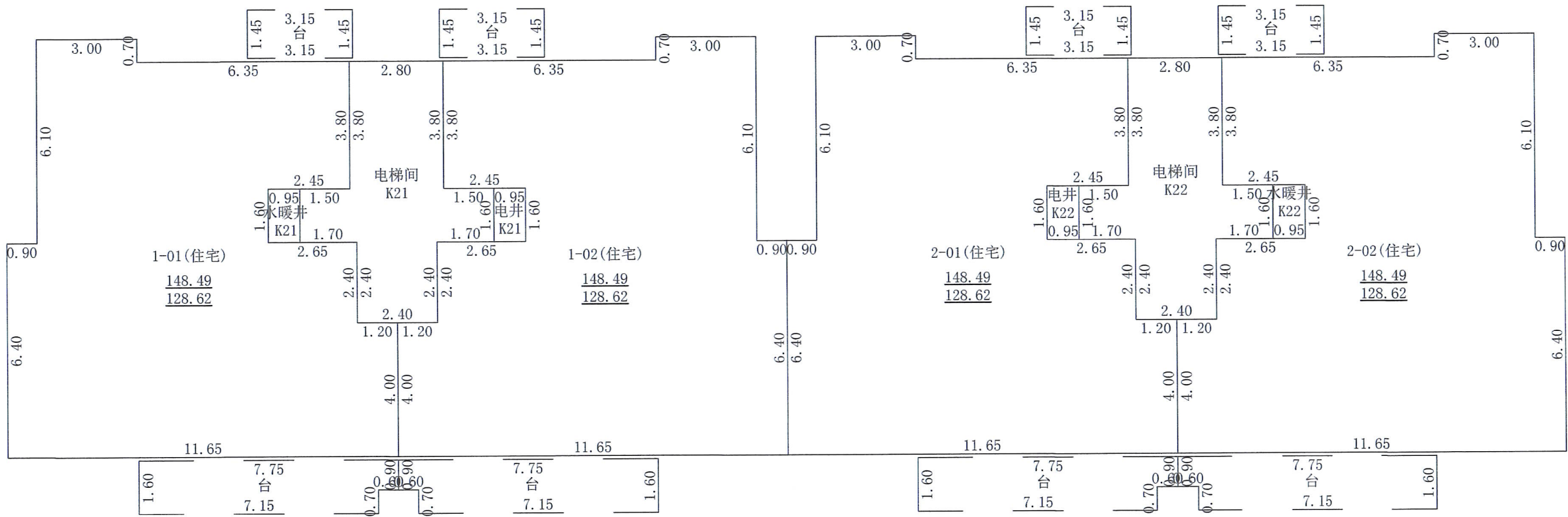


房产分层平面图

房产坐落	孔明大道以东、B6路以北					建筑结构	剪力墙	层套内面积(m²)	514.495
幢 号	第3幢					建成年份		层共有面积(m²)	76.166
总层数	13	地上层数	11	地下层数	2	所在层数	2-11层	层建筑面积(m²)	590.66

南阳产投城市建设发展有限公司

N



2025年04月07日

测绘人：张 凡

审核人：戴 帅

1: 150

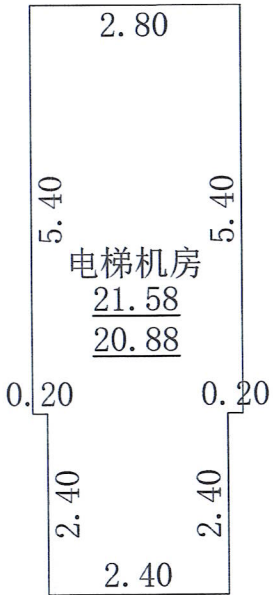
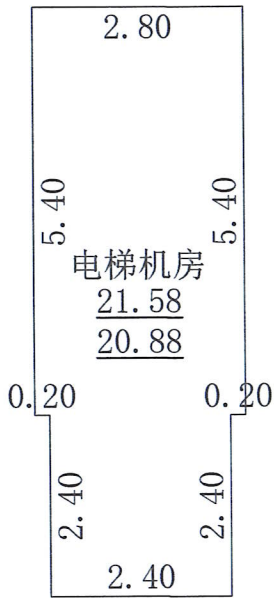
南阳空间测绘有限公司



房产分层平面图

房产坐落	孔明大道以东、B6路以北					建筑结构	剪力墙	层套内面积(m²)	41.760
幢 号	第3幢					建成年份		层共有面积(m²)	6.093
总层数	13	地上层数	11	地下层数	2	所在层数	出屋面层	层建筑面积(m²)	47.85

南阳产投城市建设发展有限公司



2025年04月07日

测绘人：张 凡

审核人：戴 帅

1: 100



南阳空间测绘有限公司