

南阳市房产面积实测绘报告书

测绘单位自编号: NY202500602

测绘类型: 实测绘

房产坐落: 杜诗路以南、明山路以西

测绘单位: 南阳空间测绘有限公司

建设单位: 南阳科创置业有限公司

测绘幢号: 魏营城中村改造项目(D地块)第2幢

(测绘单位盖章)



2025 年 06 月 04 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 杨伟 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：杨伟

验收日期：2025年5月27日

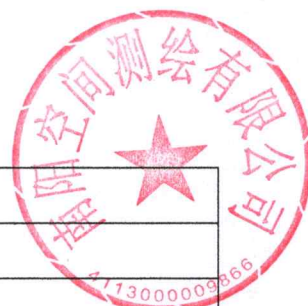
建设单位：（盖章）



房屋状况表

房屋坐落	杜诗路以南、明山路以西			测绘幢号	第2幢			建成年份	2025				
建设单位(产权人)	南阳科创置业有限公司	总层数	20	地上层数	18	总建筑面积	8530.67	套内面积	6396.26				
				地下层数	2			分摊面积	2134.41				
房屋规划用途及面积							墙体归属						
房屋状况	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		
	电梯间	剪力墙	-2, -1, 机房层	249.38		6		自	自	自	自		
	排烟井	剪力墙	1层	1.25		1		自	自	自	自		
	住宅	剪力墙	1~18层	8280.04	68			自	自	自	自		
备注													

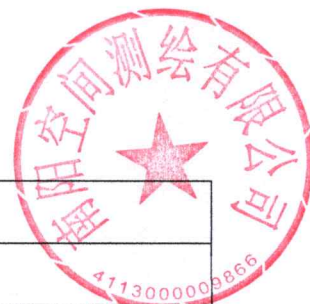
幢分摊说明书



房屋座落	杜诗路以南、明山路以西				
测绘幢号	第 2 幢				
幢套内面积	6396.26	幢共用面积	2134.41	幢建筑面积	8530.67
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	-102, -101, -202, -201		195.4572	地下室功能区	
功能区 2	1 单元 101~1702		3073.840	1 单元	
功能区 3	2 单元 101~1702		3073.840	2 单元	
功能区 4	排烟井, 出屋面电梯间		52.8021	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	外墙		360.0804	360.0804	
K21	1 单元: 步梯、电井、电梯、风井、门厅、前室、水暖井		887	927.0517	
K22	2 单元: 步梯、电井、电梯、风井、门厅、前室、水暖井		887	927.0517	
注: 1、墙体厚度说明: -2~-1 层外墙为共墙; 1-18 层外墙为幢自有墙, 结构厚度 0.2, 保温厚度 0.03。					
分摊关系制定					
共用区名称	参摊区域			参摊区域面积	
地上外墙	功能区 2, K22, 功能区 3, 功能区 4, K22			7974.482	
K21	功能区 2			3073.840	
K22	功能区 3			3073.840	
分摊系数					
共用区名称	K 系数值	K 系数计算公式			
地上外墙	0.04515408	$360.080 / (3073.840 + 887.000 + 3073.840 + 52.802 + 887.000)$			
K21	0.30159399	$(887.000 + 40.052) / 3073.840$			
K22	0.30159399	$(887.000 + 40.052) / 3073.840$			

房产建筑面积计算明细表

(计算书)



房屋坐落	杜诗路以南、明山路以西				
测绘幢号	第2幢				
房屋套内面积	6396.26	房屋分摊面积	2134.41	房屋总建筑面积	8530.67

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		
			0		
单元	户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
无单元	-101	$6.5 \times 2.4 + 8.4 \times 2.8 + (5 + 4.9898) \times 2.2 / 2$	50.11	0	50.11
无单元	-102	$7.4 \times 4.9898 + 2.8 \times 1.9 + 5.2 \times 1.5 + 2.2 \times 0.0242 + 2.2 \times 0.0102 / 2$	50.11	0	50.11
无单元	-201	$1.6 \times 0.3998 + 7.4 \times 5.0148 + 0.1349 \times 2.4 + 3.4102 \times 2.8 + 0.0102 \times 2.2 / 2$	47.63	0	47.63
无单元	-202	$5.1496 \times 0.625 + 5.5494 \times 1.625 + 5.1246 \times 0.125 + 8.4 \times 2.825 + 5 \times 2.2$	47.61	0	47.61
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(1))/功能区 2			0.346748069		
单元	户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
1 单元	101	$2.7 \times 0.6 + 8.25 \times 2.3 + 4.5 \times 13.45 + 0.5 \times (5.3 \times 1.8) + 0.5 \times (1.5 \times 2.7)$	87.92	30.49	118.41
1 单元	102	$2.7 \times 0.6 + 8.25 \times 2.3 + 13.45 \times 4.5 + 0.5 \times (5.3 \times 1.8) + 0.5 \times (1.5 \times 2.7)$	87.92	30.49	118.41
1 单元	201	$2.7 \times 0.6 + 8.25 \times 2.3 + 13.45 \times 4.5 + 0.5 \times (5.3 \times 1.8) + 0.5 \times (1.5 \times 2.7)$	87.92	30.49	118.41
1 单元	202	$2.7 \times 0.6 + 8.25 \times 2.3 + 4.5 \times 13.45 + 0.5 \times (5.3 \times 1.8) + 0.5 \times (1.5 \times 2.7)$	87.92	30.49	118.41
1 单元	301	$2.7 \times 0.6 + 8.25 \times 2.3 + 13.45 \times 4.5 + 0.5 \times (5.3 \times 1.8) + 0.5 \times (1.5 \times 2.7)$	87.92	30.49	118.41
1 单元	302	$2.7 \times 0.6 + 8.25 \times 2.3 + 4.5 \times 13.45 + 0.5 \times (5.3 \times 1.8) + 0.5 \times (1.5 \times 2.7)$	87.92	30.49	118.41

[illegible]

1 单元	1402	$2.7 \times 0.6 + 8.25 \times 2.3 + 4.5 \times 13.45 + 0.5 \times (5.3 \times 1.8) + 0.5 \times (1.5 \times 2.7)$	87.92	30.49	118.41
1 单元	1501	$2.7 \times 0.6 + 8.25 \times 2.3 + 13.45 \times 4.5 + 0.5 \times (5.3 \times 1.8) + 0.5 \times (1.5 \times 2.7)$	87.92	30.49	118.41
1 单元	1502	$2.7 \times 0.6 + 8.25 \times 2.3 + 4.5 \times 13.45 + 0.5 \times (5.3 \times 1.8) + 0.5 \times (1.5 \times 2.7)$	87.92	30.49	118.41
1 单元	1601	$2.7 \times 0.6 + 8.25 \times 2.3 + 13.45 \times 4.5 + 0.5 \times (5.3 \times 1.8) + 0.5 \times (1.5 \times 2.7)$	87.92	30.49	118.41
1 单元	1602	$2.7 \times 0.6 + 8.25 \times 2.3 + 4.5 \times 13.45 + 0.5 \times (5.3 \times 1.8) + 0.5 \times (1.5 \times 2.7)$	87.92	30.49	118.41
1 单元	1701	$2.7 \times 0.6 + 8.25 \times 2.3 + 4.5 \times 13.45 + 0.5 \times (1.5 \times 2.7) + 3.15 \times 3.2 + 3.5 \times 2.3 + 13.45 \times 1.3 + 3.6 \times 3.2$	130.28	45.17	175.45
1 单元	1702	$2.7 \times 0.6 + 8.25 \times 2.3 + 13.45 \times 4.5 + 0.5 \times (1.5 \times 2.7) + 3.5 \times 2.3 + 13.45 \times 4.5 - (6.7 \times 3.2)$	130.28	45.17	175.45
功能区 3					
分摊系数计算式			分摊系数值		
(功能区 3*K1(1)+功能区 3*K2(2))/功能区 3			0.346748069		
单元	户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
2 单元	101	$4.5 \times 1.5 + 4.5 \times 3.7 + 7.4 \times 2.7 + 6.8 \times 5.55 + 0.5 \times (5.3 \times 1.8) + 0.5 \times (1.5 \times 2.7)$	87.92	30.49	118.41
2 单元	102	$2.7 \times 0.6 + 8.25 \times 2.3 + 4.5 \times 13.45 + 0.5 \times (5.3 \times 1.8) + 0.5 \times (1.5 \times 2.7)$	87.92	30.49	118.41
2 单元	201	$2.7 \times 0.6 + 8.25 \times 2.3 + 13.45 \times 4.5 + 0.5 \times (5.3 \times 1.8) + 0.5 \times (1.5 \times 2.7)$	87.92	30.49	118.41
2 单元	202	$4.5 \times 3.7 + 4.5 \times 1.5 + 6.8 \times 5.55 + 7.4 \times 2.7 + 0.5 \times (5.3 \times 1.8) + 0.5 \times (1.5 \times 2.7)$	87.92	30.49	118.41
2 单元	301	$2.7 \times 0.6 + 8.25 \times 2.3 + 13.45 \times 4.5 + 0.5 \times (5.3 \times 1.8) + 0.5 \times (1.5 \times 2.7)$	87.92	30.49	118.41
2 单元	302	$4.5 \times 3.7 + 4.5 \times 1.5 + 6.8 \times 5.55 + 7.4 \times 2.7 + 0.5 \times (5.3 \times 1.8) + 0.5 \times (1.5 \times 2.7)$	87.92	30.49	118.41
2 单元	401	$2.7 \times 0.6 + 8.25 \times 2.3 + 13.45 \times 4.5 + 0.5 \times (5.3 \times 1.8) + 0.5 \times (1.5 \times 2.7)$	87.92	30.49	118.41
2 单元	402	$4.5 \times 3.7 + 4.5 \times 1.5 + 6.8 \times 5.55 + 7.4 \times 2.7 + 0.5 \times (5.3 \times 1.8) + 0.5 \times (1.5 \times 2.7)$	87.92	30.49	118.41
2 单元	501	$2.7 \times 0.6 + 8.25 \times 2.3 + 13.45 \times 4.5 + 0.5 \times (5.3 \times 1.8) + 0.5 \times (1.5 \times 2.7)$	87.92	30.49	118.41
2 单元	502	$4.5 \times 3.7 + 4.5 \times 1.5 + 6.8 \times 5.55 + 7.4 \times 2.7 + 0.5 \times (5.3 \times 1.8) + 0.5 \times (1.5 \times 2.7)$	87.92	30.49	118.41
2 单元	601	$2.7 \times 0.6 + 8.25 \times 2.3 + 13.45 \times 4.5 + 0.5 \times (5.3 \times 1.8) + 0.5 \times (1.5 \times 2.7)$	87.92	30.49	118.41

		$.3*1.8)+0.5*(1.5*2.7)$			
2 单元	602	$4.5*3.7+4.5*1.5+6.8*5.55+7.4*2.7+0.5*(5.3*1.8)+0.5*(1.5*2.7)$	87.92	30.49	118.41
2 单元	701	$2.7*0.6+8.25*2.3+13.45*4.5+0.5*(5.3*1.8)+0.5*(1.5*2.7)$	87.92	30.49	118.41
2 单元	702	$4.5*3.7+4.5*1.5+6.8*5.55+7.4*2.7+0.5*(5.3*1.8)+0.5*(1.5*2.7)$	87.92	30.49	118.41
2 单元	801	$2.7*0.6+8.25*2.3+13.45*4.5+0.5*(5.3*1.8)+0.5*(1.5*2.7)$	87.92	30.49	118.41
2 单元	802	$4.5*3.7+4.5*1.5+6.8*5.55+7.4*2.7+0.5*(5.3*1.8)+0.5*(1.5*2.7)$	87.92	30.49	118.41
2 单元	901	$2.7*0.6+8.25*2.3+13.45*4.5+0.5*(5.3*1.8)+0.5*(1.5*2.7)$	87.92	30.49	118.41
2 单元	902	$4.5*3.7+4.5*1.5+6.8*5.55+7.4*2.7+0.5*(5.3*1.8)+0.5*(1.5*2.7)$	87.92	30.49	118.41
2 单元	1001	$2.7*0.6+8.25*2.3+13.45*4.5+0.5*(5.3*1.8)+0.5*(1.5*2.7)$	87.92	30.49	118.41
2 单元	1002	$4.5*3.7+4.5*1.5+6.8*5.55+7.4*2.7+0.5*(5.3*1.8)+0.5*(1.5*2.7)$	87.92	30.49	118.41
2 单元	1101	$2.7*0.6+8.25*2.3+13.45*4.5+0.5*(5.3*1.8)+0.5*(1.5*2.7)$	87.92	30.49	118.41
2 单元	1102	$4.5*3.7+4.5*1.5+6.8*5.55+7.4*2.7+0.5*(5.3*1.8)+0.5*(1.5*2.7)$	87.92	30.49	118.41
2 单元	1201	$2.7*0.6+8.25*2.3+13.45*4.5+0.5*(5.3*1.8)+0.5*(1.5*2.7)$	87.92	30.49	118.41
2 单元	1202	$4.5*3.7+4.5*1.5+6.8*5.55+7.4*2.7+0.5*(5.3*1.8)+0.5*(1.5*2.7)$	87.92	30.49	118.41
2 单元	1301	$2.7*0.6+8.25*2.3+13.45*4.5+0.5*(5.3*1.8)+0.5*(1.5*2.7)$	87.92	30.49	118.41
2 单元	1302	$4.5*3.7+4.5*1.5+6.8*5.55+7.4*2.7+0.5*(5.3*1.8)+0.5*(1.5*2.7)$	87.92	30.49	118.41
2 单元	1401	$2.7*0.6+8.25*2.3+13.45*4.5+0.5*(5.3*1.8)+0.5*(1.5*2.7)$	87.92	30.49	118.41
2 单元	1402	$4.5*3.7+4.5*1.5+6.8*5.55+7.4*2.7+0.5*(5.3*1.8)+0.5*(1.5*2.7)$	87.92	30.49	118.41
2 单元	1501	$2.7*0.6+8.25*2.3+13.45*4.5+0.5*(5.3*1.8)+0.5*(1.5*2.7)$	87.92	30.49	118.41
2 单元	1502	$4.5*3.7+4.5*1.5+6.8*5.55+7.4*2.7+0.5*(5.3*1.8)+0.5*(1.5*2.7)$	87.92	30.49	118.41
2 单元	1601	$2.7*0.6+8.25*2.3+13.45*4.5+0.5*(5.3*1.8)+0.5*(1.5*2.7)$	87.92	30.49	118.41
2 单元	1602	$4.5*3.7+4.5*1.5+6.8*5.55+7.4*2.7+$	87.92	30.49	118.41

		$0.5 \times (5.3 \times 1.8) + 0.5 \times (1.5 \times 2.7)$			
2 单元	1701	$2.7 \times 0.6 + 8.25 \times 2.3 + 13.45 \times 4.5 + 0.5 \times (1.5 \times 2.7) + 3.5 \times 2.3 + 13.45 \times 4.5 - (6.7 \times 3.2)$	130.28	45.17	175.45
2 单元	1702	$13.45 \times 4.5 + 2.7 \times 0.6 + 8.25 \times 2.3 + 0.5 \times (1.5 \times 2.7) + 3.15 \times 3.2 + 3.6 \times 3.2 + 13.45 \times 1.3 + 3.5 \times 2.3$	130.28	45.17	175.45
功能区 4					
分摊系数计算式			分摊系数值		
$(\text{功能区 4} \times K1(1)) / \text{功能区 4}$			0.045154075		
单元	户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
无单元	101	$(1.0035 + 1) \times 1.2 / 2$	1.2	0.05	1.25
无单元	电梯间	$2.4 \times 0.95 + 2.15 \times 2.4 + 4.75 \times 2.8 + 2.3 \times 2.2$	25.8	1.16	26.96
无单元	电梯间	$2.3 \times 2.2 + 3.1 \times 2.4 + 4.75 \times 2.8$	25.8	1.16	26.96

房屋共用部位设计说明表

房屋坐落：杜诗路以南、明山路以西魏营城中村改造项目（D地块）第2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
外墙设计厚度说明：-2~-1层外墙为共有墙，结构厚度0.25m，无保温；1-18层外墙为幢自有墙，结构厚度0.20m，保温层厚度0.03m。 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：杨伟

设计单位名称（盖章）：

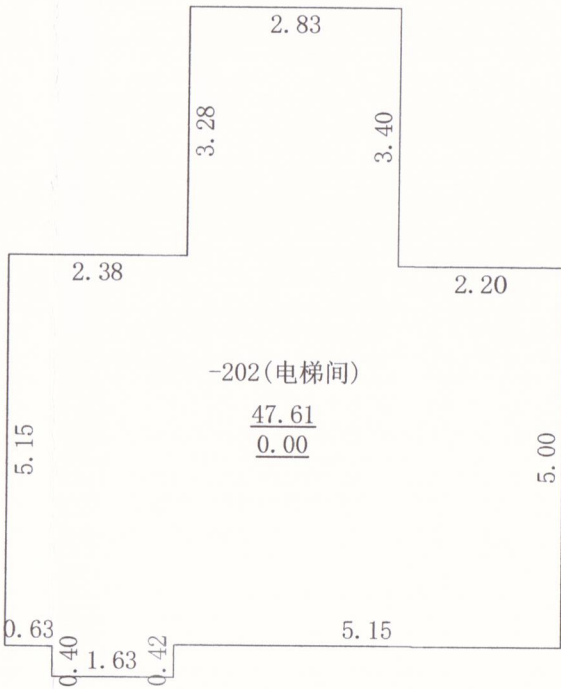
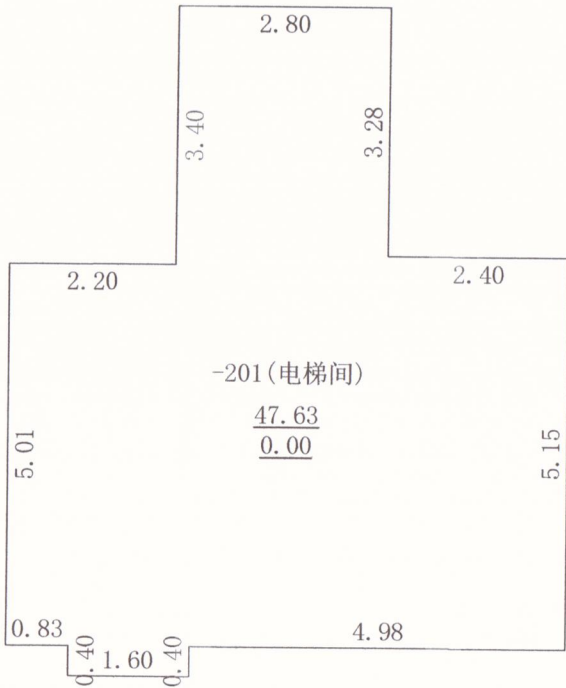


房产分层平面图

房产坐落	杜诗路以南、明山路以西					建筑结构	剪力墙	层套内面积(m²)	95.240
幢 号	第2幢					建成年份	2025	层共有面积(m²)	0.000
总层数	20	地上层数	18	地下层数	2	所在层数	-2层	层建筑面积(m²)	95.24

南阳科创置业有限公司

N



2025年06月04日

测绘人：张 凡

审核人：戴 帅

1: 100

南阳空间测绘有限公司

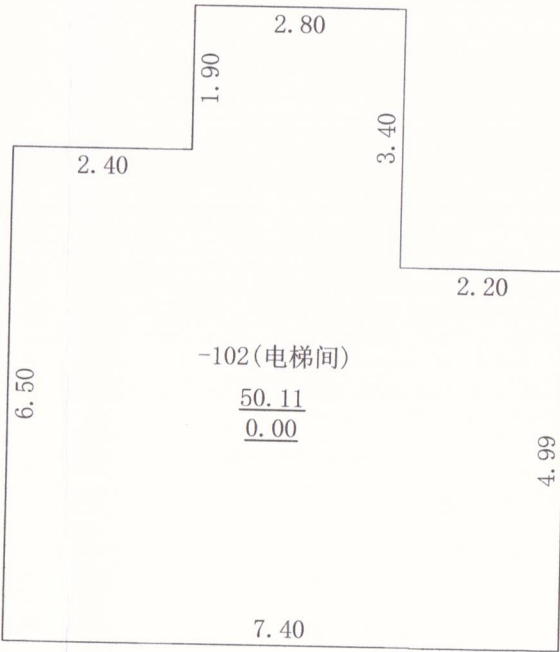
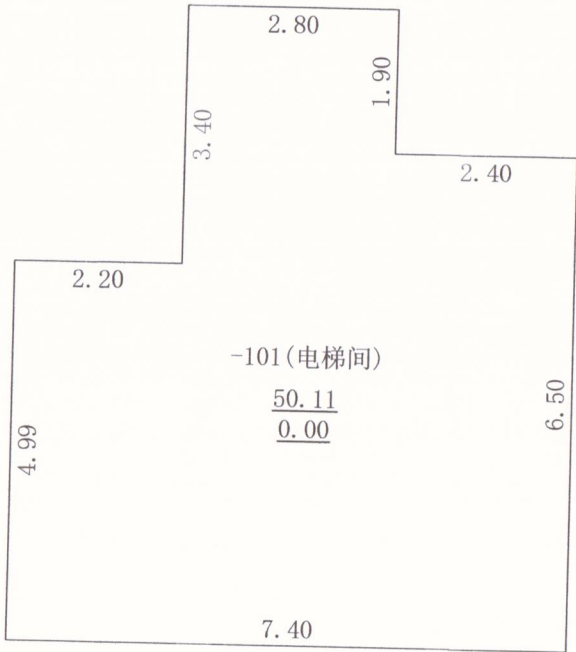


房产分层平面图

房产坐落	杜诗路以南、明山路以西					建筑结构	剪力墙	层套内面积(m²)	100.218
幢 号	第2幢					建成年份	2025	层共有面积(m²)	0.000
总层数	20	地上层数	18	地下层数	2	所在层数	-1层	层建筑面积(m²)	100.22

南阳科创置业有限公司

N



2025年06月04日

测绘人：张 凡

审核人：戴 帅

1: 100

南阳空间测绘有限公司

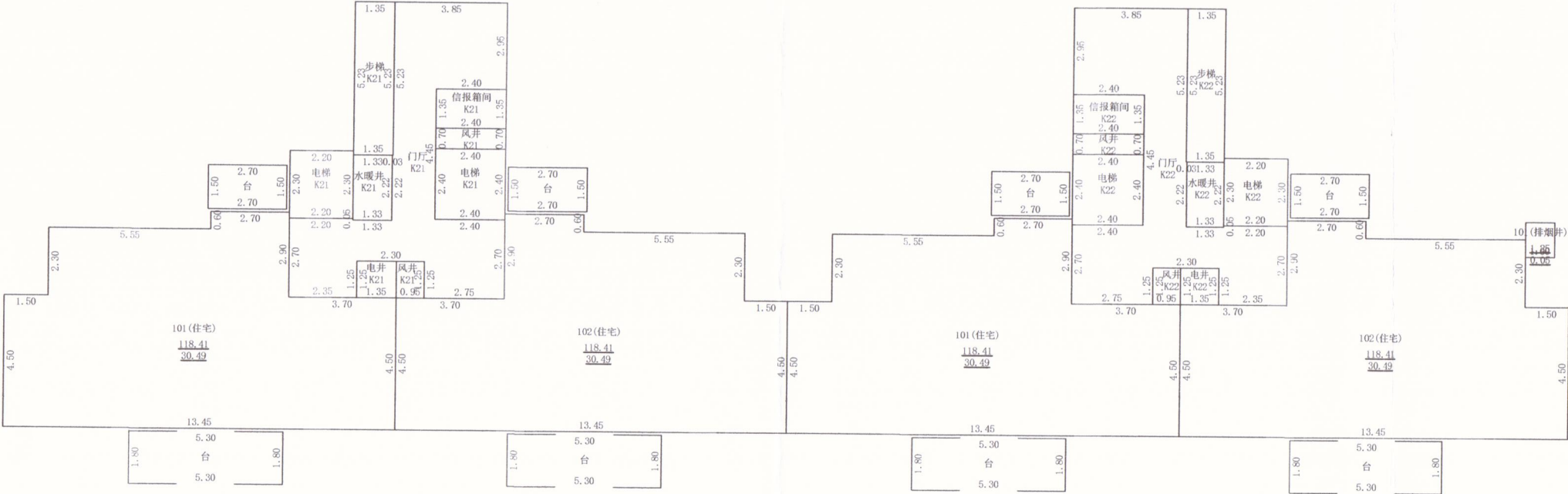


房产分层平面图

房产坐落	杜诗路以南、明山路以西					建筑结构	剪力墙	层套内面积(m²)	352.862
幢 号	第2幢					建成年份	2025	层共有面积(m²)	147.934
总层数	20	地上层数	18	地下层数	2	所在层数	1层	层建筑面积(m²)	500.80

南阳科创置业有限公司

N



2025年06月04日

测绘人：张 凡

审核人：戴 帅

1: 200

南阳空间测绘有限公司

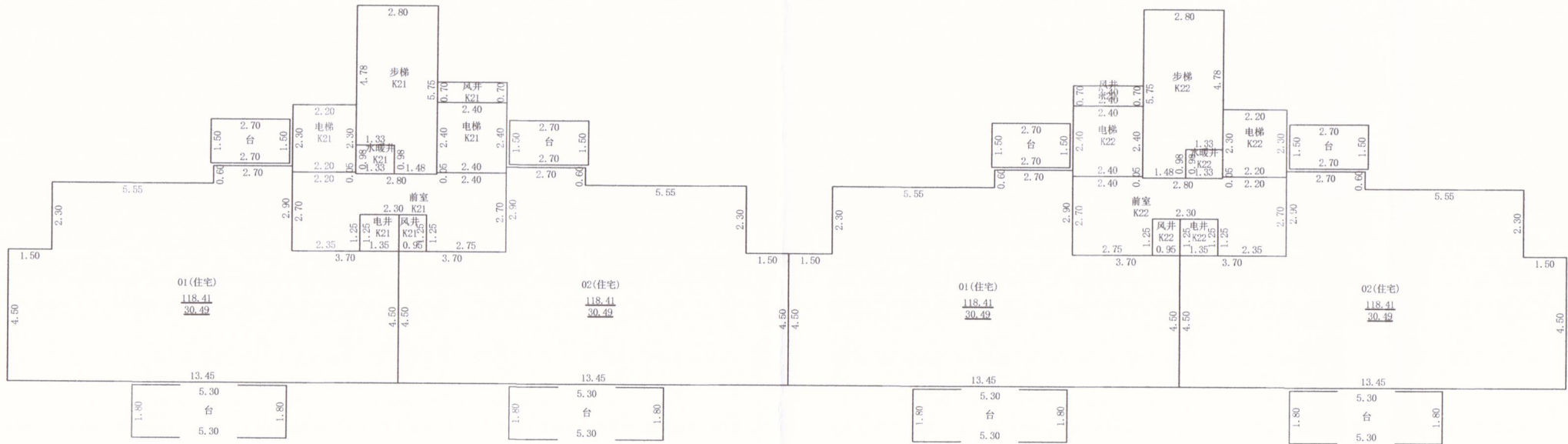


房产分层平面图

房产坐落	杜诗路以南、明山路以西					建筑结构	剪力墙	层套内面积(m²)	351.660
幢 号	第2幢					建成年份	2025	层共有面积(m²)	116.474
总层数	20	地上层数	18	地下层数	2	所在层数	2-16层	层建筑面积(m²)	468.13

南阳科创置业有限公司

N



2025年06月04日

测绘人：张 凡

审核人：戴 帅

1: 200

南阳空间测绘有限公司

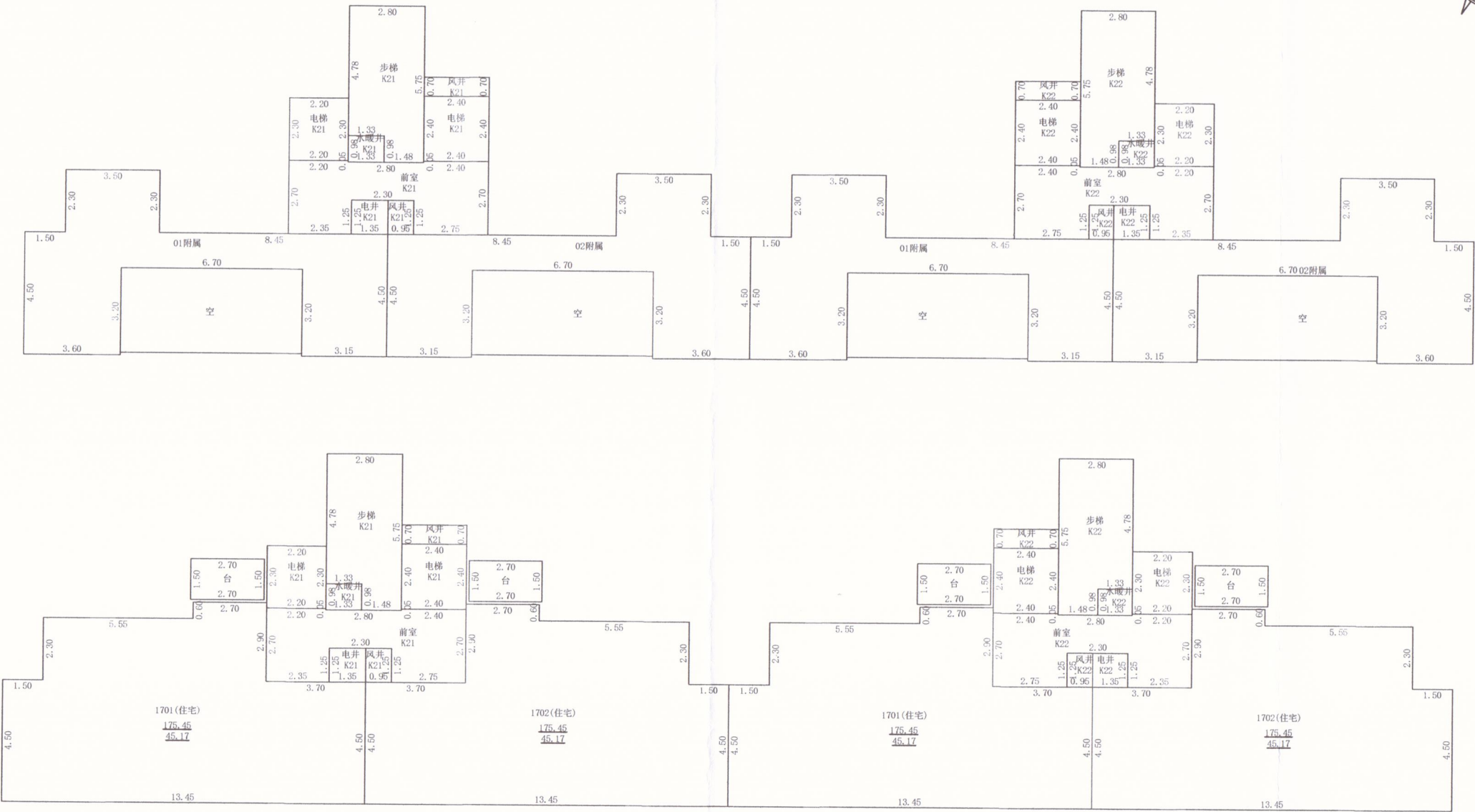


房产分层平面图

房产坐落	杜诗路以南、明山路以西					建筑结构	剪力墙	层套内面积(m²)	332.580
幢 号	第2幢					建成年份	2025	层共有面积(m²)	116.474
总层数	20	地上层数	18	地下层数	2	所在层数	17、18层	层建筑面积(m²)	449.05

南阳科创置业有限公司

N



2025年06月04日

测绘人：张 凡

审核人：戴 帅

1：200

南阳空间测绘有限公司

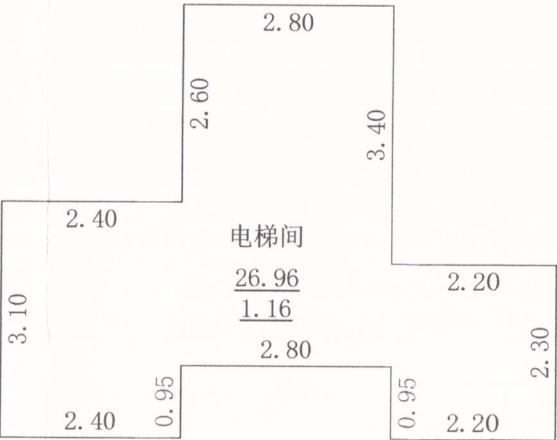
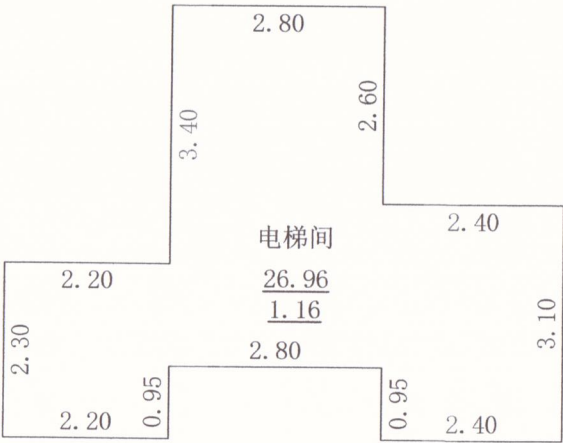


房产分层平面图

房产坐落	杜诗路以南、明山路以西					建筑结构	剪力墙	层套内面积(m²)	51.600
幢 号	第2幢					建成年份	2025	层共有面积(m²)	7.187
总层数	20	地上层数	18	地下层数	2	所在层数	出屋面层	层建筑面积(m²)	58.79

南阳科创置业有限公司

N



2025年06月04日

测绘人：张 凡

审核人：戴 帅

1: 100

南阳空间测绘有限公司

