

南阳市房产面积(预测)测绘报告书

测绘单位自编号: NY(2025)0020

测绘类型: 房产面积预测绘

房产坐落: 南阳市建设路以南、博望路以东

测绘单位: 邓州市邓房测绘有限公司

建设单位: 南阳泽成置业有限公司

测绘幢号: 仁华小区经济适用房 4#楼



2025 年 07 月 21 日

SCJDGL SCJDGL SCJDGL SCJDGL

统一社会信用代码
91411381571011336U

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 邓州市邓房测绘有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 赵永红
经营范围 许可项目：测绘服务；检验检测服务（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：卫星遥感数据处理；地理遥感信息服务；承接档案服务外包；环境保护监测；土壤污染治理与修复服务；水土流失防治服务；土地调查评估服务；社会稳定风险评估；房地产经纪；房地产咨询（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本 壹佰万圆整
成立日期 2011年03月15日
住所 邓州市张楼乡星河湾小区13-1-5

登记机关
2024年11月06日

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

国家市场监督管理总局监制

甲级测绘资质证书

专业类别： 甲级：工程测量、界线与不动产测绘。***
单位名称： 邓州市邓房测绘有限公司
注册地址： 邓州市张楼乡星河湾13-1-5号
法定代表人： 赵永红
证书编号： 甲测资字41101590
有效期至： 2029年9月8日

发证机关（印章）
2024年9月9日

No. 007304

中华人民共和国自然资源部监制

联系电话： 15037737798

建设单位验收结论

我方本项目负责人 周保强 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：周保强

验收日期：2015年6月9日

建设单位：南阳泽成置业有限公司

房屋状况表

房屋状况表												
房屋坐落		南阳市建设路以南、博望路以东			测绘幢号	4#楼			建成年份	/		
建设单位 (产权人)		南阳泽成置业有限公司	总层数	29	地上层数	27	总建筑面积	9908.86	套内面积	7676.46		
					地下层数	2			分摊面积	2232.40		
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	
	住宅	剪力墙	1-27	9378.99	81	/	1-27	共	共	共	共	
	电信间	剪力墙	-1	12.36	/	1	-1	共	共	共	共	
	配电间	剪力墙	-1	12.30	/	1	-1	共	共	共	共	
	非机动车库	剪力墙	-1	505.21	/	1	-1	共	共	共	共	
备注	需要说明的其他问题：其中位于-1 层为地上地下部分服务的非机动车车库面积 505.21 m²，位于-1 层为地上地下部分服务的配电间面积 15.22 m²，位于-1 层为地上地下部分服务的电信间面积 8.57 m²，以上面积均计入总建筑面积。											



幢分摊说明书

幢名称	仁华小区经济适用房4#楼		房屋座落	南阳市建设路以南、博望路以东	
幢套内面积	幢共有面积	幢建筑面积		备 注	
7676.460	2232.400	9908.86			
功 能 区 划 分					
功能区名称	功 能 区 户 室			功能区面积(m²)	
地下各功能区	电信间-102、非机动车库-101、配电间-103			412.381	
住宅	1001、1002、1003、1101、1-101、1102、1-102、1103、1-103、1201、1202、1203、1301、1302、1303、1401、1402、1403、1501、1502、1503、1601、1602、1603、1701、1702、1703、1801、1802、1803、1901、1902、1903、2001、2002、2003、201、202、203、2101、2102、2103、2201、2202、2203、2301、2302、2303、2401、2402、2403、2501、2502、2503、2601、2602、2603、2701、2702、2703、301、302、303、401、402、403、501、502、503、601、602、603、701、702、703、801、802、803、901、902、903			7263.905	
共 用 区 划 分					
公用区名称	共 用 区 面 积 部 位			共用区面积(m²)	
地下部分共用	外半墙			16.116	
地下各功能区共用	电井、电梯间、楼梯间、前室、水暖井			101.370	
地上部分共用	外半墙			434.390	
住宅共用	电井、电梯间、楼梯间、门厅、前室、室外连廊、水暖井			1680.526	
分 摊 系 数					
K系数	所属功能区	K系数值	K系数计算公式	K系数公式说明	
K1(1)	地下各功能区共用	0.031370	16.116/(101.370+412.381)	地下部分共用/(地下各功能区共用+地下各功能区)	
K1(2)	住宅共用	0.048565	434.390/(1680.526+7263.904)	地上部分共用/(住宅共用+住宅)	
K2(1)	地下各功能区	0.253528	(101.370+3.180)/412.381	(地下各功能区共用+地下各功能区共用*K1(1))/地下各功能区	
K2(2)	住宅	0.242589	(1680.526+81.615)/7263.904	(住宅共用+住宅共用*K1(2))/住宅	



面积计算报告（预）

委托单位	南阳泽成置业有限公司		幢号	4#	
座 落	南阳市建设路以南、博望路以东	结 构	剪力墙	层 次	29
功能区	计 算 式			建筑面积	
住宅	$+(7.9*11.1)*28+(3.9*0.9+10.8*7.5)*27+(11.1*7.9)*26+(0.5*(1.47*4.17))*54+(0.5*(1.47*4.1))*27+2114.916$			7263.90	
地下各功能区	$3.3*0.8+3.325*2.1+3.3*2.9-(0.5*0.025)-(2.725*0.225)-(2.4*0.025)-(5.025*2.8)-(5.05*2.1)+12.7*0.2-(2.5*0.025)+3.6*2.9+14.975*2.9+26.075*2.1+26.1*0.3+30.5*0.5+33.8*2+35.675*3-(0.025*2.1)+2.5*0.025+22.825*4.9-1*(0.925*0.85+0.95*0.25)-1*(1.175*0.925)+117.486$			412.38	
合 计	---			7676.28	
共用部位	计 算 式			面 积	
地下部分共用	$2.3*0.05+5.25*2.2+2.7*0.05+5.2*2.8-1*(2.1*0.025+2.15*0.025+4.825*2.45+4.8*2.5+2.175*0.025)+5.2*2.8+0.1*0.05+2.7*2.3+2.75*0.65+2.5*2.25-1*(4.95*2.675+4.975*2.375+0.5*0.025+2.725*0.225)+3.2*1.9+8.1*6.15+2.35*0.05+13.15*1.35-(3.4*0.1)-(1.2*0.05)-(4*0.05)-(9.9*0.05)+12.9*0.05+10.75*4.4+16.05*22.1-1*(3*1.875+7.9*6.15+2.175*0.025+12.875*1.375+3.45*0.075+2.375*0.025+5.05*0.025+12.7*0.2+26.275*10.4+21.85*2.5+21.875*2.8)$			16.116	
地下各功能区共用	$2.225*0.025+2.65*4.95+2.1*0.025+2.15*0.025+4.95*2.625+2.45*0.025+2.375*2.25+2.175*2.45+0.5*0.025+2.625*2.725+2.175*2.525+2.675*2.125+2.65*0.1+2.625*2.7+2.25*2.375+2.475*2.175+2.625*2.225+2.65*0.5+2.175*2.5+0.925*0.85+0.95*0.25+0.925*1.175+2.1*0.025+2.625*2.5+2.175*0.025+2.65*2.475$			101.370	
地上部分共用	$-(6.64*1.54-1*(6.9*1.8))+5.06*2.2+5.26*2.2+13.76*2.7+8.16*11.1+11.06*11.06+8.16*11.1-1*(4.8*2.2+5*2.2+13.5*2.7+33*7.9+10.8*2.9)+(-1.24*2.200184)+5.26*2.2+8.16*9.75+10.86*1.35+13.76*4.16+8.16*9.75+13.06*1.35+15.96*3.71-(3.45*3.04)+7.76*3.19-1*(-1.425*2.200184)+5*2.2+5.25*2.7+15*3.3+10.8*2.9+33*4.6+4.8*4.9+14.55*0.025-(0.025*1.275)+11.1*3.275))*26$			434.390	
住宅共用	$2.65*2.2+2.625*2.7+(2.65*2.4+2.625*2.5)*27+(2.35*2.2)*27+(2.15*2.4)*27+(2.625*2.725)*27+(2.525*2.175)*27-(2.175*0.025)+3.45*2.7-(2.625*0.025)+2.4*1.65+1.45*2.25+1.5*6.9+(1.1*0.95)*27+(0.95*1.15)*27+(2.2*0.025+4.9*2.625)*26+(1.275*0.025+1.65*0.95+1.70*1.425)*26+(0.5*(1.425*2.20+1.475*5.625+1.5*1.275))*26$			1680.526	
合 计	---			2232.402	
室 号	计 算 式	套内建筑面积	分摊面积	套建筑面积	
1-101	$7.9*11.1+0.5*(1.47*4.17)$	90.76	26.42	117.18	
1-102	$3.9*0.9+10.8*7.5+0.5*(1.47*4.1)$	87.52	25.49	113.01	
1-103	$7.9*11.1+0.5*(1.47*4.17)$	90.76	26.42	117.18	
1-201	$11.1*7.9+0.5*(1.47*4.17)$	90.76	26.42	117.18	
1-202	$3.9*0.9+10.8*7.5+0.5*(1.47*4.1)$	87.52	25.49	113.01	
1-203	$7.9*11.1+0.5*(1.47*4.17)$	90.76	26.42	117.18	
1-301	$11.1*7.9+0.5*(1.47*4.17)$	90.76	26.42	117.18	
1-302	$3.9*0.9+10.8*7.5+0.5*(1.47*4.1)$	87.52	25.49	113.01	

[illegible]

1-1802	$3.9 \times 0.9 + 10.8 \times 7.5 + 0.5 \times (1.47 \times 4.1)$	87.52	25.49	113.01
1-1803	$7.9 \times 11.1 + 0.5 \times (1.47 \times 4.17)$	90.76	26.42	117.18
1-1901	$11.1 \times 7.9 + 0.5 \times (1.47 \times 4.17)$	90.76	26.42	117.18
1-1902	$3.9 \times 0.9 + 10.8 \times 7.5 + 0.5 \times (1.47 \times 4.1)$	87.52	25.49	113.01
1-1903	$7.9 \times 11.1 + 0.5 \times (1.47 \times 4.17)$	90.76	26.42	117.18
1-2001	$11.1 \times 7.9 + 0.5 \times (1.47 \times 4.17)$	90.76	26.42	117.18
1-2002	$3.9 \times 0.9 + 10.8 \times 7.5 + 0.5 \times (1.47 \times 4.1)$	87.52	25.49	113.01
1-2003	$7.9 \times 11.1 + 0.5 \times (1.47 \times 4.17)$	90.76	26.42	117.18
1-2101	$11.1 \times 7.9 + 0.5 \times (1.47 \times 4.17)$	90.76	26.42	117.18
1-2102	$3.9 \times 0.9 + 10.8 \times 7.5 + 0.5 \times (1.47 \times 4.1)$	87.52	25.49	113.01
1-2103	$7.9 \times 11.1 + 0.5 \times (1.47 \times 4.17)$	90.76	26.42	117.18
1-2201	$11.1 \times 7.9 + 0.5 \times (1.47 \times 4.17)$	90.76	26.42	117.18
1-2202	$3.9 \times 0.9 + 10.8 \times 7.5 + 0.5 \times (1.47 \times 4.1)$	87.52	25.49	113.01
1-2203	$7.9 \times 11.1 + 0.5 \times (1.47 \times 4.17)$	90.76	26.42	117.18
1-2301	$11.1 \times 7.9 + 0.5 \times (1.47 \times 4.17)$	90.76	26.42	117.18
1-2302	$3.9 \times 0.9 + 10.8 \times 7.5 + 0.5 \times (1.47 \times 4.1)$	87.52	25.49	113.01
1-2303	$7.9 \times 11.1 + 0.5 \times (1.47 \times 4.17)$	90.76	26.42	117.18
1-2401	$11.1 \times 7.9 + 0.5 \times (1.47 \times 4.17)$	90.76	26.42	117.18
1-2402	$3.9 \times 0.9 + 10.8 \times 7.5 + 0.5 \times (1.47 \times 4.1)$	87.52	25.49	113.01
1-2403	$7.9 \times 11.1 + 0.5 \times (1.47 \times 4.17)$	90.76	26.42	117.18
1-2501	$11.1 \times 7.9 + 0.5 \times (1.47 \times 4.17)$	90.76	26.42	117.18
1-2502	$3.9 \times 0.9 + 10.8 \times 7.5 + 0.5 \times (1.47 \times 4.1)$	87.52	25.49	113.01
1-2503	$7.9 \times 11.1 + 0.5 \times (1.47 \times 4.17)$	90.76	26.42	117.18
1-2601	$11.1 \times 7.9 + 0.5 \times (1.47 \times 4.17)$	90.76	26.42	117.18
1-2602	$3.9 \times 0.9 + 10.8 \times 7.5 + 0.5 \times (1.47 \times 4.1)$	87.52	25.49	113.01
1-2603	$7.9 \times 11.1 + 0.5 \times (1.47 \times 4.17)$	90.76	26.42	117.18
1-2701	$11.1 \times 7.9 + 0.5 \times (1.47 \times 4.17)$	90.76	26.42	117.18
1-2702	$3.9 \times 0.9 + 10.8 \times 7.5 + 0.5 \times (1.47 \times 4.1)$	87.52	25.49	113.01
1-2703	$7.9 \times 11.1 + 0.5 \times (1.47 \times 4.17)$	90.76	26.42	117.18
合 计				9378.99
分摊系数	计 算 式			系 数
K2	$(7263.904 \times 0.048565 + 7263.904 \times 0.242589) / 7263.904$			0.291154186
室 号	计 算 式	套内建筑面积	分摊面积	套建筑面积
电信间-102	$3.3 \times 0.8 + 3.325 \times 2.1$	9.62	2.74	12.36
非机动车库-101	$-(0.5 \times 0.025) - (2.725 \times 0.225) - (2.4 \times 0.025) - (5.025 \times 2.8) - (5.05 \times 2.1) + 12.7 \times 0.2 - (2.5 \times 0.025) + 3.6 \times 2.9 + 14.975 \times 2.9 + 26.075 \times 2.1 + 26.1 \times 0.3 + 30.5 \times 0.5 + 33.8 \times 2 + 35.675 \times 3 - (0.025 \times 2.1) + 2.5 \times 0.025 + 22.825 \times 4.9 - 1 \times (0.925 \times 0.85 + 0.95 \times 0.25) - 1 \times (1.175 \times 0.925)$	393.19	112.02	505.21
配电间-103	3.3×2.9	9.57	2.73	12.30
合 计				529.87
分摊系数	计 算 式			系 数
K1	$(412.381 \times 0.031370 + 412.381 \times 0.253528) / 412.381$			0.284897566

仁华小区经济适用房 4#楼房屋共用部位设计说明表

房屋坐落：南阳市建设路以南、博望路以东		
为多幢楼服务的共用面积		
公共设施名称	所在楼层及位置	服务对象
电信间	-1 层	地上及地下部分
配电间	-1 层	地上及地下部分
非机动车库	-1 层	地上及地下部分
仅为本幢楼服务的公共面积		
公共设施名称	所在楼层及位置	服务对象
外半墙	-1 层、-2 层	地下部分
电井、电梯间、楼梯间、前室、水暖井	-1 层、-2 层	地下各功能区
外半墙	1 层至出屋面层	地上各功能区
电井、电梯间、楼梯间、门厅、前室、室外连廊、水暖井	1 层至 27 层	住宅
外墙设计厚度说明：-1 层、-2 层外墙厚度为 200mm，部分外墙厚度为 250mm；首层外墙厚度为 200mm；二至出屋面层外墙厚度为 200mm；外墙保温厚度为 30mm。		

设计单位名称（盖章）

经办人签字：



建设单位名称（盖章）



房产分层图

房产坐落	南阳市建设路以南、博望路以东					建筑结构	剪力墙	层套内面积(m²)	0.00
测绘幢号	4#					建成年份		层共有面积(m²)	54.55
总层数	29	地上层数	27	地下层数	2	所在层数	-2	层建筑面积(m²)	54.55

北



4.95	2.68	2.38
楼梯间	2.25	电梯间
	2.73	2.65
	前室	
2.65	2.63	2.23

2.45	2.18	2.68
2.45	电梯间	2.15
2.63	前室	0.03
2.18	2.50	2.83
	2.10	

2025年06月20日

测绘人:尚云山 贾喜洋

校核人:胡健

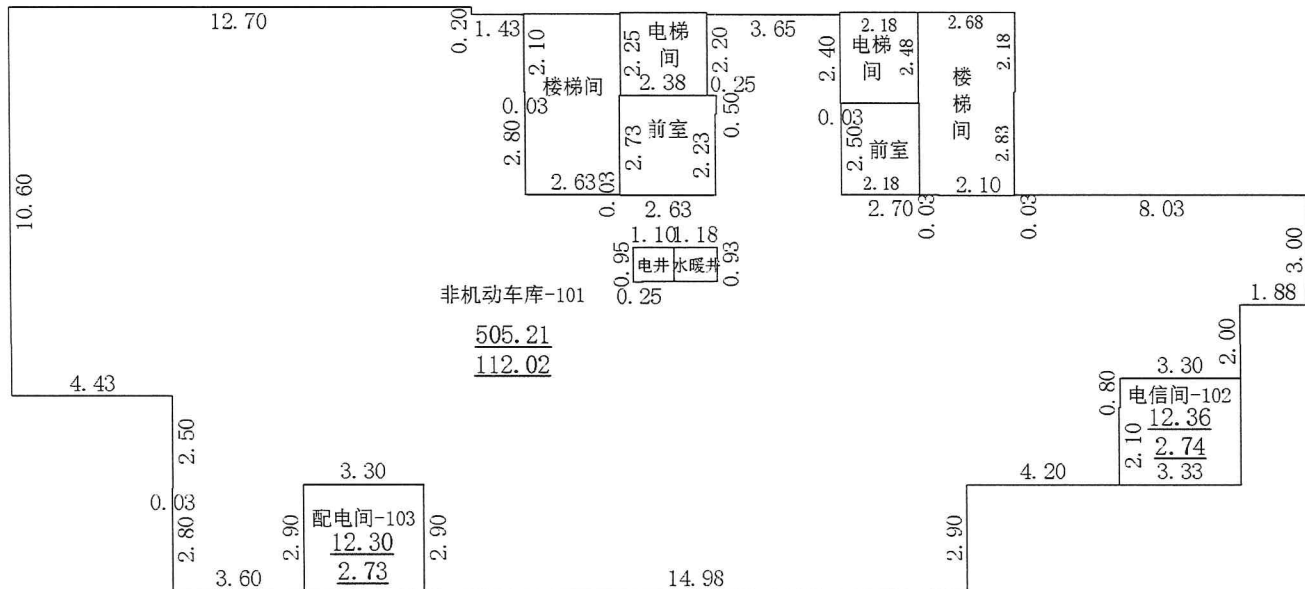
比例 1:200

邓州市邓房测绘有限公司



房产分层图

房产坐落	南阳市建设路以南、博望路以东					建筑结构	剪力墙	层套内面积(m²)	412.38
测绘幢号	4#					建成年份		层共有面积(m²)	117.49
总层数	29	地上层数	27	地下层数	2	所在层数	-1	层建筑面积(m²)	529.87



北

2025年06月20日
测绘人:尚云山 贾喜洋

校核人：胡健

比例 1:200

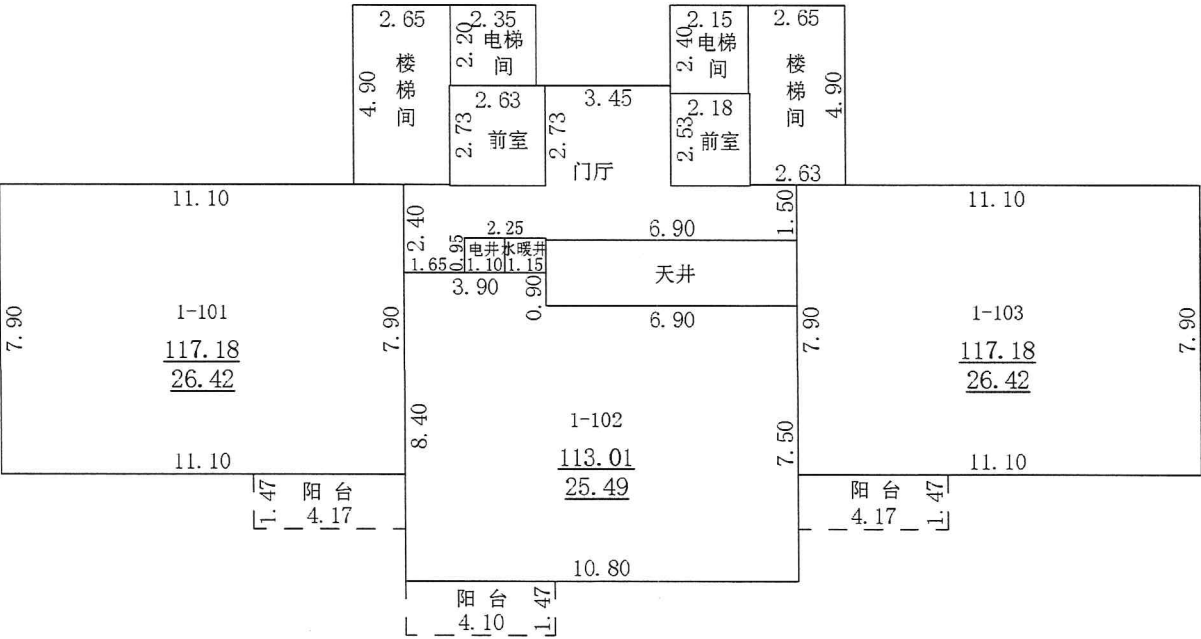
邓州市邓房测绘有限公司



房产分层图

房产坐落	南阳市建设路以南、博望路以东					建筑结构	剪力墙	层套内面积(m²)	269.04
测绘幢号	4#					建成年份		层共有面积(m²)	78.33
总层数	29	地上层数	27	地下层数	2	所在层数	1	层建筑面积(m²)	347.37

北



2025年06月20日

测绘人:尚云山 贾喜洋

校核人:胡健

比例 1:200

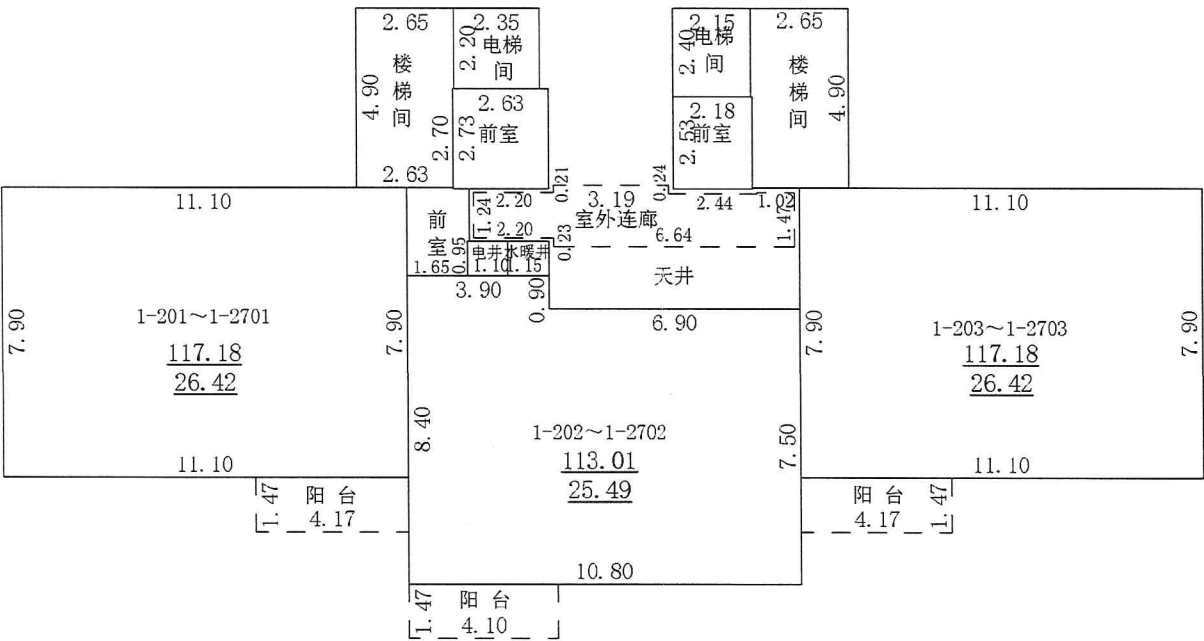
邓州市邓房测绘有限公司



房产分层图

房产坐落	南阳市建设路以南、博望路以东					建筑结构	剪力墙	层套内面积(m²)	269.04
测绘幢号	4#					建成年份		层共有面积(m²)	78.33
总层数	29	地上层数	27	地下层数	2	所在层数	2-27层	层建筑面积(m²)	347.37

北



2025年06月20日

测绘人:尚云山 贾喜洋

校核人: 胡健

比例 1: 200

邓州市邓房测绘有限公司

