

南阳市房产面积(预测)测绘报告书

测绘单位自编号: NY(2025)0018

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 2#楼

(测绘单位盖章)

2025 年 07 月 21 日



SCJDGLSCJDGLSCJDGLSCJDGL

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：
单位名称：
注册地址：
法定代表人：
证书编号：
有效期至：

甲级：工程测量、界线与不动产测绘。***
邓州市邓房测绘有限公司
邓州市张楼乡星河湾13-1-5号
赵永红
甲测资字41101590
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修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：周修强

验收日期：2025年6月9日

建设单位：南阳泽成置业有限公司

房屋状况表

房屋坐落		南阳市建设路以南、博望路以东			测绘幢号	2#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	28	地上层数	27	总建筑面积	12400.67	套内面积	9977.46		
					地下层数	1			分摊面积	2423.21		
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	12318.48	108	/	1-27	共	共	共	共	
	地下室风井	剪力墙	1	1.77	/	1	1	共	共	共	共	
	核心筒	剪力墙	-1	53.77	/	1	-1	共	共	共	共	
	水暖井	剪力墙	-1	1.17	/	1	-1	共	共	共	共	
	配电间	剪力墙	-1	16.77	/	1	-1	共	共	共	共	
	电信间	剪力墙	-1	8.71	/	1	-1	共	共	共	共	
备注	需要说明的其他问题：其中位于1层为地下部分服务的地下室风井面积1.77㎡；位于-1层为地上地下部分服务的配电间面积16.77㎡，位于-1层为地上地下部分服务的电信间面积8.71㎡，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2#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
9977.460	2423.210		12400.67		
功 能 区 划 分					
功能区名称	功 能 区 户 室				功能区面积(m²)
地下室、配电间及电信间	核心筒-101、水暖井-102、电信间-104、配电间-103				73.786
地下室风井	地下室风井105				1.700
住宅	1-1001、1-1002、1-1003、1-1004、1-1101、1-101、1-1102、1-102、1-1103、1-103、1-1104、1-104、1-1201、1-1202、1-1203、1-1204、1-1301、1-1302、1-1303、1-1304、1-1401、1-1402、1-1403、1-1404、1-1501、1-1502、1-1503、1-1504、1-1601、1-1602、1-1603、1-1604、1-1701、1-1702、1-1703、1-1704、1-1801、1-1802、1-1803、1-1804、1-1901、1-1902、1-1903、1-1904、1-2001、1-2002、1-2003、1-2004、1-201、1-202、1-203、1-204、1-2101、1-2102、1-2103、1-2104、1-2201、1-2202、1-2203、1-2204、1-2301、1-2302、1-2303、1-2304、1-2401、1-2402、1-2403、1-2404、1-2501、1-2502、1-2503、1-2504、1-2601、1-2602、1-2603、1-2604、1-2701、1-2702、1-2703、1-2704、1-301、1-302、1-303、1-304、1-401、1-402、1-403、1-404、1-501、1-502、1-503、1-504、1-601、1-602、1-603、1-604、1-701、1-702、1-703、1-704、1-801、1-802、1-803、1-804、1-901、1-902、1-903、1-904				9901.710
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				6.639
地上部分共用	外半墙				461.942
住宅共用	电井、电梯间、楼梯间、门廊、前室、室外连廊、水暖井				1954.846
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)	地下室、配电间及电信间	0.089973	6.639/73.786	地下部分共用/地下室、配电间及电信间	
K1(2)	地下室风井、住宅共用	0.038955	461.942/(1.700+1954.845+9901.710)	地上部分共用/(地下室风井+住宅共用+住宅)	
K2(1)	住宅	0.205116	(1954.845+76.152)/9901.710	(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	2#楼
座落	南阳市建设路以南、博望路以东	结构	剪力墙	层数	28
功能区	计 算 式			建筑面积	
住宅	$11.1 \times 8.3 + (3 \times 0.9 + 4.8 \times 1.1 + 10.3 \times 7.5) \times 28 + (8.3 \times 11.1) \times 53 + (3 \times 0.9 + 4.8 \times 1.1 + 7.5 \times 10.3) \times 26 + (0.5 \times (1.47 \times 4.17)) \times 54 + (0.5 \times (4 \times 1.47)) \times 54 + 2416.721$			9901.71	
地下室风井	2*0.85+0.066			1.70	
地下室、配电间及电信间	$1.025 \times 0.025 + 3.625 \times 1.425 + 5.225 \times 5.875 + 1.475 \times 2.6 + 2.325 \times 2.625 + 2.3 \times 1.525 + 3.8 \times 4.05 + 0.975 \times 1.1 + 4.7 \times 1.7 + 6.639$			73.79	
合 计	---			9977.20	
共用部位	计 算 式			面 积	
地下部分共用	$1.25 \times 0.05 + 3.85 \times 1.4 + 5.4 \times 5.9 + 6.95 \times 1.7 + 4.4 \times 0.6 + 0.25 \times 2.75 + 0.2 \times 1.4 + 0.25 \times 0.2/2 -$ $1 \times (1.025 \times 0.025 + 3.625 \times 1.425 + 5.225 \times 5.875 + 1.475 \times 2.6 + 2.325 \times 2.625 + 2.3 \times 1.525) + 4.25 \times 3.8 + 0.320156 \times 2.49878 + 0.2 \times 0.25/2 -$ $1 \times (4.05 \times 3.8) + 1.15 \times 1.2 - 1 \times (0.975 \times 1.1) + 4.9 \times 1.9 - 1 \times (1.7 \times 4.7)$			6.639	
地上部分共用	$-(1.74 \times 5.24 - 1 \times (2 \times 5.5)) - (4.39 \times 1.74 -$ $1 \times (4.65 \times 2)) + 7.56 \times 1.6 + 8.56 \times 11.1 + 11.26 \times 5.5 + 13.86 \times 0.85 + 14.51 \times 2.7 + 25.61 \times 8.56 + 9.01 \times 3.6 -$ $1 \times (7.3 \times 1.625 + 8.3 \times 11.1 + 11 \times 5.5 + 13.6 \times 0.85 + 14.6 \times 8.75 + 8.3 \times 11.1 + 11 \times 5.5) + (7.56 \times 1.6 -$ $(5.24 \times 3.5) + 8.56 \times 11.1 + 11.26 \times 5.5 + 13.86 \times 0.85 + 14.86 \times 9.01 + 8.56 \times 11.1 + 11.26 \times 0.26 + 7.76 \times 5.24 -$ $1 \times (7.3 \times 1.625 + 8.75 \times 1 + 9.6 \times 6.1 + 11.1 \times 3.5 + 20.6 \times 2.7 + 42.8 \times 4.8 + 11.1 \times 3.5)) \times 26$			461.942	
住宅共用	$+ (7.3 \times 2.625) \times 27 + (2.2 \times 2.6) \times 54 + (1.1 \times 0.95) \times 27 -$ $(1.1 \times 0.95) + 4.1 \times 2.9 + 1.5 \times 0.1 + 2.3 \times 2.6 + 6.6 \times 1.5 + 3.6 \times 0.9 + 1 \times 1.45 + (1.5 \times 5.5) \times 2 + (1.45 \times 1) \times 26 + (1.25 \times 0.9 -$ $(1.1 \times 0.05) + 1.25 \times 0.9 + 2.9 \times 2.6 + 2.3 \times 2.6 + 9.6 \times 1.5) \times 26 + (0.5 \times (1.7 \times 5.24)) \times 52$			1954.846	
合 计	---			2430.247	
室 号	计 算 式	套内建筑面积	分摊面积	套建筑面积	
1-101	$11.1 \times 8.3 + 0.5 \times (1.47 \times 4.17)$	95.20	23.23	118.43	
1-102	$3 \times 0.9 + 4.8 \times 1.1 + 10.3 \times 7.5 + 0.5 \times (4 \times 1.47)$	88.17	21.52	109.69	
1-103	$3 \times 0.9 + 4.8 \times 1.1 + 10.3 \times 7.5 + 0.5 \times (4 \times 1.47)$	88.17	21.52	109.69	
1-104	$8.3 \times 11.1 + 0.5 \times (1.47 \times 4.17)$	95.20	23.23	118.43	
1-201	$8.3 \times 11.1 + 0.5 \times (1.47 \times 4.17)$	95.20	23.23	118.43	
1-202	$3 \times 0.9 + 4.8 \times 1.1 + 10.3 \times 7.5 + 0.5 \times (4 \times 1.47)$	88.17	21.52	109.69	
1-203	$3 \times 0.9 + 4.8 \times 1.1 + 7.5 \times 10.3 + 0.5 \times (4 \times 1.47)$	88.17	21.52	109.69	
1-204	$8.3 \times 11.1 + 0.5 \times (1.47 \times 4.17)$	95.20	23.23	118.43	
1-301	$8.3 \times 11.1 + 0.5 \times (1.47 \times 4.17)$	95.20	23.23	118.43	
1-302	$3 \times 0.9 + 4.8 \times 1.1 + 10.3 \times 7.5 + 0.5 \times (4 \times 1.47)$	88.17	21.52	109.69	
1-303	$3 \times 0.9 + 4.8 \times 1.1 + 7.5 \times 10.3 + 0.5 \times (4 \times 1.47)$	88.17	21.52	109.69	
1-304	$8.3 \times 11.1 + 0.5 \times (1.47 \times 4.17)$	95.20	23.23	118.43	

[illegible]

1-1402	$3*0.9+4.8*1.1+10.3*7.5+0.5*(4*1.47)$	88.17	21.52	109.69
1-1403	$3*0.9+4.8*1.1+7.5*10.3+0.5*(4*1.47)$	88.17	21.52	109.69
1-1404	$8.3*11.1+0.5*(1.47*4.17)$	95.20	23.23	118.43
1-1501	$8.3*11.1+0.5*(1.47*4.17)$	95.20	23.23	118.43
1-1502	$3*0.9+4.8*1.1+10.3*7.5+0.5*(4*1.47)$	88.17	21.52	109.69
1-1503	$3*0.9+4.8*1.1+7.5*10.3+0.5*(4*1.47)$	88.17	21.52	109.69
1-1504	$8.3*11.1+0.5*(1.47*4.17)$	95.20	23.23	118.43
1-1601	$8.3*11.1+0.5*(1.47*4.17)$	95.20	23.23	118.43
1-1602	$3*0.9+4.8*1.1+10.3*7.5+0.5*(4*1.47)$	88.17	21.52	109.69
1-1603	$3*0.9+4.8*1.1+7.5*10.3+0.5*(4*1.47)$	88.17	21.52	109.69
1-1604	$8.3*11.1+0.5*(1.47*4.17)$	95.20	23.23	118.43
1-1701	$8.3*11.1+0.5*(1.47*4.17)$	95.20	23.23	118.43
1-1702	$3*0.9+4.8*1.1+10.3*7.5+0.5*(4*1.47)$	88.17	21.52	109.69
1-1703	$3*0.9+4.8*1.1+7.5*10.3+0.5*(4*1.47)$	88.17	21.52	109.69
1-1704	$8.3*11.1+0.5*(1.47*4.17)$	95.20	23.23	118.43
1-1801	$8.3*11.1+0.5*(1.47*4.17)$	95.20	23.23	118.43
1-1802	$3*0.9+4.8*1.1+10.3*7.5+0.5*(4*1.47)$	88.17	21.52	109.69
1-1803	$3*0.9+4.8*1.1+7.5*10.3+0.5*(4*1.47)$	88.17	21.52	109.69
1-1804	$8.3*11.1+0.5*(1.47*4.17)$	95.20	23.23	118.43
1-1901	$8.3*11.1+0.5*(1.47*4.17)$	95.20	23.23	118.43
1-1902	$3*0.9+4.8*1.1+10.3*7.5+0.5*(4*1.47)$	88.17	21.52	109.69
1-1903	$3*0.9+4.8*1.1+7.5*10.3+0.5*(4*1.47)$	88.17	21.52	109.69
1-1904	$8.3*11.1+0.5*(1.47*4.17)$	95.20	23.23	118.43
1-2001	$8.3*11.1+0.5*(1.47*4.17)$	95.20	23.23	118.43
1-2002	$3*0.9+4.8*1.1+10.3*7.5+0.5*(4*1.47)$	88.17	21.52	109.69
1-2003	$3*0.9+4.8*1.1+7.5*10.3+0.5*(4*1.47)$	88.17	21.52	109.69
1-2004	$8.3*11.1+0.5*(1.47*4.17)$	95.20	23.23	118.43
1-2101	$8.3*11.1+0.5*(1.47*4.17)$	95.20	23.23	118.43
1-2102	$3*0.9+4.8*1.1+10.3*7.5+0.5*(4*1.47)$	88.17	21.52	109.69
1-2103	$3*0.9+4.8*1.1+7.5*10.3+0.5*(4*1.47)$	88.17	21.52	109.69
1-2104	$8.3*11.1+0.5*(1.47*4.17)$	95.20	23.23	118.43
1-2201	$8.3*11.1+0.5*(1.47*4.17)$	95.20	23.23	118.43
1-2202	$3*0.9+4.8*1.1+10.3*7.5+0.5*(4*1.47)$	88.17	21.52	109.69
1-2203	$3*0.9+4.8*1.1+7.5*10.3+0.5*(4*1.47)$	88.17	21.52	109.69
1-2204	$8.3*11.1+0.5*(1.47*4.17)$	95.20	23.23	118.43
1-2301	$8.3*11.1+0.5*(1.47*4.17)$	95.20	23.23	118.43
1-2302	$3*0.9+4.8*1.1+10.3*7.5+0.5*(4*1.47)$	88.17	21.52	109.69
1-2303	$3*0.9+4.8*1.1+7.5*10.3+0.5*(4*1.47)$	88.17	21.52	109.69
1-2304	$8.3*11.1+0.5*(1.47*4.17)$	95.20	23.23	118.43
1-2401	$8.3*11.1+0.5*(1.47*4.17)$	95.20	23.23	118.43
1-2402	$3*0.9+4.8*1.1+10.3*7.5+0.5*(4*1.47)$	88.17	21.52	109.69

1-2403	$3*0.9+4.8*1.1+7.5*10.3+0.5*(4*1.47)$	88.17	21.52	109.69
1-2404	$8.3*11.1+0.5*(1.47*4.17)$	95.20	23.23	118.43
1-2501	$8.3*11.1+0.5*(1.47*4.17)$	95.20	23.23	118.43
1-2502	$3*0.9+4.8*1.1+10.3*7.5+0.5*(4*1.47)$	88.17	21.52	109.69
1-2503	$3*0.9+4.8*1.1+7.5*10.3+0.5*(4*1.47)$	88.17	21.52	109.69
1-2504	$8.3*11.1+0.5*(1.47*4.17)$	95.20	23.23	118.43
1-2601	$8.3*11.1+0.5*(1.47*4.17)$	95.20	23.23	118.43
1-2602	$3*0.9+4.8*1.1+10.3*7.5+0.5*(4*1.47)$	88.17	21.52	109.69
1-2603	$3*0.9+4.8*1.1+7.5*10.3+0.5*(4*1.47)$	88.17	21.52	109.69
1-2604	$8.3*11.1+0.5*(1.47*4.17)$	95.20	23.23	118.43
1-2701	$8.3*11.1+0.5*(1.47*4.17)$	95.20	23.23	118.43
1-2702	$3*0.9+4.8*1.1+10.3*7.5+0.5*(4*1.47)$	88.17	21.52	109.69
1-2703	$3*0.9+4.8*1.1+7.5*10.3+0.5*(4*1.47)$	88.17	21.52	109.69
1-2704	$8.3*11.1+0.5*(1.47*4.17)$	95.20	23.23	118.43
合 计				12324.96
分摊系数	计 算 式			系 数
K3	$(9901.710*0.038955+9901.710*0.205116)/9901.710$			0.244071052
室 号	计 算 式	套内建筑面积	分摊面积	套建筑面积
地下室风井 105	$2*0.85$	1.70	0.07	1.77
合 计				1.77
分摊系数	计 算 式			系 数
K2	$(1.700*0.038955)/1.700$			0.038955294
室 号	计 算 式	套内建筑面积	分摊面积	套建筑面积
核心筒-101	$1.025*0.025+3.625*1.425+5.225*5.875+1.475*2.6+2.325*2.625+2.3*1.525$	49.33	4.44	53.77
水暖井-102	$0.975*1.1$	1.07	0.10	1.17
电信间-104	$4.7*1.7$	7.99	0.72	8.71
配电间-103	$3.8*4.05$	15.39	1.38	16.77
合 计				80.42
分摊系数	计 算 式			系 数
K1	$(73.786*0.089973)/73.786$			0.089973342



仁华小区经济适用房 2#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
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	地下部分
外半墙	1 层至 27 层	地上各功能区
一单元电井、电梯间、楼梯间、门廊、前室、室外连廊、水暖井	1 层至 27 层	一单元住宅
地下室风井	1 层	地下部分
外墙设计厚度说明：-1 层外墙厚度为 200mm，部分外墙厚度为 100mm、250mm；首层外墙厚度为 200mm；二至 27 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：



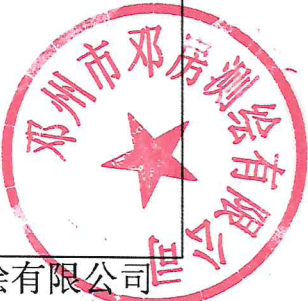
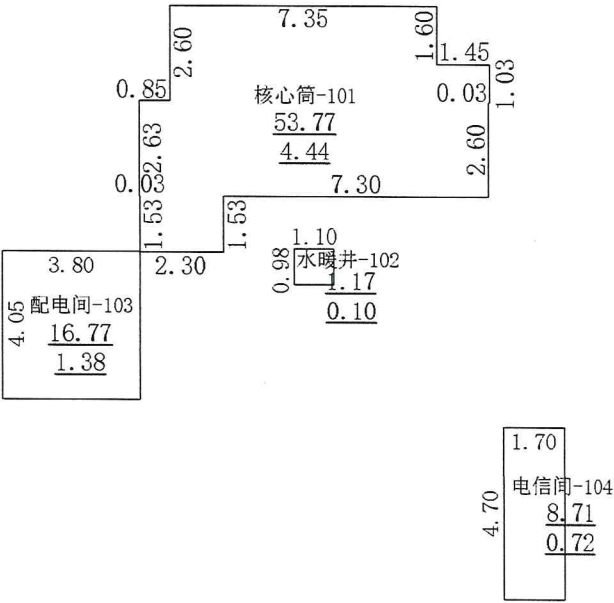
建设单位名称（盖章）



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)	73.78
测绘幢号	2#楼					建成年份		层共有面积(m²)	6.64
总层数	28	地上层数	27	地下层数	1	所在层数	-1	层建筑面积(m²)	80.42

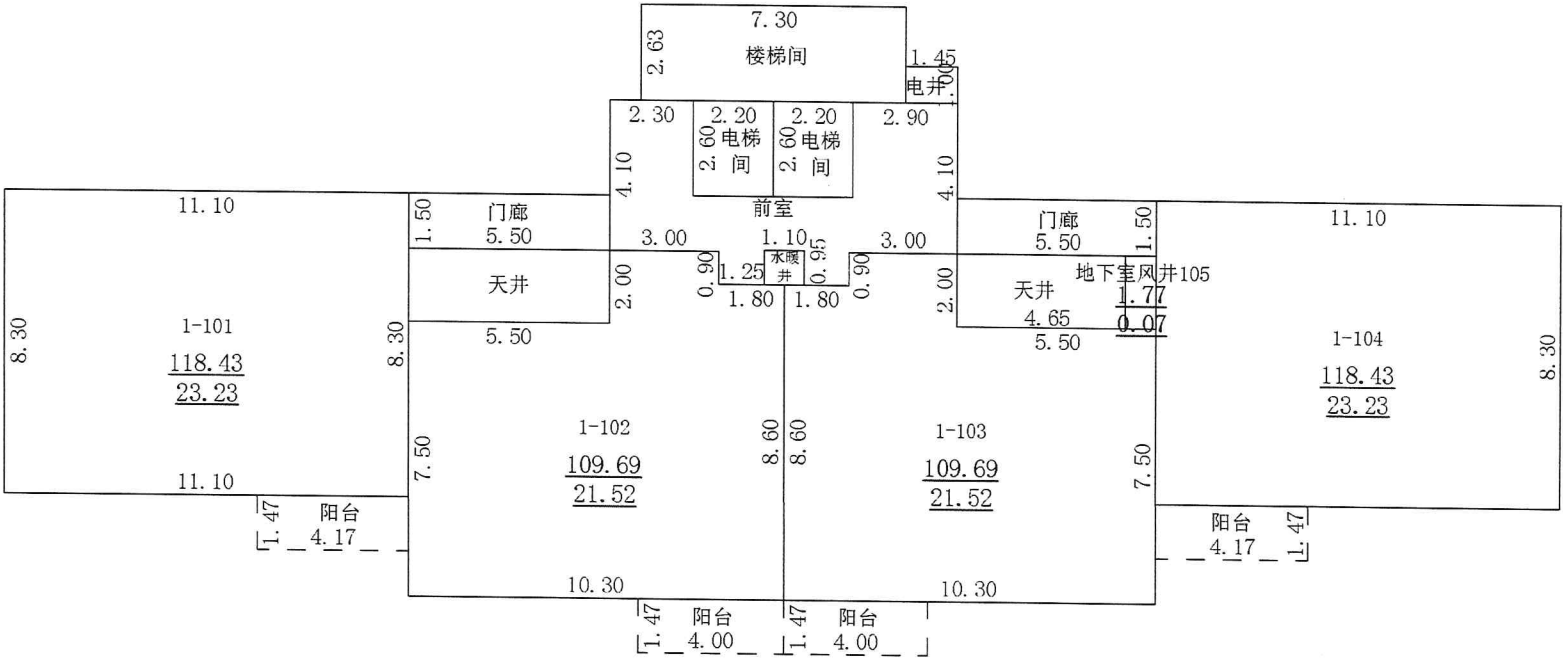
北



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)	368.44
测绘幢号	2#楼					建成年份		层共有面积(m²)	89.57
总层数	28	地上层数	27	地下层数	1	所在层数	1	层建筑面积(m²)	458.01

北



2025年06月25日

测绘人:尚云山 贾喜洋

校核人:胡健

比例 1:200

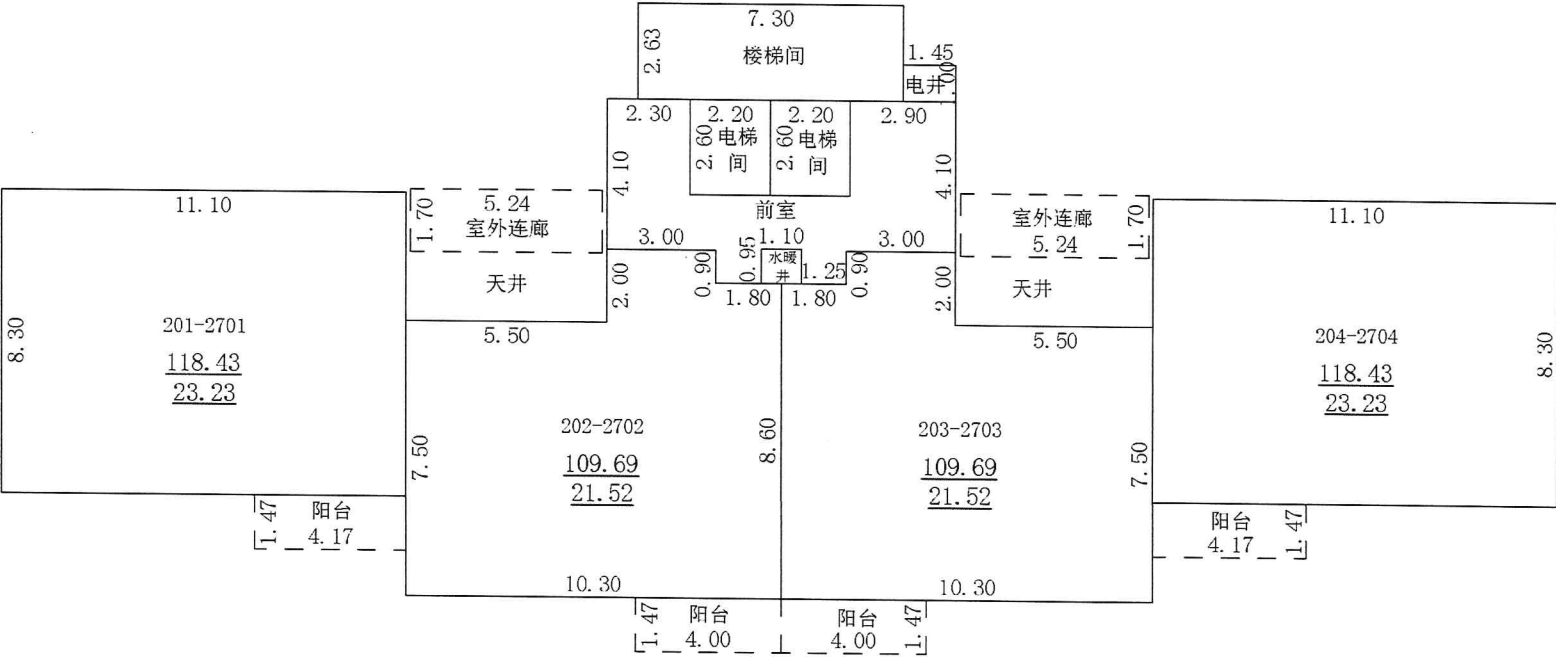
邓州市邓房测绘有限公司



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)	366.74
测绘幢号	2#楼					建成年份		层共有面积(m²)	89.50
总层数	28	地上层数	27	地下层数	1	所在层数	2-27	层建筑面积(m²)	456.24

北



2025年06月25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

