南阳市房产面积(预测)测绘报告书

测绘单位自编号：NY(2025)0017

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 1#楼

（测绘单位盖章）

2025 年 07 月 21 日

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　邓州市市场监督管理局 行政审批专用章
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

我方本项目负责人陈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：陈保强

验收日期：2018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	1#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	9873.18	套内面积	7569.77
				地下层数	1			分摊面积	2303.41

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	9377.37	81	/	1-27	共	共	共	共
	非机动车库	剪力墙	-1	458.57	/	1	-1	共	共	共	共
	配电间	剪力墙	-1	21.70	/	1	-1	共	共	共	共
	电信间	剪力墙	-1	15.54	/	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配电间面积21.70㎡，位于-1层为地上地下部分服务的电信间面积15.54㎡，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1#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
7569.770	2303.410	9873.18	

功 能 区 划 分		
功能区名称	功 能 区 户 室	功能区面积(㎡)
地下各功能区	电信间-103、非机动车库-101、配电间-102	305.687
住宅	1-1001、1-1002、1-1003、1-101、1-102、1-103、1-1101、1-1102、1-1103、1-1201、1-1202、1-1203、1-1301、1-1302、1-1303、1-1401、1-1402、1-1403、1-1501、1-1502、1-1503、1-1601、1-1602、1-1603、1-1701、1-1702、1-1703、1-1801、1-1802、1-1803、1-1901、1-1902、1-1903、1-2001、1-2002、1-2003、1-201、1-202、1-203、1-2101、1-2102、1-2103、1-2201、1-2202、1-2203、1-2301、1-2302、1-2303、1-2401、1-2402、1-2403、1-2501、1-2502、1-2503、1-2601、1-2602、1-2603、1-2701、1-2702、1-2703、1-301、1-302、1-303、1-401、1-402、1-403、1-501、1-502、1-503、1-601、1-602、1-603、1-701、1-702、1-703、1-801、1-802、1-803、1-901、1-902、1-903	7263.902

共 用 区 划 分		
公用区名称	共 用 区 面 积 部 位	共用区面积(㎡)
地下部分共用	电井、电梯间、风井、楼梯间、排烟机房、前室、水暖井、送风机房、外半墙	190.123
地上部分共用	外半墙	436.287
住宅共用	电井、电梯间、楼梯间、门厅、前室、室外连廊、水暖井	1676.961

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	0.621951	190.123/305.687	地下部分共用/地下各功能区
K1(2)	住宅共用	0.048797	436.288/(1676.962+7263.904)	地上部分共用/(住宅共用+住宅)
K2(1)	住宅	0.242128	(1676.962+81.831)/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	1#楼	
座 落	南阳市建设路以南、博望路以东	结 构	剪力墙	层 次	28
功能区	计 算 式			建筑面积	
住宅	+(11.1*7.9)*27+(3.9*0.9+7.5*10.8)*27+(7.9*11.1)*27+(0.5*(1.47*4.17))*54+(0.5*(1.47*4.1))*27+2113.250			7263.90	
地下各功能区	0.65*0.025+0.85*0.025+4.6*2.9+2.9*2.8+2.925*0.5+8.7*0.025-(2.175*0.025)- (2.625*0.025)+3.1*0.025+5.5*0.6+5.8*0.025+2.9*3.325+10.8*17.875+7.9*0.55+7.875*0.85+7.9*2.4+11.1*0.15+11.075*0.65+11.1*2.8+11.075*0.775-1*(0.925*0.85+0.95*0.25)- 1*(1.175*0.925)+190.123			305.69	
合 计	---			7569.59	
共用部位	计 算 式			面 积	
地下部分共用	2.2*0.025+2.65*2.1+2.625*2.8+2.625*2.5+2.65*0.3+2.675*2.1+10.6*4.4+0.65*0.025+0.575*0.025+2.375*2.2+2.175*2.4+2.625*2.725+2.525*2.175+3.65*2.2+3.425*0.2+3.45*2.5+1.15*0.025+3.675*0.025+0.975*6.05+3.975*0.025+6.25*3.075+6.3*2.4+6.85*0.3+6.875*2.05+6.125*0.05+5.5*1+3.1*0.025+10.8*4.4-(5.15*2.7)- (5.1*0.5)-(9.5*1.7)- (14.35*0.2)+6.25*0.8+2.2*0.05+5.7*1+8.1*3.6+11*6.15+15.9*2.65+16.1*20.5+13.2*0.3-1*(10.6*4.4+8.7*0.025+4.375*3.2- (2.8*0.025)+6.05*1+13.55*2.1+13.525*2.8+30.675*0.025+1.025*0.025+33.975*5.475+32.925*2.35+32.175*0.025+29.1*2.9+31.9*0.025)+0.925*0.85+0.95*0.25+0.925*1.175			190.123	
地上部分共用	-(6.64*1.54-1*(6.9*1.8))- (3.44*2.2)+8.16*9.75+11.06*2.9+23.51*8.16+13.76*4.9-1*(-(3.7*2.2)+7.9*9.75+12.8*1.35+15.7*10.8+12.8*1.35+7.9*9.75)+(2.435*0.03-(3.04*3.45)-(3.19*1.8)-(5.39*1.24)-(3.19*2.96)- (3.44*2.2)+8.16*9.75+11.06*2.9+23.51*8.16+13.76*4.9- 1*(4.925*2.175+4.9*1.275-(6.9*1.85)-(9.1*1.425)-(6.9*2.725)-(7.15*2.2)+7.9*9.75+12.8*1.35+15.7*10.8+12.8*1.35+7.9*9.75))*26			436.287	
住宅共用	2.625*2.5+2.65*2.4+2.65*2.2+2.625*2.7+(2.35*2.2)*27+(2.4*2.15)*27+2.725*2.625+(2.175*2.525)*27-(2.175*0.025)+3.45*2.7-(2.625*0.025)+1.65*0.95+6.9*0.05+10.8*1.45+(1.1*0.95)*27+1.15*0.95+(4.9*2.625+2.4*0.025)*26+(2.2*0.025+2.625*4.9)*26+(2.625*2.725)*26+(1.275*0.025+2.375*1.65+1.425*0.05)*26+(0.95*1.15)*26+(0.5*(6.64*0.23+1.24*1.015+1.21*2.435+1.445*3.19+1.24*2.2))*26			1676.961	
合 计	---			2303.371	
室 号	计 算 式	套内建筑面积	分摊面积	套建筑面积	
1-101	11.1*7.9+0.5*(1.47*4.17)	90.76	26.40	117.16	
1-102	3.9*0.9+7.5*10.8+0.5*(1.47*4.1)	87.52	25.47	112.99	
1-103	7.9*11.1+0.5*(1.47*4.17)	90.76	26.40	117.16	

1-201	11.1*7.9+0.5*(1.47*4.17)	90.76	26.40	117.16
1-202	3.9*0.9+7.5*10.8+0.5*(1.47*4.1)	87.52	25.47	112.99
1-203	7.9*11.1+0.5*(1.47*4.17)	90.76	26.40	117.16
1-301	11.1*7.9+0.5*(1.47*4.17)	90.76	26.40	117.16
1-302	3.9*0.9+7.5*10.8+0.5*(1.47*4.1)	87.52	25.47	112.99
1-303	7.9*11.1+0.5*(1.47*4.17)	90.76	26.40	117.16
1-401	11.1*7.9+0.5*(1.47*4.17)	90.76	26.40	117.16
1-402	3.9*0.9+7.5*10.8+0.5*(1.47*4.1)	87.52	25.47	112.99
1-403	7.9*11.1+0.5*(1.47*4.17)	90.76	26.40	117.16
1-501	11.1*7.9+0.5*(1.47*4.17)	90.76	26.40	117.16
1-502	3.9*0.9+7.5*10.8+0.5*(1.47*4.1)	87.52	25.47	112.99
1-503	7.9*11.1+0.5*(1.47*4.17)	90.76	26.40	117.16
1-601	11.1*7.9+0.5*(1.47*4.17)	90.76	26.40	117.16
1-602	3.9*0.9+7.5*10.8+0.5*(1.47*4.1)	87.52	25.47	112.99
1-603	7.9*11.1+0.5*(1.47*4.17)	90.76	26.40	117.16
1-701	11.1*7.9+0.5*(1.47*4.17)	90.76	26.40	117.16
1-702	3.9*0.9+7.5*10.8+0.5*(1.47*4.1)	87.52	25.47	112.99
1-703	7.9*11.1+0.5*(1.47*4.17)	90.76	26.40	117.16
1-801	11.1*7.9+0.5*(1.47*4.17)	90.76	26.40	117.16
1-802	3.9*0.9+7.5*10.8+0.5*(1.47*4.1)	87.52	25.47	112.99
1-803	7.9*11.1+0.5*(1.47*4.17)	90.76	26.40	117.16
1-901	11.1*7.9+0.5*(1.47*4.17)	90.76	26.40	117.16
1-902	3.9*0.9+7.5*10.8+0.5*(1.47*4.1)	87.52	25.47	112.99
1-903	7.9*11.1+0.5*(1.47*4.17)	90.76	26.40	117.16
1-1001	11.1*7.9+0.5*(1.47*4.17)	90.76	26.40	117.16
1-1002	3.9*0.9+7.5*10.8+0.5*(1.47*4.1)	87.52	25.47	112.99
1-1003	7.9*11.1+0.5*(1.47*4.17)	90.76	26.40	117.16
1-1101	11.1*7.9+0.5*(1.47*4.17)	90.76	26.40	117.16
1-1102	3.9*0.9+7.5*10.8+0.5*(1.47*4.1)	87.52	25.47	112.99
1-1103	7.9*11.1+0.5*(1.47*4.17)	90.76	26.40	117.16
1-1201	11.1*7.9+0.5*(1.47*4.17)	90.76	26.40	117.16
1-1202	3.9*0.9+7.5*10.8+0.5*(1.47*4.1)	87.52	25.47	112.99
1-1203	7.9*11.1+0.5*(1.47*4.17)	90.76	26.40	117.16
1-1301	11.1*7.9+0.5*(1.47*4.17)	90.76	26.40	117.16
1-1302	3.9*0.9+7.5*10.8+0.5*(1.47*4.1)	87.52	25.47	112.99
1-1303	7.9*11.1+0.5*(1.47*4.17)	90.76	26.40	117.16
1-1401	11.1*7.9+0.5*(1.47*4.17)	90.76	26.40	117.16
1-1402	3.9*0.9+7.5*10.8+0.5*(1.47*4.1)	87.52	25.47	112.99
1-1403	7.9*11.1+0.5*(1.47*4.17)	90.76	26.40	117.16

1-1501	11.1*7.9+0.5*(1.47*4.17)	90.76	26.40	117.16
1-1502	3.9*0.9+7.5*10.8+0.5*(1.47*4.1)	87.52	25.47	112.99
1-1503	7.9*11.1+0.5*(1.47*4.17)	90.76	26.40	117.16
1-1601	11.1*7.9+0.5*(1.47*4.17)	90.76	26.40	117.16
1-1602	3.9*0.9+7.5*10.8+0.5*(1.47*4.1)	87.52	25.47	112.99
1-1603	7.9*11.1+0.5*(1.47*4.17)	90.76	26.40	117.16
1-1701	11.1*7.9+0.5*(1.47*4.17)	90.76	26.40	117.16
1-1702	3.9*0.9+7.5*10.8+0.5*(1.47*4.1)	87.52	25.47	112.99
1-1703	7.9*11.1+0.5*(1.47*4.17)	90.76	26.40	117.16
1-1801	11.1*7.9+0.5*(1.47*4.17)	90.76	26.40	117.16
1-1802	3.9*0.9+7.5*10.8+0.5*(1.47*4.1)	87.52	25.47	112.99
1-1803	7.9*11.1+0.5*(1.47*4.17)	90.76	26.40	117.16
1-1901	11.1*7.9+0.5*(1.47*4.17)	90.76	26.40	117.16
1-1902	3.9*0.9+7.5*10.8+0.5*(1.47*4.1)	87.52	25.47	112.99
1-1903	7.9*11.1+0.5*(1.47*4.17)	90.76	26.40	117.16
1-2001	11.1*7.9+0.5*(1.47*4.17)	90.76	26.40	117.16
1-2002	3.9*0.9+7.5*10.8+0.5*(1.47*4.1)	87.52	25.47	112.99
1-2003	7.9*11.1+0.5*(1.47*4.17)	90.76	26.40	117.16
1-2101	11.1*7.9+0.5*(1.47*4.17)	90.76	26.40	117.16
1-2102	3.9*0.9+7.5*10.8+0.5*(1.47*4.1)	87.52	25.47	112.99
1-2103	7.9*11.1+0.5*(1.47*4.17)	90.76	26.40	117.16
1-2201	11.1*7.9+0.5*(1.47*4.17)	90.76	26.40	117.16
1-2202	3.9*0.9+7.5*10.8+0.5*(1.47*4.1)	87.52	25.47	112.99
1-2203	7.9*11.1+0.5*(1.47*4.17)	90.76	26.40	117.16
1-2301	11.1*7.9+0.5*(1.47*4.17)	90.76	26.40	117.16
1-2302	3.9*0.9+7.5*10.8+0.5*(1.47*4.1)	87.52	25.47	112.99
1-2303	7.9*11.1+0.5*(1.47*4.17)	90.76	26.40	117.16
1-2401	11.1*7.9+0.5*(1.47*4.17)	90.76	26.40	117.16
1-2402	3.9*0.9+7.5*10.8+0.5*(1.47*4.1)	87.52	25.47	112.99
1-2403	7.9*11.1+0.5*(1.47*4.17)	90.76	26.40	117.16
1-2501	11.1*7.9+0.5*(1.47*4.17)	90.76	26.40	117.16
1-2502	3.9*0.9+7.5*10.8+0.5*(1.47*4.1)	87.52	25.47	112.99
1-2503	7.9*11.1+0.5*(1.47*4.17)	90.76	26.40	117.16
1-2601	11.1*7.9+0.5*(1.47*4.17)	90.76	26.40	117.16
1-2602	3.9*0.9+7.5*10.8+0.5*(1.47*4.1)	87.52	25.47	112.99
1-2603	7.9*11.1+0.5*(1.47*4.17)	90.76	26.40	117.16
1-2701	11.1*7.9+0.5*(1.47*4.17)	90.76	26.40	117.16
1-2702	3.9*0.9+7.5*10.8+0.5*(1.47*4.1)	87.52	25.47	112.99
1-2703	7.9*11.1+0.5*(1.47*4.17)	90.76	26.40	117.16

合　计				9377.37
分摊系数	计　算　式			系　数
K2	(7263.904*0.048797+7263.904*0.242128)/7263.904			0.290924750
室　号	计 算 式	套内建筑面积	分摊面积	套建筑面积
电信间-103	2.9*2.8+2.925*0.5	9.58	5.96	15.54
非机动车库-101	8.7*0.025-(2.175*0.025)-(2.625*0.025)+3.1*0.025+5.5*0.6+5.8*0.025+2.9*3.325+10.8*17.875+7.9*0.55+7.875*0.85+7.9*2.4+11.1*0.15+11.075*0.65+11.1*2.8+11.075*0.775-1*(0.925*0.85+0.95*0.25)-1*(1.175*0.925)	282.73	175.84	458.57
配电间-102	0.65*0.025+0.85*0.025+4.6*2.9	13.38	8.32	21.70
合　计				495.81
分摊系数	计　算　式			系　数
K1	(305.687*0.621951)/305.687			0.621951052

仁华小区经济适用房 1#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	地上地下部分
配电间	-1	地上地下部分

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
电井、电梯间、风井、楼梯间、排烟机房、前室、水暖井、送风机房、	-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、门厅、前室、室外连廊、水暖井	1 层至 27 层	一单元住宅

外墙设计厚度说明：-1 层外墙厚度为 200mm，部分外墙厚度为 250mm；首层外墙厚度为 200mm；2 至 27 层外墙厚度为 200mm；外墙保温厚度为 30mm。

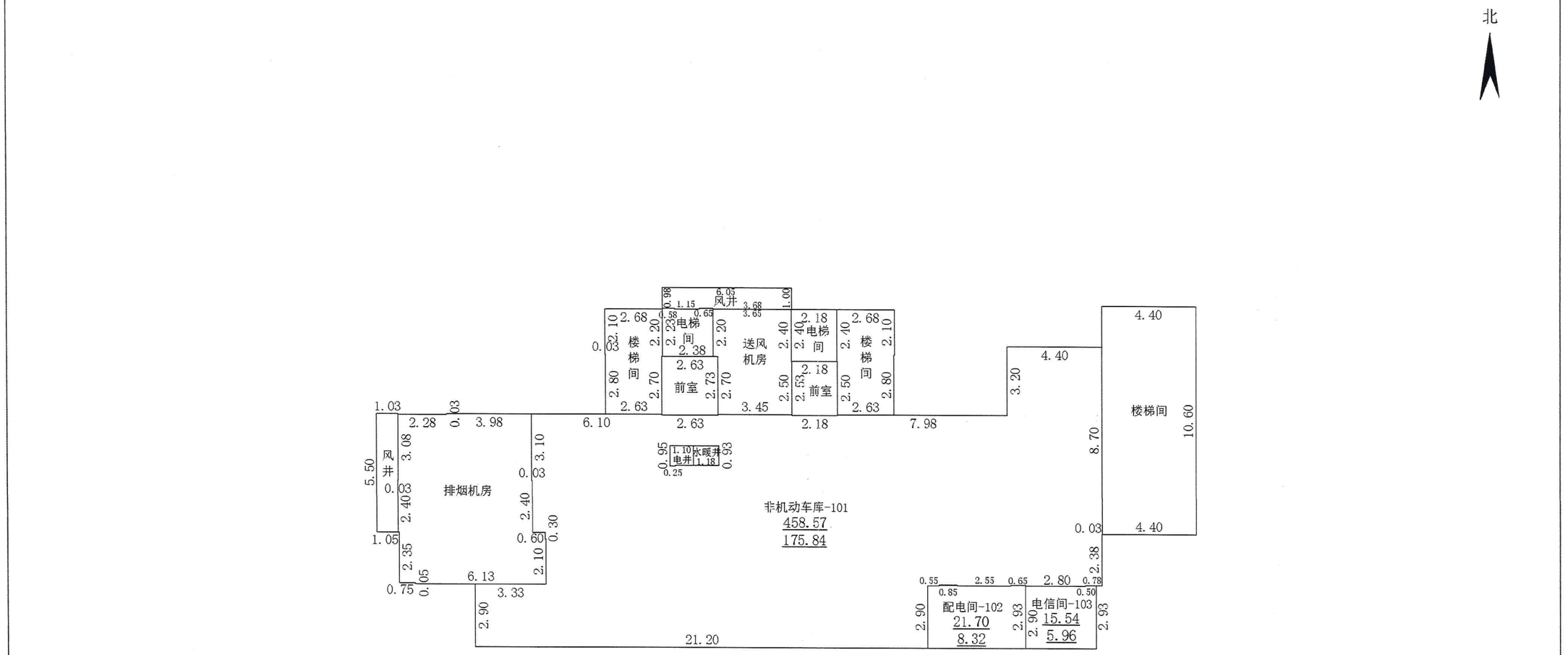
设计单位名称（盖章）

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(㎡)	305.69
测绘幢号	1#楼					建成年份		层共有面积(㎡)	190.12
总层数	28	地上层数	27	地下层数	1	所在层数	-1	层建筑面积(㎡)	495.81



2025年06月25日

比例 1:200

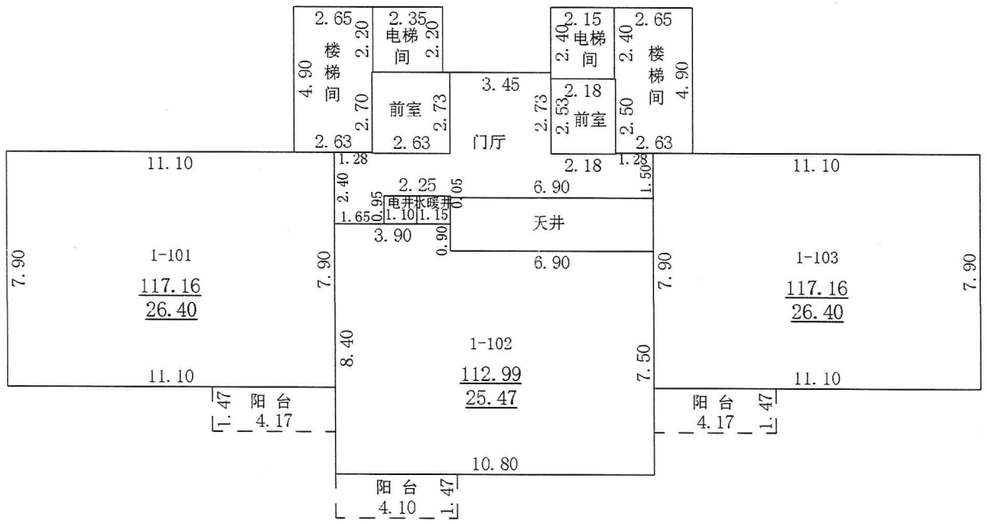
测绘人:尚云山 贾喜洋　　校核人：胡健

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(㎡)	269.04
测绘幢号	1#楼					建成年份		层共有面积(㎡)	78.27
总层数	28	地上层数	27	地下层数	1	所在层数	1	层建筑面积(㎡)	347.31

北



2025年06月25日

比例 1:200

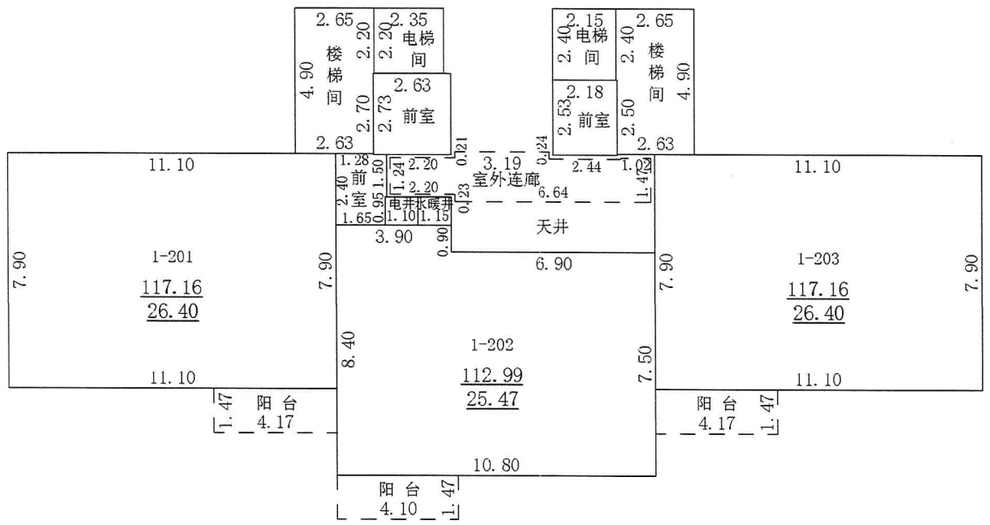
测绘人:尚云山 贾喜洋　　校核人：胡健

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(㎡)	269.04
测绘幢号	1#楼					建成年份		层共有面积(㎡)	78.27
总层数	28	地上层数	27	地下层数	1	所在层数	2-27层	层建筑面积(㎡)	347.31

北



2025年06月25日

比例 1:200

邓州市邓房测绘有限公司

测绘人:尚云山 贾喜洋　　校核人：胡健