

南阳市房产面积(预测)测绘报告书

测绘单位自编号: NY(2025)00027

测绘类型: 房产面积预测绘

房产坐落: 南阳市光武大道以北、明山路以东

测绘单位: 邓州市邓房测绘有限公司

建设单位: 中铁建投南阳城市开发有限公司

测绘幢号: 南阳市宛城区汉城河片区城市更新项目(光武路汉城河子地块)6#楼



2025 年 07 月 29 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（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：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
营业期限 2011年03月15日至2030年03月14日
住所 邓州市张楼乡星河湾小区13-1-5

登记机关

2022年03月15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



乙级测绘资质证书

专业类别：乙级：摄影测量与遥感、工程测量、界线与不动产测绘、地理信息系统工程。***

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：乙测资字41500468

有效期至：2026年9月28日

发证机关（印章）

2021年9月29日



No.005041

中华人民共和国自然资源部监制

咨询电话：17527775306

建设单位验收结论

我方本项目负责人陈红清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：陈红清

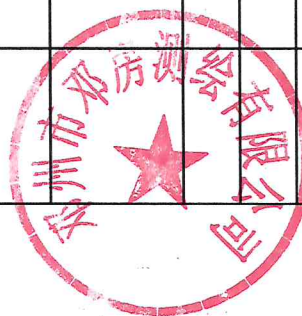
验收日期：2025年7月23日

建设单位：中铁建投南阳城市开发有限公司



房屋状况表

房屋坐落	南阳市光武大道以北、明山路以东			测绘幢号	6#楼			建成年份	/			
建设单位 (产权人)	中铁建投 南阳城市 开发有限公司	总层数	28	地上层数	27	总建筑面积	12789.98	套内面积	9970.01			
				地下层数	1			分摊面积	2819.97			
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	12745.62	108	/	1-27	共	共	共	共	
	排烟井、送风井	剪力墙	1	4.86	/	2	1	共	共	共	共	
	屋面梯间	剪力墙	出屋面层	39.50	/	2	出屋面层	共	共	共	共	
备注	需要说明的其他问题：其中为整幢服务的屋面梯间面积 39.50 m ² ，位于 1 层为地下部分服务的地下排烟井、送风井面积 4.86 m ² ，以上面积均计入总建筑面积。											



幢分摊说明书

幢名称	南阳市宛城区汉城河片区城市更新项目（光武路汉城河子地块）6#楼		房屋座落	南阳市光武大道以北、明山路以东	
幢套内面积	幢共有面积	幢建筑面积		备 注	
9970.010	2819.970	12789.98			
功 能 区 划 分					
功能区名称	功 能 区 户 室			功能区面积(m²)	
（功能区1） 一单元住宅	1-1001、1-1002、1-1003、1-1004、1-101、1-102、1-103、1-104、1-1101、1-1102、1-1103、1-1104、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			9927.468	
（功能区2） 一单元送风井、 排烟井及屋面梯间	排烟井106、送风井105、屋面梯间01、屋面梯间02			42.653	
共 用 区 划 分					
公用区名称	共 用 区 面 积 部 位			共用区面积(m²)	
地上部分共用	外半墙			491.305	
1单元住宅共用	大堂（扩大合用前室）、电井、电梯间、楼梯间、前室、室外连廊、水暖井、走道			2328.691	
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)	一单元送风井、排烟井及屋面梯间、1单元住宅共用	0.039947	491.305/(42.653-2328.691+9927.468)	地上部分共用/(一单元送风井、排烟井及屋面梯间+1单元住宅共用+一单元住宅)	
K2(1)	一单元住宅	0.243941	(2328.691+93.025)/9927.468	(1单元住宅共用+1单元住宅共用*K1(1))/一单元住宅	

面积计算报告（预）

委托单位	中铁建投南阳城市开发有限公司		幢号	6#	
座 落	南阳市光武大道以北、明山路以东	结 构	剪力墙	层 次	27
功能区	计 算 式			建筑面积	
一单元送风井、排烟井及屋面梯间	$2.1 \times 1.2 + 2.7 \times 0.7975 + 2.4 \times 2.4 + 4.9 \times 2.7 + 4.9 \times 2.7 + 2.4 \times 2.4 + 1.704$			42.65	
一单元住宅	$0.71 \times 0.7 + 11.35 \times 0.6 + 14 \times 5.6 + 3.75 \times 1.75 + 10.1 \times 7.3 + 4.5 \times 0.45 + 2.6 \times 1 + 10.1 \times 7.3 + 2.6 \times 1 + 4.5 \times 0.45 + 6.2 \times 10.25 + 1.1 \times 0.6 + 0.71 \times 0.7 + 3.75 \times 7.35 + (0.5 \times (6 \times 1.7)) \times 54 + (0.5 \times (3.4 \times 1.7)) \times 54 + (0.5 \times (6.15 \times 1.7)) \times 54 + (3.75 \times 1.75 + 6.3 \times 0.71 + 5.6 \times 1.94 + 6.2 \times 11.35) \times 26 + (2.6 \times 1 + 4.5 \times 0.45 + 10.1 \times 7.3) \times 26 + (7.3 \times 5.6 + 7.75 \times 1.9 + 8.75 \times 2.6) \times 26 + (6.2 \times 10.25 + 7.95 \times 1.1 + 7.35 \times 1.94 + 8.05 \times 0.71) \times 26 + 2818.292$			9927.47	
合 计	---			9970.12	
共用部位	计 算 式			面 积	
地上部分共用	$-(7.82 \times 1.5 + 10.92 \times 1.17 - 1 \times (8.1 \times 1.5 + 11.2 \times 1.45)) - (1.66 \times 0.6) + 1.48 \times 0.9 + 2.19 \times 0.1 - (6.57 \times 1.2) + 2.98 \times 0.825 + 5.38 \times 0.35 - (6.22 \times 1.95) + 2.98 \times 0.825 + 5.38 \times 0.35 + 0.99 \times 0.7 + 11.63 \times 0.6 + 14.28 \times 7.35 + 15.48 \times 24.93 + 2.98 \times 0.7975 - 1 \times (- (1.94 \times 0.6) + 1.2 \times 0.9 + 1.91 \times 0.1 - (6.85 \times 1.2) + 2.7 \times 0.825 + 5.1 \times 0.35 - (0.2 \times 0.1) - (6.5 \times 1.95) + 2.7 \times 0.825 + 5.1 \times 0.35 + 0.71 \times 0.7 + 11.35 \times 0.6 + 14 \times 7.35 + 15.2 \times 24.65 + 2.7 \times 0.7975) + (- (1.66 \times 0.6) + 0.99 \times 0.1 + 2.98 \times 0.5 + 5.38 \times 1.55 + 3.18 \times 0.2 + 4.03 \times 0.8 + 5.53 \times 1.55 - (10.92 \times 1.17) - (9.37 \times 1.5) - (8.57 \times 4.03) + 2.98 \times 0.5 + 5.38 \times 1.55 + 0.99 \times 0.7 + 11.63 \times 0.6 + 14.28 \times 32.28 - 1 \times (- (1.94 \times 0.6) + 0.71 \times 0.1 + 2.7 \times 0.5 + 5.1 \times 1.55 + 13.05 \times 0.85 + 13.25 \times 2.9 + 12.25 \times 1.5 + 10.7 \times 1.45 - (1.45 \times 1.55) - (2.95 \times 0.8) + 2.7 \times 0.5 + 5.1 \times 1.55 + 13.15 \times 0.71 + 12.45 \times 1.94 + 13.05 \times 4.05 + 32.6 \times 7.3)) \times 26 + 5.18 \times 2.98 + 2.68 \times 2.4 - 1 \times (4.9 \times 2.7 + 2.4 \times 2.4) + 2.68 \times 2.4 + 5.18 \times 2.98 - 1 \times (2.4 \times 2.4 + 2.7 \times 4.9)$			491.305	
1单元住宅共用	$5.225 \times 2.7 + 2.65 \times 2 + 2.7 \times 3.225 + (2.4 \times 2.4) \times 54 + 3 \times 6.3 + 0.95 \times 2.7 + 2.65 \times 0.95 + 2.9 \times 0.8 + 1.6 \times 2.95 + 1.75 \times 0.05 + 6.05 \times 1.45 + 1.9 \times 1 + 2.65 \times 2.9 + 1.65 \times 0.05 + 1.45 \times 4.15 + 2.45 \times 0.15 + 2.5 \times 1.75 + (2.9 \times 0.05 + 4.9 \times 2.65) \times 52 + (0.95 \times 2.65) \times 52 + (2.9 \times 2.45) \times 26 + (2.9 \times 2.65) \times 26 + (1.5 \times 1.65 + 1.45 \times 2.5 + 2.45 \times 0.15 + 2.5 \times 1.75) \times 26 + (1.9 \times 1 + 1.75 \times 0.05 + 1.65 \times 0.05 + 6.05 \times 1.45) \times 26 + (0.5 \times (7.82 \times 1.46 + 6.02 \times 0.24)) \times 26$			2328.691	
合 计	---			2819.996	
室 号	计 算 式	套内建筑面积	分摊面积	套建筑面积	
排烟井106	2.7×0.7975	2.15	0.09	2.24	
送风井105	2.1×1.2	2.52	0.10	2.62	
屋面梯间01	$2.4 \times 2.4 + 4.9 \times 2.7$	18.99	0.76	19.75	
屋面梯间02	$4.9 \times 2.7 + 2.4 \times 2.4$	18.99	0.76	19.75	
合 计				44.36	
分摊系数	计 算 式			系 数	
K2	$(42.653 \times 0.039947) / 42.653$			0.039947319	
合 计					
室 号	计 算 式	套内建筑面积	分摊面积	套建筑面积	
1-101	$0.71 \times 0.7 + 11.35 \times 0.6 + 14 \times 5.6 + 3.75 \times 1.75 + 0.5 \times (6 \times 1.7) + 0.5 \times (3.4 \times 1.7)$	100.26	28.46	128.72	
1-102	$10.1 \times 7.3 + 4.5 \times 0.45 + 2.6 \times 1 + 0.5 \times (6.15 \times 1.7)$	83.58	23.73	107.31	
1-103	$10.1 \times 7.3 + 2.6 \times 1 + 4.5 \times 0.45 + 0.5 \times (6.15 \times 1.7)$	83.58	23.73	107.31	
1-104	$6.2 \times 10.25 + 1.1 \times 0.6 + 0.71 \times 0.7 + 3.75 \times 7.35 + 0.5 \times (3.4 \times 1.7) + 0.5 \times (6 \times 1.7)$	100.26	28.46	128.72	
1-201	$3.75 \times 1.75 + 6.3 \times 0.71 + 5.6 \times 1.94 + 6.2 \times 11.35 + 0.5 \times (6 \times 1.7) + 0.5 \times (3.4 \times 1.7)$	100.26	28.46	128.72	
1-202	$2.6 \times 1 + 4.5 \times 0.45 + 10.1 \times 7.3 + 0.5 \times (6.15 \times 1.7)$	83.58	23.73	107.31	
1-203	$7.3 \times 5.6 + 7.75 \times 1.9 + 8.75 \times 2.6 + 0.5 \times (6.15 \times 1.7)$	83.58	23.73	107.31	
1-204	$6.2 \times 10.25 + 7.95 \times 1.1 + 7.35 \times 1.94 + 8.05 \times 0.71 + 0.5 \times (3.4 \times 1.7) + 0.5 \times (6 \times 1.7)$	100.26	28.46	128.72	
1-301	$3.75 \times 1.75 + 6.3 \times 0.71 + 5.6 \times 1.94 + 6.2 \times 11.35 + 0.5 \times (6 \times 1.7) + 0.5 \times (3.4 \times 1.7)$	100.26	28.46	128.72	
1-302	$2.6 \times 1 + 4.5 \times 0.45 + 10.1 \times 7.3 + 0.5 \times (6.15 \times 1.7)$	83.58	23.73	107.31	
1-303	$7.3 \times 5.6 + 7.75 \times 1.9 + 8.75 \times 2.6 + 0.5 \times (6.15 \times 1.7)$	83.58	23.73	107.31	
1-304	$6.2 \times 10.25 + 7.95 \times 1.1 + 7.35 \times 1.94 + 8.05 \times 0.71 + 0.5 \times (3.4 \times 1.7) + 0.5 \times (6 \times 1.7)$	100.26	28.46	128.72	
1-401	$3.75 \times 1.75 + 6.3 \times 0.71 + 5.6 \times 1.94 + 6.2 \times 11.35 + 0.5 \times (6 \times 1.7) + 0.5 \times (3.4 \times 1.7)$	100.26	28.46	128.72	

[illegible]

[illegible]

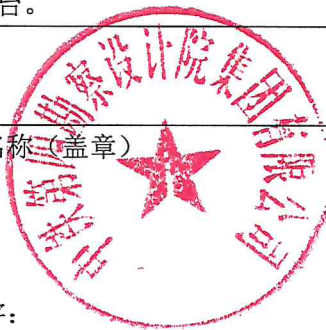
1-2602	$2.6 \times 1 + 4.5 \times 0.45 + 10.1 \times 7.3 + 0.5 \times (6.15 \times 1.7)$	83.58	23.73	107.31
1-2603	$7.3 \times 5.6 + 7.75 \times 1.9 + 8.75 \times 2.6 + 0.5 \times (6.15 \times 1.7)$	83.58	23.73	107.31
1-2604	$6.2 \times 10.25 + 7.95 \times 1.1 + 7.35 \times 1.94 + 8.05 \times 0.71 + 0.5 \times (3.4 \times 1.7) + 0.5 \times (6 \times 1.7)$	100.26	28.46	128.72
1-2701	$3.75 \times 1.75 + 6.3 \times 0.71 + 5.6 \times 1.94 + 6.2 \times 11.35 + 0.5 \times (6 \times 1.7) + 0.5 \times (3.4 \times 1.7)$	100.26	28.46	128.72
1-2702	$2.6 \times 1 + 4.5 \times 0.45 + 10.1 \times 7.3 + 0.5 \times (6.15 \times 1.7)$	83.58	23.73	107.31
1-2703	$7.3 \times 5.6 + 7.75 \times 1.9 + 8.75 \times 2.6 + 0.5 \times (6.15 \times 1.7)$	83.58	23.73	107.31
1-2704	$6.2 \times 10.25 + 7.95 \times 1.1 + 7.35 \times 1.94 + 8.05 \times 0.71 + 0.5 \times (3.4 \times 1.7) + 0.5 \times (6 \times 1.7)$	100.26	28.46	128.72
合 计				12745.62
分摊系数	计 算 式			系 数
K1	$(9927.468 \times 0.039947 + 9927.468 \times 0.243941) / 9927.468$			0.283888260



南阳市宛城区汉城河片区城市更新项目（光武路汉城河子地块）6#楼房屋共用部位设计说明表

房屋坐落：南阳市光武大道以北、明山路以东		
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
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 层至出屋面层	地上各功能区
一单元大堂（扩大合用前室）、楼梯间、电梯间、合用前室、前室、水暖井、电井、走道、室外连廊	1-27 层	一单元住宅
屋面楼梯间	出屋面层	地上及地下部分
外墙设计厚度说明： 1、首层外墙厚度为 200mm，部分外墙厚度为 150mm、210mm、220mm，二至二十七层及出屋面层外墙厚度为 200mm；外墙保温厚度为 40mm。 2、阳台为开敞阳台。		

设计单位名称（盖章）



建设单位名称（盖章）

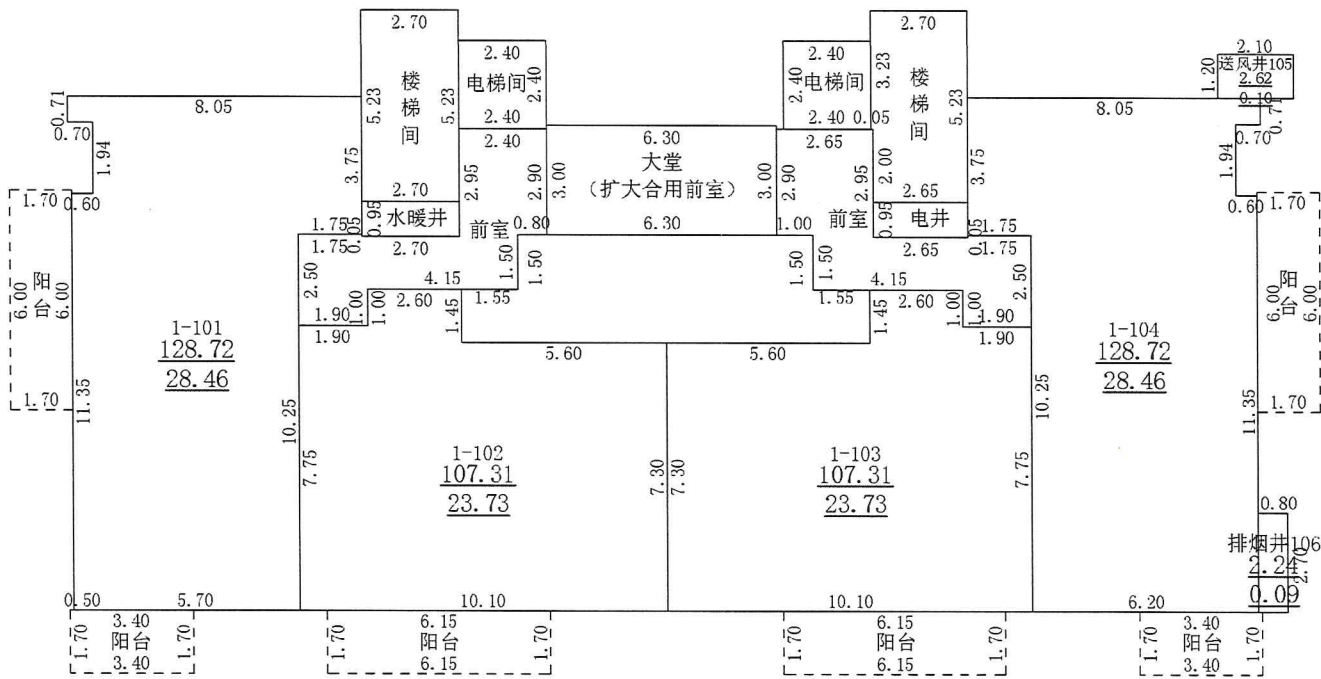


经办人签字：

房产分层图

房产坐落	南阳市光武大道以北、明山路以东					建筑结构	剪力墙	层套内面积(㎡)	372.36
测绘幢号	6#					建成年份		层共有面积(㎡)	119.72
总层数	28	地上层数	27	地下层数	1	所在层数	1	层建筑面积(㎡)	492.08

北



2025年07月29日
测绘人: 孔权

校核人: 胡健

比例 1:200

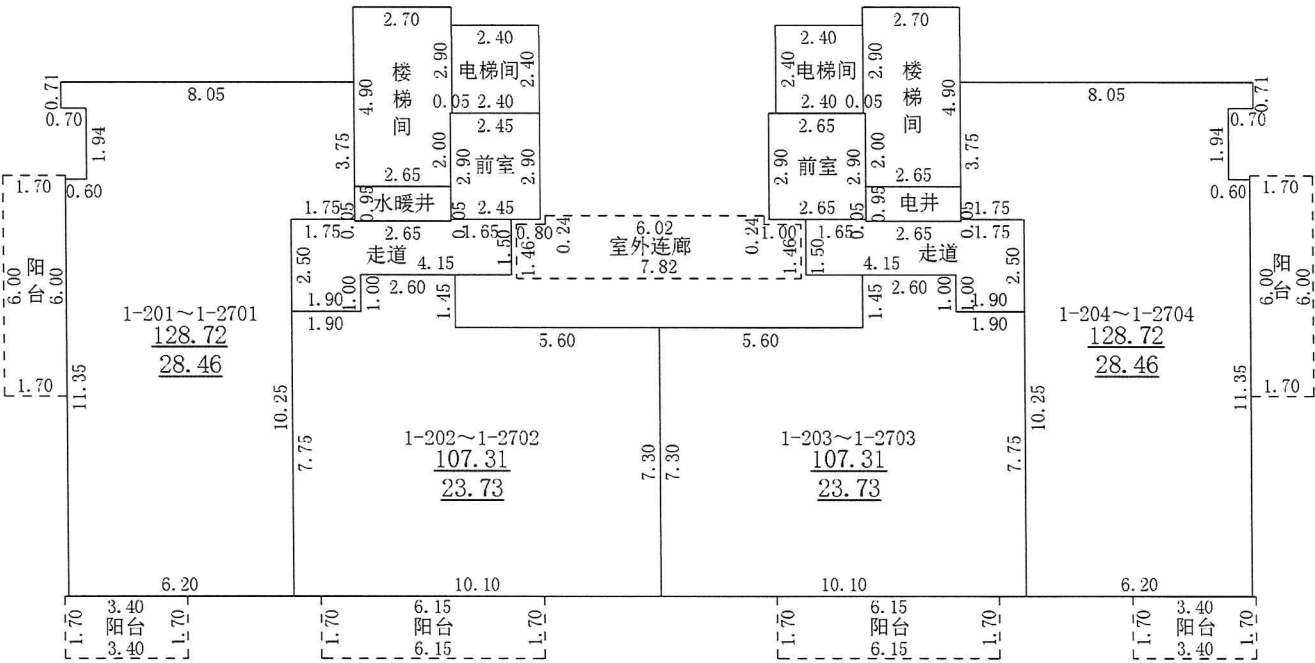
邓州市邓房测绘有限公司



房产分层图

房产坐落	南阳市光武大道以北、明山路以东					建筑结构	剪力墙	层套内面积(m²)	367.68
测绘幢号	6#					建成年份		层共有面积(m²)	103.64
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)	471.32

北



房产分层图

房产坐落	南阳市光武大道以北、明山路以东					建筑结构	剪力墙	层套内面积(m²)	37.98
测绘幢号	6#					建成年份		层共有面积(m²)	5.76
总层数	28	地上层数	27	地下层数	1	所在层数	出屋面	层建筑面积(m²)	43.74

北

