

南阳市房产面积（实测）测绘报告书

测绘单位自编号： NY(2025)0021 号

测 绘 类 型： 房产面积实测绘

房 产 坐 落： 南阳市卧龙区七里园办事处申伯大道
北段 1518 号

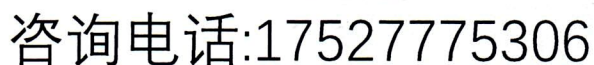
测 绘 单 位： 邓州市邓房测绘有限公司

建 设 单 位： 河南建控宏筑置业有限公司

测 绘 幢 号： 南阳江山赋 19#楼



2025年 08月 13日



建设单位验收结论

我方本项目负责人 彭科 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：彭科

验收日期：2025 年 5 月 29 日

建设单位：河南建控宏筑置业有限公司



房屋状况表

房屋坐落	南阳市卧龙区七里园办事处申伯大道北段1518号			测绘幢号	19#楼			建成年份	2025			
建设单位 (产权人)	河南建控宏筑置业有限公司	总层数	11	地上层数	10	总建筑面积	5592.77	套内面积	4650.51			
				地下层数	1			分摊面积	942.26			
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	
	地下室风井	剪力墙	1	6.55	/	3	1	共	共	共	共	
	住宅	剪力墙	1-10	5586.22	36	/	1-10	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6.55 m²，以上面积均计入总建筑面积。											



幢分摊说明书

幢名称	南阳江山赋19#楼		房屋座落	南阳市卧龙区七里园办事处申伯大道北段1518号	
幢套内面积	幢共有面积		幢建筑面积		备 注
4650.510	942.260		5592.77		
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) 一单元地下室风井	地下室风井01、地下室风井02				4.390
(功能区2) 二单元地下室风井	地下室风井03				1.920
(功能区3) 一单元住宅	1-101、1-102、1-201、1-202、1-301、1-302、1-401、1-402、1-501、1-502、1-601、1-602、1-701、1-702、1-801、1-802、1-901、1-902				2322.144
(功能区4) 二单元住宅	2-101、2-102、2-201、2-202、2-301、2-302、2-401、2-402、2-501、2-502、2-601、2-602、2-701、2-702、2-801、2-802、2-901、2-902				2322.144
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				205.293
一单元住宅共用	大堂、电井、电梯间、楼梯间、前室、水暖井				368.495
二单元住宅共用	大堂、电井、电梯间、楼梯间、前室、水暖井				368.495
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)	一单元地下室风井、二单元地下室风井、一单元住宅共用、二单元住宅共用	0.038105	205.293/(4.390+1.920+368.495+2322.144+368.495+2322.144)		地上部分共用/(一单元地下室风井+二单元地下室风井+一单元住宅共用+一单元住宅+二单元住宅共用+二单元住宅)
K2(1)	一单元住宅	0.164734	(368.495+14.041)/2322.144		(一单元住宅共用+一单元住宅共用*K1(1))/一单元住宅
K2(2)	二单元住宅	0.164734	(368.495+14.041)/2322.144		(二单元住宅共用+二单元住宅共用*K1(1))/二单元住宅

面积计算报告

委托单位:	河南建控宏筑置业有限公司			幢号:	19#	
座落	南阳市卧龙区七里园办事处申伯大道北段1518号			结构	剪力墙	层 次 11
功能区	计 算 式				建筑面积	
二单元住宅	$+(11.5 \times 3.2 + 13 \times 0.075 + 14.8 \times 4.875) \times 18 + 0.5 \times (4 \times 0.26 + 1.14 \times 4.9) + 0.5 \times (5.1 \times 0.6 + 4.87 \times 0.8) + (0.5 \times (8.1 \times 1.8)) \times 18 + (0.5 \times (0.6 \times 0.23 + 4.87 \times 1.4)) \times 7 + (0.5 \times (4.87 \times 0.8 + 5.1 \times 0.6)) \times 7 + 0.5 \times (1 \times 0.23 + 4.87 \times 1.8) - 0.5 \times (4.87 \times 0.8 + 5.1 \times 1) + (3.3 \times 3.35 + 14.8 \times 1.525 + 11.5 \times 3.275) \times 2 - 0.5 \times (2.9 \times 1.8) + 0.5 \times (1.8 \times 2.9) + 471.021$				2322.14	
一单元住宅	$+(11.5 \times 3.2 + 13 \times 0.075 + 14.8 \times 4.875) \times 9 + (4.875 \times 1.8 + 4.95 \times 1.5 + 11.5 \times 8.15) \times 9 + (0.5 \times (0.6 \times 0.23 + 1.4 \times 4.87)) \times 8 + 0.5 \times (1.4 \times 4.1 + 1.14 \times 0.9) + (0.5 \times (8.1 \times 1.8)) \times 18 + (0.5 \times (4.87 \times 0.8 + 5.1 \times 0.6)) \times 7 + 0.5 \times (1 \times 0.23 + 1.8 \times 4.87) - 0.5 \times (4.87 \times 0.8 + 5.1 \times 1) + 11.5 \times 3.275 + 3.3 \times 3.35 + 14.8 \times 1.525 + 3.3 \times 3.35 - 14.8 \times 1.525 + 11.5 \times 3.275 + 0.5 \times (2.9 \times 1.8) + 0.5 \times (1.8 \times 2.9) + 471.021$				2322.14	
二单元地下室风井	2.4 \times 0.8 + 0.073				1.92	
一单元地下室风井	1.1 \times 3.5 + 0.6 \times 0.9 - 0.167				4.39	
合 计	---				4650.59	
共用部位	计 算 式				面 积	
地上部分共用	$5.11 \times 2.91 + 4.91 \times 1.94 + 5.81 \times 1.86 + 4.91 \times 0.34 - (22.74 \times 0.8) - (0.34 \times 0.9) - (1.34 \times 0.2) + 5.11 \times 4.25 + 5.81 \times 2.8 + 3.76 \times 1.1 + 8.41 \times 11.5 + 9.21 \times 36.46 + 2.66 \times 0.8 + 8.41 \times 11.5 - 1 \times (4.85 \times 2.65 + 4.65 \times 2.2 + 5.55 \times 1.6 + 4.65 \times 0.6 + 6.6 \times 0.8 + 2.2 \times 0.9 + 2.65 \times 0.2 + 4.65 \times 7.05 + 6.6 \times 0.8 + 59.2 \times 4.65 + 60.3 \times 1.1 + 61.1 \times 2.4) + (2.96 \times 3.4 - (22.74 \times 0.8) + 2.96 \times 3.4 + 8.41 \times 11.5 + 47.96 \times 8.41 + 36.46 \times 0.8 - 1 \times (2.7 \times 3.4 - (23 \times 0.8) + 2.7 \times 3.4 + 8.15 \times 11.5 + 8.95 \times 36.2 + 8.15 \times 11.5)) \times 8 + 5.06 \times 11.5 - (1.84 \times 2.215) - (1.43 \times 1.06) + 2.96 \times 3.4 + 3.48 \times 0.8 + 1.06 \times 0.41 - (1.84 \times 3.275) - (1.84 \times 2.215) - (1.43 \times 1.06) + 2.96 \times 3.4 + 3.48 \times 0.8 + 1.06 \times 0.41 - (1.84 \times 3.275) + 5.06 \times 11.5 + 8.41 \times 6.86 + 5.06 \times 22.74 + 8.41 \times 6.86 - 1 \times (4.8 \times 11.5 - (2.475 \times 0.41) + 2.7 \times 3.4 + 3.22 \times 1.6 - 2.81 \times 2.475 + 23 \times 3.275 - (2.475 \times 0.41) + 2.7 \times 3.4 + 3.22 \times 1.6 + 2.81 \times 2.475 + 11.5 \times 3.275 + 47.7 \times 1.525 + 36.2 \times 3.35 - (23 \times 3.35))$				205.293	
一单元住宅共用	$+(2.7 \times 3.4) \times 9 + (2.4 \times 2.475) \times 10 + (1.75 \times 0.65) \times 9 - 1.6 \times 0.9 + 2.65 \times 0.2 + 3.65 \times 2.7 - 2.25 \times 0.65 + 4 \times 0.85 + 4.075 \times 0.6 + 1.6 \times 2.4 + 4.075 \times 0.15 + 11.125 \times 0.45 + 11.05 \times 1.5 + (0.65 \times 1.75) \times 8 - (0.6 \times 0.075 - (2.4 \times 2.4) + 0.6 \times 0.075 + 2.25 \times 0.65 + 4 \times 5.3 + 2.25 \times 0.65) \times 8 + 2.7 \times 3.4 + 3.22 \times 1.6$				368.495	
二单元住宅共用	$+(2.7 \times 3.4) \times 9 + (2.4 \times 2.475) \times 10 + (1.75 \times 0.65) \times 9 - 1.6 \times 0.9 + 0.6 \times 0.075 - (2.4 \times 2.4) + 0.6 \times 0.075 + 2.25 \times 0.65 + 4 \times 3.65 + 2.7 \times 11.05 + 1.95 + 2.65 \times 0.2 + (0.65 \times 1.75) \times 8 + (0.6 \times 0.075 - (2.4 \times 2.4) + 0.6 \times 0.075 + 2.25 \times 0.65 + 4 \times 5.3 + 2.25 \times 0.65) \times 8 + 2.7 \times 3.4 + 3.22 \times 1.6$				368.495	
合 计	---				942.283	
室 号	计 算 式			套内建筑面积	分摊面积	套建筑面积
2-101	$11.5 \times 3.2 + 13 \times 0.075 + 14.8 \times 4.875 - 0.5 \times (4 \times 0.26 + 1.14 \times 4.9) + 0.5 \times (8.1 \times 1.8)$			120.53	24.45	144.98
2-102	$11.5 \times 3.2 + 13 \times 0.075 + 14.8 \times 4.875 - 0.5 \times (5.1 \times 0.6 + 4.87 \times 0.8) + 0.5 \times (8.1 \times 1.8)$			120.69	24.48	145.17
2-201	$11.5 \times 3.2 + 13 \times 0.075 + 14.8 \times 4.875 - 0.5 \times (0.6 \times 0.23 + 4.87 \times 1.4) + 0.5 \times (8.1 \times 1.8)$			120.69	24.48	145.17
2-202	$11.5 \times 3.2 + 13 \times 0.075 + 14.8 \times 4.875 - 0.5 \times (4.87 \times 0.8 + 5.1 \times 0.6) + 0.5 \times (8.1 \times 1.8)$			120.69	24.48	145.17
2-301	$11.5 \times 3.2 + 13 \times 0.075 + 14.8 \times 4.875 - 0.5 \times (0.6 \times 0.23 + 4.87 \times 1.4) + 0.5 \times (8.1 \times 1.8)$			120.69	24.48	145.17
2-302	$11.5 \times 3.2 + 13 \times 0.075 + 14.8 \times 4.875 - 0.5 \times (4.87 \times 0.8 + 5.1 \times 0.6) + 0.5 \times (8.1 \times 1.8)$			120.69	24.48	145.17
2-401	$11.5 \times 3.2 + 13 \times 0.075 + 14.8 \times 4.875 - 0.5 \times (0.6 \times 0.23 + 4.87 \times 1.4) + 0.5 \times (8.1 \times 1.8)$			120.69	24.48	145.17
2-402	$11.5 \times 3.2 + 13 \times 0.075 + 14.8 \times 4.875 - 0.5 \times (4.87 \times 0.8 + 5.1 \times 0.6) + 0.5 \times (8.1 \times 1.8)$			120.69	24.48	145.17
2-501	$11.5 \times 3.2 + 13 \times 0.075 + 14.8 \times 4.875 - 0.5 \times (0.6 \times 0.23 + 4.87 \times 1.4) + 0.5 \times (8.1 \times 1.8)$			120.69	24.48	145.17
2-502	$11.5 \times 3.2 + 13 \times 0.075 + 14.8 \times 4.875 - 0.5 \times (4.87 \times 0.8 + 5.1 \times 0.6) + 0.5 \times (8.1 \times 1.8)$			120.69	24.48	145.17
2-601	$11.5 \times 3.2 + 13 \times 0.075 + 14.8 \times 4.875 - 0.5 \times (0.6 \times 0.23 + 4.87 \times 1.4) + 0.5 \times (8.1 \times 1.8)$			120.69	24.48	145.17
2-602	$11.5 \times 3.2 + 13 \times 0.075 + 14.8 \times 4.875 - 0.5 \times (4.87 \times 0.8 + 5.1 \times 0.6) + 0.5 \times (8.1 \times 1.8)$			120.69	24.48	145.17
2-701	$11.5 \times 3.2 + 13 \times 0.075 + 14.8 \times 4.875 - 0.5 \times (0.6 \times 0.23 + 4.87 \times 1.4) + 0.5 \times (8.1 \times 1.8)$			120.69	24.48	145.17
2-702	$11.5 \times 3.2 + 13 \times 0.075 + 14.8 \times 4.875 - 0.5 \times (4.87 \times 0.8 + 5.1 \times 0.6) + 0.5 \times (8.1 \times 1.8)$			120.69	24.48	145.17
2-801	$11.5 \times 3.2 + 13 \times 0.075 + 14.8 \times 4.875 - 0.5 \times (0.6 \times 0.23 + 4.87 \times 1.4) + 0.5 \times (8.1 \times 1.8)$			120.69	24.48	145.17

2-802	$11.5 \times 3.2 + 13 \times 0.075 + 14.8 \times 4.875 + 0.5 \times (4.87 \times 0.8 + 5.1 \times 0.6) + 0.5 \times (8.1 \times 1.8)$	120.69	24.48	145.17
2-901	$11.5 \times 3.2 + 13 \times 0.075 + 14.8 \times 4.875 + 0.5 \times (1 \times 0.23 + 4.87 \times 1.8) + 0.5 \times (8.1 \times 1.8) + 3.3 \times 3.35 + 14.8 \times 1.525 + 11.5 \times 3.275 + 0.5 \times (2.9 \times 1.8)$	195.61	39.68	235.29
2-902	$11.5 \times 3.2 + 13 \times 0.075 + 14.8 \times 4.875 + 0.5 \times (4.87 \times 0.8 + 5.1 \times 1) + 0.5 \times (8.1 \times 1.8) + 3.3 \times 3.35 + 14.8 \times 1.525 + 11.5 \times 3.275 + 0.5 \times (1.8 \times 2.9)$	195.61	39.68	235.29
合 计				2793.11
分摊系数	计 算 式			系 数
K4	$(2322.144 \times 0.038105 + 2322.144 \times 0.164734) / 2322.144$			0.202838833
室 号	计 算 式	套内建筑面积	分摊面积	套建筑面积
1-101	$11.5 \times 3.2 + 13 \times 0.075 + 14.8 \times 4.875 + 0.5 \times (0.6 \times 0.23 + 1.4 \times 4.87) + 0.5 \times (8.1 \times 1.8)$	120.69	24.48	145.17
1-102	$4.875 \times 1.8 + 4.95 \times 1.5 + 11.5 \times 8.15 + 0.5 \times (1.4 \times 4 + 1.14 \times 0.9) + 0.5 \times (8.1 \times 1.8)$	120.53	24.45	144.98
1-201	$11.5 \times 3.2 + 13 \times 0.075 + 14.8 \times 4.875 + 0.5 \times (0.6 \times 0.23 + 1.4 \times 4.87) + 0.5 \times (8.1 \times 1.8)$	120.69	24.48	145.17
1-202	$4.875 \times 1.8 + 4.95 \times 1.5 + 11.5 \times 8.15 + 0.5 \times (4.87 \times 0.8 + 5.1 \times 0.6) + 0.5 \times (8.1 \times 1.8)$	120.69	24.48	145.17
1-301	$11.5 \times 3.2 + 13 \times 0.075 + 14.8 \times 4.875 + 0.5 \times (0.6 \times 0.23 + 1.4 \times 4.87) + 0.5 \times (8.1 \times 1.8)$	120.69	24.48	145.17
1-302	$4.875 \times 1.8 + 4.95 \times 1.5 + 11.5 \times 8.15 + 0.5 \times (4.87 \times 0.8 + 5.1 \times 0.6) + 0.5 \times (8.1 \times 1.8)$	120.69	24.48	145.17
1-401	$11.5 \times 3.2 + 13 \times 0.075 + 14.8 \times 4.875 + 0.5 \times (0.6 \times 0.23 + 1.4 \times 4.87) + 0.5 \times (8.1 \times 1.8)$	120.69	24.48	145.17
1-402	$4.875 \times 1.8 + 4.95 \times 1.5 + 11.5 \times 8.15 + 0.5 \times (4.87 \times 0.8 + 5.1 \times 0.6) + 0.5 \times (8.1 \times 1.8)$	120.69	24.48	145.17
1-501	$11.5 \times 3.2 + 13 \times 0.075 + 14.8 \times 4.875 + 0.5 \times (0.6 \times 0.23 + 1.4 \times 4.87) + 0.5 \times (8.1 \times 1.8)$	120.69	24.48	145.17
1-502	$4.875 \times 1.8 + 4.95 \times 1.5 + 11.5 \times 8.15 + 0.5 \times (4.87 \times 0.8 + 5.1 \times 0.6) + 0.5 \times (8.1 \times 1.8)$	120.69	24.48	145.17
1-601	$11.5 \times 3.2 + 13 \times 0.075 + 14.8 \times 4.875 + 0.5 \times (0.6 \times 0.23 + 1.4 \times 4.87) + 0.5 \times (8.1 \times 1.8)$	120.69	24.48	145.17
1-602	$4.875 \times 1.8 + 4.95 \times 1.5 + 11.5 \times 8.15 + 0.5 \times (4.87 \times 0.8 + 5.1 \times 0.6) + 0.5 \times (8.1 \times 1.8)$	120.69	24.48	145.17
1-701	$11.5 \times 3.2 + 13 \times 0.075 + 14.8 \times 4.875 + 0.5 \times (0.6 \times 0.23 + 1.4 \times 4.87) + 0.5 \times (8.1 \times 1.8)$	120.69	24.48	145.17
1-702	$4.875 \times 1.8 + 4.95 \times 1.5 + 11.5 \times 8.15 + 0.5 \times (4.87 \times 0.8 + 5.1 \times 0.6) + 0.5 \times (8.1 \times 1.8)$	120.69	24.48	145.17
1-801	$11.5 \times 3.2 + 13 \times 0.075 + 14.8 \times 4.875 + 0.5 \times (0.6 \times 0.23 + 1.4 \times 4.87) + 0.5 \times (8.1 \times 1.8)$	120.69	24.48	145.17
1-802	$4.875 \times 1.8 + 4.95 \times 1.5 + 11.5 \times 8.15 + 0.5 \times (4.87 \times 0.8 + 5.1 \times 0.6) + 0.5 \times (8.1 \times 1.8)$	120.69	24.48	145.17
1-901	$11.5 \times 3.2 + 13 \times 0.075 + 14.8 \times 4.875 + 0.5 \times (1 \times 0.23 + 1.8 \times 4.87) + 0.5 \times (8.1 \times 1.8) + 11.5 \times 3.275 + 3.3 \times 3.35 + 14.8 \times 1.525 + 0.5 \times (2.9 \times 1.8)$	195.61	39.68	235.29
1-902	$4.875 \times 1.8 + 4.95 \times 1.5 + 11.5 \times 8.15 + 0.5 \times (4.87 \times 0.8 + 5.1 \times 1) + 0.5 \times (8.1 \times 1.8) + 3.3 \times 3.35 + 14.8 \times 1.525 + 11.5 \times 3.275 + 0.5 \times (1.8 \times 2.9)$	195.61	39.68	235.29
合 计				2793.11
分摊系数	计 算 式			系 数
K3	$(2322.144 \times 0.038105 + 2322.144 \times 0.164734) / 2322.144$			0.202838833
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03	2.4×0.8	1.92	0.07	1.99
合 计				1.99
分摊系数	计 算 式			系 数
K2	$(1.920 \times 0.038105) / 1.920$			0.038104688
合 计				
地下室风井01	1.1×3.5	3.85	0.15	4.00
地下室风井02	0.6×0.9	0.54	0.02	0.56
合 计				4.56
分摊系数	计 算 式			系 数
K1	$(4.390 \times 0.038105) / 4.390$			0.038104784

南阳江山赋 19#楼房屋共用部位设计说明表

房屋坐落：南阳市卧龙区七里园办事处申伯大道北段 1518 号

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 10 层	地上各功能区
1 单元大堂、电梯间、楼梯间、水暖井、电井	1 层至 10 层	1 单元各功能区
2 单元大堂、电梯间、楼梯间、水暖井、电井	1 层至 10 层	2 单元各功能区
地下室风井	1 层	地下部分

外墙设计厚度说明：首层外墙厚度为 200mm，二至十层外墙厚度为 200mm；外墙保温厚度为 30mm。

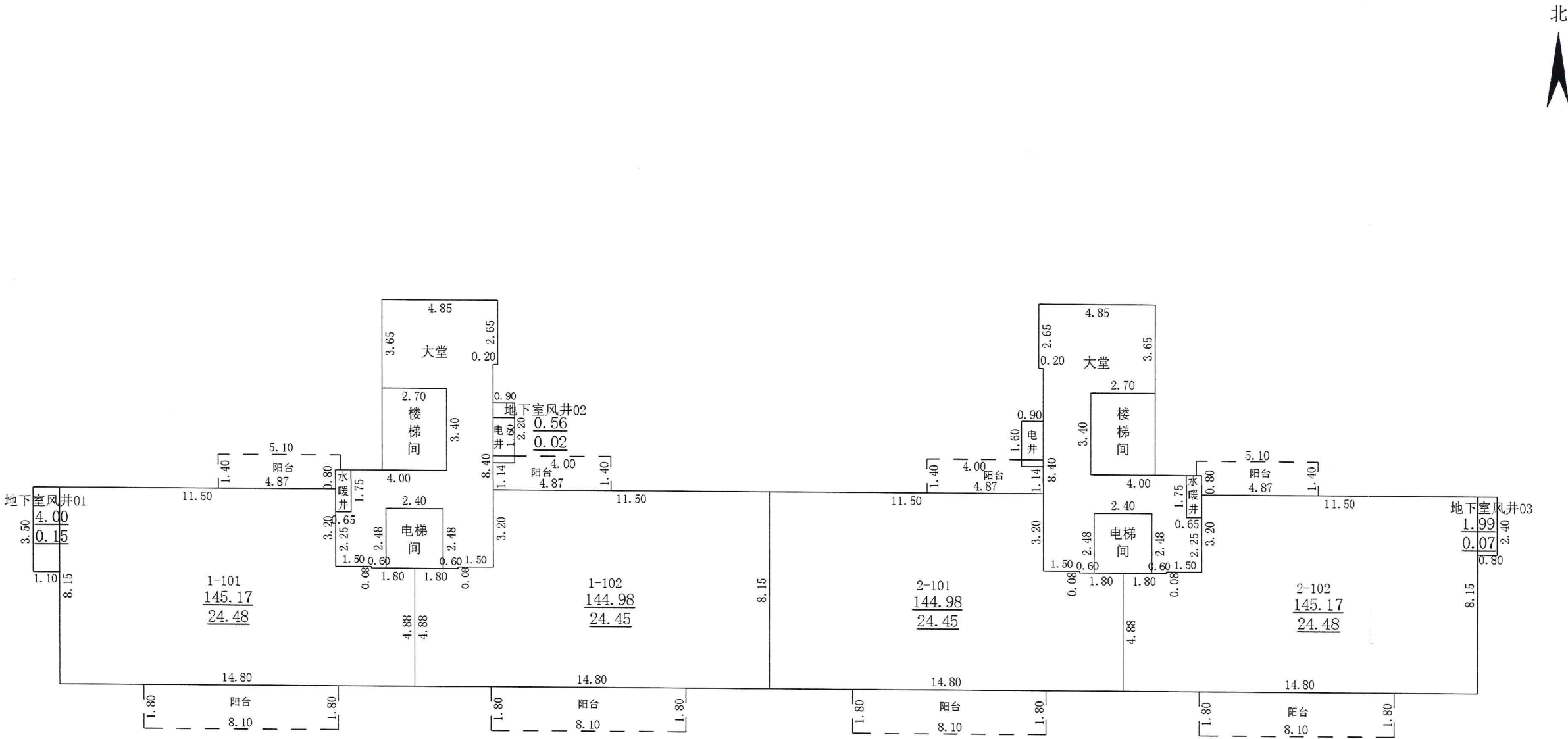
设计单位名称（盖章）

经办人签字：

建设单位名称（盖章）

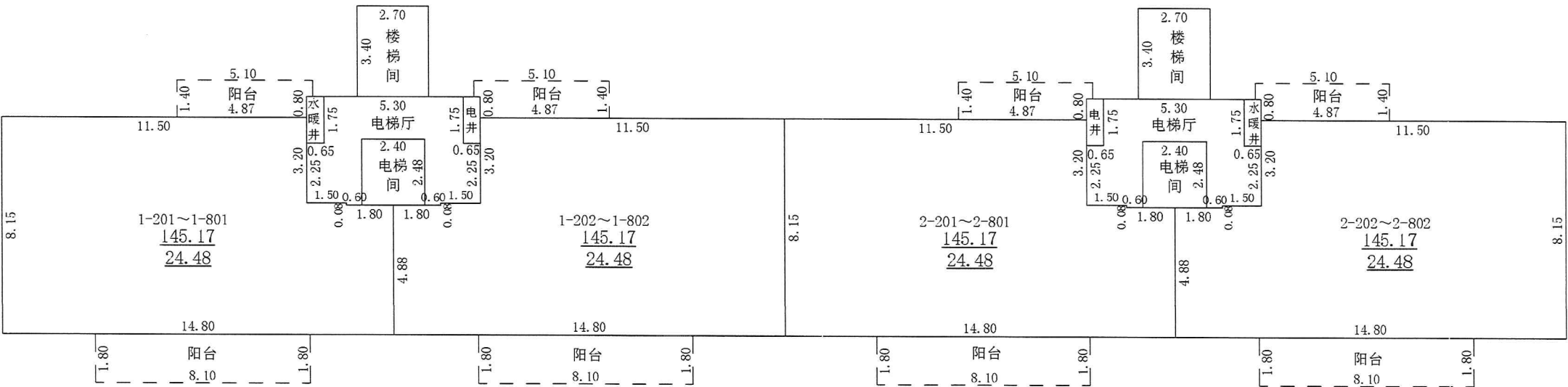
房产分层图

房产坐落	南阳市卧龙区七里园办事处申伯大道北段1518号					建筑结构	剪力墙	层套内面积(m²)	488.75
测绘幢号	19#					建成年份	2025	层共有面积(m²)	98.10
总层数	11	地上层数	10	地下层数	1	所在层数	1	层建筑面积(m²)	586.85



房产分层图

房产坐落	南阳市卧龙区七里园办事处申伯大道北段1518号					建筑结构	剪力墙	层套内面积(m²)	482.76
测绘幢号	19#					建成年份	2025	层共有面积(m²)	97.92
总层数	11	地上层数	10	地下层数	1	所在层数	2-8	层建筑面积(m²)	580.68



2025年05月29日

测绘人: 王明君 贾喜洋

校核人: 胡健

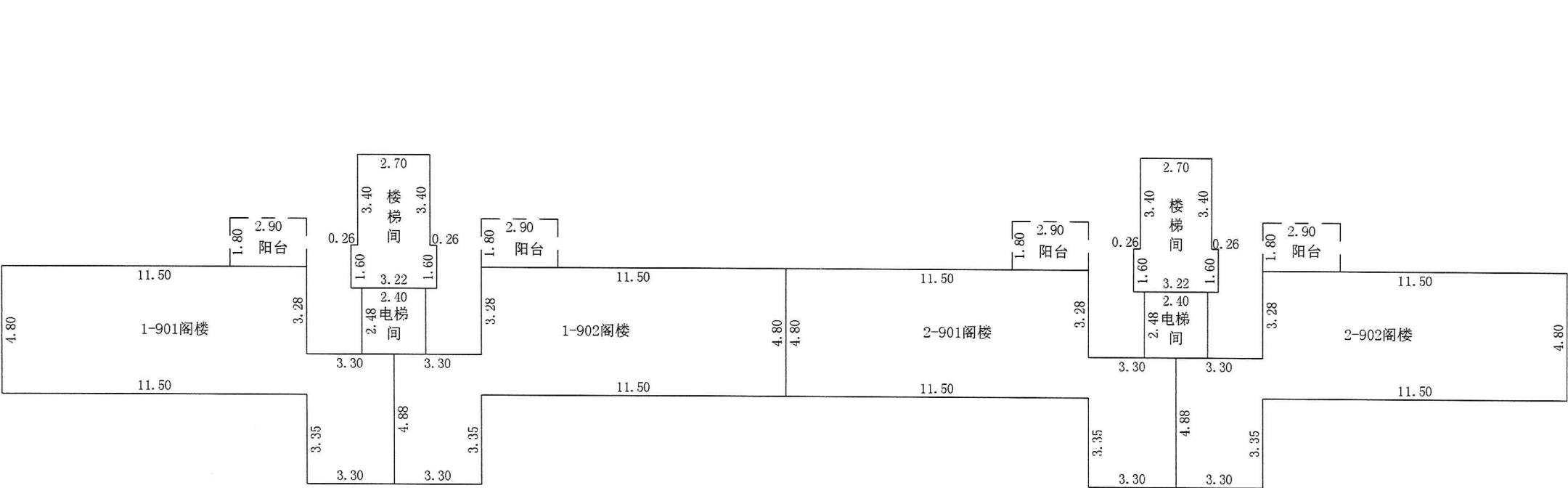
比例 1:200



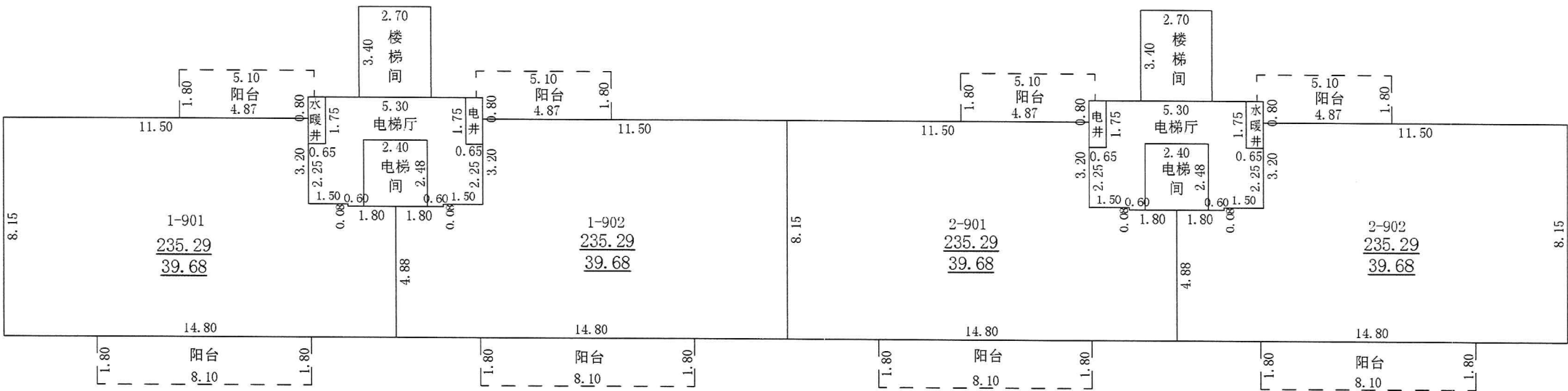
邓州市邓房测绘有限公司

房产分层图

房产坐落	南阳市卧龙区七里园办事处申伯大道北段1518号					建筑结构	剪力墙	层套内面积(m²)	782.44
测绘幢号	19#					建成年份	2025	层共有面积(m²)	158.72
总层数	11	地上层数	10	地下层数	1	所在层数	9, 10	层建筑面积(m²)	941.16



10层平面图



9层平面图

2025年05月29日

测绘人: 王明君 贾喜洋

校核人: 胡健

比例 1: 200



邓州市房产测绘有限公司