

南阳市房产面积实测绘报告书

测绘单位自编号： NY20250901

测绘类型： 实测绘

房产坐落： 杜诗路以南、独山大道以西区域

测绘单位： 南阳空间测绘有限公司

建设单位： 南阳科创置业有限公司

测绘幢号： 魏营城中村改造项目（K地块）第1幢

(测绘单位盖章)



2025年10月09日



统一社会信用代码
91411300MA47MUY33Q

营业执照

(副本)(2-1)



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 南阳空间测绘有限公司

注册资本 壹佰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2019年11月06日

法定代表人 郭旭

住所 河南省南阳市市辖区天洼社区38号

经营范围

一般项目：大数据服务；不动产登记代理服务；社会稳定风险评估；土地调查评估服务；土地整治服务；工程管理服务；规划设计管理；地质勘查技术服务；地质灾害治理服务；水文服务；水利相关咨询服务；农业专业及辅助性活动；林业专业及辅助性活动；软件开发；采购代理服务；招投标代理服务；绘图、计算及测量仪器销售；劳务服务（不含劳务派遣）；合同能源管理；森林固碳服务；碳减排、碳转化、碳捕捉、碳封存技术研发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（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）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）



登记机关





乙级测绘资质证书(副本)

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

单位名称: 南阳空间测绘有限公司

注册地址: 河南省南阳市市辖区天洼社区38号

法定代表人: 郭旭

证书编号: 乙测资字41510145

有效期至: 2028年5月5日



发证机关(印章)

2023年5月6日

No. 029111

中华人民共和国自然资源部监制

南阳市空间测绘有限公司

咨询电话: 0377-63296788

建设单位验收结论

我方本项目负责人 杨洋 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：无异议

验收人：杨洋

验收日期：2025年10月9日

建设单位：（盖章）



房屋状况表



房屋坐落	杜诗路以南、独山大道以西区域			测绘幢号	第 1 幢			建成年份	2025			
建设单位(产权人)	南阳科创置业有限公司	总层数	26	地上层数	25	总建筑面积	11260.69	套内面积	8411.86			
				地下层数	1			分摊面积	2848.83			
房屋规划用途及面积							墙体归属					
房屋状况	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	
	电梯机房	剪力墙	出屋面层	54.83		2		自	自	自	自	
	电信间	剪力墙	-1 层	12.37		1		自	自	自	自	
	非机动车库	剪力墙	-1 层	526.72		1		自	自	自	自	
	配电小间	剪力墙	-1 层	8.73		1		自	自	自	自	
	养老服务用房	剪力墙	1 层	439.48		1		自	自	自	自	
	住宅	剪力墙	2-26 层	10218.56	92			自	自	自	自	
备注												

幢分摊说明书



房屋座落	杜诗路以南、独山大道以西区域				
测绘幢号	第 1 幢				
幢套内面积	8411.86	幢共用面积	2848.83	幢建筑面积	11260.69

注：幢套内面积为分摊计算前各功能区面积之和，幢共用面积为分摊计算前各共用区面积之和，幢建筑面积为幢外轮廓围合面积。

功能区划分			
功能区名称	功能区户室	功能区面积	功能区描述
功能区 1	-101, -102, -103	355.6314	地下室
功能区 2	101	408.7751	1 层配套
功能区 3	201~2404	7594.8794	住宅功能区
功能区 4	出屋面层	52.3350	配建功能区

共用区划分			
共用区名称	共用区部位	共用区面积	参与下级分摊面积
地上半外墙	1-25 层半外墙、出屋面层半外墙	487.7704	487.7704
地下半外墙	-1 层半外墙	8.88	8.88
K20	1 层步梯、1 层大堂、1-25 层电井、1 层电梯、1-25 层水暖井	209.2082	219.1883
K21	-1 层步梯、-1 层大堂、-1 层电井、-1 层电梯、-1 层坡道、-1 层前室、-1 层水暖井、-1 层送风机房、-1 层送风井	183.3011	186.3214
K22	2-25 层步梯、2-25 层电梯、2-25 层过道、2-25 层前室、2-25 层室外连廊	1959.7569	2053.245

注：1、参与下级分摊面积=共用区面积+从上级分摊得到的面积

2、墙体厚度说明：-1 层外墙为共墙，外墙结构厚度 0.20m；1-25 层外墙为幢自有墙，结构厚度 0.2m；保温厚度 0.03m。

分摊关系制定		
共用区名称	参摊区域	参摊区域面积
地上墙分摊	功能区 2, 功能区 3, 功能区 4, K20, K22	10224.954
地下墙分摊	功能区 1, K21	538.932
K20	功能区 2、功能区 3	8003.654
K21	功能区 1	355.631
K22	功能区 3	7594.879

注：参摊区域面积=共用区的参摊区域内各功能区面积与共用区面积之和		
分摊系数		
共用区名称	K 系数值	K 系数计算公式
地上墙分摊	0.047703918	$487.770 / (408.775 + 7594.879 + 52.335 + 209.208 + 1959.757)$
地下墙分摊	0.016477017	$8.880 / (355.631 + 183.301)$
K20	0.027386021	$(209.208 + 9.980) / (408.775 + 7594.879)$
K21	0.523917053	$(183.301 + 3.020) / 355.631$
K22	0.270345963	$(1959.757 + 93.488) / 7594.879$
注：共用区 K 系数值=共用区参与下级分摊面积/参摊区域面积		

房产建筑面积计算明细表

(计算书)



房屋坐落	杜诗路以南、独山大道以西区域				
测绘幢号	第 1 幢				
房屋套内面积	8411.86	房屋分摊面积	2848.83	房屋总建筑面积	11260.69

注：房屋套内建筑面积为分摊计算后各户室套内面积之和，房屋分摊面积为分摊计算后各户室分摊面积之和，房屋总建筑面积为前两项之和。

功能区 1					
分摊系数计算式			分摊系数值		
(功能区 1*K1(2)+功能区 1*K2(3))/功能区 1			0.540394071		
单元	户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
无单元	-101	$1.201*0.6+4.101*0.1-(2.55*0.7)-(3.8*1.55)-(9.875*2.9)+7.35*13.35+8.8*6.35+9.5*11.6+11*8.3+6.55*3.301$	341.94	184.78	526.72
无单元	-102	$3.8*1.55+3.05*0.7$	8.03	4.34	12.37
无单元	-103	$2.1*2.7$	5.67	3.06	8.73
功能区 2					
分摊系数计算式			分摊系数值		
(功能区 2*K1(1)+功能区 2*K2(1))/功能区 2			0.075089941		
单元	户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
无单元	101	$8*3.4+7.4*0.9+9.2*7.4+10.65*4.95+0.65*1.8+6.6*0.6+13*1.8+3.4*0.6+26.35*7.4+14.65*1.45+10.45*0.7$	408.78	30.7	439.48
功能区 3					
分摊系数计算式			分摊系数值		
(功能区 3*K1(1)+功能区 3*K2(1)+功能区 3*K2(2))/功能区 3			0.345435902		
单元	户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
1 单元	201	$1.75*0.6+11.7*6.8+0.5*(1.5*1.6)+0.5*(7.5*1+6.85*0.8)$	88.3	30.5	118.8
1 单元	202	$1.9*1.45+3.6*0.7+8*1.2+9.8*5.5+0.5*(1.8*5.05+1*0.65)$	73.65	25.44	99.09

1 单元	203	$5.5*1.8+6.7*4.4+3.6*7.4+1.9*1.45+0.5*(1*0.65+1.8*5.05)$	73.65	25.44	99.09
1 单元	204	$11.7*6.8+1.75*0.6+0.5*(1.8*6.85+1*0.65)+0.5*(1.5*1.6)$	88.3	30.5	118.8
1 单元	301	$1.75*0.6+11.7*6.8+0.5*(1.5*1.6)+0.5*(7.5*1+6.85*0.8)$	88.3	30.5	118.8
1 单元	302	$1.9*1.45+3.6*0.7+8*1.2+9.8*5.5+0.5*(1.8*5.05+1*0.65)$	73.65	25.44	99.09
1 单元	303	$5.5*1.8+6.7*4.4+3.6*7.4+1.9*1.45+0.5*(1*0.65+1.8*5.05)$	73.65	25.44	99.09
1 单元	304	$11.7*6.8+1.75*0.6+0.5*(1.8*6.85+1*0.65)+0.5*(1.5*1.6)$	88.3	30.5	118.8
1 单元	401	$1.75*0.6+11.7*6.8+0.5*(1.5*1.6)+0.5*(7.5*1+6.85*0.8)$	88.3	30.5	118.8
1 单元	402	$1.9*1.45+3.6*0.7+8*1.2+9.8*5.5+0.5*(1.8*5.05+1*0.65)$	73.65	25.44	99.09
1 单元	403	$5.5*1.8+6.7*4.4+3.6*7.4+1.9*1.45+0.5*(1*0.65+1.8*5.05)$	73.65	25.44	99.09
1 单元	404	$11.7*6.8+1.75*0.6+0.5*(1.8*6.85+1*0.65)+0.5*(1.5*1.6)$	88.3	30.5	118.8
1 单元	501	$1.75*0.6+11.7*6.8+0.5*(1.5*1.6)+0.5*(7.5*1+6.85*0.8)$	88.3	30.5	118.8
1 单元	502	$1.9*1.45+3.6*0.7+8*1.2+9.8*5.5+0.5*(1.8*5.05+1*0.65)$	73.65	25.44	99.09
1 单元	503	$5.5*1.8+6.7*4.4+3.6*7.4+1.9*1.45+0.5*(1*0.65+1.8*5.05)$	73.65	25.44	99.09
1 单元	504	$11.7*6.8+1.75*0.6+0.5*(1.8*6.85+1*0.65)+0.5*(1.5*1.6)$	88.3	30.5	118.8
1 单元	601	$1.75*0.6+11.7*6.8+0.5*(1.5*1.6)+0.5*(7.5*1+6.85*0.8)$	88.3	30.5	118.8
1 单元	602	$1.9*1.45+3.6*0.7+8*1.2+9.8*5.5+0.5*(1.8*5.05+1*0.65)$	73.65	25.44	99.09
1 单元	603	$5.5*1.8+6.7*4.4+3.6*7.4+1.9*1.45+0.5*(1*0.65+1.8*5.05)$	73.65	25.44	99.09
1 单元	604	$11.7*6.8+1.75*0.6+0.5*(1.8*6.85+1*0.65)+0.5*(1.5*1.6)$	88.3	30.5	118.8
1 单元	701	$1.75*0.6+11.7*6.8+0.5*(1.5*1.6)+0.5*(7.5*1+6.85*0.8)$	88.3	30.5	118.8
1 单元	702	$1.9*1.45+3.6*0.7+8*1.2+9.8*5.5+0.5*(1.8*5.05+1*0.65)$	73.65	25.44	99.09
1 单元	703	$5.5*1.8+6.7*4.4+3.6*7.4+1.9*1.45+0.5*(1*0.65+1.8*5.05)$	73.65	25.44	99.09

1 单元	1301	$1.75*0.6+11.7*6.8+0.5*(1.5*1.6)+0.5*(7.5*1+6.85*0.8)$	88.3	30.5	118.8
1 单元	1302	$1.9*1.45+3.6*0.7+8*1.2+9.8*5.5+0.5*(1.8*5.05+1*0.65)$	73.65	25.44	99.09
1 单元	1303	$5.5*1.8+6.7*4.4+3.6*7.4+1.9*1.45+0.5*(1*0.65+1.8*5.05)$	73.65	25.44	99.09
1 单元	1304	$11.7*6.8+1.75*0.6+0.5*(1.8*6.85+1*0.65)+0.5*(1.5*1.6)$	88.3	30.5	118.8
1 单元	1401	$1.75*0.6+11.7*6.8+0.5*(1.5*1.6)+0.5*(7.5*1+6.85*0.8)$	88.3	30.5	118.8
1 单元	1402	$1.9*1.45+3.6*0.7+8*1.2+9.8*5.5+0.5*(1.8*5.05+1*0.65)$	73.65	25.44	99.09
1 单元	1403	$5.5*1.8+6.7*4.4+3.6*7.4+1.9*1.45+0.5*(1*0.65+1.8*5.05)$	73.65	25.44	99.09
1 单元	1404	$11.7*6.8+1.75*0.6+0.5*(1.8*6.85+1*0.65)+0.5*(1.5*1.6)$	88.3	30.5	118.8
1 单元	1501	$1.75*0.6+11.7*6.8+0.5*(1.5*1.6)+0.5*(7.5*1+6.85*0.8)$	88.3	30.5	118.8
1 单元	1502	$1.9*1.45+3.6*0.7+8*1.2+9.8*5.5+0.5*(1.8*5.05+1*0.65)$	73.65	25.44	99.09
1 单元	1503	$5.5*1.8+6.7*4.4+3.6*7.4+1.9*1.45+0.5*(1*0.65+1.8*5.05)$	73.65	25.44	99.09
1 单元	1504	$11.7*6.8+1.75*0.6+0.5*(1.8*6.85+1*0.65)+0.5*(1.5*1.6)$	88.3	30.5	118.8
1 单元	1601	$1.75*0.6+11.7*6.8+0.5*(1.5*1.6)+0.5*(7.5*1+6.85*0.8)$	88.3	30.5	118.8
1 单元	1602	$1.9*1.45+3.6*0.7+8*1.2+9.8*5.5+0.5*(1.8*5.05+1*0.65)$	73.65	25.44	99.09
1 单元	1603	$5.5*1.8+6.7*4.4+3.6*7.4+1.9*1.45+0.5*(1*0.65+1.8*5.05)$	73.65	25.44	99.09
1 单元	1604	$11.7*6.8+1.75*0.6+0.5*(1.8*6.85+1*0.65)+0.5*(1.5*1.6)$	88.3	30.5	118.8
1 单元	1701	$1.75*0.6+11.7*6.8+0.5*(1.5*1.6)+0.5*(7.5*1+6.85*0.8)$	88.3	30.5	118.8
1 单元	1702	$1.9*1.45+3.6*0.7+8*1.2+9.8*5.5+0.5*(1.8*5.05+1*0.65)$	73.65	25.44	99.09
1 单元	1703	$5.5*1.8+6.7*4.4+3.6*7.4+1.9*1.45+0.5*(1*0.65+1.8*5.05)$	73.65	25.44	99.09
1 单元	1704	$11.7*6.8+1.75*0.6+0.5*(1.8*6.85+1*0.65)+0.5*(1.5*1.6)$	88.3	30.5	118.8
1 单元	1801	$1.75*0.6+11.7*6.8+0.5*(1.5*1.6)+0.5*(7.5*1+6.85*0.8)$	88.3	30.5	118.8

[illegible]

1 单元	2303	$5.5*1.8+6.7*4.4+3.6*7.4+1.9*1.45+0.5*(1*0.65+1.8*5.05)$	73.65	25.44	99.09
1 单元	2304	$11.7*6.8+1.75*0.6+0.5*(1.8*6.85+1*0.65)+0.5*(1.5*1.6)$	88.3	30.5	118.8
1 单元	2401	$1.75*0.6+2.75*0.6+11.7*6.8+0.5*(1.5*1.6)+(2.75+2.75)*0.6/2+6.3*2.3+11.7*4.5-1*(1.6*2.6)-1*(5.2*4.3)$	125.73	43.43	169.16
1 单元	2402	$2.65*0.6+1.9*1.45+3.6*0.7+8*1.2+9.8*5.5+2.65*0.6+4.4*1.2+4.5*3.6+6.2*5.5-1*(1.6*2.5)-1*(3.4*4.3)$	108.92	37.62	146.54
1 单元	2403	$1.9*1.45-(1.75*0.6)+5.5*1.8+7.3*4.4+3.6*7.4+5.5*1.8+4.5*3.6+6.7*1.75+7.3*2.65-1*(3.4*4.305/2+4.3*3.396/2)-1*(1.6*2.5)$	108.92	37.62	146.54
1 单元	2404	$-(5.4*0.6)+7.4*9.9+6.8*1.8+0.5*(1.5*1.6)+4.5*5.4+6.8*1.8+7.4*2.748+6.8*1.75+(6.8+6.8)*0.002/2+0.6*0.002/2-1*(1.6*2.598+0.002*1.6/2)-1*(4.3*5.2)$	125.73	43.43	169.16
功能区 4					
分摊系数计算式			分摊系数值		
(功能区 4*K1(1))/功能区 4			0.047703927		
单元	户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
无单元	出屋面层	$5.1*4.95$	25.25	1.2	26.45
无单元	出屋面层	$5.1*2.4+5.5*2.7$	27.09	1.29	28.38

房屋共用部位设计说明表

房屋坐落：杜诗路以南、独山大道以西区域魏营城中村改造项目（K地块）第1幢		
为多幢楼服务的共用面积		
公用设施名称	所在楼层及位置	服务对象
养老服务用房	-1 层	整个小区
仅为本幢楼服务的共用面积		
公用设施名称	所在楼层及位置	服务对象
电信间	-1 层	本幢
配电小间	-1 层	本幢
外墙设计厚度说明：-1 层外墙为共有墙，结构厚度 0.20m，无保温；1-25 层外墙为幢自有墙，结构厚度 0.20m，保温层厚度 0.03m。 阳台封闭情况：本幢楼阳台为半封闭阳台。		
2、备注：		

建设单位名称 (盖章):

经办人签字:

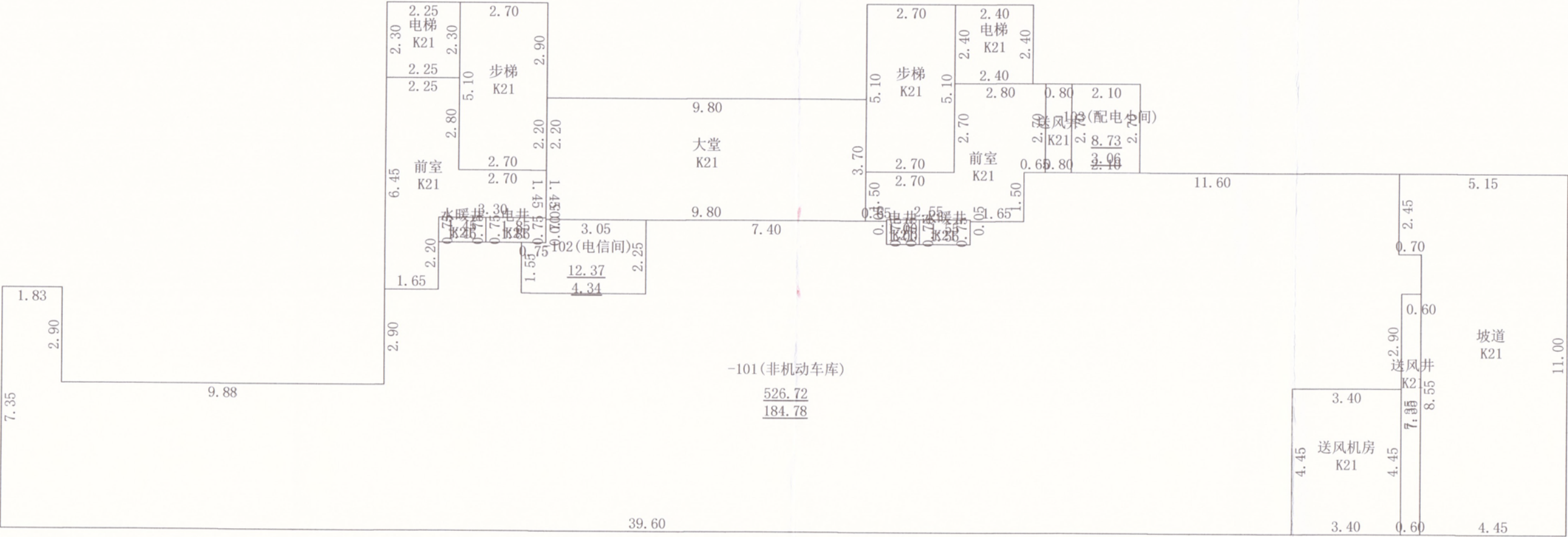
设计单位名称 (盖章):



房产分层平面图

房产坐落	杜诗路以南、独山大道以西区域					建筑结构	剪力墙	层套内面积(m²)	355.631
幢 号	第1幢					建成年份	2025	层共有面积(m²)	192.181
总层数	26	地上层数	25	地下层数	1	所在层数	-1层	层建筑面积(m²)	547.81

南阳科创置业有限公司



2025年10月09日

测绘人：张凡 任玉双 审核人：戴 帅

1: 150

南阳空间测绘有限公司



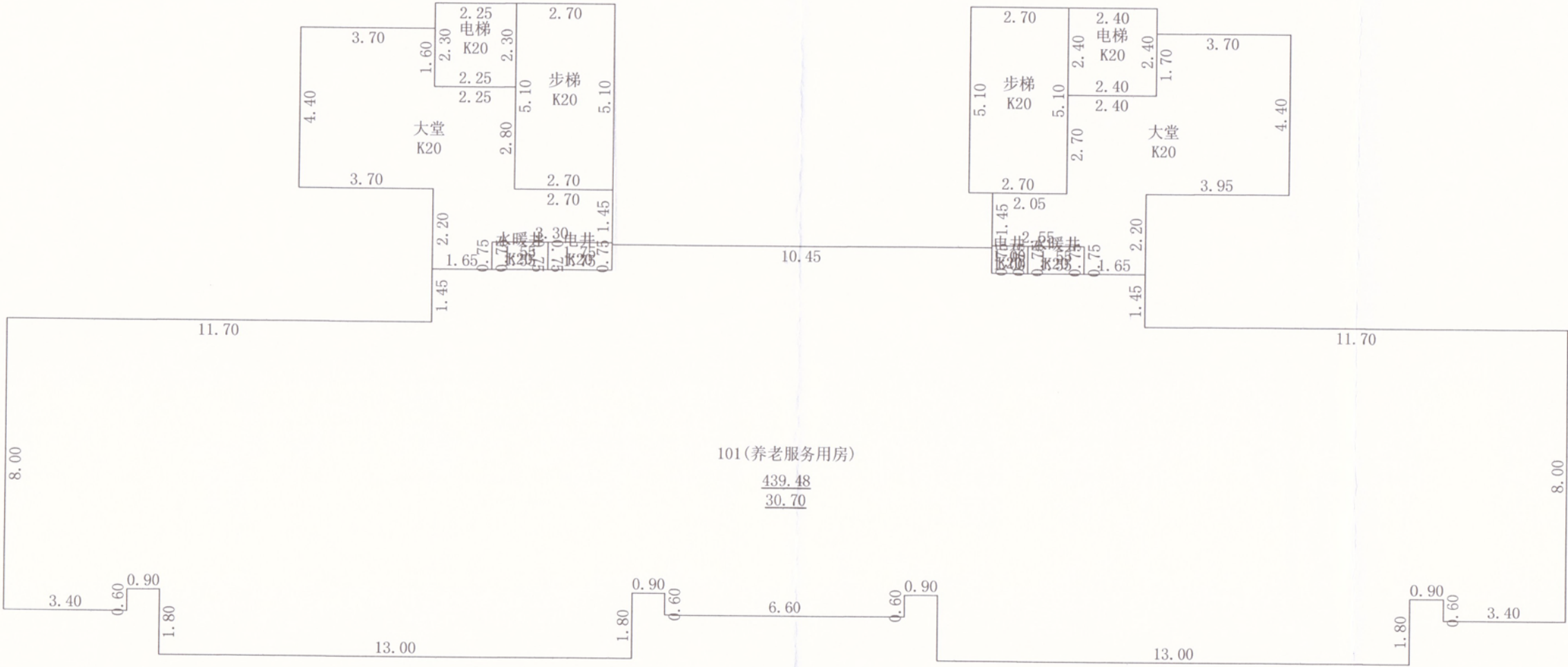
房产分层平面图

房产坐落	杜诗路以南、独山大道以西区域					建筑结构	剪力墙	层套内面积(m²)	408.775
幢 号	第1幢					建成年份	2025	层共有面积(m²)	124.670
总层数	26	地上层数	25	地下层数	1	所在层数	1层	层建筑面积(m²)	533.45

南阳科创置业有限公司

N





2025年10月09日

测绘人：张凡 任玉双 审核人：戴 帅

1: 150



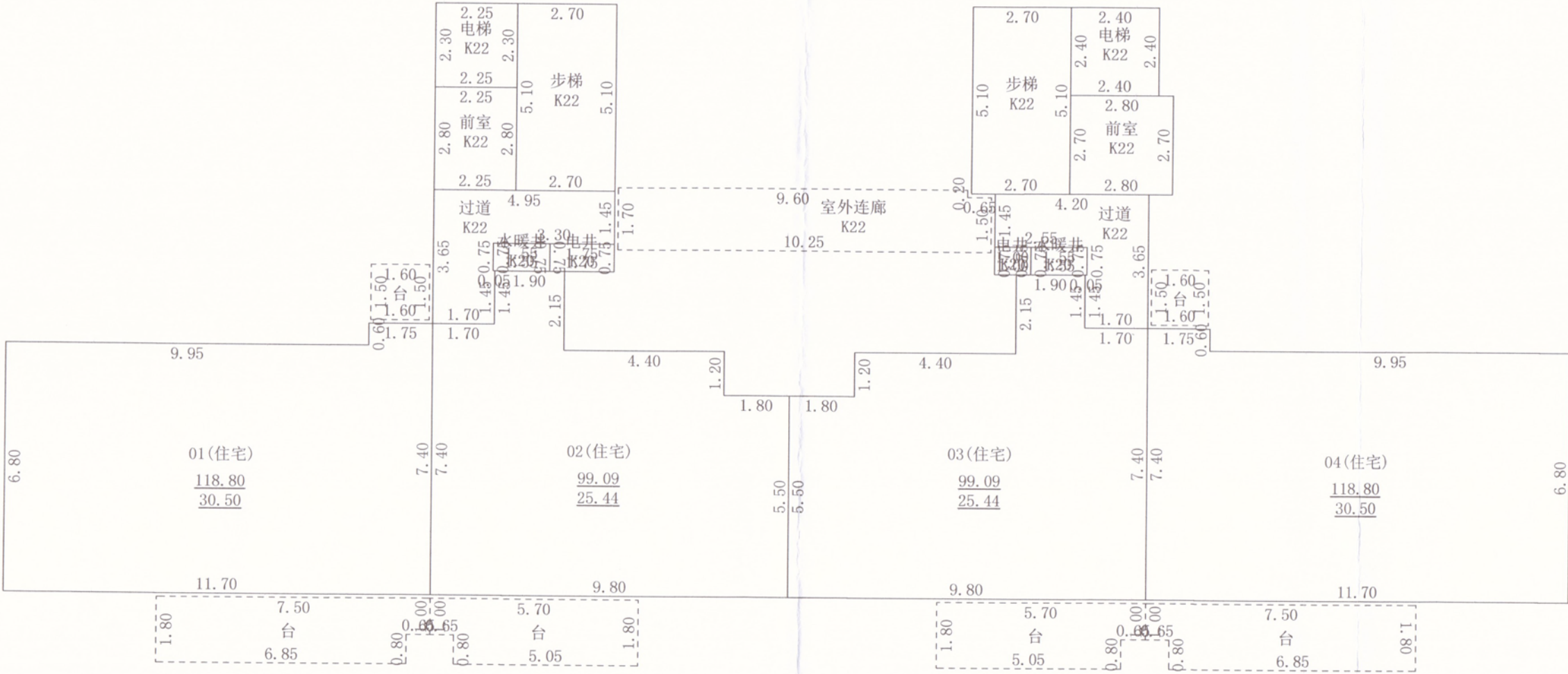
南阳空间测绘有限公司

4113000000

房产分层平面图

房产坐落	杜诗路以南、独山大道以西区域					建筑结构	剪力墙	层套内面积(m²)	323.890
幢 号	第1幢					建成年份	2025	层共有面积(m²)	105.103
总层数	26	地上层数	25	地下层数	1	所在层数	2-23层	层建筑面积(m²)	428.99

南阳科创置业有限公司



2025年10月09日

测绘人：张凡 任玉双 审核人：戴 帅

1: 150

南阳空间测绘有限公司

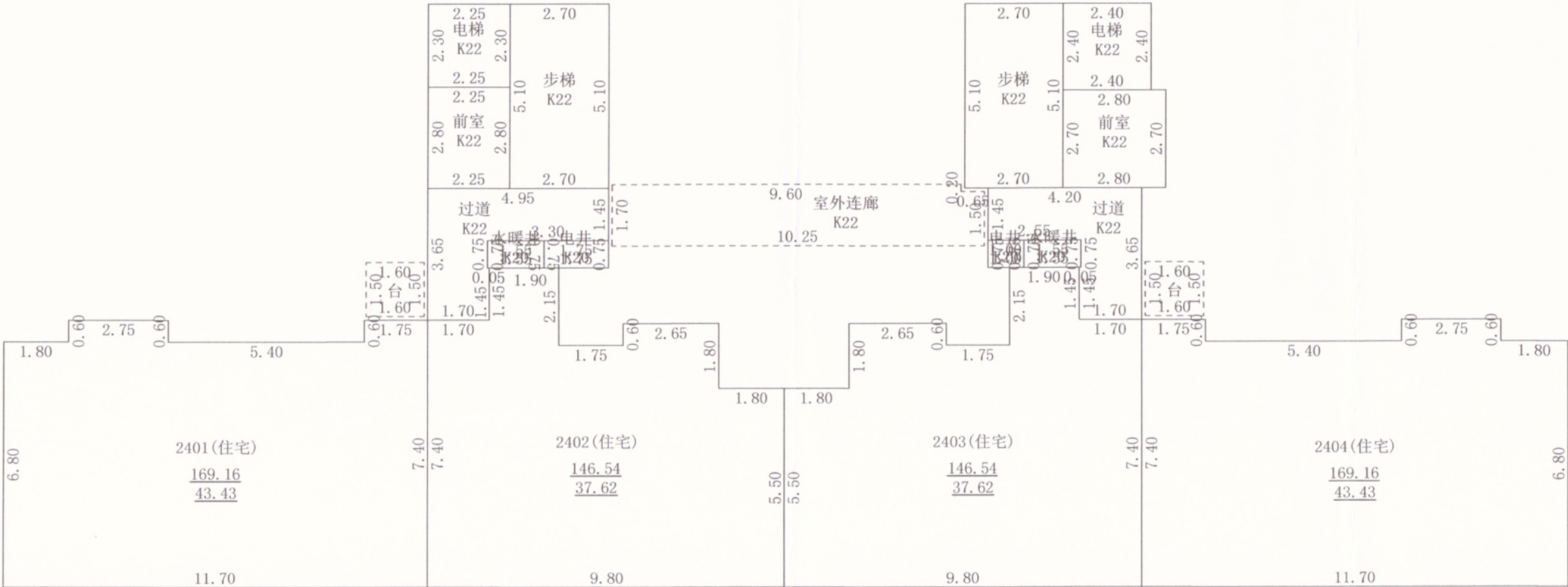


房产分层平面图

房产坐落	杜诗路以南、独山大道以西区域					建筑结构	剪力墙	层套内面积(m²)	307.650
幢 号	第1幢					建成年份	2025	层共有面积(m²)	105.727
总层数	26	地上层数	25	地下层数	1	所在层数	24层	层建筑面积(m²)	413.38

南阳科创置业有限公司

N



2025年10月09日

测绘人：张凡 任玉双 审核人：戴 帅

1: 150

南阳空间测绘有限公司

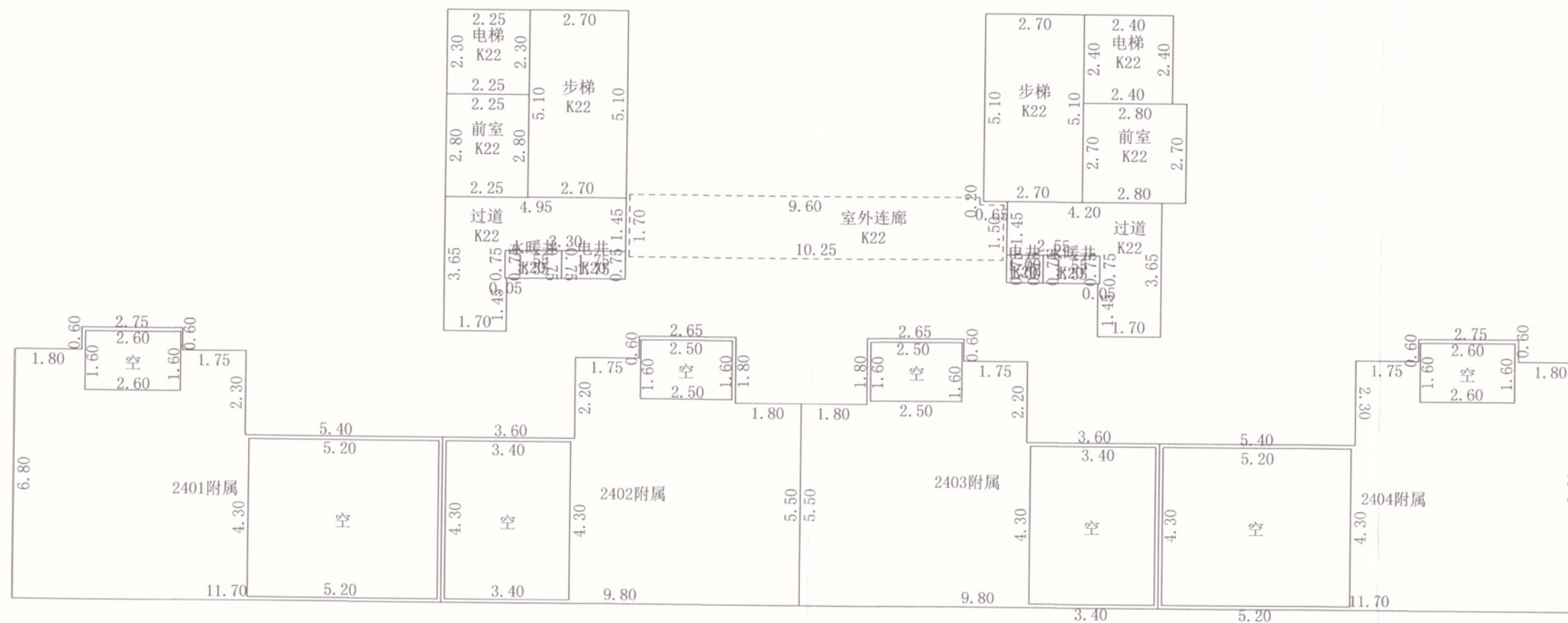


房产分层平面图

房产坐落	杜诗路以南、独山大道以西区域					建筑结构	剪力墙	层套内面积(m²)	161.642
幢 号	第1幢					建成年份	2025	层共有面积(m²)	108.566
总层数	26	地上层数	25	地下层数	1	所在层数	25层	层建筑面积(m²)	270.21

南阳科创置业有限公司

N



2025年10月09日

测绘人：张凡 任玉双

审核人：戴 帅

1: 150

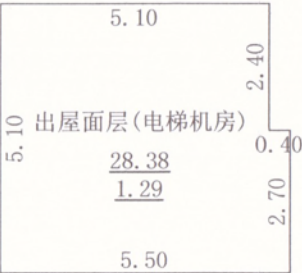
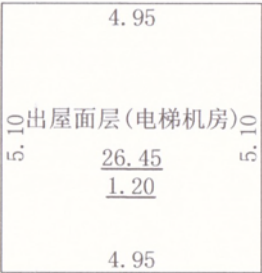
南阳空间测绘有限公司



房产分层平面图

房产坐落	杜诗路以南、独山大道以西区域					建筑结构	剪力墙	层套内面积(m²)	52.335
幢 号	第1幢					建成年份	2025	层共有面积(m²)	5.504
总层数	26	地上层数	25	地下层数	1	所在层数	出屋面层	层建筑面积(m²)	57.84

南阳科创置业有限公司



2025年10月09日

测绘人：张凡 任玉双 审核人：戴 帅

1: 150

南阳空间测绘有限公司

