

南阳市房产面积实测绘报告书

测绘单位自编号: NY20250902

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2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 2 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	20	地上层数	18	总建筑面积	4526.56	套内面积	3284.05			
				地下层数	2			分摊面积	1242.51			
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	
	车库	剪力墙	-1 层	368.10		1		自	自	自	自	
	电梯机房	剪力墙	出屋面层	27.2		1		自	自	自	自	
	风井	剪力墙	1 层	4.3		2		自	自	自	自	
	住宅	剪力墙	1-18 层	4126.96	34			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 2 幢			
幢套内面积	3284.05	幢共用面积	1242.51	幢建筑面积4526.56
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		205.8489	地下室
功能区 2	101, 102, 出屋面层		30.0407	配建功能区
功能区 3	101~1702		3048.0116	住宅功能区
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	1-18 层半外墙、出屋面层半外墙		193.3205	193.3205
地下半外墙	-1、-2 层半外墙		4.35	4.35
K20	-1、-2 层步梯、-1、-2 层电井、-1、-2 层电梯、-1、-2 层风井、-1、-2 层门厅、-1、-2 层前室、-1、-2 层水暖井		157.8982	159.7865
K21	1 层大堂、1-18 层电井、1-18 层电梯、1-18 层风井、1-18 层前室、1-18 层水暖井、1 层信报间		887	930.2467
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	K21、功能区 2、功能区 3			3965.053
地下墙分摊	K20、功能区 1			363.747
K20	功能区 1			205.849
K21	功能区 3			3048.012
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	0.048756103	$193.321 / (30.041 + 3048.012 + 887.000)$
地下墙分摊	0.011958858	$4.350 / (157.898 + 205.849)$
K20	0.776231896	$(157.898 + 1.888) / 205.849$
K21	0.305197875	$(887.000 + 43.247) / 3048.012$
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 2 幢				
房屋套内面积	3284.05	房屋分摊面积	1242.51	房屋总建筑面积	4526.56

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(1)+功能区 1*K2(1))/功能区 1			0.788190755		
单元	户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
无单元	-101	$1.9 \times 0.05 + 9.25 \times 7.05 + 9.249 \times 5 + 6.35 \times 14.85$	205.85	162.25	368.1
功能区 2					
分摊系数计算式			分摊系数值		
(功能区 2*K1(2))/功能区 2			0.048756088		
单元	户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
无单元	101	0.7×3.8	2.66	0.13	2.79
无单元	102	2.4×0.6	1.44	0.07	1.51
无单元	出屋面层	$-(2.8 \times 0.9) + 3.1 \times 2.4 + 5.7 \times 2.8 + 2.3 \times 2.2$	25.94	1.26	27.2
功能区 3					
分摊系数计算式			分摊系数值		
(功能区 3*K1(2)+功能区 3*K2(2))/功能区 3			0.353953979		
单元	户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
1 单元	101	$2.65 \times 0.6 + 8.25 \times 2.3 + 13.45 \times 4.5 + 0.5 \times (1.5 \times 1.7) + 0.5 \times (5.3 \times 1.8)$	87.14	30.84	117.98
1 单元	102	$2.65 \times 0.6 + 8.25 \times 2.3 + 4.5 \times 13.45 + 0.5 \times (1.5 \times 1.7) + 0.5 \times ((5.303 + 5.3) \times 1.8/2)$	87.14	30.84	117.98
1 单元	201	$2.65 \times 0.6 + 8.25 \times 2.3 + 4.5 \times 13.45 + 0.5 \times (1.7 \times 1.5) + 0.5 \times (5.3 \times 1.8)$	87.14	30.84	117.98

1 单元	202	$4.5*1.5+6.8*5.6+7.4*2.65+4.5*3.7+0.5*((5.303+5.3)*1.8/2)+0.5*(1.7*1.5)$	87.14	30.84	117.98
1 单元	301	$2.65*0.6+8.25*2.3+4.5*13.45+0.5*(1.7*1.5)+0.5*(5.3*1.8)$	87.14	30.84	117.98
1 单元	302	$4.5*1.5+6.8*5.6+7.4*2.65+4.5*3.7+0.5*((5.303+5.3)*1.8/2)+0.5*(1.7*1.5)$	87.14	30.84	117.98
1 单元	401	$2.65*0.6+8.25*2.3+4.5*13.45+0.5*(1.7*1.5)+0.5*(5.3*1.8)$	87.14	30.84	117.98
1 单元	402	$4.5*1.5+6.8*5.6+7.4*2.65+4.5*3.7+0.5*((5.303+5.3)*1.8/2)+0.5*(1.7*1.5)$	87.14	30.84	117.98
1 单元	501	$2.65*0.6+8.25*2.3+4.5*13.45+0.5*(1.7*1.5)+0.5*(5.3*1.8)$	87.14	30.84	117.98
1 单元	502	$4.5*1.5+6.8*5.6+7.4*2.65+4.5*3.7+0.5*((5.303+5.3)*1.8/2)+0.5*(1.7*1.5)$	87.14	30.84	117.98
1 单元	601	$2.65*0.6+8.25*2.3+4.5*13.45+0.5*(1.7*1.5)+0.5*(5.3*1.8)$	87.14	30.84	117.98
1 单元	602	$4.5*1.5+6.8*5.6+7.4*2.65+4.5*3.7+0.5*((5.303+5.3)*1.8/2)+0.5*(1.7*1.5)$	87.14	30.84	117.98
1 单元	701	$2.65*0.6+8.25*2.3+4.5*13.45+0.5*(1.7*1.5)+0.5*(5.3*1.8)$	87.14	30.84	117.98
1 单元	702	$4.5*1.5+6.8*5.6+7.4*2.65+4.5*3.7+0.5*((5.303+5.3)*1.8/2)+0.5*(1.7*1.5)$	87.14	30.84	117.98
1 单元	801	$2.65*0.6+8.25*2.3+4.5*13.45+0.5*(1.7*1.5)+0.5*(5.3*1.8)$	87.14	30.84	117.98
1 单元	802	$4.5*1.5+6.8*5.6+7.4*2.65+4.5*3.7+0.5*((5.303+5.3)*1.8/2)+0.5*(1.7*1.5)$	87.14	30.84	117.98
1 单元	901	$2.65*0.6+8.25*2.3+4.5*13.45+0.5*(1.7*1.5)+0.5*(5.3*1.8)$	87.14	30.84	117.98
1 单元	902	$4.5*1.5+6.8*5.6+7.4*2.65+4.5*3.7+0.5*((5.303+5.3)*1.8/2)+0.5*(1.7*1.5)$	87.14	30.84	117.98
1 单元	1001	$2.65*0.6+8.25*2.3+4.5*13.45+0.5*(1.7*1.5)+0.5*(5.3*1.8)$	87.14	30.84	117.98
1 单元	1002	$4.5*1.5+6.8*5.6+7.4*2.65+4.5*3.7+0.5*((5.303+5.3)*1.8/2)+0.5*(1.7*1.5)$	87.14	30.84	117.98
1 单元	1101	$2.65*0.6+8.25*2.3+4.5*13.45+0.5*(1.7*1.5)+0.5*(5.3*1.8)$	87.14	30.84	117.98
1 单元	1102	$4.5*1.5+6.8*5.6+7.4*2.65+4.5*3.7+0.5*((5.303+5.3)*1.8/2)+0.5*(1.7*1.5)$	87.14	30.84	117.98
1 单元	1201	$2.65*0.6+8.25*2.3+4.5*13.45+0.5*(1.7*1.5)+0.5*(5.3*1.8)$	87.14	30.84	117.98
1 单元	1202	$4.5*1.5+6.8*5.6+7.4*2.65+4.5*3.7+0.5*((5.303+5.3)*1.8/2)+0.5*(1.7*1.5)$	87.14	30.84	117.98

1 单元	1301	$2.65 \times 0.6 + 8.25 \times 2.3 + 4.5 \times 13.45 + 0.5 \times (1.7 \times 1.5) + 0.5 \times (5.3 \times 1.8)$	87.14	30.84	117.98
1 单元	1302	$4.5 \times 1.5 + 6.8 \times 5.6 + 7.4 \times 2.65 + 4.5 \times 3.7 + 0.5 \times ((5.303 + 5.3) \times 1.8 / 2) + 0.5 \times (1.7 \times 1.5)$	87.14	30.84	117.98
1 单元	1401	$2.65 \times 0.6 + 8.25 \times 2.3 + 4.5 \times 13.45 + 0.5 \times (1.7 \times 1.5) + 0.5 \times (5.3 \times 1.8)$	87.14	30.84	117.98
1 单元	1402	$4.5 \times 1.5 + 6.8 \times 5.6 + 7.4 \times 2.65 + 4.5 \times 3.7 + 0.5 \times ((5.303 + 5.3) \times 1.8 / 2) + 0.5 \times (1.7 \times 1.5)$	87.14	30.84	117.98
1 单元	1501	$2.65 \times 0.6 + 8.25 \times 2.3 + 4.5 \times 13.45 + 0.5 \times (1.7 \times 1.5) + 0.5 \times (5.3 \times 1.8)$	87.14	30.84	117.98
1 单元	1502	$4.5 \times 1.5 + 6.8 \times 5.6 + 7.4 \times 2.65 + 4.5 \times 3.7 + 0.5 \times ((5.303 + 5.3) \times 1.8 / 2) + 0.5 \times (1.7 \times 1.5)$	87.14	30.84	117.98
1 单元	1601	$2.65 \times 0.6 + 8.25 \times 2.3 + 4.5 \times 13.45 + 0.5 \times (1.7 \times 1.5) + 0.5 \times (5.3 \times 1.8)$	87.14	30.84	117.98
1 单元	1602	$4.5 \times 1.5 + 6.8 \times 5.6 + 7.4 \times 2.65 + 4.5 \times 3.7 + 0.5 \times ((5.303 + 5.3) \times 1.8 / 2) + 0.5 \times (1.7 \times 1.5)$	87.14	30.84	117.98
1 单元	1701	$2.65 \times 0.6 + 8.25 \times 2.3 + 4.5 \times 13.45 + 3.5 \times 2.3 + 13.45 \times 4.5 - 1 \times (6.7 \times 3.15) + 0.5 \times (1.7 \times 1.5)$	129.84	45.96	175.8
1 单元	1702	$4.5 \times 1.5 + 6.8 \times 5.6 + 7.4 \times 2.65 + 4.5 \times 3.7 + 13.45 \times 4.5 + 3.5 \times 2.3 - 1 \times (6.7 \times 3.15) + 0.5 \times (1.7 \times 1.5)$	129.84	45.96	175.8

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 2 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

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
风井	1 层	地下部分

外墙设计厚度说明：-1~-2 层外墙为共有墙，结构厚度 0.20m，局部为 0.25m，无保温；1-18 层外墙为幢自有墙，结构厚度 0.20m，保温层厚度 0.03m。

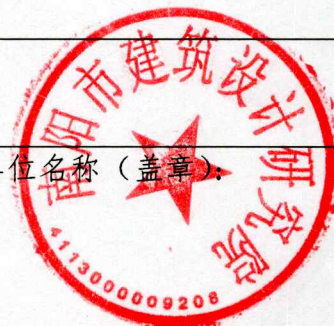
阳台封闭情况：本幢楼阳台为半封闭阳台。

3、备注：

建设单位名称（盖章）：

经办人签字：

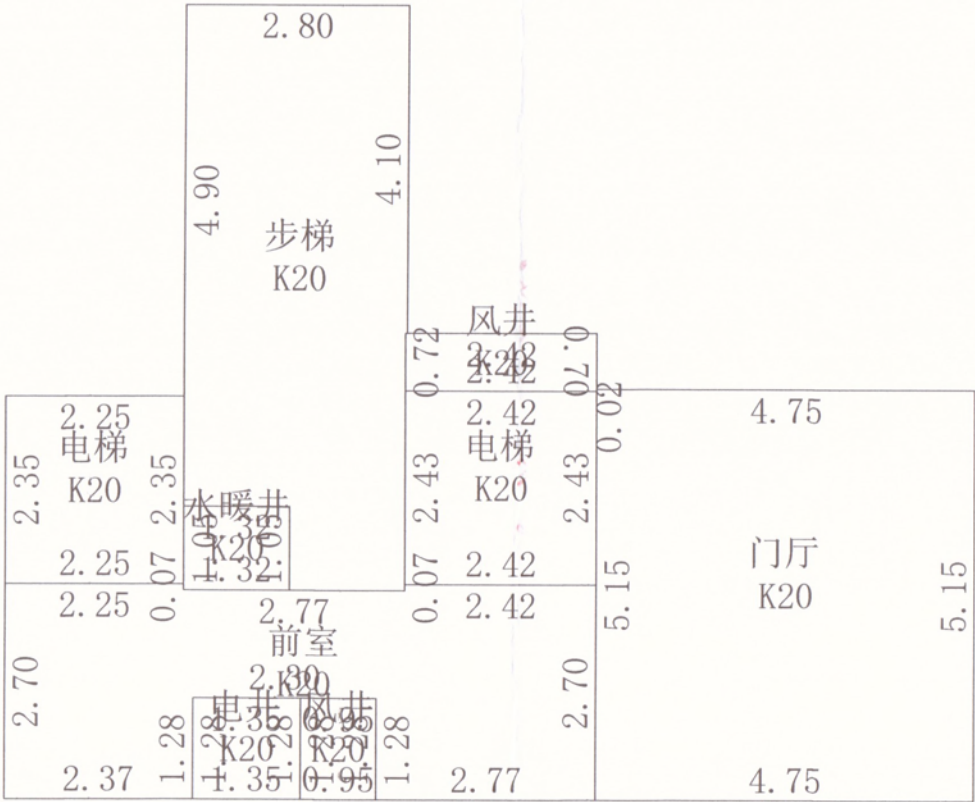
设计单位名称（盖章）：



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)	0.000
幢 号	第2幢					建成年份	2025	层共有面积(m²)	77.719
总层数	20	地上层数	18	地下层数	2	所在层数	-2层	层建筑面积(m²)	77.72

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: 100



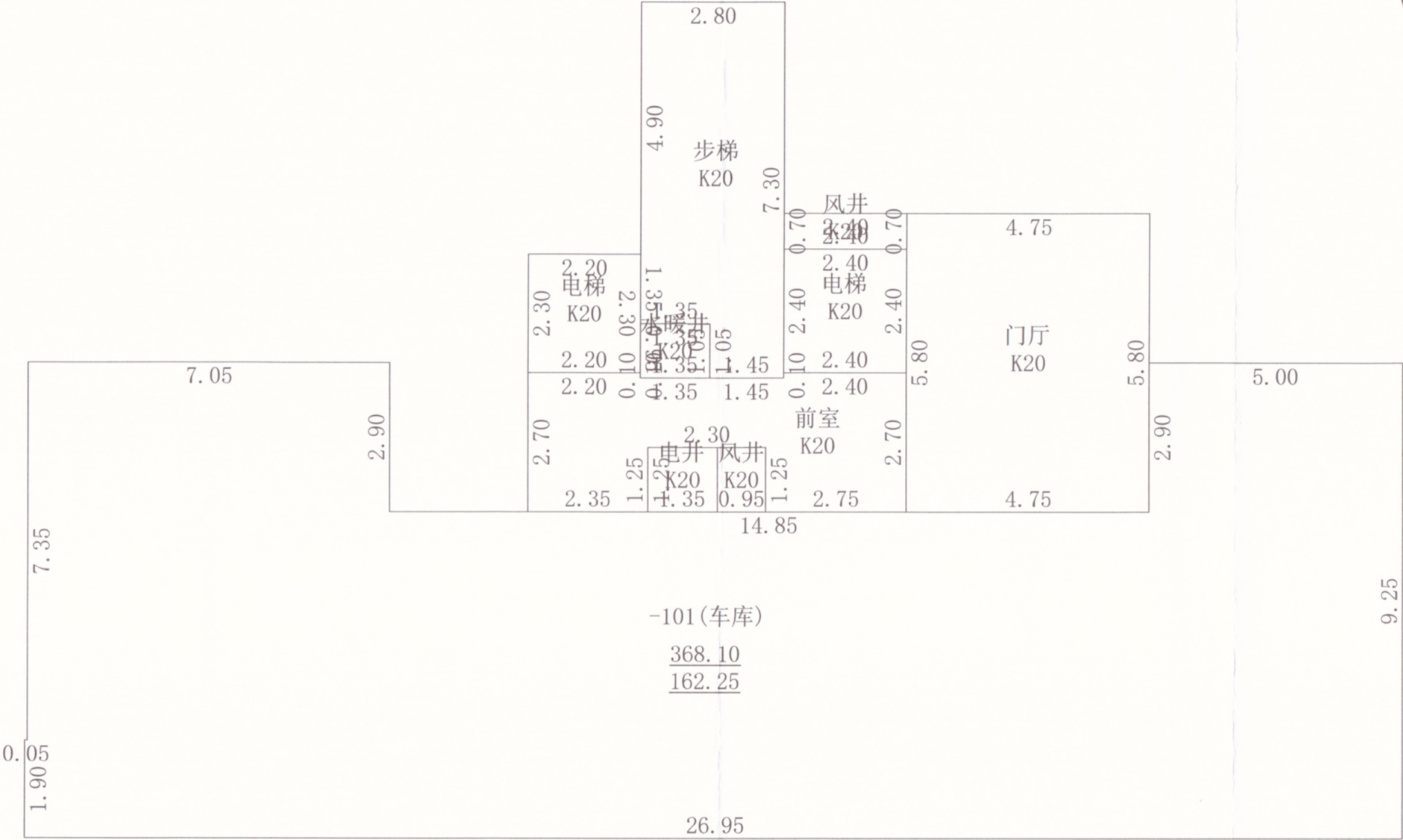
南阳空间测绘有限公司

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)	205.849
幢 号	第2幢					建成年份	2025	层共有面积(m²)	84.529
总层数	20	地上层数	18	地下层数	2	所在层数	-1层	层建筑面积(m²)	290.38

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

1：100

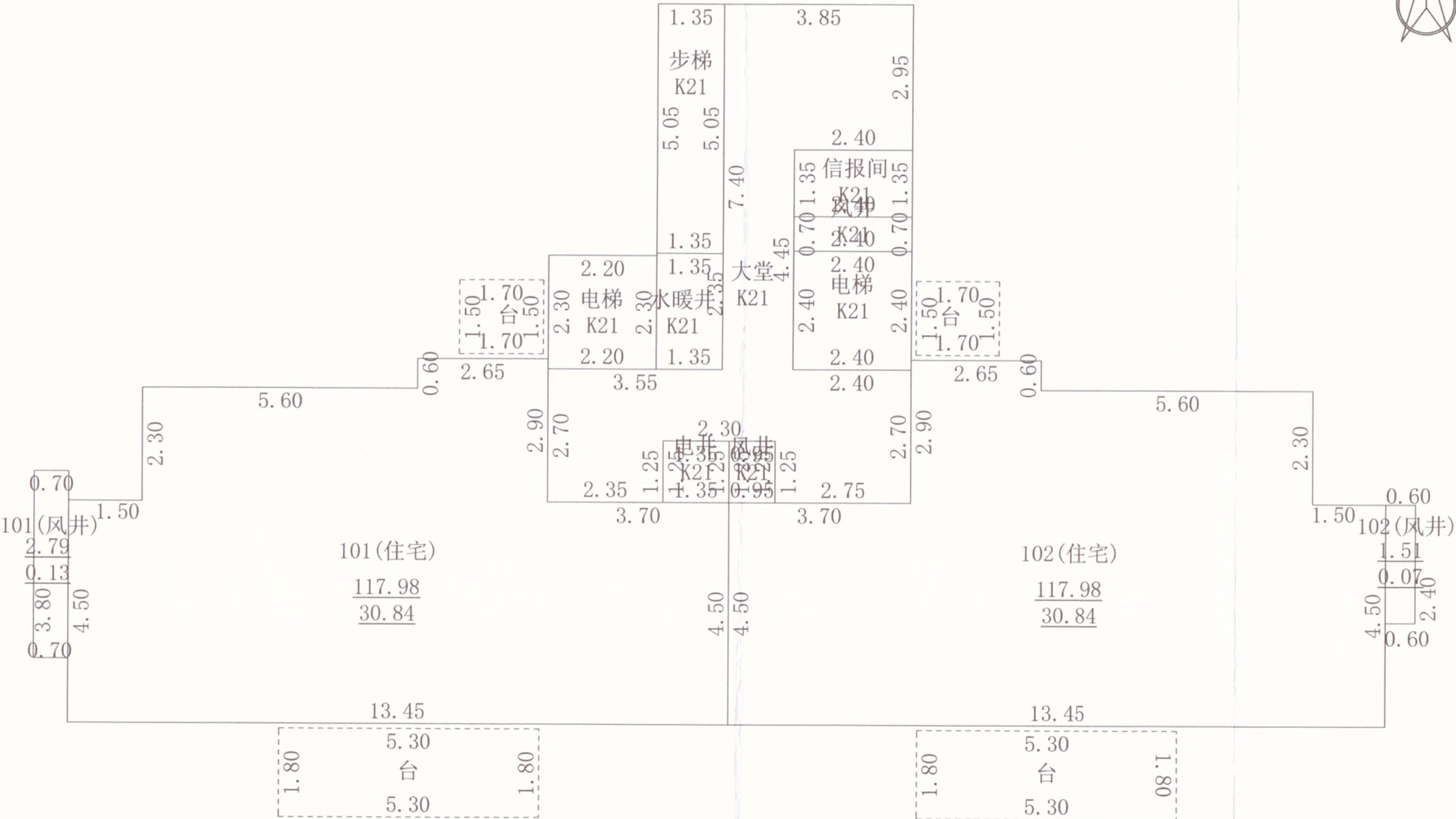
南阳空间测绘有限公司



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)	178.372
幢 号	第2幢					建成年份	2025	层共有面积(m²)	74.872
总层数	20	地上层数	18	地下层数	2	所在层数	1层	层建筑面积(m²)	253.24

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: 100

南阳空间测绘有限公司

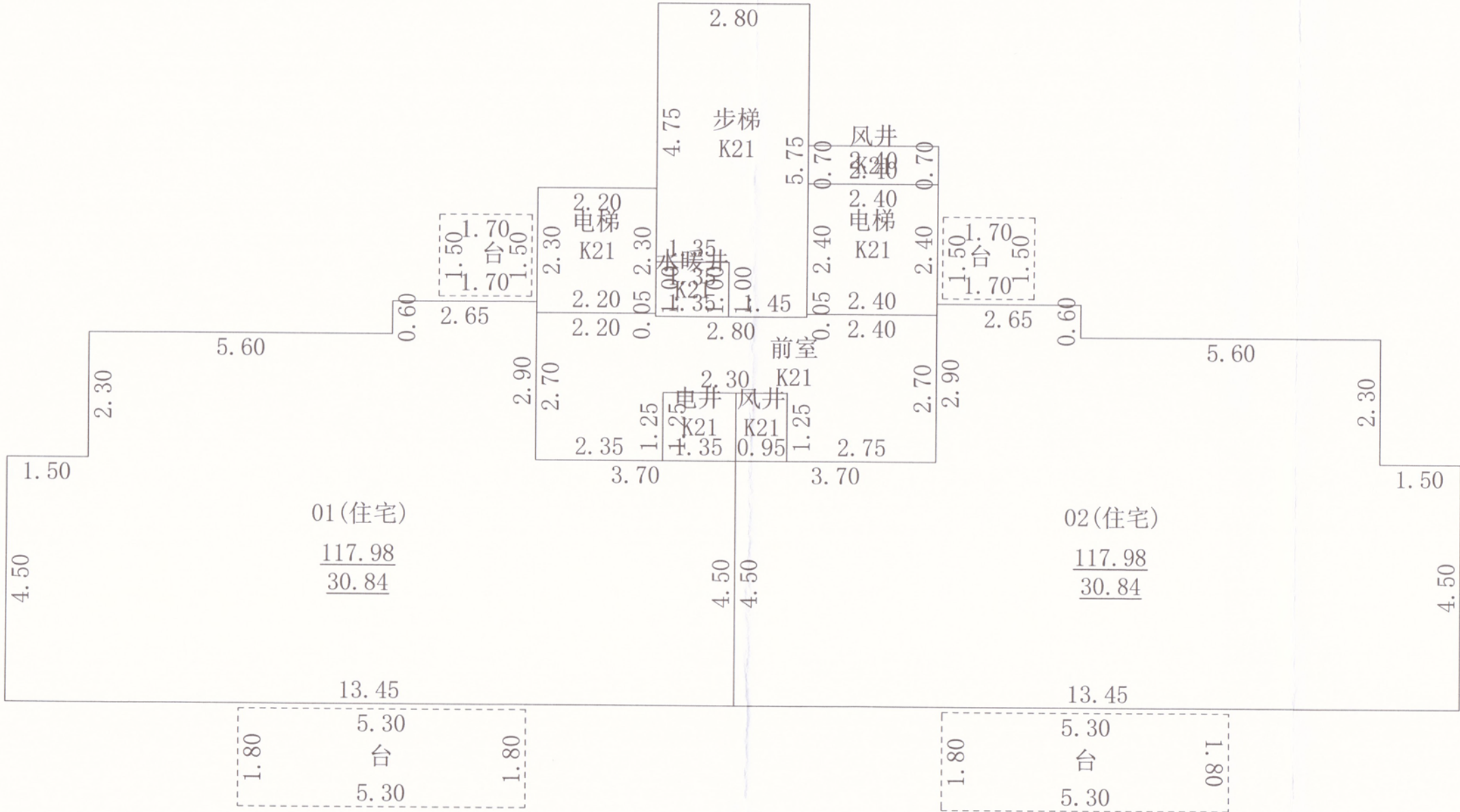


房产分层平面图

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)	174.271
幢 号	第2幢					建成年份	2025	层共有面积(m²)	58.856
总层数	20	地上层数	18	地下层数	2	所在层数	2-16层	层建筑面积(m²)	233.13

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

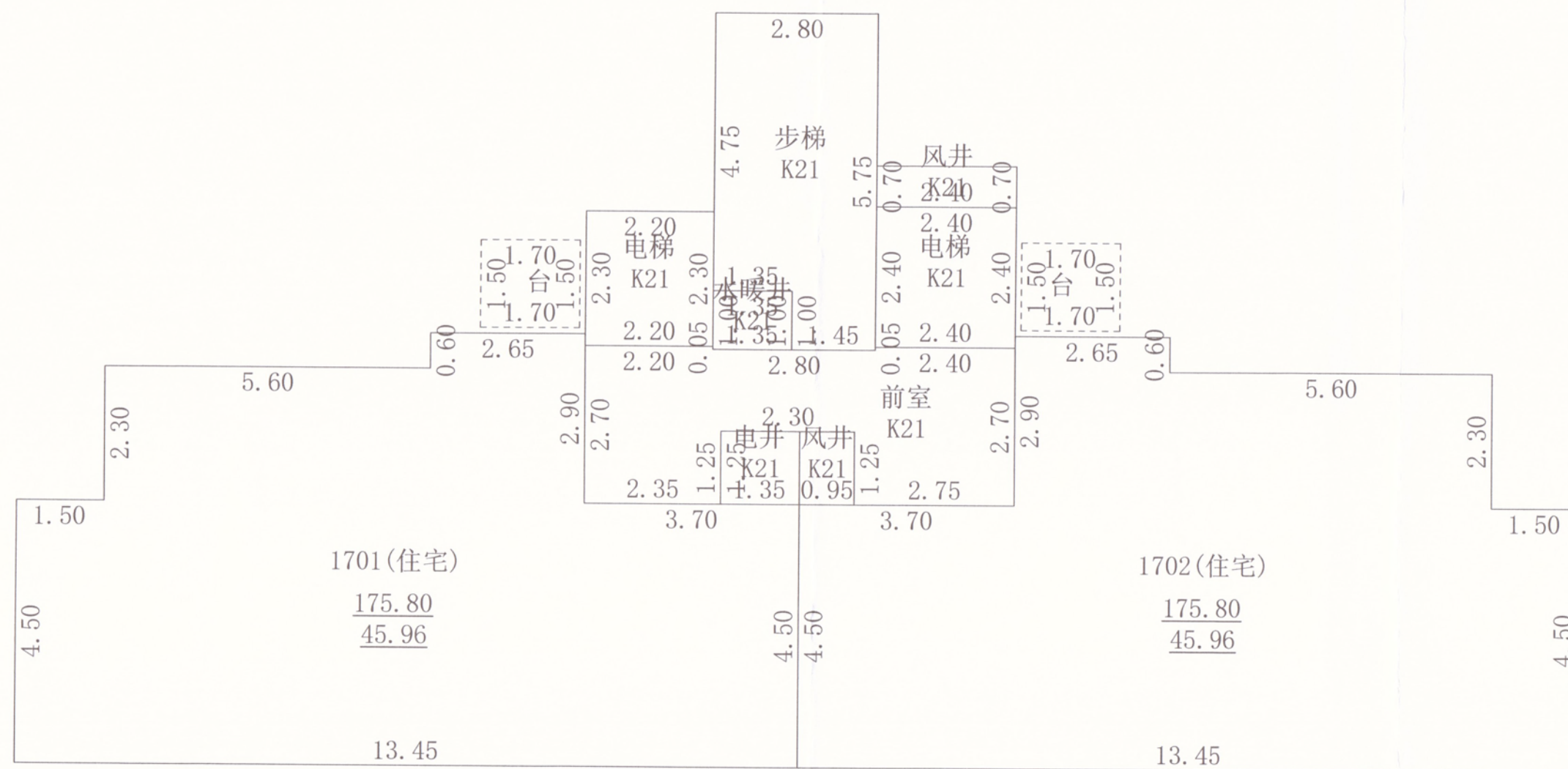
1: 100



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)	164.730
幢 号	第2幢					建成年份	2025	层共有面积(m²)	58.856
总层数	20	地上层数	18	地下层数	2	所在层数	17层	层建筑面积(m²)	223.59

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: 100

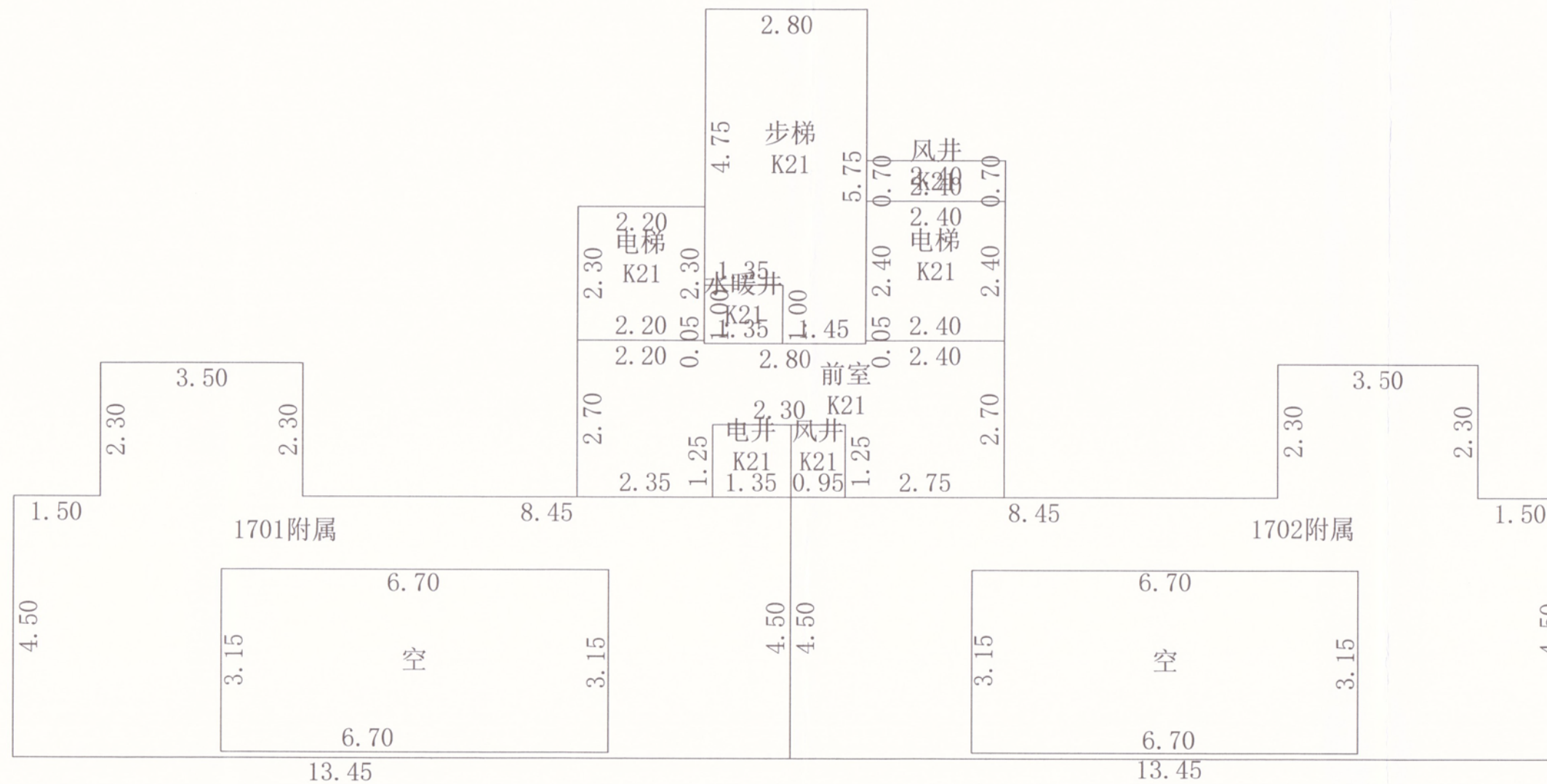


南阳空间测绘有限公司

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)	94.940
幢 号	第2幢					建成年份	2025	层共有面积(m²)	60.052
总层数	20	地上层数	18	地下层数	2	所在层数	18层	层建筑面积(m²)	154.99

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: 100



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)	25.940
幢 号	第2幢					建成年份	2025	层共有面积(m²)	3.708
总层数	20	地上层数	18	地下层数	2	所在层数	出屋面层	层建筑面积(m²)	29.65

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: 100

南阳空间测绘有限公司

