

南阳市房产面积实测绘报告书

测绘单位自编号： NY20250904

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5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：2015年10月9日

建设单位：（盖章）



房屋状况表



房屋坐落	独山大道与杜诗路交叉口			测绘幢号	第 5 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	4903.26	套内面积	3648.41			
				地下层数	2			分摊面积	1254.85			
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	362.88		1		自	自	自	自	
	电梯机房	剪力墙	出屋面层	27.16		1		自	自	自	自	
	风井	剪力墙	1 层	1.42		1		自	自	自	自	
	住宅	剪力墙	1-18 层	4511.80	34			自	自	自	自	
备注												

幢分摊说明书

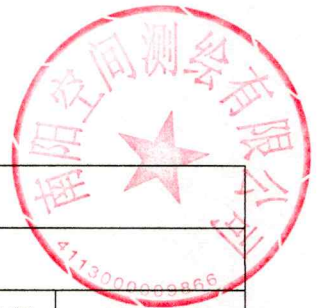


房屋座落	杜诗路以南、独山大道以西区域				
测绘幢号	第 5 幢				
幢套内面积	3648.41	幢共用面积	1254.85	幢建筑面积	4903.26
注：幢套内面积为分摊计算前各功能区面积之和，幢共用面积为分摊计算前各共用区面积之和，幢建筑面积为幢外轮廓围合面积。					
功能区划分					
功能区名称	功能区户室		功能区面积	功能区描述	
功能区 1	-101		197.1826	地下室	
功能区 2	101~1702		3423.9245	住宅功能区	
功能区 3	101 风井，电梯机房		27.3095	配建功能区	
共用区划分					
共用区名称	共用区部位		共用区面积	参与下级分摊面积	
地上半外墙	1-18 层半外墙、出屋面层半外墙		202.0302	202.0302	
地下半外墙	-1、-2 层半外墙		0	0	
K20	-1、-2 层电井、-1、-2 层电梯、-1、-2 层步梯、-1、-2 层前室、-1、-2 层风井、1 层过道、-1、-2 层水暖井、-1、-2 层大堂		165.6998	165.6998	
K21	1-18 层电井、1-18 层电梯、1-18 层步梯、1-18 层风井、1-18 层水暖井、1 层信报间、2-18 层前室、1 层大堂		887	928.3073	
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：-2、-1 层外墙为共有墙，结构厚度 0.20m，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。					
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 3、功能区 2			4337.234	
地下墙分摊	K20、功能区 1			362.883	
K20	功能区 1			197.183	
K21	功能区 2			3423.925	
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	0.046569687	202.030/(3423.925+887.000+27.309)			
地下墙分摊	0	0.000/(165.700+197.183)			

K20	0.840336825	165.700/197.183
K21	0.271123768	(887.000+41.307)/3423.925
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	独山大道与杜诗路交叉口				
测绘幢号	第 5 幢				
房屋套内面积	3648.41	房屋分摊面积	1254.85	房屋总建筑面积	4903.26

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		
$(\text{功能区 1} \times K1(2) + \text{功能区 1} \times K2(2)) / \text{功能区 1}$			0.840336825		
单元	户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
无单元	-101	$9.4 \times 5.6 + 6.3 \times 8.3 + 7.5 \times 3.1 + 2.946 \times 0.05 + 3.671 \times 0.05 + 10.9 \times 6.3$	197.18	165.7	362.88
功能区 2					
分摊系数计算式			分摊系数值		
$(\text{功能区 2} \times K1(1) + \text{功能区 2} \times K2(1)) / \text{功能区 2}$			0.317693455		
单元	户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
1 单元	101	$2.65 \times 0.6 + 6.4 \times 0.5 + 9.3 \times 1.3 + 10.2 \times 0.7 + 3.8 \times 0.5 + 13.9 \times 4.5 + 0.5 \times ((1.3 \times 0.2 + 2.9 \times 1.8) + 0.5 \times ((1.4 + 1.4) \times 1.5 / 2) + 0.5 \times (1.8 \times 6.2 + (0.199 + 0.2) \times 1.3 / 2))$	97.97	31.12	129.09
1 单元	102	$2.65 \times 0.6 + 6.4 \times 0.5 + 9.3 \times 1.3 + 4.5 \times 3.7 + 5.2 \times 6.4 + 5.7 \times 2.9 + (5.7 + 5.7) \times 0.9 / 2 + 0.5 \times (1.8 \times 6.2 + 1.3 \times 0.198 + 1.3 \times 0.002 / 2) + 0.5 \times (2.9 \times 0.5 + 3.1 \times 1.3) + 0.5 \times (1.4 \times 1.5)$	97.97	31.12	129.09
1 单元	201	$0.5 \times (1.8 \times 2.9 + 1.3 \times 0.2) + 0.5 \times (0.6 \times 0.2 + 5.6 \times 0.7 + 1.1 \times 6.2) + 0.5 \times ((1.4 + 1.4) \times 1.5 / 2) + 5.7 \times 0.9 + 7 \times 2.9 + 7 \times 3.75 + 6.35 \times 4.5 + 2.65 \times 3.1$	97.69	31.04	128.73
1 单元	202	$0.5 \times (6.2 \times 0.5 + 6.4 \times 0.4 + 0.9 \times 5.6 + 0.2 \times 0.8) + 0.5 \times (2.9 \times 0.5 + 3.1 \times 1.3) + 0.5 \times (1.5 \times 1.4) + 4.5 \times 3.7 + 3.8 \times 0.5 + 2.65 \times 0.6 + 6.4 \times 0.5 + 9.3 \times 1.3 + 5.2 \times 9.3 + 0.9 \times 5.2$	97.69	31.04	128.73
1 单元	301	$0.5 \times (1.8 \times 2.9 + 1.3 \times 0.2) + 0.5 \times (0.6 \times 0.2 + 5.6 \times 0.7 + 1.1 \times 6.2) + 0.5 \times ((1.4 + 1.4) \times 1.5 / 2) +$	97.69	31.04	128.73

[illegible]

		$+0.5*(2.9*0.5+3.1*1.3)+0.5*(1.5*1.4)+4.5*3.7+3.8*0.5+2.65*0.6+6.4*0.5+9.3*1.3+5.2*9.3+0.9*5.2$			
1 单元	901	$0.5*(1.8*2.9+1.3*0.2)+0.5*(0.6*0.2+5.6*0.7+1.1*6.2)+0.5*((1.4+1.4)*1.5/2)+5.7*0.9+7*2.9+7*3.75+6.35*4.5+2.65*3.1$	97.69	31.04	128.73
1 单元	902	$0.5*(6.2*0.5+6.4*0.4+0.9*5.6+0.2*0.8)+0.5*(2.9*0.5+3.1*1.3)+0.5*(1.5*1.4)+4.5*3.7+3.8*0.5+2.65*0.6+6.4*0.5+9.3*1.3+5.2*9.3+0.9*5.2$	97.69	31.04	128.73
1 单元	1001	$0.5*(1.8*2.9+1.3*0.2)+0.5*(0.6*0.2+5.6*0.7+1.1*6.2)+0.5*((1.4+1.4)*1.5/2)+5.7*0.9+7*2.9+7*3.75+6.35*4.5+2.65*3.1$	97.69	31.04	128.73
1 单元	1002	$0.5*(6.2*0.5+6.4*0.4+0.9*5.6+0.2*0.8)+0.5*(2.9*0.5+3.1*1.3)+0.5*(1.5*1.4)+4.5*3.7+3.8*0.5+2.65*0.6+6.4*0.5+9.3*1.3+5.2*9.3+0.9*5.2$	97.69	31.04	128.73
1 单元	1101	$0.5*(1.8*2.9+1.3*0.2)+0.5*(0.6*0.2+5.6*0.7+1.1*6.2)+0.5*((1.4+1.4)*1.5/2)+5.7*0.9+7*2.9+7*3.75+6.35*4.5+2.65*3.1$	97.69	31.04	128.73
1 单元	1102	$0.5*(6.2*0.5+6.4*0.4+0.9*5.6+0.2*0.8)+0.5*(2.9*0.5+3.1*1.3)+0.5*(1.5*1.4)+4.5*3.7+3.8*0.5+2.65*0.6+6.4*0.5+9.3*1.3+5.2*9.3+0.9*5.2$	97.69	31.04	128.73
1 单元	1201	$0.5*(1.8*2.9+1.3*0.2)+0.5*(0.6*0.2+5.6*0.7+1.1*6.2)+0.5*((1.4+1.4)*1.5/2)+5.7*0.9+7*2.9+7*3.75+6.35*4.5+2.65*3.1$	97.69	31.04	128.73
1 单元	1202	$0.5*(6.2*0.5+6.4*0.4+0.9*5.6+0.2*0.8)+0.5*(2.9*0.5+3.1*1.3)+0.5*(1.5*1.4)+4.5*3.7+3.8*0.5+2.65*0.6+6.4*0.5+9.3*1.3+5.2*9.3+0.9*5.2$	97.69	31.04	128.73
1 单元	1301	$0.5*(1.8*2.9+1.3*0.2)+0.5*(0.6*0.2+5.6*0.7+1.1*6.2)+0.5*((1.4+1.4)*1.5/2)+5.7*0.9+7*2.9+7*3.75+6.35*4.5+2.65*3.1$	97.69	31.04	128.73
1 单元	1302	$0.5*(6.2*0.5+6.4*0.4+0.9*5.6+0.2*0.8)+0.5*(2.9*0.5+3.1*1.3)+0.5*(1.5*1.4)+4.5*3.7+3.8*0.5+2.65*0.6+6.4*0.5+9.3*1.3+5.2*9.3+0.9*5.2$	97.69	31.04	128.73

1 单元	1401	$0.5 \times (1.8 \times 2.9 + 1.3 \times 0.2) + 0.5 \times (0.6 \times 0.2 + 5.6 \times 0.7 + 1.1 \times 6.2) + 0.5 \times ((1.4 + 1.4) \times 1.5 / 2) + 5.7 \times 0.9 + 7 \times 2.9 + 7 \times 3.75 + 6.35 \times 4.5 + 2.65 \times 3.1$	97.69	31.04	128.73
1 单元	1402	$0.5 \times (6.2 \times 0.5 + 6.4 \times 0.4 + 0.9 \times 5.6 + 0.2 \times 0.8) + 0.5 \times (2.9 \times 0.5 + 3.1 \times 1.3) + 0.5 \times (1.5 \times 1.4) + 4.5 \times 3.7 + 3.8 \times 0.5 + 2.65 \times 0.6 + 6.4 \times 0.5 + 9.3 \times 1.3 + 5.2 \times 9.3 + 0.9 \times 5.2$	97.69	31.04	128.73
1 单元	1501	$0.5 \times (1.8 \times 2.9 + 1.3 \times 0.2) + 0.5 \times (0.6 \times 0.2 + 5.6 \times 0.7 + 1.1 \times 6.2) + 0.5 \times ((1.4 + 1.4) \times 1.5 / 2) + 5.7 \times 0.9 + 7 \times 2.9 + 7 \times 3.75 + 6.35 \times 4.5 + 2.65 \times 3.1$	97.69	31.04	128.73
1 单元	1502	$0.5 \times (6.2 \times 0.5 + 6.4 \times 0.4 + 0.9 \times 5.6 + 0.2 \times 0.8) + 0.5 \times (2.9 \times 0.5 + 3.1 \times 1.3) + 0.5 \times (1.5 \times 1.4) + 4.5 \times 3.7 + 3.8 \times 0.5 + 2.65 \times 0.6 + 6.4 \times 0.5 + 9.3 \times 1.3 + 5.2 \times 9.3 + 0.9 \times 5.2$	97.69	31.04	128.73
1 单元	1601	$0.5 \times (1.8 \times 2.9 + 1.3 \times 0.2) + 0.5 \times (0.6 \times 0.2 + 5.6 \times 0.7 + 1.1 \times 6.2) + 0.5 \times ((1.4 + 1.4) \times 1.5 / 2) + 5.7 \times 0.9 + 7 \times 2.9 + 7 \times 3.75 + 6.35 \times 4.5 + 2.65 \times 3.1$	97.69	31.04	128.73
1 单元	1602	$0.5 \times (6.2 \times 0.5 + 6.4 \times 0.4 + 0.9 \times 5.6 + 0.2 \times 0.8) + 0.5 \times (2.9 \times 0.5 + 3.1 \times 1.3) + 0.5 \times (1.5 \times 1.4) + 4.5 \times 3.7 + 3.8 \times 0.5 + 2.65 \times 0.6 + 6.4 \times 0.5 + 9.3 \times 1.3 + 5.2 \times 9.3 + 0.9 \times 5.2$	97.69	31.04	128.73
1 单元	1701	$2.65 \times 0.6 + 6.4 \times 0.5 + 9.3 \times 1.3 + 10.2 \times 0.7 + 3.8 \times 0.5 + 13.9 \times 4.5 + (0.5 \times (1.8 \times 2.9 + 1.3 \times 0.2)) \times 2 + 0.5 \times (1.5 \times 1.4) + 1.8 \times 0.5 + 4.7 \times 1.3 + 5.6 \times 0.7 + 3.8 \times 0.5 + 13.9 \times 4.5 - 1 \times (6.9 \times 3.15)$	148.64	47.22	195.86
1 单元	1702	$3.8 \times 0.5 + 13.9 \times 4.5 + 2.65 \times 0.6 + 6.4 \times 0.5 + 9.3 \times 1.3 + 0.7 \times 9.3 + 0.9 \times 0.7 + 0.5 \times (1.5 \times 1.4) + (0.5 \times (2.9 \times 0.5 + 3.1 \times 1.3)) \times 2 + 3.8 \times 0.5 + 13.9 \times 4.5 + 1.8 \times 0.5 + 4.7 \times 1.3 + 0.7 \times 4.7 + 0.9 \times 0.7 - 1 \times (3.15 \times 6.9)$	148.64	47.22	195.86
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			0.046569692		
单元	户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
无单元	101	0.8×1.7	1.36	0.06	1.42
无单元	出屋面层	$2.8 \times 2.6 + 2.3 \times 2.2 + 2.4 \times 0.897 + 5.2 \times 2.203$	25.95	1.21	27.16

房屋共用部位设计说明表

房屋坐落：独山大道与杜诗路交叉口魏营城中村改造项目（K地块）第5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，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。		
5. 备注：		



建设单位名称（盖章）：

经办人签字：杨洋



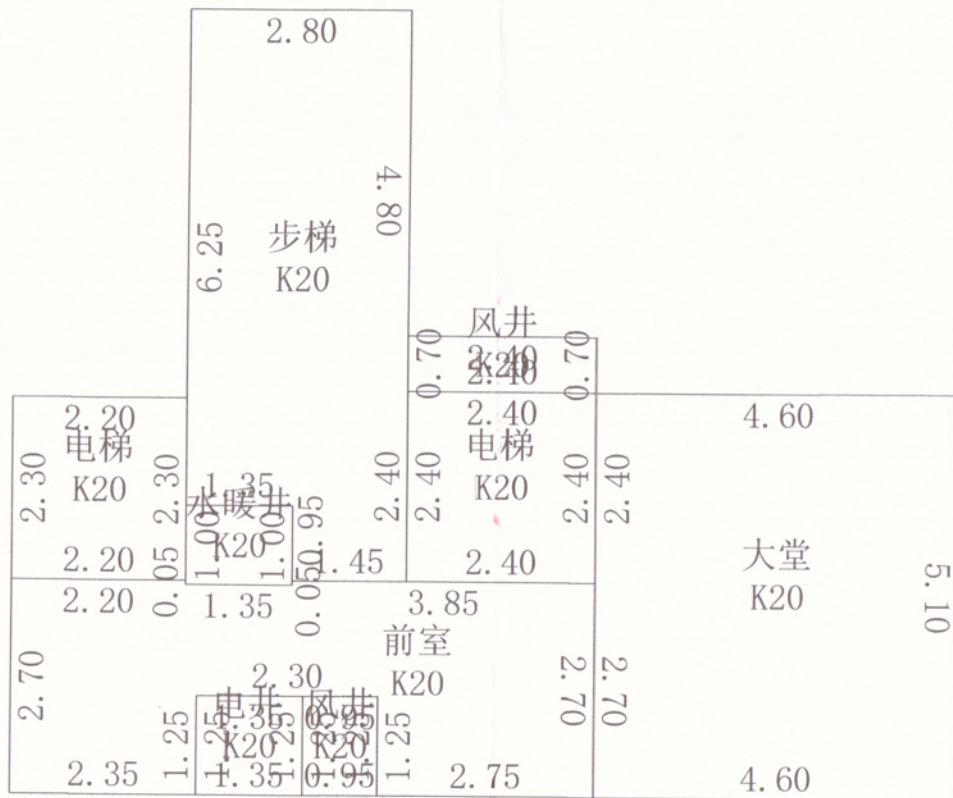
设计单位名称（盖章）：

房产分层平面图

房产坐落	独山大道与杜诗路交叉口					建筑结构	剪力墙	层套内面积(m²)	0.000
幢 号	第5幢					建成年份	2025	层共有面积(m²)	76.100
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)	76.10

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



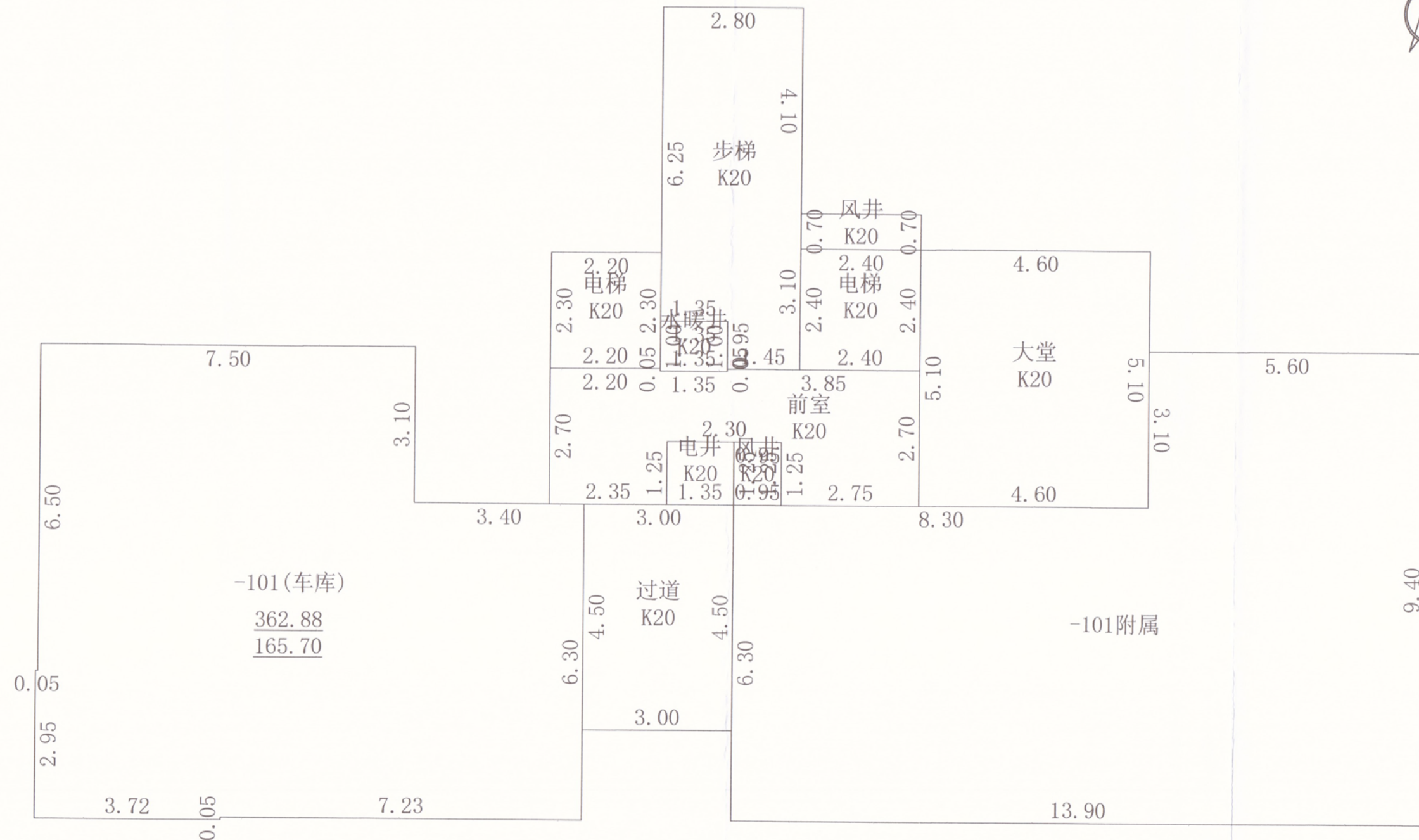
南阳空间测绘有限公司

房产分层平面图

房产坐落	独山大道与杜诗路交叉口					建筑结构	剪力墙	层套内面积(m²)	197.183
幢 号	第5幢					建成年份	2025	层共有面积(m²)	89.600
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)	286.78

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

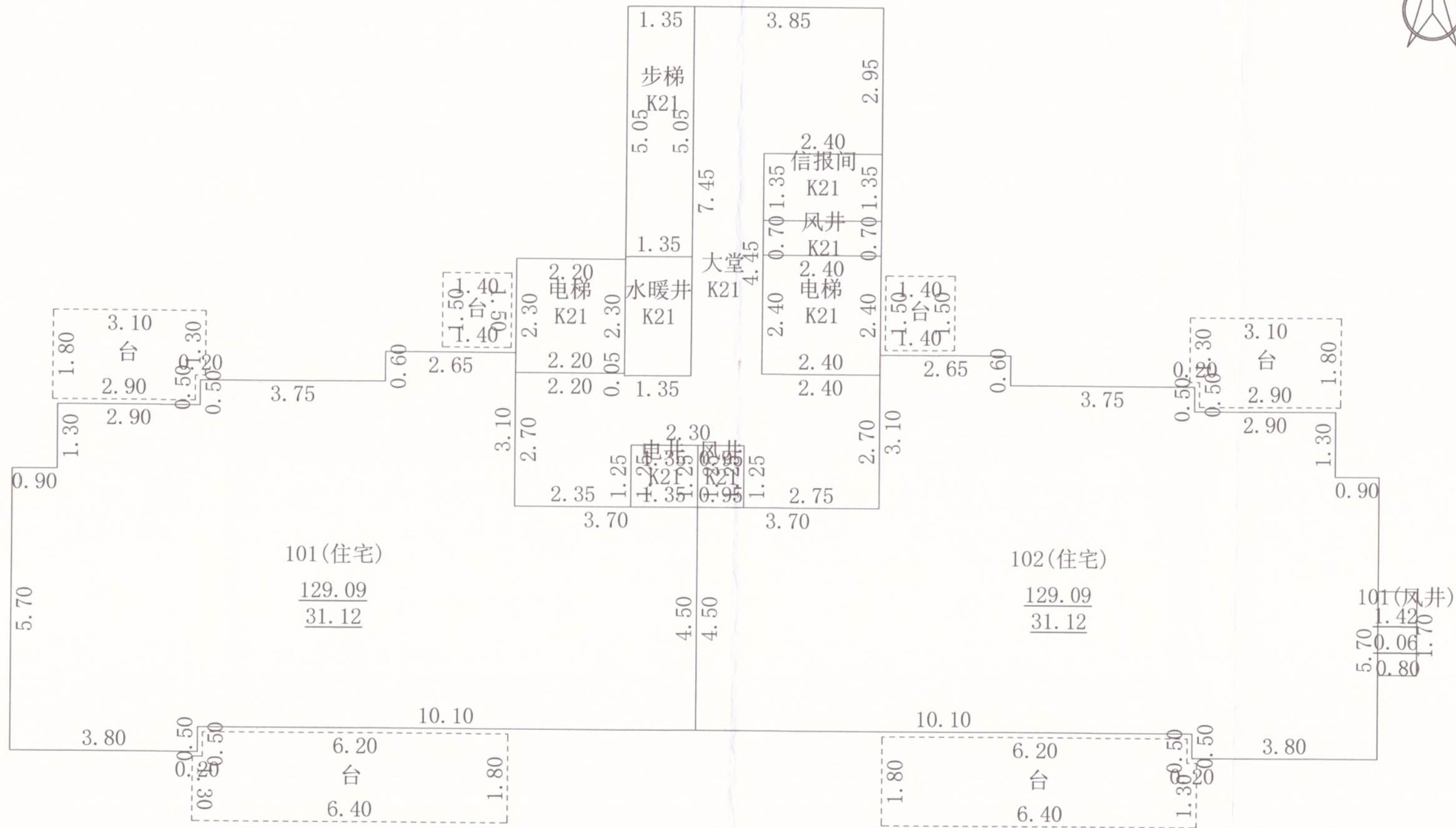


房产分层平面图

房产坐落	独山大道与杜诗路交叉口					建筑结构	剪力墙	层套内面积(m²)	197.299
幢 号	第5幢					建成年份	2025	层共有面积(m²)	75.080
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)	272.38

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

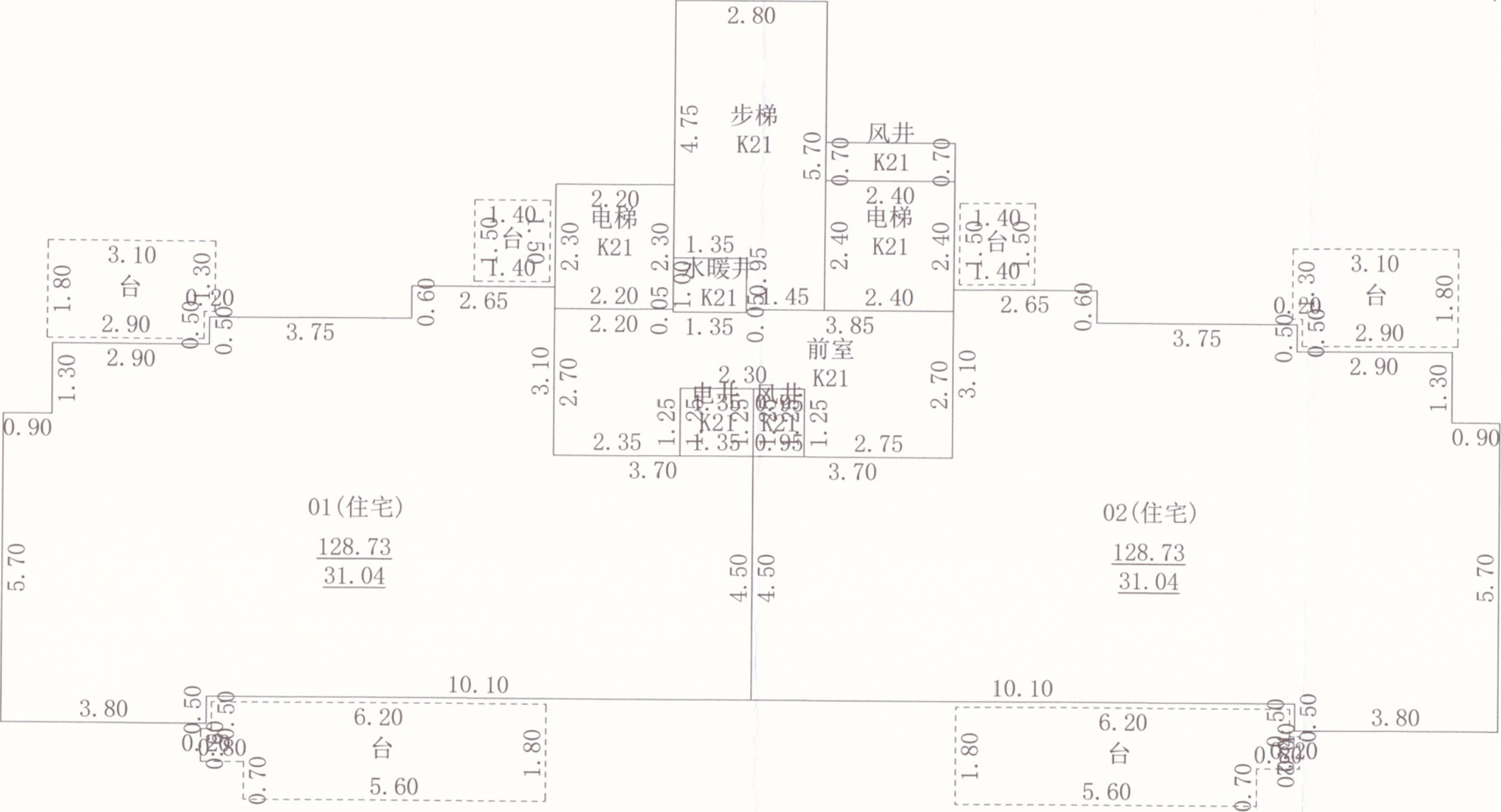


房产分层平面图

房产坐落	独山大道与杜诗路交叉口					建筑结构	剪力墙	层套内面积(m²)	195.380
幢 号	第5幢					建成年份	2025	层共有面积(m²)	59.350
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)	254.73

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

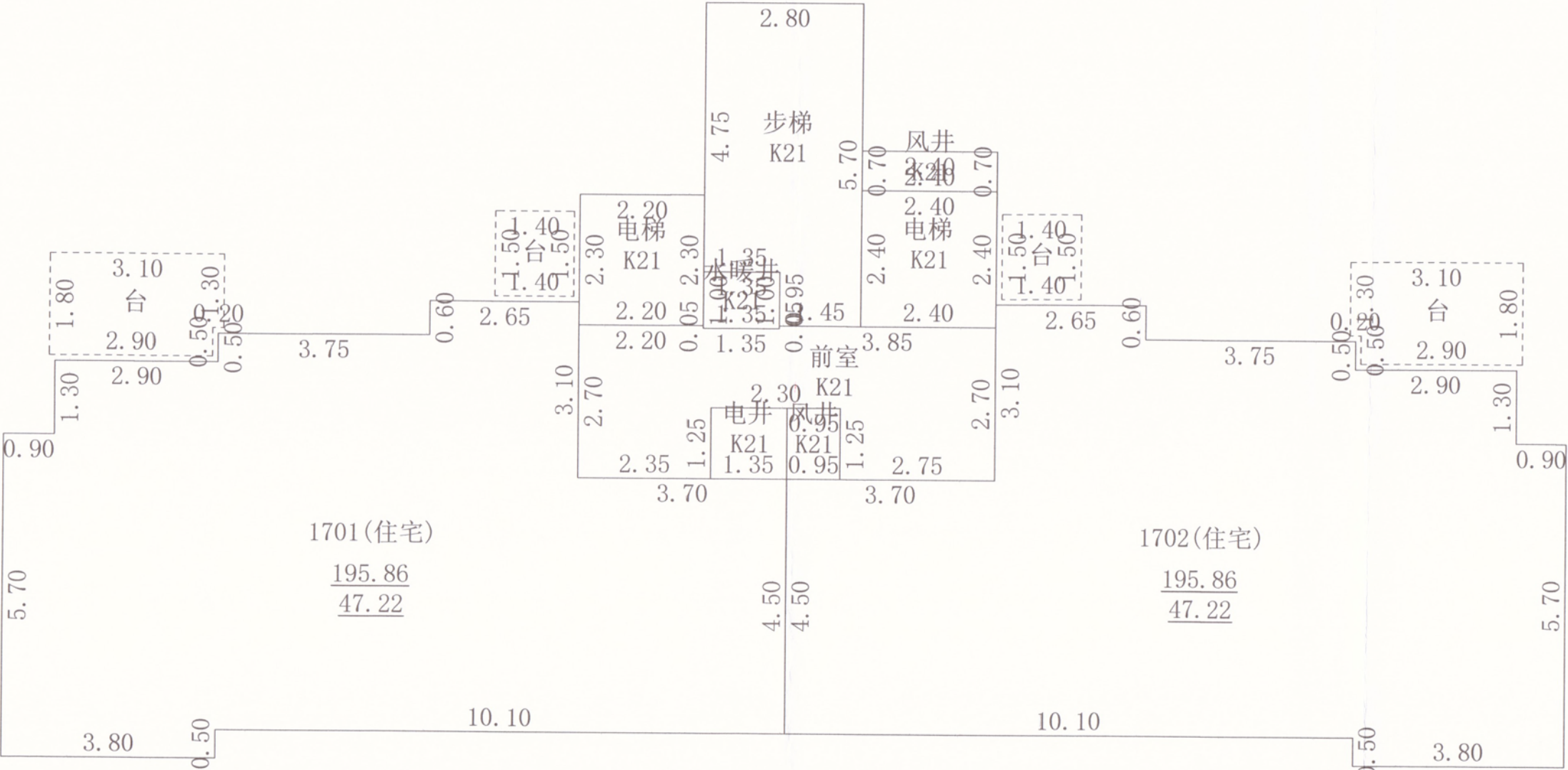


房产分层平面图

房产坐落	独山大道与杜诗路交叉口					建筑结构	剪力墙	层套内面积(m²)	184.520
幢 号	第5幢					建成年份	2025	层共有面积(m²)	59.350
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)	243.87

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

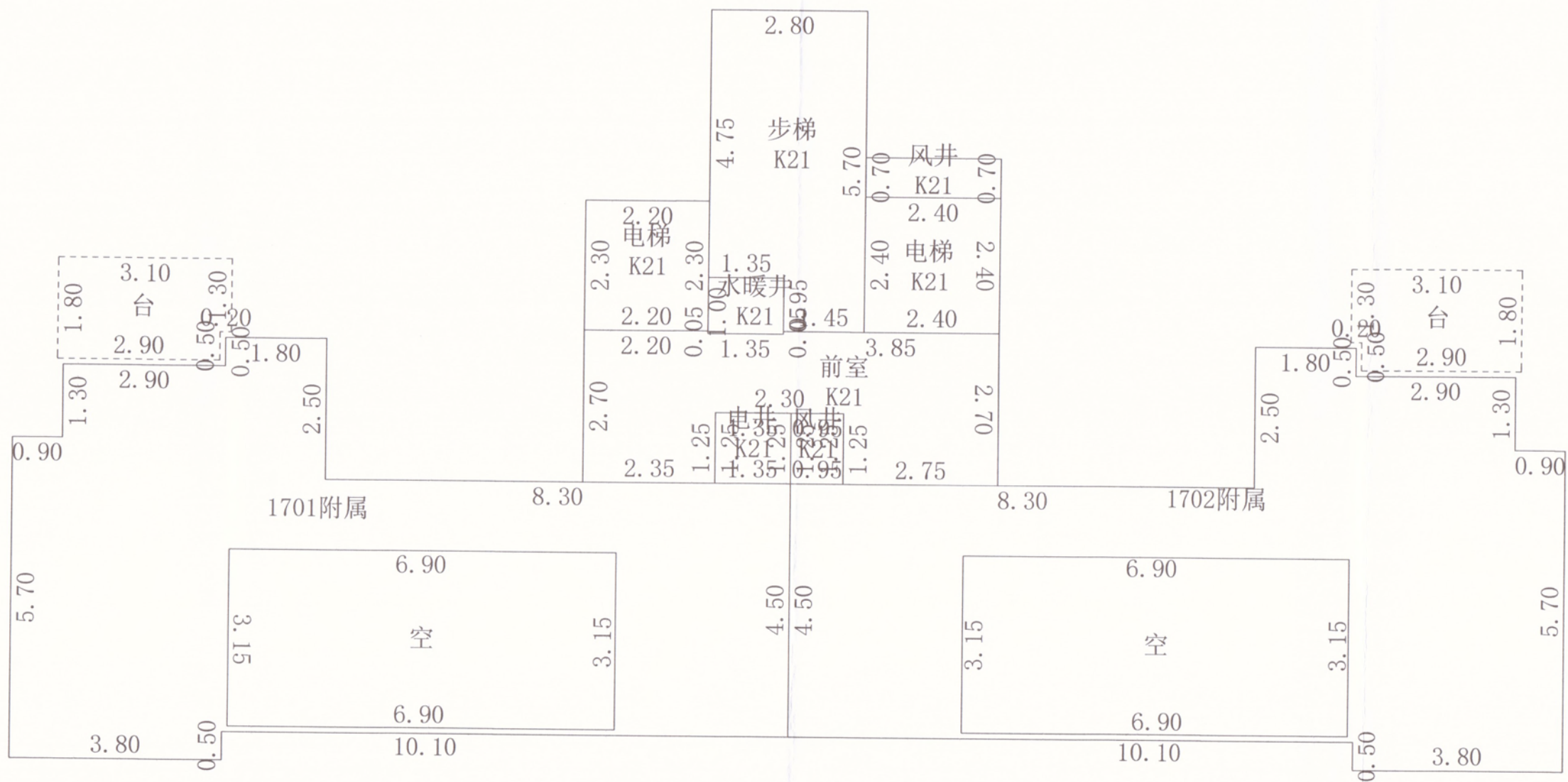


房产分层平面图

房产坐落	独山大道与杜诗路交叉口					建筑结构	剪力墙	层套内面积(m²)	112.770
幢 号	第5幢					建成年份	2025	层共有面积(m²)	60.650
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)	173.42

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

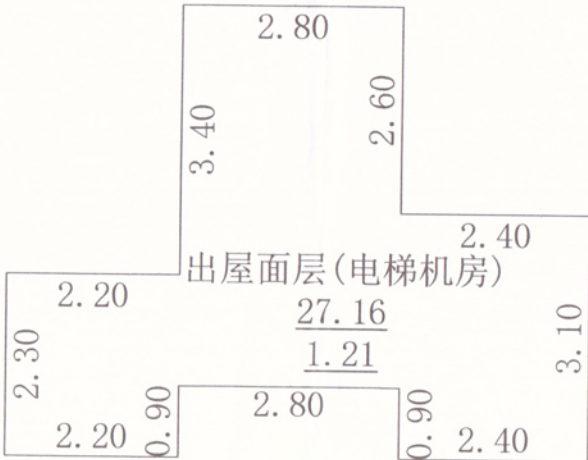


房产分层平面图

房产坐落	独山大道与杜诗路交叉口					建筑结构	剪力墙	层套内面积(m²)	25.950
幢 号	第5幢					建成年份	2025	层共有面积(m²)	3.707
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)	29.66

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

