

南阳市房产面积实测绘报告书

测绘单位自编号: NY20250907

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8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 8 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	27	地上层数	26	总建筑面积	11600.99	套内面积	8570.37			
				地下层数	1			分摊面积	3030.62			
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	
	党建用房	剪力墙	1 层	308.95		3		自	自	自	自	
	电梯机房	剪力墙	出屋面层	69.35		2		自	自	自	自	
	电信间	剪力墙	-1 层	16.55		1		自	自	自	自	
	非机动车库	剪力墙	-1 层	471.94		1		自	自	自	自	
	排烟井	剪力墙	1 层	2.93		1		自	自	自	自	
	配电间	剪力墙	-1 层	15.93		1		自	自	自	自	
	送风井	剪力墙	1 层	1.82		1		自	自	自	自	
	住宅	剪力墙	2-26 层	10713.52	96			自	自	自	自	
备注												

11600.99

15

共用区名称	K 系数值	K 系数计算公式
地上墙分摊	0.047806996	$506.289 / (289.250 + 7970.031 + 289.635 + 2041.354)$
地下墙分摊	0.012144409	$6.053 / (310.860 + 187.518)$
K21	0.036744309	$(289.635 + 13.847) / (289.250 + 7970.031)$
K22	0.610547478	$(187.518 + 2.277) / 310.860$
K23	0.26837347	$(2041.354 + 97.591) / 7970.031$
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 8 幢				
房屋套内面积	8570.37	房屋分摊面积	3030.62	房屋总建筑面积	11600.99

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			0.084551305		
单元	户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
无单元	101	$-(8.15*0.6)+7.4*4.3+9.2*2+7.4*5.4+0.5*(5.3*1.8)$	90.06	7.61	97.67
无单元	102	$1.9*2.15+3.6*1.9+6.7*4.4+3.3*0.6+5.75*1.9+6.7*4.4+6.1*3.6$	104.75	8.86	113.61
无单元	103	$2*1.8+7.4*1.8+6.8*8.15+7.4*1.75+0.5*(1.8*5.3)$	90.06	7.61	97.67
无单元	104	$0.7*2.4$	1.68	0.14	1.82
无单元	105	$0.6*4.5$	2.7	0.23	2.93
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*K2(2))/功能区 2			0.352924775		
单元	户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
1 单元	201	$1.75*0.6+11.7*6.8+0.5*(1.8*6.851+1*0.649)+0.5*(1.5*1.6)$	88.3	31.16	119.46
1 单元	202	$7.4*1.7+8.1*5.5+6.3*1.2+1.9*2.15+0.5*(1*0.65+1.8*5.05)$	73.65	25.99	99.64
1 单元	203	$1.9*1.45+3.6*0.7+8*1.2+9.8*5.5+0.5*(1*0.65+1.8*5.05)$	73.65	25.99	99.64
1 单元	204	$1.75*0.6+11.7*6.8+0.5*(1*0.65+1.8*6.85)+0.5*(1.6*1.5)$	88.3	31.16	119.46
1 单元	301	$1.75*0.6+11.7*6.8+0.5*(1.8*6.851+1*0.649)+0.5*(1.5*1.6)$	88.3	31.16	119.46

1 单元	302	$7.4*1.7+8.1*5.5+6.3*1.2+1.9*2.15+0.5*(1*0.65+1.8*5.05)$	73.65	25.99	99.64
1 单元	303	$1.9*1.45+3.6*0.7+8*1.2+9.8*5.5+0.5*(1*0.65+1.8*5.05)$	73.65	25.99	99.64
1 单元	304	$1.75*0.6+11.7*6.8+0.5*(1*0.65+1.8*6.85)+0.5*(1.6*1.5)$	88.3	31.16	119.46
1 单元	401	$1.75*0.6+11.7*6.8+0.5*(1.8*6.851+1*0.649)+0.5*(1.5*1.6)$	88.3	31.16	119.46
1 单元	402	$7.4*1.7+8.1*5.5+6.3*1.2+1.9*2.15+0.5*(1*0.65+1.8*5.05)$	73.65	25.99	99.64
1 单元	403	$1.9*1.45+3.6*0.7+8*1.2+9.8*5.5+0.5*(1*0.65+1.8*5.05)$	73.65	25.99	99.64
1 单元	404	$1.75*0.6+11.7*6.8+0.5*(1*0.65+1.8*6.85)+0.5*(1.6*1.5)$	88.3	31.16	119.46
1 单元	501	$1.75*0.6+11.7*6.8+0.5*(1.8*6.851+1*0.649)+0.5*(1.5*1.6)$	88.3	31.16	119.46
1 单元	502	$7.4*1.7+8.1*5.5+6.3*1.2+1.9*2.15+0.5*(1*0.65+1.8*5.05)$	73.65	25.99	99.64
1 单元	503	$1.9*1.45+3.6*0.7+8*1.2+9.8*5.5+0.5*(1*0.65+1.8*5.05)$	73.65	25.99	99.64
1 单元	504	$1.75*0.6+11.7*6.8+0.5*(1*0.65+1.8*6.85)+0.5*(1.6*1.5)$	88.3	31.16	119.46
1 单元	601	$1.75*0.6+11.7*6.8+0.5*(1.8*6.851+1*0.649)+0.5*(1.5*1.6)$	88.3	31.16	119.46
1 单元	602	$7.4*1.7+8.1*5.5+6.3*1.2+1.9*2.15+0.5*(1*0.65+1.8*5.05)$	73.65	25.99	99.64
1 单元	603	$1.9*1.45+3.6*0.7+8*1.2+9.8*5.5+0.5*(1*0.65+1.8*5.05)$	73.65	25.99	99.64
1 单元	604	$1.75*0.6+11.7*6.8+0.5*(1*0.65+1.8*6.85)+0.5*(1.6*1.5)$	88.3	31.16	119.46
1 单元	701	$1.75*0.6+11.7*6.8+0.5*(1.8*6.851+1*0.649)+0.5*(1.5*1.6)$	88.3	31.16	119.46
1 单元	702	$7.4*1.7+8.1*5.5+6.3*1.2+1.9*2.15+0.5*(1*0.65+1.8*5.05)$	73.65	25.99	99.64
1 单元	703	$1.9*1.45+3.6*0.7+8*1.2+9.8*5.5+0.5*(1*0.65+1.8*5.05)$	73.65	25.99	99.64
1 单元	704	$1.75*0.6+11.7*6.8+0.5*(1*0.65+1.8*6.85)+0.5*(1.6*1.5)$	88.3	31.16	119.46
1 单元	801	$1.75*0.6+11.7*6.8+0.5*(1.8*6.851+1*0.649)+0.5*(1.5*1.6)$	88.3	31.16	119.46
1 单元	802	$7.4*1.7+8.1*5.5+6.3*1.2+1.9*2.15+0.5*(1*0.65+1.8*5.05)$	73.65	25.99	99.64

1 单元	803	$1.9*1.45+3.6*0.7+8*1.2+9.8*5.5+0.5*(1*0.65+1.8*5.05)$	73.65	25.99	99.64
1 单元	804	$1.75*0.6+11.7*6.8+0.5*(1*0.65+1.8*6.85)+0.5*(1.6*1.5)$	88.3	31.16	119.46
1 单元	901	$1.75*0.6+11.7*6.8+0.5*(1.8*6.851+1*0.649)+0.5*(1.5*1.6)$	88.3	31.16	119.46
1 单元	902	$7.4*1.7+8.1*5.5+6.3*1.2+1.9*2.15+0.5*(1*0.65+1.8*5.05)$	73.65	25.99	99.64
1 单元	903	$1.9*1.45+3.6*0.7+8*1.2+9.8*5.5+0.5*(1*0.65+1.8*5.05)$	73.65	25.99	99.64
1 单元	904	$1.75*0.6+11.7*6.8+0.5*(1*0.65+1.8*6.85)+0.5*(1.6*1.5)$	88.3	31.16	119.46
1 单元	1001	$1.75*0.6+11.7*6.8+0.5*(1.8*6.851+1*0.649)+0.5*(1.5*1.6)$	88.3	31.16	119.46
1 单元	1002	$7.4*1.7+8.1*5.5+6.3*1.2+1.9*2.15+0.5*(1*0.65+1.8*5.05)$	73.65	25.99	99.64
1 单元	1003	$1.9*1.45+3.6*0.7+8*1.2+9.8*5.5+0.5*(1*0.65+1.8*5.05)$	73.65	25.99	99.64
1 单元	1004	$1.75*0.6+11.7*6.8+0.5*(1*0.65+1.8*6.85)+0.5*(1.6*1.5)$	88.3	31.16	119.46
1 单元	1101	$1.75*0.6+11.7*6.8+0.5*(1.8*6.851+1*0.649)+0.5*(1.5*1.6)$	88.3	31.16	119.46
1 单元	1102	$7.4*1.7+8.1*5.5+6.3*1.2+1.9*2.15+0.5*(1*0.65+1.8*5.05)$	73.65	25.99	99.64
1 单元	1103	$1.9*1.45+3.6*0.7+8*1.2+9.8*5.5+0.5*(1*0.65+1.8*5.05)$	73.65	25.99	99.64
1 单元	1104	$1.75*0.6+11.7*6.8+0.5*(1*0.65+1.8*6.85)+0.5*(1.6*1.5)$	88.3	31.16	119.46
1 单元	1201	$1.75*0.6+11.7*6.8+0.5*(1.8*6.851+1*0.649)+0.5*(1.5*1.6)$	88.3	31.16	119.46
1 单元	1202	$7.4*1.7+8.1*5.5+6.3*1.2+1.9*2.15+0.5*(1*0.65+1.8*5.05)$	73.65	25.99	99.64
1 单元	1203	$1.9*1.45+3.6*0.7+8*1.2+9.8*5.5+0.5*(1*0.65+1.8*5.05)$	73.65	25.99	99.64
1 单元	1204	$1.75*0.6+11.7*6.8+0.5*(1*0.65+1.8*6.85)+0.5*(1.6*1.5)$	88.3	31.16	119.46
1 单元	1301	$1.75*0.6+11.7*6.8+0.5*(1.8*6.851+1*0.649)+0.5*(1.5*1.6)$	88.3	31.16	119.46
1 单元	1302	$7.4*1.7+8.1*5.5+6.3*1.2+1.9*2.15+0.5*(1*0.65+1.8*5.05)$	73.65	25.99	99.64
1 单元	1303	$1.9*1.45+3.6*0.7+8*1.2+9.8*5.5+0.5*(1*0.65+1.8*5.05)$	73.65	25.99	99.64

[illegible]

[illegible]

1 单元	2402	$7.4 \times 1.7 + 8.1 \times 5.5 + 6.3 \times 1.2 + 1.9 \times 2.15 + 0.5 \times (1 \times 0.65 + 1.8 \times 5.05)$	73.65	25.99	99.64
1 单元	2403	$1.9 \times 1.45 + 3.6 \times 0.7 + 8 \times 1.2 + 9.8 \times 5.5 + 0.5 \times (1 \times 0.65 + 1.8 \times 5.05)$	73.65	25.99	99.64
1 单元	2404	$1.75 \times 0.6 + 11.7 \times 6.8 + 0.5 \times (1 \times 0.65 + 1.8 \times 6.85) + 0.5 \times (1.6 \times 1.5)$	88.3	31.16	119.46
1 单元	2501	$1.75 \times 0.6 + 2.75 \times 0.6 + 11.7 \times 6.8 + 0.5 \times (1.5 \times 1.6) + 2.75 \times 0.6 + 6.3 \times 2.3 + 11.7 \times 4.5 - 1 \times (2.6 \times 1.6) - 1 \times (5.2 \times 4.3)$	125.73	44.37	170.1
1 单元	2502	$7.4 \times 1.7 + 8.1 \times 5.5 + 6.3 \times 1.8 - (0.6 \times 1.75) + 1.9 \times 1.55 + 2.65 \times 0.6 + 4.4 \times 1.2 + 6.2 \times 1 + 9.8 \times 4.5 - 1 \times (2.5 \times 1.6) - 1 \times (4.3 \times 3.4)$	108.92	38.44	147.36
1 单元	2503	$1.9 \times 1.45 + 3.6 \times 0.7 + 2.65 \times 0.6 + 8 \times 1.2 + 9.8 \times 5.5 + 2.65 \times 0.6 + 4.4 \times 1.2 + 6.2 \times 1 + 4.5 \times 9.8 - 1 \times (2.5 \times 1.6) - 1 \times (4.3 \times 3.4)$	108.92	38.44	147.36
1 单元	2504	$2.75 \times 0.6 + 1.75 \times 0.6 + 11.7 \times 6.8 + 0.5 \times (1.6 \times 1.5) + 4.5 \times 5.4 + 6.8 \times 1.75 + 6.8 \times 1.8 + 7.4 \times 2.75 - 1 \times (2.6 \times 1.6) - 1 \times (5.2 \times 4.3)$	125.73	44.37	170.1
无单元	出屋面层	5.1×4.95	25.25	8.91	34.16
无单元	出屋面层	5.1×5.1	26.01	9.18	35.19
功能区 3					
分摊系数计算式			分摊系数值		
$(\text{功能区 } 3 \times K1(2) + \text{功能区 } 3 \times K2(3)) / \text{功能区 } 3$			0.622691887		
单元	户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
无单元	-101	$9.8 \times 1.3 + 10.45 \times 2.2 + 7.4 \times 1.7 + 8.85 \times 16.2 + 7.4 \times 13.4$	290.84	181.1	471.94
无单元	-102	3.85×2.55	9.82	6.11	15.93
无单元	-103	2.65×3.85	10.2	6.35	16.55

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8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
1层	党建用房	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
-1层	配电间	本幢
-1层	电信间	本幢
1层	送风井	地下部分
1层	排烟井	地下部分
外墙设计厚度说明：-1层外墙为共有墙，结构厚度0.30m，无保温；1-26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。		
8、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）：



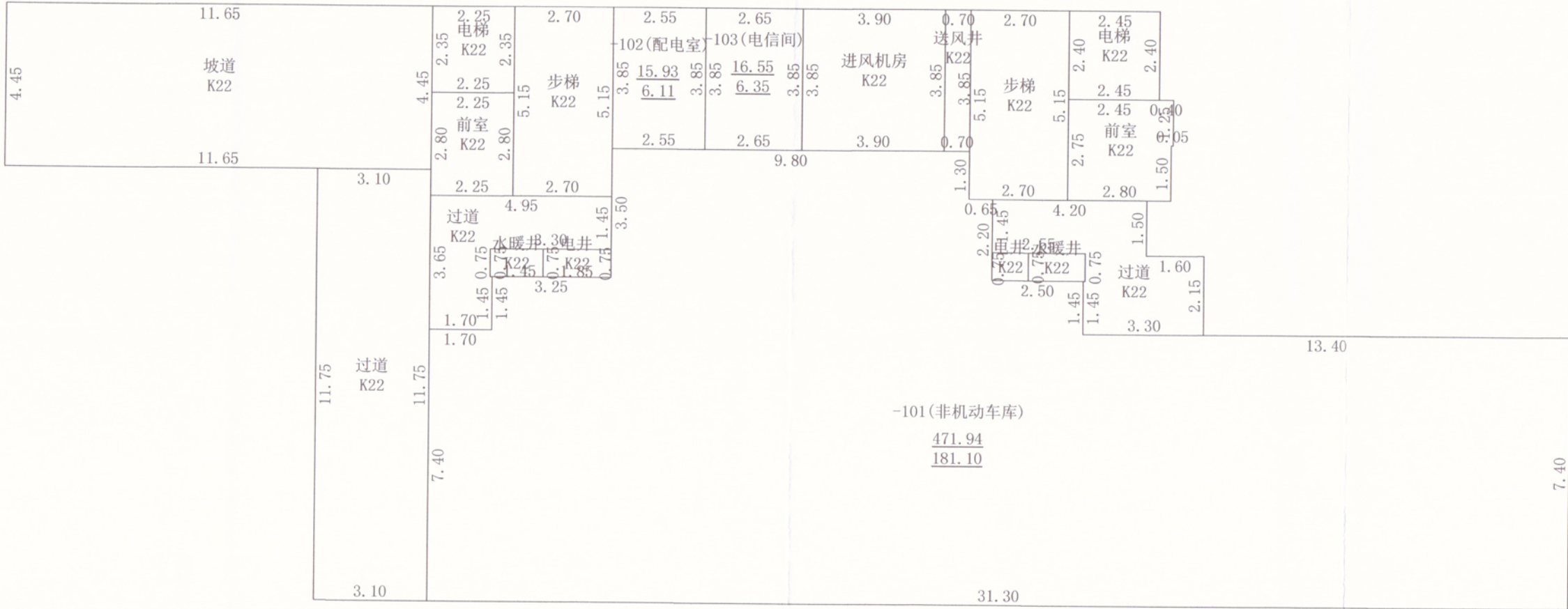
房产分层平面图

房产坐落	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)	310.860
幢 号	第8幢					建成年份	2025	层共有面积(m²)	193.570
总层数	27	地上层数	26	地下层数	1	所在层数	-1层	层建筑面积(m²)	504.43

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



南阳空间测绘有限公司

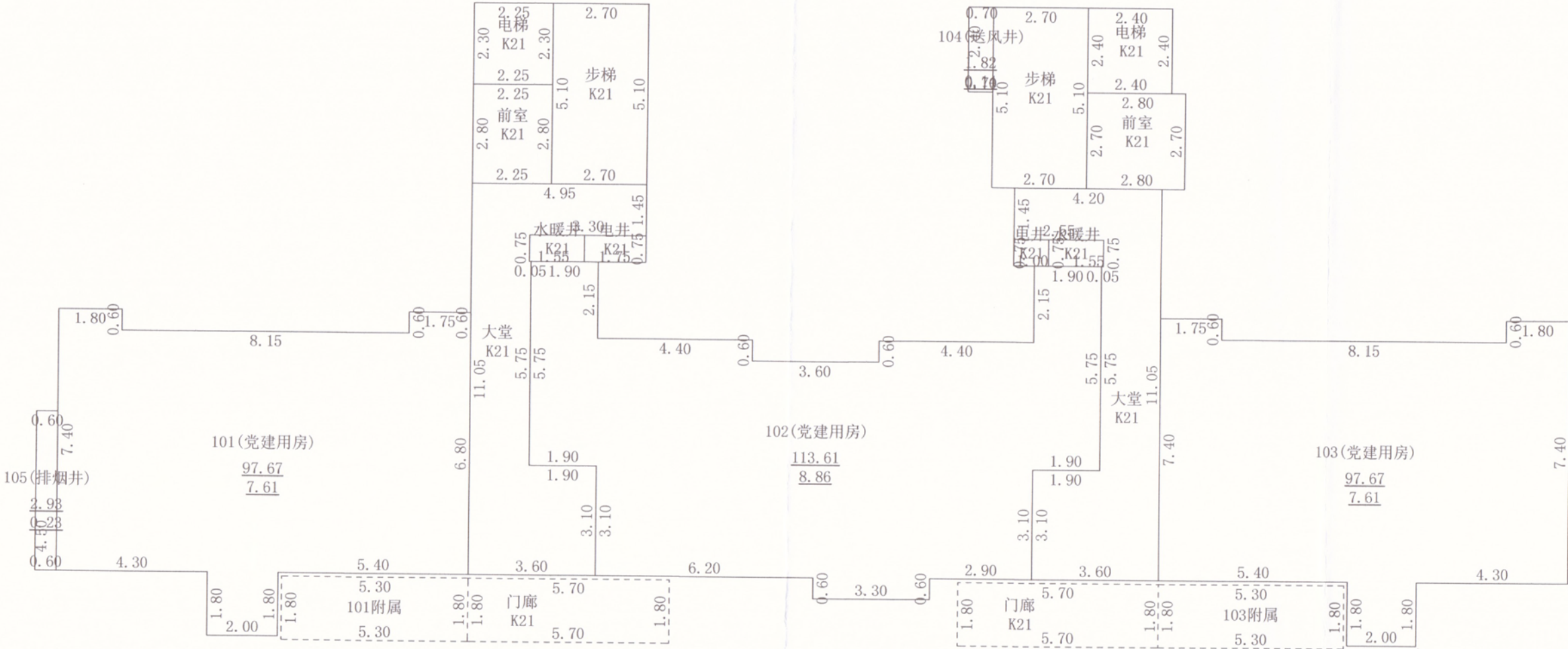
房产分层平面图

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)	289.250
幢 号	第8幢					建成年份	2025	层共有面积(m²)	200.534
总层数	27	地上层数	26	地下层数	1	所在层数	1层	层建筑面积(m²)	489.78

南阳科创置业有限公司

N



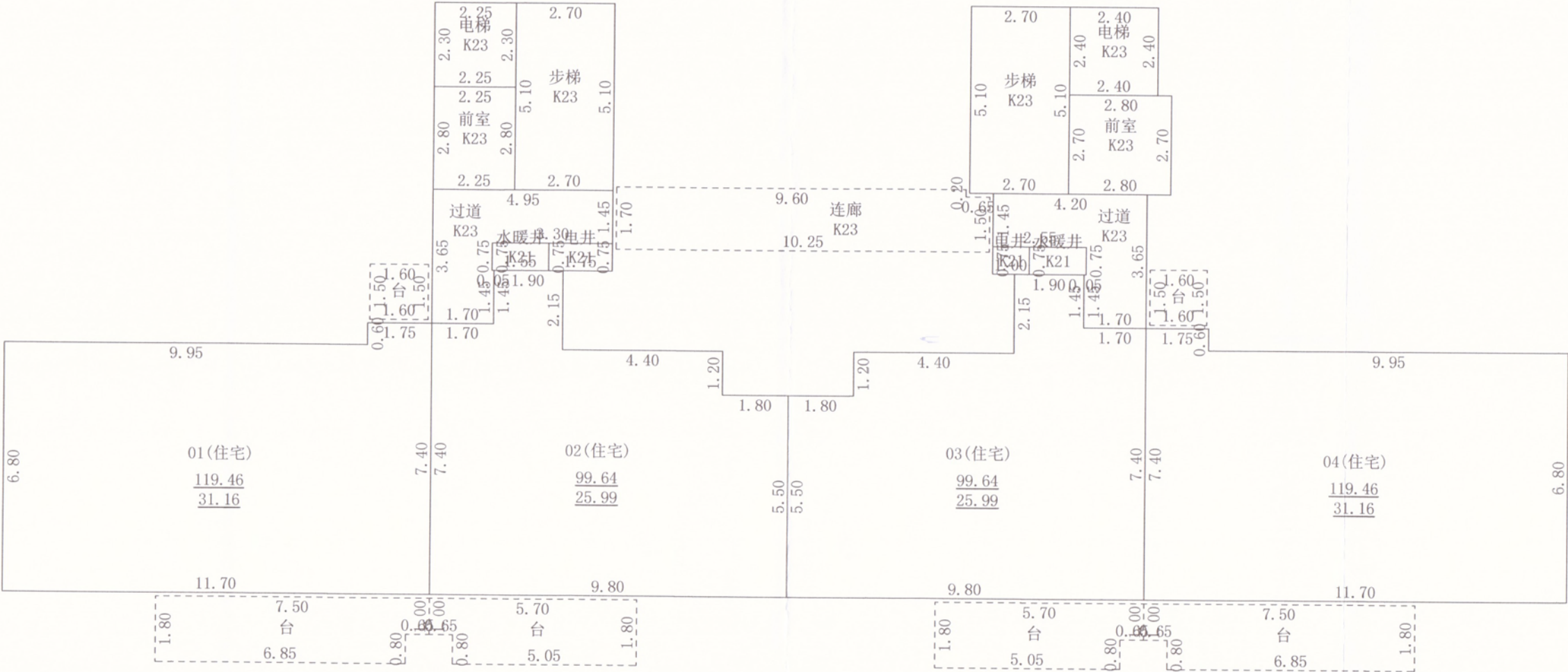


房产分层平面图

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)	323.891
幢 号	第8幢					建成年份	2025	层共有面积(m²)	105.103
总层数	27	地上层数	26	地下层数	1	所在层数	2-24层	层建筑面积(m²)	428.99

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



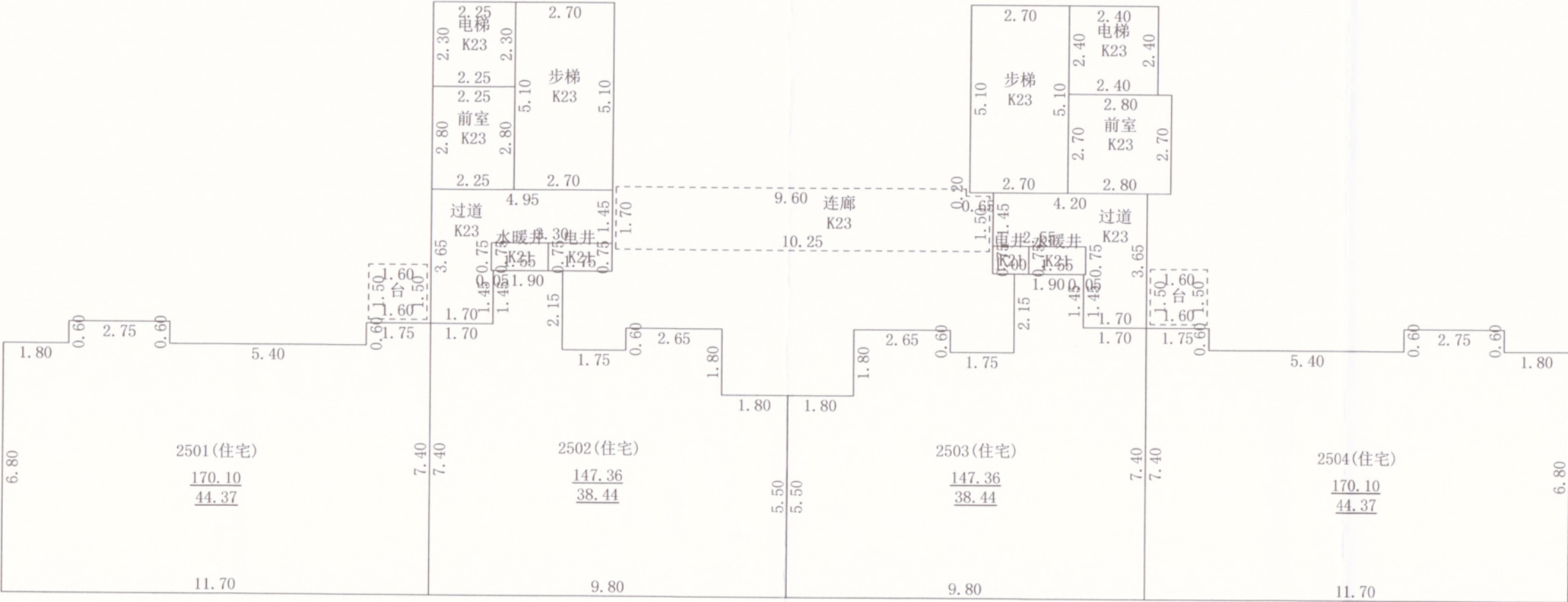
房产分层平面图

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)	307.650
幢 号	第8幢					建成年份	2025	层共有面积(m²)	105.547
总层数	27	地上层数	26	地下层数	1	所在层数	25层	层建筑面积(m²)	413.20

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



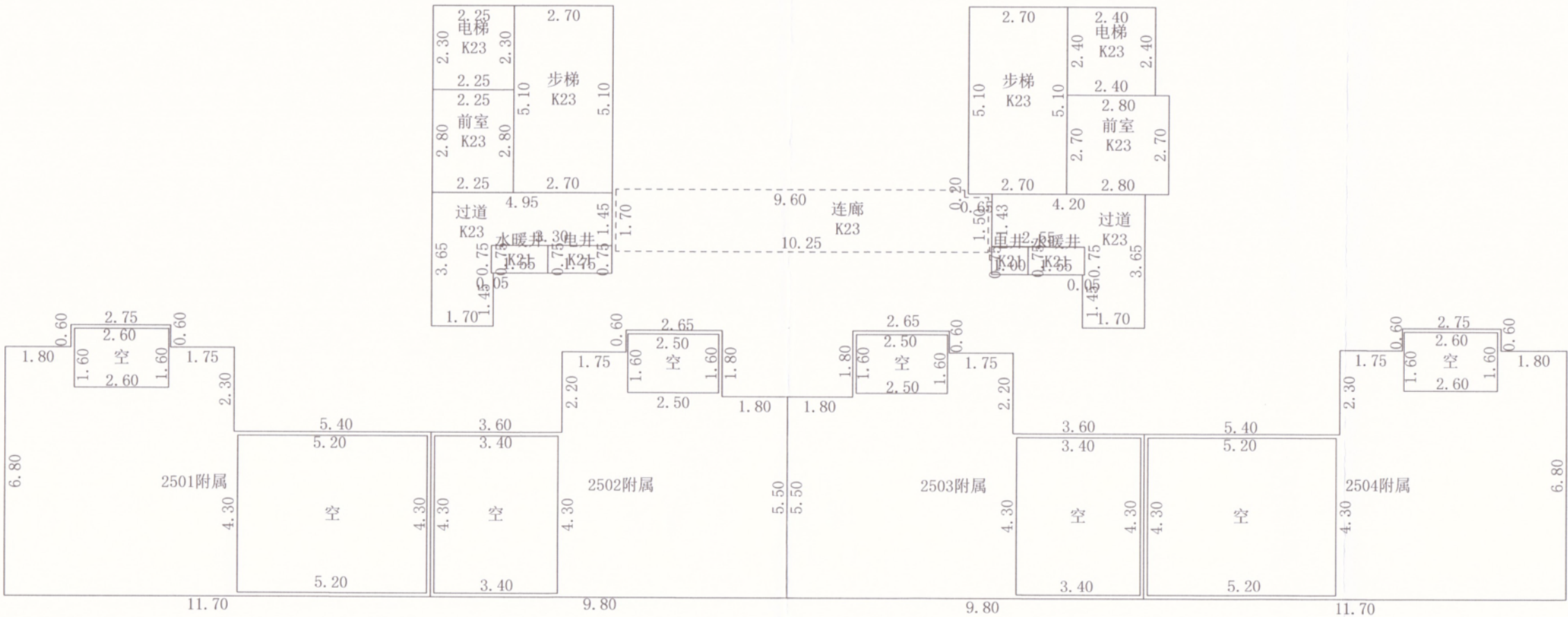
南阳空间测绘有限公司

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)	161.640
幢 号	第8幢					建成年份	2025	层共有面积(m²)	108.425
总层数	27	地上层数	26	地下层数	1	所在层数	26层	层建筑面积(m²)	270.07

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)	51.255
幢 号	第8幢					建成年份	2025	层共有面积(m²)	5.400
总层数	27	地上层数	26	地下层数	1	所在层数	出屋面层	层建筑面积(m²)	56.66

南阳科创置业有限公司

N



