

南阳市房产面积实测绘报告书

测绘单位自编号： 2025122505

测绘类型： 实测

房产坐落： 龙海路以东、通惠巷以南

测绘单位： 师梦勘测设计集团有限公司

建设单位： 南阳锦昊实业有限公司

测绘幢号： 南阳龙升新型建材智能家居城 5#楼

师梦勘测设计集团有限公司

2025年12月25日



全程电子化



营业执照

统一社会信用代码
914101023495284066



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 师梦勘测设计集团有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人 秦宝顺

经营范围

许可项目：国土空间规划编制；测绘服务；建设工程勘察；建设工程设计；建设工程施工；建设工程监理；公路工程监理；水运工程监理；水利工程建设监理；地质灾害危险性评估；地质灾害治理工程监理；地质灾害治理工程勘察；地质灾害治理工程设计；建设工程质量检测；建筑劳务分包；检验检测服务（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）

一般项目：招投标代理服务；政府采购代理服务；工程造价咨询业务；社会稳定风险评估；财政资金项目预算绩效评价服务；消防技术服务；房地产评估；资产评估；价格鉴证评估；环保咨询服务；规划设计管理；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；环境保护监测；土壤污染治理与修复服务；节能管理服务；水土流失防治服务；工程和技术研究和试验发展；水文服务；地质勘查技术服务；基础地质勘查；工程管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；卫星遥感数据处理；地理遥感信息服务；土地调查评估服务；智能无人飞行器销售（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）

注册资本 捌仟万圆整

成立日期 2015年07月24日

住所 河南省郑州市高新技术开发区冬青街46号B区007号

登记机关



2023年 1月 10日



甲级测绘资质证书(副本)

专业类别: 甲级: 工程测量、界线与不动产测绘、地理信息系统工程。
单位名称: ***
师梦勘测设计集团有限公司
注册地址: 河南省郑州市高新技术开发区冬青街46号B区007号
法定代表人: 秦宝顺
证书编号: 甲测资字41100933
有效期至: 2027年5月23日

发证机关(印章)

2022年5月24日



建设单位验收结论

我方本项目负责人 李彤建 按照《房产测量规范》（GB/T 17986.1、2-2000）、《关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知》（建住房〔2002〕74号）、《河南省建设工程项目联合测绘技术导则》（试行）相关规定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：李彤建

验收日期：2025年12月25日

建设单位：（盖章）

房屋状况表

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------|----------|-------------|-----|----------|----------|----------|----------|----------|-----------------------------|---------|----|----|---------|---|----|---|-----|--|-----|--|
| 房屋坐落 | | 龙海路以东、通惠巷以南 | | | | | | | 总建筑面积 (m ²) | | | | 2977.76 | | | | | | | |
| 申请单位(人) 及联系人 | | 南阳锦昊实业有限公司 | | | | | | | 联系方式 | | | | 新图幅号 | | 南阳 | | 新丘号 | | 001 | |
| | | | | | | | | | 老图幅号 | | | | 街坊号 | | | | | | | |
| 房屋 状况 | 测绘 幢号 | 坐落 幢号 | 总层数 | 地上 层数 | 地下 层数 | 所在 层次 | 建筑 结构 | 建成 年份 | 房屋规划用途及面积 (m ²) | | | | 墙体归属 | | | | | | | |
| | | | | | | | | 规划用途 | 面积 | 套数 | 间数 | 东 | 南 | 西 | 北 | | | | | |
| | 5#楼 | | 6 | 4 | 2 | 出屋 面层 | 框架 | 2025 | 出屋面机房 | 26.42 | | 1 | 共 | 共 | 共 | 共 | | | | |
| | 5#楼 | | 6 | 4 | 2 | 1 | 框架 | 2025 | 风井 | 1.04 | | 1 | 共 | 共 | 共 | 共 | | | | |
| | 5#楼 | | 6 | 4 | 2 | 1 | 框架 | 2025 | 门卫室 | 9.33 | | 1 | 共 | 共 | 共 | 共 | | | | |
| | 5#楼 | | 6 | 4 | 2 | 1至4 | 框架 | 2025 | 商业 | 2360.86 | | 18 | 共 | 共 | 共 | 共 | | | | |
| | 5#楼 | | 6 | 4 | 2 | -1 | 框架 | 2025 | 非机动车停车 | 580.11 | | 1 | 共 | 共 | 共 | 共 | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 备注 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

测绘人 王伟

校核人 郭驰颖

日期 2025.12

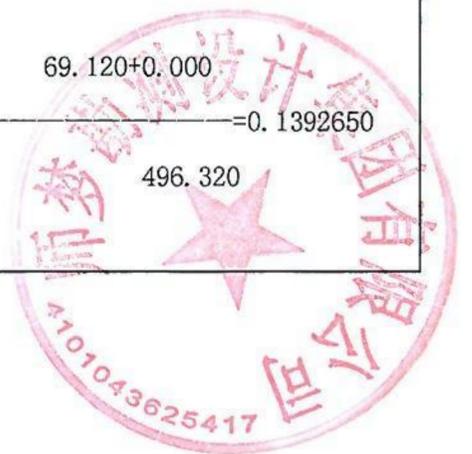
日期 2025.12



幢分摊说明书

| | | | | | |
|---|---------------------|---------|--------|-----------|---------|
| 房屋坐落 | 龙海路以东、通惠巷以南 | | | | |
| 测绘幢号 | 5#楼 | | | | |
| 套内面积 | 2647.87 | 幢共用面积 | 329.89 | 幢建筑面积 | 2977.76 |
| 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 | 1 至 2 层 | 1069.68 | | 地上复式商业功能区 | |
| 功能区 2 | 3 至 4 层 | 1081.87 | | 地上商业功能区 | |
| 功能区 3 | -1 层 | 496.32 | | 地下停车功能区 | |
| 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 | |
| K20 | 1 至出屋面层外墙 | 70.510 | | 70.510 | |
| K21 | 1 至 4 电井 | 14.210 | | 14.640 | |
| K22 | 1 至 4 层步梯、电梯、3 层连廊 | 161.350 | | 166.260 | |
| K23 | -1 层外墙 | 16.650 | | 16.650 | |
| K24 | -1 层步梯、电梯、电井送风机房 | 67.140 | | 69.120 | |
| 注：1、墙体厚度说明：1 至 4 层墙厚为 200mm，保温层 30mm、无阳台。 | | | | | |
| 分摊关系制定 | | | | | |
| 共用区名称 | 参与分摊区域 | | | 参摊区域面积 | |
| K20 | 功能区 1、功能区 2、K21、K22 | | | 2327.130 | |

| K21 | 功能区 1、功能区 2 | 2142.550 |
|-------|-------------|--|
| K22 | 功能区 2 | 1082.870 |
| K23 | 功能区 3、K24 | 563.460 |
| K24 | 功能区 3 | 496.320 |
| 分摊系数 | | |
| 共用区名称 | K 系数值 | K 系数值计算公式 |
| K20 | 0.0302991 | $K20 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{70.510 + 0.000}{2327.130} = 0.0302991$ |
| K21 | 0.0068330 | $K21 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{14.640 + 0.000}{2151.550} = 0.0068044$ |
| K22 | 0.1535364 | $K22 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{166.260 + 0.000}{1081.870} = 0.1536784$ |
| K23 | 0.0295496 | $K23 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{16.650 + 0.000}{563.460} = 0.0295496$ |
| K24 | 0.1392650 | $K24 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{69.120 + 0.000}{496.320} = 0.1392650$ |



房产建筑面积计算明细表

房地号: 南阳龙升新型建材智能家居城-001-5#楼

申请单位: 南阳锦昊实业有限公司

房屋坐落: 龙海路以东、通惠巷以南

测绘日期: 2025.12.25

计算内容:

1. 计算套内建筑面积

1) -2层

户号 套内面积 分摊面积 销售面积 主体计算公式 阳台计算公式

-201 22.19 4.23 26.42 6.7250×3.3000

2) -1层

户号 套内面积 分摊面积 销售面积 主体计算公式 阳台计算公式

-101 496.32 83.79 580.11

$6.0000 \times 32.2000 + 36.7000 \times 4.8000 + 10.1490 \times 10.8000 + 0.5 \times 3.2140 \times 10.8000$

3) 1层

户号 套内面积 分摊面积 销售面积 主体计算公式 阳台计算公式

101 247.16 9.18 256.34

$9.8360 \times 10.8000 + 0.5 \times 3.2140 \times 10.8000 + 9.8360 \times 10.8000 + 0.5 \times 3.2140 \times 10.8000$

102 172.80 6.42 179.22 $8.0000 \times 10.8000 + 8.0000 \times 10.8000$

103 172.80 6.42 179.22 $8.0000 \times 10.8000 + 8.0000 \times 10.8000$

104 172.80 6.42 179.22 $8.0000 \times 10.8000 + 8.0000 \times 10.8000$

105 172.80 6.42 179.22

$10.8000 \times 12.7000 + 3.0000 \times 3.3000 + 10.8000 \times 12.7000 + 3.0000 \times 3.3000$

106 121.32 4.50 125.82

$10.8000 \times 12.7000 + 3.0000 \times 3.3000 + 10.8000 \times 12.7000 + 3.0000 \times 3.3000$

107 9.00 0.33 9.33 3.0000×3.0000

108 1.00 0.04 1.04 1.0000×1.0000

4) 2层

户号 套内面积 分摊面积 销售面积 主体计算公式 阳台计算公式

5) 3层

户号 套内面积 分摊面积 销售面积 主体计算公式 阳台计算公式

301 123.58 23.58 147.16

$10.8000 \times 9.8360 + 0.5 \times 10.8000 \times 3.2140$

302 86.40 16.48 102.88 10.8000×8.0000

303 86.40 16.48 102.88 10.8000×8.0000

304 86.40 16.48 102.88 10.8000×8.0000

305 86.40 16.48 102.88 $16.0000 \times 3.0000 + 7.8000 \times 12.7000$

306 60.66 11.57 72.23 $16.0000 \times 3.0000 + 7.8000 \times 12.7000$

6) 4层

户号 套内面积 分摊面积 销售面积 主体计算公式 阳台计算公式

401 123.58 23.58 147.16

$10.8000 \times 9.8360 + 0.5 \times 10.8000 \times 3.2140$

402 86.40 16.48 102.88 10.8000×8.0000



| | | | | |
|-----|-------|-------|--------|-------------------------------|
| 403 | 86.40 | 16.48 | 102.88 | 10.8000*8.0000 |
| 404 | 86.40 | 16.48 | 102.88 | 10.8000*8.0000 |
| 405 | 86.40 | 16.48 | 102.88 | 16.0000*3.0000+7.8000*12.7000 |
| 406 | 60.66 | 11.57 | 72.23 | 16.0000*3.0000+7.8000*12.7000 |

2. 计算公用建筑面积分摊系数

1) 住宅总建筑面积=0.00

2) 公用建筑面积分摊系数

一级共有面积(含外墙分摊)+参数面积 0.000+0.000

$$K1 = \frac{\text{一级共有面积(含外墙分摊)+参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{0.000+0.000}{2977.750}$$

=0.0000000

$$K20 = \frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{70.510+0.000}{2327.130}$$

=0.0302991

$$K21 = \frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{14.640+0.000}{2151.550}$$

=0.0068044

$$K22 = \frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{166.260+0.000}{1081.870}$$

=0.1536784

$$K23 = \frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{16.650+0.000}{563.460}$$

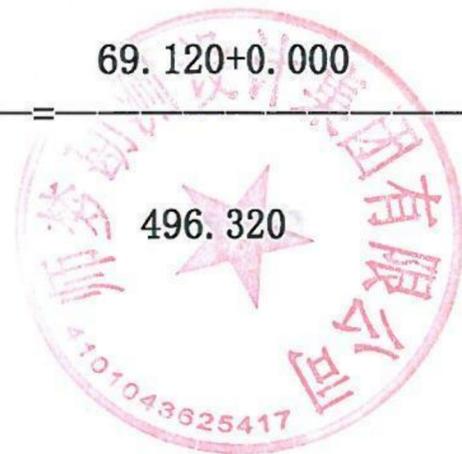
=0.0295496

$$K24 = \frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{69.120+0.000}{496.320}$$

=0.1392650

3. 计算总建筑面积

总建筑面积=2977.76



房屋共用部位设计说明表

| | | |
|---|---------|-----------|
| 房屋坐落：龙海路以东、通惠巷以南 | | |
| 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 |
| 1 至出屋面层外墙 | 1 至出屋面层 | 地上部分 |
| 1 至 4 电井 | 1 至 4 层 | 1 至 4 层 |
| 1 至 4 层步梯、电梯 | 1 至 4 层 | 3 至 4 层商业 |
| -1 层外墙 | -1 层 | 地下部分 |
| -1 层步梯、电梯、电井送风机房 | -1 层 | -1 层 |
| | | |
| 注：1、墙体厚度说明：1 至 4 层墙厚为 200mm，保温层 30mm、无阳台。 | | |
| 备注： | | |

建设单位名称（盖章）：

经办人签字：

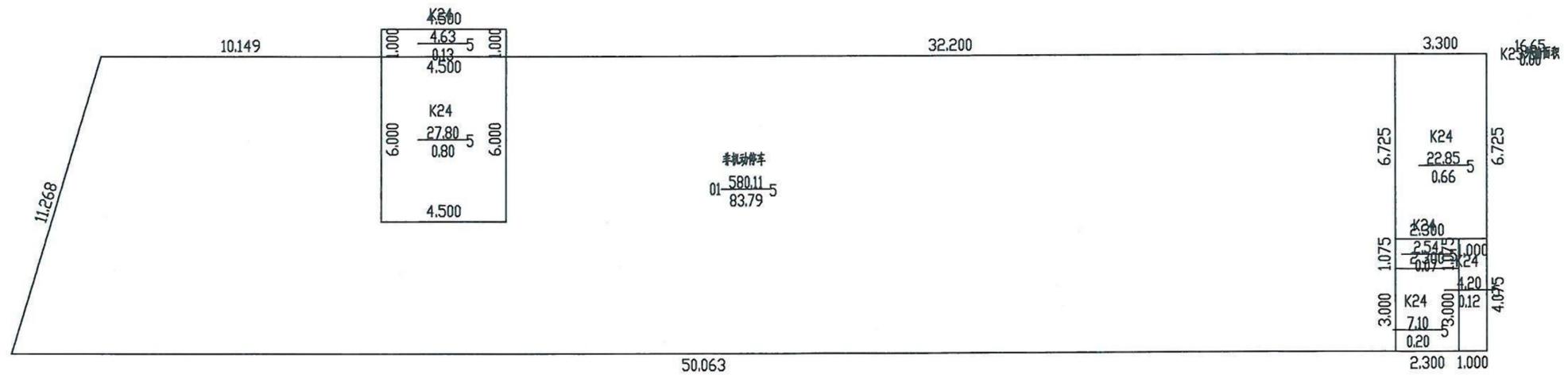
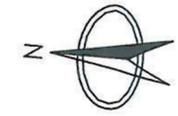


设计单位名称（盖章）：



南阳市房产分层图

| | | | | | | | |
|------|-----------------------|------|---|------|------|-------------------------|--------|
| 房产坐落 | 龙海路以东、通惠巷以南 | | | 建筑结构 | 框架 | 套内建筑面积(m ²) | 496.32 |
| 房地号 | 南阳龙升新型建材智能家居城-001-5#楼 | | | 建成年份 | 2025 | 共有分摊面积(m ²) | 83.79 |
| 总层数 | 6 | 地上层数 | 4 | 地下层数 | 2 | 产权面积(m ²) | 580.11 |



2025年12月25日

比例 1: 200

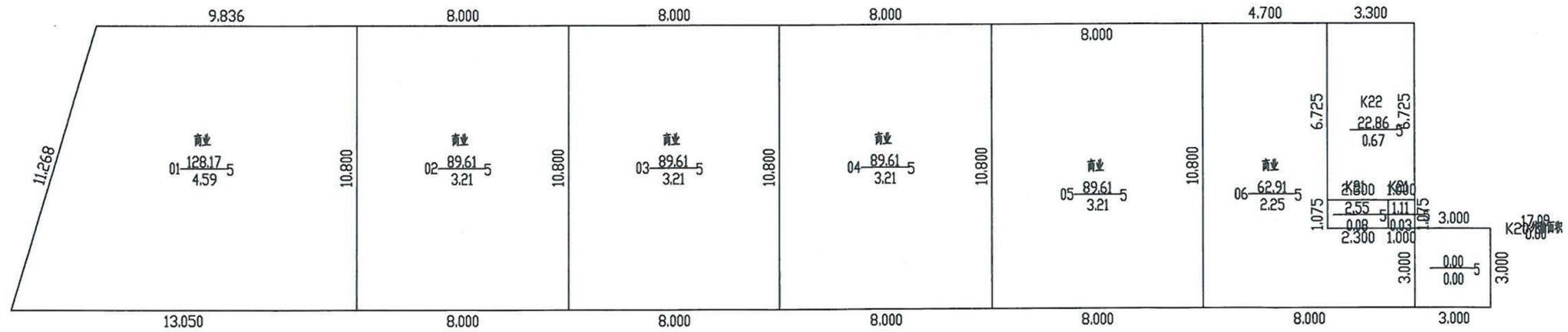
师梦勘测设计集团有限公司

测绘人: 王伟 郭驰颖 校核人: 魏希涛



南阳市房产分层图

| | | | | | | | | | |
|------|-----------------------|------|---|------|------|------|-------------------------|-----------------------|--------|
| 房产坐落 | 龙海路以东、通惠巷以南 | | | | 建筑结构 | 框架 | 套内建筑面积(m ²) | 529.84 | |
| 房地号 | 南阳龙升新型建材智能家居城-001-5#楼 | | | | 建成年份 | 2025 | 共有分摊面积(m ²) | 19.68 | |
| 总层数 | 6 | 地上层数 | 4 | 地下层数 | 2 | 所在层数 | 2 | 产权面积(m ²) | 549.52 |



2025年12月25日

比例 1: 200

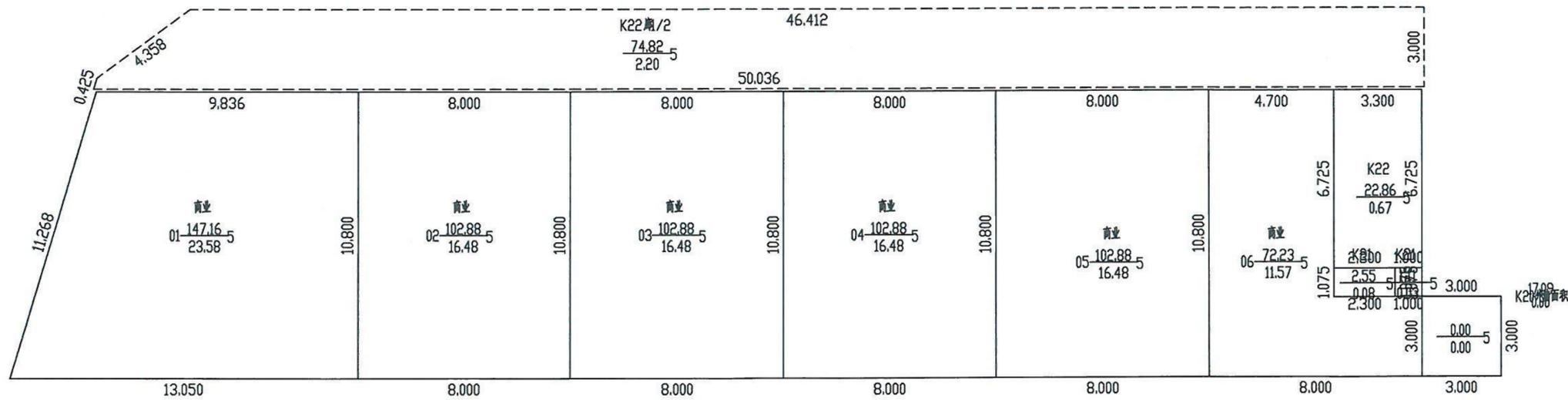
师梦勘测设计集团有限公司

测绘人: 王伟 郭驰颖 校核人: 魏希涛



南阳市房产分层图

| | | | | | | | |
|------|-------------------------|------|---|------|------|-------------------------|--------|
| 房产坐落 | 龙海路以东、通惠巷以南5#楼 1层07室 | | | 建筑结构 | 框架 | 套内建筑面积(m ²) | 529.84 |
| 房地号 | 南阳龙升新型建材智能家居城-001-5#商业楼 | | | 建成年份 | 2025 | 共有分摊面积(m ²) | 101.07 |
| 总层数 | 6 | 地上层数 | 4 | 地下层数 | 2 | 产权面积(m ²) | 630.91 |



2025年12月25日

比例 1: 200

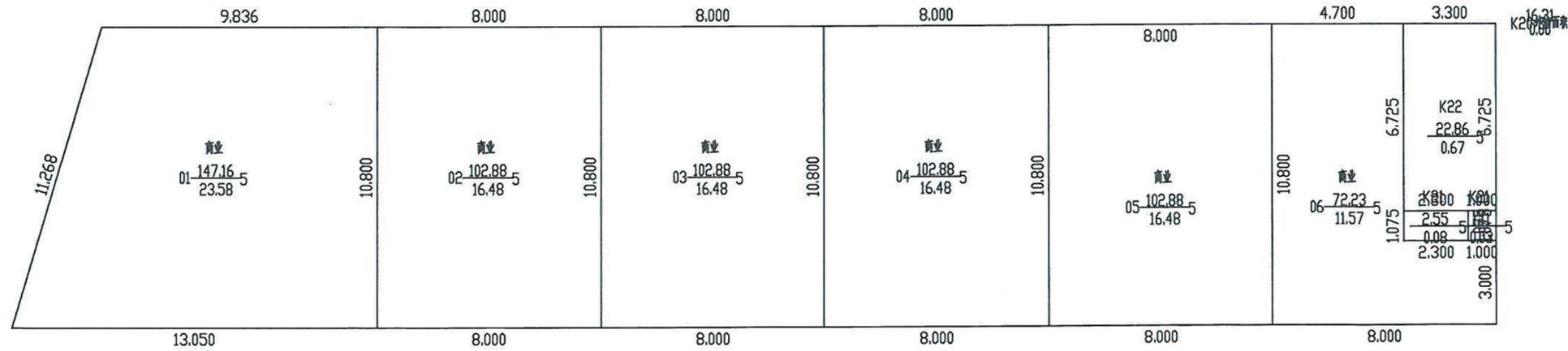
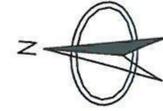
师梦勘测设计集团有限公司

测绘人: 王伟 郭驰颖 校核人: 魏希涛



南阳市房产分层图

| | | | | | | | | |
|------|-----------------------|------|---|------|------|------|-------------------------|--------|
| 房产坐落 | 龙海路以东、通惠巷以南 | | | | 建筑结构 | 框架 | 套内建筑面积(m ²) | 529.84 |
| 房地号 | 南阳龙升新型建材智能家居城-001-5#楼 | | | | 建成年份 | 2025 | 共有分摊面积(m ²) | 101.07 |
| 总层数 | 6 | 地上层数 | 4 | 地下层数 | 2 | 所在层数 | 产权面积(m ²) | 630.91 |



2025年12月25日

比例 1: 200

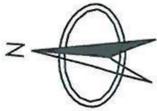
师梦勘测设计集团有限公司

测绘人: 王伟 郭驰颖 校核人: 魏希涛



南阳市房产分层图

| | | | | | |
|------|-----------------------|------|------|-------------------------|-------|
| 房产坐落 | 龙海路以东、通惠巷以南 | 建筑结构 | 框架 | 套内建筑面积(m ²) | 22.19 |
| 房地号 | 南阳龙升新型建材智能家居城-001-5#楼 | 建成年份 | 2025 | 共有分摊面积(m ²) | 4.23 |
| 总层数 | 6 | 地上层数 | 4 | 地下层数 | 2 |
| | | 所在层数 | 出屋面层 | 产权面积(m ²) | 26.42 |



2025年12月25日

比例 1: 200

师梦勘测设计集团有限公司

测绘人: 王伟 郭驰颖 校核人: 魏希涛

