

南阳市房产面积实测绘报告书

测绘单位自编号: 2025122508

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 8#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

我方本项目负责人蔡联建按照《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：蔡联建

验收日期：2025年12月21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)		2969.04					
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
	8#楼		6	4	2	出屋面层	框架	2025	出屋面机房	26.39		1	共	共	共	共
	8#楼		6	4	2	1	框架	2025	风井	1.04		1	共	共	共	共
	8#楼		6	4	2	1至4	框架	2025	商业	2363.70		18	共	共	共	共
	8#楼		6	4	2	-1	框架	2025	非机动停车	577.91		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	8#楼				
套内面积	2641.60	幢共用面积	327.44	幢建筑面积	2969.04
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	1063.12		地上复式商业功能区	
功能区 2	3 至 4 层	1064.31		地上商业功能区	
功能区 3	-1 层	494.17		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	68.290		68.290	
K21	1 至 4 电井	14.180		14.600	
K22	1 至 4 层步梯、电梯、3 层连廊	161.170		165.880	
K23	-1 层外墙	16.600		16.600	
K24	-1 层步梯、电梯、电井送风机房	67.130		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			2322.780	

K21	功能区 1、功能区 2	2147.430
K22	功能区 2	1084.310
K23	功能区 3、K24	561.310
K24	功能区 3	494.170
分摊系数		
共用区名称	K 系数值	K 系数值计算公式
K20	0.0294001	$K20 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{68.290 + 0.000}{2322.780} = 0.0294001$
K21	0.0067988	$K21 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{14.600 + 0.000}{2147.430} = 0.0067988$
K22	0.1529821	$K22 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{165.880 + 0.000}{1084.310} = 0.1529821$
K23	0.0295737	$K23 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{16.600 + 0.000}{561.310} = 0.0295737$
K24	0.1398709	$K24 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{69.120 + 0.000}{494.170} = 0.1398709$



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-001-8#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 4.20 26.39 $6.7250*3.3000$

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

-101 494.17 83.74 577.91

$6.0000*32.2000+36.7000*4.8000+9.9210*10.8000+0.5*3.2710*10.8000$

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

101 249.60 9.04 258.64

$10.8000*9.9210+0.5*10.8000*3.2690+10.8000*9.9210+0.5*10.8000*3.2690$

102 172.80 6.26 179.06 $8.0000*10.8000+8.0000*10.8000$

103 172.80 6.26 179.06 $8.0000*10.8000+8.0000*10.8000$

104 172.80 6.26 179.06 $8.0000*10.8000+8.0000*10.8000$

105 172.80 6.26 179.06

$16.0000*3.0000+12.7000*7.8000+16.0000*3.0000+12.7000*7.8000$

106 121.32 4.40 125.72

$16.0000*3.0000+12.7000*7.8000+16.0000*3.0000+12.7000*7.8000$

107 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

301 124.80 23.61 148.41

$10.8000*9.9210+0.5*10.8000*3.2690$

302 86.40 16.35 102.75 $8.0000*10.8000$

303 86.40 16.35 102.75 $8.0000*10.8000$

304 86.40 16.35 102.75 $8.0000*10.8000$

305 86.40 16.35 102.75 $16.0000*3.0000+12.7000*7.8000$

306 60.66 11.48 72.14 $16.0000*3.0000+12.7000*7.8000$

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

401 124.80 23.61 148.41

$10.8000*9.9210+0.5*10.8000*3.2690$

402 86.40 16.35 102.75 $10.8000*8.0000$

403 86.40 16.35 102.75 $10.8000*8.0000$



404	86.40	16.35	102.75	10.8000*8.0000
405	86.40	16.35	102.75	3.0000*16.0000+12.7000*7.8000
406	60.66	11.48	72.14	3.0000*16.0000+12.7000*7.8000

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

$$K1 = \frac{\text{一级共有面积(含外墙分摊)+参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{0.000+0.000}{2968.980}$$

=0.0000000

$$K20 = \frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{68.290+0.000}{2322.780}$$

=0.0294001

$$K21 = \frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{14.600+0.000}{2147.430}$$

=0.0067988

$$K22 = \frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{165.880+0.000}{1084.310}$$

=0.1529821

$$K23 = \frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{16.600+0.000}{561.310}$$

=0.0295737

$$K24 = \frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{69.120+0.000}{494.170}$$

=0.1398709

3. 计算总建筑面积

总建筑面积=2969.04



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 层入户大堂、1 至 6 层 步梯、电梯、电井	1 至 6 层	2 至 6 层办公
1 层物业专用步梯	1 层	1 至 2 层物业用房
注：1、墙体厚度说明：1 至 6 层墙厚为 200mm，保温层 30mm、无阳台。		
备注：		

建设单位名称（盖章）：



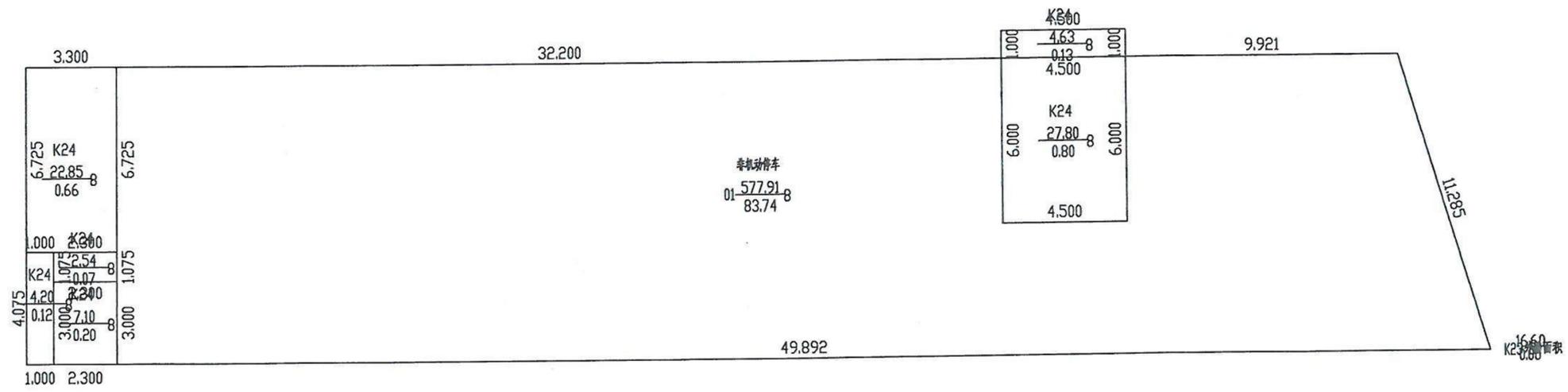
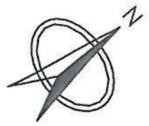
经办人签字：

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)	494.17	
房地号	南阳龙升新型建材智能家居城-001-8#楼				建成年份	2025	共有分摊面积(m ²)	83.74	
总层数	6	地上层数	4	地下层数	2	所在层数	-1	产权面积(m ²)	577.91



2025年12月25日

比例 1: 200

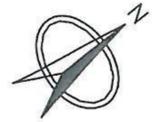
师梦勘测设计集团有限公司

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)	532.06	
房地号	南阳龙升新型建材智能家居城-001-8#楼				建成年份	2025	共有分摊面积(m ²)	19.28	
总层数	6	地上层数	4	地下层数	2	所在层数	1	产权面积(m ²)	551.34



2025年12月25日

比例 1: 200

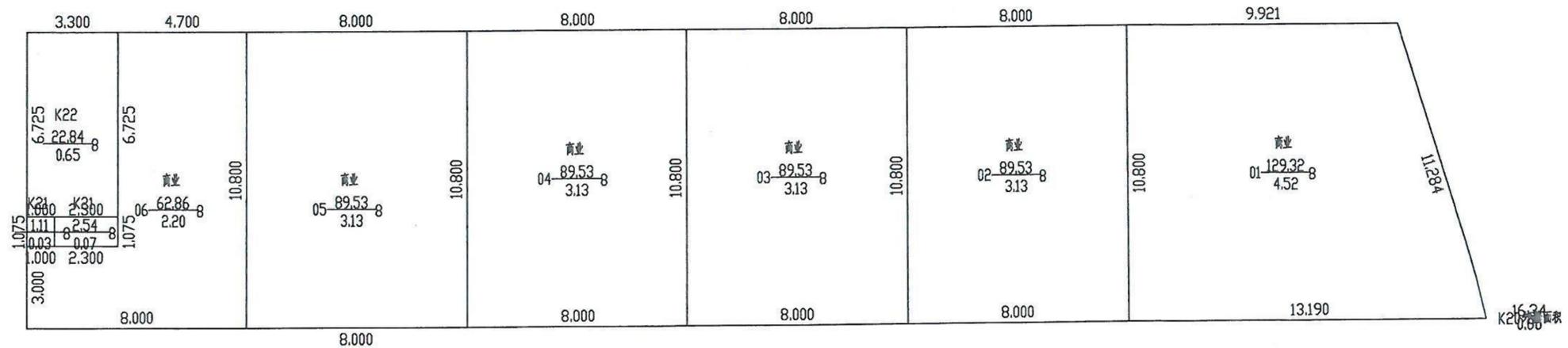
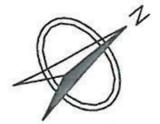
师梦勘测设计集团有限公司

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)	531.06	
房地号	南阳龙升新型建材智能家居城-001-8#楼				建成年份	2025	共有分摊面积(m ²)	19.24	
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)	550.30



2025年12月25日

比例 1: 200

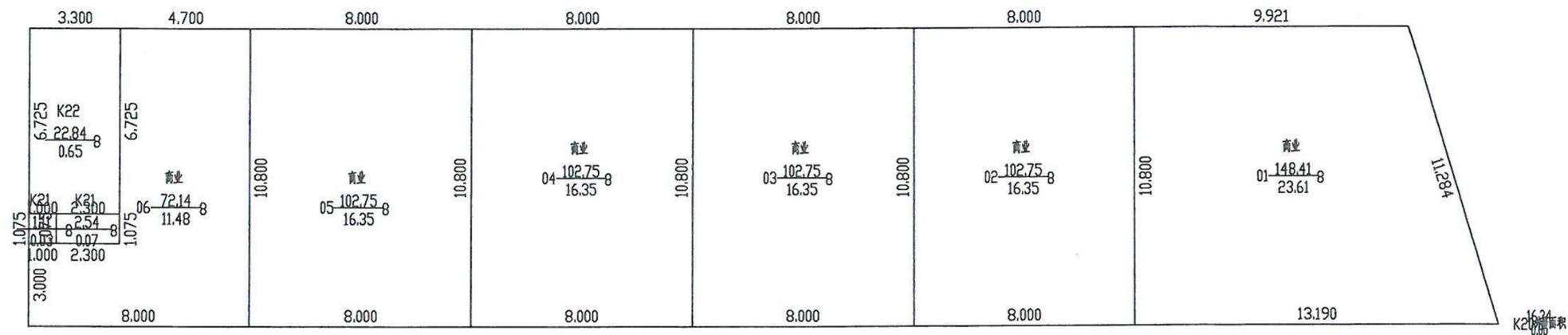
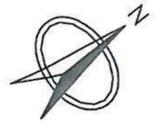
师梦勘测设计集团有限公司

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)	531.06	
房地号	南阳龙升新型建材智能家居城-001-8#楼				建成年份	2025	共有分摊面积(m ²)	100.49	
总层数	6	地上层数	4	地下层数	2	所在层数	4	产权面积(m ²)	631.55



2025年12月25日

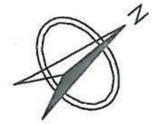
比例 1: 200

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-001-8#楼			建成年份	2025	共有分摊面积(m ²)	4.20
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)	26.39



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