

南阳市房产面积实测绘报告书

测绘单位自编号： 2025122510

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 10#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产业开发区冬青街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)				5783.77							
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					
	10#楼		6	4	2	1	框架	2025	风井	12.08		4	共	共	共	共				
	10#楼		6	4	2	1	框架	2025	坡道	54.67		2	共	共	共	共				
	10#楼		6	4	2	1至4	框架	2025	商业	4860.09	36		共	共	共	共				
	10#楼		6	4	2	-1	框架	2025	非机动车	856.93		2	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	10#楼				
套内面积	4990.36	幢共用面积	793.41	幢建筑面积	5783.77
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	2152.86		地上复式商业功能区	
功能区 2	3 至 4 层	2141.08		地上商业功能区	
功能区 3	-1 层	696.60		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	157.190		157.190	
K21	1 至 4 电井	31.680		32.720	
K22	1 至 4 层步梯、电梯、3 层连廊	444.21		458.930	
K23	-1 层外墙	26.060		26.060	
K24	-1 层步梯、电梯、电井送风机房	134.270		138.480	
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			4769.680	

K21	功能区 1、功能区 2	4240.840
K22	功能区 2	2141.080
K23	功能区 3、K24	830.880
K24	功能区 3	696.600
分摊系数		
共用区名称	K 系数值	K 系数值计算公式
K20	0.0329561	$K20 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{157.190 + 0.000}{4769.680} = 0.0329561$
K21	0.0077155	$K21 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{32.720 + 0.000}{4240.840} = 0.0077155$
K22	0.2143451	$K22 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{458.930 + 0.000}{2141.080} = 0.2143451$
K23	0.0313643	$K23 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{26.060 + 0.000}{830.880} = 0.0313643$
K24	0.1987941	$K24 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{138.480 + 0.000}{696.600} = 0.1987941$

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-001-10#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

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

-101 346.68 79.79 426.47

10.8000*13.8000+20.8000*4.8000+16.3000*6.0000

-102 349.92 80.54 430.46

10.8000*14.0000+20.9000*4.8000+16.4000*6.0000

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

101 172.80 7.02 179.82 10.8000*8.0000+10.8000*8.0000

102 172.80 7.02 179.82 10.8000*8.0000+10.8000*8.0000

103 172.80 7.02 179.82 10.8000*8.0000+10.8000*8.0000

104 172.80 7.02 179.82 10.8000*8.0000+10.8000*8.0000

105 207.08 8.43 215.51

0.5*10.8035*8.0540+0.5*2.6804*10.8000+0.5*13.4753*8.6057+0.5*8.0540*

10.8035+0.5*13.4753*6.7620+0.5*0.3804*10.8000

106 145.80 5.94 151.74

10.8000*13.5000+10.8000*13.5000

107 145.80 5.94 151.74

10.8000*13.5000+10.8000*13.5000

108 207.08 8.42 215.50

0.5*10.8009*8.0130+0.5*2.8740*10.8000+0.5*13.4487*8.7430+0.5*10.8000

*8.0130+0.5*0.2750*10.8000+0.5*13.4481*6.6552

109 172.80 7.02 179.82 10.8000*8.0000+8.0000*10.8000

110 172.80 7.02 179.82 10.8000*8.0000+8.0000*10.8000

111 172.80 7.02 179.82 10.8000*8.0000+8.0000*10.8000

112 172.80 7.02 179.82 10.8000*8.0000+8.0000*10.8000

113 24.84 0.82 25.66 10.8000*2.3000

114 28.08 0.93 29.01 2.6000*10.8000

115 1.00 0.04 1.04 8.0000*10.8000

116 1.00 0.04 1.04 10.8000*8.0000

117 4.80 0.20 5.00 8.0000*10.8000

118 4.80 0.20 5.00 10.8000*8.0000

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	86.40	22.03	108.43	10.8000*8.0000	
302	86.40	22.03	108.43	10.8000*8.0000	
303	86.40	22.03	108.43	10.8000*8.0000	
304	86.40	22.03	108.43	10.8000*8.0000	
305	115.96	29.57	145.53		
0.5*10.8035*8.0540+0.5*2.6804*10.8000+0.5*13.4753*8.6057					
306	72.90	18.59	91.49	10.8000*13.5000	
307	72.90	18.59	91.49	10.8000*13.5000	
308	117.58	29.99	147.57		
0.5*10.8009*8.0130+0.5*2.8740*10.8000+0.5*13.4487*8.7430					
309	86.40	22.03	108.43	10.8000*8.0000	
310	86.40	22.03	108.43	10.8000*8.0000	
311	86.40	22.03	108.43	10.8000*8.0000	
312	86.40	22.03	108.43	10.8000*8.0000	

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	86.40	22.03	108.43	10.8000*8.0000	
402	86.40	22.03	108.43	10.8000*8.0000	
403	86.40	22.03	108.43	10.8000*8.0000	
404	86.40	22.03	108.43	10.8000*8.0000	
405	115.96	29.57	145.53		
0.5*10.8035*8.0540+0.5*2.6804*10.8000+0.5*13.4753*8.6057					
406	72.90	18.59	91.49	10.8000*13.5000	
407	72.90	18.59	91.49	10.8000*13.5000	
408	117.58	29.99	147.57		
0.5*10.8009*8.0130+0.5*2.8740*10.8000+0.5*13.4487*8.7430					
409	86.40	22.03	108.43	10.8000*8.0000	
410	86.40	22.03	108.43	10.8000*8.0000	
411	86.40	22.03	108.43	10.8000*8.0000	
412	86.40	22.03	108.43	10.8000*8.0000	

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

$$K1 = \frac{0.000 + 0.000}{5783.810} = 0.0000000$$

套内面积 5783.810

共有面积+共有分摊面积+参数面积 157.190+0.000

$$K20 = \frac{157.190 + 0.000}{5783.810} = 0.0329561$$



套内面积 4769.680

共有面积+共有分摊面积+参数面积 32.720+0.000

$$K21 = \frac{\text{套内面积}}{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}} = \frac{4769.680}{32.720+0.000} = 0.0077155$$

套内面积 4240.840

共有面积+共有分摊面积+参数面积 458.930+0.000

$$K22 = \frac{\text{套内面积}}{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}} = \frac{4240.840}{458.930+0.000} = 0.2143451$$

套内面积 2141.080

共有面积+共有分摊面积+参数面积 26.060+0.000

$$K23 = \frac{\text{套内面积}}{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}} = \frac{2141.080}{26.060+0.000} = 0.0313643$$

套内面积 830.880

共有面积+共有分摊面积+参数面积 138.480+0.000

$$K24 = \frac{\text{套内面积}}{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}} = \frac{830.880}{138.480+0.000} = 0.1987941$$

套内面积 696.600

3. 计算总建筑面积
总建筑面积=5783.77



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）：



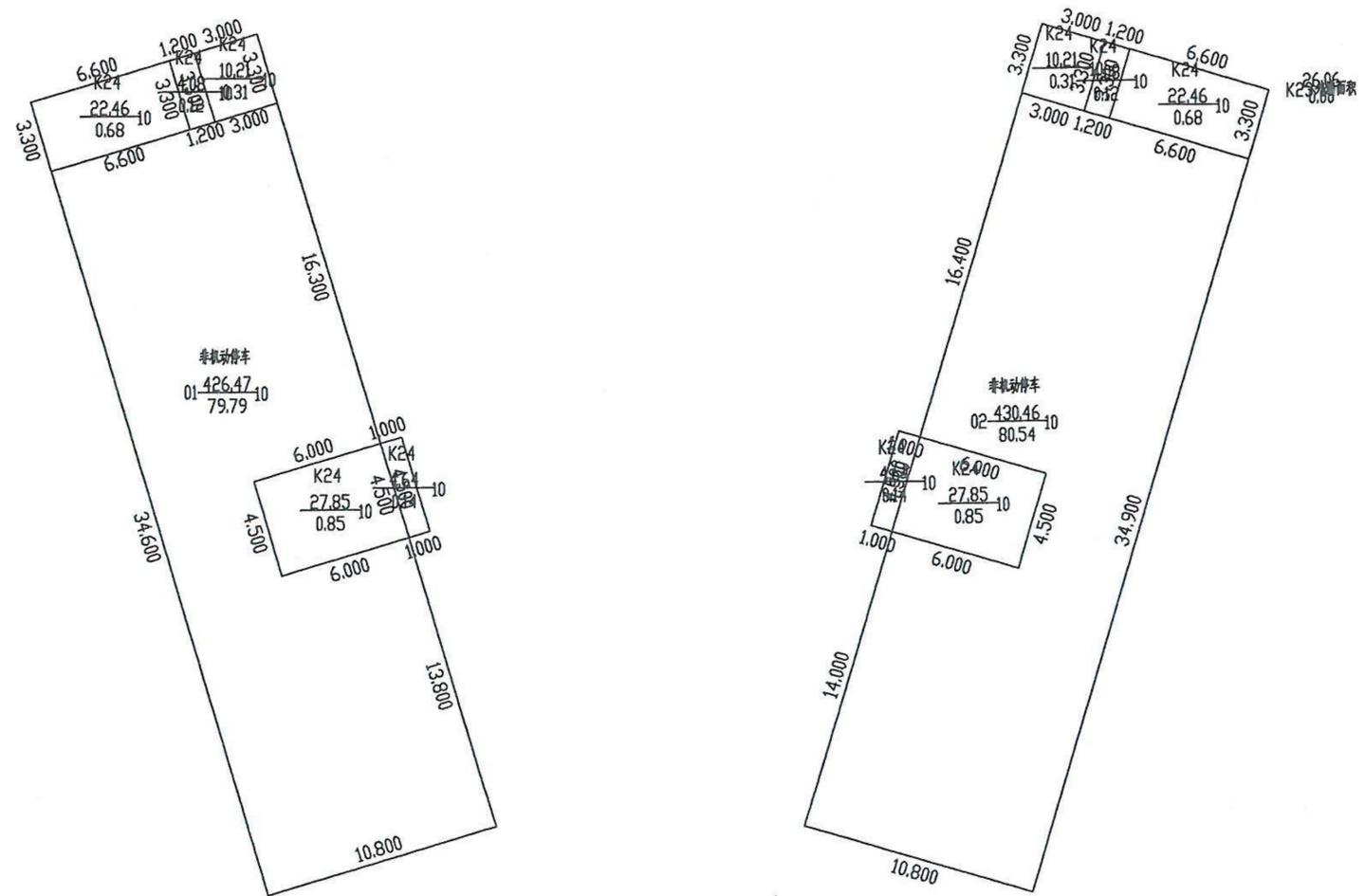
经办人签字：

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10#楼			建筑结构	框架	套内建筑面积(m ²)	696.60
房地号	南阳龙升新型建材智能家居城-001-10#楼			建成年份	2025	共有分摊面积(m ²)	160.33
总层数	6	地上层数	4	地下层数	2	产权面积(m ²)	856.93



2025年12月25日

比例 1: 300

师梦勘测设计集团有限公司

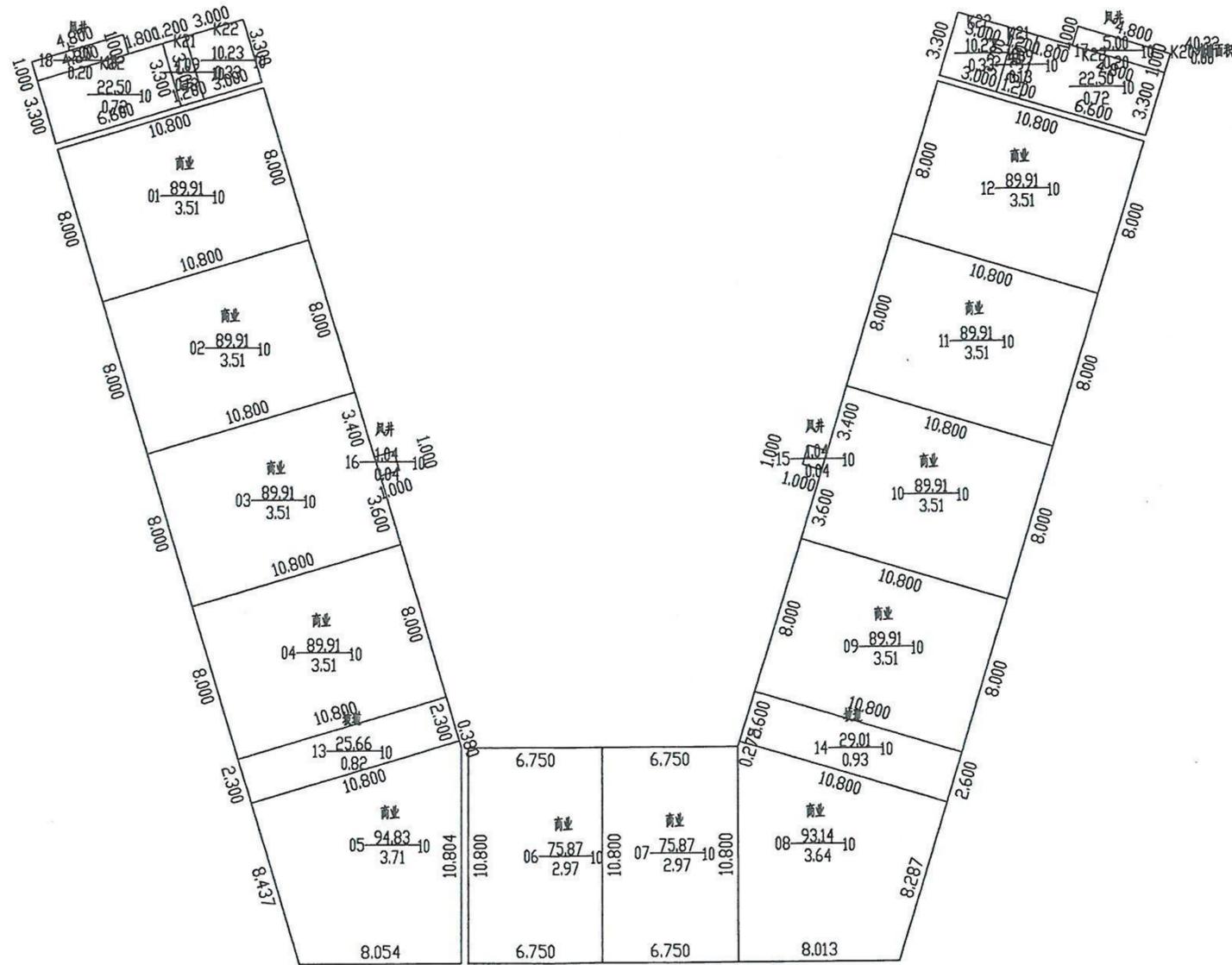
测绘人: 王伟

校核人: 郭驰颖 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10#楼				建筑结构	框架	套内建筑面积(m ²)	1082.14	
房地号	南阳龙升新型建材智能家居城-001-10#楼				建成年份	2025	共有分摊面积(m ²)	43.60	
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)	1125.74



2025年12月25日

比例 1: 300

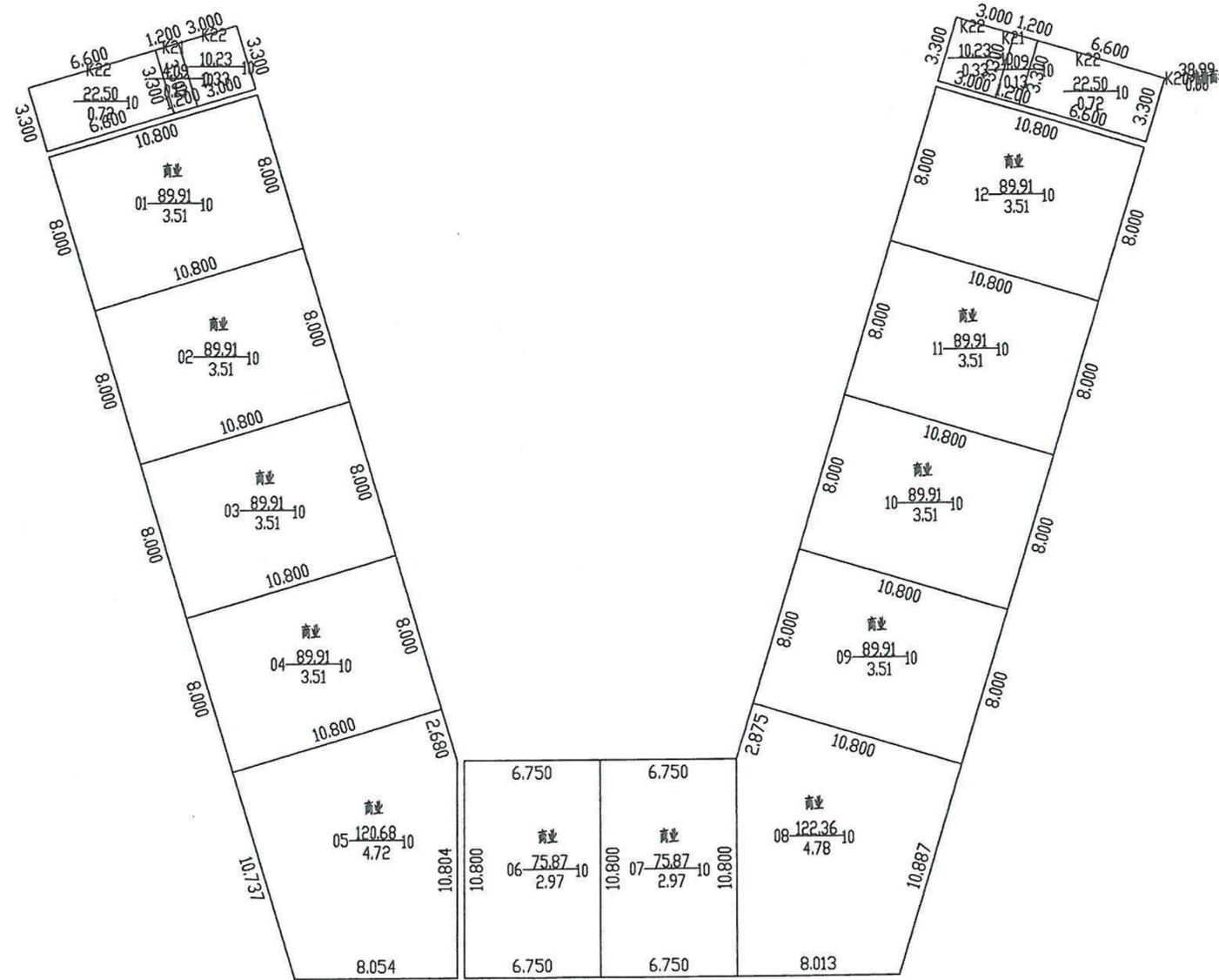
师梦勘测设计集团有限公司

测绘人: 王伟

校核人: 郭驰颖 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10#楼				建筑结构	框架	套内建筑面积(m ²)	1070.54	
房地号	南阳龙升新型建材智能家居城-001-10#楼				建成年份	2025	共有分摊面积(m ²)	43.52	
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)	1114.06



2025年12月25日

比例 1: 300

师梦勘测设计集团有限公司

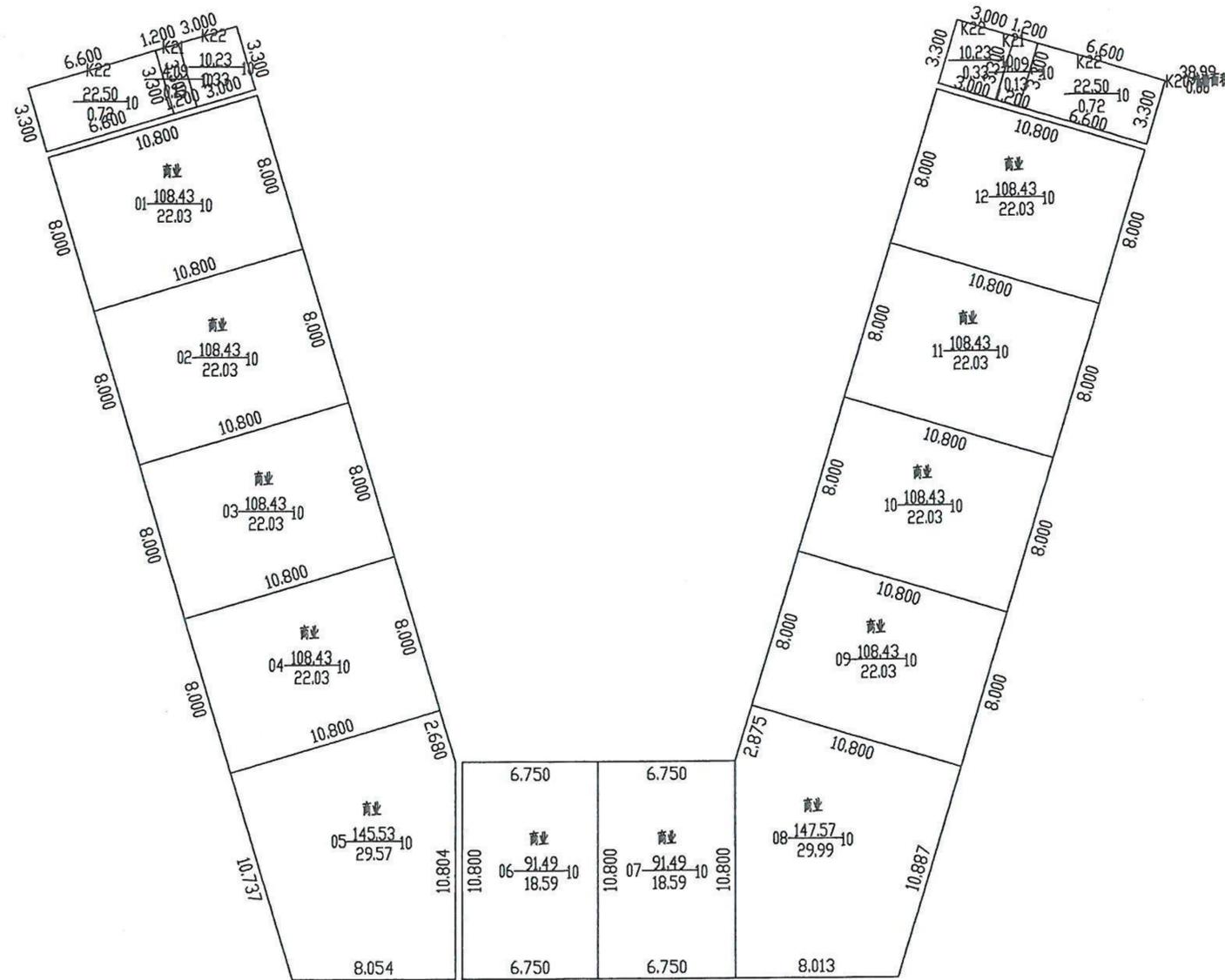
测绘人: 王伟

校核人: 郭驰颖 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10#楼				建筑结构	框架	套内建筑面积(m ²)	1070.54
房地号	南阳龙升新型建材智能家居城-001-10#楼				建成年份	2025	共有分摊面积(m ²)	272.98
总层数	6	地上层数	4	地下层数	2	所在层数	产权面积(m ²)	1343.52



2025年12月25日

比例 1: 300

师梦勘测设计集团有限公司

测绘人: 王伟

校核人: 郭驰颖 魏希涛

