

南阳市房产面积实测绘报告书

测绘单位自编号： 2025122511

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 11#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

我方本项目负责人廖联建按照《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：廖联建

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)				4030.85							
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				
	11#楼		6	6	0	2至6	框架	2025	办公	3335.59		70	共	共	共	共				
	11#楼		6	6	0	1	框架	2025	公厕	26.54		1	共	共	共	共				
	11#楼		6	6	0	1	框架	2025	垃圾中转站	60.31		1	共	共	共	共				
	11#楼		6	6	0	1	框架	2025	商业	338.32		4	共	共	共	共				
	11#楼		6	6	0	1至2	框架	2025	物业用房	270.09		1	共	共	共	共				
备注																				

测绘人

王伟

校核人

郭驰颖

日期

2025.12

日期

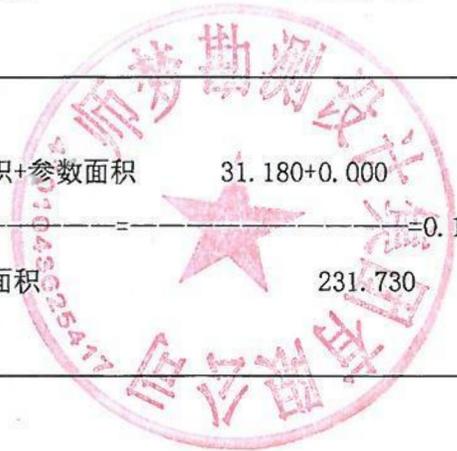
2025.12



幢分摊说明书

房屋坐落	龙海路以东、通惠巷以南				
测绘幢号	11#楼				
套内面积	2827.78	幢共用面积	1203.07	幢建筑面积	4030.85
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 层	412.39		地上商业功能区	
功能区 2	2 至 6 层	2183.66		地上办公功能区	
功能区 3	1 至 2 层	231.73		地上配套功能区	
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	121.190		121.190	
K21	1 层入户大堂、1 至 6 层步梯、电梯、电井、2 至 6 层连廊	1051.43		1084.080	
K22	1 层物业用房专用步梯	30.450		31.180	
注：1、墙体厚度说明：1 至 6 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			3909.530	
K21	功能区 1、功能区 2			2183.660	
K22	功能区 2			231.730	

分摊系数		
共用区名称	K 系数值	K 系数值计算公式
K20	0.0309986	$K20 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{121.190 + 0.000}{3909.530} = 0.0309986$
K21	0.4964509	$K21 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{1084.080 + 0.000}{2183.660} = 0.4964509$
K22	0.1345531	$K22 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{31.180 + 0.000}{231.730} = 0.1345531$



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-001-11#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) 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	231.73	38.36	270.09		
				$2.7042 \times 9.8004 + 0.5 \times 8.3518 \times 9.8004 + 0.5 \times 12.8764 \times 7.1190 + 0.5 \times 1.4760 \times 10.8000 + 2.7042 \times 9.8004 + 0.5 \times 8.3518 \times 9.8004 + 0.5 \times 12.8764 \times 6.8775 + 0.5 \times 1.1880 \times 10.8000$	
102	25.74	0.80	26.54		
				$3.2947 \times 7.8000 + 0.5 \times 7.8000 \times 0.0053 + 0.5 \times 0.0053 \times 7.8000$	
103	58.50	1.81	60.31		
				$7.7949 \times 7.5000 + 0.5 \times 7.5000 \times 0.0051 + 0.5 \times 0.0051 \times 7.5000$	
104	76.44	2.37	78.81		
				$7.7998 \times 9.8004 + 0.5 \times 0.0002 \times 9.8004$	
105	76.44	2.37	78.81		
				$7.8000 \times 9.8004 + 0.5 \times 0.0002 \times 9.8004$	
106	119.11	3.69	122.80		
				$2.6978 \times 9.8004 + 1.8310 \times 7.8000 + 0.5 \times 8.3162 \times 9.8004 + 0.5 \times 6.9690 \times 10.8000$	
107	56.16	1.74	57.90		7.2000×7.8000

2) 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
202	30.42	16.05	46.47	3.9000×7.8000	
203	30.42	16.05	46.47	3.9000×7.8000	
204	30.42	16.05	46.47	3.9000×7.8000	
205	30.42	16.05	46.47	3.9000×7.8000	
206	30.42	16.05	46.47	3.9000×7.8000	
207	30.42	16.05	46.47	3.9000×7.8000	
208	30.42	16.05	46.47	3.9000×7.8000	
209	32.37	17.07	49.44	4.1500×7.8000	
210	39.58	20.88	60.46		
				$0.5 \times 7.8000 \times 2.9640 + 0.5 \times 2.1941 \times 5.1000 + 0.5 \times 8.3442 \times 5.3762$	
211	16.97	8.95	25.92	3.7000×5.1000	

3) 3、4、5、6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	34.32	18.10	52.42		
				$8.7973 \times 3.9000 + 0.5 \times 3.9000 \times 0.0027 + 0.5 \times 0.0027 \times 3.9000$	
302	34.32	18.10	52.42		
				$8.7973 \times 3.9000 + 0.5 \times 3.9000 \times 0.0027 + 0.5 \times 0.0027 \times 3.9000$	

303	39.50	20.83	60.33	
1. 6665*5.3929+0.5*6.5335*5.3929+0.5*3.3060*7.8000				
304	26.52	13.99	40.51	3.4000*7.8000
305	33.93	17.90	51.83	4.3500*7.8000
306	30.42	16.05	46.47	3.9000*7.8000
307	30.42	16.05	46.47	3.9000*7.8000
308	30.42	16.05	46.47	3.9000*7.8000
309	30.42	16.05	46.47	3.9000*7.8000
310	30.42	16.05	46.47	3.9000*7.8000
311	30.42	16.05	46.47	3.9000*7.8000
312	30.42	16.05	46.47	7.8000*3.9000
313	32.37	17.07	49.44	4.1500*7.8000
314	39.58	20.88	60.46	
0.5*7.8000*2.9640+0.5*2.1941*5.1000+0.5*8.3442*5.3762				
315	16.97	8.95	25.92	3.7000*5.1000

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

$$K1 = \frac{\text{一级共有面积(含外墙分摊)+参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{0.000+0.000}{4030.720} = 0.0000000$$

套内面积 4030.720

共有面积+共有分摊面积+参数面积 121.190+0.000

$$K20 = \frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{121.190+0.000}{3909.530} = 0.0309986$$

套内面积 3909.530

共有面积+共有分摊面积+参数面积 1084.080+0.000

$$K21 = \frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{1084.080+0.000}{2183.660} = 0.4964509$$

套内面积 2183.660

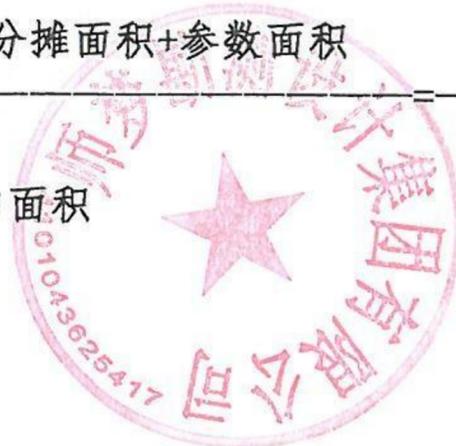
共有面积+共有分摊面积+参数面积 31.180+0.000

$$K22 = \frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{31.180+0.000}{231.730} = 0.1345531$$

套内面积 231.730

3. 计算总建筑面积

总建筑面积=4030.85



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）：



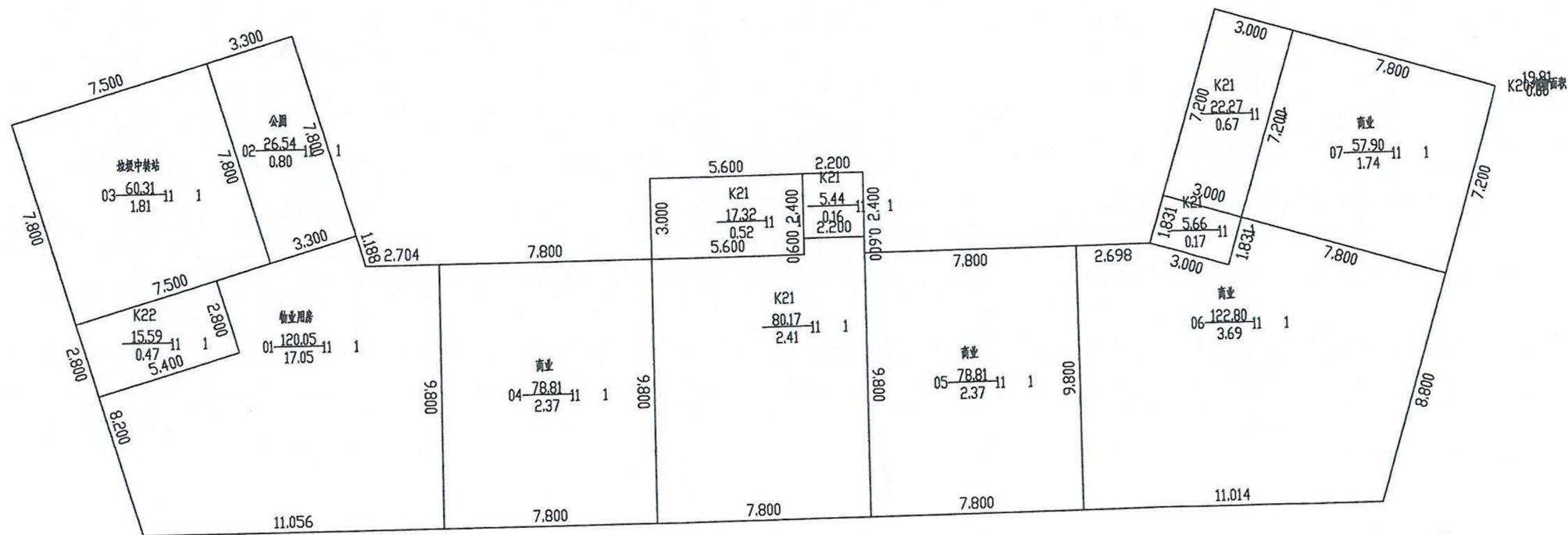
经办人签字：

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 1单元				建筑结构	框架	套内建筑面积(m ²)	515.39	
房地号	南阳龙升新型建材智能家居城-001-11#楼				建成年份	2025	共有分摊面积(m ²)	29.83	
总层数	6	地上层数	6	地下层数	0	所在层数	1	产权面积(m ²)	545.22



比例 1: 200

2025年12月29日

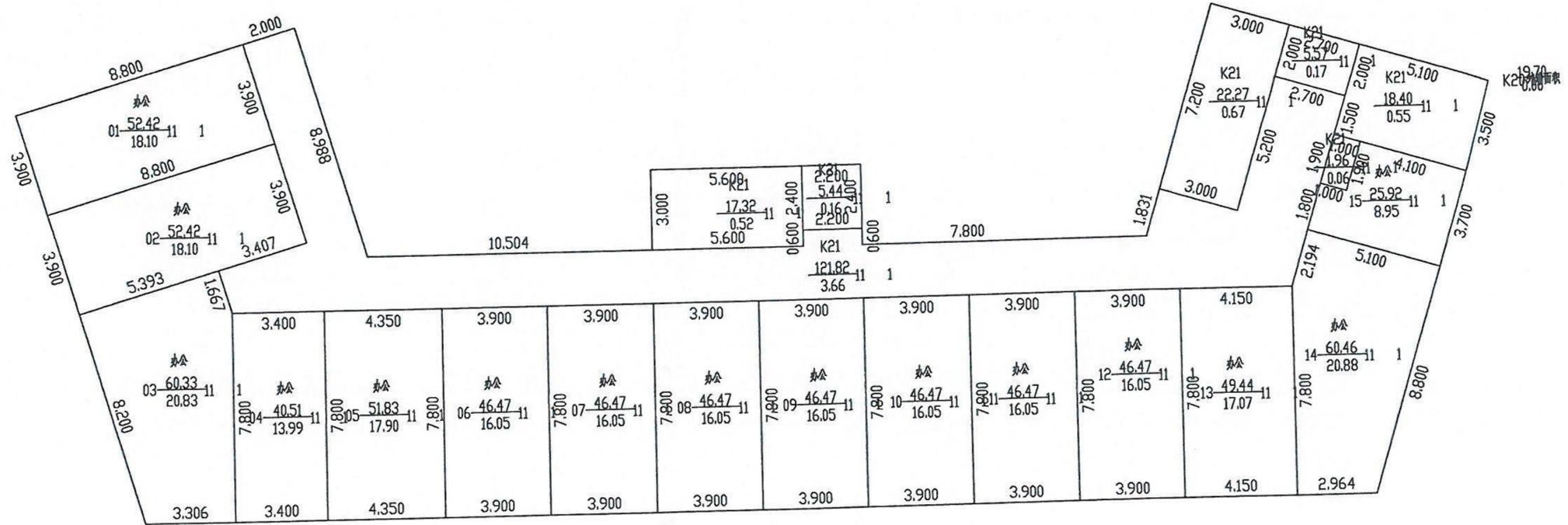
测绘人: 王伟 郭驰颖 校核人: 魏希涛



师梦勘测设计集团有限公司

南阳市房产分层图

房产坐落	龙海路以东、通惠巷以南 1单元				建筑结构	框架	套内建筑面积(m ²)	1881.80	
房地号	南阳龙升新型建材智能家居城-001-11#楼				建成年份	2025	共有分摊面积(m ²)	992.68	
总层数	6	地上层数	6	地下层数	0	所在层数	3至6	产权面积(m ²)	2874.48



师梦勘测设计集团有限公司

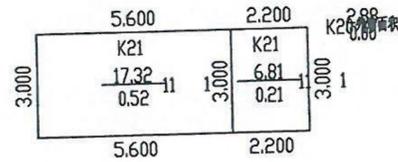
比例 1: 200

2025年12月29日

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 1单元				建筑结构	框架	套内建筑面积(m ²)	
房地号	南阳龙升新型建材智能家居城-001-11#楼				建成年份	2025	共有分摊面积(m ²)	
总层数	6	地上层数	6	地下层数	0	所在层数	出屋面层	产权面积(m ²)



比例 1: 200

2025年12月29日

测绘人: 王伟 郭驰颖 校核人: 魏希涛

师梦勘测设计集团有限公司

