

南阳市房产面积实测绘报告书

测绘单位自编号： NY251110

测绘类型： 实测绘

房产坐落： 南阳市溧源路以西、黄河路以北

测绘单位： 南阳空间测绘有限公司

建设单位： 南阳市诚兴置业有限公司

测绘幢号： 卧龙府雅苑第2幢

(测绘单位盖章)

2026-1-21





营业执照

(副本)(2-1)

统一社会信用代码
91411300MA47MUY33Q



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



2025 年 07 月 08 日



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
单位名称: 产测绘、地理信息系统工程。***
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 曲芳 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：曲芳

验收日期：2025年12月15日

建设单位：（盖章）



房屋状况表



房屋坐落	南阳市溧源路以西、黄河路以北			测绘幢号	第 2 幢			建成年份	★ 2025			
建设单位(产权人)	南阳市诚兴置业有限公司	总层数	17	地上层数	15	总建筑面积	6011.77	套内面积	4978.57			
				地下层数	2			分摊面积	1033.2			
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	
	风井	剪力墙	1 层	5.09		2		自	自	自	自	
	住宅	剪力墙	1-15 层	6006.68	56			自	自	自	自	
备注												

幢分摊说明书



房屋座落	南阳市溧源路以西、黄河路以北		
测绘幢号	第 2 幢		
幢套内面积	4978.57	幢共用面积	1033.2
		幢建筑面积	6011.77

注：幢套内面积为分摊计算前各功能区面积之和，幢共用面积为分摊计算前各共用区面积之和，幢建筑面积为幢外轮廓围合面积。

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	101~1404	4974.0111	住宅功能区
功能区 2	101, 102	4.7942	配建风井

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
地上外墙	外墙	224.7906	224.7906
K1	15 层步梯、1-14 层电井、15 层电梯、1-14 水暖井	110.4998	114.792
K21	1-14 层步梯、1 层大堂、1-14 层电梯、2-14 层连廊、1-14 层前室	697.8403	724.9466

注：1、参与下级分摊面积=共用区面积+从上级分摊得到的面积
 2、墙体厚度说明：-1、-2 层外墙为共墙，外墙结构厚度 0.25m；1-15 层外墙为幢自有墙，结构厚度 0.2m；抹灰 0.02m。

分摊关系制定

共用区名称	参摊区域	参摊区域面积
地上外墙	功能区 1, 功能区 2, K1, K21	5787.145
K1	功能区 1, 功能区 2	4978.805
K21	功能区 1	4974.011

注：参摊区域面积=共用区的参摊区域内各功能区面积与共用区面积之和

分摊系数

共用区名称	K 系数值	K 系数计算公式
地上外墙	0.038843091	$224.791 / (4974.011 + 4.794 + 110.500 + 697.840)$
K1	0.023056126	$(110.500 + 4.292) / (4974.011 + 4.794)$
K21	0.145746887	$(697.840 + 27.106) / 4974.011$

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	南阳市溧源路以西、黄河路以北				
测绘幢号	第2幢				
房屋套内面积	4978.57	房屋分摊面积	1033.2	房屋总建筑面积	6011.77

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*K2(2))/功能区				0.207646104	
单元	户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
1 单元	101	$0.5*(6.9*1.2+0.4*7.02)+7.8*6.3+9.5*3.9$	91.73	19.05	110.78
1 单元	102	$1.7*0.9+4.2*1.9+9.6*7.3+0.5*(5.92*1.6)$	84.32	17.51	101.83
1 单元	103	$1.7*0.9+7.3*5.399+4.201*7.3+1.9*4.196+1.9*0.004/2+0.5*(5.92*1.6)$	84.32	17.51	101.83
1 单元	104	$7.8*6.3+9.5*3.9+0.5*(1.6*6.9+(0.12+0.12)*0.4/2)$	91.73	19.05	110.78
1 单元	201	$7.8*6.3+9.5*3.9+0.5*(6.9*1.2+(7.02+7.02)*0.4/2)$	91.73	19.05	110.78
1 单元	202	$1.7*0.9+4.2*1.9+9.6*7.3+0.5*(5.92*1.6)$	84.32	17.51	101.83
1 单元	203	$1.7*0.9+7.3*5.399+4.201*7.3+(4.201+4.196)*1.9/2+0.5*(5.92*1.6)$	84.32	17.51	101.83
1 单元	204	$7.8*6.3+9.5*3.9+0.5*(0.4*0.12+1.6*6.9)$	91.73	19.05	110.78
1 单元	301	$7.8*6.3+9.5*3.9+0.5*(6.9*1.2+(7.02+7.02)*0.4/2)$	91.73	19.05	110.78
1 单元	302	$1.7*0.9+4.2*1.9+9.6*7.3+0.5*(5.92*1.6)$	84.32	17.51	101.83
1 单元	303	$1.7*0.9+7.3*5.399+4.201*7.3+(4.201+4.196)*1.9/2+0.5*(5.92*1.6)$	84.32	17.51	101.83
1 单元	304	$7.8*6.3+9.5*3.9+0.5*(0.4*0.12+1.6*6.9)$	91.73	19.05	110.78
1 单元	401	$7.8*6.3+9.5*3.9+0.5*(6.9*1.2+(7.02+7.02)*0.4/2)$	91.73	19.05	110.78

1 单元	402	$1.7*0.9+4.2*1.9+9.6*7.3+0.5*(5.92*1.6)$)	84.32	17.51	101.83
1 单元	403	$1.7*0.9+7.3*5.399+4.201*7.3+(4.201+4.196)*1.9/2+0.5*(5.92*1.6)$	84.32	17.51	101.83
1 单元	404	$7.8*6.3+9.5*3.9+0.5*(0.4*0.12+1.6*6.9)$)	91.73	19.05	110.78
1 单元	501	$7.8*6.3+9.5*3.9+0.5*(6.9*1.2+(7.02+7.02)*0.4/2)$	91.73	19.05	110.78
1 单元	502	$1.7*0.9+4.2*1.9+9.6*7.3+0.5*(5.92*1.6)$)	84.32	17.51	101.83
1 单元	503	$1.7*0.9+7.3*5.399+4.201*7.3+(4.201+4.196)*1.9/2+0.5*(5.92*1.6)$	84.32	17.51	101.83
1 单元	504	$7.8*6.3+9.5*3.9+0.5*(0.4*0.12+1.6*6.9)$)	91.73	19.05	110.78
1 单元	601	$7.8*6.3+9.5*3.9+0.5*(6.9*1.2+(7.02+7.02)*0.4/2)$	91.73	19.05	110.78
1 单元	602	$1.7*0.9+4.2*1.9+9.6*7.3+0.5*(5.92*1.6)$)	84.32	17.51	101.83
1 单元	603	$1.7*0.9+7.3*5.399+4.201*7.3+(4.201+4.196)*1.9/2+0.5*(5.92*1.6)$	84.32	17.51	101.83
1 单元	604	$7.8*6.3+9.5*3.9+0.5*(0.4*0.12+1.6*6.9)$)	91.73	19.05	110.78
1 单元	701	$7.8*6.3+9.5*3.9+0.5*(6.9*1.2+(7.02+7.02)*0.4/2)$	91.73	19.05	110.78
1 单元	702	$1.7*0.9+4.2*1.9+9.6*7.3+0.5*(5.92*1.6)$)	84.32	17.51	101.83
1 单元	703	$1.7*0.9+7.3*5.399+4.201*7.3+(4.201+4.196)*1.9/2+0.5*(5.92*1.6)$	84.32	17.51	101.83
1 单元	704	$7.8*6.3+9.5*3.9+0.5*(0.4*0.12+1.6*6.9)$)	91.73	19.05	110.78
1 单元	801	$7.8*6.3+9.5*3.9+0.5*(6.9*1.2+(7.02+7.02)*0.4/2)$	91.73	19.05	110.78
1 单元	802	$1.7*0.9+4.2*1.9+9.6*7.3+0.5*(5.92*1.6)$)	84.32	17.51	101.83
1 单元	803	$1.7*0.9+7.3*5.399+4.201*7.3+(4.201+4.196)*1.9/2+0.5*(5.92*1.6)$	84.32	17.51	101.83
1 单元	804	$7.8*6.3+9.5*3.9+0.5*(0.4*0.12+1.6*6.9)$)	91.73	19.05	110.78
1 单元	901	$7.8*6.3+9.5*3.9+0.5*(6.9*1.2+(7.02+7.02)*0.4/2)$	91.73	19.05	110.78
1 单元	902	$1.7*0.9+4.2*1.9+9.6*7.3+0.5*(5.92*1.6)$)	84.32	17.51	101.83

1 单元	903	$1.7*0.9+7.3*5.399+4.201*7.3+(4.201+4.196)*1.9/2+0.5*(5.92*1.6)$	84.32	17.51	101.83
1 单元	904	$7.8*6.3+9.5*3.9+0.5*(0.4*0.12+1.6*6.9)$	91.73	19.05	110.78
1 单元	1001	$7.8*6.3+9.5*3.9+0.5*(6.9*1.2+(7.02+7.02)*0.4/2)$	91.73	19.05	110.78
1 单元	1002	$1.7*0.9+4.2*1.9+9.6*7.3+0.5*(5.92*1.6)$	84.32	17.51	101.83
1 单元	1003	$1.7*0.9+7.3*5.399+4.201*7.3+(4.201+4.196)*1.9/2+0.5*(5.92*1.6)$	84.32	17.51	101.83
1 单元	1004	$7.8*6.3+9.5*3.9+0.5*(0.4*0.12+1.6*6.9)$	91.73	19.05	110.78
1 单元	1101	$7.8*6.3+9.5*3.9+0.5*(6.9*1.2+(7.02+7.02)*0.4/2)$	91.73	19.05	110.78
1 单元	1102	$1.7*0.9+4.2*1.9+9.6*7.3+0.5*(5.92*1.6)$	84.32	17.51	101.83
1 单元	1103	$1.7*0.9+7.3*5.399+4.201*7.3+(4.201+4.196)*1.9/2+0.5*(5.92*1.6)$	84.32	17.51	101.83
1 单元	1104	$7.8*6.3+9.5*3.9+0.5*(0.4*0.12+1.6*6.9)$	91.73	19.05	110.78
1 单元	1201	$7.8*6.3+9.5*3.9+0.5*(6.9*1.2+(7.02+7.02)*0.4/2)$	91.73	19.05	110.78
1 单元	1202	$1.7*0.9+4.2*1.9+9.6*7.3+0.5*(5.92*1.6)$	84.32	17.51	101.83
1 单元	1203	$1.7*0.9+7.3*5.399+4.201*7.3+(4.201+4.196)*1.9/2+0.5*(5.92*1.6)$	84.32	17.51	101.83
1 单元	1204	$7.8*6.3+9.5*3.9+0.5*(0.4*0.12+1.6*6.9)$	91.73	19.05	110.78
1 单元	1301	$7.8*6.3+9.5*3.9+0.5*(6.9*1.2+(7.02+7.02)*0.4/2)$	91.73	19.05	110.78
1 单元	1302	$1.7*0.9+4.2*1.9+9.6*7.3+0.5*(5.92*1.6)$	84.32	17.51	101.83
1 单元	1303	$1.7*0.9+7.3*5.399+4.201*7.3+(4.201+4.196)*1.9/2+0.5*(5.92*1.6)$	84.32	17.51	101.83
1 单元	1304	$7.8*6.3+9.5*3.9+0.5*(0.4*0.12+1.6*6.9)$	91.73	19.05	110.78
1 单元	1401	$6.3*0.7+7.1*10.2-(2.09*0.34)-(3.56*0.37)+3.1*1.29+5.01*3.1+1.61*4.46$	101.51	21.08	122.59
1 单元	1402	$9.6*7.3+1.7*0.9+1.7*3.7+3.1*0.07+4.33*1.28+3.99*2.12+4.68*0.9+3.1*0.13$	96.73	20.09	116.82
1 单元	1403	$9.6*7.3+1.7*0.9+0.9*0.69+1.28*0.34+4.3*0.89+1.7*3.7+4.5*3.1$	96.73	20.09	116.82

1 单元	1404	$7.8*6.3+7.1*3.9+3.1*3.4+2.9*3.1+1.24*1.47+0.9*2.09+1.61*0.9$	101.51	21.08	122.59
功能区 2					
分摊系数计算式			分摊系数值		
$(\text{功能区 2} * K1(1) + \text{功能区 2} * K2(1)) / \text{功能区 2}$			0.061899378		
单元	户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
无单元	101	$1.7*1.5$	2.55	0.16	2.71
无单元	102	$1.5*1.496$	2.24	0.14	2.38

房屋共用部位设计说明表

房屋坐落：南阳市溧源路以西、黄河路以北卧龙府雅苑第2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
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
风井	1层	地下部分
外墙设计厚度说明：-1、-2层外墙为共有墙，结构厚度0.25m，无保温；1-15层外墙为幢自有墙，结构厚度0.20m，抹灰厚度0.02m。 阳台封闭情况：本幢楼阳台为半封闭阳台。		
2、备注：		

建设单位名称（盖章）：

设计单位名称（盖章）：

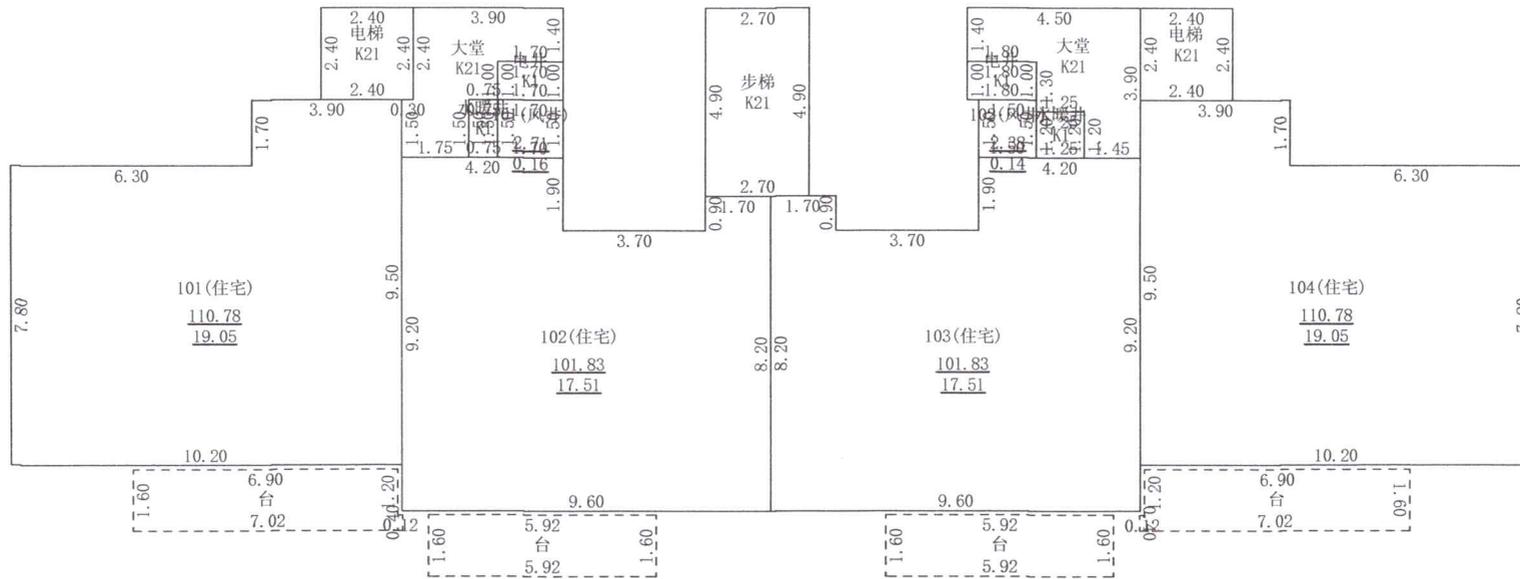
经办人签字：



房产分层平面图

房产坐落	南阳市溧源路以西、黄河路以北				建筑结构	剪力墙	层套内面积(m ²)	356.911	
幢号	第2幢				建成年份	2025	层共有面积(m ²)	66.971	
总层数	17	地上层数	15	地下层数	2	所在层数	1层	层建筑面积(m ²)	423.88

南阳市诚兴置业有限公司



2025年12月15日

测绘人：张凡 任玉双

审核人：戴 帅

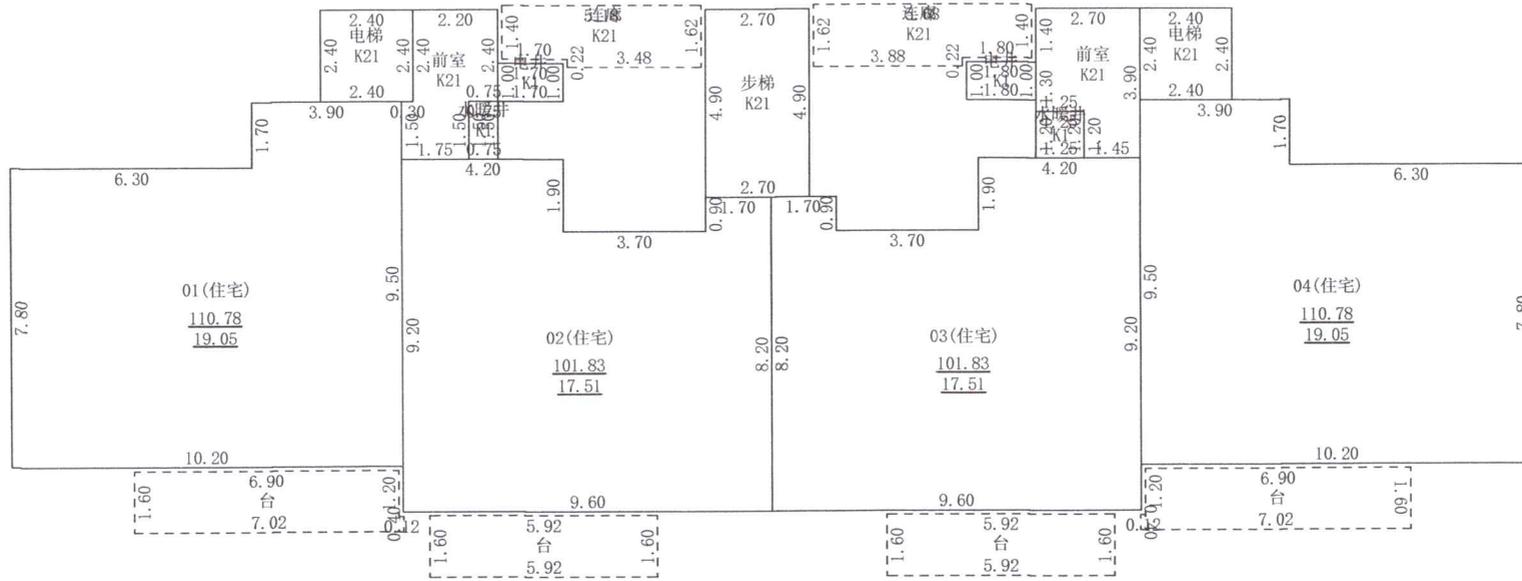
1: 200

南阳空间测绘有限公司

房产分层平面图

房产坐落	南阳市溧源路以西、黄河路以北				建筑结构	剪力墙	层套内面积(m ²)	352.117
幢号	第2幢				建成年份	2025	层共有面积(m ²)	71.186
总层数	17	地上层数	15	地下层数	2	所在层数	层建筑面积(m ²)	423.30

南阳市诚兴置业有限公司



2025年12月15日

测绘人：张凡 任玉双

审核人：戴 帅

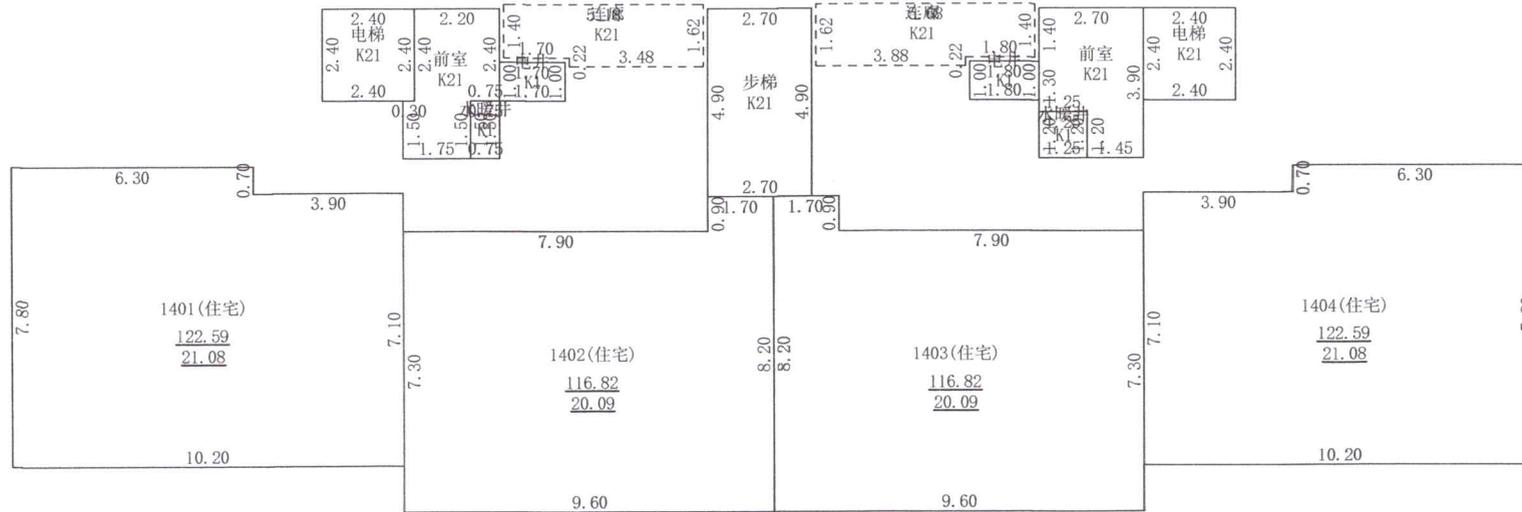
1: 200

南阳空间测绘有限公司

房产分层平面图

房产坐落	南阳市溧源路以西、黄河路以北				建筑结构	剪力墙	层套内面积(m ²)	296.880	
幢号	第2幢				建成年份	2025	层共有面积(m ²)	73.329	
总层数	17	地上层数	15	地下层数	2	所在层数	14层	层建筑面积(m ²)	370.21

南阳市诚兴置业有限公司



2025年12月15日

测绘人: 张凡 任玉双 审核人: 戴帅

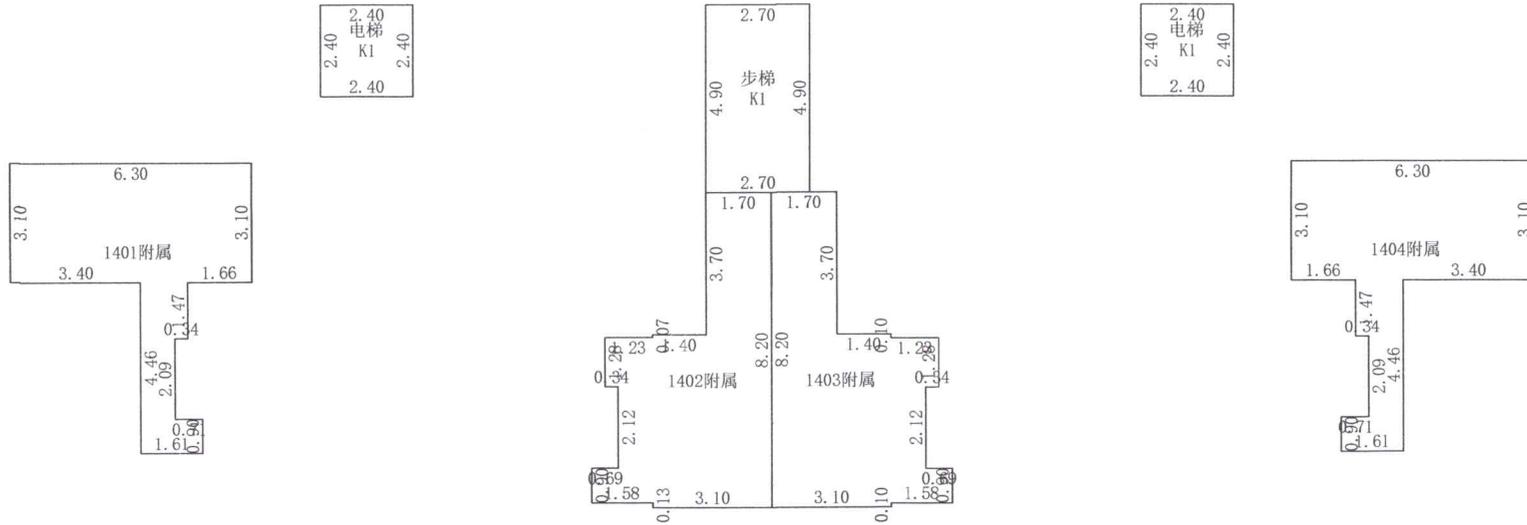
1: 200

南阳空间测绘有限公司

房产分层平面图

房产坐落	南阳市溧源路以西、黄河路以北				建筑结构	剪力墙	层套内面积(m ²)	99.613	
幢号	第2幢				建成年份	2025	层共有面积(m ²)	38.606	
总层数	17	地上层数	15	地下层数	2	所在层数	15层	层建筑面积(m ²)	138.22

南阳市诚兴置业有限公司



2025年12月15日

测绘人：张凡 任玉双 审核人：戴 帅

1: 200



南阳空间测绘有限公司