

南阳市房产面积实测绘报告书

测绘单位自编号： NY251115

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7幢

(测绘单位盖章)

2026-1-21





统一社会信用代码
91411300MA47MUY33Q

营业执照

(副本)(2-1)



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勃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：曲勃

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 7 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	16	地上层数	15	总建筑面积	6158.52	套内面积	5113.81			
				地下层数	1			分摊面积	1044.71			
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	11.69		4		自	自	自	自	
	住宅	剪力墙	1-15 层	6146.83	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7幢				
幢套内面积	5113.81	幢共用面积	1044.71	幢建筑面积	6158.52
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		5102.7075	住宅功能区	
功能区 2	101, 102, 103, 104		10.9997	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		234.2771	234.2771	
K1	15层步梯、1-14层电井、15层电梯、1-14层水暖井		112.9472	117.4138	
K21	1-14层步梯、1层大堂、1-14层电梯、2-14层连廊、2-14层前室		697.519	725.1031	
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			5924.174	
K1	功能区 1, 功能区 2			5113.708	
K21	功能区 1			5102.708	
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	0.039545956	$234.277 / (5102.708 + 11.000 + 112.947 + 697.519)$			
K1	0.022960604	$(112.947 + 4.467) / (5102.708 + 11.000)$			
K21	0.142101631	$(697.519 + 27.584) / 5102.708$			
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7幢				
房屋套内面积	5113.81	房屋分摊面积	1044.71	房屋总建筑面积	6158.52

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				0.20460819	
单元	户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
1 单元	101	$7.075*0.6+1.75*0.6+11.1*0.8+6.2*13.2+0.5*(1.6*6.6)$	101.3	20.73	122.03
1 单元	102	$9.6*8.2-(0.9*3.7)+4.2*1+0.5*(5.92*1.6)$	84.33	17.25	101.58
1 单元	103	$9.2*4.2+7.3*3.7+1.7*8.2+0.5*(5.92*1.6)$	84.33	17.25	101.58
1 单元	104	$7.8*6.3+9.5*3.9+0.5*(7.02*0.4+6.9*1.2)$	91.73	18.77	110.5
1 单元	201	$7.075*0.6+1.75*0.6+11.1*0.8+13.2*6.2+0.5*(1.6*6.6)$	101.3	20.73	122.03
1 单元	202	$-(3.7*0.9)+4.2*1+9.6*8.2+0.5*(5.92*1.6)$	84.33	17.25	101.58
1 单元	203	$9.6*8.2+1*4.2-(0.9*3.7)+0.704*0.001/2+0.5*(5.92*1.6)$	84.33	17.25	101.58
1 单元	204	$7.8*6.3+9.5*3.9+0.5*(1.6*6.9+0.4*0.12)$	91.73	18.77	110.5
1 单元	301	$7.075*0.6+1.75*0.6+11.1*0.8+13.2*6.2+0.5*(1.6*6.6)$	101.3	20.73	122.03
1 单元	302	$-(3.7*0.9)+4.2*1+9.6*8.2+0.5*(5.92*1.6)$	84.33	17.25	101.58
1 单元	303	$9.6*8.2+1*4.2-(0.9*3.7)+0.704*0.001/2+0.5*(5.92*1.6)$	84.33	17.25	101.58
1 单元	304	$7.8*6.3+9.5*3.9+0.5*(1.6*6.9+0.4*0.12)$	91.73	18.77	110.5
1 单元	401	$7.075*0.6+1.75*0.6+11.1*0.8+13.2*6.2+0.5*(1.6*6.6)$	101.3	20.73	122.03

1 单元	402	$-(3.7*0.9)+4.2*1+9.6*8.2+0.5*(5.92*1.6)$	84.33	17.25	101.58
1 单元	403	$9.6*8.2+1*4.2-(0.9*3.7)+0.704*0.001/2+0.5*(5.92*1.6)$	84.33	17.25	101.58
1 单元	404	$7.8*6.3+9.5*3.9+0.5*(1.6*6.9+0.4*0.12)$	91.73	18.77	110.5
1 单元	501	$7.075*0.6+1.75*0.6+11.1*0.8+13.2*6.2+0.5*(1.6*6.6)$	101.3	20.73	122.03
1 单元	502	$-(3.7*0.9)+4.2*1+9.6*8.2+0.5*(5.92*1.6)$	84.33	17.25	101.58
1 单元	503	$9.6*8.2+1*4.2-(0.9*3.7)+0.704*0.001/2+0.5*(5.92*1.6)$	84.33	17.25	101.58
1 单元	504	$7.8*6.3+9.5*3.9+0.5*(1.6*6.9+0.4*0.12)$	91.73	18.77	110.5
1 单元	601	$7.075*0.6+1.75*0.6+11.1*0.8+13.2*6.2+0.5*(1.6*6.6)$	101.3	20.73	122.03
1 单元	602	$-(3.7*0.9)+4.2*1+9.6*8.2+0.5*(5.92*1.6)$	84.33	17.25	101.58
1 单元	603	$9.6*8.2+1*4.2-(0.9*3.7)+0.704*0.001/2+0.5*(5.92*1.6)$	84.33	17.25	101.58
1 单元	604	$7.8*6.3+9.5*3.9+0.5*(1.6*6.9+0.4*0.12)$	91.73	18.77	110.5
1 单元	701	$7.075*0.6+1.75*0.6+11.1*0.8+13.2*6.2+0.5*(1.6*6.6)$	101.3	20.73	122.03
1 单元	702	$-(3.7*0.9)+4.2*1+9.6*8.2+0.5*(5.92*1.6)$	84.33	17.25	101.58
1 单元	703	$9.6*8.2+1*4.2-(0.9*3.7)+0.704*0.001/2+0.5*(5.92*1.6)$	84.33	17.25	101.58
1 单元	704	$7.8*6.3+9.5*3.9+0.5*(1.6*6.9+0.4*0.12)$	91.73	18.77	110.5
1 单元	801	$7.075*0.6+1.75*0.6+11.1*0.8+13.2*6.2+0.5*(1.6*6.6)$	101.3	20.73	122.03
1 单元	802	$-(3.7*0.9)+4.2*1+9.6*8.2+0.5*(5.92*1.6)$	84.33	17.25	101.58
1 单元	803	$9.6*8.2+1*4.2-(0.9*3.7)+0.704*0.001/2+0.5*(5.92*1.6)$	84.33	17.25	101.58
1 单元	804	$7.8*6.3+9.5*3.9+0.5*(1.6*6.9+0.4*0.12)$	91.73	18.77	110.5
1 单元	901	$7.075*0.6+1.75*0.6+11.1*0.8+13.2*6.2+0.5*(1.6*6.6)$	101.3	20.73	122.03
1 单元	902	$-(3.7*0.9)+4.2*1+9.6*8.2+0.5*(5.92*1.6)$	84.33	17.25	101.58

1 单元	903	$9.6*8.2+1*4.2-(0.9*3.7)+0.704*0.001/2+0.5*(5.92*1.6)$	84.33	17.25	101.58
1 单元	904	$7.8*6.3+9.5*3.9+0.5*(1.6*6.9+0.4*0.12)$	91.73	18.77	110.5
1 单元	1001	$7.075*0.6+1.75*0.6+11.1*0.8+13.2*6.2+0.5*(1.6*6.6)$	101.3	20.73	122.03
1 单元	1002	$-(3.7*0.9)+4.2*1+9.6*8.2+0.5*(5.92*1.6)$	84.33	17.25	101.58
1 单元	1003	$9.6*8.2+1*4.2-(0.9*3.7)+0.704*0.001/2+0.5*(5.92*1.6)$	84.33	17.25	101.58
1 单元	1004	$7.8*6.3+9.5*3.9+0.5*(1.6*6.9+0.4*0.12)$	91.73	18.77	110.5
1 单元	1101	$7.075*0.6+1.75*0.6+11.1*0.8+13.2*6.2+0.5*(1.6*6.6)$	101.3	20.73	122.03
1 单元	1102	$-(3.7*0.9)+4.2*1+9.6*8.2+0.5*(5.92*1.6)$	84.33	17.25	101.58
1 单元	1103	$9.6*8.2+1*4.2-(0.9*3.7)+0.704*0.001/2+0.5*(5.92*1.6)$	84.33	17.25	101.58
1 单元	1104	$7.8*6.3+9.5*3.9+0.5*(1.6*6.9+0.4*0.12)$	91.73	18.77	110.5
1 单元	1201	$7.075*0.6+1.75*0.6+11.1*0.8+13.2*6.2+0.5*(1.6*6.6)$	101.3	20.73	122.03
1 单元	1202	$-(3.7*0.9)+4.2*1+9.6*8.2+0.5*(5.92*1.6)$	84.33	17.25	101.58
1 单元	1203	$9.6*8.2+1*4.2-(0.9*3.7)+0.704*0.001/2+0.5*(5.92*1.6)$	84.33	17.25	101.58
1 单元	1204	$7.8*6.3+9.5*3.9+0.5*(1.6*6.9+0.4*0.12)$	91.73	18.77	110.5
1 单元	1301	$7.075*0.6+1.75*0.6+11.1*0.8+13.2*6.2+0.5*(1.6*6.6)$	101.3	20.73	122.03
1 单元	1302	$-(3.7*0.9)+4.2*1+9.6*8.2+0.5*(5.92*1.6)$	84.33	17.25	101.58
1 单元	1303	$9.6*8.2+1*4.2-(0.9*3.7)+0.704*0.001/2+0.5*(5.92*1.6)$	84.33	17.25	101.58
1 单元	1304	$7.8*6.3+9.5*3.9+0.5*(1.6*6.9+0.4*0.12)$	91.73	18.77	110.5
1 单元	1401	$1.775*0.6+1.75*0.6+8.7*2.3+13.2*4.7+0.9*0.7+1.37*0.33+4.5*0.91+1.8*2.9+3.65*3.1$	105.88	21.66	127.54
1 单元	1402	$7.3*7.9+1.7*8.2-(2.14*0.35)+0.9*0.35+(4.3+4.3)*1.23/2+4.5*1.4+1.7*8.2$	96.7	19.79	116.49
1 单元	1403	$9.6*1.2+9.6*6.1+1.7*0.9+0.9*0.7+1.7*3.7+3.1*0.1+4.4*3.1+1.23*1.26+0.88*3.0$	96.7	19.79	116.49

		4			
1 单元	1404	$7.1*3.9+7.8*6.3-(2.14*0.33)+0.9*0.36+3.1*3.4+7.6*1.24+3.1*1.66$	101.56	20.78	122.34
功能区 2					
分摊系数计算式			分摊系数值		
$(\text{功能区 2} * K1(1) + \text{功能区 2} * K2(1)) / \text{功能区 2}$			0.062506614		
单元	户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
无单元	101	$1.5*1.7$	2.55	0.16	2.71
无单元	102	$1.5*1.5$	2.25	0.14	2.39
无单元	103	$3.2*1$	3.2	0.2	3.4
无单元	104	$3*1$	3	0.19	3.19

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7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）：

经办人签字：



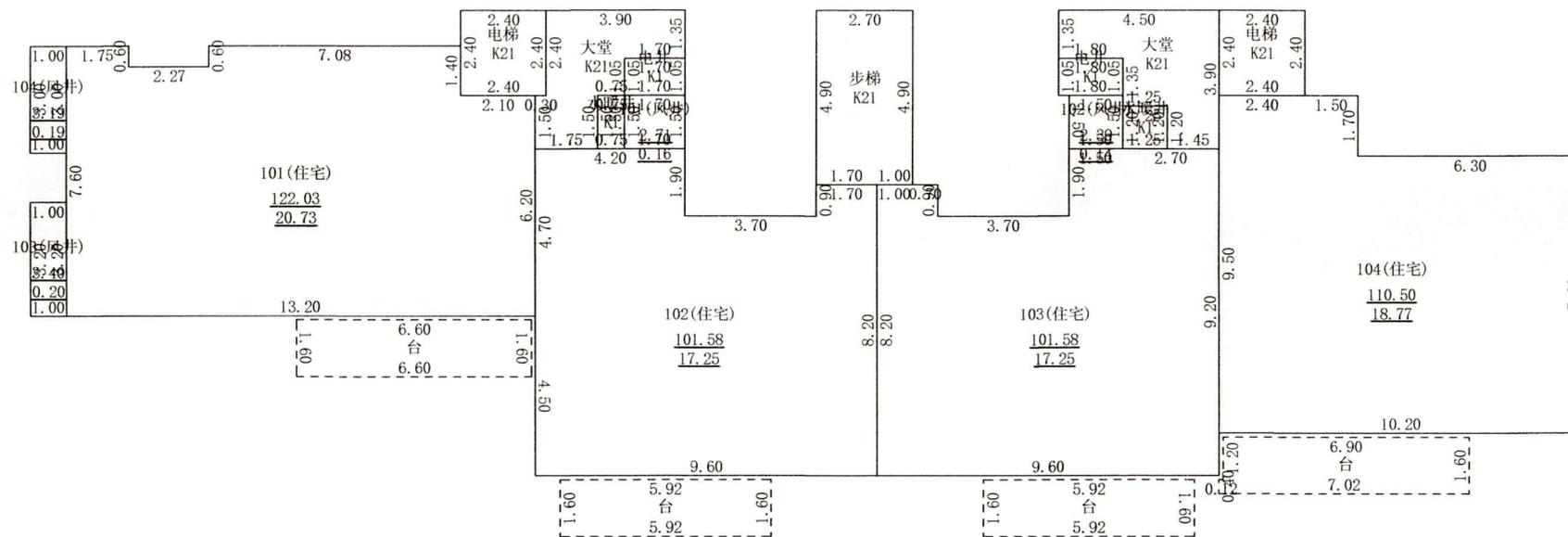
设计单位名称（盖章）：



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)	372.681
幢号	第7幢				建成年份	2025	层共有面积(m ²)	68.192
总层数	16	地上层数	15	地下层数	1	所在层数	层建筑面积(m ²)	440.87

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

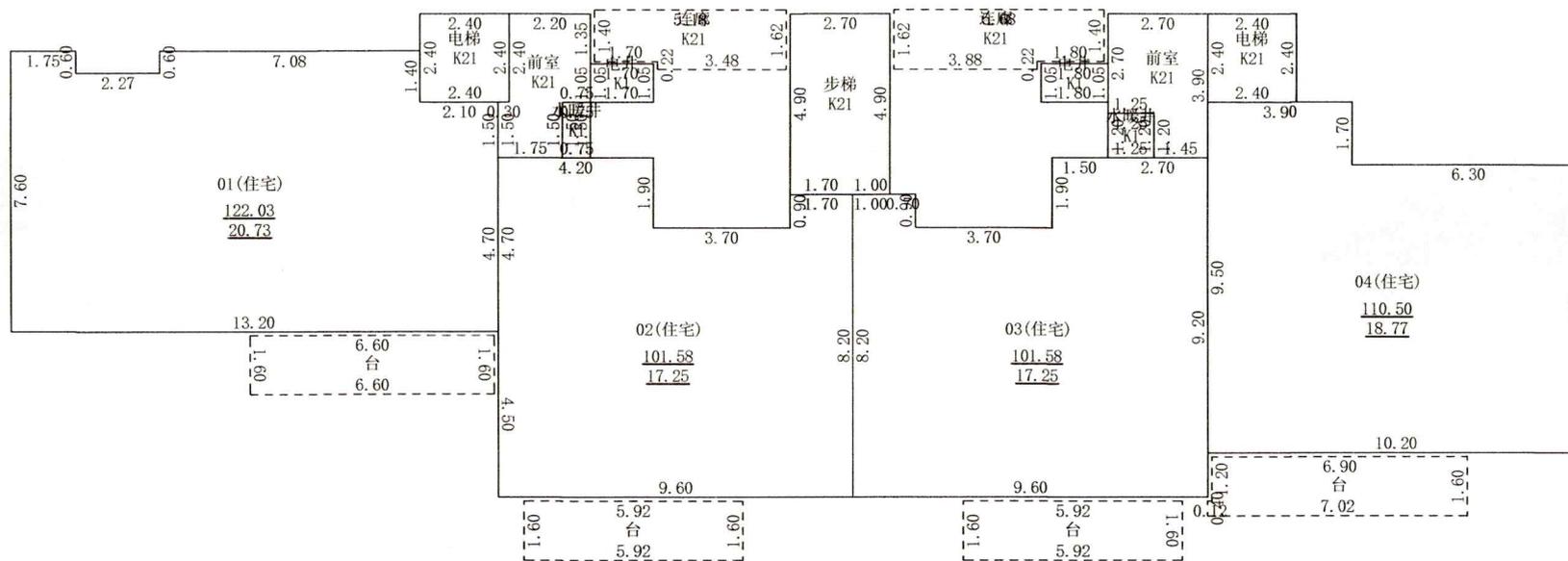
南阳空间测绘有限公司

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)	361.682	
幢号	第7幢				建成年份	2025	层共有面积(m ²)	71.968	
总层数	16	地上层数	15	地下层数	1	所在层数	2-13层	层建筑面积(m ²)	433.65

南阳市诚兴置业有限公司

N



2025年12月15日

测绘人: 张凡 任玉双

审核人: 戴帅

1: 200

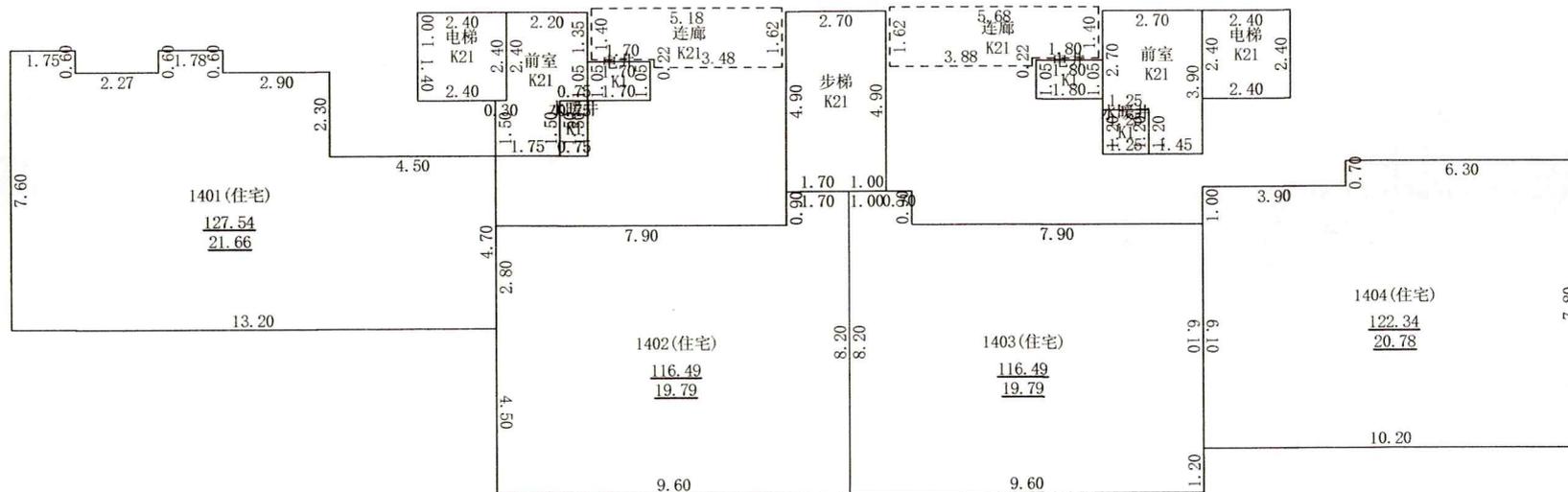
南阳空间测绘有限公司

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)	304.215
幢号	第7幢				建成年份	2025	层共有面积(m ²)	74.792
总层数	16	地上层数	15	地下层数	1	所在层数	层建筑面积(m ²)	379.01

南阳市诚兴置业有限公司

N



2025年12月15日

测绘人: 张凡 任玉双 审核人: 戴帅

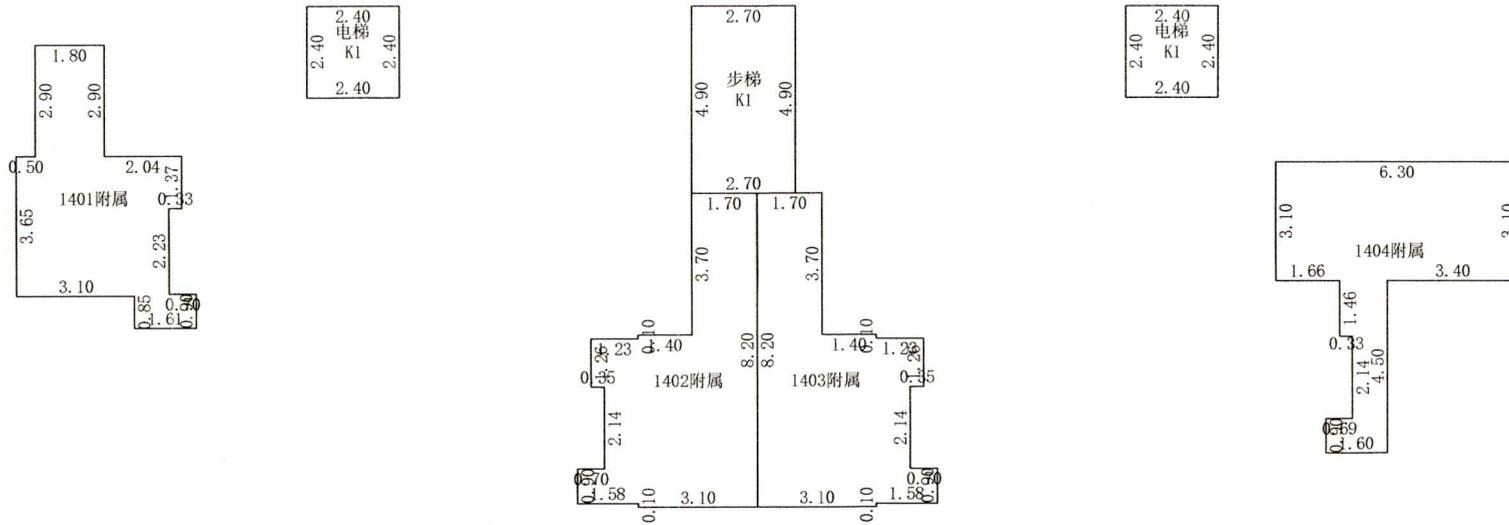
1: 200

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)	96.630	
幢号	第7幢				建成年份	2025	层共有面积(m ²)	38.145	
总层数	16	地上层数	15	地下层数	1	所在层数	15层	层建筑面积(m ²)	134.78

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