

南阳市房产面积实测报告书

测绘单位自编号： NY251116

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8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：2015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8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	6302.62	套内面积	5225.12			
				地下层数	1			分摊面积	1077.5			
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	
	排风井	剪力墙	1层	4.20		2		自	自	自	自	
	送风井	剪力墙	1层	4.62		2		自	自	自	自	
	住宅	剪力墙	1-15层	6293.8	56			自	自	自	自	
备注												

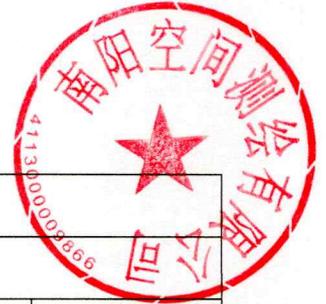
幢分摊说明书



房屋座落	南阳市溧源路以西、黄河路以北				
测绘幢号	第 8 幢				
幢套内面积	5225.12	幢共用面积	1077.5	幢建筑面积	6302.62
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	5216.7236	住宅功能区		
功能区 2	101, 102, 103, 104	8.3000	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	247.2125	247.2125		
K1	15 层步梯、1-14 层电井、15 层电梯、1-14 层水暖井	112.6993	117.3002		
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	717.7825	747.0856		
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			6055.506	
K1	功能区 1, 功能区 2			5225.024	
K21	功能区 1			5216.724	
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	0.040824421	$247.213 / (5216.724 + 8.300 + 112.699 + 717.783)$			
K1	0.022449695	$(112.699 + 4.601) / (5216.724 + 8.300)$			
K21	0.143209726	$(717.783 + 29.303) / 5216.724$			
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8幢				
房屋套内面积	5225.12	房屋分摊面积	1077.5	房屋总建筑面积	6302.62

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				0.206483841	
单元	户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
1 单元	101	$-\left(\frac{2.275+2.275}{2}\right)+11.1*1.4+6.199*13.2+0.5*(6.6*1.6)$	101.29	20.91	122.2
1 单元	102	$8.2*1.7+7.3*3.7+9.2*4.2+0.5*(5.92*1.6)$	84.33	17.41	101.74
1 单元	103	$7.9*7.3+4.2*1.9+0.5*(5.92*1.6)$	70.39	14.53	84.92
1 单元	104	$6.2*2.1+7.6*1.75-\left(\frac{2.275+2.275}{2}\right)+7.6*9.349+7.6*0.001/2+0.5*(6.6*1.6)$	101.29	20.91	122.2
1 单元	201	$-\left(\frac{2.275+2.275}{2}\right)+7.599*11.1+6.2*2.1+0.5*(1.6*6.6)$	101.29	20.91	122.2
1 单元	202	$-(3.7*0.9)+4.2*1+8.2*9.6+0.5*(5.92*1.6)$	84.33	17.41	101.74
1 单元	203	$4.2*1.9+1.7*0.9+9.6*7.3+0.5*(5.92*1.6)$	84.33	17.41	101.74
1 单元	204	$0.5*(1.6*6.6)+7.6*1.75-\left(\frac{2.275+2.275}{2}\right)+7.6*9.35+6.2*0.099+6.2*0.001/2$	101.29	20.91	122.2
1 单元	301	$-\left(\frac{2.275+2.275}{2}\right)+7.599*11.1+6.2*2.1+0.5*(1.6*6.6)$	101.29	20.91	122.2
1 单元	302	$-(3.7*0.9)+4.2*1+8.2*9.6+0.5*(5.92*1.6)$	84.33	17.41	101.74
1 单元	303	$4.2*1.9+1.7*0.9+9.6*7.3+0.5*(5.92*1.6)$	84.33	17.41	101.74
1 单元	304	$0.5*(1.6*6.6)+7.6*1.75-\left(\frac{2.275+2.275}{2}\right)+7.6*9.35+6.2*0.099+6.2*0.001/2$	101.29	20.91	122.2

1 单元	401	$-\left((2.275+2.275)*0.6/2\right)+7.599*11.1+6.2*2.1+0.5*(1.6*6.6)$	101.29	20.91	122.2
1 单元	402	$-(3.7*0.9)+4.2*1+8.2*9.6+0.5*(5.92*1.6)$	84.33	17.41	101.74
1 单元	403	$4.2*1.9+1.7*0.9+9.6*7.3+0.5*(5.92*1.6)$	84.33	17.41	101.74
1 单元	404	$0.5*(1.6*6.6)+7.6*1.75-\left((2.275+2.275)*0.6/2\right)+7.6*9.35+6.2*2.099+6.2*0.001/2$	101.29	20.91	122.2
1 单元	501	$-\left((2.275+2.275)*0.6/2\right)+7.599*11.1+6.2*2.1+0.5*(1.6*6.6)$	101.29	20.91	122.2
1 单元	502	$-(3.7*0.9)+4.2*1+8.2*9.6+0.5*(5.92*1.6)$	84.33	17.41	101.74
1 单元	503	$4.2*1.9+1.7*0.9+9.6*7.3+0.5*(5.92*1.6)$	84.33	17.41	101.74
1 单元	504	$0.5*(1.6*6.6)+7.6*1.75-\left((2.275+2.275)*0.6/2\right)+7.6*9.35+6.2*2.099+6.2*0.001/2$	101.29	20.91	122.2
1 单元	601	$-\left((2.275+2.275)*0.6/2\right)+7.599*11.1+6.2*2.1+0.5*(1.6*6.6)$	101.29	20.91	122.2
1 单元	602	$-(3.7*0.9)+4.2*1+8.2*9.6+0.5*(5.92*1.6)$	84.33	17.41	101.74
1 单元	603	$4.2*1.9+1.7*0.9+9.6*7.3+0.5*(5.92*1.6)$	84.33	17.41	101.74
1 单元	604	$0.5*(1.6*6.6)+7.6*1.75-\left((2.275+2.275)*0.6/2\right)+7.6*9.35+6.2*2.099+6.2*0.001/2$	101.29	20.91	122.2
1 单元	701	$-\left((2.275+2.275)*0.6/2\right)+7.599*11.1+6.2*2.1+0.5*(1.6*6.6)$	101.29	20.91	122.2
1 单元	702	$-(3.7*0.9)+4.2*1+8.2*9.6+0.5*(5.92*1.6)$	84.33	17.41	101.74
1 单元	703	$4.2*1.9+1.7*0.9+9.6*7.3+0.5*(5.92*1.6)$	84.33	17.41	101.74
1 单元	704	$0.5*(1.6*6.6)+7.6*1.75-\left((2.275+2.275)*0.6/2\right)+7.6*9.35+6.2*2.099+6.2*0.001/2$	101.29	20.91	122.2
1 单元	801	$-\left((2.275+2.275)*0.6/2\right)+7.599*11.1+6.2*2.1+0.5*(1.6*6.6)$	101.29	20.91	122.2
1 单元	802	$-(3.7*0.9)+4.2*1+8.2*9.6+0.5*(5.92*1.6)$	84.33	17.41	101.74
1 单元	803	$4.2*1.9+1.7*0.9+9.6*7.3+0.5*(5.92*1.6)$	84.33	17.41	101.74

1 单元	804	$0.5*(1.6*6.6)+7.6*1.75-((2.275+2.275)*0.6/2)+7.6*9.35+6.2*2.099+6.2*0.00$ $1/2$	101.29	20.91	122.2
1 单元	901	$-((2.275+2.275)*0.6/2)+7.599*11.1+6.2*2.1+0.5*(1.6*6.6)$	101.29	20.91	122.2
1 单元	902	$-(3.7*0.9)+4.2*1+8.2*9.6+0.5*(5.92*1.6)$	84.33	17.41	101.74
1 单元	903	$4.2*1.9+1.7*0.9+9.6*7.3+0.5*(5.92*1.6)$	84.33	17.41	101.74
1 单元	904	$0.5*(1.6*6.6)+7.6*1.75-((2.275+2.275)*0.6/2)+7.6*9.35+6.2*2.099+6.2*0.00$ $1/2$	101.29	20.91	122.2
1 单元	1001	$-((2.275+2.275)*0.6/2)+7.599*11.1+6.2*2.1+0.5*(1.6*6.6)$	101.29	20.91	122.2
1 单元	1002	$-(3.7*0.9)+4.2*1+8.2*9.6+0.5*(5.92*1.6)$	84.33	17.41	101.74
1 单元	1003	$4.2*1.9+1.7*0.9+9.6*7.3+0.5*(5.92*1.6)$	84.33	17.41	101.74
1 单元	1004	$0.5*(1.6*6.6)+7.6*1.75-((2.275+2.275)*0.6/2)+7.6*9.35+6.2*2.099+6.2*0.00$ $1/2$	101.29	20.91	122.2
1 单元	1101	$-((2.275+2.275)*0.6/2)+7.599*11.1+6.2*2.1+0.5*(1.6*6.6)$	101.29	20.91	122.2
1 单元	1102	$-(3.7*0.9)+4.2*1+8.2*9.6+0.5*(5.92*1.6)$	84.33	17.41	101.74
1 单元	1103	$4.2*1.9+1.7*0.9+9.6*7.3+0.5*(5.92*1.6)$	84.33	17.41	101.74
1 单元	1104	$0.5*(1.6*6.6)+7.6*1.75-((2.275+2.275)*0.6/2)+7.6*9.35+6.2*2.099+6.2*0.00$ $1/2$	101.29	20.91	122.2
1 单元	1201	$-((2.275+2.275)*0.6/2)+7.599*11.1+6.2*2.1+0.5*(1.6*6.6)$	101.29	20.91	122.2
1 单元	1202	$-(3.7*0.9)+4.2*1+8.2*9.6+0.5*(5.92*1.6)$	84.33	17.41	101.74
1 单元	1203	$4.2*1.9+1.7*0.9+9.6*7.3+0.5*(5.92*1.6)$	84.33	17.41	101.74
1 单元	1204	$0.5*(1.6*6.6)+7.6*1.75-((2.275+2.275)*0.6/2)+7.6*9.35+6.2*2.099+6.2*0.00$ $1/2$	101.29	20.91	122.2
1 单元	1301	$-((2.275+2.275)*0.6/2)+7.599*11.1+6.2*2.1+0.5*(1.6*6.6)$	101.29	20.91	122.2
1 单元	1302	$-(3.7*0.9)+4.2*1+8.2*9.6+0.5*(5.92*1.6)$	84.33	17.41	101.74

1 单元	1303	$4.2*1.9+1.7*0.9+9.6*7.3+0.5*(5.92*1.6)$	84.33	17.41	101.74
1 单元	1304	$0.5*(1.6*6.6)+7.6*1.75-((2.275+2.275)*0.6/2)+7.6*9.35+6.2*2.099+6.2*0.001/2$	101.29	20.91	122.2
1 单元	1401	$(1.775+1.775)*0.6/2+1.75*0.6+8.7*2.3+13.2*4.7+1.6*0.85-(2.25*0.33)+1.8*2.9+4.32*3.6+4.7*0.05$	105.79	21.84	127.63
1 单元	1402	$1.25*0.38+0.88*0.53+4.3*0.87+4.5*1.4+8.2*1.7+7.3*7.9+8.2*1.7$	96.53	19.93	116.46
1 单元	1403	$3.1*0.1+4.5*0.88+3.97*2.17+4.35*1.25+3.1*0.1+1.7*3.7+1.7*0.9+7.3*9.6$	96.53	19.93	116.46
1 单元	1404	$1.8*2.9+4.32*1.35+3.99*2.25+4.7*0.05+1.6*0.85+13.2*4.7+1.75*0.6+1.775*0.6+8.7*2.3$	105.79	21.84	127.63
功能区 2					
分摊系数计算式			分摊系数值		
(功能区 2*K1(1)+功能区 2*K2(1))/功能区 2			0.063274096		
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	$1.2*1.5$	1.8	0.11	1.91
无单元	103	$1.8*1.25$	2.25	0.14	2.39
无单元	104	$1.7*1$	1.7	0.11	1.81

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8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
送风井	1层	地下部分
排风井	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）：

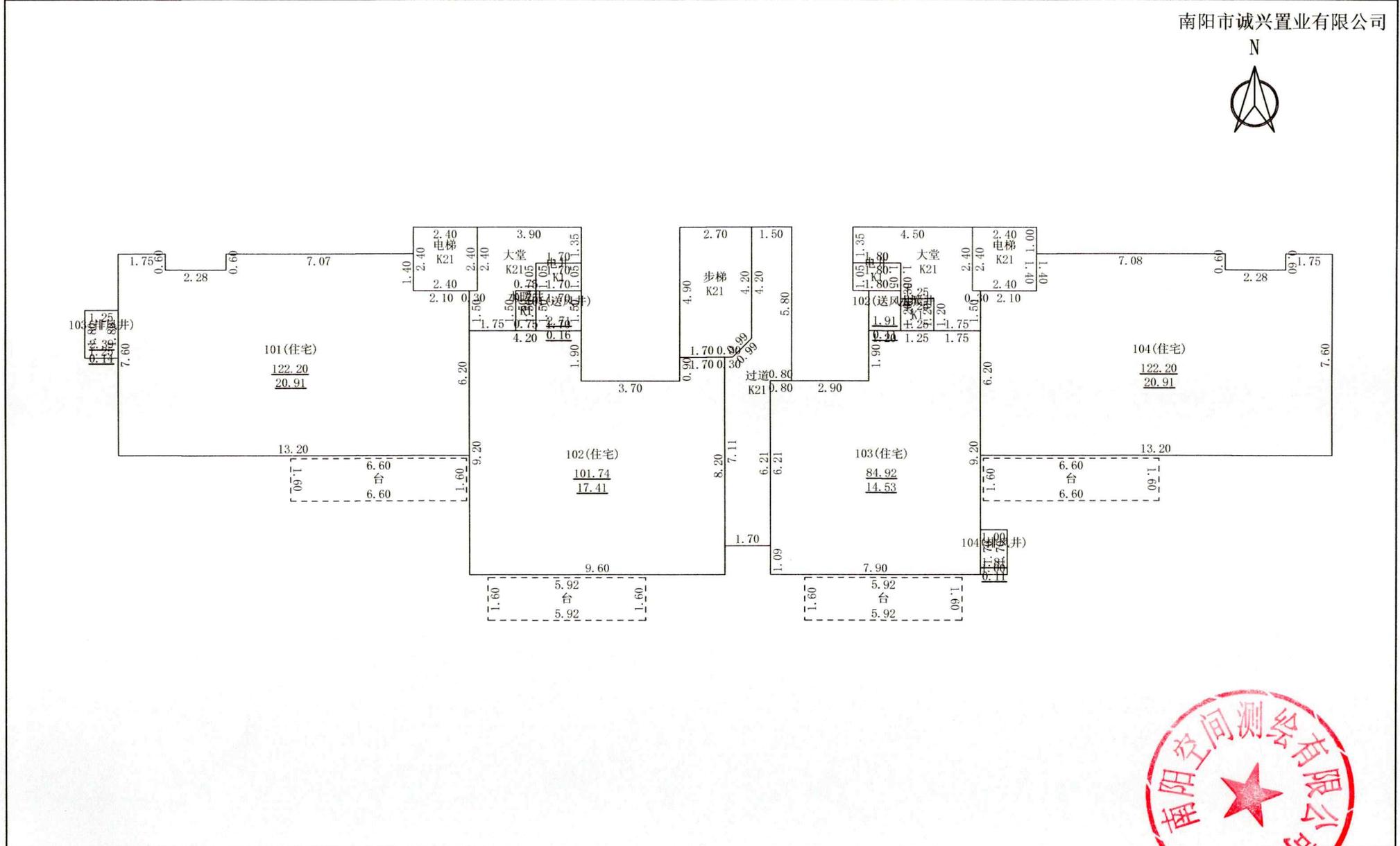


房产分层平面图

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)	365.592	
幢号	第8幢				建成年份	2025	层共有面积(m ²)	89.962	
总层数	16	地上层数	15	地下层数	1	所在层数	1层	层建筑面积(m ²)	455.56

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

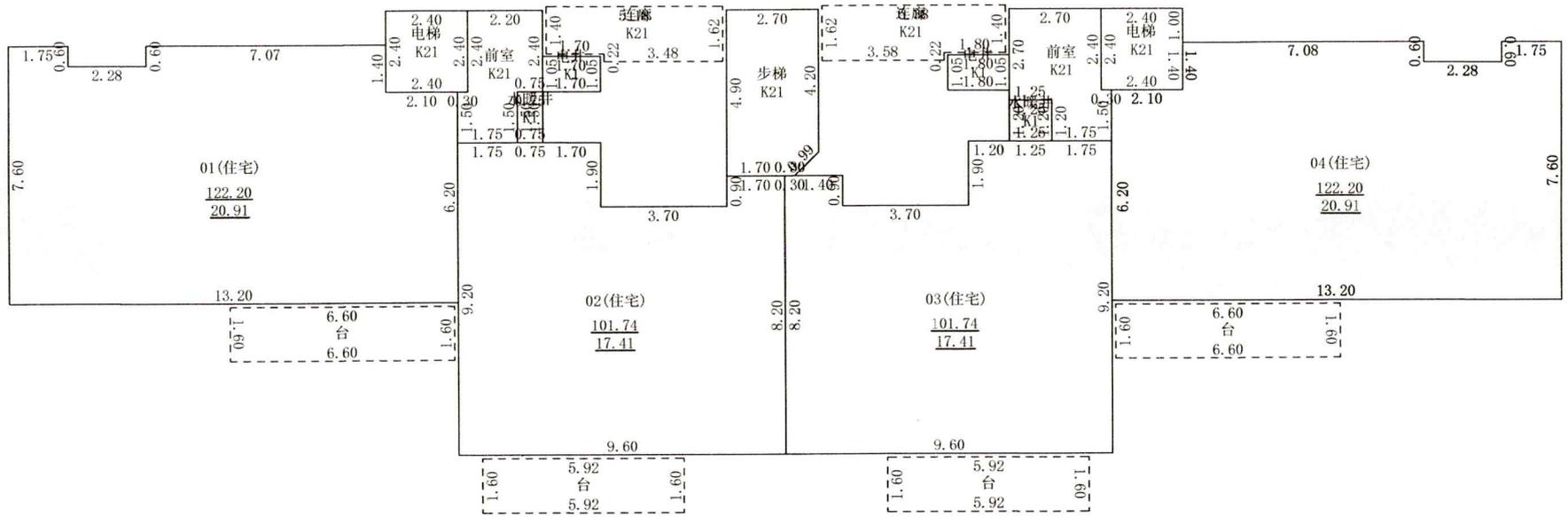
1: 200

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)	371.232	
幢号	第8幢				建成年份	2025	层共有面积(m ²)	72.829	
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)	444.06

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

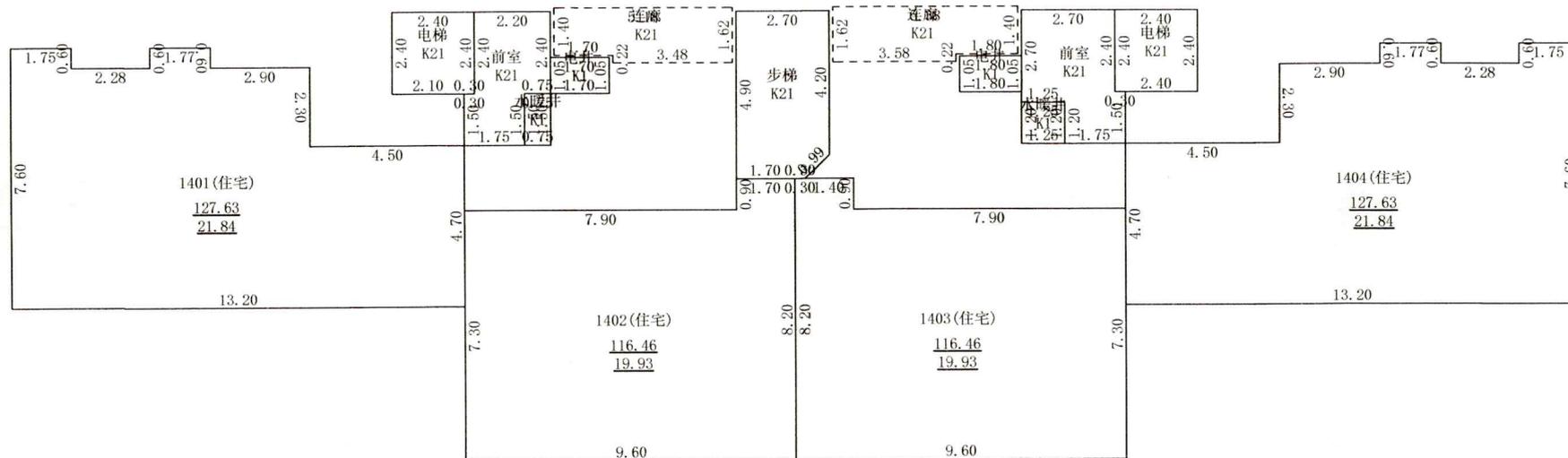
1: 200

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)	311.550	
幢号	第8幢				建成年份	2025	层共有面积(m ²)	76.336	
总层数	16	地上层数	15	地下层数	1	所在层数	14层	层建筑面积(m ²)	387.89

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

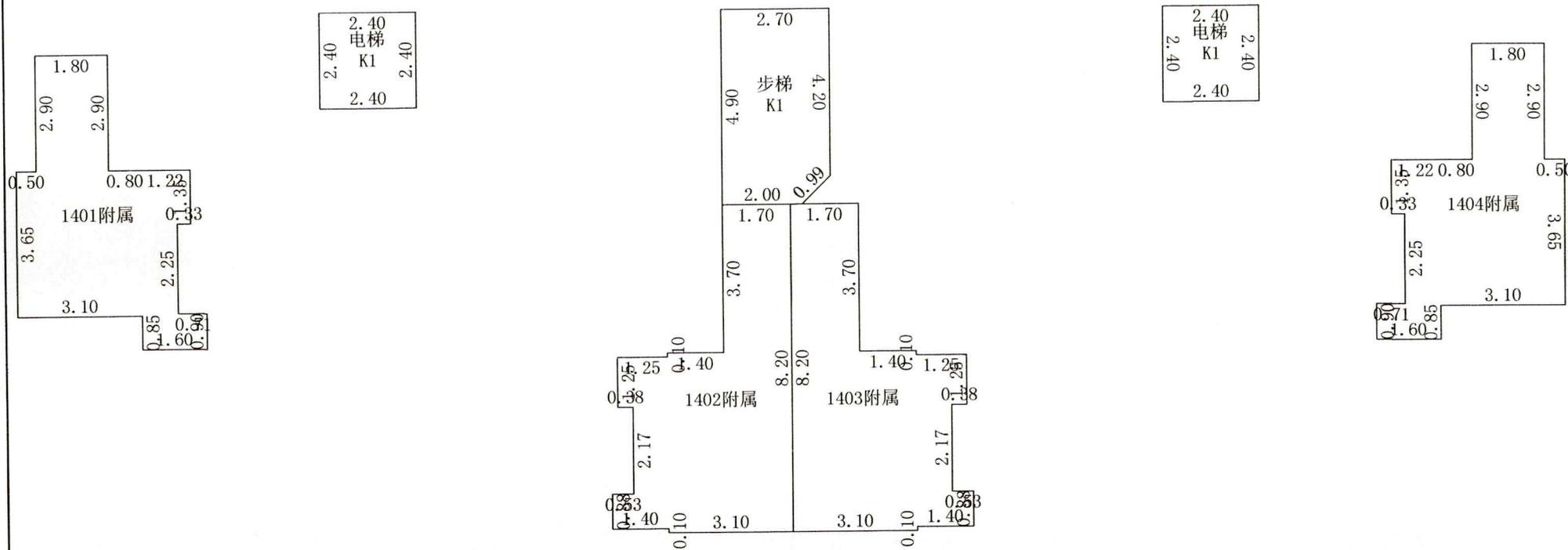
1: 200

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)	93.094
幢号	第8幢				建成年份	2025	层共有面积(m ²)	37.454
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)	130.55

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: 150

南阳空间测绘有限公司

