

# 南阳市房产面积实测绘报告书

测绘单位自编号： NY251119

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11幢





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。\*\*\*  
注册地 址: 南阳空间测绘有限公司  
法定代 表人: 河南省南阳市市辖区天洼社区38号  
证 书 编 号: 郭旭  
有效 期 至: 乙测资字41510145  
2028年5月5日



发证机关(印章)



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7月20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 11 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	6160.91	套内面积	5097.42			
				地下层数	2			分摊面积	1063.49			
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	10.20		4		自	自	自	自	
	住宅	剪力墙	1-15 层	6150.71	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 11 幢				
幢套内面积	5097.42	幢共用面积	1063.49	幢建筑面积	6160.92

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	5087.7235	住宅功能区
功能区 2	101, 102, 103, 104	9.5975	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	235.6751	235.6751
K1	15 层步梯、1-14 层电井、15 层电梯、1-14 层水暖井	112.7452	117.2297
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	715.0732	743.5156

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	5925.14
K1	功能区 1, 功能区 2	5097.322
K21	功能区 1	5087.724

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	0.039775452	$235.675 / (5087.724 + 9.598 + 112.745 + 715.073)$
K1	0.022998295	$(112.745 + 4.484) / (5087.724 + 9.598)$
K21	0.146139145	$(715.073 + 28.442) / 5087.724$

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 11 幢				
房屋套内面积	5097.42	房屋分摊面积	1063.49	房屋总建筑面积	6160.91

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				0.208912892	
单元	户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
1 单元	101	$0.5*(0.4*0.12+6.9*1.2+0.4*6.9)+7.8*6.3+9.5*3.9$	91.73	19.16	110.89
1 单元	102	$0.5*(5.92*1.6)-(3.7*0.9)+4.2*1+9.6*8.2$	84.33	17.62	101.95
1 单元	103	$7.9*7.3+(4.2+4.201)*1.9/2+0.5*(1.6*5.92)$	70.39	14.71	85.1
1 单元	104	$0.5*(6.6*1.6)+1.75*0.6+7.075*0.6+11.1*0.8+13.2*6.2$	101.3	21.16	122.46
1 单元	201	$0.5*(0.4*0.12+6.9*1.2+0.4*6.9)+7.8*6.3+9.5*3.9$	91.73	19.16	110.89
1 单元	202	$0.5*(5.92*1.6)-(3.7*0.9)+4.2*1+9.6*8.2$	84.33	17.62	101.95
1 单元	203	$9.6*8.2-(0.9*3.699)+1*4.2+1*0.001/2+0.5*(1.6*5.92)$	84.33	17.62	101.95
1 单元	204	$0.5*(1.6*6.6)+7.6*1.75+7*2.275+7.6*7.075+6.2*2.1$	101.3	21.16	122.46
1 单元	301	$0.5*(0.4*0.12+6.9*1.2+0.4*6.9)+7.8*6.3+9.5*3.9$	91.73	19.16	110.89
1 单元	302	$0.5*(5.92*1.6)-(3.7*0.9)+4.2*1+9.6*8.2$	84.33	17.62	101.95
1 单元	303	$9.6*8.2-(0.9*3.699)+1*4.2+1*0.001/2+0.5*(1.6*5.92)$	84.33	17.62	101.95
1 单元	304	$0.5*(1.6*6.6)+7.6*1.75+7*2.275+7.6*7.075+6.2*2.1$	101.3	21.16	122.46
1 单元	401	$0.5*(0.4*0.12+6.9*1.2+0.4*6.9)+7.8*6.3+9.5*3.9$	91.73	19.16	110.89

1 单元	402	$0.5*(5.92*1.6)-(3.7*0.9)+4.2*1+9.6*8.2$	84.33	17.62	101.95
1 单元	403	$9.6*8.2-(0.9*3.699)+1*4.2+1*0.001/2+0.5*(1.6*5.92)$	84.33	17.62	101.95
1 单元	404	$0.5*(1.6*6.6)+7.6*1.75+7*2.275+7.6*7.075+6.2*2.1$	101.3	21.16	122.46
1 单元	501	$0.5*(0.4*0.12+6.9*1.2+0.4*6.9)+7.8*6.3+9.5*3.9$	91.73	19.16	110.89
1 单元	502	$0.5*(5.92*1.6)-(3.7*0.9)+4.2*1+9.6*8.2$	84.33	17.62	101.95
1 单元	503	$9.6*8.2-(0.9*3.699)+1*4.2+1*0.001/2+0.5*(1.6*5.92)$	84.33	17.62	101.95
1 单元	504	$0.5*(1.6*6.6)+7.6*1.75+7*2.275+7.6*7.075+6.2*2.1$	101.3	21.16	122.46
1 单元	601	$0.5*(0.4*0.12+6.9*1.2+0.4*6.9)+7.8*6.3+9.5*3.9$	91.73	19.16	110.89
1 单元	602	$0.5*(5.92*1.6)-(3.7*0.9)+4.2*1+9.6*8.2$	84.33	17.62	101.95
1 单元	603	$9.6*8.2-(0.9*3.699)+1*4.2+1*0.001/2+0.5*(1.6*5.92)$	84.33	17.62	101.95
1 单元	604	$0.5*(1.6*6.6)+7.6*1.75+7*2.275+7.6*7.075+6.2*2.1$	101.3	21.16	122.46
1 单元	701	$0.5*(0.4*0.12+6.9*1.2+0.4*6.9)+7.8*6.3+9.5*3.9$	91.73	19.16	110.89
1 单元	702	$0.5*(5.92*1.6)-(3.7*0.9)+4.2*1+9.6*8.2$	84.33	17.62	101.95
1 单元	703	$9.6*8.2-(0.9*3.699)+1*4.2+1*0.001/2+0.5*(1.6*5.92)$	84.33	17.62	101.95
1 单元	704	$0.5*(1.6*6.6)+7.6*1.75+7*2.275+7.6*7.075+6.2*2.1$	101.3	21.16	122.46
1 单元	801	$0.5*(0.4*0.12+6.9*1.2+0.4*6.9)+7.8*6.3+9.5*3.9$	91.73	19.16	110.89
1 单元	802	$0.5*(5.92*1.6)-(3.7*0.9)+4.2*1+9.6*8.2$	84.33	17.62	101.95
1 单元	803	$9.6*8.2-(0.9*3.699)+1*4.2+1*0.001/2+0.5*(1.6*5.92)$	84.33	17.62	101.95
1 单元	804	$0.5*(1.6*6.6)+7.6*1.75+7*2.275+7.6*7.075+6.2*2.1$	101.3	21.16	122.46
1 单元	901	$0.5*(0.4*0.12+6.9*1.2+0.4*6.9)+7.8*6.3+9.5*3.9$	91.73	19.16	110.89
1 单元	902	$0.5*(5.92*1.6)-(3.7*0.9)+4.2*1+9.6*8.2$	84.33	17.62	101.95

1 单元	903	$9.6*8.2-(0.9*3.699)+1*4.2+1*0.001/2+0.5*(1.6*5.92)$	84.33	17.62	101.95
1 单元	904	$0.5*(1.6*6.6)+7.6*1.75+7*2.275+7.6*7.075+6.2*2.1$	101.3	21.16	122.46
1 单元	1001	$0.5*(0.4*0.12+6.9*1.2+0.4*6.9)+7.8*6.3+9.5*3.9$	91.73	19.16	110.89
1 单元	1002	$0.5*(5.92*1.6)-(3.7*0.9)+4.2*1+9.6*8.2$	84.33	17.62	101.95
1 单元	1003	$9.6*8.2-(0.9*3.699)+1*4.2+1*0.001/2+0.5*(1.6*5.92)$	84.33	17.62	101.95
1 单元	1004	$0.5*(1.6*6.6)+7.6*1.75+7*2.275+7.6*7.075+6.2*2.1$	101.3	21.16	122.46
1 单元	1101	$0.5*(0.4*0.12+6.9*1.2+0.4*6.9)+7.8*6.3+9.5*3.9$	91.73	19.16	110.89
1 单元	1102	$0.5*(5.92*1.6)-(3.7*0.9)+4.2*1+9.6*8.2$	84.33	17.62	101.95
1 单元	1103	$9.6*8.2-(0.9*3.699)+1*4.2+1*0.001/2+0.5*(1.6*5.92)$	84.33	17.62	101.95
1 单元	1104	$0.5*(1.6*6.6)+7.6*1.75+7*2.275+7.6*7.075+6.2*2.1$	101.3	21.16	122.46
1 单元	1201	$0.5*(0.4*0.12+6.9*1.2+0.4*6.9)+7.8*6.3+9.5*3.9$	91.73	19.16	110.89
1 单元	1202	$0.5*(5.92*1.6)-(3.7*0.9)+4.2*1+9.6*8.2$	84.33	17.62	101.95
1 单元	1203	$9.6*8.2-(0.9*3.699)+1*4.2+1*0.001/2+0.5*(1.6*5.92)$	84.33	17.62	101.95
1 单元	1204	$0.5*(1.6*6.6)+7.6*1.75+7*2.275+7.6*7.075+6.2*2.1$	101.3	21.16	122.46
1 单元	1301	$0.5*(0.4*0.12+6.9*1.2+0.4*6.9)+7.8*6.3+9.5*3.9$	91.73	19.16	110.89
1 单元	1302	$0.5*(5.92*1.6)-(3.7*0.9)+4.2*1+9.6*8.2$	84.33	17.62	101.95
1 单元	1303	$9.6*8.2-(0.9*3.699)+1*4.2+1*0.001/2+0.5*(1.6*5.92)$	84.33	17.62	101.95
1 单元	1304	$0.5*(1.6*6.6)+7.6*1.75+7*2.275+7.6*7.075+6.2*2.1$	101.3	21.16	122.46
1 单元	1401	$6.3*0.7+7.1*6.3+3.9*7.1+3.1*1.85+3.1*3.3+7.6*1.15+0.9*0.25-(2.25*0.25)$	101.2	21.14	122.34
1 单元	1402	$1.7*0.9+9.6*7.3+1.25*0.36+0.9*0.52+4.3*0.88+4.5*1.4+1.7*8.2$	96.55	20.17	116.72
1 单元	1403	$1.7*0.9+9.6*7.3+0.9*0.52+1.25*0.36+4.3*0.88+4.5*1.4+8.2*1.7$	96.55	20.17	116.72

1 单元	1404	$(1.805+1.798)*2.9/2+1.3*0.3+0.9*0.53+4.5*0.87+3.65*2.598+0.502*3.65+7.6*1.75+7*2.275+(1.775+1.775)*0.6/2+7*4.675+4.7*4.5$	105.49	22.04	127.53
功能区 2					
分摊系数计算式			分摊系数值		
$(\text{功能区 2} * K1(1) + \text{功能区 2} * K2(1)) / \text{功能区 2}$			0.062773743		
单元	户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
无单元	101	$1.5*1.497+1.5*0.003/2$	2.25	0.14	2.39
无单元	102	$1.7*1.5$	2.55	0.16	2.71
无单元	103	$1*2.4$	2.4	0.15	2.55
无单元	104	$2.4*1$	2.4	0.15	2.55

## 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 11 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）：

经办人签字：

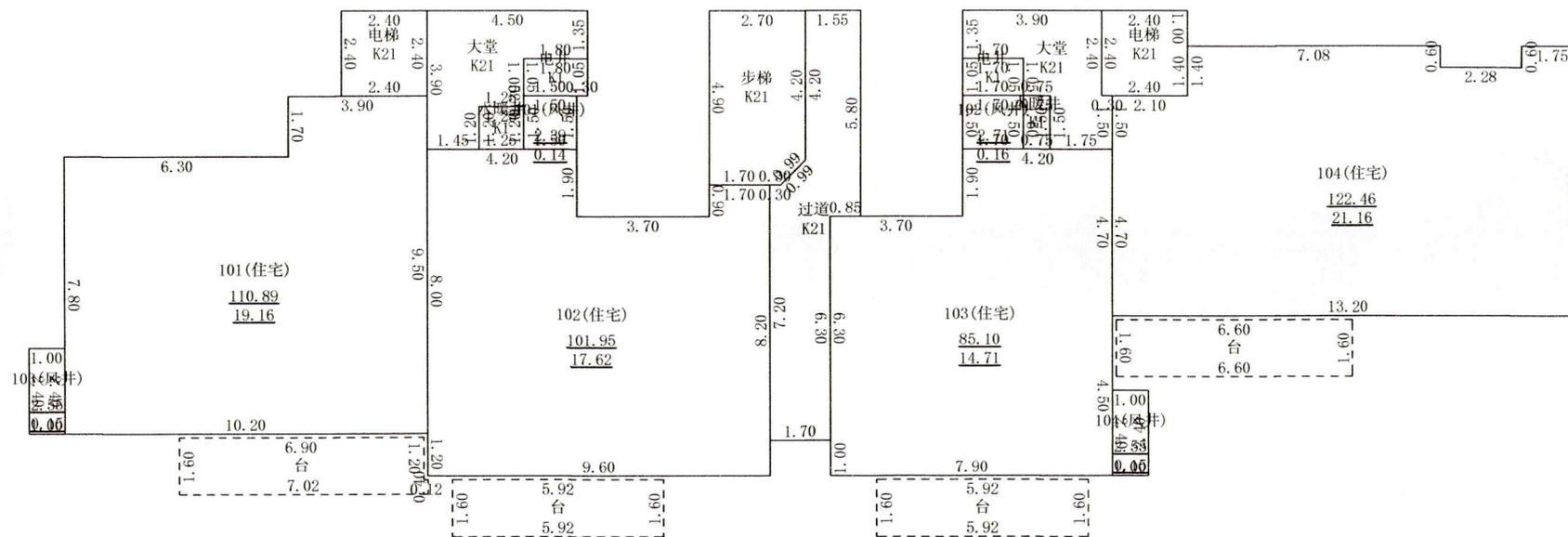
设计单位名称（盖章）：



# 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 <sup>2</sup> )	357.340	
幢号	第11幢				建成年份	2025	层共有面积(m <sup>2</sup> )	89.024	
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 <sup>2</sup> )	446.36

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

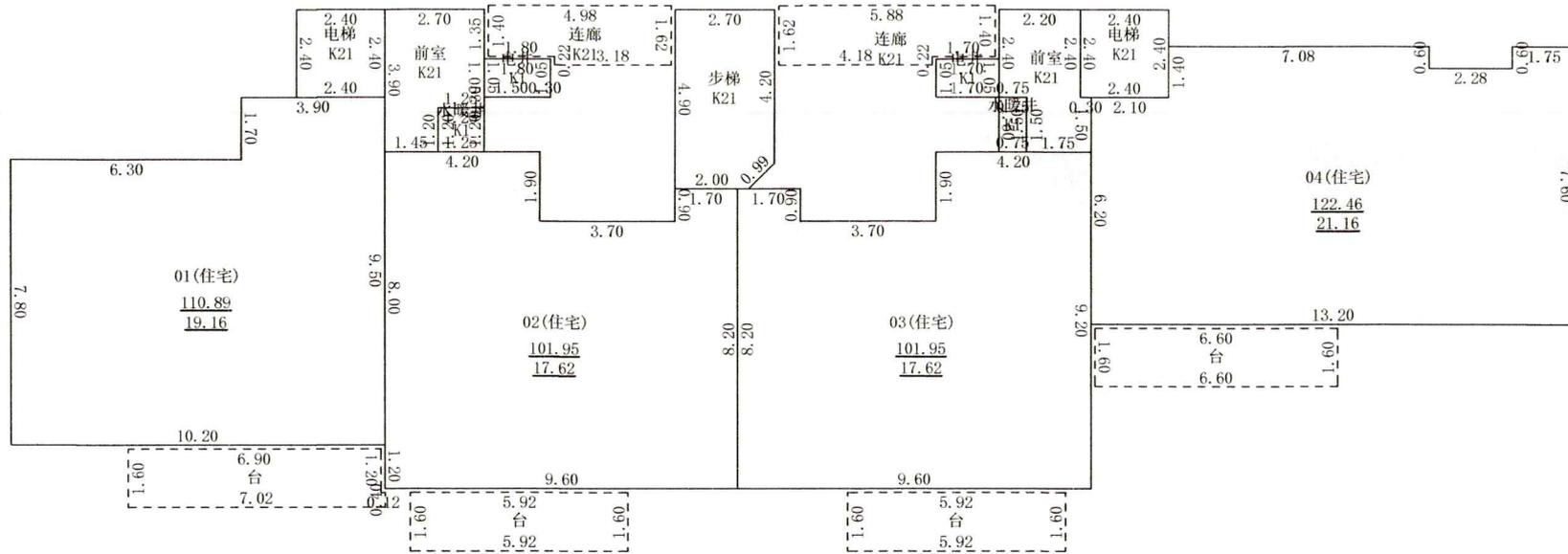
1: 200

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 <sup>2</sup> )	361.683
幢号	第11幢				建成年份	2025	层共有面积(m <sup>2</sup> )	71.832
总层数	17	地上层数	15	地下层数	2	所在层数	层建筑面积(m <sup>2</sup> )	433.52

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

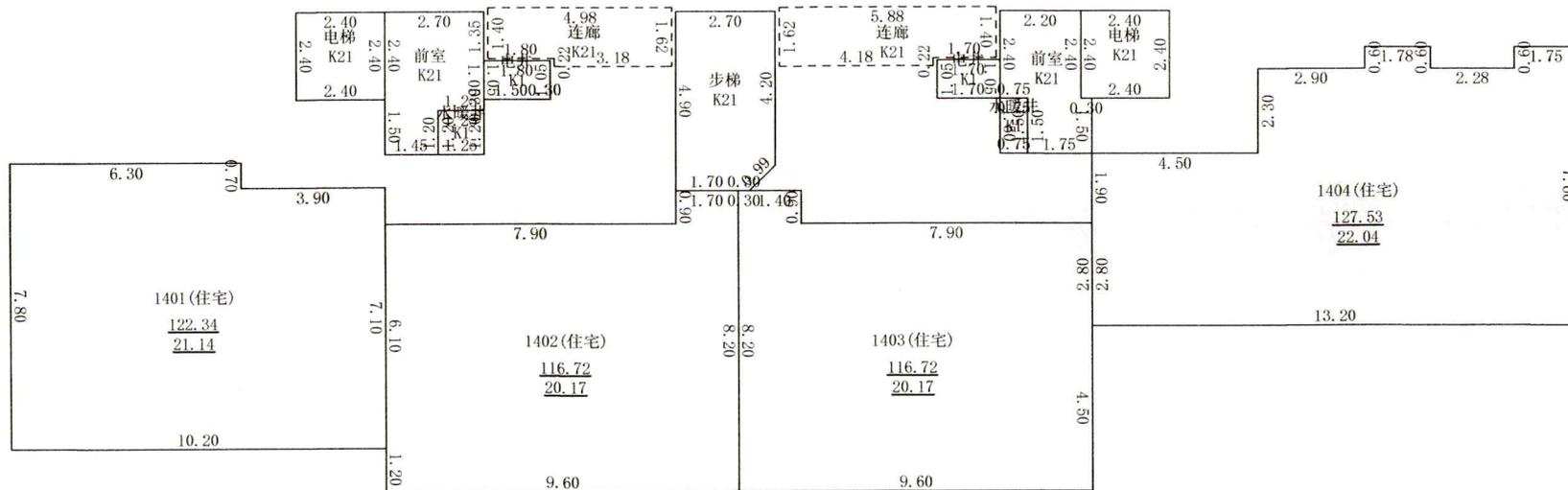
南阳空间测绘有限公司

# 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 <sup>2</sup> )	304.216	
幢号	第11幢				建成年份	2025	层共有面积(m <sup>2</sup> )	74.657	
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 <sup>2</sup> )	378.87

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

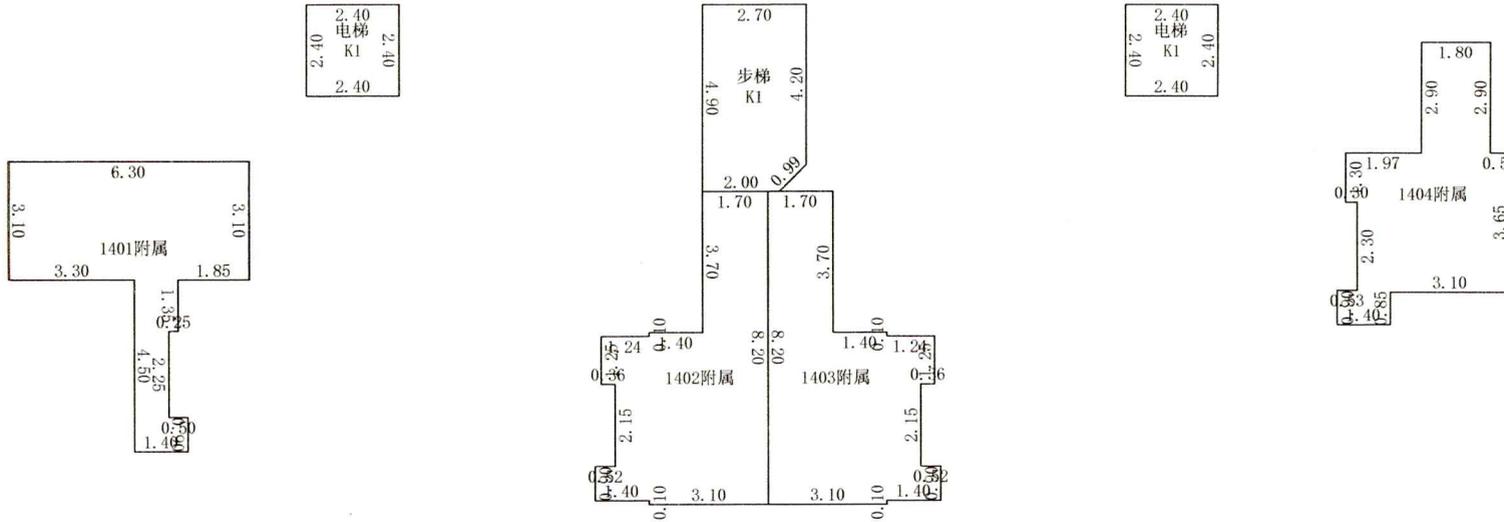
1: 200

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 <sup>2</sup> )	95.573
幢号	第11幢				建成年份	2025	层共有面积(m <sup>2</sup> )	37.829
总层数	17	地上层数	15	地下层数	2	所在层数	层建筑面积(m <sup>2</sup> )	133.40

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

