

南阳市房产面积实测报告

测绘单位自编号： NY251120

测绘类型： 实测

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12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、界线与不动产测绘、地理信息系统工程。***

单位名称: 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)



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。

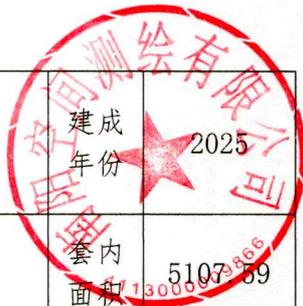
验收结论：无异议

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 12 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	6170.3	套内面积	5107.89			
				地下层数	1			分摊面积	1062.71			
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	
	党建用房	剪力墙	1-2 层	173.58		2		自	自	自	自	
	风井	剪力墙	1 层	11.26		4		自	自	自	自	
	住宅	剪力墙	1-15 层	5985.46	54			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 12 幢				
幢套内面积	5107.59	幢共用面积	1062.71	幢建筑面积	6170.30
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, 103, 104, 201, 203, 204~140 4		4933.6358	住宅功能区	
功能区 2	102, 202 党建 101, 102, 103, 104 风井		173.9686	配建功能区	
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	
地上外墙	外墙		234.8795	234.8795	
K1	15 层步梯、1-14 层电井、15 层 电梯、1-14 层水暖井		99.7186	103.6647	
K21	1-15 层步梯、1 层大堂、1-14 层电梯、2-14 层连廊、2-14 层 前室		728.0603	756.8717	
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, 功能区 3, K1, K21			5935.384	
K1	功能区 1, 功能区 2			5107.605	
K21	功能区 1			4933.636	
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	0.03957276	$234.880 / (4933.636 + 173.969 + 112.706 + 715.073)$
K1	0.022939437	$(112.706 + 4.460) / (4933.636 + 173.969)$
K21	0.150674059	$(715.073 + 28.297) / 4933.636$
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 12 幢				
房屋套内面积	5107.59	房屋分摊面积	1062.71	房屋总建筑面积	6170.3

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				0.213186255	
单元	户 号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
1 单元	101	$0.5*(6.6*1.6)-((2.275+2.275)*0.6/2)+7.6*11.1+2.099*6.2$	101.29	21.59	122.88
1 单元	103	$9.2*4.2+7.3*3.7+8.2*1.7+0.5*(5.92*1.6)$	84.33	17.98	102.31
1 单元	104	$7.8*6.3+9.5*3.9+0.5*(7.02*0.4+6.9*1.2)$	91.73	19.56	111.29
1 单元	201	$0.5*(6.6*1.6)+7.075*0.6+1.75*0.6+11.1*0.8+6.2*13.2$	101.29	21.59	122.88
1 单元	203	$4.2*1.9+1.7*0.9+9.6*7.3+0.5*(5.92*1.6)$	84.33	17.98	102.31
1 单元	204	$7.8*6.3+9.5*3.9+0.5*(7.02*0.4+6.9*1.2)$	91.73	19.56	111.29
1 单元	301	$-(2.275*0.6)+7.6*11.1+6.2*2.1+0.5*(6.6*1.6)$	101.29	21.59	122.88
1 单元	302	$-(3.7*0.9)+4.2*1+8.2*9.6+0.5*(5.92*1.6)$	84.33	17.98	102.31
1 单元	303	$8.2*1.7+9.2*1.45+7.3*3.7+9.2*1.5+1.25*9.2+0.5*(5.92*1.6)$	84.33	17.98	102.31
1 单元	304	$7.8*6.3+9.5*3.9+0.5*(7.02*0.4+6.9*1.2)$	91.73	19.56	111.29
1 单元	401	$-(2.275*0.6)+7.6*11.1+6.2*2.1+0.5*(6.6*1.6)$	101.29	21.59	122.88
1 单元	402	$-(3.7*0.9)+4.2*1+8.2*9.6+0.5*(5.92*1.6)$	84.33	17.98	102.31
1 单元	403	$8.2*1.7+9.2*1.45+7.3*3.7+9.2*1.5+1.25*9.2+0.5*(5.92*1.6)$	84.33	17.98	102.31

1 单元	404	$7.8*6.3+9.5*3.9+0.5*(7.02*0.4+6.9*1.2)$	91.73	19.56	111.29
1 单元	501	$-(2.275*0.6)+7.6*11.1+6.2*2.1+0.5*(6.6*1.6)$	101.29	21.59	122.88
1 单元	502	$-(3.7*0.9)+4.2*1+8.2*9.6+0.5*(5.92*1.6)$	84.33	17.98	102.31
1 单元	503	$8.2*1.7+9.2*1.45+7.3*3.7+9.2*1.5+1.25*9.2+0.5*(5.92*1.6)$	84.33	17.98	102.31
1 单元	504	$7.8*6.3+9.5*3.9+0.5*(7.02*0.4+6.9*1.2)$	91.73	19.56	111.29
1 单元	601	$-(2.275*0.6)+7.6*11.1+6.2*2.1+0.5*(6.6*1.6)$	101.29	21.59	122.88
1 单元	602	$-(3.7*0.9)+4.2*1+8.2*9.6+0.5*(5.92*1.6)$	84.33	17.98	102.31
1 单元	603	$8.2*1.7+9.2*1.45+7.3*3.7+9.2*1.5+1.25*9.2+0.5*(5.92*1.6)$	84.33	17.98	102.31
1 单元	604	$7.8*6.3+9.5*3.9+0.5*(7.02*0.4+6.9*1.2)$	91.73	19.56	111.29
1 单元	701	$-(2.275*0.6)+7.6*11.1+6.2*2.1+0.5*(6.6*1.6)$	101.29	21.59	122.88
1 单元	702	$-(3.7*0.9)+4.2*1+8.2*9.6+0.5*(5.92*1.6)$	84.33	17.98	102.31
1 单元	703	$8.2*1.7+9.2*1.45+7.3*3.7+9.2*1.5+1.25*9.2+0.5*(5.92*1.6)$	84.33	17.98	102.31
1 单元	704	$7.8*6.3+9.5*3.9+0.5*(7.02*0.4+6.9*1.2)$	91.73	19.56	111.29
1 单元	801	$-(2.275*0.6)+7.6*11.1+6.2*2.1+0.5*(6.6*1.6)$	101.29	21.59	122.88
1 单元	802	$-(3.7*0.9)+4.2*1+8.2*9.6+0.5*(5.92*1.6)$	84.33	17.98	102.31
1 单元	803	$8.2*1.7+9.2*1.45+7.3*3.7+9.2*1.5+1.25*9.2+0.5*(5.92*1.6)$	84.33	17.98	102.31
1 单元	804	$7.8*6.3+9.5*3.9+0.5*(7.02*0.4+6.9*1.2)$	91.73	19.56	111.29
1 单元	901	$-(2.275*0.6)+7.6*11.1+6.2*2.1+0.5*(6.6*1.6)$	101.29	21.59	122.88
1 单元	902	$-(3.7*0.9)+4.2*1+8.2*9.6+0.5*(5.92*1.6)$	84.33	17.98	102.31
1 单元	903	$8.2*1.7+9.2*1.45+7.3*3.7+9.2*1.5+1.25*9.2+0.5*(5.92*1.6)$	84.33	17.98	102.31
1 单元	904	$7.8*6.3+9.5*3.9+0.5*(7.02*0.4+6.9*1.2)$	91.73	19.56	111.29

1 单元	100 1	$-(2.275*0.6)+7.6*11.1+6.2*2.1+0.5*(6.6*1.6)$	101.29	21.59	122.88
1 单元	100 2	$-(3.7*0.9)+4.2*1+8.2*9.6+0.5*(5.92*1.6)$	84.33	17.98	102.31
1 单元	100 3	$8.2*1.7+9.2*1.45+7.3*3.7+9.2*1.5+1.25*9.2+0.5*(5.92*1.6)$	84.33	17.98	102.31
1 单元	100 4	$7.8*6.3+9.5*3.9+0.5*(7.02*0.4+6.9*1.2)$	91.73	19.56	111.29
1 单元	110 1	$-(2.275*0.6)+7.6*11.1+6.2*2.1+0.5*(6.6*1.6)$	101.29	21.59	122.88
1 单元	110 2	$-(3.7*0.9)+4.2*1+8.2*9.6+0.5*(5.92*1.6)$	84.33	17.98	102.31
1 单元	110 3	$8.2*1.7+9.2*1.45+7.3*3.7+9.2*1.5+1.25*9.2+0.5*(5.92*1.6)$	84.33	17.98	102.31
1 单元	110 4	$7.8*6.3+9.5*3.9+0.5*(7.02*0.4+6.9*1.2)$	91.73	19.56	111.29
1 单元	120 1	$-(2.275*0.6)+7.6*11.1+6.2*2.1+0.5*(6.6*1.6)$	101.29	21.59	122.88
1 单元	120 2	$-(3.7*0.9)+4.2*1+8.2*9.6+0.5*(5.92*1.6)$	84.33	17.98	102.31
1 单元	120 3	$8.2*1.7+9.2*1.45+7.3*3.7+9.2*1.5+1.25*9.2+0.5*(5.92*1.6)$	84.33	17.98	102.31
1 单元	120 4	$7.8*6.3+9.5*3.9+0.5*(7.02*0.4+6.9*1.2)$	91.73	19.56	111.29
1 单元	130 1	$-(2.275*0.6)+7.6*11.1+6.2*2.1+0.5*(6.6*1.6)$	101.29	21.59	122.88
1 单元	130 2	$-(3.7*0.9)+4.2*1+8.2*9.6+0.5*(5.92*1.6)$	84.33	17.98	102.31
1 单元	130 3	$8.2*1.7+9.2*1.45+7.3*3.7+9.2*1.5+1.25*9.2+0.5*(5.92*1.6)$	84.33	17.98	102.31
1 单元	130 4	$7.8*6.3+9.5*3.9+0.5*(7.02*0.4+6.9*1.2)$	91.73	19.56	111.29
1 单元	140 1	$1.8*2.898+1.62*0.85+4.718*0.05+4.008*2.25+4.338*1.35+(1.775+1.775)*0.6/2+7.6*1.75+11.45*4.59+11.34*0.11+6.95*2.3$	105.86	22.57	128.43
1 单元	140 2	$8.2*1.7+7.3*7.9+8.2*1.7+4.5*1.4+1.18*0.34+0.9*0.72+4.3*0.89$	96.73	20.62	117.35
1 单元	140 3	$1.7*0.9+9.6*6.1+1.2*9.6+3.1*0.1+4.71*0.9+3.99*2.22+4.33*1.18+3.1*0.1+1.7*3.7+1*0.001/2$	96.73	20.62	117.35
1 单元	140 4	$7.8*6.3+7.1*3.9-(2.25*0.25)+0.9*0.25+6.3*3.077+0.023*6.3/2+4.5*1.15$	101.12	21.56	122.68

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			0.0625122		
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	2.9*1	2.9	0.18	3.08
无单元	104	2.9*1	2.9	0.18	3.08
1单元	102	9.2*1.75+5.3*1.9+6.15*7.3	71.07	4.44	75.51
1单元	202	$-\left((0.99+1.414)*0.212/2\right)+9.2*8.6+1.414*5.799+1*1/2+0.5*(5.92*1.6)$	92.3	5.77	98.07

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 12 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
党建用房	1-2 层	整个小区
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：



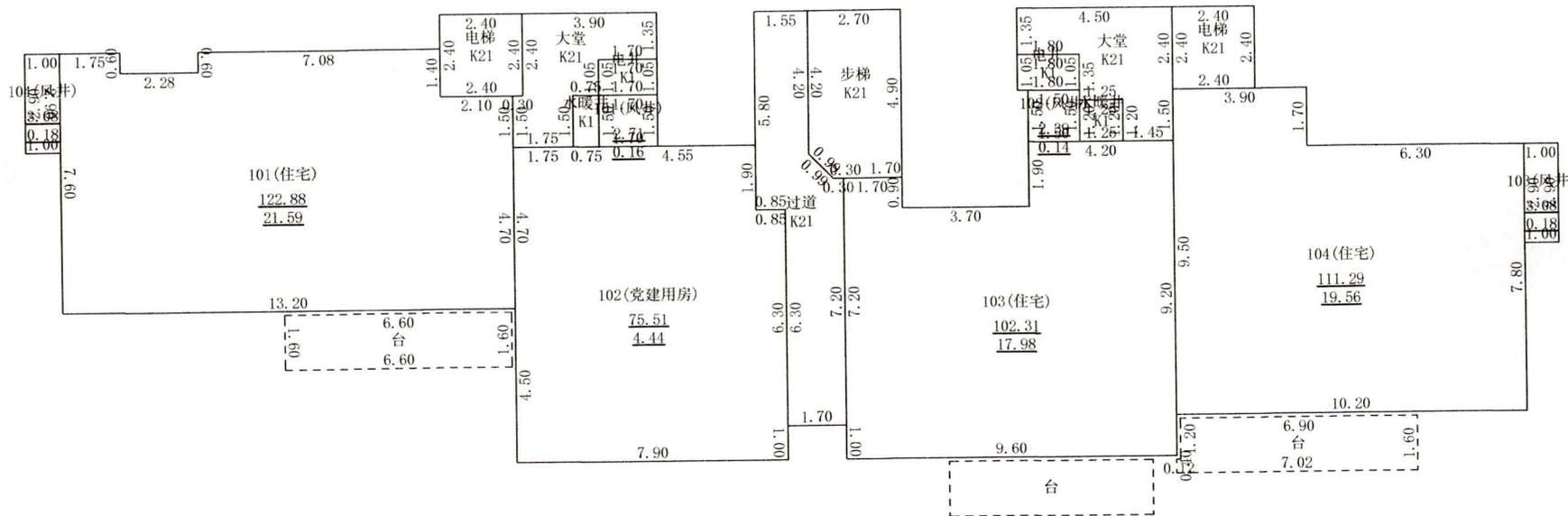
设计单位名称（盖章）：



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)	359.018
幢号	第12幢			建成年份	2025	层共有面积(m ²)	88.604
总层数	16	地上层数	15	地下层数	1	层建筑面积(m ²)	447.62

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

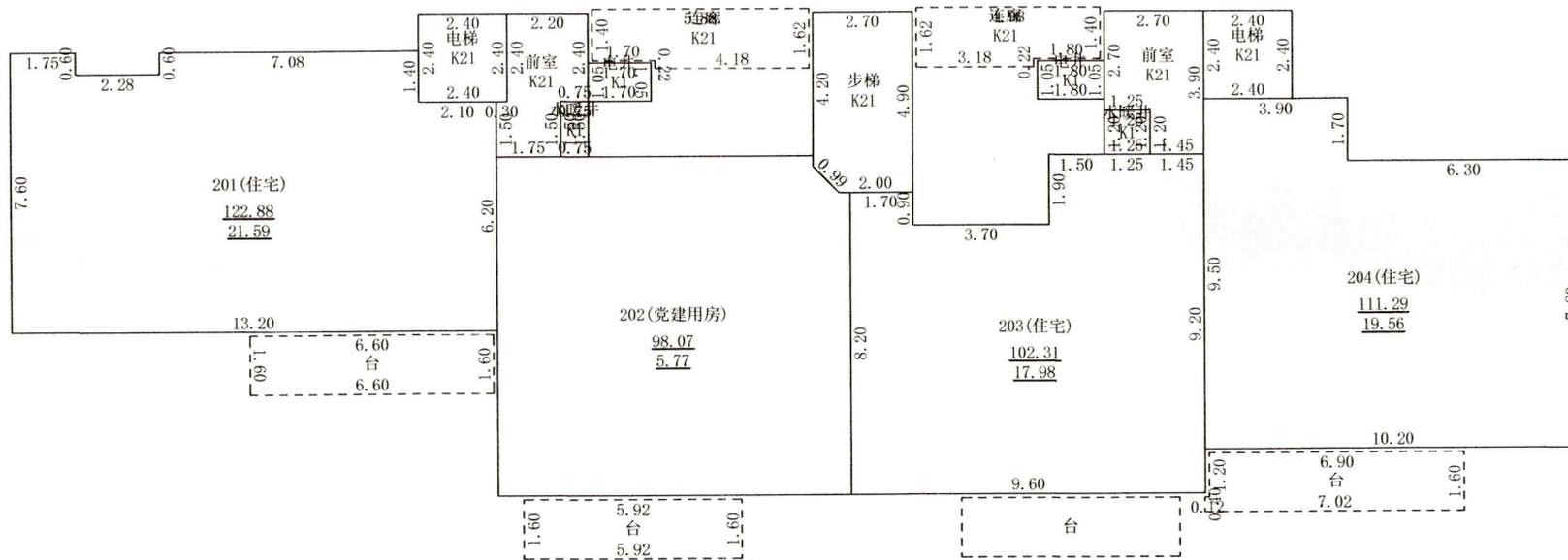
1: 200

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)	369.657
幢号	第12幢				建成年份	2025	层共有面积(m ²)	71.314
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)	440.97

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

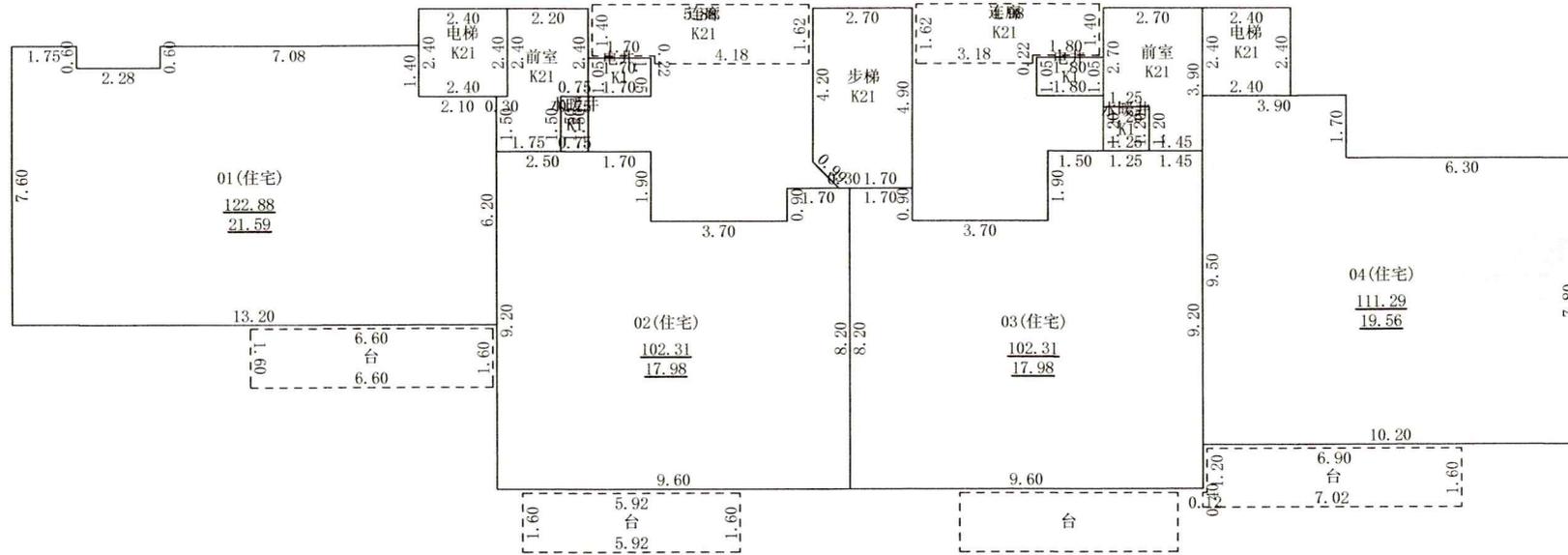
1: 200

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)	361.681
幢号	第12幢				建成年份	2025	层共有面积(m ²)	71.829
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)	433.51

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

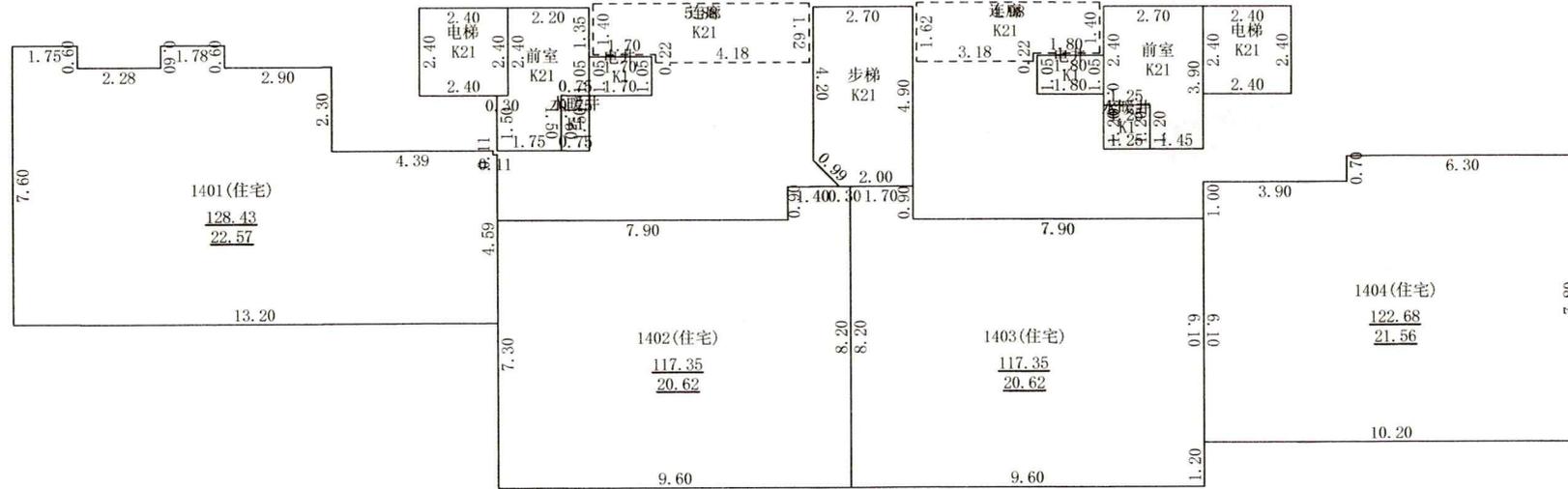
1: 200

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)	304.204	
幢号	第12幢				建成年份	2025	层共有面积(m ²)	74.654	
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)	378.86

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

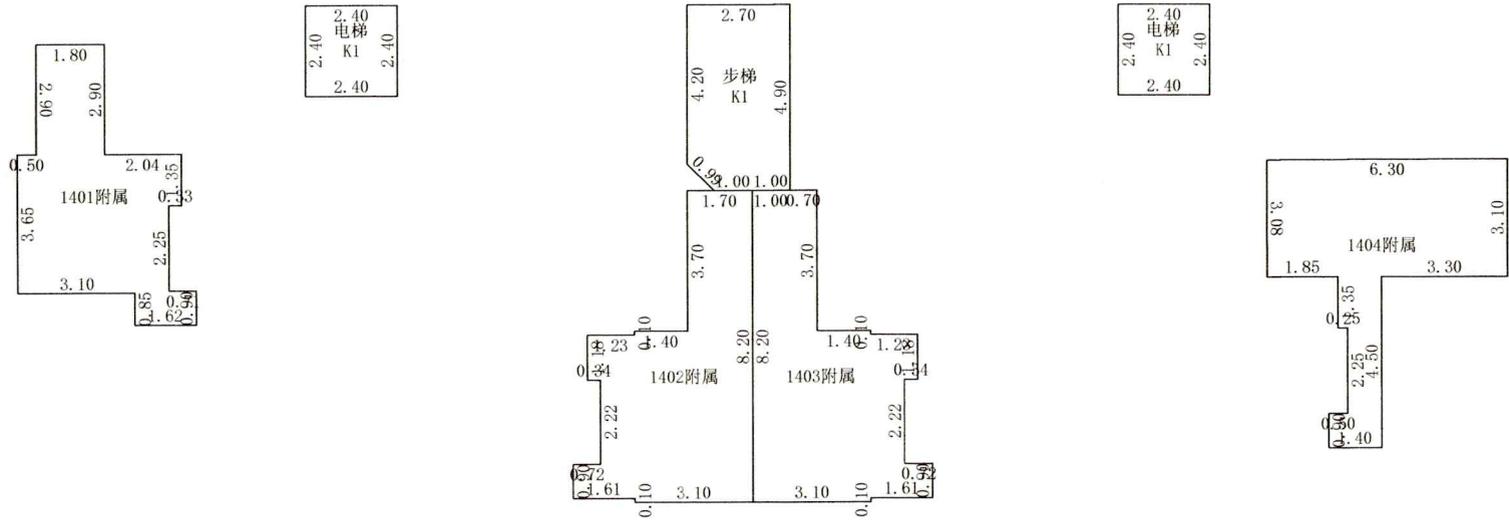
南阳空间测绘有限公司



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)	96.230	
幢号	第12幢				建成年份	2025	层共有面积(m ²)	37.965	
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)	134.20

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