

南阳市房产面积实测绘报告书

测绘单位自编号： 2025122509

测绘类型： 实测

房产坐落： 龙海路以东、通惠巷以南

测绘单位： 师梦勘测设计集团有限公司

建设单位： 南阳锦昊实业有限公司

测绘幢号： 南阳龙升新型建材智能家居城 9#楼

师梦勘测设计集团有限公司

2026年02月08日



全程电子化



营业执照

统一社会信用代码
914101023495284066



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 师梦勘测设计集团有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人 秦宝顺

经营范围

许可项目：国土空间规划编制；测绘服务；建设工程勘察；建设工程设计；建设工程施工；建设工程监理；公路工程监理；水运工程监理；水利工程建设监理；地质灾害危险性评估；地质灾害治理工程监理；地质灾害治理工程勘察；地质灾害治理工程设计；建设工程质量检测；建筑劳务分包；检验检测服务（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）

一般项目：招投标代理服务；政府采购代理服务；工程造价咨询业务；社会稳定风险评估；财政资金项目预算绩效评价服务；消防技术服务；房地产评估；资产评估；价格鉴证评估；环保咨询服务；规划设计管理；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；环境保护监测；土壤污染治理与修复服务；节能管理服务；水土流失防治服务；工程和技术研究和试验发展；水文服务；地质勘查技术服务；基础地质勘查；工程管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；卫星遥感数据处理；地理遥感信息服务；土地调查评估服务；智能无人飞行器销售（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）

注册资本 捌仟万圆整

成立日期 2015年07月24日

住所 河南省郑州市高新技术产业开发区冬青街46号B区007号

登记机关



2023年 10月 04日



甲级测绘资质证书(副本)

专业类别: 甲级: 工程测量、界线与不动产测绘、地理信息系统工程。
单位名称: ***
师梦勘测设计集团有限公司
注册地址: 河南省郑州市高新技术开发区冬青街46号B区007号
法定代表人: 秦宝顺
证书编号: 甲测资字41100933
有效期至: 2027年5月23日

发证机关(印章)

2022年5月24日



建设单位验收结论

我方本项目负责人蔡聪建按照《房产测量规范》（GB/T 17986.1、2-2000）、《关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知》（建住房〔2002〕74号）、《河南省建设工程项目联合测绘技术导则》（试行）相关规定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：合格

验收人：蔡聪建

验收日期：2026年2月9日

建设单位：（盖章）



房屋状况表

房屋坐落		龙海路以东、通惠巷以南							总建筑面积 (m ²)				7734.85							
申请单位(人) 及联系人		南阳锦昊实业有限公司							联系方式				新图幅号		南阳		新丘号		001	
									老图幅号						街坊号					
房屋 状况	测绘 幢号	坐落 幢号	总层数	地上 层数	地下 层数	所在 层次	建筑 结构	建成 年份	房屋规划用途及面积 (m ²)				墙体归属							
									规划用途	面积	套数	间数	东	南	西	北				
	9#楼		4	4	0	1	框架	2025	步梯	21.79		1	共	共	共	共				
	9#楼		4	4	0	出屋 面层	框架	2025	出屋面机房	51.98		2	共	共	共	共				
	9#楼		4	4	0	1	框架	2025	门卫室	9.33		1	共	共	共	共				
	9#楼		4	4	0	1至4	框架	2025	商业	7651.75		102	共	共	共	共				
备注																				

测绘人

王伟

校核人

郭驰颖

日期

2026.02

日期

2026.02

幢分摊说明书

房屋坐落	龙海路以东、通惠巷以南				
测绘幢号	9#楼				
套内面积	6987.30	幢共用面积	747.55	幢建筑面积	7734.85
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	1 至 2 层		3436.89		地上复式商业功能区
功能区 2	3 至 4 层		3550.42		地上商业功能区
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
K20	1 至出屋面层外墙		238.070		238.070
K21	1 至 4 电井		29.080		30.000
K22	1 至 4 层步梯、1 至 3 层外挂步梯、电梯、3 层连廊		480.400		495.320
注：1、墙体厚度说明：1 至 4 层墙厚为 200mm，保温层 30mm、无阳台。					
分摊关系制定					
共用区名称	参与分摊区域			参摊区域面积	
K20	功能区 1、功能区 2、K21、K22			7496.410	
K21	功能区 1、功能区 2			6966.180	
K22	功能区 2			3550.420	
分摊系数					

共用区名称	K 系数值	K 系数值计算公式
K20	0.0317579	$K20 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{238.070 + 0.000}{7496.410} = 0.0317579$
K21	0.0043065	$K21 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{30.000 + 0.000}{6966.180} = 0.0043065$
K22	0.1395103	$K22 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{495.320 + 0.000}{3550.420} = 0.1395103$



房产建筑面积计算明细表

房地号: 南阳龙升新型建材智能家居城-001-9#楼

申请单位: 南阳锦昊实业有限公司

房屋坐落: 龙海路以东、通惠巷以南

测绘日期: 2025.12.25

计算内容:

1. 计算套内建筑面积

1) 1层

户号	套内面积	分摊面积	销售面积	主体计算公式	阳台计算公式
101	121.32	4.38	125.70		
				8.0000*3.0000+7.8000*4.7000+8.0000*3.0000+7.8000*4.7000	
102	86.40	3.12	89.52	4.0000*10.8000+10.8000*4.0000	
103	86.40	3.12	89.52	10.8000*4.0000+10.8000*4.0000	
104	86.40	3.12	89.52	10.8000*4.0000+10.8000*4.0000	
105	86.40	3.12	89.52	10.8000*4.0000+10.8000*4.0000	
106	86.40	3.12	89.52	10.8000*4.0000+10.8000*4.0000	
107	86.40	3.12	89.52	10.8000*4.0000+10.8000*4.0000	
108	86.40	3.12	89.52	10.8000*4.0000+10.8000*4.0000	
109	86.40	3.12	89.52	10.8000*4.0000+10.8000*4.0000	
110	86.40	3.12	89.52	10.8000*4.0000+10.8000*4.0000	
111	86.40	3.12	89.52	10.8000*4.0000+10.8000*4.0000	
112	82.08	2.96	85.04	10.8000*3.8000+10.8000*3.8000	
113	84.24	3.04	87.28	3.9000*10.8000+3.9000*10.8000	
114	141.98	5.12	147.10		
				0.5*8.9000*8.5350+0.5*0.0552*0.0805+0.5*0.0864*3.9005+0.5*12.3311*5.3262+0.5*8.9000*8.5350+0.5*0.0552*0.0805+0.5*0.0864*3.9005+0.5*12.3311*5.3262	
115	97.90	3.54	101.44	5.5000*8.9000+5.5000*8.9000	
116	96.12	3.46	99.58	8.9000*5.4000+5.4000*8.9000	
117	197.58	7.13	204.71	8.9000*13.3000+8.9000*8.9000	
118	201.38	7.26	208.64		
				8.9000*13.3000+10.5500*2.3000+8.9000*6.6000	
119	129.06	4.66	133.72		
				8.9000*8.6500+8.9000*5.4500+2.3000*1.5500	
120	95.24	3.44	98.68	5.3500*8.9000+5.3500*8.9000	
121	144.22	5.20	149.42		
				0.0313*0.1416+0.1416*10.7687+0.5*0.0313*0.0095+0.5*6.0374*10.7687+0.5*8.5560*8.9000+0.0313*0.1416+0.1416*10.7687+0.5*0.0313*0.0095+0.5*6.0374*10.7687+0.5*8.5560*8.9000	
122	84.24	3.04	87.28	3.9000*10.8000+10.8000*3.9000	
123	82.08	2.96	85.04	3.8000*10.8000+3.8000*10.8000	

124	86.40	3.12	89.52	$10.8000*4.0000+4.0000*10.8000$
125	86.40	3.12	89.52	$10.8000*4.0000+4.0000*10.8000$
126	86.40	3.12	89.52	$10.8000*4.0000+4.0000*10.8000$
127	86.40	3.12	89.52	$10.8000*4.0000+4.0000*10.8000$
128	86.40	3.12	89.52	$10.8000*4.0000+4.0000*10.8000$
129	86.40	3.12	89.52	$10.8000*4.0000+4.0000*10.8000$
130	86.40	3.12	89.52	$10.8000*4.0000+4.0000*10.8000$
131	86.40	3.12	89.52	$10.8000*4.0000+4.0000*10.8000$
132	86.40	3.12	89.52	$10.8000*4.0000+4.0000*10.8000$
133	86.40	3.12	89.52	$4.0000*10.8000+4.0000*10.8000$
134	121.32	4.38	125.70	
$8.0000*3.0000+7.8000*4.7000+3.0000*8.0000+7.8000*4.7000$				
135	9.00	0.33	9.33	$3.0000*3.0000$
136	21.12	0.67	21.79	$3.2000*6.6000$

2) 2层

户号 套内面积 分摊面积 销售面积 主体计算公式 阳台计算公式

3) 3层

户号 套内面积 分摊面积 销售面积 主体计算公式 阳台计算公式

301	60.66	10.65	71.31	$8.0000*3.0000+7.8000*4.7000$
302	43.20	7.59	50.79	$4.0000*10.8000$
303	43.20	7.59	50.79	$10.8000*4.0000$
304	43.20	7.59	50.79	$10.8000*4.0000$
305	43.20	7.59	50.79	$10.8000*4.0000$
306	43.20	7.59	50.79	$10.8000*4.0000$
307	43.20	7.59	50.79	$10.8000*4.0000$
308	43.20	7.59	50.79	$10.8000*4.0000$
309	43.20	7.59	50.79	$10.8000*4.0000$
310	43.20	7.59	50.79	$10.8000*4.0000$
311	43.20	7.59	50.79	$10.8000*4.0000$
312	41.04	7.21	48.25	$10.8000*3.8000$
313	42.12	7.40	49.52	$3.9000*10.8000$
314	70.99	12.46	83.45	
$0.5*8.9000*8.5350+0.5*0.0552*0.0805+0.5*0.0864*3.9005+0.5*12.3311*5.3262$				
315	48.95	8.59	57.54	$5.5000*8.9000$
316	48.06	8.44	56.50	$8.9000*5.4000$
317	118.37	20.78	139.15	$8.9000*13.3000$
318	118.37	20.78	139.15	$8.9000*13.3000$
319	76.99	13.52	90.51	$8.9000*8.6500$
320	47.62	8.36	55.98	$5.3500*8.9000$
321	72.11	12.66	84.77	
$0.0313*0.1416+0.1416*10.7687+0.5*0.0313*0.0095+0.5*6.0374*10.7687+0.5*8.5560*8.9000$				
322	42.12	7.40	49.52	$3.9000*10.8000$

323	41.04	7.21	48.25	3.8000*10.8000
324	43.20	7.59	50.79	10.8000*4.0000
325	43.20	7.59	50.79	10.8000*4.0000
326	43.20	7.59	50.79	10.8000*4.0000
327	43.20	7.59	50.79	10.8000*4.0000
328	43.20	7.59	50.79	10.8000*4.0000
329	43.20	7.59	50.79	10.8000*4.0000
330	43.20	7.59	50.79	10.8000*4.0000
331	43.20	7.59	50.79	10.8000*4.0000
332	43.20	7.59	50.79	10.8000*4.0000
333	43.20	7.59	50.79	4.0000*10.8000
334	60.66	10.65	71.31	8.0000*3.0000+7.8000*4.7000

4) 4层

户号 套内面积 分摊面积 销售面积 主体计算公式 阳台计算公式

401	22.11	3.88	25.99	6.7000*3.3000	
402	22.11	3.88	25.99	6.7000*3.3000	
401	60.66	10.65	71.31	4.7000*10.8000+3.0000*3.3000	
402	43.20	7.59	50.79	4.0000*10.8000	
403	43.20	7.59	50.79	10.8000*4.0000	
404	43.20	7.59	50.79	10.8000*4.0000	
405	43.20	7.59	50.79	10.8000*4.0000	
406	43.20	7.59	50.79	10.8000*4.0000	
407	43.20	7.59	50.79	10.8000*4.0000	
408	43.20	7.59	50.79	10.8000*4.0000	
409	43.20	7.59	50.79	10.8000*4.0000	
410	43.20	7.59	50.79	10.8000*4.0000	
411	43.20	7.59	50.79	10.8000*4.0000	
412	41.04	7.21	48.25	10.8000*3.8000	
413	42.12	7.40	49.52	3.9000*10.8000	
414	70.99	12.46	83.45		

0.5*8.9000*8.5350+0.5*0.0552*0.0805+0.5*0.0864*3.9005+0.5*12.3311*5.

3262

415	48.95	8.59	57.54	5.5000*8.9000	
416	48.06	8.44	56.50	8.9000*5.4000	
417	118.37	20.78	139.15	8.9000*13.3000	
418	118.37	20.78	139.15	8.9000*13.3000	
419	76.99	13.52	90.51	8.9000*8.6500	
420	47.62	8.36	55.98	5.3500*8.9000	
421	72.11	12.66	84.77		

0.0313*0.1416+0.1416*10.7687+0.5*0.0313*0.0095+0.5*6.0374*10.7687+0.5*8.5560*8.9000

422	42.12	7.40	49.52	3.9000*10.8000	
423	41.04	7.21	48.25	3.8000*10.8000	
424	43.20	7.59	50.79	10.8000*4.0000	

425	43.20	7.59	50.79	10.8000*4.0000
426	43.20	7.59	50.79	10.8000*4.0000
427	43.20	7.59	50.79	10.8000*4.0000
428	43.20	7.59	50.79	10.8000*4.0000
429	43.20	7.59	50.79	10.8000*4.0000
430	43.20	7.59	50.79	10.8000*4.0000
431	43.20	7.59	50.79	10.8000*4.0000
432	43.20	7.59	50.79	10.8000*4.0000
433	43.20	7.59	50.79	4.0000*10.8000
434	60.66	10.65	71.31	4.7000*10.8000+3.0000*3.3000

2. 计算公用建筑面积分摊系数

1) 住宅总建筑面积=0.00

2) 公用建筑面积分摊系数

一级共有面积(含外墙分摊)+参数面积 0.000+0.000

$$K1 = \frac{\text{一级共有面积(含外墙分摊)+参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{0.000+0.000}{7734.480}$$

=0.0000000

套内面积 7734.480

共有面积+共有分摊面积+参数面积 238.070+0.000

$$K20 = \frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{238.070+0.000}{7496.410}$$

=0.0317579

套内面积 7496.410

共有面积+共有分摊面积+参数面积 30.000+0.000

$$K21 = \frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{30.000+0.000}{6966.180}$$

=0.0043065

套内面积 6966.180

共有面积+共有分摊面积+参数面积 495.320+0.000

$$K22 = \frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{495.320+0.000}{3550.420}$$

=0.1395103

套内面积 3550.420

3. 计算总建筑面积

总建筑面积=7734.85

房屋共用部位设计说明表

房屋坐落：龙海路以东、通惠巷以南		
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
1 至出屋面层外墙	1 至出屋面层	地上部分
1 至 4 电井	1 至 4 层	1 至 4 层
1 至 4 层步梯、1 至 3 层 外挂步梯、3 层连廊	1 至 4 层	3 至 4 层商业
注：1、墙体厚度说明：1 至 4 层墙厚为 200mm，保温层 30mm、无阳台。		
备注：		

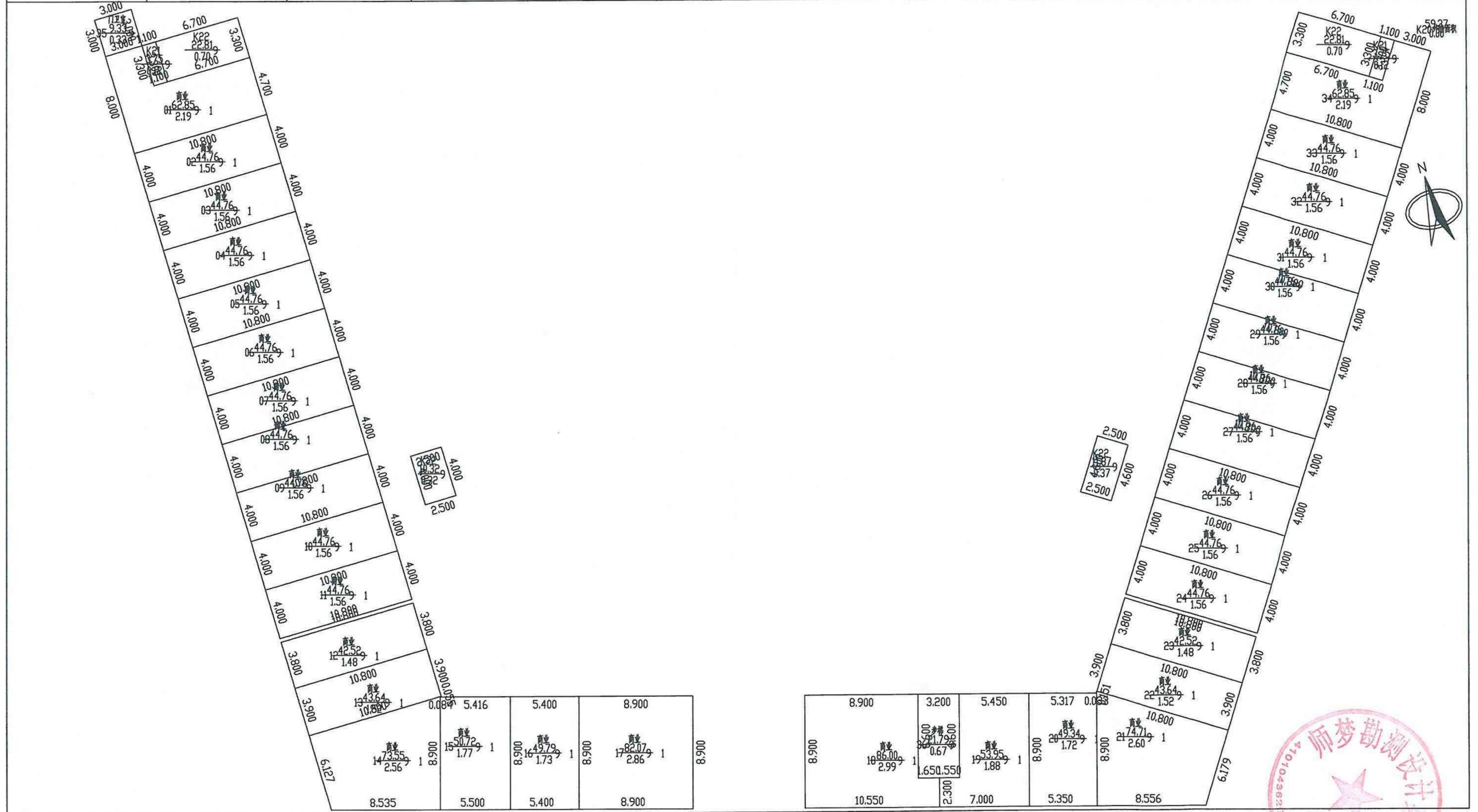
建设单位名称（盖章）：

 经办人签字：李松建

设计单位名称（盖章）：


南阳市房产分层图

房产坐落	龙海路以东、通惠巷以南			建筑结构	框架	套内建筑面积(m ²)	1683.78
房地号	南阳龙升新型建材智能家居城-056-9#			建成年份	2025	共有分摊面积(m ²)	60.69
总层数	4	地上层数	4	地下层数	0	产权面积(m ²)	1744.47



2026年02月08日

比例 1: 300

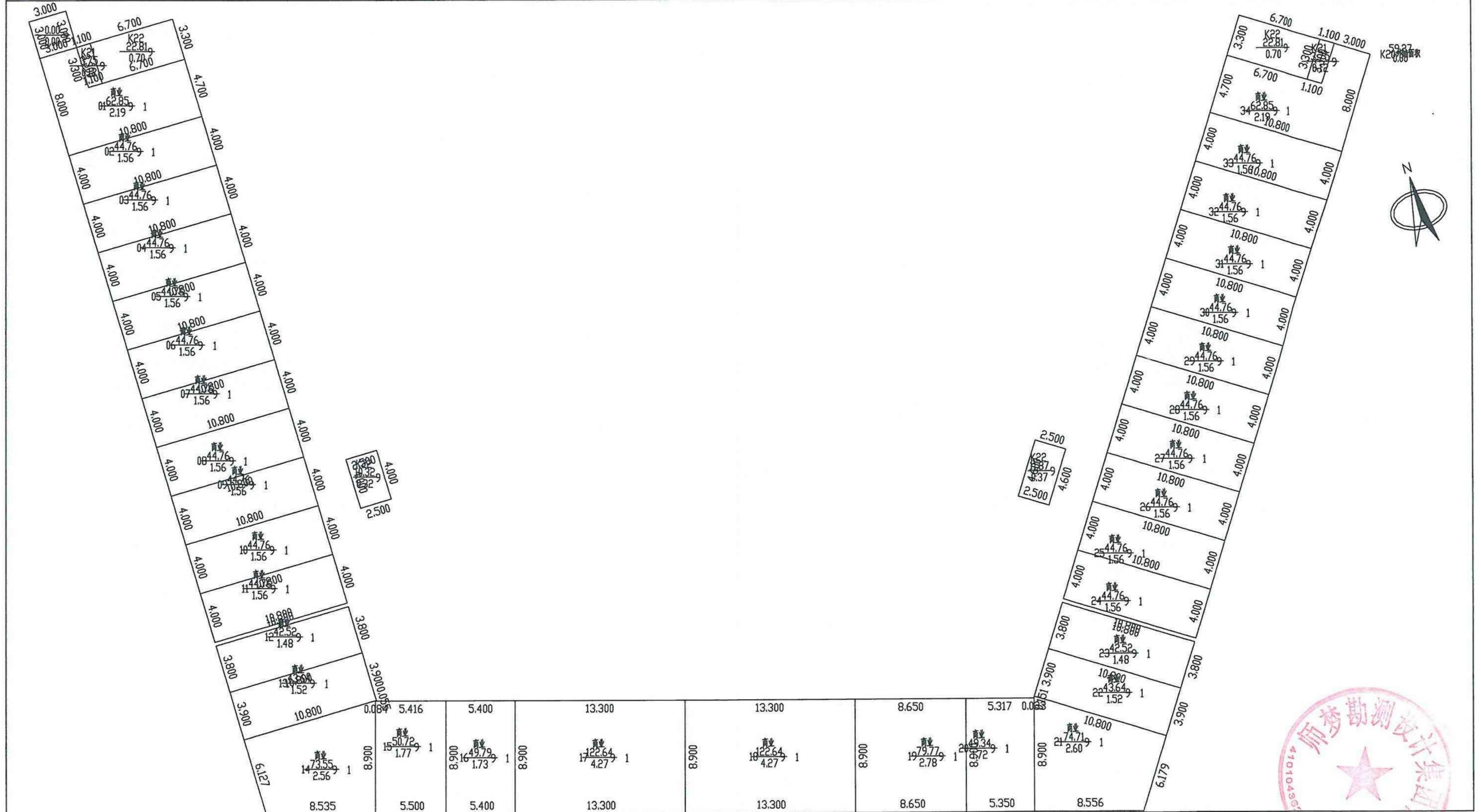
师梦勘测设计集团有限公司

测绘人: 王伟 郭驰颖 校核人: 魏希涛



南阳市房产分层图

房产坐落	龙海路以东、通惠巷以南			建筑结构	框架	套内建筑面积(m ²)	1753.10
房地号	南阳龙升新型建材智能家居城-056-9#			建成年份	2025	共有分摊面积(m ²)	63.28
总层数	4	地上层数	4	地下层数	0	产权面积(m ²)	1816.38



2026年02月08日

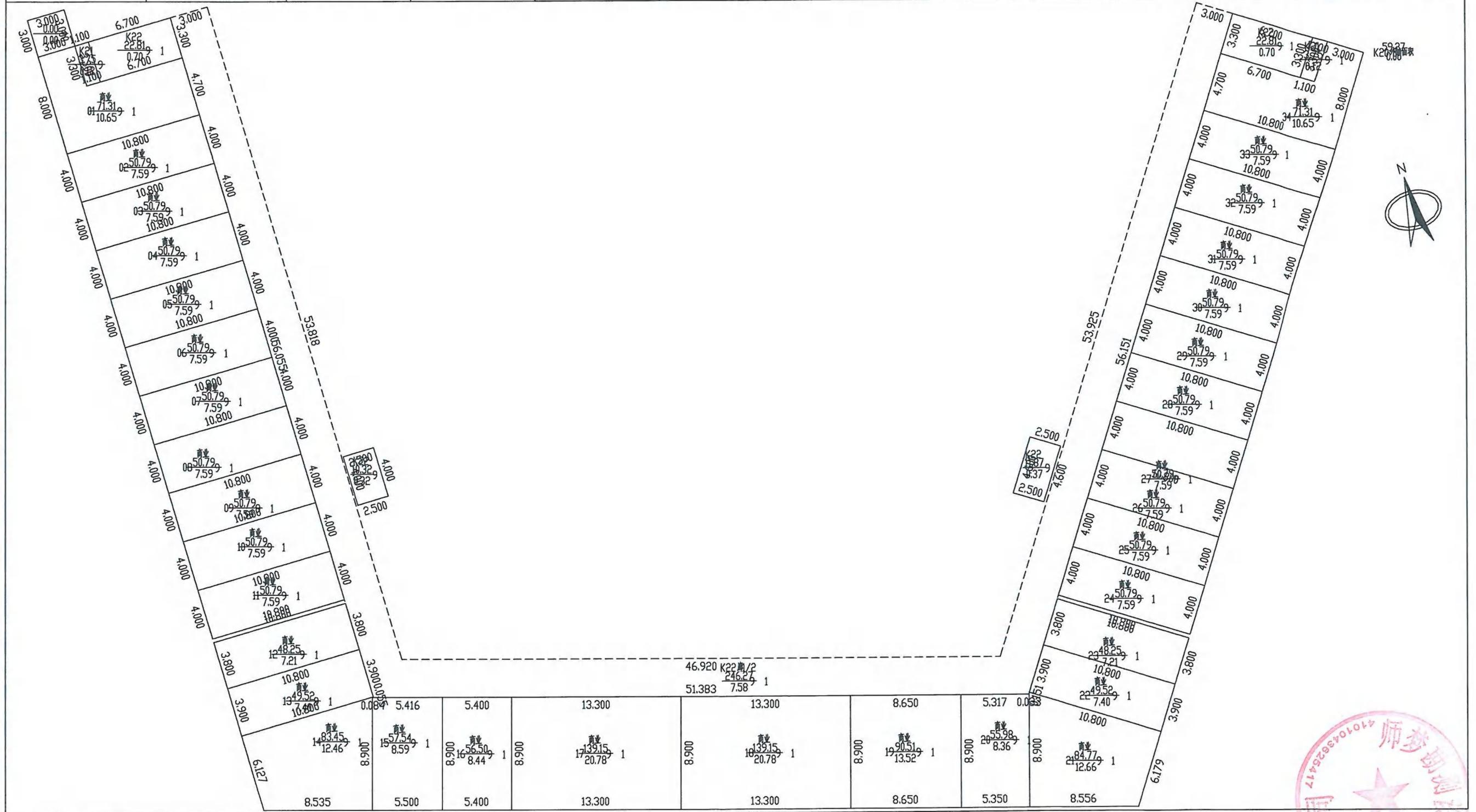
比例 1: 300

师梦勘测设计集团有限公司

测绘人: 王伟 郭驰颖 校核人: 魏希涛

南阳市房产分层图

房产坐落	龙海路以东、通惠巷以南			建筑结构	框架	套内建筑面积(m ²)	1753.10
房地号	南阳龙升新型建材智能家居城-056-9#			建成年份	2025	共有分摊面积(m ²)	307.91
总层数	4	地上层数	4	地下层数	0	产权面积(m ²)	2061.01



2026年02月08日

比例 1: 300

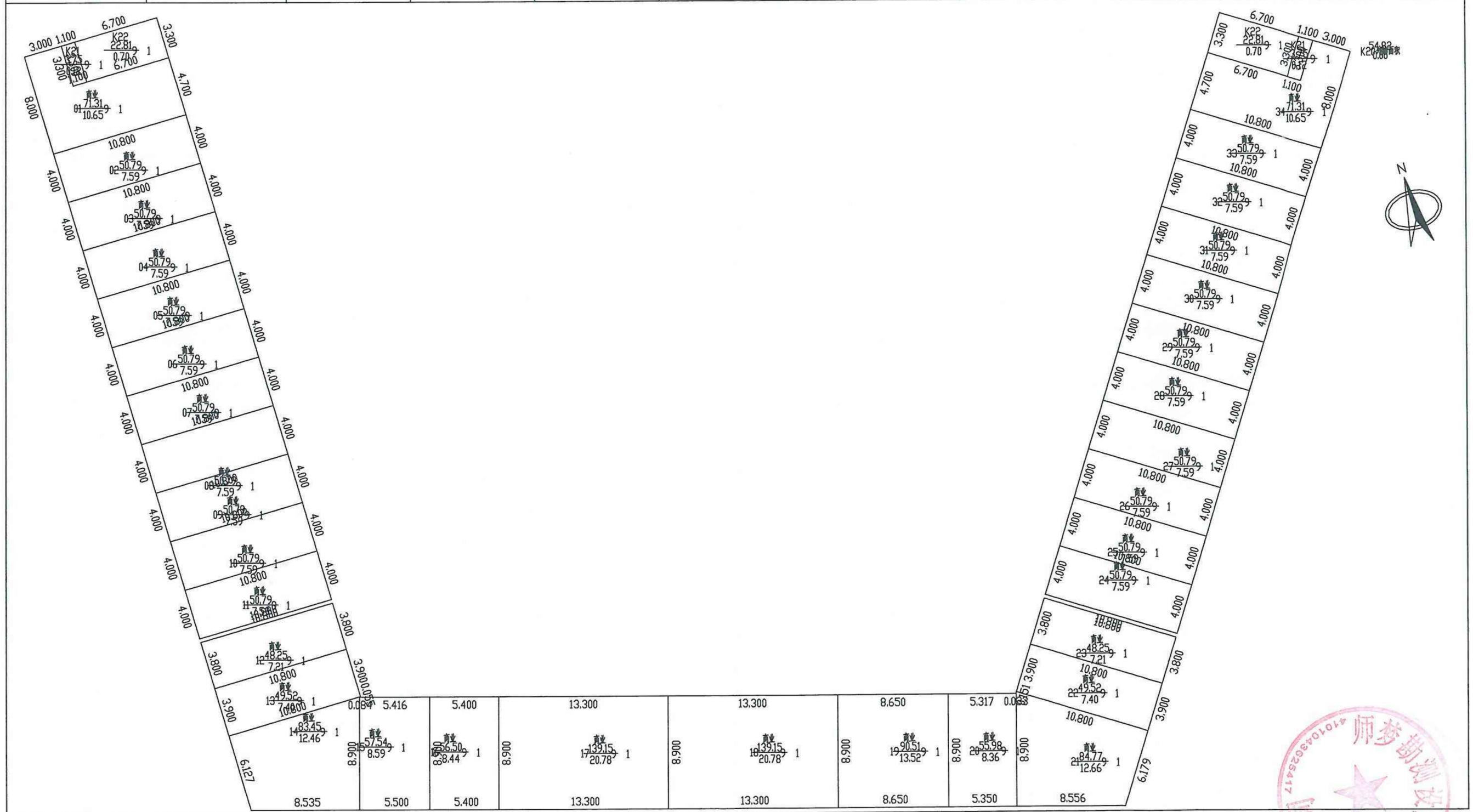
师梦勘测设计集团有限公司

测绘人: 王伟 郭驰颖 校核人: 魏希涛



南阳市房产分层图

房产坐落	龙海路以东、通惠巷以南			建筑结构	框架	套内建筑面积(m ²)	1753.10
房地号	南阳龙升新型建材智能家居城-056-9#			建成年份	2025	共有分摊面积(m ²)	307.91
总层数	4	地上层数	4	地下层数	0	产权面积(m ²)	2061.01



2026年02月08日

比例 1: 300

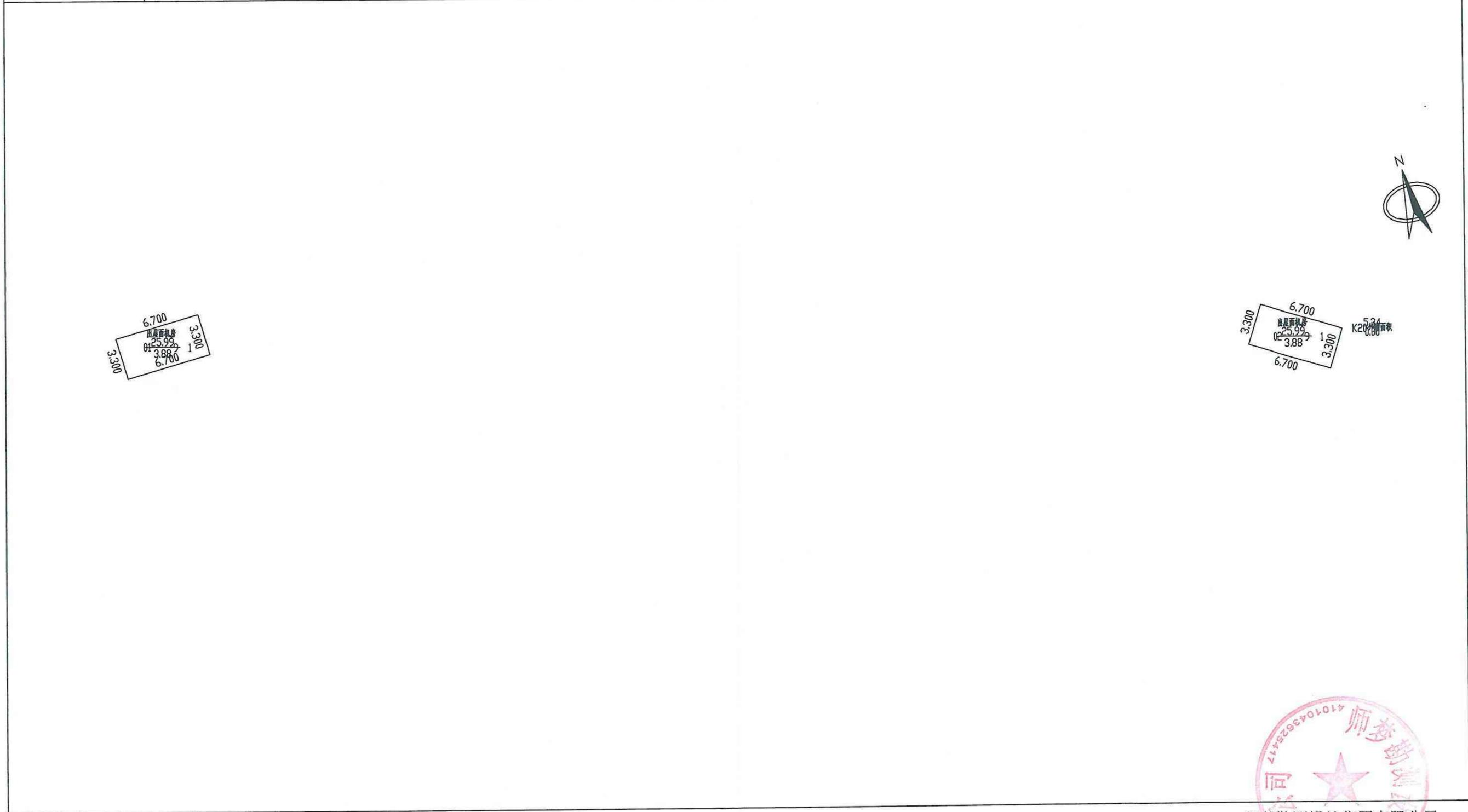
师梦勘测设计集团有限公司

测绘人: 王伟 郭驰颖 校核人: 魏希涛



南阳市房产分层图

房产坐落	龙海路以东、通惠巷以南				建筑结构	框架	套内建筑面积(m ²)	44.22	
房地号	南阳龙升新型建材智能家居城-056-9#楼				建成年份	2025	共有分摊面积(m ²)	7.76	
总层数	4	地上层数	4	地下层数	0	所在层数	出屋面层	产权面积(m ²)	51.98



2026年02月08日

比例 1: 300

测绘人: 王伟 郭驰颖 校核人: 魏希涛



师梦勘测设计集团有限公司