

# 南阳市房产面积实测绘报告书

测绘单位自编号： HTX/CF20251018-02

测绘类型： 房屋面积实测绘

房屋坐落： 宛城区润河路以南、溧源路以西

测绘单位： 河南恒泰祥房地产评估测量有限公司

建设单位： 南阳科创实业有限公司

测绘幢号： 南阳中关村科技产业园商住配套项目（三期）2#住宅楼

河南恒泰祥房地产评估测量有限公司

2025年12月25日

# 目 录

- 1、测绘单位营业执照、资质证书，咨询电话
- 2、委托方验收结论
- 3、房屋状况表
- 4、幢分摊说明书
- 5、面积计算书
- 6、房屋共用部位设计说明表
- 7、房产分层图



联系电话: 0377-63176026

# 建设单位验收结论

我方已按照《房产测量规范》《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）、《河南省建设项目联合测绘技术导则(试行)》相关规定，组织我方项目负责人刘柏统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网上办事大厅明示。

验收结论：合格

验收人：刘柏统

验收日期：2025年12月25日

南阳科创实业有限公司



# 房屋状况表

房屋坐落	宛城区润河路以南、溧源路以西			测绘幢号	46-107-3 南阳中关村科技产业园商住配套项目-119-2#住宅楼			建成年份	2025		
建设单位 (产权人)	南阳科创实业有限公司	总层数	20	地上层数	18	总建筑面积	5184.22	套内面积	4053.88		
				地下层数	2			分摊面积	1130.34		
房屋状况	房屋规划用途及面积						墙体归属				
	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
	出屋面梯	剪力墙	出屋面层	28.76		2	出屋面层	共	共	共	共
	非机动车库	剪力墙	-2, -1	519.26		2	-2, -1	共	共	共	共
	进风井 1	剪力墙	1	2.52		1	1	共	共	共	共
	排风井 1	剪力墙	1	1.83		1	1	共	共	共	共
	住宅	剪力墙	1~18	4631.85	34		1~18	共	共	共	共
备注											

测绘人：刘银阁、吴舒雅

校核人：叶明旭



日期：2025年12月25日

# 幢分摊说明书

房屋坐落	宛城区润河路以南、溧源路以西				
测绘幢号	46-107-3 南阳中关村科技产业园商住配套项目-119-2#住宅楼				
幢套内面积	4053.88	房屋共用面积	1130.34	房屋总建筑面积	5184.22
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。					
<b>功能区划分</b>					
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、102	4.18	风井		
功能区 2	01、02、1-101~1-1802	3704.58	住宅、出屋面		
功能区 3	-101~-201	354.12	地下非机动车库		
<b>共用区划分</b>					
共用区名称	共用区户室	共用区面积	参与下级分摊面积		
K20 分摊	地上外半墙	177.36	177.36		
K21 分摊	住宅核心筒	778.87	809.65		
K22 分摊	地下外半墙	15.44	15.44		
K23 分摊	地下核心筒	158.70	163.56		
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~-2 层外墙结构厚度为 200mm，局部为 300mm；1~18 层外墙结构厚度为 200mm，保温层厚度为 30mm。					
<b>分摊关系制定</b>					
共用区名称	参摊区域	参摊区域面积			
K20 分摊	功能区 1、K21	4487.74			
K21 分摊	功能区 1	3704.58			
K22 分摊	功能区 2	503.84			
K23 分摊		345.12			
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					
<b>分摊系数</b>					
共用区名称	K 系数值	K 系数计算公式			
K20 分摊	0.039521	177.36/4487.74			
K21 分摊	0.218554	809.65/3704.58			
K22 分摊	0.030645	15.44/503.84			
K23 分摊	0.473922	163.56/345.12			
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

房屋坐落	宛城区涧河路以南、溧源路以西				
测绘幢号	46-107-3 南阳中关村科技产业园商住配套项目-119-2#住宅楼				
房屋套内面积	4053.88	房屋分摊面积	1130.34	房屋总建筑面积	5184.22
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。					
<b>功能区 1</b>					
<b>分摊系数计算式</b>			<b>分摊系数值</b>		
K1+K20 分摊			0.039521		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积	
1-01	2.20*0.80	1.76	0.07	1.83	
1-02	1.10*2.20	2.42	0.10	2.52	
合计		4.18	0.17	4.35	
<b>功能区 2</b>					
<b>分摊系数计算式</b>			<b>分摊系数值</b>		
K1+K20+K21 分摊			0.258075		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积	
01	4.90*2.60	12.74	3.29	16.03	
02	2.20*2.40+2.20*2.20	10.12	2.61	12.73	
1-1-01	3.300*7.600+2.900*9.700+2.400*7.850+6.000*2.900+2.000*3.000+-2.700*1.600+-3.600*3.500+1.85*2.90+1.85*5.30+10.20*3.00+3.00*8.20+3.30*7.60+(1.800*8.500+0.600*1.100)*0.5+(1.80*8.50+0.60*1.10)*0.5	189.94	49.02	238.96	
1-1-02	1.850*2.900+2.050*5.300+0.600*5.800+6.900*9.100+0.700*9.300+3.000*2.000+-3.500*3.600+-2.700*1.600+2.00*3.00+0.70*9.30+3.30*6.90+9.70*2.90+5.80*4.60+2.40*2.05+(8.500*1.800+1.100*0.600)*0.5+(8.50*1.80+1.10*0.60)*0.5	189.06	48.79	237.85	
1-3-01	1.85*2.90+1.85*5.30+10.20*3.00+3.00*8.20+3.30*7.60+(1.10*9.10+0.70*8.50)*0.5	103.43	26.69	130.12	



1-11-01	$1.85*2.90+1.85*5.30+10.20*3.00+3.00*8.20+3.30*7.60+(1.10*9.10+0.70*8.50)*0.5$	103.43	26.69	130.12
1-11-02	$0.60*9.70+2.30*13.00+2.40*11.15+6.30*2.90+2.80*4.90+2.70*0.20+(8.50*1.80+1.10*0.60)*0.5$	102.99	26.58	129.57
1-12-01	$1.85*2.90+1.85*5.30+10.20*3.00+3.00*8.20+3.30*7.60+(1.10*9.10+0.70*8.50)*0.5$	103.43	26.69	130.12
1-12-02	$0.60*9.70+2.30*13.00+2.40*11.15+6.30*2.90+2.80*4.90+2.70*0.20+(8.50*1.80+1.10*0.60)*0.5$	102.99	26.58	129.57
1-13-01	$1.85*2.90+1.85*5.30+10.20*3.00+3.00*8.20+3.30*7.60+(1.10*9.10+0.70*8.50)*0.5$	103.43	26.69	130.12
1-13-02	$0.60*9.70+2.30*13.00+2.40*11.15+6.30*2.90+2.80*4.90+2.70*0.20+(8.50*1.80+1.10*0.60)*0.5$	102.99	26.58	129.57
1-14-01	$1.85*2.90+1.85*5.30+10.20*3.00+3.00*8.20+3.30*7.60+(1.10*9.10+0.70*8.50)*0.5$	103.43	26.69	130.12
1-14-02	$0.60*9.70+2.30*13.00+2.40*11.15+6.30*2.90+2.80*4.90+2.70*0.20+(8.50*1.80+1.10*0.60)*0.5$	102.99	26.58	129.57
1-15-01	$1.85*2.90+1.85*5.30+10.20*3.00+3.00*8.20+3.30*7.60+(1.10*9.10+0.70*8.50)*0.5$	103.43	26.69	130.12
1-15-02	$0.60*9.70+2.30*13.00+2.40*11.15+6.30*2.90+2.80*4.90+2.70*0.20+(8.50*1.80+1.10*0.60)*0.5$	102.99	26.58	129.57
1-16-01	$1.85*2.90+1.85*5.30+10.20*3.00+3.00*8.20+3.30*7.60+(1.10*9.10+0.70*8.50)*0.5$	103.43	26.69	130.12
1-16-02	$0.60*9.70+2.30*13.00+2.40*11.15+6.30*2.90+2.80*4.90+2.70*0.20+(8.50*1.80+1.10*0.60)*0.5$	102.99	26.58	129.57
1-17-01	$1.85*2.90+1.85*5.30+10.20*3.00+3.00*8.20+3.30*7.60+(1.10*9.10+0.70*8.50)*0.5$	103.43	26.69	130.12
1-17-02	$0.60*9.70+2.30*13.00+2.40*11.15+6.30*2.90+2.80*4.90+2.70*0.20+(8.50*1.80+1.10*0.60)*0.5$	102.99	26.58	129.57
1-18-01	$1.85*2.90+1.85*5.30+10.20*3.00+3.00*8.20+3.30*7.60+(1.10*9.10+0.70*8.50)*0.5$	103.43	26.69	130.12



1-18-02	$0.60 \times 9.70 + 2.30 \times 13.00 + 2.40 \times 11.15 + 6.30 \times 2.90 + 2.80 \times 4.90 + 2.70 \times 0.20 + (8.50 \times 1.80 + 1.10 \times 0.60) \times 0.5$	102.99	26.58	129.57
合计		3704.58	956.03	4660.61
<b>功能区 3</b>				
<b>分摊系数计算式</b>		<b>分摊系数值</b>		
K1+K22+K23 分摊		0.504567		
<b>户号</b>	<b>计算式</b>	<b>套内面积</b>	<b>分摊面积</b>	<b>建筑面积</b>
-2-01	$0.60 \times 4.60 + 2.90 \times 6.30 + 3.30 \times 4.70 + 16.40 \times 5.30 + 3.00 \times 8.80 + 8.20 \times 1.60 + 1.70 \times 7.60 + -0.90 \times 1.85 + -0.90 \times 1.85$	172.56	87.07	259.63
-1-01	$1.70 \times 7.60 + 1.60 \times 8.20 + 3.00 \times 8.80 + 0.60 \times 16.40 + 4.70 \times 19.70 + 6.30 \times 2.90 + 0.60 \times 4.60 + -0.90 \times 1.85 + -0.90 \times 1.85$	172.56	87.07	259.63
合计		345.12	174.14	519.26



## 房屋共用部位设计说明表

房屋坐落：润河路以南、溧源路以西南阳中关村科技产业园商住配套项目（三期）2#住宅楼		
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
步梯1、前室1、电梯1~2、水井1、电井1	1~18	1~18层住宅、出屋面梯间
步梯1、前室1、电梯1~2、排风井1、风机房1~2、送风井1、水井1、电井1	-1~-2	-1~-2
外墙设计厚度说明：-1~-2层外墙结构厚度为200mm；1~18层外墙结构厚度为200mm，保温层厚度为30mm。 阳台封闭情况说明：阳台不封闭。		
备注：1~2层复式的室内梯由用户自理。		

南阳科创实业有限公司

设计单位（盖章）

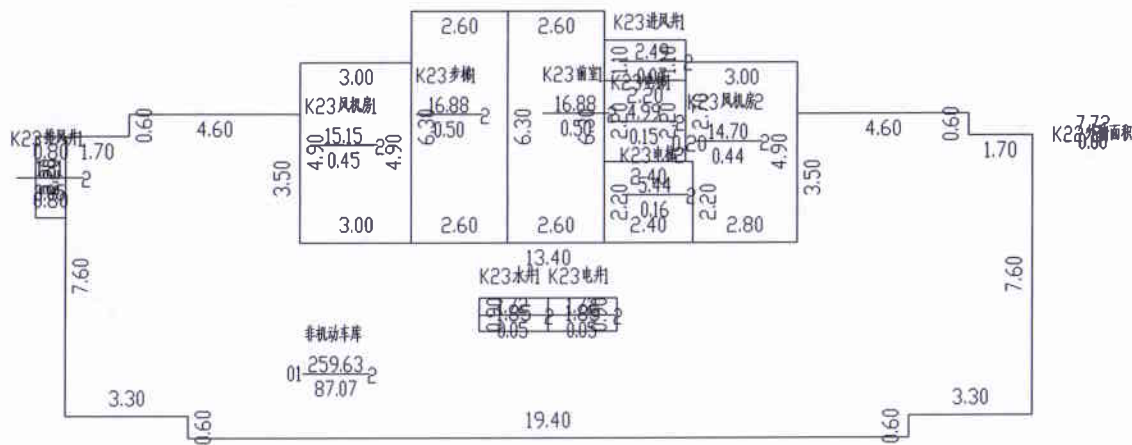
经办人签字：

刘柏统



# 南阳市房产分层图

房产坐落	宛城区涧河路以南、溧源路以西 2#住宅楼				建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	172.56	
房地号	46-107-3南阳中关村科技产业园商住配套项目-119-2#住宅楼				建成年份	2025	共有分摊面积(m <sup>2</sup> )	87.07	
总层数	20	地上层数	18	地下层数	2	所在层数	-2	产权面积(m <sup>2</sup> )	259.63



2025年12月25日

比例 1: 200

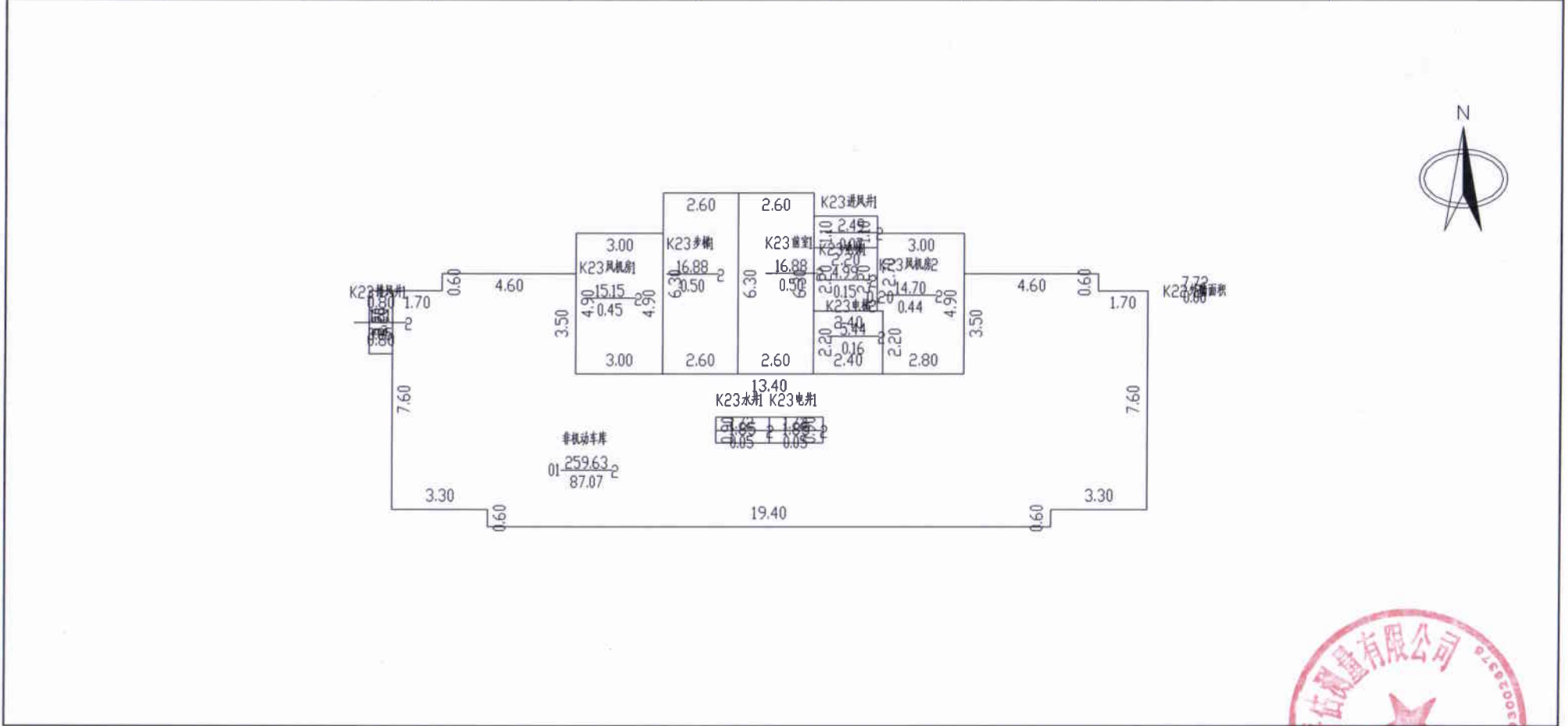
河南恒泰祥房地产评估测量有限公司

测绘人: 刘银阁 吴舒雅 校核人: 叶明旭



# 南阳市房产分层图

房产坐落	宛城区涧河路以南、溧源路以西 2#住宅楼				建筑结构	剪力墙	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	172.56	
房地号	46-107-3南阳中关村科技产业园商住配套项目-119-2#住宅楼				建成年份	2025	共有分摊面积 (m <sup>2</sup> )	87.07	
总层数	20	地上层数	18	地下层数	2	所在层数	-1	产权面积 (m <sup>2</sup> )	259.63



2025年12月25日

比例 1: 200

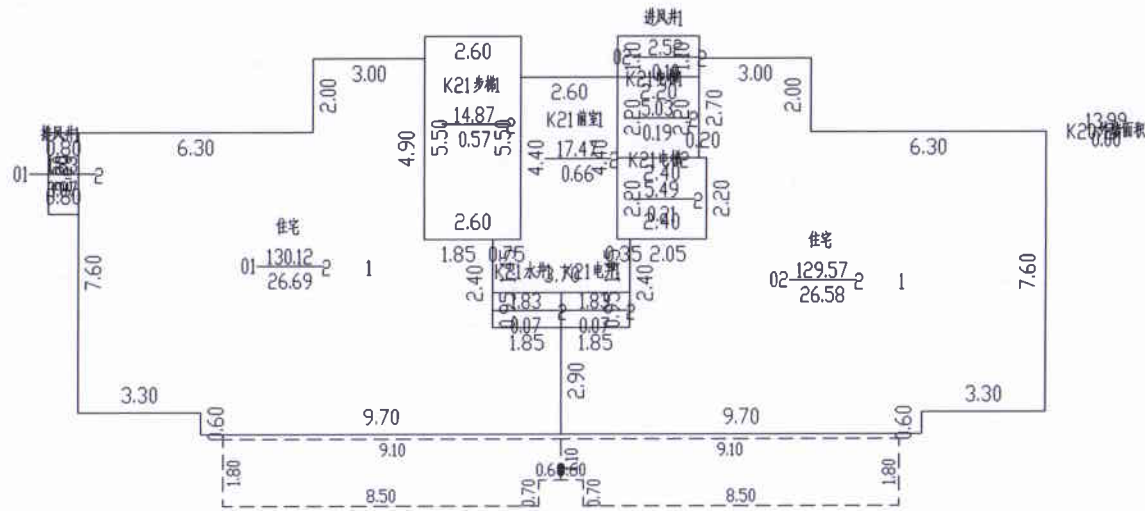
河南恒泰祥房地产评估测量有限公司

测绘人: 刘银阁 吴舒雅 校核人: 叶明旭



# 南阳市房产分层图

房产坐落	宛城区涧河路以南、溧源路以西 2#住宅楼				建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	210.06	
房地号	46-107-3南阳中关村科技产业园商住配套项目-119-2#住宅楼				建成年份	2025	共有分摊面积(m <sup>2</sup> )	53.44	
总层数	20	地上层数	18	地下层数	2	所在层数	1	产权面积(m <sup>2</sup> )	264.04



2025年12月25日

比例 1: 200

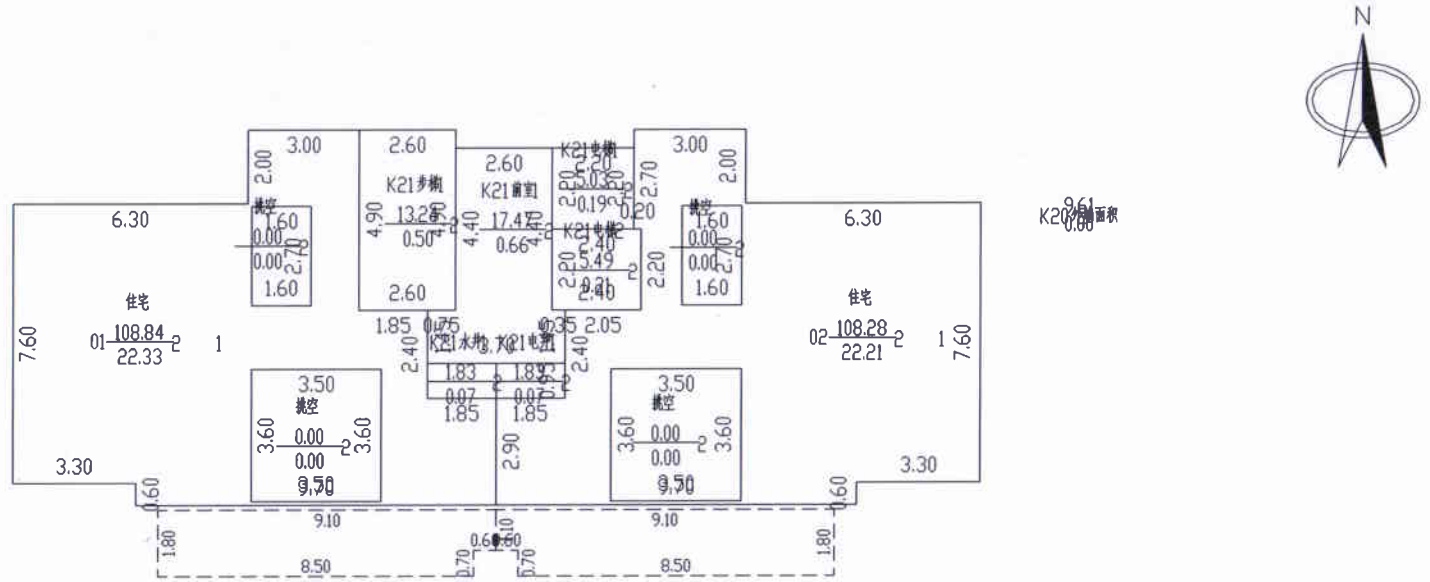
河南恒泰祥房地产评估测量有限公司

测绘人: 刘银阁 吴舒雅 校核人: 叶明旭



# 南阳市房产分层图

房产坐落	宛城区涧河路以南、溧源路以西 2#住宅楼				建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	172.58	
房地号	46-107-3南阳中关村科技园商住配套项目-119-2#住宅楼				建成年份	2025	共有分摊面积(m <sup>2</sup> )	44.54	
总层数	20	地上层数	18	地下层数	2	所在层数	2	产权面积(m <sup>2</sup> )	217.12



2025年12月25日

比例 1: 200

河南恒泰祥房地产评估测量有限公司

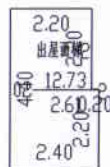
测绘人：刘银阁 吴舒雅 校核人：叶明旭





# 南阳市房产分层图

房产坐落	宛城区润河路以南、溧源路以西 2#住宅楼				建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	22.86	
房地号	46-107-3南阳中关村科技产业园商住配套项目-119-2#住宅楼				建成年份	2025	共有分摊面积(m <sup>2</sup> )	5.90	
总层数	20	地上层数	18	地下层数	2	所在层数	出屋面层	产权面积(m <sup>2</sup> )	28.76



2025年12月25日

比例 1: 200

河南恒泰祥房地产评估测量有限公司

测绘人: 刘银阁 吴舒雅 校核人: 叶明旭

