

南阳市房产面积实测绘报告书

测绘单位自编号： HTX/CF20251018-05

测绘类型： 房屋面积实测绘

房屋坐落： 宛城区涧河路以南、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）5#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-5#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	19	地上层数	18	总建筑面积	7874.03	套内面积	6072.54		
				地下层数	1			分摊面积	1801.49		
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
	出屋面电梯间	剪力墙	出屋面层	21.10		4	出屋面层	共	共	共	共
	出屋面梯间	剪力墙	出屋面层	26.02		2	出屋面层	共	共	共	共
	排烟井 1	剪力墙	1	3.19		1	1	共	共	共	共
	人防	剪力墙	-1	414.06		1	-1	共	共	共	共
	送风井 1	剪力墙	1	3.19		1	1	共	共	共	共
	住宅	剪力墙	1~18	7406.47	72		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-119-5#住宅楼				
幢套内面积	6072.54	房屋共用面积	1801.49	房屋总建筑面积	7874.03
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	103~104、01~06	51.32	风井、出屋面层		
功能区 2	1-101~1-1802	2872.85	1 单元住宅		
功能区 3	2-101~2-1802	2872.81	2 单元住宅		
功能区 4	-101	275.55	地下		
共用区划分					
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	303.65	303.65		
K21 分摊	1 单元核心筒	679.64	708.48		
K22 分摊	2 单元核心筒	679.69	708.53		
K23 分摊	地下外半墙	11.26	11.26		
K24 分摊	地下核心筒	127.25	130.81		
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 层外墙结构厚度为 200mm；1~18 层外墙结构厚度为 200mm，保温层厚度为 30mm。					
分摊关系制定					
共用区名称	参摊区域	参摊区域面积			
K20 分摊	功能区 1~3、K21~ K22	7156.308			
K21 分摊	功能区 2	2872.854			
K22 分摊	功能区 3	2872.814			
K23 分摊	功能区 4、K24	402.800			
K24 分摊	功能区 4	275.550			
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			
K20 分摊	0.042431	$303.652/7156.308$			
K21 分摊	0.246613	$708.48/2872.854$			
K22 分摊	0.246631	$708.53/2872.814$			
K23 分摊	0.027954	$11.26/402.800$			
K24 分摊	0.474709	$130.81/275.550$			
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-5#住宅楼				
房屋套内面积	6072.54	房屋分摊面积	1801.49	房屋总建筑面积	7874.03
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		
K1+K20 分摊			0.042431		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积	
1-03	0.900×3.400	3.06	0.13	3.19	
1-04	0.900×3.400	3.06	0.13	3.19	
01	2.4000×2.2000	5.28	0.22	5.50	
02	4.8000×2.6000	12.48	0.53	13.01	
03	2.2000×2.2000	4.84	0.21	5.05	
04	2.2000×2.4000	5.28	0.22	5.50	
05	4.8000×2.6000	12.48	0.53	13.01	
06	2.2000×2.2000	4.84	0.21	5.05	
合计		51.32	2.18	53.50	
功能区 2					
分摊系数计算式			分摊系数值		
K1+K20+K21 分摊			0.289044		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积	
1-1-01	$2.4000 \times 2.2000 + 0.9000 \times 6.8000 + 10.2000 \times 2.6000 + 6.5000 \times 2.7000 + 4.8500 \times 2.6000 + 0.3000 \times 4.6000 + 3.8000 \times 2.5000 + 0.2000 \times 1.6000 + (1.0700 \times 5.8000 + 0.7000 \times 5.2500) \times 0.5$	84.22	24.34	108.57	
1-1-02	$0.3000 \times 3.4000 + 9.5000 \times 2.7000 + 2.0000 \times 7.8500 + 7.0500 \times 0.6000 + 4.0000 \times 5.2000 + 0.6000 \times 2.4000 + (4.8500 \times 1.7700 + 1.0700 \times 0.5500) \times 0.5$	73.43	21.22	94.65	
1-2-01	$2.4000 \times 2.2000 + 0.9000 \times 6.8000 + 10.2000 \times 2.6000 + 6.5000 \times 2.7000 + 4.8500 \times 2.6000 + 0.3000 \times 4.6000 + 3.8000 \times 2.5000 + 0.2000 \times 1.6000 + (5.8000 \times 0.6700 + 0.4000 \times 5.5000 + 0.7000 \times 4.9500) \times 0.5$	84.06	24.30	108.35	

1-17-02	$2.4000 \times 2.2000 + 0.3000 \times 3.4000 + 9.5000 \times 2.7000 + 2.0000 \times 7.8500 + 7.0500 \times 0.6000 + 2.8000 \times 4.0000 + 3.4000 \times 2.4000 + (0.6700 \times 5.4000 + 4.5500 \times 1.1000 + 0.4000 \times 0.5500) \times 0.5$	75.66	21.87	97.53
1-18-01	$2.4000 \times 2.2000 + 0.9000 \times 6.8000 + 10.2000 \times 2.6000 + 6.5000 \times 2.7000 + 4.8500 \times 2.6000 + 0.3000 \times 4.6000 + 3.8000 \times 2.5000 + 0.2000 \times 1.6000 + (5.8000 \times 0.6700 + 0.4000 \times 5.5000 + 0.7000 \times 4.9500) \times 0.5$	84.06	24.30	108.35
1-18-02	$2.4000 \times 2.2000 + 0.3000 \times 3.4000 + 9.5000 \times 2.7000 + 2.0000 \times 7.8500 + 7.0500 \times 0.6000 + 2.8000 \times 4.0000 + 3.4000 \times 2.4000 + (0.6700 \times 5.4000 + 4.5500 \times 1.1000 + 0.4000 \times 0.5500) \times 0.5$	75.66	21.87	97.53
合计		2872.85	830.39	3703.18
功能区 3				
分摊系数计算式		分摊系数值		
K1+K20+K22 分摊		0.289062		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
2-1-01	$0.3000 \times 3.4000 + 2.7000 \times 9.5000 + 7.8500 \times 2.0000 + 0.6000 \times 7.0500 + 2.8000 \times 4.0000 + 2.2000 \times 4.6000 + 2.2000 \times 0.2000 + (1.0700 \times 5.4000 + 0.7000 \times 4.8500) \times 0.5$	72.95	21.09	94.03
2-1-02	$0.8000 \times 2.2000 + 2.2000 \times 1.6000 + 0.8000 \times 2.9000 + 2.6000 \times 5.6000 + 3.5000 \times 6.8000 + 6.5000 \times 3.0000 + 5.3000 \times 1.8500 + 2.7000 \times 1.6500 + (5.2500 \times 1.7700 + 1.0700 \times 0.5500) \times 0.5$	84.66	24.47	109.13
2-2-01	$2.4000 \times 2.2000 + 0.6000 \times 2.8000 + 1.2000 \times 5.2000 + 2.2000 \times 5.0000 + 0.6000 \times 7.0500 + 5.0000 \times 3.4000 + 4.4500 \times 4.7000 + 1.6500 \times 2.7000 + (5.4000 \times 0.6700 + 0.4000 \times 5.1000 + 0.7000 \times 4.5500) \times 0.5$	75.22	21.74	96.97
2-2-02	$2.4000 \times 2.2000 + 0.3000 \times 3.5000 + 10.0000 \times 2.7000 + 8.3500 \times 2.6000 + 1.2000 \times 6.5000 + 5.6000 \times 2.6000 + 2.9000 \times 0.8000 + (0.6700 \times 5.8000 + 4.9500 \times 1.1000 + 0.4000 \times 0.5500) \times 0.5$	84.50	24.43	108.92
2-3-01	$2.4000 \times 2.2000 + 0.6000 \times 2.8000 + 1.2000 \times 5.2000 + 2.2000 \times 5.0000 + 0.6000 \times 7.0500 + 5.0000 \times 3.4000 + 4.4500 \times 4.7000 + 1.6500 \times 2.7000 + (5.4000 \times 0.6700 + 0.4000 \times 5.1000 + 0.7000 \times 4.5500) \times 0.5$	75.22	21.74	96.97
2-3-02	$2.4000 \times 2.2000 + 0.3000 \times 3.5000 + 10.0000 \times 2.7000 + 8.3500 \times 2.6000 + 1.2000 \times 6.5000 + 5.6000 \times 2.6000 + 2.9000 \times 0.8000 + (0.6700 \times 5.8000 + 4.9500 \times 1.1000 + 0.4000 \times 0.5500) \times 0.5$	84.50	24.43	108.92

合计		2872.81	830.43	3703.29
功能区 4				
分摊系数计算式		分摊系数值		
K1+K23+K24 分摊		0.502663		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
-101	$3.000 \times 2.200 + 2.400 \times 5.600 + 2.200 \times 3.000 + 3.000 \times 2.200 + 2.400 \times 12.000 + 6.500 \times 3.000 + 5.300 \times 1.850 + 30.650 \times 2.700 + 0.900 \times 3.800 + 2.200 \times 5.400 + 2.600 \times 7.450 + 15.700 \times 2.600 + 2.200 \times 11.800$	275.55	138.51	414.06
合计		275.55	138.51	414.06



房屋共用部位设计说明表

房屋坐落：涧河路以南、溧源路以西南阳中关村科技产业园商住配套项目（三期）5#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, 电梯1~2, 前室1, 电井1, 水井1, 风井1	1~18	1~18层1单元住宅
门厅1	1	
步梯2, 电梯3~4, 前室2, 电井2, 水井2, 风井2	1~18	1~18层2单元住宅
门厅2	1	
步梯1~2, 电梯1~4, 前室1~2, 电井1~2, 水井1~2, 风井1~2, 送风机房1~2, 送风井1	-1	-1

外墙设计厚度说明：-1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：

南阳科创实业有限公司



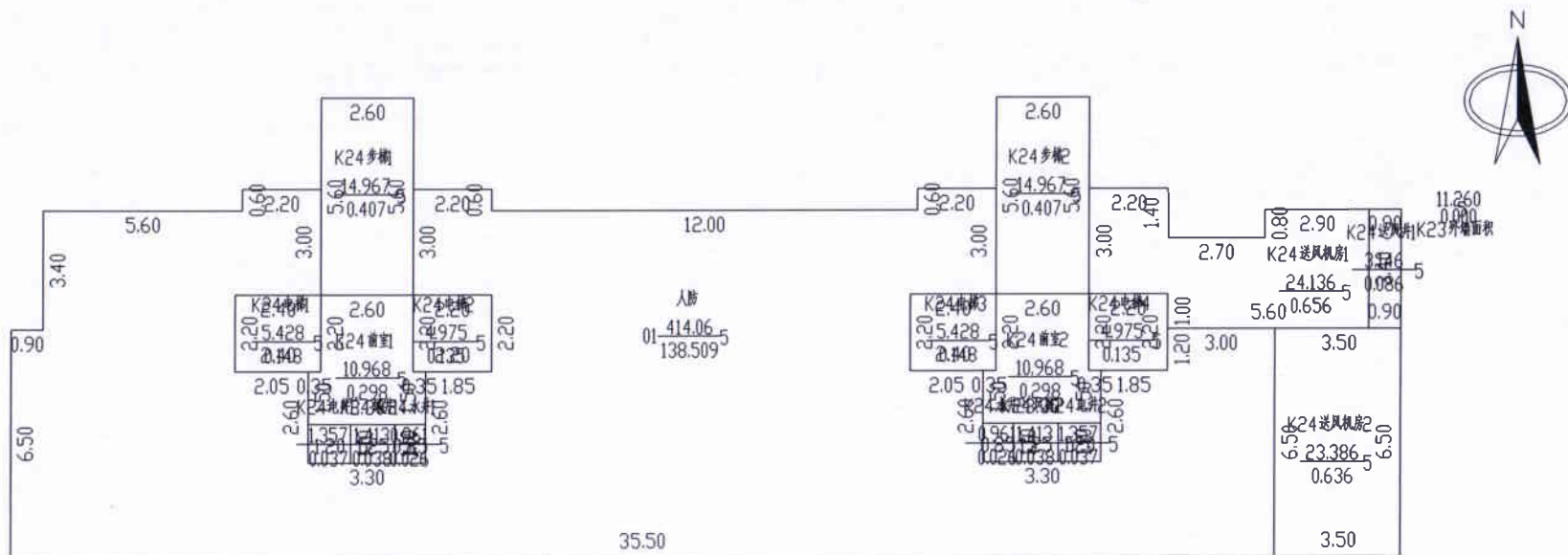
设计单位（盖章）



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5#住宅楼				建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m ²)	275.550	
房地号	46-107-3南阳中关村科技产业园商住配套项目-5#住宅楼				建成年份	2025	共有分摊面积(m ²)	138.509	
总层数	19	地上层数	18	地下层数	1	所在层数	-1	产权面积(m ²)	414.06



2025年12月25日

比例 1: 200

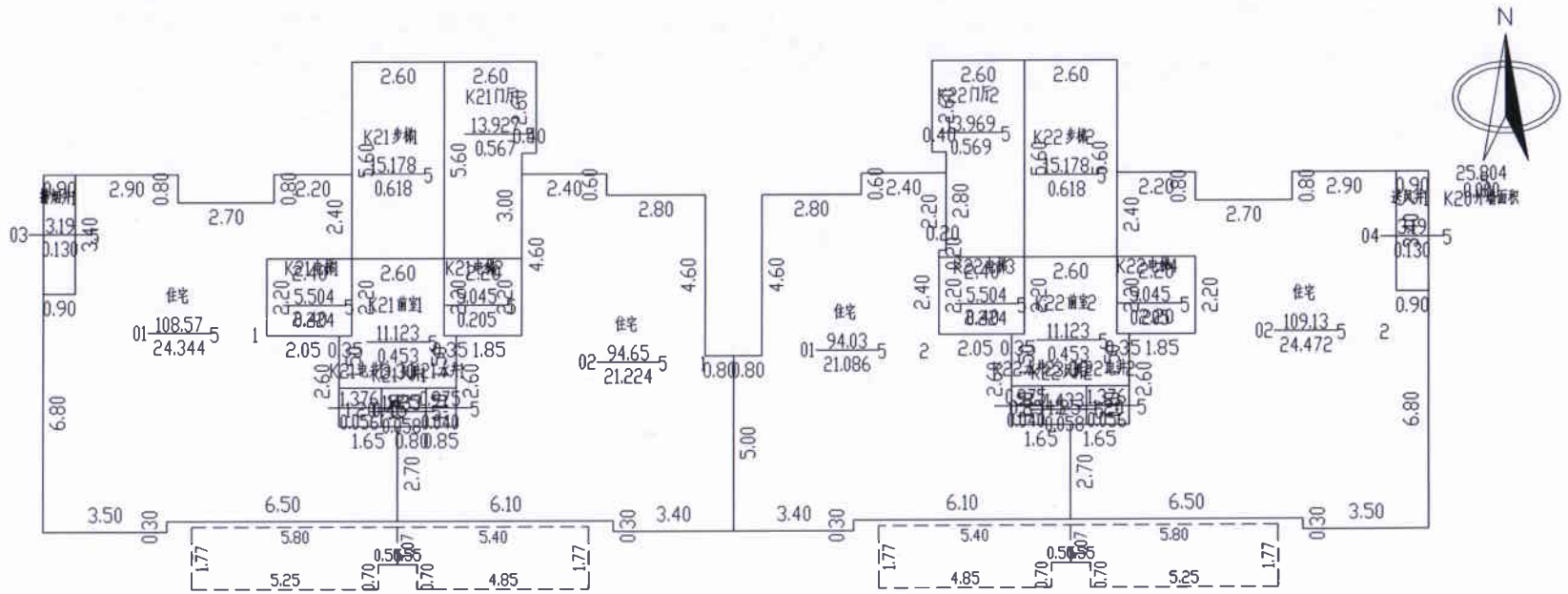
河南恒泰祥房地产评估测量有限公司

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5#住宅楼				建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m ²)	321.376	
房地号	46-107-3南阳中关村科技产业园商住配套项目-5#住宅楼				建成年份	2025	共有分摊面积(m ²)	91.386	
总层数	19	地上层数	18	地下层数	1	所在层数	1	产权面积(m ²)	412.76



2025年12月25日

比例 1: 200

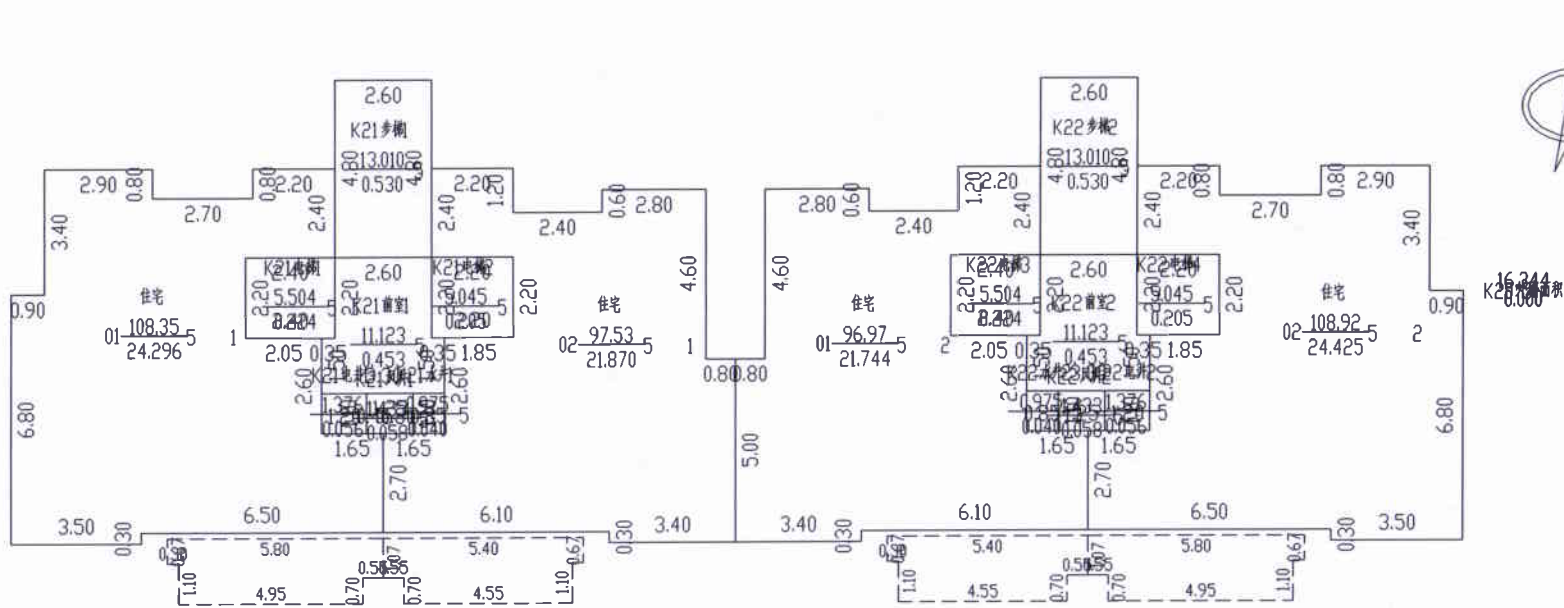
河南恒泰祥房地产评估测量有限公司

测绘人: 刘银阁、吴舒雅 校核人: 叶明旭



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5#住宅楼					建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m ²)	319.436
房地号	46-107-3南阳中关村科技产业园商住配套项目-5#住宅楼					建成年份	2025	共有分摊面积(m ²)	92.335
总层数	19	地上层数	18	地下层数	1	所在层数	2~18	产权面积(m ²)	411.77



2025年12月25日

比例 1: 200

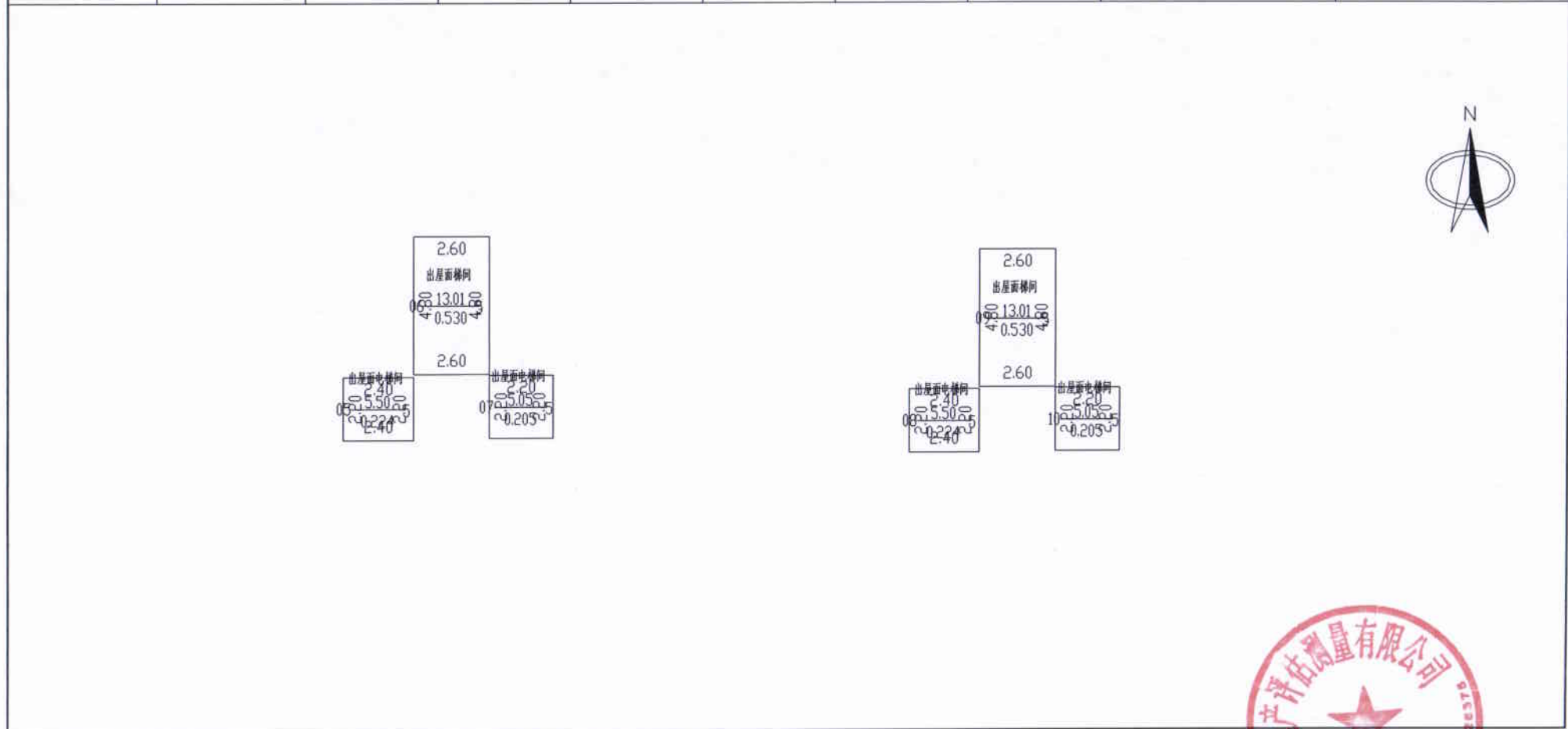
河南恒泰祥房地产评估测量有限公司

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5#住宅楼				建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m ²)	45.200	
房地号	46-107-3南阳中关村科技产业园商住配套项目-5#住宅楼				建成年份	2025	共有分摊面积(m ²)	1.918	
总层数	19	地上层数	18	地下层数	1	所在层数	出屋面层	产权面积(m ²)	47.12



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

