

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）、《工程建设项目联合测绘技术规范》（DB41/T 2445-2023）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-119-7#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	8989.19	套内面积	6910.93		
				地下层数	1			分摊面积	2078.26		
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
	出屋面步梯间	剪力墙	出屋面层	26.42		2	出屋面层	共	共	共	共
	出屋面电梯间	剪力墙	出屋面层	21.00		2	出屋面层	共	共	共	共
	风井	剪力墙	1	5.80		2	1	共	共	共	共
	设备间	剪力墙	-1	474.78		1	-1	共	共	共	共
	社区服务设施	剪力墙	1	142.93		2	1	共	共	共	共
	文体设施	剪力墙	1	73.31		1	1	共	共	共	共
	住宅	剪力墙	1~18	8244.95	70		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-119-7#住宅楼			
幢套内面积	6910.93	房屋共用面积	2078.26	房屋总建筑面积 8989.19
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	104、105、01~04	51.32	风井、出屋面层	
功能区 2	101~103	205.09	1 层配建	
功能区 3	1-201~1-1802	3103.18	1 单元住宅	
功能区 4	2-101~1-1802	3271.65	2 单元住宅	
功能区 5	-101	279.69	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	304.90	304.90	
K21 分摊	1 单元 1 层核心筒	54.95	56.99	
K22 分摊	1 单元 2~18 层核心筒	734.16	761.43	
K23 分摊	2 单元核心筒	789.11	818.42	
K24 分摊	地下外半墙	12.86	12.86	
K25 分摊	地下核心筒	180.59	187.30	
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 1~4、K21~ K23	8209.60		
K21 分摊	功能区 2~3	3308.27		
K22 分摊	功能区 3	3103.18		
K23 分摊	功能区 4	3271.65		
K24 分摊	功能区 5、K25	461.86		
K25 分摊	功能区 5	279.69		
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	0.037139	304.90/8209.60		
K21 分摊	0.017227	56.99/3308.27		
K22 分摊	0.245371	761.43/3103.18		

K22 分摊	0.245371	761.43/3103.18
K23 分摊	0.250155	818.42/3271.65
K24 分摊	0.027844	12.86/461.86
K25 分摊	0.66967	187.30/279.69
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-119-7#住宅楼				
房屋套内面积	6910.93	房屋分摊面积	2078.26	房屋总建筑面积	8989.19
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			0.037139		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积	
1-04	2.000×1.400	2.80	0.10	2.90	
1-05	2.000×1.400	2.80	0.10	2.90	
01	$2.4000 \times 2.2000 + 2.2000 \times 2.2000$	10.12	0.38	10.50	
02	4.9000×2.6000	12.74	0.47	13.21	
03	4.9000×2.6000	12.74	0.47	13.21	
04	$2.4000 \times 2.2000 + 2.2000 \times 2.2000$	10.12	0.38	10.50	
合计		51.32	1.90	53.22	
功能区 2					
分摊系数计算式			分摊系数值		
K1+K20+K21 分摊			0.054366		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积	
1-01	$2.100 \times 5.100 + 3.500 \times 1.500 + 3.000 \times 2.600 + 0.800 \times 0.200 + 6.000 \times 3.900 + 3.500 \times 5.700 + 8.400 \times 1.450 + 6.400 \times 1.400 + 3.900 \times 4.500$	105.96	5.76	111.72	
1-02	$3.900 \times 3.000 + 3.600 \times 2.100 + 10.200 \times 2.800 + 7.200 \times 1.850 + 1.150 \times 4.800 + 0.700 \times 4.100$	69.53	3.78	73.31	
1-03	$4.600 \times 5.400 + 3.400 \times 1.400$	29.60	1.61	31.21	
合计		205.09	11.15	216.24	
功能区 3					
分摊系数计算式			分摊系数值		
K1+K20+K21+K22 分摊			0.299737		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积	
1-2-01	$0.800 \times 8.800 + 1.850 \times 3.000 + 2.050 \times 5.400 + 2.600 \times 7.600 + 7.000 \times 6.000 + (1.070 \times 6.600 + 0.700 \times 6.000) \times 0.5$	91.05	27.29	118.34	



1-2-02	$3.000*8.800+2.400*10.650+2.400*12.500+6.500*0.600+(6.000*1.770+1.070*0.600)*0.5$	91.49	27.42	118.91
1-3-01	$0.800*8.800+1.850*3.000+2.050*5.400+2.600*7.600+7.000*6.000+(1.070*6.600+0.700*6.000)*0.5$	91.05	27.29	118.34
1-3-02	$3.000*8.800+2.400*10.650+2.400*12.500+6.500*0.600+(6.000*1.770+1.070*0.600)*0.5$	91.49	27.42	118.91
1-4-01	$0.800*8.800+1.850*3.000+2.050*5.400+2.600*7.600+7.000*6.000+(1.070*6.600+0.700*6.000)*0.5$	91.05	27.29	118.34
1-4-02	$3.000*8.800+2.400*10.650+2.400*12.500+6.500*0.600+(6.000*1.770+1.070*0.600)*0.5$	91.49	27.42	118.91
1-5-01	$0.800*8.800+1.850*3.000+2.050*5.400+2.600*7.600+7.000*6.000+(1.070*6.600+0.700*6.000)*0.5$	91.05	27.29	118.34
1-5-02	$3.000*8.800+2.400*10.650+2.400*12.500+6.500*0.600+(6.000*1.770+1.070*0.600)*0.5$	91.49	27.42	118.91
1-6-01	$0.800*8.800+1.850*3.000+2.050*5.400+2.600*7.600+7.000*6.000+(1.070*6.600+0.700*6.000)*0.5$	91.05	27.29	118.34
1-6-02	$3.000*8.800+2.400*10.650+2.400*12.500+6.500*0.600+(6.000*1.770+1.070*0.600)*0.5$	91.49	27.42	118.91
1-7-01	$0.800*8.800+1.850*3.000+2.050*5.400+2.600*7.600+7.000*6.000+(1.070*6.600+0.700*6.000)*0.5$	91.05	27.29	118.34
1-7-02	$3.000*8.800+2.400*10.650+2.400*12.500+6.500*0.600+(6.000*1.770+1.070*0.600)*0.5$	91.49	27.42	118.91
1-8-01	$0.800*8.800+1.850*3.000+2.050*5.400+2.600*7.600+7.000*6.000+(1.070*6.600+0.700*6.000)*0.5$	91.05	27.29	118.34
1-8-02	$3.000*8.800+2.400*10.650+2.400*12.500+6.500*0.600+(6.000*1.770+1.070*0.600)*0.5$	91.49	27.42	118.91
1-9-01	$0.800*8.800+1.850*3.000+2.050*5.400+2.600*7.600+7.000*6.000+(1.070*6.600+0.700*6.000)*0.5$	91.05	27.29	118.34
1-9-02	$3.000*8.800+2.400*10.650+2.400*12.500+6.500*0.600+(6.000*1.770+1.070*0.600)*0.5$	91.49	27.42	118.91



1-10-01	$0.800*8.800+1.850*3.000+2.050*5.400+2.600*7.600+7.000*6.000+(1.070*6.600+0.700*6.000)*0.5$	91.05	27.29	118.34
1-10-02	$3.000*8.800+2.400*10.650+2.400*12.500+6.500*0.600+(6.000*1.770+1.070*0.600)*0.5$	91.49	27.42	118.91
1-11-01	$0.800*8.800+1.850*3.000+2.050*5.400+2.600*7.600+7.000*6.000+(1.070*6.600+0.700*6.000)*0.5$	91.05	27.29	118.34
1-11-02	$3.000*8.800+2.400*10.650+2.400*12.500+6.500*0.600+(6.000*1.770+1.070*0.600)*0.5$	91.49	27.42	118.91
1-12-01	$0.800*8.800+1.850*3.000+2.050*5.400+2.600*7.600+7.000*6.000+(1.070*6.600+0.700*6.000)*0.5$	91.05	27.29	118.34
1-12-02	$3.000*8.800+2.400*10.650+2.400*12.500+6.500*0.600+(6.000*1.770+1.070*0.600)*0.5$	91.49	27.42	118.91
1-13-01	$0.800*8.800+1.850*3.000+2.050*5.400+2.600*7.600+7.000*6.000+(1.070*6.600+0.700*6.000)*0.5$	91.05	27.29	118.34
1-13-02	$3.000*8.800+2.400*10.650+2.400*12.500+6.500*0.600+(6.000*1.770+1.070*0.600)*0.5$	91.49	27.42	118.91
1-14-01	$0.800*8.800+1.850*3.000+2.050*5.400+2.600*7.600+7.000*6.000+(1.070*6.600+0.700*6.000)*0.5$	91.05	27.29	118.34
1-14-02	$3.000*8.800+2.400*10.650+2.400*12.500+6.500*0.600+(6.000*1.770+1.070*0.600)*0.5$	91.49	27.42	118.91
1-15-01	$0.800*8.800+1.850*3.000+2.050*5.400+2.600*7.600+7.000*6.000+(1.070*6.600+0.700*6.000)*0.5$	91.05	27.29	118.34
1-15-02	$3.000*8.800+2.400*10.650+2.400*12.500+6.500*0.600+(6.000*1.770+1.070*0.600)*0.5$	91.49	27.42	118.91
1-16-01	$0.800*8.800+1.850*3.000+2.050*5.400+2.600*7.600+7.000*6.000+(1.070*6.600+0.700*6.000)*0.5$	91.05	27.29	118.34
1-16-02	$3.000*8.800+2.400*10.650+2.400*12.500+6.500*0.600+(6.000*1.770+1.070*0.600)*0.5$	91.49	27.42	118.91
1-17-01	$0.800*8.800+1.850*3.000+2.050*5.400+2.600*7.600+7.000*6.000+(1.070*6.600+0.700*6.000)*0.5$	91.05	27.29	118.34

1-17-02	$3.000 \times 8.800 + 2.400 \times 10.650 + 2.400 \times 12.500 + 6.500 \times 0.600 + (6.000 \times 1.770 + 1.070 \times 0.600) \times 0.5$	91.49	27.42	118.91
1-18-01	$0.800 \times 8.800 + 1.850 \times 3.000 + 2.050 \times 5.400 + 2.600 \times 7.600 + 7.000 \times 6.000 + (1.070 \times 6.600 + 0.700 \times 6.000) \times 0.5$	91.05	27.29	118.34
1-18-02	$3.000 \times 8.800 + 2.400 \times 10.650 + 2.400 \times 12.500 + 6.500 \times 0.600 + (6.000 \times 1.770 + 1.070 \times 0.600) \times 0.5$	91.49	27.42	118.91
合计		3103.18	930.07	4038.25
功能区 4				
分摊系数计算式			分摊系数值	
K1+K20+K23 分摊			0.287294	
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
2-1-01	$3.000 \times 8.800 + 9.500 \times 4.800 + 0.600 \times 3.500 + (3.700 \times 1.770) \times 0.5$	77.37	22.23	99.60
2-1-02	$8.800 \times 0.800 + 2.200 \times 8.600 + 2.400 \times 10.650 + 2.400 \times 12.500 + 6.500 \times 0.600 + (6.000 \times 1.770 + 1.070 \times 0.700) \times 0.5$	91.10	26.17	117.27
2-2-01	$0.600 \times 6.500 + 12.500 \times 2.400 + 10.650 \times 2.400 + 8.800 \times 3.000 + (1.770 \times 6.000 + 0.600 \times 1.070) \times 0.5$	91.49	26.29	117.78
2-2-02	$0.800 \times 8.800 + 1.850 \times 3.000 + 2.050 \times 5.400 + 2.600 \times 7.600 + 7.000 \times 6.000 + (6.000 \times 1.770 + 1.070 \times 0.600) \times 0.5$	91.05	26.16	117.21
2-3-01	$0.600 \times 6.500 + 12.500 \times 2.400 + 10.650 \times 2.400 + 8.800 \times 3.000 + (1.770 \times 6.000 + 0.600 \times 1.070) \times 0.5$	91.49	26.29	117.78
2-3-02	$0.800 \times 8.800 + 1.850 \times 3.000 + 2.050 \times 5.400 + 2.600 \times 7.600 + 7.000 \times 6.000 + (6.000 \times 1.770 + 1.070 \times 0.600) \times 0.5$	91.05	26.16	117.21
2-4-01	$0.600 \times 6.500 + 12.500 \times 2.400 + 10.650 \times 2.400 + 8.800 \times 3.000 + (1.770 \times 6.000 + 0.600 \times 1.070) \times 0.5$	91.49	26.29	117.78
2-4-02	$0.800 \times 8.800 + 1.850 \times 3.000 + 2.050 \times 5.400 + 2.600 \times 7.600 + 7.000 \times 6.000 + (6.000 \times 1.770 + 1.070 \times 0.600) \times 0.5$	91.05	26.16	117.21
2-5-01	$0.600 \times 6.500 + 12.500 \times 2.400 + 10.650 \times 2.400 + 8.800 \times 3.000 + (1.770 \times 6.000 + 0.600 \times 1.070) \times 0.5$	91.49	26.29	117.78
2-5-02	$0.800 \times 8.800 + 1.850 \times 3.000 + 2.050 \times 5.400 + 2.600 \times 7.600 + 7.000 \times 6.000 + (6.000 \times 1.770 + 1.070 \times 0.600) \times 0.5$	91.05	26.16	117.21
2-6-01	$0.600 \times 6.500 + 12.500 \times 2.400 + 10.650 \times 2.400 + 8.800 \times 3.000 + (1.770 \times 6.000 + 0.600 \times 1.070) \times 0.5$	91.49	26.29	117.78

2-14-01	$0.600 \times 6.500 + 12.500 \times 2.400 + 10.650 \times 2.400 + 8.800 \times 3.000 + (1.770 \times 6.000 + 0.600 \times 1.070) \times 0.5$	91.49	26.29	117.78
2-14-02	$0.800 \times 8.800 + 1.850 \times 3.000 + 2.050 \times 5.400 + 2.600 \times 7.600 + 7.000 \times 6.000 + (6.000 \times 1.770 + 1.070 \times 0.600) \times 0.5$	91.05	26.16	117.21
2-15-01	$0.600 \times 6.500 + 12.500 \times 2.400 + 10.650 \times 2.400 + 8.800 \times 3.000 + (1.770 \times 6.000 + 0.600 \times 1.070) \times 0.5$	91.49	26.29	117.78
2-15-02	$0.800 \times 8.800 + 1.850 \times 3.000 + 2.050 \times 5.400 + 2.600 \times 7.600 + 7.000 \times 6.000 + (6.000 \times 1.770 + 1.070 \times 0.600) \times 0.5$	91.05	26.16	117.21
2-16-01	$0.600 \times 6.500 + 12.500 \times 2.400 + 10.650 \times 2.400 + 8.800 \times 3.000 + (1.770 \times 6.000 + 0.600 \times 1.070) \times 0.5$	91.49	26.29	117.78
2-16-02	$0.800 \times 8.800 + 1.850 \times 3.000 + 2.050 \times 5.400 + 2.600 \times 7.600 + 7.000 \times 6.000 + (6.000 \times 1.770 + 1.070 \times 0.600) \times 0.5$	91.05	26.16	117.21
2-17-01	$0.600 \times 6.500 + 12.500 \times 2.400 + 10.650 \times 2.400 + 8.800 \times 3.000 + (1.770 \times 6.000 + 0.600 \times 1.070) \times 0.5$	91.49	26.29	117.78
2-17-02	$0.800 \times 8.800 + 1.850 \times 3.000 + 2.050 \times 5.400 + 2.600 \times 7.600 + 7.000 \times 6.000 + (6.000 \times 1.770 + 1.070 \times 0.600) \times 0.5$	91.05	26.16	117.21
2-18-01	$0.600 \times 6.500 + 12.500 \times 2.400 + 10.650 \times 2.400 + 8.800 \times 3.000 + (1.770 \times 6.000 + 0.600 \times 1.070) \times 0.5$	91.49	26.29	117.78
2-18-02	$0.800 \times 8.800 + 1.850 \times 3.000 + 2.050 \times 5.400 + 2.600 \times 7.600 + 7.000 \times 6.000 + (6.000 \times 1.770 + 1.070 \times 0.600) \times 0.5$	91.05	26.16	117.21
合计		3271.65	940.05	4211.70
功能区 5				
分摊系数计算式			分摊系数值	
K1+K24+K25 分摊			0.697514	
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
-1-01	$0.800 \times 2.800 + 3.900 \times 3.900 + 3.900 \times 15.100 + 2.100 \times 1.500 + 2.200 \times 2.600 + 10.200 \times 1.500 + 7.400 \times 4.500 + 1.400 \times 6.400 + 8.800 \times 8.400 + 5.400 \times 12.900 + (-0.900 \times 1.850) + (-0.900 \times 1.850) + (-0.900 \times 1.850) + (-0.900 \times 1.850)$	279.69	195.09	474.78
合计		279.69	195.09	474.78



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）7#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	1	1层社区服务设施、文体设施； 2~18层1单元住宅
步梯1，电梯1~2，前室1，电井1，水井1	2~18	2~18层1单元住宅
步梯2，电梯3~4，前室2，电井2，水井2	1~18	2单元住宅
步梯1~2，电梯1~4，前室1~2，电井1~2，水井1~2，消毒室，密闭通道，送风机房1，排烟机房1~2，风井1~2	-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



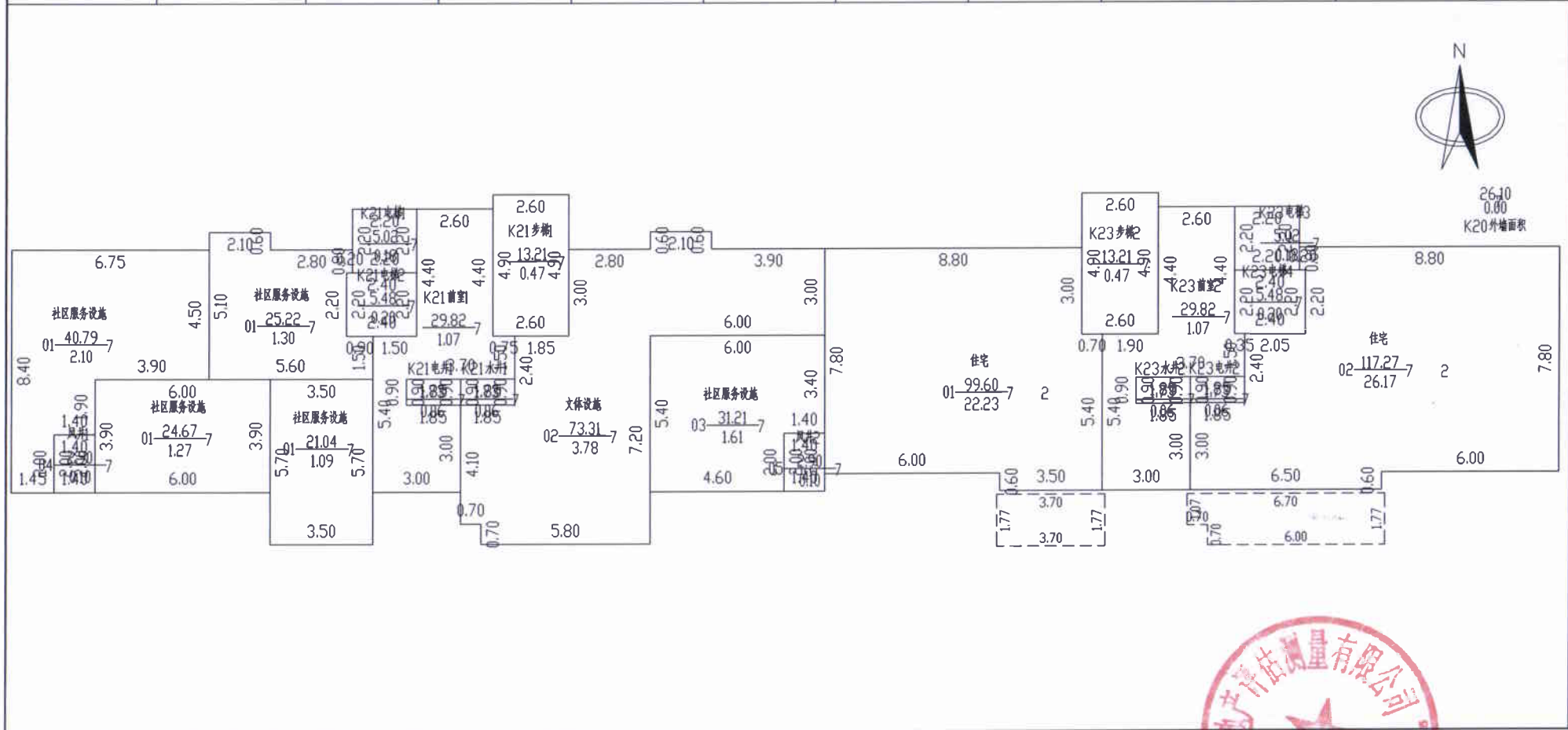
设计单位（盖章）



经办人签字：刘柏统

南阳市房产分层图

房产坐落	宛城区润河路以南、溧源路以西				建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m ²)	379.16	
房地号	46-107-3南阳中关村科技产业园商住配套项目-7#住宅楼				建成年份	2025	共有分摊面积(m ²)	59.75	
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)	439.91



2025年12月25日

比例 1: 200

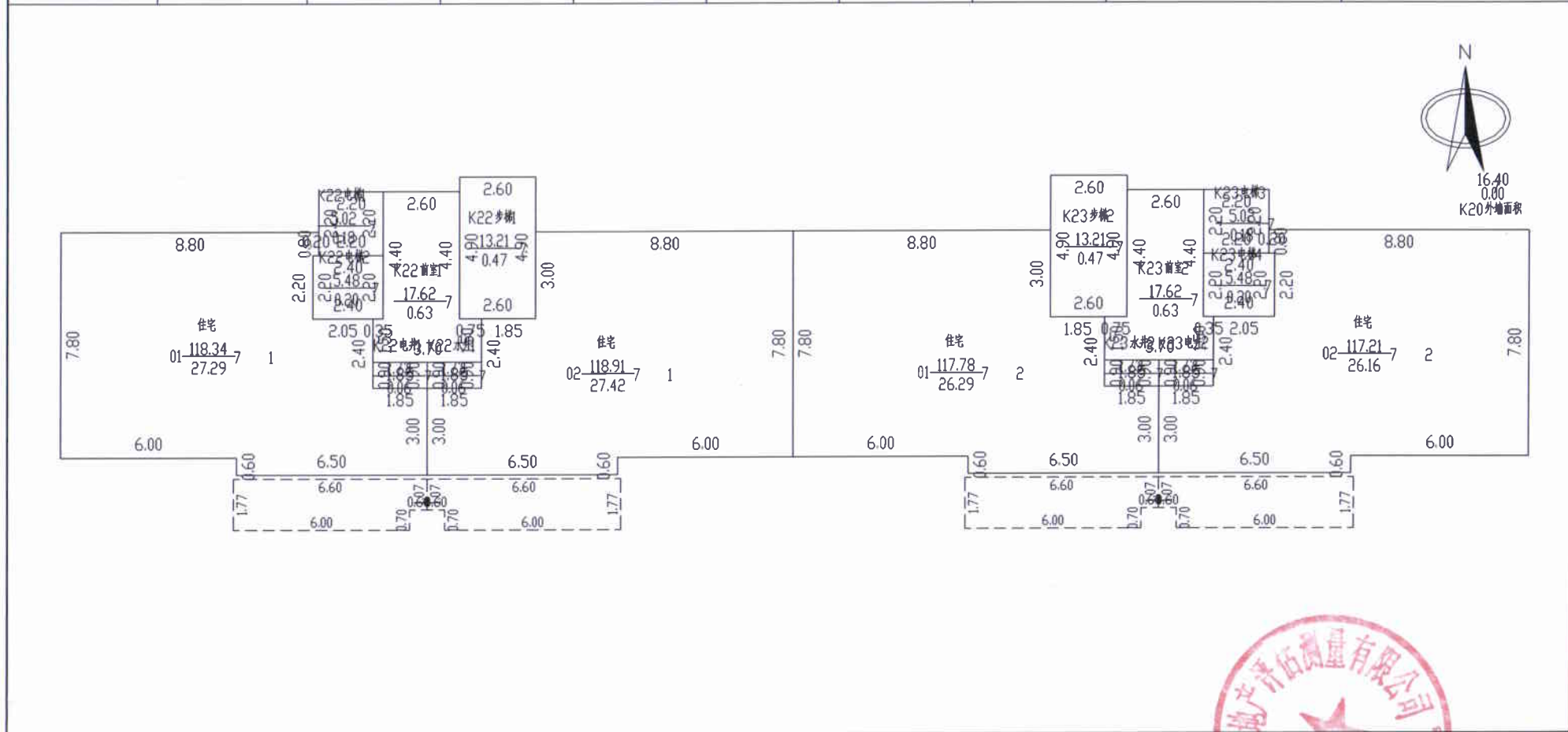
河南恒泰祥房地产评估测量有限公司

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				建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m ²)	365.08	
房地号	46-107-3南阳中关村科技产业园商住配套项目-7#住宅楼				建成年份	2025	共有分摊面积(m ²)	107.16	
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)	472.24



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				建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m ²)	45.72	
房地号	46-107-3南阳中关村科技产业园商住配套项目-7#住宅楼				建成年份	2025	共有分摊面积(m ²)	1.70	
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)	47.42



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

