

南阳市房产面积实测绘报告书

测绘单位自编号： HTX/CF20251018-08

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）8#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）、《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(三期)-119-8#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	21	地上层数	18	总建筑面积	9713.13	套内面积	7436.14		
				地下层数	3			分摊面积	2276.99		
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
	出屋面梯间	剪力墙	出屋面层	47.44		4	出屋面层	共	共	共	共
	风井	剪力墙	1	2.91		1	1	共	共	共	共
	商业	剪力墙	1	43.55		1	1	共	共	共	共
	设备间	剪力墙	-3, -2, -1	1397.55		3	-3, -2, -1	共	共	共	共
	文体设施	剪力墙	1	34.65		1	1	共	共	共	共
	物业管理用房	剪力墙	1	210.53		1	1	共	共	共	共
	住宅	剪力墙	1~18	7976.50	68		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-119-8#住宅楼				
幢套内面积	7436.14	房屋共用面积	2276.99	房屋总建筑面积	9713.13

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、105、01~04	81.91	风井、出屋面层
功能区 2	1-101~1-1801	3167.85	1 单元住宅
功能区 3	101、102、2-201~2-1802	3196.31	2 单元住宅、配建
功能区 4	-101~-301	990.06	

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	302.60	302.60
K21 分摊	1 单元核心筒	789.33	819.14
K22 分摊	2 单元核心筒	777.57	806.94
K23 分摊	地下外半墙	36.89	36.89
K24 分摊	地下核心筒	369.22	379.62

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~-3 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。

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	8012.68
K21 分摊	功能区 2	3167.86
K22 分摊	功能区 3	3196.31
K23 分摊	功能区 4、K24	1359.24
K24 分摊	功能区 4	990.06

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	0.037765	$302.60/8012.68$
K21 分摊	0.258578	$819.14/3167.86$
K22 分摊	0.25246	$806.94/3196.31$
K23 分摊	0.028163	$36.89/1359.24$
K24 分摊	0.383431	$379.62/990.06$

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（三期）-119-8#住宅楼				
房屋套内面积	7436.14	房屋分摊面积	2276.99	房屋总建筑面积	9713.13
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			0.037765		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积	
1-03	$4.500 \times 4.950 + 3.900 \times 2.850$	33.39	1.26	34.65	
1-05	1.400×2.000	2.80	0.11	2.91	
01	$2.200 \times 4.400 + 2.200 \times 0.200$	10.12	0.38	10.50	
02	2.600×4.900	12.74	0.48	13.22	
03	2.600×4.900	12.74	0.48	13.22	
04	$2.200 \times 4.400 + 2.200 \times 0.200$	10.12	0.38	10.50	
合计		81.91	3.09	85.00	
功能区 2					
分摊系数计算式			分摊系数值		
K1+K20+K21 分摊			0.296343		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积	
1-1-01	$0.800 \times 8.800 + 1.850 \times 3.000 + 2.050 \times 5.400 + 2.600 \times 7.600 + 7.000 \times 6.000 + (1.070 \times 6.700 + 0.700 \times 6.000) \times 0.5$	91.10	27.00	118.10	
1-1-02	$3.000 \times 8.800 + 4.800 \times 9.500 + 3.500 \times 0.600 + (3.700 \times 1.770) \times 0.5$	77.37	22.93	100.30	
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	26.98	118.03	
1-2-02	$3.000 \times 8.800 + 2.400 \times 10.650 + 2.400 \times 12.500 + 6.500 \times 0.600 + (6.000 \times 1.770 + 1.070 \times 0.600) \times 0.5$	91.49	27.11	118.60	
1-3-01	$0.800 \times 8.800 + 1.850 \times 3.000 + 2.050 \times 5.400 + 2.600 \times 7.600 + 7.000 \times 6.000 + (1.070 \times 6.600 + 0.700 \times 6.000) \times 0.5$	91.05	26.98	118.03	

合计		3167.86	938.71	4106.57
功能区 3				
分摊系数计算式		分摊系数值		
K1+K20+K23 分摊		0.290225		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
1-01	$0.700 \times 5.800 + 1.400 \times 6.400 + 4.600 \times 8.400 + 5.500 \times 2.800 + 4.650 \times 6.500 + 2.550 \times 4.100 + 1.150 \times 4.800 + 5.700 \times 4.650 + 6.000 \times 3.900$	163.17	47.36	210.53
1-02	$8.550 \times 1.500 + 2.200 \times 6.500 + 6.700 \times 0.800 + 0.600 \times 2.100$	33.75	9.80	43.55
2-2-01	$3.000 \times 8.800 + 2.400 \times 10.650 + 2.400 \times 12.500 + 6.500 \times 0.600 + (1.070 \times 6.600 + 0.700 \times 6.000) \times 0.5$	91.49	26.55	118.04
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	26.43	117.48
2-3-01	$3.000 \times 8.800 + 2.400 \times 10.650 + 2.400 \times 12.500 + 6.500 \times 0.600 + (1.070 \times 6.600 + 0.700 \times 6.000) \times 0.5$	91.49	26.55	118.04
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	26.43	117.48
2-4-01	$3.000 \times 8.800 + 2.400 \times 10.650 + 2.400 \times 12.500 + 6.500 \times 0.600 + (1.070 \times 6.600 + 0.700 \times 6.000) \times 0.5$	91.49	26.55	118.04
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	26.43	117.48
2-5-01	$3.000 \times 8.800 + 2.400 \times 10.650 + 2.400 \times 12.500 + 6.500 \times 0.600 + (1.070 \times 6.600 + 0.700 \times 6.000) \times 0.5$	91.49	26.55	118.04
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	26.43	117.48
2-6-01	$3.000 \times 8.800 + 2.400 \times 10.650 + 2.400 \times 12.500 + 6.500 \times 0.600 + (1.070 \times 6.600 + 0.700 \times 6.000) \times 0.5$	91.49	26.55	118.04
2-6-02	$0.800 \times 8.800 + 1.850 \times 3.000 + 2.050 \times 5.400 + 2.600 \times 7.600 + 7.000 \times 6.000 + (6.000 \times 1.770 + 1.070 \times 0.600) \times 0.5$	91.05	26.43	117.48
2-7-01	$3.000 \times 8.800 + 2.400 \times 10.650 + 2.400 \times 12.500 + 6.500 \times 0.600 + (1.070 \times 6.600 + 0.700 \times 6.000) \times 0.5$	91.49	26.55	118.04



2-7-02	$0.800*8.800+1.850*3.000+2.050*5.400+2.600*7.600+7.000*6.000+(6.000*1.770+1.070*0.600)*0.5$	91.05	26.43	117.48
2-8-01	$3.000*8.800+2.400*10.650+2.400*12.500+6.500*0.600+(1.070*6.600+0.700*6.000)*0.5$	91.49	26.55	118.04
2-8-02	$0.800*8.800+1.850*3.000+2.050*5.400+2.600*7.600+7.000*6.000+(6.000*1.770+1.070*0.600)*0.5$	91.05	26.43	117.48
2-9-01	$3.000*8.800+2.400*10.650+2.400*12.500+6.500*0.600+(1.070*6.600+0.700*6.000)*0.5$	91.49	26.55	118.04
2-9-02	$0.800*8.800+1.850*3.000+2.050*5.400+2.600*7.600+7.000*6.000+(6.000*1.770+1.070*0.600)*0.5$	91.05	26.43	117.48
2-10-01	$3.000*8.800+2.400*10.650+2.400*12.500+6.500*0.600+(1.070*6.600+0.700*6.000)*0.5$	91.49	26.55	118.04
2-10-02	$0.800*8.800+1.850*3.000+2.050*5.400+2.600*7.600+7.000*6.000+(6.000*1.770+1.070*0.600)*0.5$	91.05	26.43	117.48
2-11-01	$3.000*8.800+2.400*10.650+2.400*12.500+6.500*0.600+(1.070*6.600+0.700*6.000)*0.5$	91.49	26.55	118.04
2-11-02	$0.800*8.800+1.850*3.000+2.050*5.400+2.600*7.600+7.000*6.000+(6.000*1.770+1.070*0.600)*0.5$	91.05	26.43	117.48
2-12-01	$3.000*8.800+2.400*10.650+2.400*12.500+6.500*0.600+(1.070*6.600+0.700*6.000)*0.5$	91.49	26.55	118.04
2-12-02	$0.800*8.800+1.850*3.000+2.050*5.400+2.600*7.600+7.000*6.000+(6.000*1.770+1.070*0.600)*0.5$	91.05	26.43	117.48
2-13-01	$3.000*8.800+2.400*10.650+2.400*12.500+6.500*0.600+(1.070*6.600+0.700*6.000)*0.5$	91.49	26.55	118.04
2-13-02	$0.800*8.800+1.850*3.000+2.050*5.400+2.600*7.600+7.000*6.000+(6.000*1.770+1.070*0.600)*0.5$	91.05	26.43	117.48
2-14-01	$3.000*8.800+2.400*10.650+2.400*12.500+6.500*0.600+(1.070*6.600+0.700*6.000)*0.5$	91.49	26.55	118.04
2-14-02	$0.800*8.800+1.850*3.000+2.050*5.400+2.600*7.600+7.000*6.000+(6.000*1.770+1.070*0.600)*0.5$	91.05	26.43	117.48

2-15-01	$3.000 \times 8.800 + 2.400 \times 10.650 + 2.400 \times 12.500 + 6.500 \times 0.600 + (1.070 \times 6.600 + 0.700 \times 6.000) \times 0.5$	91.49	26.55	118.04
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	26.43	117.48
2-16-01	$3.000 \times 8.800 + 2.400 \times 10.650 + 2.400 \times 12.500 + 6.500 \times 0.600 + (1.070 \times 6.600 + 0.700 \times 6.000) \times 0.5$	91.49	26.55	118.04
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	26.43	117.48
2-17-01	$3.000 \times 8.800 + 2.400 \times 10.650 + 2.400 \times 12.500 + 6.500 \times 0.600 + (1.070 \times 6.600 + 0.700 \times 6.000) \times 0.5$	91.49	26.55	118.04
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	26.43	117.48
2-18-02	$0.800 \times 8.800 + 1.150 \times 1.500 + 0.900 \times 5.400 + 2.600 \times 7.600 + 7.000 \times 6.000 + (3.800 \times 1.770) \times 0.5$	78.75	22.86	101.61
合计		3196.31	927.70	4124.01
功能区 4				
分摊系数计算式		分摊系数值		
K1+K24+K25 分摊		0.411594		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
-3-01	$8.400 \times 3.900 + 0.800 \times 8.800 + 8.600 \times 7.600 + 3.000 \times 17.600 + 5.400 \times 16.400 + 21.100 \times 1.500 + 15.100 \times 3.900 + -0.950 \times 1.850 + -0.950 \times 1.850 + -0.950 \times 1.850 + -0.950 \times 1.850$	330.02	135.83	465.85
-2-01	$8.400 \times 3.900 + 0.800 \times 8.800 + 8.600 \times 7.600 + 3.000 \times 17.600 + 5.400 \times 16.400 + 21.100 \times 1.500 + 15.100 \times 3.900 + -0.950 \times 1.850 + -0.950 \times 1.850 + -0.950 \times 1.850 + -0.950 \times 1.850$	330.02	135.83	465.85
-1-01	$8.400 \times 3.900 + 0.800 \times 8.800 + 8.600 \times 7.600 + 3.000 \times 17.600 + 5.400 \times 16.400 + 21.100 \times 1.500 + 15.100 \times 3.900 + -0.950 \times 1.850 + -0.950 \times 1.850 + -0.950 \times 1.850 + -0.950 \times 1.850$	330.02	135.83	465.85
合计		990.06	407.49	1397.55

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）8#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	1~18	1~18层1单元住宅
步梯2，电梯3~4，前室2，电井2，水井2	1~18	1层物业管理用房、商业；2~18层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，送风机房1，风井1~4，排烟机房1	-1~-3	-1~-3
外墙设计厚度说明：-1~-3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



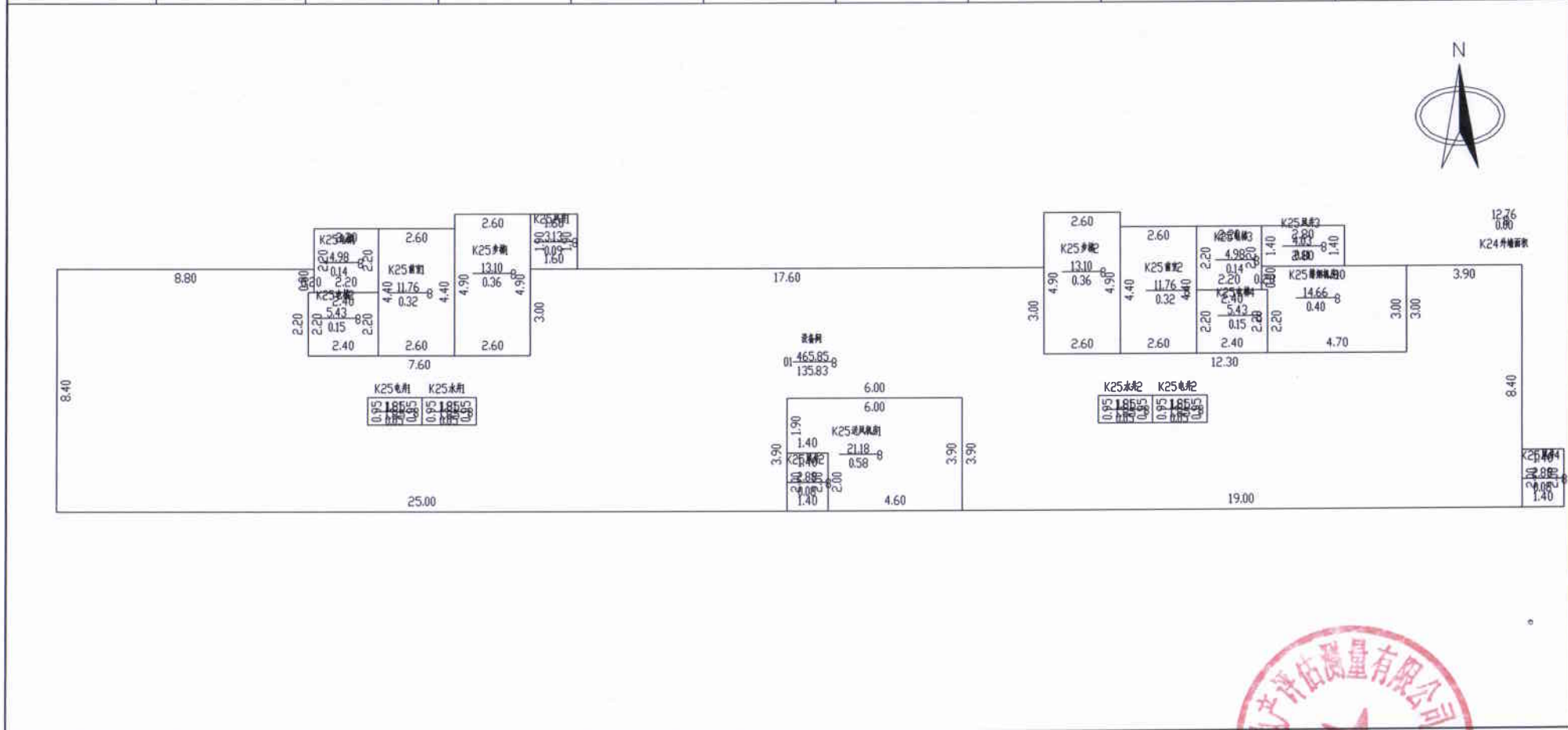
设计单位（盖章）



经办人签字： *王明统*

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)	330.02	
房地号	46-107-3南阳中关村科技产业园商住配套项目-8#住宅楼				建成年份	2025	共有分摊面积(m ²)	135.83	
总层数	21	地上层数	18	地下层数	3	所在层数	-3	产权面积(m ²)	465.85



2025年12月25日

比例 1: 200

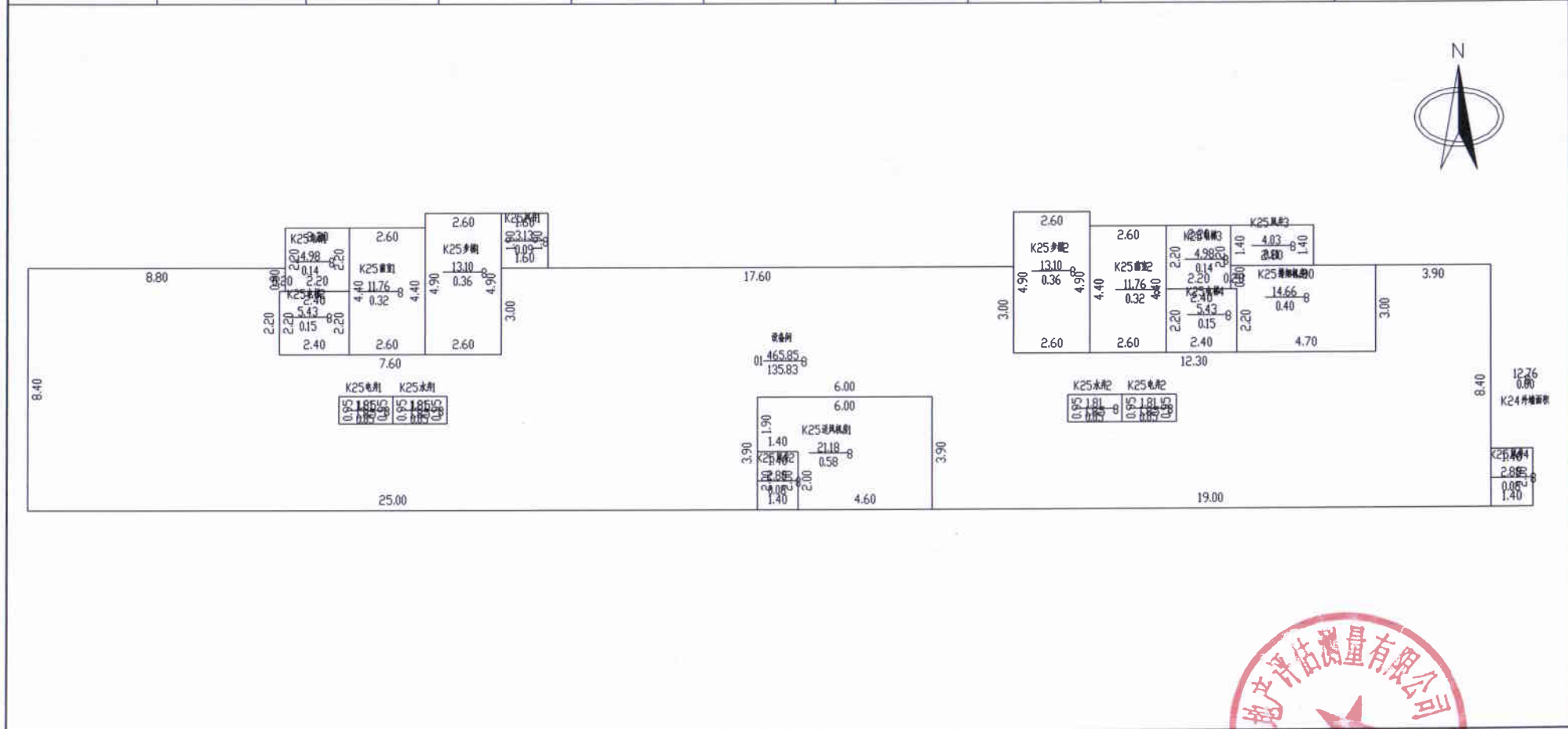
河南恒泰祥房地产评估测量有限公司

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)	330.02	
房地号	46-107-3南阳中关村科技产业园商住配套项目-8#住宅楼				建成年份	2025	共有分摊面积(m ²)	135.83	
总层数	21	地上层数	18	地下层数	3	所在层数	-1	产权面积(m ²)	465.85



2025年12月25日

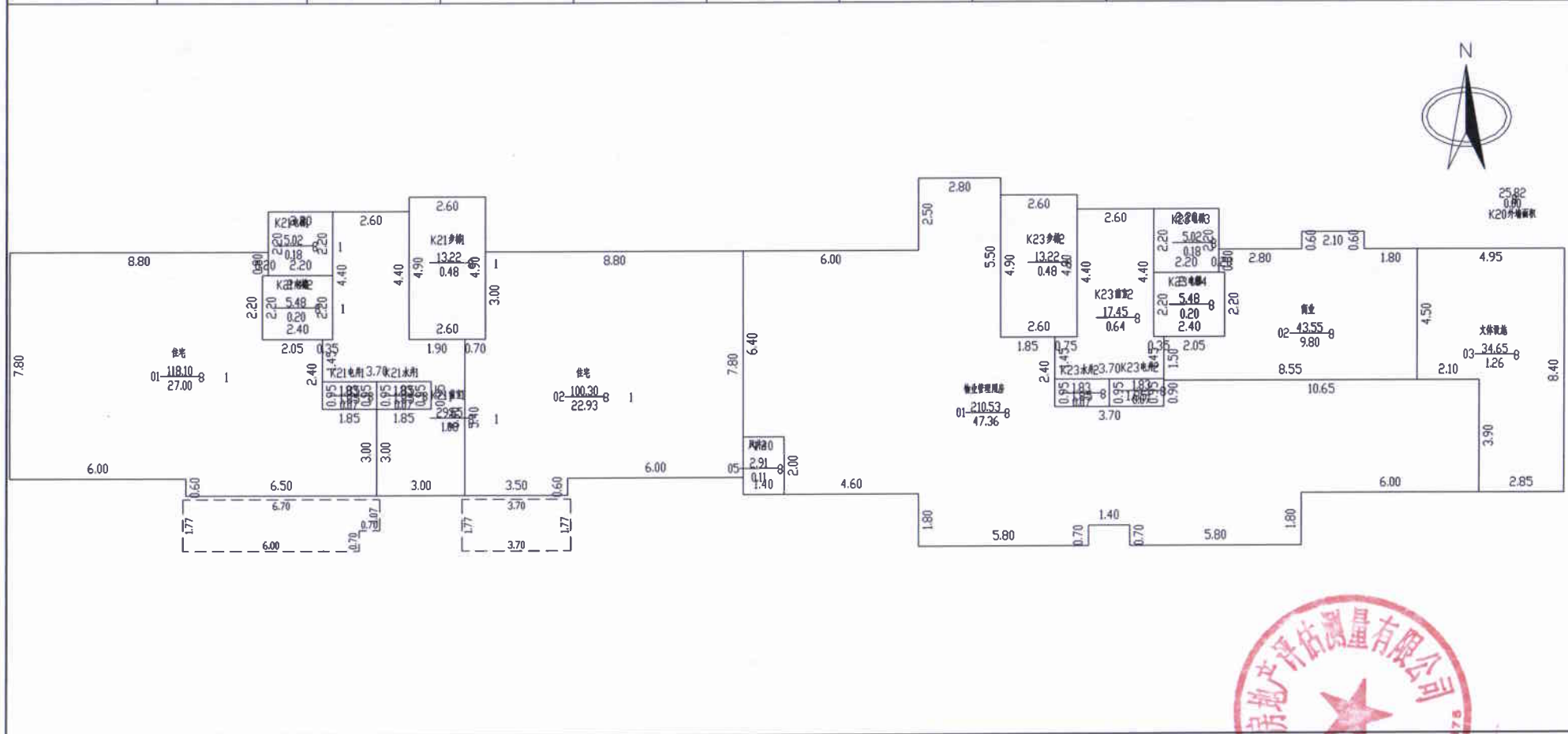
比例 1: 200

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				建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m ²)	401.58
房地号	46-107-3南阳中关村科技产业园商住配套项目-8#住宅楼				建成年份	2025	共有分摊面积(m ²)	108.45
总层数	21	地上层数	18	地下层数	3	所在层数	产权面积(m ²)	510.03



2025年12月25日

比例 1: 200

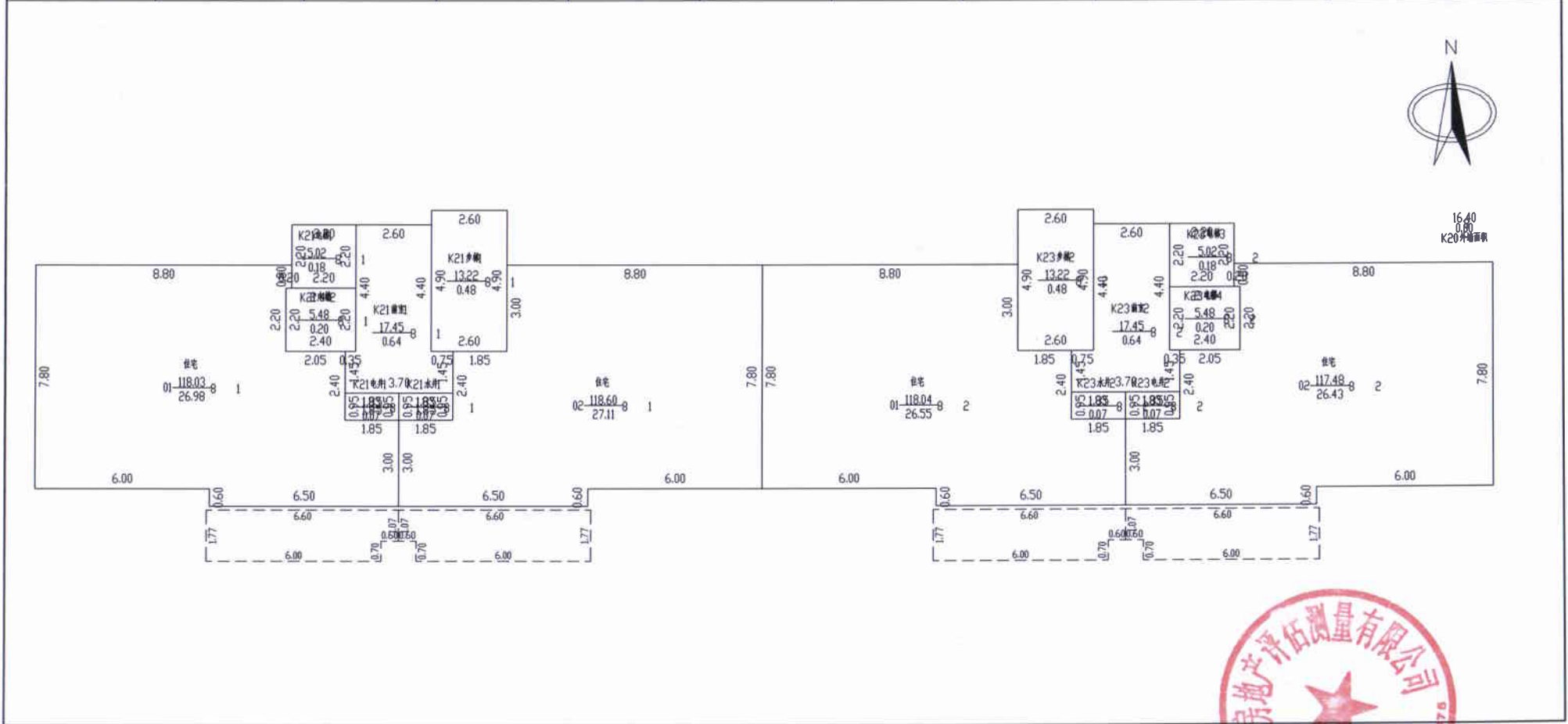
河南恒泰祥房地产评估测量有限公司

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-8#住宅楼				建成年份	2025	共有分摊面积(m ²)	107.07	
总层数	21	地上层数	18	地下层数	3	所在层数	2~17	产权面积(m ²)	472.15



2025年12月25日

比例 1: 200

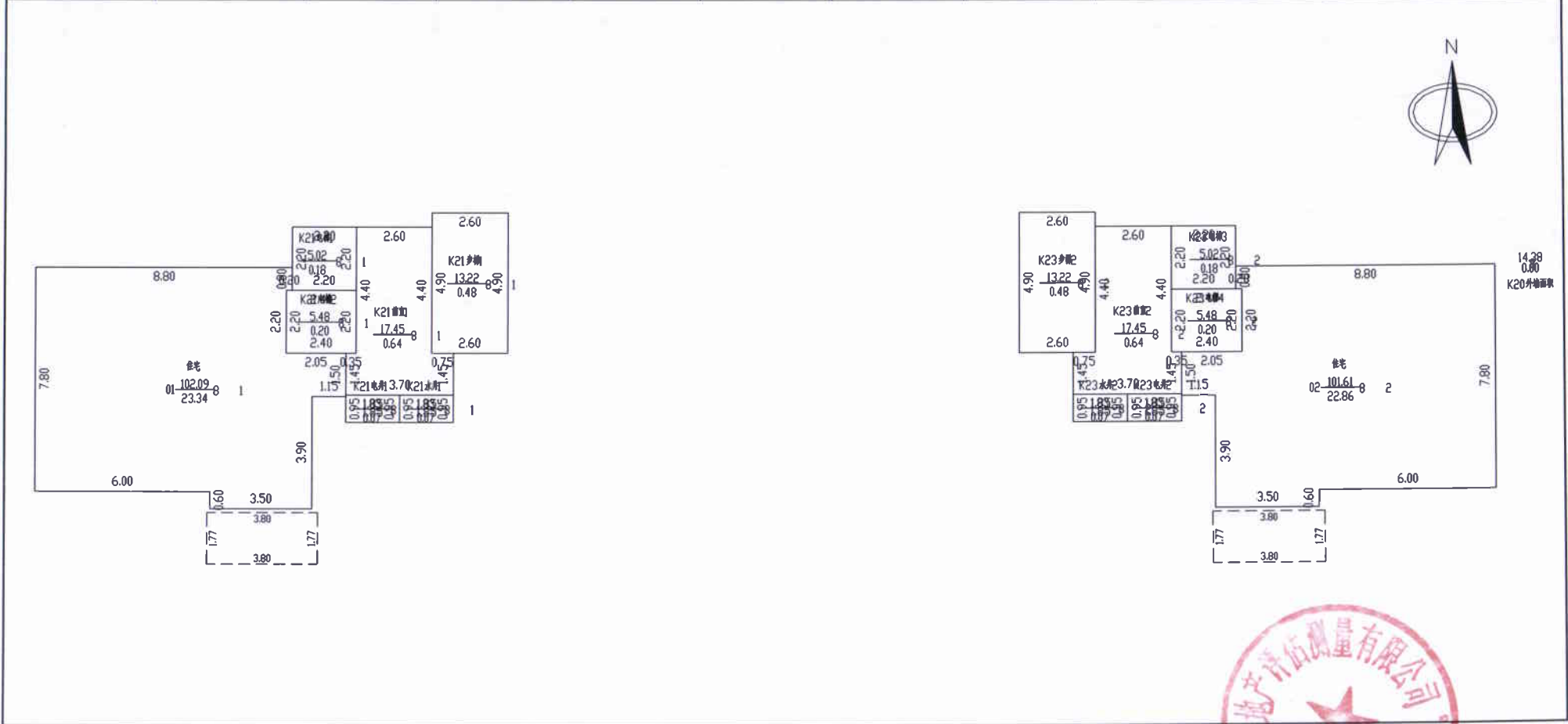
河南恒泰祥房地产评估测量有限公司

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)	157.50	
房地号	46-107-3南阳中关村科技产业园商住配套项目-8#住宅楼				建成年份	2025	共有分摊面积(m ²)	46.20	
总层数	21	地上层数	18	地下层数	3	所在层数	18	产权面积(m ²)	203.70



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-8#住宅楼				建成年份	2025	共有分摊面积(m ²)	1.72	
总层数	21	地上层数	18	地下层数	3	所在层数	出屋面层	产权面积(m ²)	47.44



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

