

南阳市房产面积实测绘报告书

测绘单位自编号： HTX/CF20251018-13

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）13#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-13#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	7886.93	套内面积	6065.97		
				地下层数	1			分摊面积	1820.96		
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
	出屋面层	剪力墙	出屋面层	47.12		6	出屋面层	共	共	共	共
	排烟井 1	剪力墙	1	3.75		1	1	共	共	共	共
	设备用房	剪力墙	-1	425.84		1	-1	共	共	共	共
	送风井 1	剪力墙	1	3.75		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-119-13#住宅楼				
幢套内面积	6065.97	房屋共用面积	1820.96	房屋总建筑面积	7886.93
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		52.40	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		267.90	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	303.752	
K21 分摊	1 单元核心筒		679.64	708.483	
K22 分摊	2 单元核心筒		679.69	708.525	
K23 分摊	地下外半墙		11.26	150.557	
K24 分摊	地下核心筒		127.25		
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			7157.388	
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			414.420	
K24 分摊	功能区 4			267.900	
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	$303.752/7157.388$			
K21 分摊	0.246613	$708.483/2872.854$			
K22 分摊	0.246631	$708.525/2872.814$			
K23 分摊	0.027954	$11.42/414.420$			
K24 分摊	0.474709	$150.557/267.900$			
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-13#住宅楼				
房屋套内面积	6065.97	房屋分摊面积	1820.96	房屋总建筑面积	7886.93
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			0.042439		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积	
1-01	4.0*0.9000	3.60	0.15	3.75	
1-02	0.9000*4.0	3.60	0.15	3.75	
01	2.2000*2.4000	5.28	0.22	5.50	
02	2.6000*4.8000	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	2.6000*4.8000	12.48	0.53	13.01	
06	2.2000*2.2000	4.84	0.21	5.05	
合计		52.40	2.22	54.62	
功能区 2					
分摊系数计算式			分摊系数值		
K1+K20+K21 分摊			0.289052		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积	
1-1-01	2.2000*2.4000+0.3000*3.5000+2.7000*10.0+2.6000*8.3500+6.3000*1.2000+3.4000*2.9000+2.5000*2.6000+0.2000*1.6000+(1.0700*5.8000+0.7000*5.2500)*0.5	84.22	24.34	108.57	
1-1-02	0.8000*5.0+9.6000*2.6000+6.1000*2.7000+4.4500*2.6000+4.0*2.6000+0.6000*2.4000+(4.8500*1.7700+1.0700*0.5500)*0.5	73.43	21.22	94.65	
1-2-01	2.4000*2.2000+0.9000*6.8000+10.2000*2.6000+6.5000*2.7000+4.8500*2.6000+0.3000*4.6000+3.8000*2.5000+0.2000*1.6000+(5.8000*0.6700+0.4000*5.5000+0.7000*4.9500)*0.5	84.06	24.30	108.35	

1-17-02	$2.4000 \times 2.2000 + 0.3000 \times 3.4000 + 9.5000 \times 2.7000 + 2.0 \times 7.8500 + 7.0500 \times 0.6000 + 2.8000 \times 4.0 + 3.4000 \times 2.4000 + (0.6700 \times 5.4000 + 4.5500 \times 1.1000 + 0.4000 \times 0.5500) \times 0.5$	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	$2.4000 \times 2.2000 + 0.3000 \times 3.4000 + 9.5000 \times 2.7000 + 2.0 \times 7.8500 + 7.0500 \times 0.6000 + 2.8000 \times 4.0 + 3.4000 \times 2.4000 + (0.6700 \times 5.4000 + 4.5500 \times 1.1000 + 0.4000 \times 0.5500) \times 0.5$	75.66	21.87	97.53
合计		2872.85	830.41	3703.18
功能区 3				
分摊系数计算式		分摊系数值		
K1+K20+K22 分摊		0.28907		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
2-1-01	$1.6500 \times 2.7000 + 2.0500 \times 5.3000 + 0.3000 \times 3.4000 + 4.7000 \times 5.8000 + 3.0 \times 5.0 + 1.6000 \times 5.2000 + 2.4000 \times 0.6000 + (1.0700 \times 5.4000 + 0.7000 \times 4.8500) \times 0.5$	72.95	21.09	94.03
2-1-02	$2.2000 \times 2.4000 + 0.8000 \times 2.9000 + 2.6000 \times 5.6000 + 3.5000 \times 6.8000 + 6.5000 \times 3.0 + 5.3000 \times 1.8500 + 2.7000 \times 1.6500 + (5.2500 \times 1.7700 + 1.0700 \times 0.5500) \times 0.5$	84.66	24.47	109.13
2-2-01	$2.2000 \times 2.4000 + 0.3000 \times 3.4000 + 2.7000 \times 9.5000 + 7.8500 \times 2.0 + 0.6000 \times 7.0500 + 4.0 \times 2.8000 + 2.2000 \times 3.4000 + 0.2000 \times 1.2000 + (5.4000 \times 0.6700 + 0.4000 \times 5.1000 + 0.7000 \times 4.5500) \times 0.5$	75.22	21.74	96.97
2-2-02	$2.2000 \times 2.4000 + 0.8000 \times 2.9000 + 2.6000 \times 5.6000 + 3.5000 \times 6.8000 + 6.5000 \times 3.0 + 5.3000 \times 1.8500 + 2.7000 \times 1.6500 + (0.6700 \times 5.8000 + 4.9500 \times 1.1000 + 0.4000 \times 0.5500) \times 0.5$	84.50	24.43	108.92
2-3-01	$2.2000 \times 2.4000 + 0.3000 \times 3.4000 + 2.7000 \times 9.5000 + 7.8500 \times 2.0 + 0.6000 \times 7.0500 + 4.0 \times 2.8000 + 2.2000 \times 3.4000 + 0.2000 \times 1.2000 + (5.4000 \times 0.6700 + 0.4000 \times 5.1000 + 0.7000 \times 4.5500) \times 0.5$	75.22	21.74	96.97
2-3-02	$2.2000 \times 2.4000 + 0.8000 \times 2.9000 + 2.6000 \times 5.6000 + 3.5000 \times 6.8000 + 6.5000 \times 3.0 + 5.3000 \times 1.8500 + 2.7000 \times 1.6500 + (0.6700 \times 5.8000 + 4.9500 \times 1.1000 + 0.4000 \times 0.5500) \times 0.5$	84.50	24.43	108.92

2-4-01	$2.2000*2.4000+0.3000*3.4000+2.7000*9.5000+7.8500*2.0+0.6000*7.0500+4.0*2.8000+2.2000*3.4000+0.2000*1.2000+(5.4000*0.6700+0.4000*5.1000+0.7000*4.5500)*0.5$	75.22	21.74	96.97
2-4-02	$2.2000*2.4000+0.8000*2.9000+2.6000*5.6000+3.5000*6.8000+6.5000*3.0+5.3000*1.8500+2.7000*1.6500+(0.6700*5.8000+4.9500*1.1000+0.4000*0.5500)*0.5$	84.50	24.43	108.92
2-5-01	$2.2000*2.4000+0.3000*3.4000+2.7000*9.5000+7.8500*2.0+0.6000*7.0500+4.0*2.8000+2.2000*3.4000+0.2000*1.2000+(5.4000*0.6700+0.4000*5.1000+0.7000*4.5500)*0.5$	75.22	21.74	96.97
2-5-02	$2.2000*2.4000+0.8000*2.9000+2.6000*5.6000+3.5000*6.8000+6.5000*3.0+5.3000*1.8500+2.7000*1.6500+(0.6700*5.8000+4.9500*1.1000+0.4000*0.5500)*0.5$	84.50	24.43	108.92
2-6-01	$2.2000*2.4000+0.3000*3.4000+2.7000*9.5000+7.8500*2.0+0.6000*7.0500+4.0*2.8000+2.2000*3.4000+0.2000*1.2000+(5.4000*0.6700+0.4000*5.1000+0.7000*4.5500)*0.5$	75.22	21.74	96.97
2-6-02	$2.2000*2.4000+0.8000*2.9000+2.6000*5.6000+3.5000*6.8000+6.5000*3.0+5.3000*1.8500+2.7000*1.6500+(0.6700*5.8000+4.9500*1.1000+0.4000*0.5500)*0.5$	84.50	24.43	108.92
2-7-01	$2.2000*2.4000+0.3000*3.4000+2.7000*9.5000+7.8500*2.0+0.6000*7.0500+4.0*2.8000+2.2000*3.4000+0.2000*1.2000+(5.4000*0.6700+0.4000*5.1000+0.7000*4.5500)*0.5$	75.22	21.74	96.97
2-7-02	$2.2000*2.4000+0.8000*2.9000+2.6000*5.6000+3.5000*6.8000+6.5000*3.0+5.3000*1.8500+2.7000*1.6500+(0.6700*5.8000+4.9500*1.1000+0.4000*0.5500)*0.5$	84.50	24.43	108.92
2-8-01	$2.2000*2.4000+0.3000*3.4000+2.7000*9.5000+7.8500*2.0+0.6000*7.0500+4.0*2.8000+2.2000*3.4000+0.2000*1.2000+(5.4000*0.6700+0.4000*5.1000+0.7000*4.5500)*0.5$	75.22	21.74	96.97
2-8-02	$2.2000*2.4000+0.8000*2.9000+2.6000*5.6000+3.5000*6.8000+6.5000*3.0+5.3000*1.8500+2.7000*1.6500+(0.6700*5.8000+4.9500*1.1000+0.4000*0.5500)*0.5$	84.50	24.43	108.92



2-14-01	$2.2000 \times 2.4000 + 0.3000 \times 3.4000 + 2.7000 \times 9.5000 + 7.8500 \times 2.0 + 0.6000 \times 7.0500 + 4.0 \times 2.8000 + 2.2000 \times 3.4000 + 0.2000 \times 1.2000 + (5.4000 \times 0.6700 + 0.4000 \times 5.1000 + 0.7000 \times 4.5500) \times 0.5$	75.22	21.74	96.97
2-14-02	$2.2000 \times 2.4000 + 0.8000 \times 2.9000 + 2.6000 \times 5.6000 + 3.5000 \times 6.8000 + 6.5000 \times 3.0 + 5.3000 \times 1.8500 + 2.7000 \times 1.6500 + (0.6700 \times 5.8000 + 4.9500 \times 1.1000 + 0.4000 \times 0.5500) \times 0.5$	84.50	24.43	108.92
2-15-01	$2.2000 \times 2.4000 + 0.3000 \times 3.4000 + 2.7000 \times 9.5000 + 7.8500 \times 2.0 + 0.6000 \times 7.0500 + 4.0 \times 2.8000 + 2.2000 \times 3.4000 + 0.2000 \times 1.2000 + (5.4000 \times 0.6700 + 0.4000 \times 5.1000 + 0.7000 \times 4.5500) \times 0.5$	75.22	21.74	96.97
2-15-02	$2.2000 \times 2.4000 + 0.8000 \times 2.9000 + 2.6000 \times 5.6000 + 3.5000 \times 6.8000 + 6.5000 \times 3.0 + 5.3000 \times 1.8500 + 2.7000 \times 1.6500 + (0.6700 \times 5.8000 + 4.9500 \times 1.1000 + 0.4000 \times 0.5500) \times 0.5$	84.50	24.43	108.92
2-16-01	$2.2000 \times 2.4000 + 0.3000 \times 3.4000 + 2.7000 \times 9.5000 + 7.8500 \times 2.0 + 0.6000 \times 7.0500 + 4.0 \times 2.8000 + 2.2000 \times 3.4000 + 0.2000 \times 1.2000 + (5.4000 \times 0.6700 + 0.4000 \times 5.1000 + 0.7000 \times 4.5500) \times 0.5$	75.22	21.74	96.97
2-16-02	$2.2000 \times 2.4000 + 0.8000 \times 2.9000 + 2.6000 \times 5.6000 + 3.5000 \times 6.8000 + 6.5000 \times 3.0 + 5.3000 \times 1.8500 + 2.7000 \times 1.6500 + (0.6700 \times 5.8000 + 4.9500 \times 1.1000 + 0.4000 \times 0.5500) \times 0.5$	84.50	24.43	108.92
2-17-01	$2.2000 \times 2.4000 + 0.3000 \times 3.4000 + 2.7000 \times 9.5000 + 7.8500 \times 2.0 + 0.6000 \times 7.0500 + 4.0 \times 2.8000 + 2.2000 \times 3.4000 + 0.2000 \times 1.2000 + (5.4000 \times 0.6700 + 0.4000 \times 5.1000 + 0.7000 \times 4.5500) \times 0.5$	75.22	21.74	96.97
2-17-02	$2.2000 \times 2.4000 + 0.8000 \times 2.9000 + 2.6000 \times 5.6000 + 3.5000 \times 6.8000 + 6.5000 \times 3.0 + 5.3000 \times 1.8500 + 2.7000 \times 1.6500 + (0.6700 \times 5.8000 + 4.9500 \times 1.1000 + 0.4000 \times 0.5500) \times 0.5$	84.50	24.43	108.92
2-18-01	$2.2000 \times 2.4000 + 0.3000 \times 3.4000 + 2.7000 \times 9.5000 + 7.8500 \times 2.0 + 0.6000 \times 7.0500 + 4.0 \times 2.8000 + 2.2000 \times 3.4000 + 0.2000 \times 1.2000 + (5.4000 \times 0.6700 + 0.4000 \times 5.1000 + 0.7000 \times 4.5500) \times 0.5$	75.22	21.74	96.97
2-18-02	$2.2000 \times 2.4000 + 0.8000 \times 2.9000 + 2.6000 \times 5.6000 + 3.5000 \times 6.8000 + 6.5000 \times 3.0 + 5.3000 \times 1.8500 + 2.7000 \times 1.6500 + (0.6700 \times 5.8000 + 4.9500 \times 1.1000 + 0.4000 \times 0.5500) \times 0.5$	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		0.589547		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
-101	$2.200 \times 3.000 + 3.000 \times 2.200 + 2.400 \times 12.000 + 3.550 \times 5.700 + 5.300 \times 4.800 + 6.900 \times 3.550 + 27.100 \times 2.700 + 1.200 \times 2.750 + 2.200 \times 11.800 + 2.600 \times 15.700 + 4.800 \times 2.600$	267.90	157.94	425.84
合计		267.90	157.94	425.84



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）13#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，送风井1，排烟机房1，排烟井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



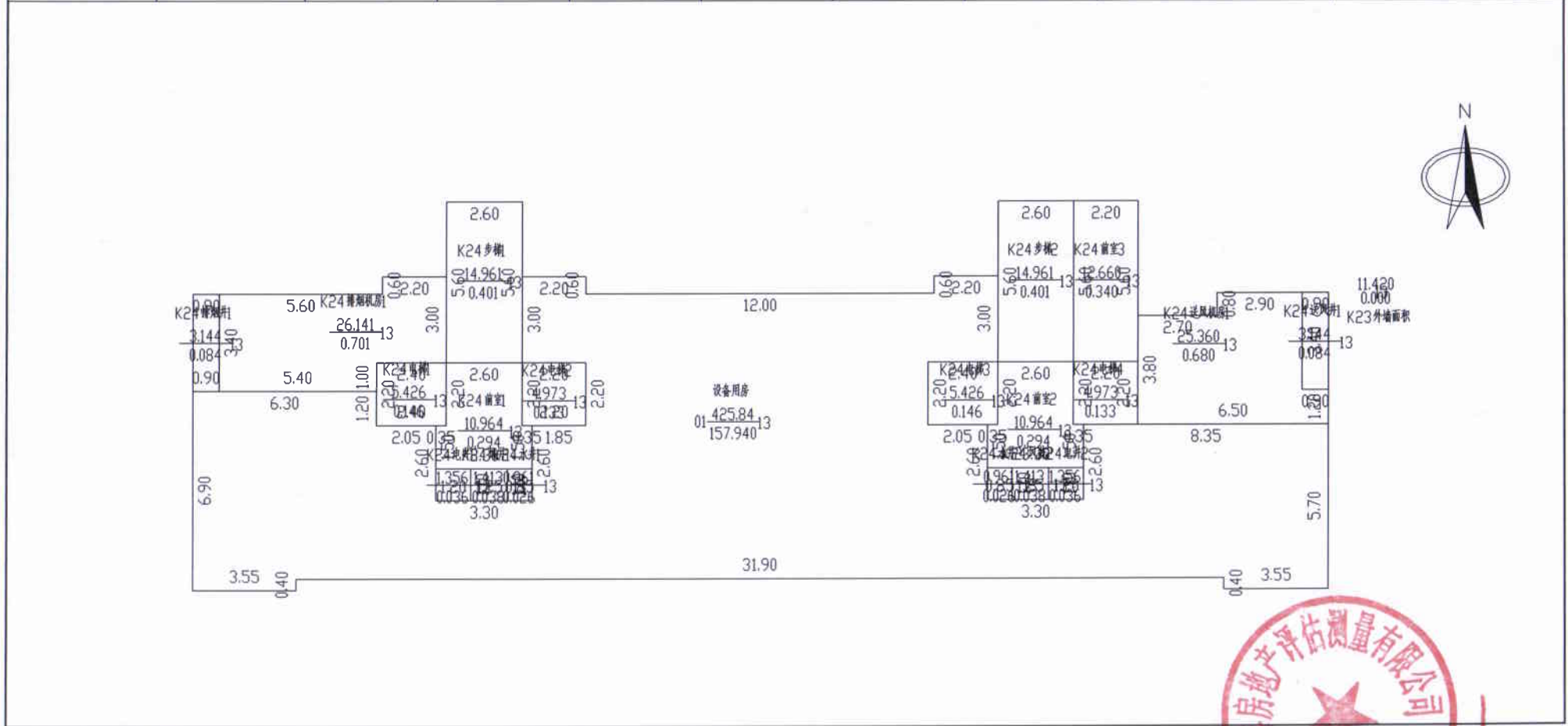
设计单位（盖章）



经办人签字：

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13#住宅楼				建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m ²)	267.900
房地号	46-107-3南阳中关村科技产业园商住配套项目-13#住宅楼				建成年份	2025	共有分摊面积(m ²)	157.940
总层数	19	地上层数	18	地下层数	1	所在层数	产权面积(m ²)	417.84



2025年12月25日

比例 1: 200

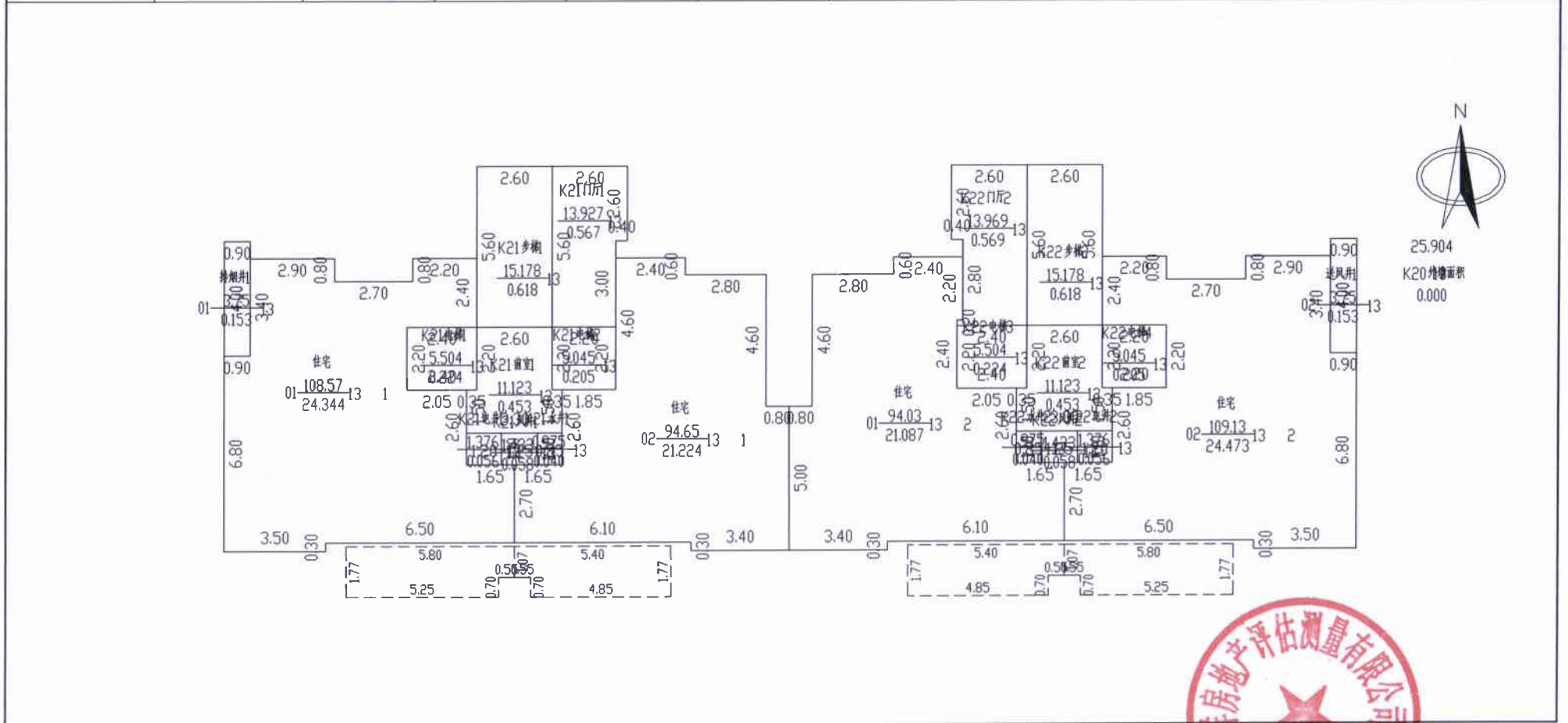
河南恒泰祥房地产评估测量有限公司

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13#住宅楼				建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m ²)	322.456
房地号	46-107-3南阳中关村科技产业园商住配套项目-13#住宅楼				建成年份	2025	共有分摊面积(m ²)	91.434
总层数	19	地上层数	18	地下层数	1	所在层数	产权面积(m ²)	413.88



2025年12月25日

比例 1: 200

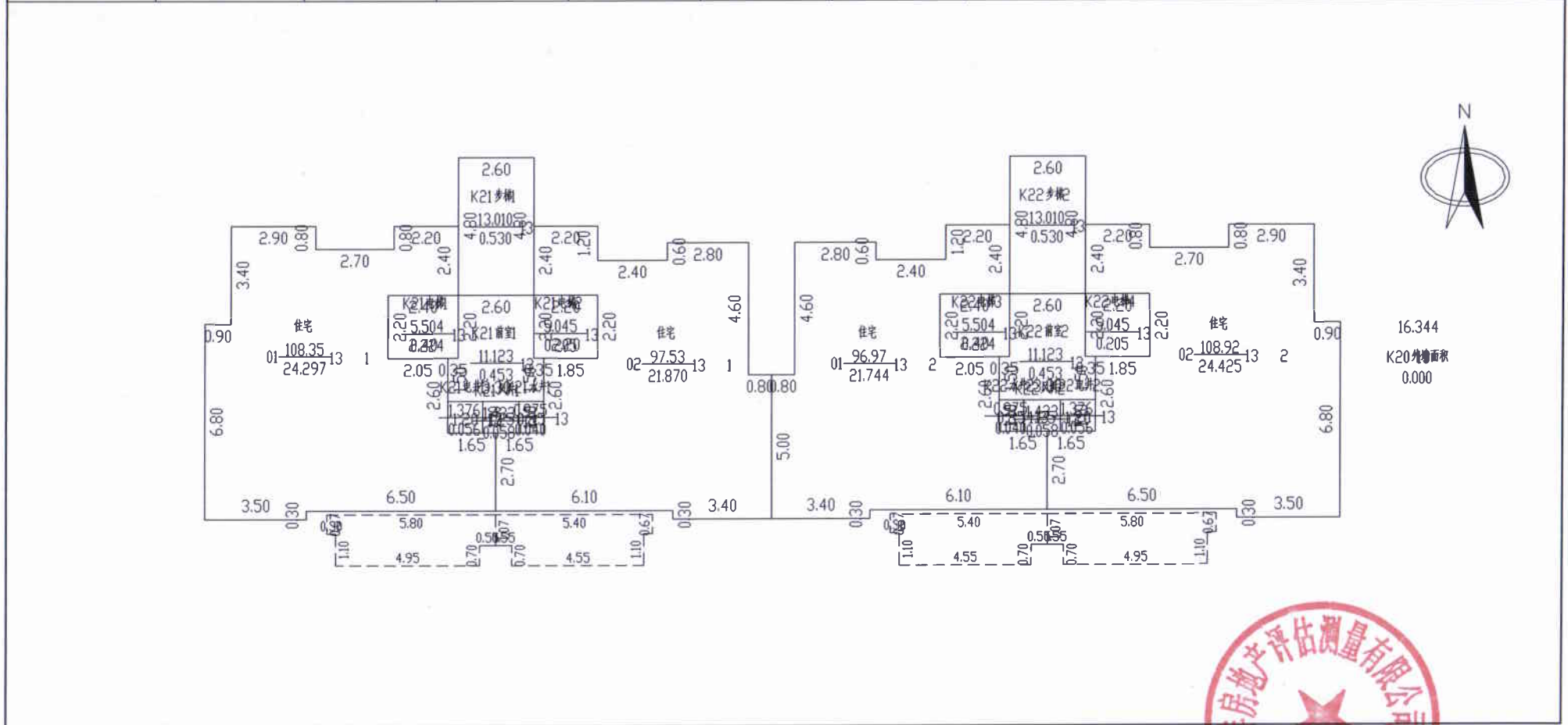
河南恒泰祥房地产评估测量有限公司

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13#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-13#住宅楼				建成年份	2025	共有分摊面积(m ²)	92.336	
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13#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南阳中关村科技园商住配套项目-13#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

