

南阳市房产面积实测绘报告书

测绘单位自编号： NY20260001

测绘类型： 实测绘

房产坐落： 南阳市高新区润河大道（原西环路）
以西、B17路以北

测绘单位： 南阳空间测绘有限公司

建设单位： 河南鑫联鸿发置业有限公司

测绘幢号： 鑫联·山河印象 第8幢





统一社会信用代码
91411300MA47MUY33Q

营业执照

(副本)(2-1)



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

名称 南阳空间测绘有限公司

注册资本 壹佰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2019年11月06日

法定代表人 郭旭

住所 河南省南阳市市辖区天洼社区38号

经营范围 一般项目：大数据服务；不动产登记代理服务；社会稳定风险评估；土地调查评估服务；土地整治服务；工程管理服务；规划设计管理；地质灾害技术服务；地质灾害治理服务；水文服务；水利相关咨询服务；农业专业及辅助性活动；林业专业及辅助性活动；软件开发；采购代理服务；招投标代理服务；绘图、计算及测量仪器销售；劳务服务（不含劳务派遣）；合同能源管理；森林固碳服务；碳减排、碳转化、碳捕捉、碳封存技术研发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：测绘服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）



登记机关



2023年09月08日

国家企业信用信息公示系统网址 <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



乙级测绘资质证书(副本)

专业类别： 乙级：摄影测量与遥感、工程测量、海洋测绘、界线与不动产测绘、地理信息系统工程。***
单位名称： 南阳空间测绘有限公司
注册地址： 河南省南阳市市辖区天洼社区38号
法定代表人： 郭旭
证书编号： 乙测资字41510145
有效期至： 2028年5月5日

发证机关(印章)

2023年5月6日



No. 029111

中华人民共和国自然资源部监制

南阳空间测绘有限公司

咨询电话：0377-63296788

建设单位验收结论

我方本项目负责人 李娟 对本房产测绘成果进行验收：

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官网予以明示。

验收结论：无异议

验收人：李娟

验收日期：2016年3月10日

建设单位：（盖章）

房屋状况表



房屋坐落	南阳市高新区润河大道 (原西环路)以西、B17 路以北			测绘幢号	第 8 幢			建成年份	2026 4113000009866			
建设单位(产权人)	河南鑫联鸿发置业有限公司	总层数	19	地上层数	16	总建筑面积	8727.7	套内面积	6691.46			
				地下层数	3			分摊面积	2036.24			
房屋规划用途及面积							墙体归属					
房屋状况	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	
	电梯间	剪力墙	出屋面层	50.46		2		自	自	自	自	
	设备用房	剪力墙	-1 层	514.36		4		自	自	自	自	
	住宅	剪力墙	1-16 层	8162.88	64			自	自	自	自	
备注												

幢分摊说明书



房屋座落	南阳市高新区润河大道（原西环路）以西、B17路以北				
测绘幢号	第8幢				
幢套内面积	6691.46	幢共用面积	2036.24	幢建筑面积	8727.7

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	-101, -102	384.3242	-1层
功能区 2	101~1601、102~1602	3129.3172	1单元1~16层住宅
功能区 3	101~1601、102~1602	3129.3170	2单元1~16层住宅
功能区 4	出屋面电梯间	48.3325	电梯间

共用区划分

共用区名称	共用区部位	共用区面积	参与下级分摊面积
地下外墙	-1层外墙	18.0798	18.0798
地上外墙	1~16层外墙、机房层外墙	343.8085	343.8085
K20	-1层电梯间、-1层风井、-1层水井、-1层电井	111.9505	116.029
K21	1单元1~16层电梯间、1~16层水井、1~16层电井	781.0488	815.1737
K22	2单元1~16层电梯间、1~16层水井、1~16层电井	781.0489	815.1738

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层外墙为自有墙，结构厚度0.25m，无保温；1-16层外墙为幢自有墙，结构厚度0.20m，保温层厚度0.03m。

分摊关系制定

共用区名称	参摊区域	参摊区域面积
地下外墙	功能区 1、K20	496.275

地上外墙	功能区 2、功能区 3、K21、K22、功能区 4	7869.062
K20	功能区 1	384.324
K21	功能区 2	3129.317
K22	功能区 3	3129.317
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
地下外墙	0.036431033	$18.080 / (384.324 + 111.951)$
地上外墙	0.043691153	$343.808 / (3129.317 + 3129.317 + 781.049 + 781.049 + 48.333)$
K20	0.301903893	$(111.951 + 4.078) / 384.324$
K21	0.260495715	$(781.049 + 34.125) / 3129.317$
K22	0.260495765	$(781.049 + 34.125) / 3129.317$
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

(计算书)



房屋坐落	南阳市高新区润河大道（原西环路）以西、B17路以北				
测绘幢号	第8幢				
房屋套内面积	6691.46	房屋分摊面积	2036.24	房屋总建筑面积	8727.7

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	
(功能区 1*K1(1)+功能区 1*K2(1))/功能区 1				0.338334927	
单元	户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
1单元	-101	$7.3*5.8+9.05*3.7+4.4*3.45+7.3*0.95$	97.94	33.14	131.08
1单元	-102	$4.4*4.4+9.5*7.3+3.15*1.75$	94.22	31.88	126.1
2单元	-101	$3.15*1.75+9.5*2.9+13.9*4.4$	94.22	31.88	126.1
2单元	-102	$3.7*1.75+10.45*2.9+13.9*4.4$	97.94	33.14	131.08
功能区 2					
分摊系数计算式				分摊系数值	
(功能区 2*K1(2)+功能区 2*K2(2))/功能区 2				0.304186869	
单元	户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
1单元	101	$4.4*3.45+7.3*10.45+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.27*1.47)$	98.18	29.87	128.05
1单元	102	$10.45*2.9+13.9*4.4+0.5*(5.7*1.77)+0.5*((2.499+2.5)*1.47/2)$	98.35	29.92	128.27
1单元	201	$4.4*3.45+7.3*10.45+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.27*1.47)$	98.18	29.87	128.05
1单元	202	$10.45*2.9+13.9*4.4+0.5*(5.7*1.77)+0.5*((2.499+2.5)*1.47/2)$	98.35	29.92	128.27
1单元	301	$10.45*2.9+4.4*13.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.27*1.47)$	98.18	29.87	128.05
1单元	302	$4.4*3.45+7.3*10.45+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.5*1.47)$	98.35	29.92	128.27
1单元	401	$10.45*2.9+4.4*13.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.27*1.47)$	98.18	29.87	128.05

1 单元	402	$4.4*3.45+7.3*10.45+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.5*1.47)$	98.35	29.92	128.27
1 单元	501	$10.45*2.9+4.4*13.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.27*1.47)$	98.18	29.87	128.05
1 单元	502	$4.4*3.45+7.3*10.45+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.5*1.47)$	98.35	29.92	128.27
1 单元	601	$10.45*2.9+4.4*13.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.27*1.47)$	98.18	29.87	128.05
1 单元	602	$4.4*3.45+7.3*10.45+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.5*1.47)$	98.35	29.92	128.27
1 单元	701	$10.45*2.9+4.4*13.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.27*1.47)$	98.18	29.87	128.05
1 单元	702	$4.4*3.45+7.3*10.45+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.5*1.47)$	98.35	29.92	128.27
1 单元	801	$10.45*2.9+4.4*13.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.27*1.47)$	98.18	29.87	128.05
1 单元	802	$4.4*3.45+7.3*10.45+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.5*1.47)$	98.35	29.92	128.27
1 单元	901	$10.45*2.9+4.4*13.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.27*1.47)$	98.18	29.87	128.05
1 单元	902	$4.4*3.45+7.3*10.45+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.5*1.47)$	98.35	29.92	128.27
1 单元	1001	$10.45*2.9+4.4*13.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.27*1.47)$	98.18	29.87	128.05
1 单元	1002	$4.4*3.45+7.3*10.45+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.5*1.47)$	98.35	29.92	128.27
1 单元	1101	$10.45*2.9+4.4*13.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.27*1.47)$	98.18	29.87	128.05
1 单元	1102	$4.4*3.45+7.3*10.45+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.5*1.47)$	98.35	29.92	128.27
1 单元	1201	$10.45*2.9+4.4*13.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.27*1.47)$	98.18	29.87	128.05
1 单元	1202	$4.4*3.45+7.3*10.45+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.5*1.47)$	98.35	29.92	128.27
1 单元	1301	$10.45*2.9+4.4*13.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.27*1.47)$	98.18	29.87	128.05
1 单元	1302	$4.4*3.45+7.3*10.45+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.5*1.47)$	98.35	29.92	128.27
1 单元	1401	$10.45*2.9+4.4*13.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.27*1.47)$	98.18	29.87	128.05
1 单元	1402	$4.4*3.45+7.3*10.45+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.5*1.47)$	98.35	29.92	128.27

1 单元	1501	$10.45*2.9+4.4*13.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.27*1.47)$	98.18	29.87	128.05
1 单元	1502	$4.4*3.45+7.3*10.45+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.5*1.47)$	98.35	29.92	128.27
1 单元	1601	$6.25*2.9+1.6*2.9+13.9*4.4+0.5*(1.47*2.27)+0.5*(5.7*1.77)$	90.64	27.57	118.21
1 单元	1602	$4.4*3.45+7.3*6.25+7.3*1.6+4.4*2.6+0.5*(1.77*5.7)+0.5*(2.5*1.47)$	90.81	27.62	118.43
功能区 3					
分摊系数计算式			分摊系数值		
(功能区 3*K1(2)+功能区 3*K2(3))/功能区 3			0.304186919		
单元	户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
2 单元	101	$10.45*2.9+13.9*4.4+0.5*(5.7*1.77)+0.5*((2.499+2.5)*1.47/2)$	98.35	29.92	128.27
2 单元	102	$10.45*2.9+13.9*4.4+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(1.47*2.27)$	98.18	29.87	128.05
2 单元	201	$10.45*2.9+13.9*4.4+0.5*(5.7*1.77)+0.5*((2.499+2.5)*1.47/2)$	98.35	29.92	128.27
2 单元	202	$10.45*2.9+13.9*4.4+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(1.47*2.27)$	98.18	29.87	128.05
2 单元	301	$10.45*2.9+4.4*13.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.5*1.47)$	98.35	29.92	128.27
2 单元	302	$13.9*4.4+10.45*2.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.27*1.47)$	98.18	29.87	128.05
2 单元	401	$10.45*2.9+4.4*13.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.5*1.47)$	98.35	29.92	128.27
2 单元	402	$13.9*4.4+10.45*2.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.27*1.47)$	98.18	29.87	128.05
2 单元	501	$10.45*2.9+4.4*13.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.5*1.47)$	98.35	29.92	128.27
2 单元	502	$13.9*4.4+10.45*2.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.27*1.47)$	98.18	29.87	128.05
2 单元	601	$10.45*2.9+4.4*13.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.5*1.47)$	98.35	29.92	128.27
2 单元	602	$13.9*4.4+10.45*2.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.27*1.47)$	98.18	29.87	128.05
2 单元	701	$10.45*2.9+4.4*13.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.5*1.47)$	98.35	29.92	128.27
2 单元	702	$13.9*4.4+10.45*2.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.27*1.47)$	98.18	29.87	128.05

2 单元	801	$10.45*2.9+4.4*13.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.5*1.47)$	98.35	29.92	128.27
2 单元	802	$13.9*4.4+10.45*2.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.27*1.47)$	98.18	29.87	128.05
2 单元	901	$10.45*2.9+4.4*13.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.5*1.47)$	98.35	29.92	128.27
2 单元	902	$13.9*4.4+10.45*2.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.27*1.47)$	98.18	29.87	128.05
2 单元	1001	$10.45*2.9+4.4*13.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.5*1.47)$	98.35	29.92	128.27
2 单元	1002	$13.9*4.4+10.45*2.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.27*1.47)$	98.18	29.87	128.05
2 单元	1101	$10.45*2.9+4.4*13.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.5*1.47)$	98.35	29.92	128.27
2 单元	1102	$13.9*4.4+10.45*2.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.27*1.47)$	98.18	29.87	128.05
2 单元	1201	$10.45*2.9+4.4*13.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.5*1.47)$	98.35	29.92	128.27
2 单元	1202	$13.9*4.4+10.45*2.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.27*1.47)$	98.18	29.87	128.05
2 单元	1301	$10.45*2.9+4.4*13.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.5*1.47)$	98.35	29.92	128.27
2 单元	1302	$13.9*4.4+10.45*2.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.27*1.47)$	98.18	29.87	128.05
2 单元	1401	$10.45*2.9+4.4*13.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.5*1.47)$	98.35	29.92	128.27
2 单元	1402	$13.9*4.4+10.45*2.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.27*1.47)$	98.18	29.87	128.05
2 单元	1501	$10.45*2.9+4.4*13.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.5*1.47)$	98.35	29.92	128.27
2 单元	1502	$13.9*4.4+10.45*2.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.27*1.47)$	98.18	29.87	128.05
2 单元	1601	$6.25*2.9+1.6*2.9+13.9*4.4+0.5*(2.5*1.47)+0.5*(5.7*1.77)$	90.81	27.62	118.43
2 单元	1602	$13.9*4.4+1.6*2.9+6.25*2.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.27*1.47)$	90.64	27.57	118.21
功能区 4					
分摊系数计算式			分摊系数值		
(功能区 4*K1(2))/功能区 4			0.04369116		
单元	户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积

1 单元	出屋 面层	$2.1*2.4+2.7*2.55+5.1*2.4$	24.17	1.06	25.23
2 单元	出屋 面层	$4.95*0.6+7.35*2.101+2.399*2.4$	24.17	1.06	25.23

房屋共用部位设计说明表

房屋坐落：南阳市高新区润河大道（原西环路）以西、B17路以北鑫联·山河印象第8幢

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

外墙设计厚度说明：-1层外墙为共有墙，结构厚度0.25m，无保温；1-16层外墙为幢自有墙，结构厚度0.20m，保温层厚度0.03m。

阳台封闭情况：本幢楼阳台为半封闭阳台。

2、备注：

建设单位名称（盖章）：
 经办人签字：李长新

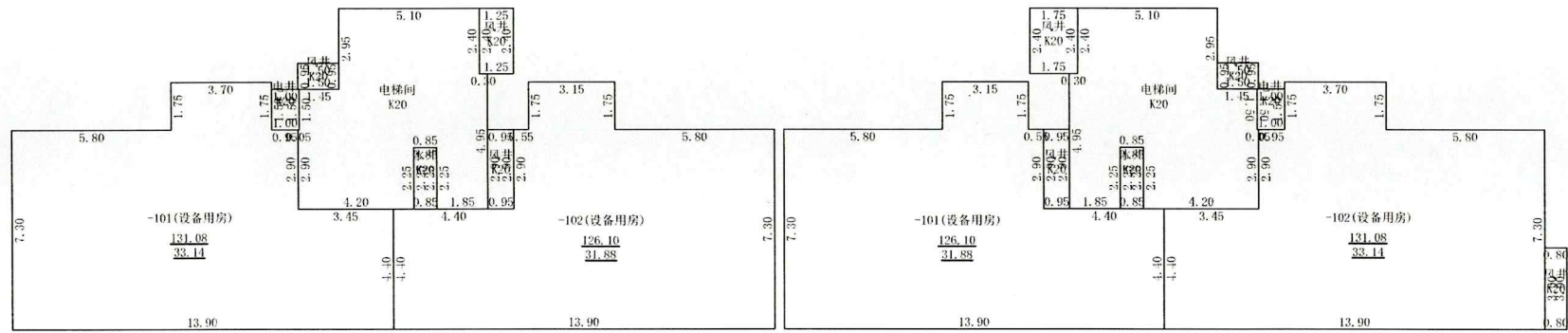
设计单位名称（盖章）：



房产分层平面图

房产坐落	南阳市高新区涧河大道（原西环路）以西、B17路北				建筑结构	剪力墙	层套内面积(m ²)	384.324	
幢号	第8幢				建成年份	2026	层共有面积(m ²)	130.030	
总层数	19	地上层数	16	地下层数	3	所在层数	-1层	层建筑面积(m ²)	514.36

河南鑫联鸿发置业有限公司



2026年03月10日

测绘人：张凡 任玉双

审核人：戴帅

1: 250

南阳空间测绘有限公司

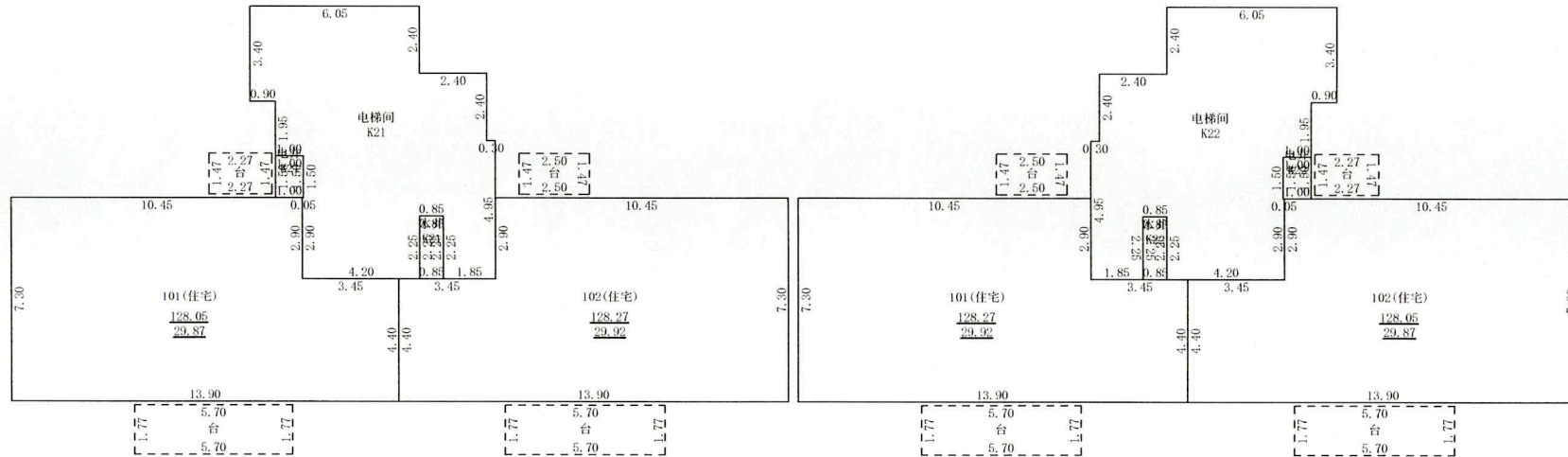


房产分层平面图

房产坐落	南阳市高新区润河大道（原西环路）以西、B17路北				建筑结构	剪力墙	层套内面积(m ²)	393.049	
幢号	第8幢				建成年份	2026	层共有面积(m ²)	161.703	
总层数	19	地上层数	16	地下层数	3	所在层数	1层	层建筑面积(m ²)	554.75

河南鑫联鸿发置业有限公司

N



2026年03月10日

测绘人：张凡 任玉双

审核人：戴 帅

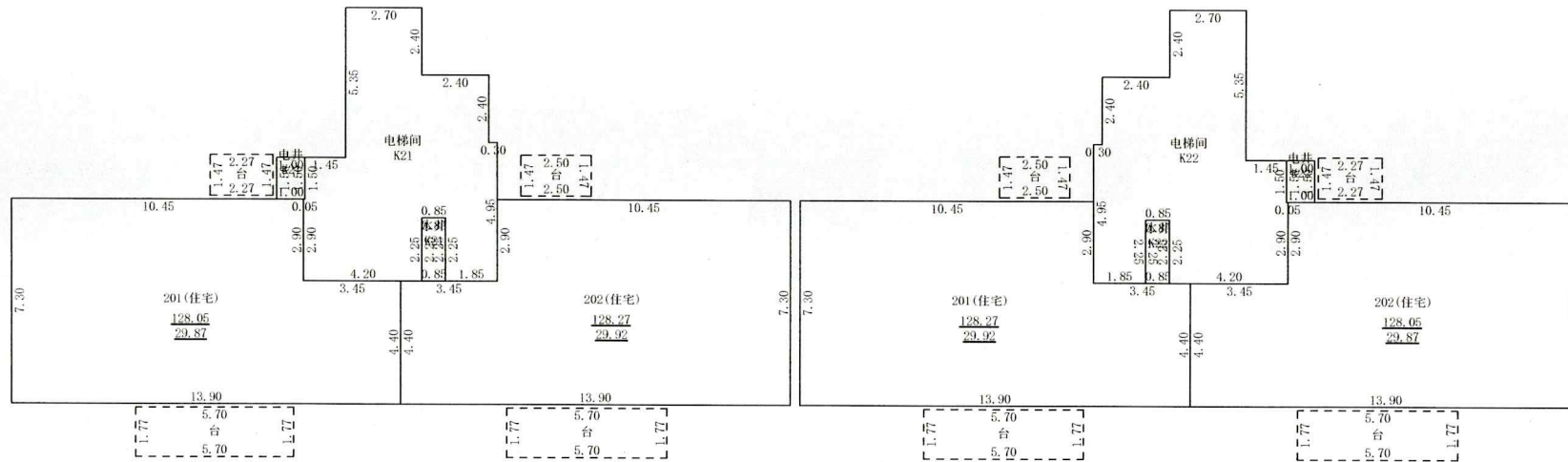
1: 250

南阳空间测绘有限公司

房产分层平面图

房产坐落	南阳市高新区润河大道（原西环路）以西、B17路北				建筑结构	剪力墙	层套内面积(m ²)	393.049	
幢号	第8幢				建成年份	2026	层共有面积(m ²)	128.899	
总层数	19	地上层数	16	地下层数	3	所在层数	2层	层建筑面积(m ²)	521.95

河南鑫联鸿发置业有限公司



2026年03月10日

测绘人：张凡 任玉双

审核人：戴 帅

1: 250

南阳空间测绘有限公司

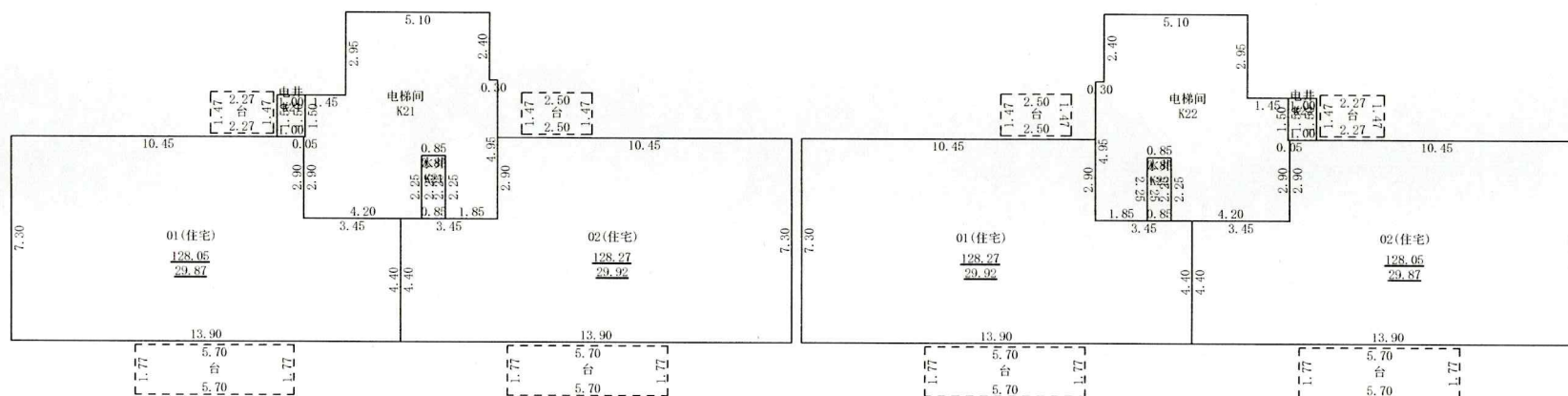


房产分层平面图

房产坐落	南阳市高新区润河大道（原西环路）以西、B17路北				建筑结构	剪力墙	层套内面积(m ²)	393.050	
幢号	第8幢				建成年份	2026	层共有面积(m ²)	114.691	
总层数	19	地上层数	16	地下层数	3	所在层数	3-15层	层建筑面积(m ²)	507.74

河南鑫联鸿发置业有限公司

N



2026年03月10日

测绘人：张凡 任玉双

审核人：戴 帅

1: 250



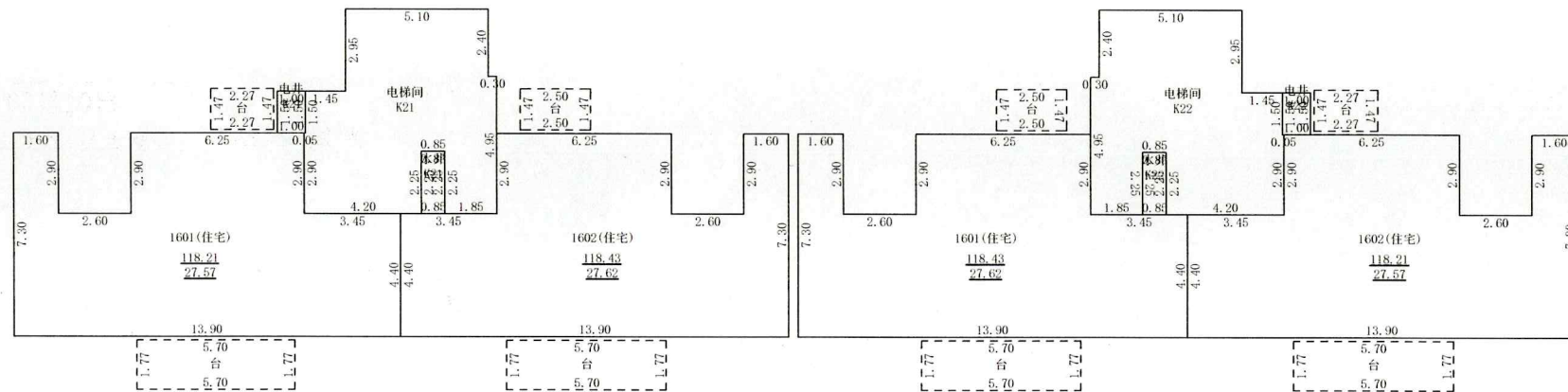
南阳空间测绘有限公司

41130000

房产分层平面图

房产坐落	南阳市高新区润河大道（原西环路）以西、B17路北				建筑结构	剪力墙	层套内面积(m ²)	362.890	
幢号	第8幢				建成年份	2026	层共有面积(m ²)	117.707	
总层数	19	地上层数	16	地下层数	3	所在层数	16层	层建筑面积(m ²)	480.60

河南鑫联鸿发置业有限公司



2026年03月10日

测绘人：张凡 任玉双

审核人：戴 帅

1: 250

南阳空间测绘有限公司

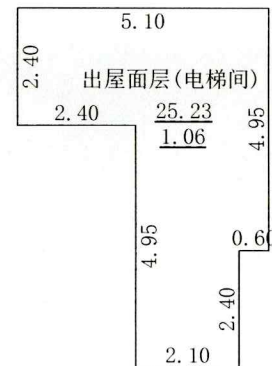


房产分层平面图

房产坐落	南阳市高新区涧河大道（原西环路）以西、B17路北				建筑结构	剪力墙	层套内面积(m ²)	48.333	
幢号	第8幢				建成年份	2026	层共有面积(m ²)	6.609	
总层数	19	地上层数	16	地下层数	3	所在层数	机房层	层建筑面积(m ²)	54.94

河南鑫联鸿发置业有限公司

N



2026年03月10日

测绘人：张凡 任玉双

审核人：戴 帅

1: 150

南阳空间测绘有限公司