

南阳市房产面积（实测）测绘报告书

测绘单位自编号： NY(2026)0004 号
测绘类型： 房产面积实测绘
房产坐落： 南阳市卧龙区申伯大道北段 1518 号
测绘单位： 邓州市邓房测绘有限公司
建设单位： 河南建控宏筑置业有限公司
测绘幢号： 南阳江山赋 21#楼



2026 年 05 月 20 日



统一社会信用代码
91411381571011336U

营业执照

(副本)(1-1)



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

名称 邓州市邓房测绘有限公司

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 2011年03月15日

法定代表人 赵永红

住所 邓州市张楼乡星河湾小区13-1-5

经营范围 许可项目：测绘服务；检验检测服务（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）
一般项目：卫星遥感数据处理；地理遥感信息服务；承接档案服务外包；环境保护监测；土壤污染治理与修复服务；水土流失防治服务；土地调查评估服务；社会稳定风险评估；房地产经纪；房地产咨询（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）

登记机关

2024 年 月 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



甲级测绘资质证书

专业类别： 甲级：工程测量、界线与不动产测绘。***
单位名称： 邓州市邓房测绘有限公司
注册地址： 邓州市张楼乡星河湾13-1-5号
法定代表人： 赵永红
证书编号： 甲测资字411101590
有效期至： 2029年9月8日

发证机关（印章）

2024年9月9日



No. 007304

中华人民共和国自然资源部监制

邓州市邓房测绘有限公司

0377-61567988

建设单位验收结论

我方本项目负责人 彭琳 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：合格

验收人：彭琳

验收日期：2026年5月20日

建设单位：河南建控宏筑置业有限公司



房屋状况表

房屋状况表											
房屋坐落	南阳市卧龙区申伯大道北段 1518 号			测绘幢号	21#楼			建成年份	2026		
建设单位 (产权人)	河南建控宏筑置业有限公司	总层数	12	地上层数	11	总建筑面积	6171.15	套内面积	5107.72		
				地下层数	1			分摊面积	1063.43		
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
	住宅	剪力墙	1-11	6128.06	44	/	1-11	共	共	共	共
	地下室风井	剪力墙	1	3.11	/	1	1	共	共	共	共
	屋面梯间	剪力墙	出屋面层	39.98	/	2	出屋面层	共	共	共	共
备注	需要说明的其他问题： 其中为整幢服务的屋面梯间面积 39.98 m ² ，位于 1 层为地下服务的地下室风井面积 3.11 m ² ，以上面积均计入总建筑面积。										



幢分摊说明书

幢名称	南阳江山赋21#楼	房屋座落	南阳市卧龙区申伯大道北段1518号	
幢套内面积	幢共有面积	幢建筑面积	备注	
5107.720	1063.430	6171.15		
功能区划分				
功能区名称	功能区户室		功能区面积(m ²)	
功能区1	1-1001、1-1002、1-101、1-102、1-1101、1-1102、1-201、1-202、1-301、1-302、1-401、1-402、1-501、1-502、1-601、1-602、1-701、1-702、1-801、1-802、1-901、1-902		2533.079	
功能区2	2-1001、2-1002、2-101、2-102、2-1101、2-1102、2-201、2-202、2-301、2-302、2-401、2-402、2-501、2-502、2-601、2-602、2-701、2-702、2-801、2-802、2-901、2-902		2533.079	
功能区3	地下室风井、屋面梯间		41.520	
共用区划分				
共用区名称	共用区面积部位		共用区面积(m ²)	
K1(1)地上部分共用	外半墙		223.960	
K2(1)功能区1共用	大堂、电井、电梯间、楼梯间、前室、水暖井		419.803	
K2(2)功能区2共用	大堂、电井、电梯间、楼梯间、前室、水暖井		419.668	
分摊系数				
K系数	所属功能区	K系数值	K系数计算公式	K系数公式说明
K1(1)	功能区1、功能区2、功能区3	0.037658	$223.960 / (419.803 + 2533.079 + 41.520)$	地上部分共用 / (功能区1共用 + 功能区1 + 功能区2共用 + 功能区2 + 功能区3)
K2(1)	功能区1	0.171969	$(419.803 + 15.809) / 2$	(功能区1共用 + 功能区1共用 * K1(1)) / 功能区1
K2(2)	功能区2	0.171914	$(419.668 + 15.804) / 2$	(功能区2共用 + 功能区2共用 * K1(1)) / 功能区2

面积计算报告

委托单位	河南建控宏筑置业有限公司		幢号	21#	
座落	南阳市卧龙区申伯大道北段1518号	结构	剪力墙	层次	12
功能区	计 算 式			建筑面积	
地下室风井及屋面梯间	3*1+(2.4*2.4+5*2.7)*2+1.564			41.52	
二单元住宅	+(11.4*3.1+13*0.075+14.7*4.625)*22+0.5*(3.87*0.29+4.77*1.21)+(0.5*(4.77*0.9+5*0.6))*11+(0.5*(8*1.8))*22+(0.5*(0.6*0.23+4.77*1.5))*10+530.863			2533.08	
一单元住宅	+(11.4*3.1+13*0.075+14.7*4.625)*12+(0.5*(0.6*0.23+1.5*4.77))*11+0.5*(1.5*3.87+1.21*0.9)+(0.5*(8*1.8))*22+(4.625*1.7+4.7*1.6+11.4*7.8)*10+(0.5*(4.77*0.9+5*0.6))*10+531.003			2533.08	
合 计	---			5107.68	
共用部位	计 算 式			面 积	
地上部分共用	5.11*2.91+4.91*2.04+5.81*1.79+4.91*0.31-(22.54*0.9)+1.91*0.9+2.91*0.2+4.91*7.05+3.26*1+8.06*11.4+47.66*8.06+36.26*0.9-1*(4.85*2.65+4.65*2.3+5.55*1.5+4.65*0.6-(22.8*0.9)-(0.57*0.9)-(2.18*0.2)+4.85*4.83+5.55*2.22+3*1+7.8*11.4+8.7*36+7.8*11.4)+(2.96*3.4-(22.54*0.9)+2.96*3.4+8.06*11.4+47.66*8.06+36.26*0.9-1*(2.7*3.4-(22.8*0.9)+2.7*3.4+7.8*11.4+8.7*36+7.8*11.4))*10+(2.66*2.4+5.26*2.96-1*(2.4*2.4+2.7*5))*2			223.960	
一单元住宅共用	+(2.7*3.4)*11+0.5*0.075-(2.4*2.4)+0.5*0.075+2.65*0.2+11.05*4.65-(2.7*3.4)+4*1.3+2.25*0.65+(2.4*2.475)*11+1.65*0.9+(1.75*0.65)*11+(0.65*1.75)*10+(0.5*0.075-(2.4*2.4)+0.5*0.075+2.25*0.65+4*5.3+2.25*0.65)*10			419.803	
二单元住宅共用	+(2.7*3.4)*11+(2.4*2.475)*11+1.5*0.9+(1.75*0.65)*11+0.5*0.075-(2.4*2.4)+0.5*0.075+2.25*0.65+4*4+3.65*2.7+11.05*1.95+2.65*0.2+(0.65*1.75)*10+(0.5*0.075-(2.4*2.4)+0.5*0.075+2.25*0.65+4*5.3+2.25*0.65)*10			419.668	
合 计	---			1063.431	
室 号	计 算 式	套内建筑面积	分摊面积	套建筑面积	
地下室风井01	3*1	3.00	0.11	3.11	
屋面梯间01	2.4*2.4+5*2.7	19.26	0.73	19.99	
屋面梯间02	2.4*2.4+5*2.7	19.26	0.73	19.99	
合 计	---			43.09	
分摊系数	计 算 式			系 数	
K3	(41.520*0.037658)/41.520			0.037658357	
室 号	计 算 式	套内建筑面积	分摊面积	套建筑面积	
2-101	11.4*3.1+13*0.075+14.7*4.625+0.5*(3.87*0.29+4.77*1.21)+0.5*(8*1.8)	114.95	24.09	139.04	
2-102	11.4*3.1+13*0.075+14.7*4.625+0.5*(4.77*0.9+5*0.6)+0.5*(8*1.8)	115.15	24.13	139.28	
2-201	11.4*3.1+13*0.075+14.7*4.625+0.5*(0.6*0.23+4.77*1.5)+0.5*(8*1.8)	115.15	24.13	139.28	
2-202	11.4*3.1+13*0.075+14.7*4.625+0.5*(4.77*0.9+5*0.6)+0.5*(8*1.8)	115.15	24.13	139.28	
2-301	11.4*3.1+13*0.075+14.7*4.625+0.5*(0.6*0.23+4.77*1.5)+0.5*(8*1.8)	115.15	24.13	139.28	
2-302	11.4*3.1+13*0.075+14.7*4.625+0.5*(4.77*0.9+5*0.6)+0.5*(8*1.8)	115.15	24.13	139.28	
2-401	11.4*3.1+13*0.075+14.7*4.625+0.5*(0.6*0.23+4.77*1.5)+0.5*(8*1.8)	115.15	24.13	139.28	
2-402	11.4*3.1+13*0.075+14.7*4.625+0.5*(4.77*0.9+5*0.6)+0.5*(8*1.8)	115.15	24.13	139.28	



1-802	$4.625*1.7+4.7*1.6+11.4*7.8+0.5*(4.77*0.9+5*0.6)+0.5*(8*1.8)$	115.15	24.14	139.29
1-901	$11.4*3.1+13*0.075+14.7*4.625+0.5*(0.6*0.23+1.5*4.77)+0.5*(8*1.8)$	115.15	24.14	139.29
1-902	$4.625*1.7+4.7*1.6+11.4*7.8+0.5*(4.77*0.9+5*0.6)+0.5*(8*1.8)$	115.15	24.14	139.29
1-1001	$11.4*3.1+13*0.075+14.7*4.625+0.5*(0.6*0.23+1.5*4.77)+0.5*(8*1.8)$	115.15	24.14	139.29
1-1002	$4.625*1.7+4.7*1.6+11.4*7.8+0.5*(4.77*0.9+5*0.6)+0.5*(8*1.8)$	115.15	24.14	139.29
1-1101	$11.4*3.1+13*0.075+14.7*4.625+0.5*(0.6*0.23+1.5*4.77)+0.5*(8*1.8)$	115.15	24.14	139.29
1-1102	$4.625*1.7+4.7*1.6+11.4*7.8+0.5*(4.77*0.9+5*0.6)+0.5*(8*1.8)$	115.15	24.14	139.29
合计				3064.14
分摊系数	计 算 式			系 数
K1	$(2533.079*0.037658+2533.079*0.171969)/2533.079$			0.209627595



南阳江山赋 21#楼房屋共用部位设计说明表

房屋坐落：南阳市卧龙区申伯大道北段 1518 号		
为多幢楼服务的共用面积		
公共设施名称	所在楼层及位置	服务对象
仅为本幢楼服务的公共面积		
公共设施名称	所在楼层及位置	服务对象
外半墙	1 层至出屋面层	地上各功能区
1 单元大堂、电梯间、楼梯间、水暖井、电井	1 层至 11 层	1 单元住宅
2 单元大堂、电梯间、楼梯间、水暖井、电井	1 层至 11 层	2 单元住宅
屋面楼梯间、屋面电梯间	出屋面层	地上及地下部分
地下室风井	1 层	地下部分
外墙设计厚度说明：首层外墙厚度为 200mm，二至十一层外墙厚度为 200mm；外墙保温厚度为 30mm。		



设计单位名称（盖章）

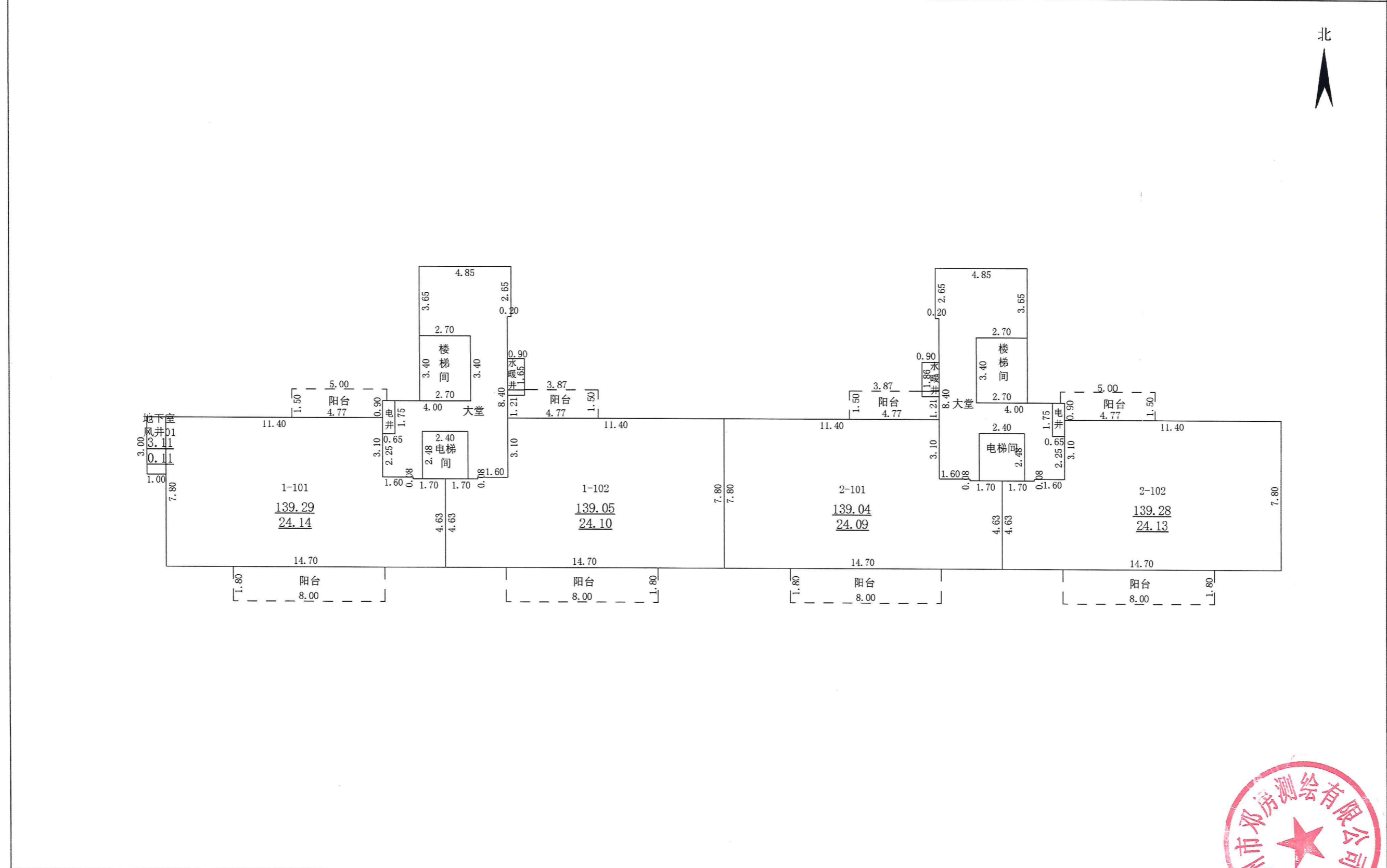
经办人签字：彭林



建设单位名称（盖章）

房产分层图

房产坐落	南阳市卧龙区申伯大道北段1518号				建筑结构	剪力墙	层套内面积(m ²)	463.20	
测绘幢号	21#				建成年份	2026年	层共有面积(m ²)	96.57	
总层数	12	地上层数	11	地下层数	1	所在层数	1层	层建筑面积(m ²)	559.77



北



2026年04月24日
测绘人:尚云山 贾喜洋

校核人:胡健

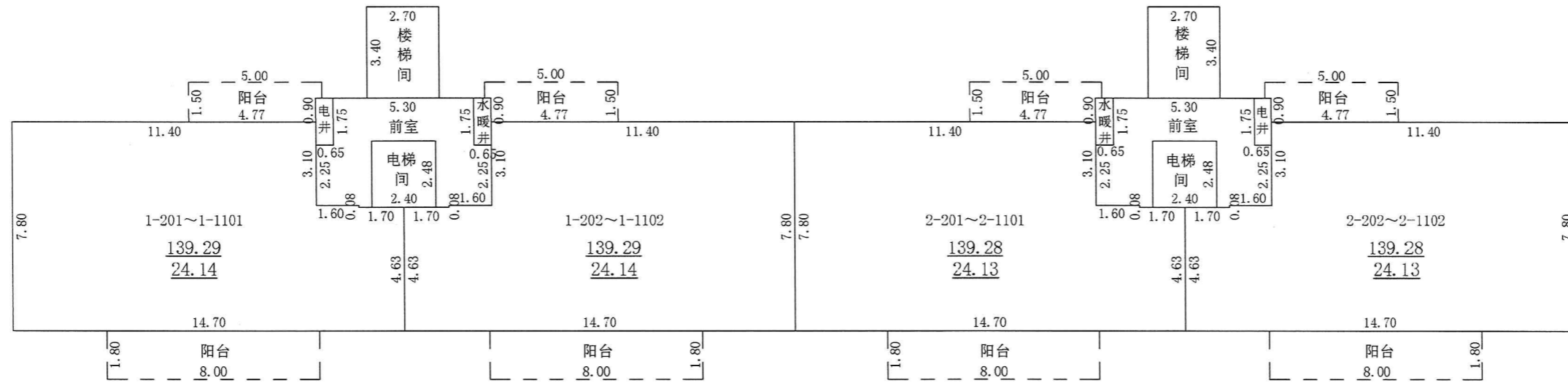
比例 1:200

邓州市邓房测绘有限公司

房产分层图

房产坐落	南阳市卧龙区申伯大道北段1518号				建筑结构	剪力墙	层套内面积(m ²)	460.60	
测绘幢号	21#				建成年份	2026年	层共有面积(m ²)	96.54	
总层数	12	地上层数	11	地下层数	1	所在层数	2-11层	层建筑面积(m ²)	557.14

北



2026年04月24日
 测绘人: 尚云山 贾喜洋

校核人: 胡健

比例 1:200

邓州市邓房测绘有限公司



房产分层图

房产坐落	南阳市卧龙区申伯大道北段1518号				建筑结构	剪力墙	层套内面积(m ²)	38.52	
测绘幢号	21#				建成年份	2026年	层共有面积(m ²)	1.46	
总层数	12	地上层数	11	地下层数	1	所在层数	出屋面层	层建筑面积(m ²)	39.98

