

南阳市房产面积（实测）测绘报告书

测绘单位自编号： NY(2026)0008 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（二期）31#楼



2026 年 05 月 20 日



统一社会信用代码
91411381571011336U

营业执照

(副本)(1-1)



扫描二维码验证
“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 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	31#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	5779.89	套内面积	4711.60		
				地下层数	1			分摊面积	1068.29		
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	5739.80	44	/	1-11	共	共	共	共
	地下室风井	剪力墙	1	2.43	/	1	1	共	共	共	共
	屋面梯间	剪力墙	出屋面层	37.66	/	4	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 37.66 m ² ，位于 1 层为地下服务的地下室风井面积 2.43 m ² ，以上面积均计入总建筑面积。										

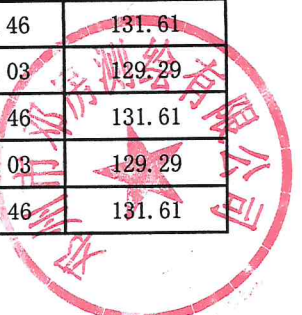


幢分摊说明书

幢名称	南阳江山赋（二期）31#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	
4711.600	1068.290	5779.89		
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3	地下室风井01		2.340	
功能区3	屋面梯间		36.237	
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		2336.389	
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		2336.389	
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		218.256	
K2(1)功能区1共用	大堂、电井、电梯间、电梯厅、楼梯间、水暖井		425.201	
K2(2)功能区2共用	大堂、电井、电梯间、电梯厅、楼梯间、水暖井		425.201	
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	0.039242	$218.256 / (2.340 + 36.237 + 425.201 + 2336.389 + 425.201 + 2336.389)$	地上各功能区共用 / (功能区3 + 功能区1共用 + 功能区1 + 功能区2共用 + 功能区2)
K2(1)	功能区1	0.189132	$(425.201 + 16.686) / 2336.389$	(功能区1共用 + 功能区1共用 * K1(1)) / 功能区1
K2(2)	功能区2	0.189132	$(425.201 + 16.686) / 2336.389$	(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	31#	
座落	南阳市卧龙区七里园办事处申伯大道北段1518号	结构	剪力墙	层 次	12
功能区	计 算 式			建筑面积	
二单元住宅	$+(3.6*1.2+13*4.9+9.15*3.15)*11+(3.6*1.2+9.75*3.15+13*4.9)*11+(0.5*(9.5*0.6+9.27*1.2))*22+533.572$			2336.39	
一单元住宅	$9.75*3.15+6.1*3.6+4.9*9.4+(9.15*3.15+13*4.9+3.6*1.2)*11+(0.5*(0.6*0.23+1.8*9.27))*11+(0.5*(9.5*0.6+9.27*1.2))*11+(3.6*1.2+13*4.9+9.75*3.15)*10+533.572$			2336.39	
屋面梯间	$5.7*2.15-((2.29+2.6)*0.15/2)-(0.6*2.6)+1.4*1.45+(2.4*2.4)*2-((2.29+2.6)*0.15/2)-(2.6*0.6)+2.15*4.3+1.4*3.6+1.422$			36.24	
地下室风井	0.9*2.6+0.092			2.34	
合 计	---			4711.36	
共用部位	计 算 式			面 积	
地上各功能区共用	$+(-(0.94*3.15)-(20.04*2.85)+9.51*3.86+8.31*6.29+11.16*12.25+12.36*7.46+11.16*12.25+3.86*1.2+8.31*10.15-1*(5.7*2.85-(1.2*3.15)+5.7*2.85+3.6*1.2+7.2*1.2+3.6*1.2+52*8.05))*10+(2.66*2.66-1*(2.4*2.4))*2+5.96*2.41-((2.184793+2.34)*0.0751/2)-(0.6749*2.34)+1.66*1.19+1.65*0.26-1*(5.7*2.15-((2.29+2.6)*0.15/2)-(0.6*2.6)+1.4*1.45)-((2.184793+2.34)*0.0751/2)-(2.34*0.6749)+2.41*4.3+3.6*0.01+1.65*3.86-1*(-((2.29+2.6)*0.15/2)-(0.6*2.6)+2.15*4.3+3.6*1.4)+4.06*0.2+5.96*6.45-(0.94*3.15)+6.16*4.06+5.96*2.39+2.86*0.9+3.86*1.2+7.46*1.2+3.86*1.2+52.26*8.31-1*(3.8*0.2+5.7*6.45-(1.2*3.15)+5.9*3.8+5.7*2.65+2.6*0.9+3.6*1.2+7.2*1.2+3.6*1.2+52*8.05)$			218.256	
一单元住宅共用	$+(1.325*0.65+0.215697*0.813643+0.15*0.155/2)*11+(0.8*1.12+0.215697*0.467091+0.155*0.15/2)*11+1.4*5.8-((2.29+2.6)*0.15/2)-(0.65*2.6)+4.5*3.8+4.3*2+5.7*0.65+6.5*3.15-(2.4*2.4)+(2.4*2.4)*11+(2.2*1.7-((2.29+2.6)*0.15/2)+1.55*2.6+2.2*1.4)*10+(5.7*0.65+2.05*2.4+2.05*2.4+6.5*0.75)*10$			425.201	
二单元住宅共用	$0.8*1.12+(0.8+0.65)*0.155/2+(0.8*1.17+0.215697*0.467091+0.155*0.15/2)*11+1.4*5.8+3.8*0.2+4.3*5.15-(0.215697*1.592515)-(0.31*0.15/2)+1.7*0.65+5.7*0.65+2.05*2.4+2.05*2.4+6.5*0.75+(2.4*2.4)*11+(1.275*0.65+0.215697*0.778872+0.15*0.155/2)*10+(2.2*1.4-((2.29+2.6)*0.15/2)+1.55*2.6+2.2*1.7)*10+(-(2.4*2.4)+5.7*0.65+6.5*3.15)*10$			425.201	
合 计	---			1068.658	
室 号	计 算 式	套内建筑面积	分摊面积	套建筑面积	
2-101	$3.6*1.2+13*4.9+9.15*3.15+0.5*(9.5*0.6+9.27*1.2)$	105.26	24.03	129.29	
2-102	$3.6*1.2+9.75*3.15+13*4.9+0.5*(9.5*0.6+9.27*1.2)$	107.15	24.46	131.61	
2-201	$3.6*1.2+13*4.9+9.15*3.15+0.5*(9.5*0.6+9.27*1.2)$	105.26	24.03	129.29	
2-202	$3.6*1.2+9.75*3.15+13*4.9+0.5*(9.5*0.6+9.27*1.2)$	107.15	24.46	131.61	
2-301	$3.6*1.2+13*4.9+9.15*3.15+0.5*(9.5*0.6+9.27*1.2)$	105.26	24.03	129.29	
2-302	$3.6*1.2+9.75*3.15+13*4.9+0.5*(9.5*0.6+9.27*1.2)$	107.15	24.46	131.61	
2-401	$3.6*1.2+13*4.9+9.15*3.15+0.5*(9.5*0.6+9.27*1.2)$	105.26	24.03	129.29	
2-402	$3.6*1.2+9.75*3.15+13*4.9+0.5*(9.5*0.6+9.27*1.2)$	107.15	24.46	131.61	
2-501	$3.6*1.2+13*4.9+9.15*3.15+0.5*(9.5*0.6+9.27*1.2)$	105.26	24.03	129.29	
2-502	$3.6*1.2+9.75*3.15+13*4.9+0.5*(9.5*0.6+9.27*1.2)$	107.15	24.46	131.61	



2-601	$3.6*1.2+13*4.9+9.15*3.15+0.5*(9.5*0.6+9.27*1.2)$	105.26	24.03	129.29
2-602	$3.6*1.2+9.75*3.15+13*4.9+0.5*(9.5*0.6+9.27*1.2)$	107.15	24.46	131.61
2-701	$3.6*1.2+13*4.9+9.15*3.15+0.5*(9.5*0.6+9.27*1.2)$	105.26	24.03	129.29
2-702	$3.6*1.2+9.75*3.15+13*4.9+0.5*(9.5*0.6+9.27*1.2)$	107.15	24.46	131.61
2-801	$3.6*1.2+13*4.9+9.15*3.15+0.5*(9.5*0.6+9.27*1.2)$	105.26	24.03	129.29
2-802	$3.6*1.2+9.75*3.15+13*4.9+0.5*(9.5*0.6+9.27*1.2)$	107.15	24.46	131.61
2-901	$3.6*1.2+13*4.9+9.15*3.15+0.5*(9.5*0.6+9.27*1.2)$	105.26	24.03	129.29
2-902	$3.6*1.2+9.75*3.15+13*4.9+0.5*(9.5*0.6+9.27*1.2)$	107.15	24.46	131.61
2-1001	$3.6*1.2+13*4.9+9.15*3.15+0.5*(9.5*0.6+9.27*1.2)$	105.26	24.03	129.29
2-1002	$3.6*1.2+9.75*3.15+13*4.9+0.5*(9.5*0.6+9.27*1.2)$	107.15	24.46	131.61
2-1101	$3.6*1.2+13*4.9+9.15*3.15+0.5*(9.5*0.6+9.27*1.2)$	105.26	24.03	129.29
2-1102	$3.6*1.2+9.75*3.15+13*4.9+0.5*(9.5*0.6+9.27*1.2)$	107.15	24.46	131.61
合计				2869.90
分摊系数	计算式			系数
K4	$(2336.389*0.039242+2336.389*0.189132)/2336.389$			0.228374720
室号	计算式	套内建筑面积	分摊面积	套建筑面积
1-101	$9.75*3.15+6.1*3.6+4.9*9.4+0.5*(0.6*0.23+1.8*9.27)$	107.15	24.46	131.61
1-102	$9.15*3.15+13*4.9+3.6*1.2+0.5*(9.5*0.6+9.27*1.2)$	105.26	24.03	129.29
1-201	$3.6*1.2+13*4.9+9.75*3.15+0.5*(0.6*0.23+1.8*9.27)$	107.15	24.46	131.61
1-202	$9.15*3.15+13*4.9+3.6*1.2+0.5*(9.5*0.6+9.27*1.2)$	105.26	24.03	129.29
1-301	$3.6*1.2+13*4.9+9.75*3.15+0.5*(0.6*0.23+1.8*9.27)$	107.15	24.46	131.61
1-302	$9.15*3.15+13*4.9+3.6*1.2+0.5*(9.5*0.6+9.27*1.2)$	105.26	24.03	129.29
1-401	$3.6*1.2+13*4.9+9.75*3.15+0.5*(0.6*0.23+1.8*9.27)$	107.15	24.46	131.61
1-402	$9.15*3.15+13*4.9+3.6*1.2+0.5*(9.5*0.6+9.27*1.2)$	105.26	24.03	129.29
1-501	$3.6*1.2+13*4.9+9.75*3.15+0.5*(0.6*0.23+1.8*9.27)$	107.15	24.46	131.61
1-502	$9.15*3.15+13*4.9+3.6*1.2+0.5*(9.5*0.6+9.27*1.2)$	105.26	24.03	129.29
1-601	$3.6*1.2+13*4.9+9.75*3.15+0.5*(0.6*0.23+1.8*9.27)$	107.15	24.46	131.61
1-602	$9.15*3.15+13*4.9+3.6*1.2+0.5*(9.5*0.6+9.27*1.2)$	105.26	24.03	129.29
1-701	$3.6*1.2+13*4.9+9.75*3.15+0.5*(0.6*0.23+1.8*9.27)$	107.15	24.46	131.61
1-702	$9.15*3.15+13*4.9+3.6*1.2+0.5*(9.5*0.6+9.27*1.2)$	105.26	24.03	129.29
1-801	$3.6*1.2+13*4.9+9.75*3.15+0.5*(0.6*0.23+1.8*9.27)$	107.15	24.46	131.61
1-802	$9.15*3.15+13*4.9+3.6*1.2+0.5*(9.5*0.6+9.27*1.2)$	105.26	24.03	129.29
1-901	$3.6*1.2+13*4.9+9.75*3.15+0.5*(0.6*0.23+1.8*9.27)$	107.15	24.46	131.61
1-902	$9.15*3.15+13*4.9+3.6*1.2+0.5*(9.5*0.6+9.27*1.2)$	105.26	24.03	129.29
1-1001	$3.6*1.2+13*4.9+9.75*3.15+0.5*(0.6*0.23+1.8*9.27)$	107.15	24.46	131.61
1-1002	$9.15*3.15+13*4.9+3.6*1.2+0.5*(9.5*0.6+9.27*1.2)$	105.26	24.03	129.29
1-1101	$3.6*1.2+13*4.9+9.75*3.15+0.5*(0.6*0.23+1.8*9.27)$	107.15	24.46	131.61
1-1102	$9.15*3.15+13*4.9+3.6*1.2+0.5*(9.5*0.6+9.27*1.2)$	105.26	24.03	129.29
合计				2869.90
分摊系数	计算式			系数
K3	$(2336.389*0.039242+2336.389*0.189132)/2336.389$			0.228374720
室号	计算式	套内建筑面积	分摊面积	套建筑面积



屋面梯间01	$5.7 \times 2.15 - ((2.29 + 2.6) \times 0.15 / 2) - (0.6 \times 2.6) + 1.4 \times 1.45$	12.36	0.48	12.84
屋面梯间02	2.4×2.4	5.76	0.23	5.99
屋面梯间03	$-((2.29 + 2.6) \times 0.15 / 2) - (2.6 \times 0.6) + 2.15 \times 4.3 + 1.4 \times 3.6$	12.36	0.48	12.84
屋面梯间04	2.4×2.4	5.76	0.23	5.99
合计				37.66
分摊系数	计算式			系数
K2	$(36.237 \times 0.039242) / 36.237$			0.039242285
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	0.9×2.6	2.34	0.09	2.43
合计				2.43
分摊系数	计算式			系数
K1	$(2.340 \times 0.039242) / 2.340$			0.039242308



南阳江山赋（二期）31#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
一单元大堂、楼梯间、电梯间、电梯厅、电井、水暖井	1 层至 11 层	一单元住宅
二单元大堂、楼梯间、电梯间、电梯厅、电井、水暖井	1 层至 11 层	二单元住宅
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，二至出屋面层外墙厚度为 200mm；外墙保温厚度为 30mm。		



设计单位名称（盖章）

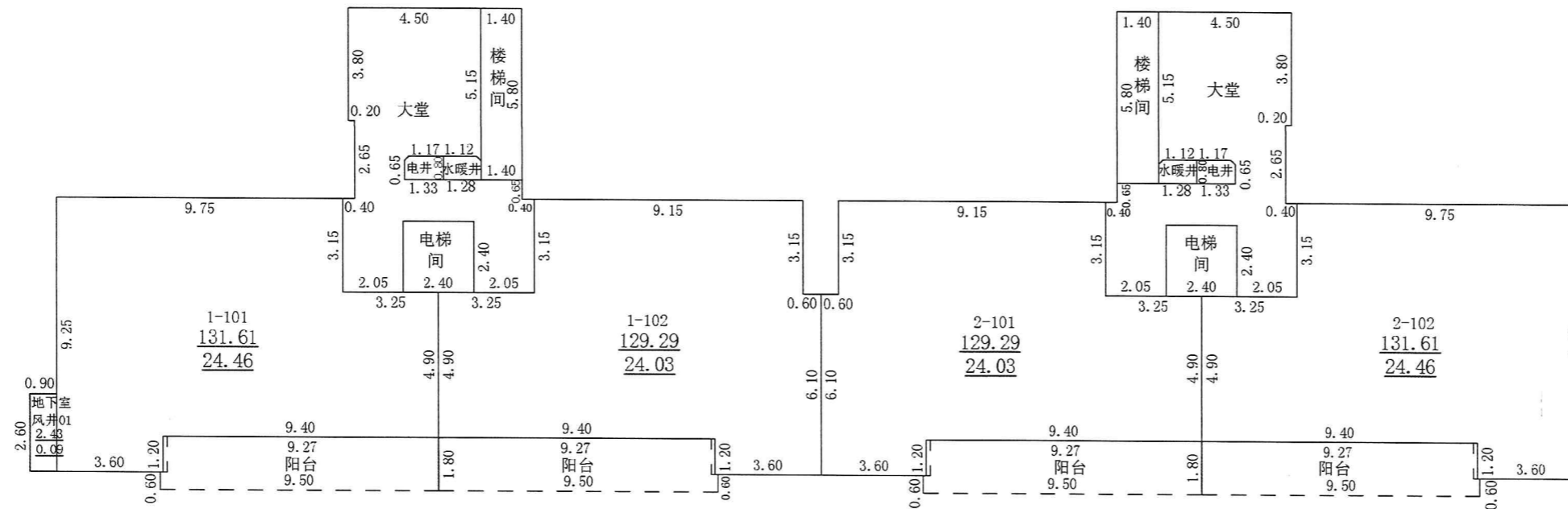
经办人签字：彭琳



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)	427.16
测绘幢号	31#			建成年份	2026	层共有面积(m ²)	97.07
总层数	12	地上层数	11	地下层数	1	层建筑面积(m ²)	524.23



2026年05月20日
 测绘人: 尚云山 贾喜洋

校核人: 胡健

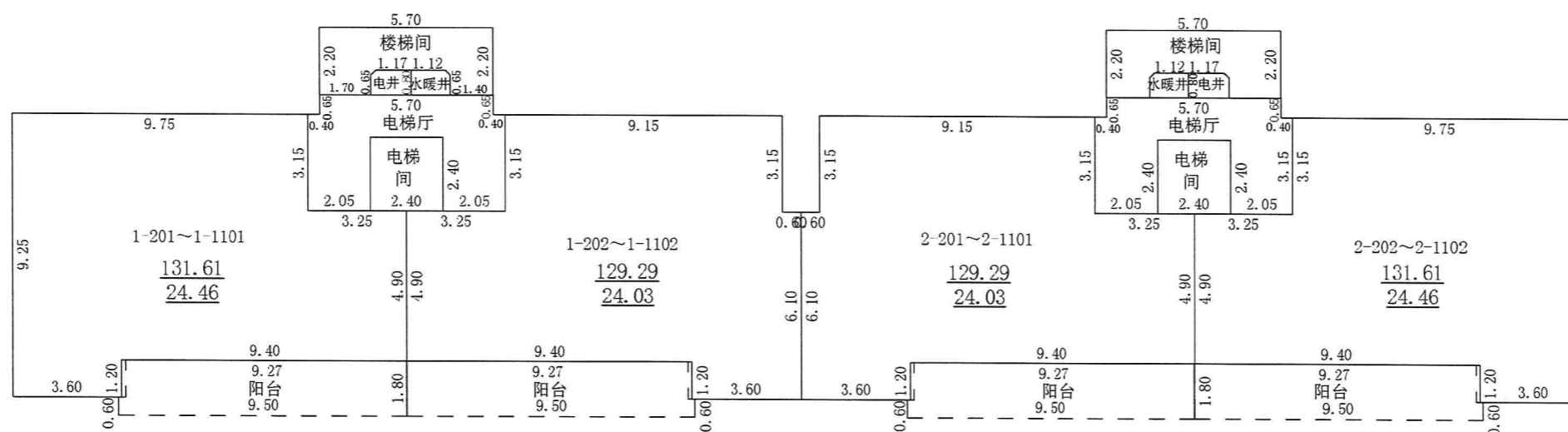
比例 1:200

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)	424.82	
测绘幢号	31#				建成年份	2026	层共有面积(m ²)	96.98	
总层数	12	地上层数	11	地下层数	1	所在层数	2-11	层建筑面积(m ²)	521.80



2026年05月20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)	36.24
测绘幢号	31#			建成年份	2026	层共有面积(m ²)	1.42
总层数	12	地上层数	11	地下层数	1	层建筑面积(m ²)	37.66

