

南阳市房产面积实测绘报告书

测绘单位自编号： GS20260023

测绘类型： 房屋面积实测

房产坐落： 宛城区孔明北路 1799 号

测绘单位： 中科广盛技术有限公司

建设单位： 河南正茂房地产开发有限公司

测绘项目： 宛城区汉冶街道钓鱼台社区城中村改造项目

钓鱼台一号 S4 地块

测绘幢号： 17#住宅楼



(测绘单位盖章)
2026年06月03日



乙级测绘资质证书(副本)

专业类别: 乙级: 大地测量、测绘航空摄影、摄影测量与遥感、工程测量、界线与不动产测绘、地理信息系统工程、地图编制。***

单位名称: 中科广盛技术有限公司

注册地址: 郑州高新技术产业开发区长椿路11号13号楼2单元22层235号、234号

法定代表人: 赵晓米

证书编号: 乙测资字41504984

有效期至: 2027年1月9日



No.021294

中华人民共和国自然资源部监制



营业执照

统一社会信用代码
91410103584389274T



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。

(副本) 1-6

名称 中科广盛技术有限公司 **注册资本** 伍仟壹佰陆拾玖万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股) **成立日期** 2011年10月31日

法定代表人 赵晓米 **营业期限** 长期

经营范围 许可项目: 测绘服务; 国土空间规划编制; 建设工程设计(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: 软件开发; 人工智能基础软件开发; 建筑材料销售; 通信设备销售; 计算机软硬件及辅助设备零售; 办公用品销售; 办公设备耗材销售; 照相器材及望远镜零售; 信息技术咨询服务; 技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广; 规划设计管理; 工程管理服务; 土地整治服务; 土地调查评估服务; 工程造价咨询业务; 水利相关咨询服务; 旅游开发项目策划咨询; 信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务); 市场调查(不含涉外调查); 专业设计服务; 摄影扩印服务; 广告设计、代理; 广告制作; 广告发布; 农业科学研究和试验发展; 承接档案服务外包; 园林绿化工程施工; 人工造林; 森林经营和管护; 花卉种植; 生态环境监测及检测仪器仪表销售; 生态恢复及生态保护服务; 企业管理咨询; 市场营销策划; 人防工程设计; 导航、测绘、气象及海洋专用仪器销售(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)

住所 河南省郑州高新技术产业开发区长椿路11号13号楼2单元22层234号、235号

登记机关



2022年06月20日

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

国家企业信用信息公示系统年度报告

国家市场监督管理总局监制

中科广盛技术有限公司

联系电话: 0371-86092556

建设单位验收结论

我方本项目负责人金文伟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：金文伟

验收日期：2026年5月20日

建设单位：（盖章）



房屋状况表

房屋坐落	宛城区孔明北路 1799 号			测绘幢号	17#住宅楼			建成年份	2026			
建设单位 (产权人)	河南正茂房地产开发有限公司	总层数	21	地上层数	18	总建筑面积	8891.84 m ²	套内面积	6984.03 m ²			
				地下层数	3			分摊面积	1907.81 m ²			
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 (m ²)	套数	间数	墙体所在层	东	南	西	北	
	出屋面电梯间	钢混	出屋面层	53.79		1	出屋面层	共	共	共	共	
	电信间	钢混	-1	19.65		1	-1	共	共	共	共	
	非机动车库	钢混	-1	457.28		1	-1	共	共	共	共	
	风井	钢混	1	2.70		1	1	共	共	共	共	
	排烟机房	钢混	-1~-3	109.57		6	-1~-3	共	共	共	共	
	配电间	钢混	-1	16.40		1	-1	共	共	共	共	
	热力小间	钢混	-3	8.48		1	-3	共	共	共	共	
	人防	钢混	-2、-3	777.46		2	-2、-3	共	共	共	共	
	社区服务设施	钢混	1	84.83		1	1	共	共	共	共	
	送风机房	钢混	-1~-3	56.83		3	-1~-3	共	共	共	共	
烟井	钢混	1	4.64		2	1	共	共	共	共		
住宅	钢混	1~18	7300.21	71		1~18	共	共	共	共		
备注												

幢分摊说明书

房屋坐落	宛城区孔明北路 1799 号				
测绘幢号	17#住宅楼				
幢套内面积	6984.03 m ²	幢共用面积	1907.81 m ²	幢建筑面积	8891.84 m ²
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	101-1801、102-1802、103-1803、104-1804 无单元 101、102、103、出屋面层 01			7321.56	地上功能区
功能区 2	-101~-106、-201~-204、-301~-305			1445.68	地下功能区
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
K20 分摊	地上外墙			302.46	302.46
K21 分摊	地下外墙			64.95	64.95
K22 分摊	1-18 层楼梯、楼梯间、电梯、电梯间、门厅、 水电井			1126.06	1173.73
K23 分摊	地下楼梯、楼梯间、电梯、电梯间、水电井、 走廊、下地下楼梯			481.90	504.57
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：外墙厚 200mm、保温层 35mm					
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、K22				7144.10
K21 分摊	功能区 2、K23				1380.70
K22 分摊	功能区 1				6063.58
K23 分摊	功能区 2				920.45
注：参摊区域面积=共用区的参摊区域内各功能区面积与区面积之和					

分摊系数

共用区名称	K 系数值	K 系数计算公式
K20 分摊	0.0423370	302.46/7144.10
K21 分摊	0.0470414	64.95/1380.70
K22 分摊	0.1857088	1126.06/6063.58
K23 分摊	0.5235483	481.90/920.45

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	宛城区孔明北路 1799 号				
测绘幢号	17#住宅楼				
幢套内面积	6984.03 m ²	幢共用面积	1907.81 m ²	幢建筑面积	8891.84 m ²

功能区 1				
分摊系数计算式			分摊系数值	
K20+K22			0.2280458	
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
101~1801	$0.9500 \times 3.6000 + 1.9500 \times 5.1000 + 3.0500 \times 4.2000 + 3.6500 \times 8.1000 + 0.6500 \times 9.0000 + 2.4500 \times 10.0000 + 6.4000 \times 1.0500$ 阳台: $(2.9000 \times 1.2000 + 0.3000 \times 0.2000) \times 0.5 + (1.5500 \times 4.3000 + 0.5500 \times 0.2000) \times 0.5$	97.97	22.34	120.31
102~1802	$0.6000 \times 3.1500 + 1.0000 \times 1.2000 + 3.6000 \times 7.5000 + 8.1000 \times 3.8000 + 1.2000 \times 3.6000$ 阳台: $(0.9000 \times 1.8000) \times 0.5 + (4.1000 \times 1.5000) \times 0.5$	69.08	15.75	84.83
103~1803	$0.6000 \times 3.1500 + 1.0000 \times 1.2000 + 3.6000 \times 7.5000 + 8.1000 \times 3.8000 + 1.2000 \times 3.6000$ 阳台: $(0.9000 \times 1.8000) \times 0.5 + (4.1000 \times 1.5000) \times 0.5$	69.08	15.75	84.83
104~1804	$1.0000 \times 3.5000 + 3.9000 \times 7.8000 + 1.5000 \times 12.8000 + 3.1000 \times 3.6000 + 2.7000 \times 9.6000 + 2.9000 \times 0.9000$ 阳台: $(2.9000 \times 1.2000 + 0.3000 \times 0.2000) \times 0.5 + (1.5500 \times 4.3000 + 0.5500 \times 0.2000) \times 0.5$	97.97	22.34	120.31
无单元 101	1.8000×1.0500	1.89	0.43	2.32

-203	3.6000*2.9000	10.44	5.96	16.40
-204	1.7000*3.4750+1.5000*4.1250+3.1000*1.7000	17.37	9.91	27.28
-301	6.3750*3.5000+0.6250*5.3750+3.8750*3.6750+3.4750*6.3750+0.5500*12.7450+1.2000*3.0750+7.5250*7.3500+1.7450*3.4250+0.9000*1.1550+2.7000*7.8550+4.3500*5.3750+2.0500*4.1800+1.2000*3.0750+9.4000*3.0750+7.3500*4.4500	253.55	144.67	398.22
-302	3.6000*3.1000	11.16	6.37	17.53
-303	3.6000*2.9000+2.7000*1.8000	15.30	8.73	24.03
-304	2.7000*2.0000	5.40	3.08	8.48
-305	2.5000*3.1000	7.75	4.42	12.17

建筑面积计算成果表

部位房号单元		规划用途	套内面积	分摊面积	建筑面积	分摊系数
楼层	房号					
-3	-301	人防	253.55	144.67	398.22	0.5705897
-3	-302	排烟机房	11.16	6.37	17.53	0.5705897
-3	-303	送风机房	15.30	8.73	24.03	0.5705897
-3	-304	热力小间	5.40	3.08	8.48	0.5705897
-3	-305	排烟机房	7.75	4.42	12.17	0.5705897
-2	-201	人防	241.46	137.78	379.24	0.5705897
-2	-202	排烟机房	11.16	6.37	17.53	0.5705897
-2	-203	送风机房	10.44	5.96	16.40	0.5705897
-2	-204	排烟机房	17.37	9.91	27.28	0.5705897
-1	-101	非机动车库	291.15	166.13	457.28	0.5705897
-1	-102	排烟机房	11.16	6.37	17.53	0.5705897
-1	-103	配电间	10.44	5.96	16.40	0.5705897
-1	-104	送风机房	10.44	5.96	16.40	0.5705897
-1	-105	排烟机房	11.16	6.37	17.53	0.5705897
-1	-106	电信间	12.51	7.14	19.65	0.5705897
1	101	住宅	97.97	22.34	120.31	0.2280458
1	102	住宅	69.08	15.75	84.83	0.2280458
1	103	社区服务设施	69.08	15.75	84.83	0.2280458
1	104	住宅	97.97	22.34	120.31	0.2280458
1	无单元 101	烟井	1.89	0.43	2.32	0.2280458
1	无单元 102	烟井	1.89	0.43	2.32	0.2280458
1	无单元 103	风井	2.20	0.50	2.70	0.2280458
2	201	住宅	97.97	22.34	120.31	0.2280458
2	202	住宅	69.08	15.75	84.83	0.2280458
2	203	住宅	69.08	15.75	84.83	0.2280458
2	204	住宅	97.97	22.34	120.31	0.2280458
3	301	住宅	97.97	22.34	120.31	0.2280458
3	302	住宅	69.08	15.75	84.83	0.2280458
3	303	住宅	69.08	15.75	84.83	0.2280458
3	304	住宅	97.97	22.34	120.31	0.2280458
4	401	住宅	97.97	22.34	120.31	0.2280458
4	402	住宅	69.08	15.75	84.83	0.2280458
4	403	住宅	69.08	15.75	84.83	0.2280458
4	404	住宅	97.97	22.34	120.31	0.2280458
5	501	住宅	97.97	22.34	120.31	0.2280458
5	502	住宅	69.08	15.75	84.83	0.2280458
5	503	住宅	69.08	15.75	84.83	0.2280458
5	504	住宅	97.97	22.34	120.31	0.2280458
6	601	住宅	97.97	22.34	120.31	0.2280458
6	602	住宅	69.08	15.75	84.83	0.2280458
6	603	住宅	69.08	15.75	84.83	0.2280458
6	604	住宅	97.97	22.34	120.31	0.2280458
7	701	住宅	97.97	22.34	120.31	0.2280458

7	702	住宅	69.08	15.75	84.83	0.2280458
7	703	住宅	69.08	15.75	84.83	0.2280458
7	704	住宅	97.97	22.34	120.31	0.2280458
8	801	住宅	97.97	22.34	120.31	0.2280458
8	802	住宅	69.08	15.75	84.83	0.2280458
8	803	住宅	69.08	15.75	84.83	0.2280458
8	804	住宅	97.97	22.34	120.31	0.2280458
9	901	住宅	97.97	22.34	120.31	0.2280458
9	902	住宅	69.08	15.75	84.83	0.2280458
9	903	住宅	69.08	15.75	84.83	0.2280458
9	904	住宅	97.97	22.34	120.31	0.2280458
10	1001	住宅	97.97	22.34	120.31	0.2280458
10	1002	住宅	69.08	15.75	84.83	0.2280458
10	1003	住宅	69.08	15.75	84.83	0.2280458
10	1004	住宅	97.97	22.34	120.31	0.2280458
11	1101	住宅	97.97	22.34	120.31	0.2280458
11	1102	住宅	69.08	15.75	84.83	0.2280458
11	1103	住宅	69.08	15.75	84.83	0.2280458
11	1104	住宅	97.97	22.34	120.31	0.2280458
12	1201	住宅	97.97	22.34	120.31	0.2280458
12	1202	住宅	69.08	15.75	84.83	0.2280458
12	1203	住宅	69.08	15.75	84.83	0.2280458
12	1204	住宅	97.97	22.34	120.31	0.2280458
13	1301	住宅	97.97	22.34	120.31	0.2280458
13	1302	住宅	69.08	15.75	84.83	0.2280458
13	1303	住宅	69.08	15.75	84.83	0.2280458
13	1304	住宅	97.97	22.34	120.31	0.2280458
14	1401	住宅	97.97	22.34	120.31	0.2280458
14	1402	住宅	69.08	15.75	84.83	0.2280458
14	1403	住宅	69.08	15.75	84.83	0.2280458
14	1404	住宅	97.97	22.34	120.31	0.2280458
15	1501	住宅	97.97	22.34	120.31	0.2280458
15	1502	住宅	69.08	15.75	84.83	0.2280458
15	1503	住宅	69.08	15.75	84.83	0.2280458
15	1504	住宅	97.97	22.34	120.31	0.2280458
16	1601	住宅	97.97	22.34	120.31	0.2280458
16	1602	住宅	69.08	15.75	84.83	0.2280458
16	1603	住宅	69.08	15.75	84.83	0.2280458
16	1604	住宅	97.97	22.34	120.31	0.2280458
17	1701	住宅	97.97	22.34	120.31	0.2280458
17	1702	住宅	69.08	15.75	84.83	0.2280458
17	1703	住宅	69.08	15.75	84.83	0.2280458
17	1704	住宅	97.97	22.34	120.31	0.2280458
18	1801	住宅	97.97	22.34	120.31	0.2280458
18	1802	住宅	69.08	15.75	84.83	0.2280458
18	1803	住宅	69.08	15.75	84.83	0.2280458
18	1804	住宅	97.97	22.34	120.31	0.2280458
出屋面层	出屋面层 01	出屋面电梯间	43.80	9.99	53.79	0.2280458
全楼总计			6984.03	1907.81	8891.84	

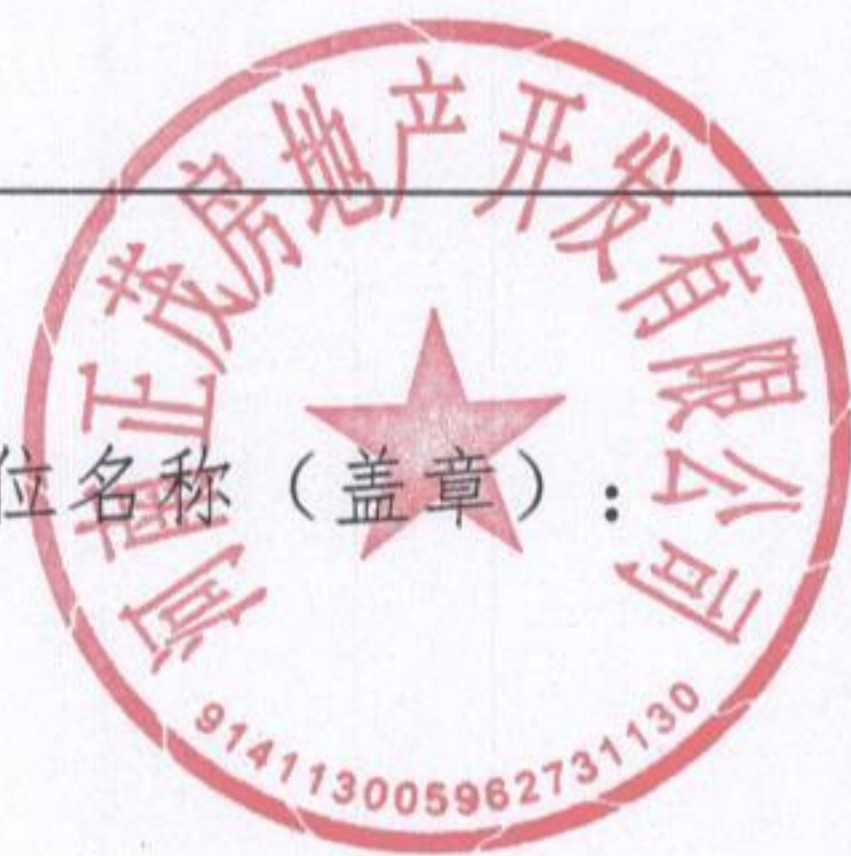
房屋共用部位设计说明表

房屋坐落：宛城区孔明北路 1799 号		
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
社区服务设施	1 层	整个小区
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
排烟机房	-1~-3	本幢楼
送风机房	-1~-3	本幢楼
热力小间	-3	本幢楼
电信间	-1	本幢楼
配电间	-1	本幢楼
阳台封闭情况：不封闭 墙体厚度说明：外墙厚 200mm、保温层 35mm		

设计单位名称（盖章）：

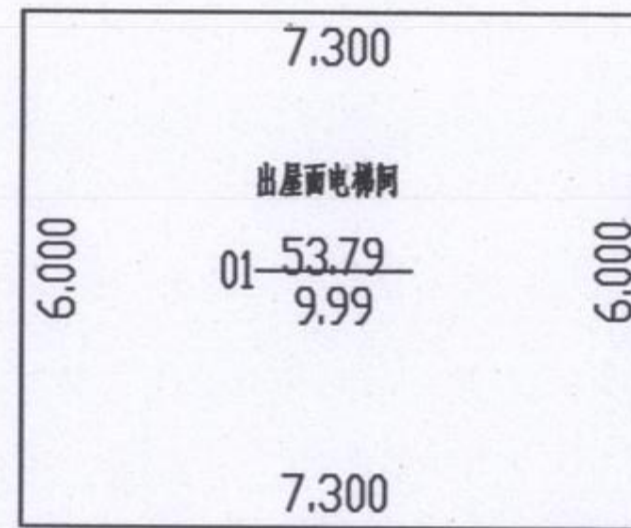


建设单位名称（盖章）：



南阳市房产分层图

房产坐落	宛城区孔明北路1799号				建筑结构	钢混	套内建筑面积(m ²)	43.80	
房地号	17#住宅楼				建成年份	2026	共有分摊面积(m ²)	9.99	
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)	53.79



K20外墙面

2026年05月20日

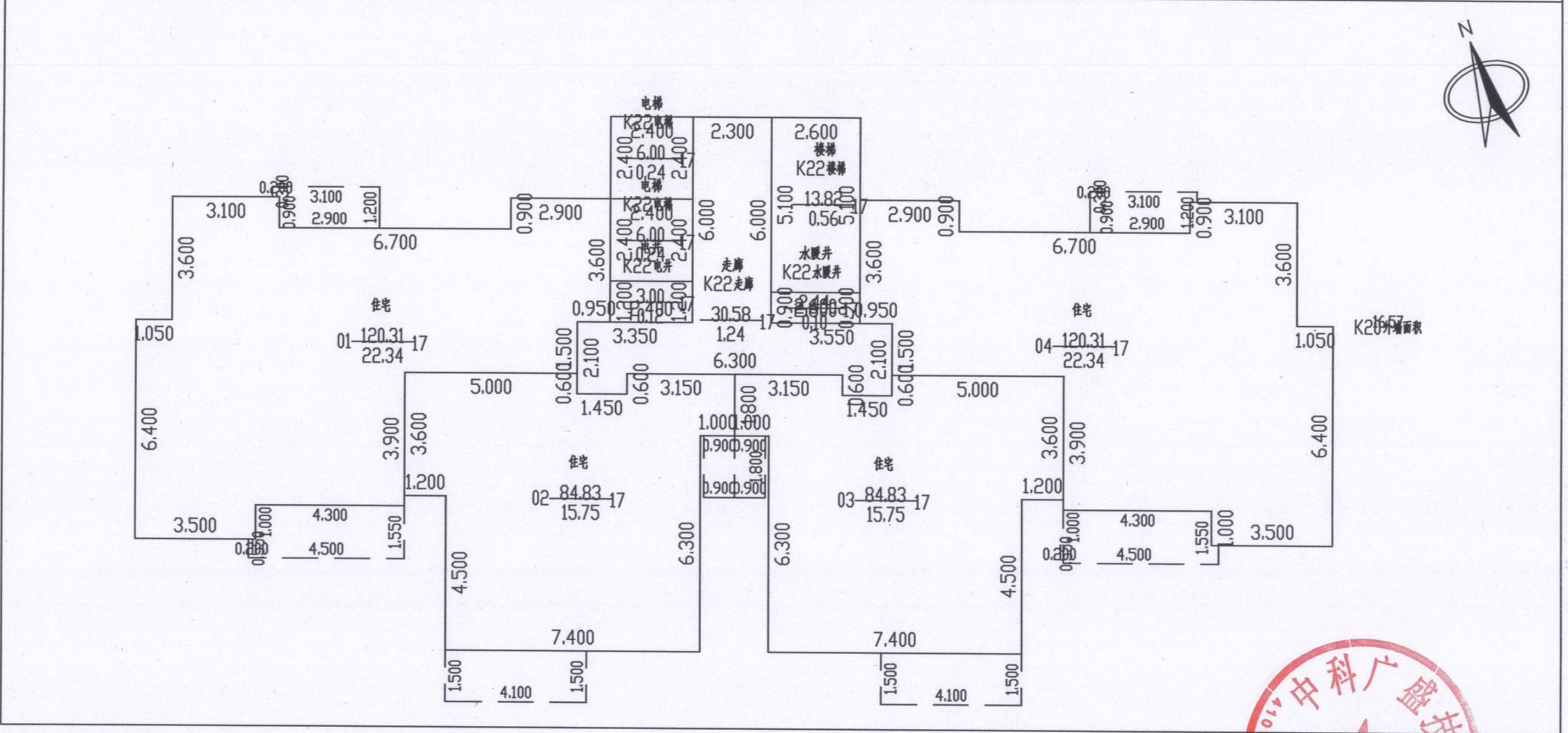
比例1:200

测绘人: 寇建康 校核人: 梁加威



南阳市房产分层图

房产坐落	宛城区孔明北路1799号				建筑结构	钢混	套内建筑面积(m ²)	5679.70	
房地号	17#住宅楼				建成年份	2026	共有分摊面积(m ²)	1295.06	
总层数	21	地上层数	18	地下层数	3	所在层数	2-18	产权面积(m ²)	6974.76



2026年05月20日

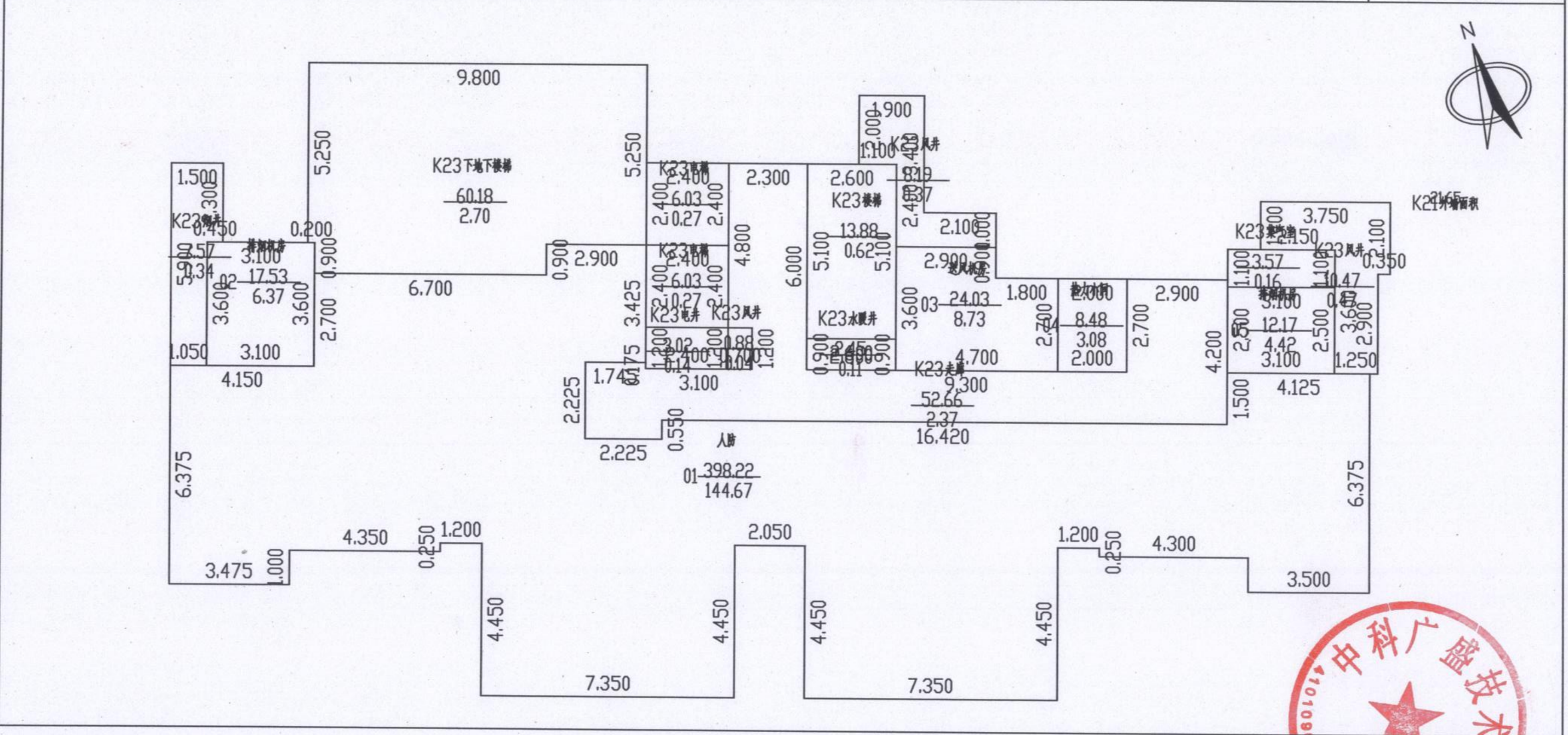
比例1:200

测绘人: 寇建康 校核人: 梁加威



南阳市房产分层图

房产坐落	宛城区孔明北路1799号				建筑结构	钢混	套内建筑面积(m ²)	293.16	
房地号	17#住宅楼				建成年份	2026	共有分摊面积(m ²)	167.27	
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)	460.43



2026年05月20日

比例1:200

测绘人: 寇建康 校核人: 梁加威

