

南阳市房产面积(预测)变更测绘报告书

测绘单位自编号： NY(2026)0020
测绘类型： 房产面积预测绘
房产坐落： 南阳市建设路以南、博望路以东
测绘单位： 邓州市邓房测绘有限公司
建设单位： 南阳泽成置业有限公司
测绘幢号： 仁华小区经济适用房 2#楼



2026 年 06 月 16 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 周保浩 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：周保浩

验收日期：2026年6月1日

建设单位：南阳泽成置业有限公司



房屋状况表

房屋坐落	南阳市建设路以南、博望路以东			测绘幢号	2#楼			建成年份	/			
建设单位 (产权人)	南阳泽成置业有限公司	总层数	28	地上层数	27	总建筑面积	12747.35	套内面积	10317.12			
				地下层数	1			分摊面积	2430.23			
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	1-27	12665.16	108	/	1-27	共	共	共	共	
	地下室风井	剪力墙	1	1.76	/	1	1	共	共	共	共	
	地下室电梯间	剪力墙	-1	53.77	/	1	-1	共	共	共	共	
	配电间	剪力墙	-1	16.78	/	1	-1	共	共	共	共	
	电信间	剪力墙	-1	8.71	/	1	-1	共	共	共	共	
	水暖井	剪力墙	-1	1.17	/	1	-1	共	共	共	共	
	备注	需要说明的其他问题：其中位于1层为地下部分服务的地下室风井面积1.76 m ² ；位于-1层为地上地下部分服务的配电间面积16.78 m ² ，位于-1层为地上地下部分服务的电信间面积8.71 m ² ，位于-1层为地上地下部分服务的地下室电梯间面积53.77 m ² ，位于-1层为地上地下部分服务的水暖井面积1.17 m ² ，以上面积均计入总建筑面积。										



幢分摊说明书

幢名称	仁华小区经济适用房房2#楼	房屋座落	南阳市建设路以南、博望路以东	
幢套内面积	幢共有面积	幢建筑面积		备注
10317.120	2430.230	12747.35		
功能区划分				
功能区名称	功能区户室			功能区面积(m ²)
地下室、配电间及电信间(功能区1)	地下室电梯间-101、水暖井-102、电信间-104、配电间-103			73.786
地下室风井(功能区2)	地下室风井105			1.700
住宅(功能区3)	1001、1002、1003、1004、1101、1-101、1102、1-102、1103、1-103、1104、1-104、1201、1202、1203、1204、1301、1302、1303、1304、1401、1402、1403、1404、1501、1502、1503、1504、1601、1602、1603、1604、1701、1702、1703、1704、1801、1802、1803、1804、1901、1902、1903、1904、2001、2002、2003、2004、201、202、203、204、2101、2102、2103、2104、2201、2202、2203、2204、2301、2302、2303、2304、2401、2402、2403、2404、2501、2502、2503、2504、2601、2602、2603、2604、2701、2702、2703、2704、301、302、303、304、401、402、403、404、501、502、503、504、601、602、603、604、701、702、703、704、801、802、803、804、901、902、903、904			10241.640
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) 地下部分共用	外半墙			6.639
K1(2) 地上部分共用	外半墙			461.942
K2(1) 住宅共用	电井、电梯间、楼梯间、门廊、前室、室外连廊、水暖井、雨篷			1961.666
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	0.089973	6.639/73.786	地下部分共用/地下室、配电间及电信间
K1(2)	功能区2	0.037849	461.942/(1.700+1961.666+10241.640)	地上部分共用/(地下室风井+住宅共用+住宅)
K2(1)	功能区3	0.198788	(1961.666+74.246)/10241.640	(住宅共用+住宅共用*K1(2))/住宅



房产建筑面积计算明细表

委托单位	南阳泽成置业有限公司		幢号	2#	
座落	南阳市建设路以南、博望路以东		结构	剪力墙	层次 28
功能区	计 算 式				建筑面积
住宅	$11.1 \times 8.3 + (3 \times 0.9 + 4.8 \times 1.1 + 10.3 \times 7.5) \times 28 + (8.3 \times 11.1) \times 53 + (3 \times 0.9 + 4.8 \times 1.1 + 7.5 \times 10.3) \times 26 + (1.5 \times 4.2) \times 54 + (4 \times 1.5) \times 54 + 2423.543$				10241.64
地下室风井	$2 \times 0.85 + 0.064$				1.70
地下室、配电间及电信间	$1.025 \times 0.025 + 3.625 \times 1.425 + 5.225 \times 5.875 + 1.475 \times 2.6 + 2.325 \times 2.625 + 2.3 \times 1.525 + 3.8 \times 4.05 + 0.975 \times 1.1 + 4.7 \times 1.7 + 6.639$				73.79
合 计	---				10317.13
共用部位	计 算 式				面 积
地下部分共用	$1.25 \times 0.05 + 3.85 \times 1.4 + 5.4 \times 5.9 + 6.95 \times 1.7 + 4.4 \times 0.6 + 0.25 \times 2.75 + 0.2 \times 1.4 + 0.25 \times 0.2 / 2 - 1 \times (1.025 \times 0.025 + 3.625 \times 1.425 + 5.225 \times 5.875 + 1.475 \times 2.6 + 2.325 \times 2.625 + 2.3 \times 1.525) + 4.25 \times 3.8 + 0.325 \times 2.5 + 0.2 \times 0.25 / 2 - 1 \times (4.05 \times 3.8) + 1.15 \times 1.2 - 1 \times (0.975 \times 1.1) + 4.9 \times 1.9 - 1 \times (1.7 \times 4.7)$				6.639
地上部分共用	$-(1.74 \times 5.24 - 1 \times (2 \times 5.5)) - (4.39 \times 1.74 - 1 \times (4.65 \times 2)) + 7.56 \times 1.6 + 8.56 \times 11.1 + 11.26 \times 5.5 + 13.86 \times 0.85 + 14.51 \times 2.7 + 25.61 \times 8.56 + 9.01 \times 3.6 - 1 \times (7.3 \times 1.625 + 8.3 \times 11.1 + 11 \times 5.5 + 13.6 \times 0.85 + 14.6 \times 8.75 + 8.3 \times 11.1 + 11 \times 5.5) + (7.56 \times 1.6 - (5.24 \times 3.5) + 8.56 \times 11.1 + 11.26 \times 5.5 + 13.86 \times 0.85 + 14.86 \times 9.01 + 8.56 \times 11.1 + 11.26 \times 0.26 + 7.76 \times 5.24 - 1 \times (7.3 \times 1.625 + 8.75 \times 1 + 9.6 \times 6.1 + 11.1 \times 3.5 + 20.6 \times 2.7 + 42.8 \times 4.8 + 11.1 \times 3.5)) \times 26$				461.942
住宅共用	$+(7.3 \times 2.625) \times 27 + (2.2 \times 2.6) \times 54 + (1.1 \times 0.95) \times 27 - (1.1 \times 0.95) + 4.1 \times 2.9 + 1.5 \times 0.1 + 2.3 \times 2.6 + 6.6 \times 1.5 + 3.6 \times 0.9 + 1 \times 1.45 + (1.5 \times 5.5) \times 2 + (1.45 \times 1) \times 26 + (1.25 \times 0.9 - (1.1 \times 0.05) + 1.25 \times 0.9 + 2.9 \times 2.6 + 2.3 \times 2.6 + 9.6 \times 1.5) \times 26 + (0.5 \times (1.7 \times 5.24)) \times 52 + 0.5 \times (2.2 \times 2.6) + 0.5 \times (3.6 \times 2.2)$				1961.666
合 计	---				2430.247
室 号	计 算 式		套内建筑面积	分摊面积	套建筑面积
1-101	$11.1 \times 8.3 + 1.5 \times 4.2$		98.43	23.29	121.72
1-102	$3 \times 0.9 + 4.8 \times 1.1 + 10.3 \times 7.5 + 4 \times 1.5$		91.23	21.59	112.82
1-103	$3 \times 0.9 + 4.8 \times 1.1 + 10.3 \times 7.5 + 4 \times 1.5$		91.23	21.59	112.82
1-104	$8.3 \times 11.1 + 1.5 \times 4.2$		98.43	23.29	121.72
1-201	$8.3 \times 11.1 + 1.5 \times 4.2$		98.43	23.29	121.72
1-202	$3 \times 0.9 + 4.8 \times 1.1 + 10.3 \times 7.5 + 4 \times 1.5$		91.23	21.59	112.82
1-203	$3 \times 0.9 + 4.8 \times 1.1 + 7.5 \times 10.3 + 4 \times 1.5$		91.23	21.59	112.82
1-204	$8.3 \times 11.1 + 1.5 \times 4.2$		98.43	23.29	121.72
1-301	$8.3 \times 11.1 + 1.5 \times 4.2$		98.43	23.29	121.72
1-302	$3 \times 0.9 + 4.8 \times 1.1 + 10.3 \times 7.5 + 4 \times 1.5$		91.23	21.59	112.82
1-303	$3 \times 0.9 + 4.8 \times 1.1 + 7.5 \times 10.3 + 4 \times 1.5$		91.23	21.59	112.82
1-304	$8.3 \times 11.1 + 1.5 \times 4.2$		98.43	23.29	121.72
1-401	$8.3 \times 11.1 + 1.5 \times 4.2$		98.43	23.29	121.72
1-402	$3 \times 0.9 + 4.8 \times 1.1 + 10.3 \times 7.5 + 4 \times 1.5$		91.23	21.59	112.82
1-403	$3 \times 0.9 + 4.8 \times 1.1 + 7.5 \times 10.3 + 4 \times 1.5$		91.23	21.59	112.82
1-404	$8.3 \times 11.1 + 1.5 \times 4.2$		98.43	23.29	121.72
1-501	$8.3 \times 11.1 + 1.5 \times 4.2$		98.43	23.29	121.72
1-502	$3 \times 0.9 + 4.8 \times 1.1 + 10.3 \times 7.5 + 4 \times 1.5$		91.23	21.59	112.82
1-503	$3 \times 0.9 + 4.8 \times 1.1 + 7.5 \times 10.3 + 4 \times 1.5$		91.23	21.59	112.82
1-504	$8.3 \times 11.1 + 1.5 \times 4.2$		98.43	23.29	121.72
1-601	$8.3 \times 11.1 + 1.5 \times 4.2$		98.43	23.29	121.72
1-602	$3 \times 0.9 + 4.8 \times 1.1 + 10.3 \times 7.5 + 4 \times 1.5$		91.23	21.59	112.82

1-603	3*0.9+4.8*1.1+7.5*10.3+4*1.5	91.23	21.59	112.82
1-604	8.3*11.1+1.5*4.2	98.43	23.29	121.72
1-701	8.3*11.1+1.5*4.2	98.43	23.29	121.72
1-702	3*0.9+4.8*1.1+10.3*7.5+4*1.5	91.23	21.59	112.82
1-703	3*0.9+4.8*1.1+7.5*10.3+4*1.5	91.23	21.59	112.82
1-704	8.3*11.1+1.5*4.2	98.43	23.29	121.72
1-801	8.3*11.1+1.5*4.2	98.43	23.29	121.72
1-802	3*0.9+4.8*1.1+10.3*7.5+4*1.5	91.23	21.59	112.82
1-803	3*0.9+4.8*1.1+7.5*10.3+4*1.5	91.23	21.59	112.82
1-804	8.3*11.1+1.5*4.2	98.43	23.29	121.72
1-901	8.3*11.1+1.5*4.2	98.43	23.29	121.72
1-902	3*0.9+4.8*1.1+10.3*7.5+4*1.5	91.23	21.59	112.82
1-903	3*0.9+4.8*1.1+7.5*10.3+4*1.5	91.23	21.59	112.82
1-904	8.3*11.1+1.5*4.2	98.43	23.29	121.72
1-1001	8.3*11.1+1.5*4.2	98.43	23.29	121.72
1-1002	3*0.9+4.8*1.1+10.3*7.5+4*1.5	91.23	21.59	112.82
1-1003	3*0.9+4.8*1.1+7.5*10.3+4*1.5	91.23	21.59	112.82
1-1004	8.3*11.1+1.5*4.2	98.43	23.29	121.72
1-1101	8.3*11.1+1.5*4.2	98.43	23.29	121.72
1-1102	3*0.9+4.8*1.1+10.3*7.5+4*1.5	91.23	21.59	112.82
1-1103	3*0.9+4.8*1.1+7.5*10.3+4*1.5	91.23	21.59	112.82
1-1104	8.3*11.1+1.5*4.2	98.43	23.29	121.72
1-1201	8.3*11.1+1.5*4.2	98.43	23.29	121.72
1-1202	3*0.9+4.8*1.1+10.3*7.5+4*1.5	91.23	21.59	112.82
1-1203	3*0.9+4.8*1.1+7.5*10.3+4*1.5	91.23	21.59	112.82
1-1204	8.3*11.1+1.5*4.2	98.43	23.29	121.72
1-1301	8.3*11.1+1.5*4.2	98.43	23.29	121.72
1-1302	3*0.9+4.8*1.1+10.3*7.5+4*1.5	91.23	21.59	112.82
1-1303	3*0.9+4.8*1.1+7.5*10.3+4*1.5	91.23	21.59	112.82
1-1304	8.3*11.1+1.5*4.2	98.43	23.29	121.72
1-1401	8.3*11.1+1.5*4.2	98.43	23.29	121.72
1-1402	3*0.9+4.8*1.1+10.3*7.5+4*1.5	91.23	21.59	112.82
1-1403	3*0.9+4.8*1.1+7.5*10.3+4*1.5	91.23	21.59	112.82
1-1404	8.3*11.1+1.5*4.2	98.43	23.29	121.72
1-1501	8.3*11.1+1.5*4.2	98.43	23.29	121.72
1-1502	3*0.9+4.8*1.1+10.3*7.5+4*1.5	91.23	21.59	112.82
1-1503	3*0.9+4.8*1.1+7.5*10.3+4*1.5	91.23	21.59	112.82
1-1504	8.3*11.1+1.5*4.2	98.43	23.29	121.72
1-1601	8.3*11.1+1.5*4.2	98.43	23.29	121.72
1-1602	3*0.9+4.8*1.1+10.3*7.5+4*1.5	91.23	21.59	112.82
1-1603	3*0.9+4.8*1.1+7.5*10.3+4*1.5	91.23	21.59	112.82
1-1604	8.3*11.1+1.5*4.2	98.43	23.29	121.72
1-1701	8.3*11.1+1.5*4.2	98.43	23.29	121.72
1-1702	3*0.9+4.8*1.1+10.3*7.5+4*1.5	91.23	21.59	112.82

1-1703	3*0.9+4.8*1.1+7.5*10.3+4*1.5	91.23	21.59	112.82
1-1704	8.3*11.1+1.5*4.2	98.43	23.29	121.72
1-1801	8.3*11.1+1.5*4.2	98.43	23.29	121.72
1-1802	3*0.9+4.8*1.1+10.3*7.5+4*1.5	91.23	21.59	112.82
1-1803	3*0.9+4.8*1.1+7.5*10.3+4*1.5	91.23	21.59	112.82
1-1804	8.3*11.1+1.5*4.2	98.43	23.29	121.72
1-1901	8.3*11.1+1.5*4.2	98.43	23.29	121.72
1-1902	3*0.9+4.8*1.1+10.3*7.5+4*1.5	91.23	21.59	112.82
1-1903	3*0.9+4.8*1.1+7.5*10.3+4*1.5	91.23	21.59	112.82
1-1904	8.3*11.1+1.5*4.2	98.43	23.29	121.72
1-2001	8.3*11.1+1.5*4.2	98.43	23.29	121.72
1-2002	3*0.9+4.8*1.1+10.3*7.5+4*1.5	91.23	21.59	112.82
1-2003	3*0.9+4.8*1.1+7.5*10.3+4*1.5	91.23	21.59	112.82
1-2004	8.3*11.1+1.5*4.2	98.43	23.29	121.72
1-2101	8.3*11.1+1.5*4.2	98.43	23.29	121.72
1-2102	3*0.9+4.8*1.1+10.3*7.5+4*1.5	91.23	21.59	112.82
1-2103	3*0.9+4.8*1.1+7.5*10.3+4*1.5	91.23	21.59	112.82
1-2104	8.3*11.1+1.5*4.2	98.43	23.29	121.72
1-2201	8.3*11.1+1.5*4.2	98.43	23.29	121.72
1-2202	3*0.9+4.8*1.1+10.3*7.5+4*1.5	91.23	21.59	112.82
1-2203	3*0.9+4.8*1.1+7.5*10.3+4*1.5	91.23	21.59	112.82
1-2204	8.3*11.1+1.5*4.2	98.43	23.29	121.72
1-2301	8.3*11.1+1.5*4.2	98.43	23.29	121.72
1-2302	3*0.9+4.8*1.1+10.3*7.5+4*1.5	91.23	21.59	112.82
1-2303	3*0.9+4.8*1.1+7.5*10.3+4*1.5	91.23	21.59	112.82
1-2304	8.3*11.1+1.5*4.2	98.43	23.29	121.72
1-2401	8.3*11.1+1.5*4.2	98.43	23.29	121.72
1-2402	3*0.9+4.8*1.1+10.3*7.5+4*1.5	91.23	21.59	112.82
1-2403	3*0.9+4.8*1.1+7.5*10.3+4*1.5	91.23	21.59	112.82
1-2404	8.3*11.1+1.5*4.2	98.43	23.29	121.72
1-2501	8.3*11.1+1.5*4.2	98.43	23.29	121.72
1-2502	3*0.9+4.8*1.1+10.3*7.5+4*1.5	91.23	21.59	112.82
1-2503	3*0.9+4.8*1.1+7.5*10.3+4*1.5	91.23	21.59	112.82
1-2504	8.3*11.1+1.5*4.2	98.43	23.29	121.72
1-2601	8.3*11.1+1.5*4.2	98.43	23.29	121.72
1-2602	3*0.9+4.8*1.1+10.3*7.5+4*1.5	91.23	21.59	112.82
1-2603	3*0.9+4.8*1.1+7.5*10.3+4*1.5	91.23	21.59	112.82
1-2604	8.3*11.1+1.5*4.2	98.43	23.29	121.72
1-2701	8.3*11.1+1.5*4.2	98.43	23.29	121.72
1-2702	3*0.9+4.8*1.1+10.3*7.5+4*1.5	91.23	21.59	112.82
1-2703	3*0.9+4.8*1.1+7.5*10.3+4*1.5	91.23	21.59	112.82
1-2704	8.3*11.1+1.5*4.2	98.43	23.29	121.72
合计				12665.16
分摊系数		计算式		系数

K3	(10241.640*0.037849+10241.640*0.198788)/10241.640			0.236636189
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105	2*0.85	1.70	0.06	1.76
合计				1.76
分摊系数	计算式			系数
K2	(1.700*0.037849)/1.700			0.037848235
室号	计算式	套内建筑面积	分摊面积	套建筑面积
地下室电梯间-101	1.025*0.025+3.625*1.425+5.225*5.875+1.475*2.6+2.325*2.625+2.3*1.525	49.33	4.44	53.77
水暖井-102	0.975*1.1	1.07	0.10	1.17
电信间-104	4.7*1.7	7.99	0.72	8.71
配电间-103	3.8*4.05	15.39	1.39	16.78
合计				80.43
分摊系数	计算式			系数
K1	(73.786*0.089973)/73.786			0.089973342



仁华小区经济适用房 2#楼房屋共用部位设计说明表

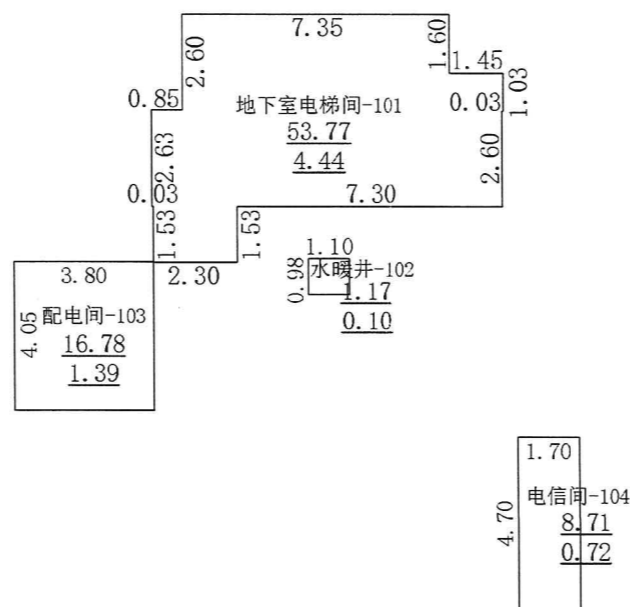
房屋坐落：南阳市建设路以南、博望路以东		
为多幢楼服务的共用面积		
公共设施名称	所在楼层及位置	服务对象
电信间	-1 层	地上及地下部分
配电间	-1 层	地上及地下部分
地下室电梯间	-1 层	地上及地下部分
水暖井	-1 层	地上及地下部分
仅为本幢楼服务的公共面积		
公共设施名称	所在楼层及位置	服务对象
外半墙	-1 层	地下部分
外半墙	1 层至 27 层	地上各功能区
一单元电井、电梯间、楼梯间、门廊、前室、室外连廊、水暖井、雨篷	1 层至 27 层	一单元住宅
地下室风井	1 层	地下部分
备注：		
1. 外墙设计厚度说明：-1 层外半墙厚度为 200mm，部分外墙厚度为 100mm、250mm；首层外墙厚度为 200mm；二至 27 层外墙厚度为 200mm；外墙保温厚度为 30mm。		
2. 所有阳台均为封闭阳台。		



房产分层图

房产坐落	南阳市建设路以南、博望路以东				建筑结构	剪力墙	层套内面积(m ²)	73.78	
测绘幢号	2#楼				建成年份		层共有面积(m ²)	6.65	
总层数	28	地上层数	27	地下层数	1	所在层数	-1	层建筑面积(m ²)	80.43

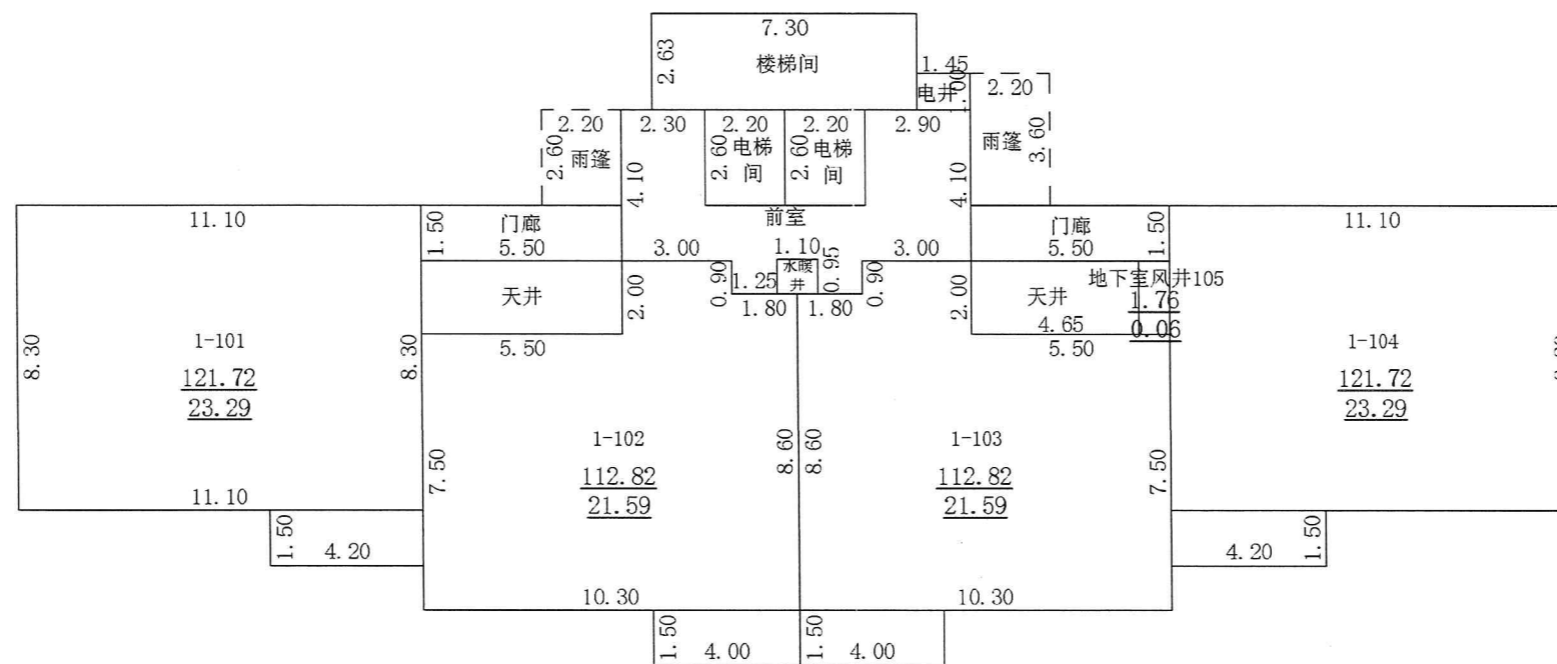
北



房产分层图

房产坐落	南阳市建设路以南、博望路以东				建筑结构	剪力墙	层套内面积(m ²)	381.02
测绘幢号	2#楼				建成年份		层共有面积(m ²)	89.82
总层数	28	地上层数	27	地下层数	1	所在层数	层建筑面积(m ²)	470.84

北



2026年05月29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	南阳市建设路以南、博望路以东				建筑结构	剪力墙	层套内面积(m ²)	379.32	
测绘幢号	2#楼				建成年份		层共有面积(m ²)	89.76	
总层数	28	地上层数	27	地下层数	1	所在层数	2-27	层建筑面积(m ²)	469.08

