

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)0021
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 3#楼

(测绘单位盖章)



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

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	3#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	29	地上层数	27	总建筑面积	12838.27	套内面积	10402.05
				地下层数	2			分摊面积	2436.22

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、-2	109.01	/	2	-1、-2	共	共	共	共
	电信间	剪力墙	-1	8.57	/	1	-1	共	共	共	共
	配电间	剪力墙	-1	15.22	/	1	-1	共	共	共	共
	水暖井	剪力墙	-1	1.16	/	1	-1	共	共	共	共
	消防控制室	剪力墙	-1	37.39	/	1	-1	共	共	共	共

备注	<p>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 m²，位于-1层为地上地下部分服务的消防控制室面积 37.39 m²，位于-1层为地上地下部分服务的配电间面积 15.22 m²，位于-1层为地上地下部分服务的电信间面积 8.57 m²，位于-1、-2层为地上地下部分服务的地下室电梯间面积 109.01 m²，位于-1层为地上地下部分服务的水暖井面积 1.16 m²，以上面积均计入总建筑面积。</p>
----	---



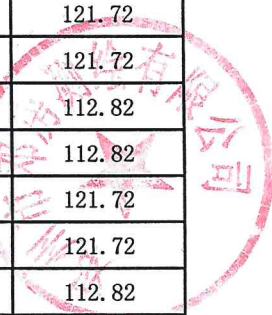
幢分摊说明书

幢名称	仁华小区经济适用房3#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
10402.050	2436.220	12838.27		
功能区划分				
功能区名称	功能区户室			功能区面积(m ²)
地下各功能区 (功能区1)	地下室电梯间-101、水暖井-102、地下室电梯间-201、电信间-105、配电间-104、消防控制室-103			158.713
地下室风井 (功能区2)	地下室风井105			1.700
住宅 (功能区3)	1-1001、1-1002、1-1003、1-1004、1-101、1-102、1-103、1-104、1-1101、1-1102、1-1103、1-1104、1-1201、1-1202、1-1203、1-1204、1-1301、1-1302、1-1303、1-1304、1-1401、1-1402、1-1403、1-1404、1-1501、1-1502、1-1503、1-1504、1-1601、1-1602、1-1603、1-1604、1-1701、1-1702、1-1703、1-1704、1-1801、1-1802、1-1803、1-1804、1-1901、1-1902、1-1903、1-1904、1-2001、1-2002、1-2003、1-2004、1-201、1-202、1-203、1-204、1-2101、1-2102、1-2103、1-2104、1-2201、1-2202、1-2203、1-2204、1-2301、1-2302、1-2303、1-2304、1-2401、1-2402、1-2403、1-2404、1-2501、1-2502、1-2503、1-2504、1-2601、1-2602、1-2603、1-2604、1-2701、1-2702、1-2703、1-2704、1-301、1-302、1-303、1-304、1-401、1-402、1-403、1-404、1-501、1-502、1-503、1-504、1-601、1-602、1-603、1-604、1-701、1-702、1-703、1-704、1-801、1-802、1-803、1-804、1-901、1-902、1-903、1-904			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			12.647
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、门厅、前室、前室、室外连廊、水暖井、雨篷			1961.508
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	0.079684	12.647/158.713	地下部分共用/地下各功能区
K1(2)	功能区2	0.037849	461.942/(1.700+1961.507+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	0.198772	(1961.507+74.241)/10241.640	(住宅共用+住宅共用K1(2))/住宅

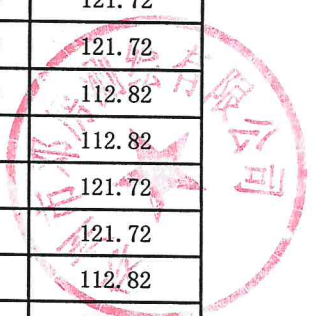


面积计算报告（预）

委托单位	南阳泽成置业有限公司		幢号	3#	
座落	南阳市建设路以南、博望路以东	结构	剪力墙	层次	29
功能区	计 算 式			建筑面积	
住宅	11.1*8.3+7.5*5.5+8.6*1.8+9.5*3+8.6*1.8+8.5*7.5+3*2+(8.3*11.1)*53+(3*0.9+4.8*1.1+10.3*7.5)*52+(1.5*4.2)*54+(4*1.5)*54+2423.385			10241.64	
地下室风井	2*0.85+0.064			1.70	
地下各功能区	2.925*1.525+3.625*1.45+5.275*7.35+2.625*0.85+1.025*0.025+7.35*1.6+2.625*0.85+3.625*5.875+5.15*2.9+0.975*1.1+1*0.025+1.4*0.025+5.55*3.375+2.1*3.475+3.025*2.825+2.6*0.025+4.7*2.975+2.1*0.025+2.6*0.025+4.7*1.675+12.647			158.71	
合 计	---			10402.05	
共用部位	计 算 式			面 积	
地下部分共用	3.15*1.55+3.85*1.45+5.5*7.6+2.85*0.85-1*(2.925*1.525+3.625*1.45+5.275*7.35+2.625*0.85)+4.9*3.2+2.2*0.05-1*(3*2.6+3*2.1)+1.15*1.2-1*(1.1*0.975)+4.8*0.025-(2.4*0.05)+7.6*1.55+9.05*1+9.9*2.65+15.325*0.2+8.575*1.525+5.675*1.75+6.6*2.275+1.9*4.7+3.225*0.75-1*(1*0.025+1.4*0.025+5.55*3.375-(2.6*0.025)+7.35*1.6+8.8*1+9.65*2.625+1.525*2.9+2.825*0.925+6.3*0.4+11*1.675+8.9*0.025)			12.647	
地上部分共用	7.56*1.6+9.01*1+9.86*2.6+8.56*11.1+11.26*20.86+8.56*11.1-1*(7.3*1.625+8.75*1+9.6*2.6+42.8*8.3+20.6*2.7)-(1.74*5.24-1*(2*5.5))- (4.39*1.74-1*(4.65*2))+ (7.56*1.6-(5.24*3.5)+8.56*11.1+11.26*5.5+13.86*0.85+14.86*9.01+8.56*11.1+11.26*0.26+7.76*5.24-1*(7.3*1.625+8.75*1+9.6*6.1+11.1*3.5+20.6*2.7+42.8*4.8+11.1*3.5))*26			461.942	
住宅共用	+(7.3*2.625)*27+(2.2*2.6)*54+1*1.45+(1.1*0.95)*27+2.9*2.6+2.3*2.6+9.6*1.5+1.25*0.9-(1.1*0.05)+1.25*0.9+1.5*5.5+5.5*1.5+(1.45*1)*26+(1.25*0.9-(1.1*0.05)+1.25*0.9+2.9*2.6+2.3*2.6+9.6*1.5)*26+0.5*(2.57*2.17)+0.5*(3.57*2.17)+(0.5*(1.7*5.24))*52			1961.508	
合 计	---			2436.097	
室 号	计 算 式		套内建筑面积	分摊面积	套建筑面积
1-101	11.1*8.3+1.5*4.2		98.43	23.29	121.72
1-102	7.5*5.5+8.6*1.8+9.5*3+4*1.5		91.23	21.59	112.82
1-103	8.6*1.8+8.5*7.5+3*2+4*1.5		91.23	21.59	112.82
1-104	8.3*11.1+1.5*4.2		98.43	23.29	121.72
1-201	8.3*11.1+1.5*4.2		98.43	23.29	121.72
1-202	3*0.9+4.8*1.1+10.3*7.5+4*1.5		91.23	21.59	112.82
1-203	3*0.9+4.8*1.1+10.3*7.5+4*1.5		91.23	21.59	112.82
1-204	8.3*11.1+1.5*4.2		98.43	23.29	121.72
1-301	8.3*11.1+1.5*4.2		98.43	23.29	121.72
1-302	3*0.9+4.8*1.1+10.3*7.5+4*1.5		91.23	21.59	112.82
1-303	3*0.9+4.8*1.1+10.3*7.5+4*1.5		91.23	21.59	112.82
1-304	8.3*11.1+1.5*4.2		98.43	23.29	121.72
1-401	8.3*11.1+1.5*4.2		98.43	23.29	121.72
1-402	3*0.9+4.8*1.1+10.3*7.5+4*1.5		91.23	21.59	112.82
1-403	3*0.9+4.8*1.1+10.3*7.5+4*1.5		91.23	21.59	112.82
1-404	8.3*11.1+1.5*4.2		98.43	23.29	121.72
1-501	8.3*11.1+1.5*4.2		98.43	23.29	121.72
1-502	3*0.9+4.8*1.1+10.3*7.5+4*1.5		91.23	21.59	112.82



1-503	3*0.9+4.8*1.1+10.3*7.5+4*1.5	91.23	21.59	112.82
1-504	8.3*11.1+1.5*4.2	98.43	23.29	121.72
1-601	8.3*11.1+1.5*4.2	98.43	23.29	121.72
1-602	3*0.9+4.8*1.1+10.3*7.5+4*1.5	91.23	21.59	112.82
1-603	3*0.9+4.8*1.1+10.3*7.5+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+10.3*7.5+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+10.3*7.5+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+10.3*7.5+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+10.3*7.5+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+10.3*7.5+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+10.3*7.5+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+10.3*7.5+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+10.3*7.5+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+10.3*7.5+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+10.3*7.5+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+10.3*7.5+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+10.3*7.5+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+10.3*7.5+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+10.3*7.5+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+10.3*7.5+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+10.3*7.5+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+10.3*7.5+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+10.3*7.5+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+10.3*7.5+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+10.3*7.5+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	$3*0.9+4.8*1.1+10.3*7.5+4*1.5$	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	$(10241.640*0.037849+10241.640*0.198772)/10241.640$			0.236620762
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	$(1.700*0.037849)/1.700$			0.037848824
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-201	$2.925*1.525+3.625*1.45+5.275*7.35+2.625*0.85$	50.72	4.04	54.76
地下室电梯间-101	$1.025*0.025+7.35*1.6+2.625*0.85+3.625*5.875+5.15*2.9$	50.25	4.00	54.25
水暖井-102	$0.975*1.1$	1.07	0.09	1.16
电信间-105	$2.6*0.025+4.7*1.675$	7.94	0.63	8.57
配电间-104	$2.6*0.025+4.7*2.975+2.1*0.025$	14.10	1.12	15.22
消防控制室-103	$1*0.025+1.4*0.025+5.55*3.375+2.1*3.475+3.025*2.825$	34.63	2.76	37.39
合计				171.35
分摊系数	计算式			系数
K1	$(158.713*0.079684)/158.713$			0.079684285

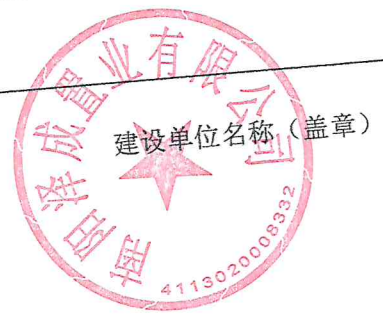


仁华小区经济适用房 3#楼房屋共用部位设计说明表

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
消防控制室	-1 层	地上及地下部分
地下室电梯间	-1、-2 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、门厅、前室、前室、室外连廊、水暖井、雨篷	1 层至 27 层	一单元住宅

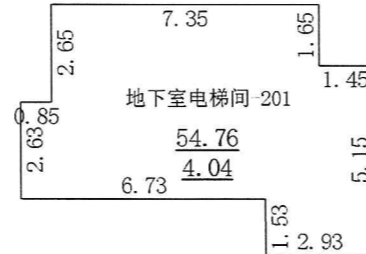
备注：
 1. 外墙设计厚度说明：-2 层外半墙厚度为 200mm，-1 层外半墙厚度为 200mm，部分外墙厚度为 100mm、250mm；首层外墙厚度为 200mm；2 至 27 层外墙厚度为 200mm；外墙保温厚度为 30mm。
 2. 所有阳台均为封闭阳台。



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)	50.72	
测绘幢号	3#				建成年份		层共有面积(m ²)	4.04	
总层数	29	地上层数	27	地下层数	2	所在层数	-2	层建筑面积(m ²)	54.76

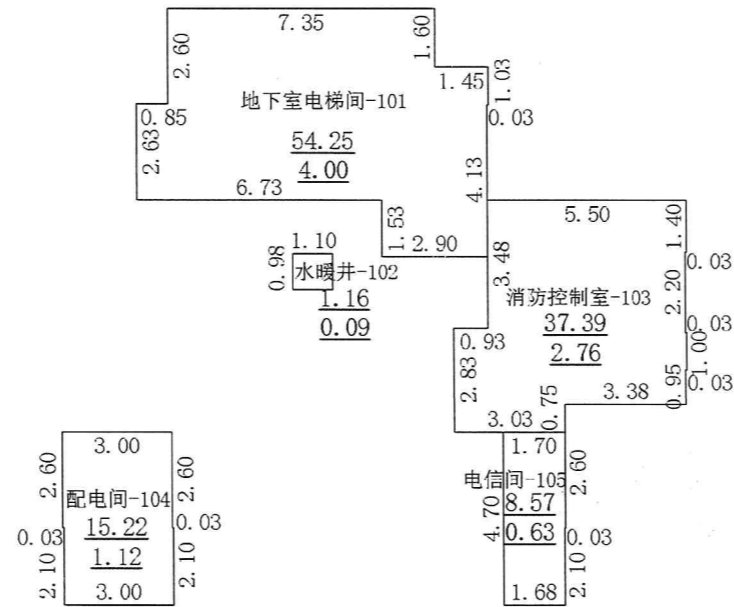
北



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)	107.99	
测绘幢号	3#				建成年份		层共有面积(m ²)	8.60	
总层数	29	地上层数	27	地下层数	2	所在层数	-1	层建筑面积(m ²)	116.59

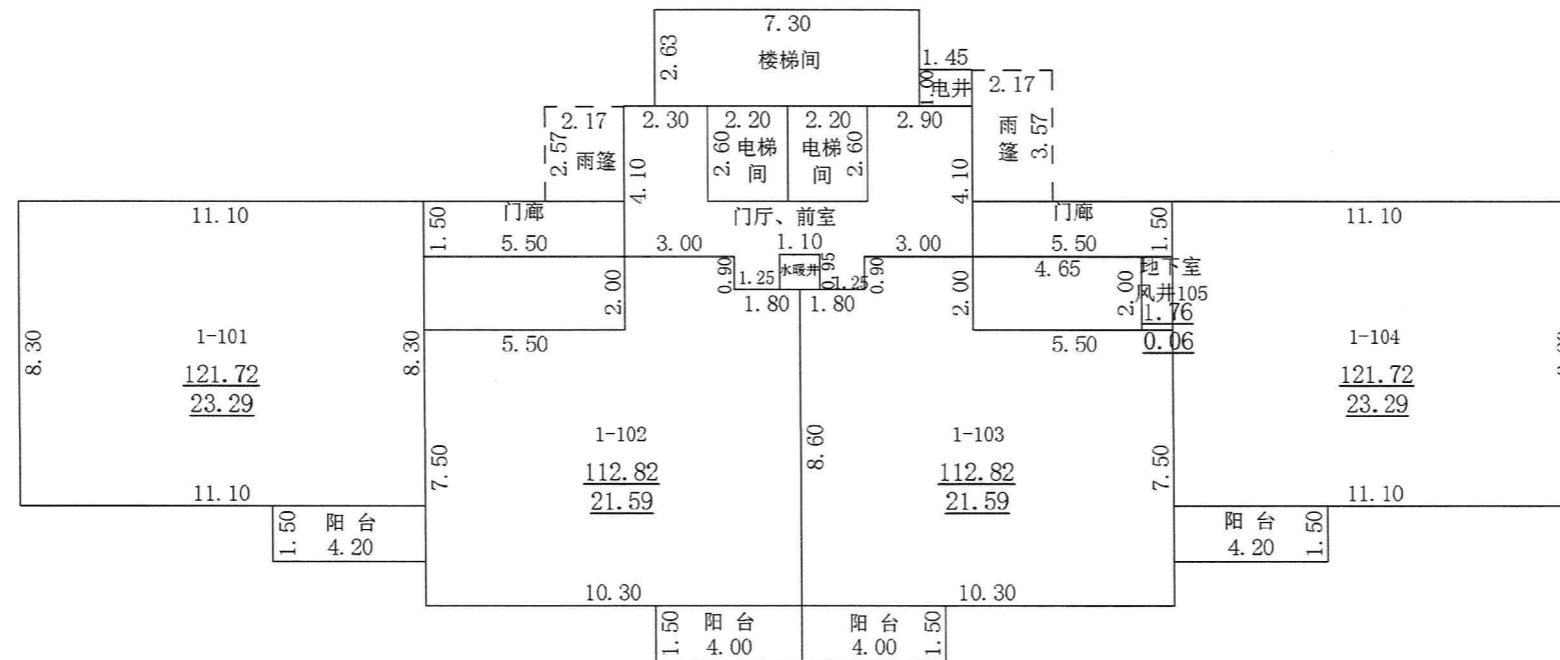
北



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	3#			建成年份		层共有面积(m ²)	89.82
总层数	29	地上层数	27	地下层数	2	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

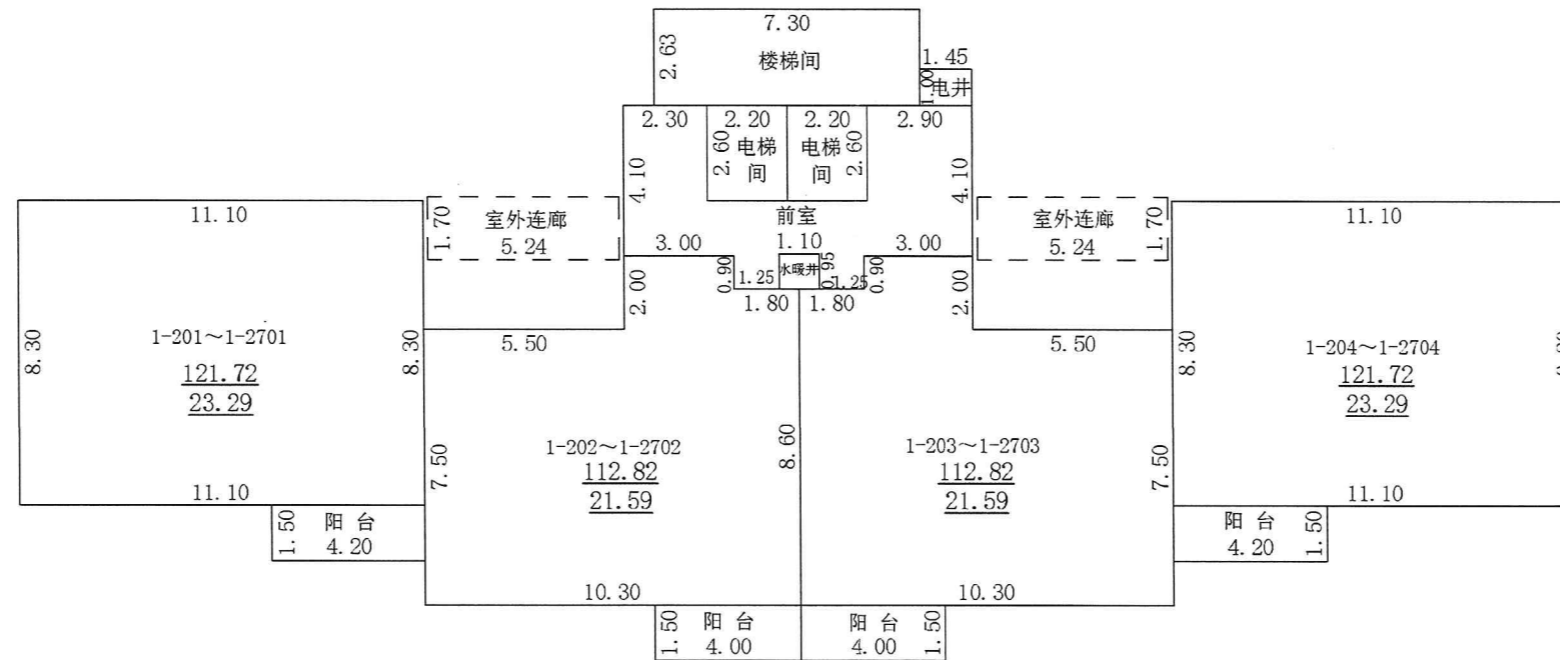
邓州市邓房测绘有限公司



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	3#			建成年份		层共有面积(m ²)	89.76
总层数	29	地上层数	27	地下层数	2	层建筑面积(m ²)	469.08

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

