

# 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)0022  
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 4#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

房屋状况表												
房屋坐落	南阳市建设路以南、博望路以东			测绘幢号	4#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	10166.44	套内面积	7935.66			
				地下层数	2			分摊面积	2230.78			
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	9636.57	81	/	1-27	共	共	共	共	
	电信间	剪力墙	-1	12.36	/	1	-1	共	共	共	共	
	配电间	剪力墙	-1	12.30	/	1	-1	共	共	共	共	
	非机动车库	剪力墙	-1	505.21	/	1	-1	共	共	共	共	
备注	需要说明的其他问题：其中位于-1层为地上地下部分服务的非机动车车库面积505.21 m <sup>2</sup> ，位于-1层为地上地下部分服务的配电间面积12.30 m <sup>2</sup> ，位于-1层为地上地下部分服务的电信间面积12.36 m <sup>2</sup> ，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4#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	
7935.660	2230.780	10166.44		
功 能 区 划 分				
功能区名称	功能区户室		功能区面积(m <sup>2</sup> )	
地下各功能区 (功能区1)	电信间-102、非机动车库-101、配电间-103		412.381	
住宅 (功能区2)	1-1001、1-1002、1-1003、1-101、1-102、1-103、1-1101、1-1102、1-1103、1-1201、1-1202、1-1203、1-1301、1-1302、1-1303、1-1401、1-1402、1-1403、1-1501、1-1502、1-1503、1-1601、1-1602、1-1603、1-1701、1-1702、1-1703、1-1801、1-1802、1-1803、1-1901、1-1902、1-1903、1-2001、1-2002、1-2003、1-201、1-202、1-203、1-2101、1-2102、1-2103、1-2201、1-2202、1-2203、1-2301、1-2302、1-2303、1-2401、1-2402、1-2403、1-2501、1-2502、1-2503、1-2601、1-2602、1-2603、1-2701、1-2702、1-2703、1-301、1-302、1-303、1-401、1-402、1-403、1-501、1-502、1-503、1-601、1-602、1-603、1-701、1-702、1-703、1-801、1-802、1-803、1-901、1-902、1-903		7523.280	
共 用 区 划 分				
共用区名称	共用区面积部位		共用区面积(m <sup>2</sup> )	
K1(1)地下部分共用	外半墙		16.116	
K2(1) 地下各功能区共用	电井、电梯间、楼梯间、前室、水暖井		101.370	
K1(2)地上部分共用	外半墙		434.390	
K2(2)住宅共用	电井、电梯间、楼梯间、门厅、前室、室外连廊、水暖井		1678.943	
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	0.031370	$16.116 / (101.370 + 412.381)$	地下部分共用 / (地下各功能区共用 + 地下各功能区)
K1(2)	功能区2	0.047205	$434.390 / (1678.943 + 7523.280)$	地上部分共用 / (住宅共用 + 住宅)
K2(1)	功能区1	0.253528	$(101.370 + 3.180) / 412.381$	(地下各功能区共用 + 地下各功能区共用 * K1(1)) / 地下各功能区
K2(2)	功能区2	0.233701	$(1678.943 + 79.254) / 7523.280$	(住宅共用 + 住宅共用 * K1(2)) / 住宅

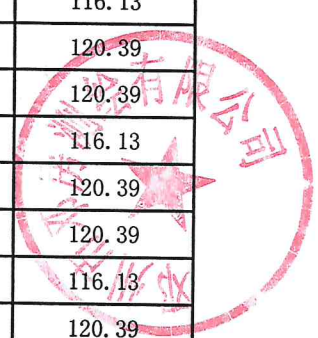


# 面积计算报告（预）

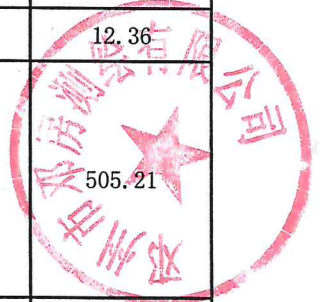
委托单位	南阳泽成置业有限公司		幢号	4#	
座落	南阳市建设路以南、博望路以东	结构	剪力墙	层次	29
功能区	计 算 式			建筑面积	
住宅	$(7.9 \times 11.1) \times 53 + (3.9 \times 0.9 + 10.8 \times 7.5) \times 27 + (1.5 \times 4.2) \times 54 + (4.1 \times 1.5) \times 27 + 11.1 \times 7.9 + 2113.333$			7523.28	
地下各功能区	$3.3 \times 0.8 + 3.325 \times 2.1 + 3.3 \times 2.9 - (0.5 \times 0.025) - (2.725 \times 0.225) - (2.4 \times 0.025) - (5.025 \times 2.8) - (5.05 \times 2.1) + 12.7 \times 0.2 - (2.5 \times 0.025) + 3.6 \times 2.9 + 14.975 \times 2.9 + 26.075 \times 2.1 + 26.1 \times 0.3 + 30.5 \times 0.5 + 33.8 \times 2 + 35.675 \times 3 - (0.025 \times 2.1) + 2.5 \times 0.025 + 22.825 \times 4.9 - 1 \times (0.925 \times 0.85 + 0.95 \times 0.25) - 1 \times (1.175 \times 0.925) + 117.486$			412.38	
合 计	---			7935.66	
共用部位	计 算 式			面 积	
地下部分共用	$2.3 \times 0.05 + 5.25 \times 2.2 + 2.7 \times 0.05 + 5.2 \times 2.8 - 1 \times (2.1 \times 0.025 + 2.15 \times 0.025 + 4.825 \times 2.45 + 4.8 \times 2.5 + 2.175 \times 0.025) + 5.2 \times 2.8 + 0.1 \times 0.05 + 2.7 \times 2.3 + 2.75 \times 0.65 + 2.5 \times 2.25 - 1 \times (4.95 \times 2.675 + 4.975 \times 2.375 + 0.5 \times 0.025 + 2.725 \times 0.225) + 3.2 \times 1.9 + 8.1 \times 6.15 + 2.35 \times 0.05 + 13.15 \times 1.35 - (3.4 \times 0.1) - (1.2 \times 0.05) - (4 \times 0.05) - (9.9 \times 0.05) + 12.9 \times 0.05 + 10.75 \times 4.4 + 16.05 \times 2.2 - 1 \times (3 \times 1.875 + 7.9 \times 6.15 + 2.175 \times 0.025 + 12.875 \times 1.375 + 3.45 \times 0.075 + 2.375 \times 0.025 + 5.05 \times 0.025 + 12.7 \times 0.2 + 26.275 \times 10.4 + 21.85 \times 2.5 + 21.875 \times 2.8)$			16.116	
地下各功能区共用	$2.225 \times 0.025 + 2.65 \times 4.95 + 2.1 \times 0.025 + 2.15 \times 0.025 + 4.95 \times 2.625 + 2.45 \times 0.025 + 2.375 \times 2.25 + 2.175 \times 2.45 + 0.5 \times 0.025 + 2.625 \times 2.725 + 2.175 \times 2.525 + 2.675 \times 2.125 + 2.65 \times 0.1 + 2.625 \times 2.7 + 2.25 \times 2.375 + 2.475 \times 2.175 + 2.625 \times 2.225 + 2.65 \times 0.5 + 2.175 \times 2.5 + 0.925 \times 0.85 + 0.95 \times 0.25 + 0.925 \times 1.175 + 2.1 \times 0.025 + 2.625 \times 2.5 + 2.175 \times 0.025 + 2.65 \times 2.475$			101.370	
地上部分共用	$-(6.64 \times 1.54 - 1 \times (6.9 \times 1.8)) + 5.06 \times 2.2 + 5.26 \times 2.2 + 13.76 \times 2.7 + 8.16 \times 11.1 + 11.06 \times 11.06 + 8.16 \times 11.1 - 1 \times (4.8 \times 2.2 + 5 \times 2.2 + 13.5 \times 2.7 + 33 \times 7.9 + 10.8 \times 2.9) + (- (1.24 \times 2.2) + 5.26 \times 2.2 + 8.16 \times 9.75 + 10.86 \times 1.35 + 13.76 \times 4.16 + 8.16 \times 9.75 + 13.06 \times 1.35 + 15.96 \times 3.71 - (3.45 \times 3.04) + 7.76 \times 3.19 - 1 \times (- (1.425 \times 2.2) + 5 \times 2.2 + 5.25 \times 2.7 + 15 \times 3.3 + 10.8 \times 2.9 + 33 \times 4.6 + 4.8 \times 4.9 + 14.55 \times 0.025 - (0.025 \times 1.275) + 11.1 \times 3.275)) \times 26$			434.390	
住宅共用	$2.65 \times 2.2 + 2.625 \times 2.7 + (2.65 \times 2.4 + 2.625 \times 2.5) \times 27 + (2.35 \times 2.2) \times 27 + (2.15 \times 2.4) \times 27 + (2.625 \times 2.725) \times 27 + (2.525 \times 2.175) \times 27 - (2.175 \times 0.025) + 3.45 \times 2.7 - (2.625 \times 0.025) + 2.4 \times 1.65 + 1.45 \times 2.25 + 1.5 \times 6.9 + (1.1 \times 0.95) \times 27 + (0.95 \times 1.15) \times 27 + (2.2 \times 0.025 + 4.9 \times 2.625) \times 26 + (1.275 \times 0.025 + 1.65 \times 0.95 + 1.7 \times 1.425) \times 26 + (0.5 \times (1.24 \times 2.2 + 1.47 \times 3.45 + 1.7 \times 3.19)) \times 26$			1678.943	
合 计	---			2230.819	
室 号	计 算 式		套内建筑面积	分摊面积	套建筑面积
1-101	11.1*7.9+1.5*4.2		93.99	26.40	120.39
1-102	3.9*0.9+10.8*7.5+4.1*1.5		90.66	25.47	116.13
1-103	7.9*11.1+1.5*4.2		93.99	26.40	120.39
1-201	7.9*11.1+1.5*4.2		93.99	26.40	120.39
1-202	3.9*0.9+10.8*7.5+4.1*1.5		90.66	25.47	116.13
1-203	7.9*11.1+1.5*4.2		93.99	26.40	120.39
1-301	7.9*11.1+1.5*4.2		93.99	26.40	120.39
1-302	3.9*0.9+10.8*7.5+4.1*1.5		90.66	25.47	116.13
1-303	7.9*11.1+1.5*4.2		93.99	26.40	120.39
1-401	7.9*11.1+1.5*4.2		93.99	26.40	120.39
1-402	3.9*0.9+10.8*7.5+4.1*1.5		90.66	25.47	116.13



1-403	7.9*11.1+1.5*4.2	93.99	26.40	120.39
1-501	7.9*11.1+1.5*4.2	93.99	26.40	120.39
1-502	3.9*0.9+10.8*7.5+4.1*1.5	90.66	25.47	116.13
1-503	7.9*11.1+1.5*4.2	93.99	26.40	120.39
1-601	7.9*11.1+1.5*4.2	93.99	26.40	120.39
1-602	3.9*0.9+10.8*7.5+4.1*1.5	90.66	25.47	116.13
1-603	7.9*11.1+1.5*4.2	93.99	26.40	120.39
1-701	7.9*11.1+1.5*4.2	93.99	26.40	120.39
1-702	3.9*0.9+10.8*7.5+4.1*1.5	90.66	25.47	116.13
1-703	7.9*11.1+1.5*4.2	93.99	26.40	120.39
1-801	7.9*11.1+1.5*4.2	93.99	26.40	120.39
1-802	3.9*0.9+10.8*7.5+4.1*1.5	90.66	25.47	116.13
1-803	7.9*11.1+1.5*4.2	93.99	26.40	120.39
1-901	7.9*11.1+1.5*4.2	93.99	26.40	120.39
1-902	3.9*0.9+10.8*7.5+4.1*1.5	90.66	25.47	116.13
1-903	7.9*11.1+1.5*4.2	93.99	26.40	120.39
1-1001	7.9*11.1+1.5*4.2	93.99	26.40	120.39
1-1002	3.9*0.9+10.8*7.5+4.1*1.5	90.66	25.47	116.13
1-1003	7.9*11.1+1.5*4.2	93.99	26.40	120.39
1-1101	7.9*11.1+1.5*4.2	93.99	26.40	120.39
1-1102	3.9*0.9+10.8*7.5+4.1*1.5	90.66	25.47	116.13
1-1103	7.9*11.1+1.5*4.2	93.99	26.40	120.39
1-1201	7.9*11.1+1.5*4.2	93.99	26.40	120.39
1-1202	3.9*0.9+10.8*7.5+4.1*1.5	90.66	25.47	116.13
1-1203	7.9*11.1+1.5*4.2	93.99	26.40	120.39
1-1301	7.9*11.1+1.5*4.2	93.99	26.40	120.39
1-1302	3.9*0.9+10.8*7.5+4.1*1.5	90.66	25.47	116.13
1-1303	7.9*11.1+1.5*4.2	93.99	26.40	120.39
1-1401	7.9*11.1+1.5*4.2	93.99	26.40	120.39
1-1402	3.9*0.9+10.8*7.5+4.1*1.5	90.66	25.47	116.13
1-1403	7.9*11.1+1.5*4.2	93.99	26.40	120.39
1-1501	7.9*11.1+1.5*4.2	93.99	26.40	120.39
1-1502	3.9*0.9+10.8*7.5+4.1*1.5	90.66	25.47	116.13
1-1503	7.9*11.1+1.5*4.2	93.99	26.40	120.39
1-1601	7.9*11.1+1.5*4.2	93.99	26.40	120.39
1-1602	3.9*0.9+10.8*7.5+4.1*1.5	90.66	25.47	116.13
1-1603	7.9*11.1+1.5*4.2	93.99	26.40	120.39
1-1701	7.9*11.1+1.5*4.2	93.99	26.40	120.39
1-1702	3.9*0.9+10.8*7.5+4.1*1.5	90.66	25.47	116.13
1-1703	7.9*11.1+1.5*4.2	93.99	26.40	120.39
1-1801	7.9*11.1+1.5*4.2	93.99	26.40	120.39
1-1802	3.9*0.9+10.8*7.5+4.1*1.5	90.66	25.47	116.13
1-1803	7.9*11.1+1.5*4.2	93.99	26.40	120.39
1-1901	7.9*11.1+1.5*4.2	93.99	26.40	120.39



1-1902	3.9*0.9+10.8*7.5+4.1*1.5	90.66	25.47	116.13
1-1903	7.9*11.1+1.5*4.2	93.99	26.40	120.39
1-2001	7.9*11.1+1.5*4.2	93.99	26.40	120.39
1-2002	3.9*0.9+10.8*7.5+4.1*1.5	90.66	25.47	116.13
1-2003	7.9*11.1+1.5*4.2	93.99	26.40	120.39
1-2101	7.9*11.1+1.5*4.2	93.99	26.40	120.39
1-2102	3.9*0.9+10.8*7.5+4.1*1.5	90.66	25.47	116.13
1-2103	7.9*11.1+1.5*4.2	93.99	26.40	120.39
1-2201	7.9*11.1+1.5*4.2	93.99	26.40	120.39
1-2202	3.9*0.9+10.8*7.5+4.1*1.5	90.66	25.47	116.13
1-2203	7.9*11.1+1.5*4.2	93.99	26.40	120.39
1-2301	7.9*11.1+1.5*4.2	93.99	26.40	120.39
1-2302	3.9*0.9+10.8*7.5+4.1*1.5	90.66	25.47	116.13
1-2303	7.9*11.1+1.5*4.2	93.99	26.40	120.39
1-2401	7.9*11.1+1.5*4.2	93.99	26.40	120.39
1-2402	3.9*0.9+10.8*7.5+4.1*1.5	90.66	25.47	116.13
1-2403	7.9*11.1+1.5*4.2	93.99	26.40	120.39
1-2501	7.9*11.1+1.5*4.2	93.99	26.40	120.39
1-2502	3.9*0.9+10.8*7.5+4.1*1.5	90.66	25.47	116.13
1-2503	7.9*11.1+1.5*4.2	93.99	26.40	120.39
1-2601	7.9*11.1+1.5*4.2	93.99	26.40	120.39
1-2602	3.9*0.9+10.8*7.5+4.1*1.5	90.66	25.47	116.13
1-2603	7.9*11.1+1.5*4.2	93.99	26.40	120.39
1-2701	7.9*11.1+1.5*4.2	93.99	26.40	120.39
1-2702	3.9*0.9+10.8*7.5+4.1*1.5	90.66	25.47	116.13
1-2703	7.9*11.1+1.5*4.2	93.99	26.40	120.39
合计				9636.57
分摊系数	计算式			系数
K2	$(7523.280*0.047205+7523.280*0.233701)/7523.280$			0.280905775
室号	计算式	套内建筑面积	分摊面积	套建筑面积
电信间-102	$3.3*0.8+3.325*2.1$	9.62	2.74	12.36
非机动车库-101	$-(0.5*0.025)-(2.725*0.225)-(2.4*0.025)-(5.025*2.8)-(5.05*2.1)+12.7*0.2-(2.5*0.025)+3.6*2.9+14.975*2.9+26.075*2.1+26.1*0.3+30.5*0.5+33.8*2+35.675*3-(0.025*2.1)+2.5*0.025+22.825*4.9-1*(0.925*0.85+0.95*0.25)-1*(1.175*0.925)$	393.19	112.02	505.21
配电间-103	$3.3*2.9$	9.57	2.73	12.30
合计				529.87
分摊系数	计算式			系数
K1	$(412.381*0.031370+412.381*0.253528)/412.381$			0.284897566



# 仁华小区经济适用房 4#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
非机动车库	-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、-2 层	地下部分
电井、电梯间、楼梯间、前室、水暖井	-1 层、-2 层	地下各功能区
外半墙	1 层至出屋面层	地上各功能区
电井、电梯间、楼梯间、门厅、前室、室外连廊、水暖井	1 层至 27 层	住宅
备注：		
1. 外墙设计厚度说明：-1 层、-2 层外半墙厚度为 200mm，部分外墙厚度为 250mm；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。		
2. 所有阳台均为封闭阳台。		

设计单位名称（盖章）

经办人签字：



建设单位名称（盖章）



# 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 <sup>2</sup> )	0.00	
测绘幢号	4#				建成年份		层共有面积(m <sup>2</sup> )	54.55	
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 <sup>2</sup> )	54.55

北



4.95 楼梯间	2.68	2.25 电梯间	2.38
	2.65		2.65
	2.73	2.23	2.63
	2.63		2.63

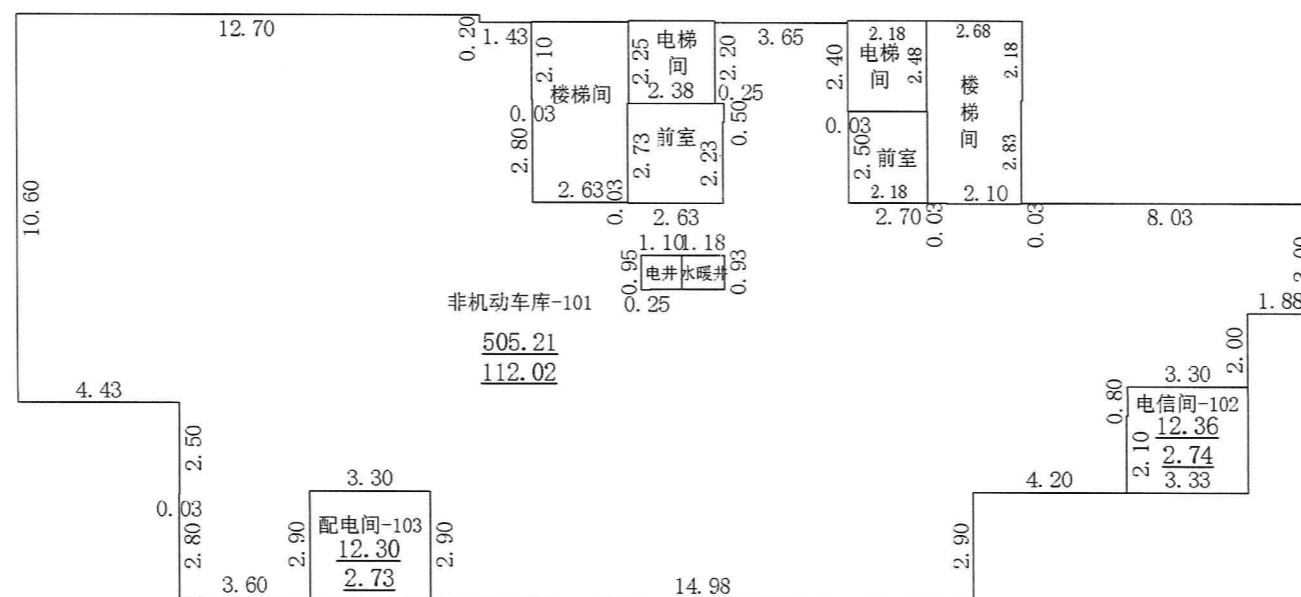
2.45 电梯间	2.18	2.68 楼梯间	2.15
	2.53		2.10
2.18	2.50	0.03	2.83
	2.10		2.83



# 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 <sup>2</sup> )	412.38	
测绘幢号	4#				建成年份		层共有面积(m <sup>2</sup> )	117.49	
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 <sup>2</sup> )	529.87

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

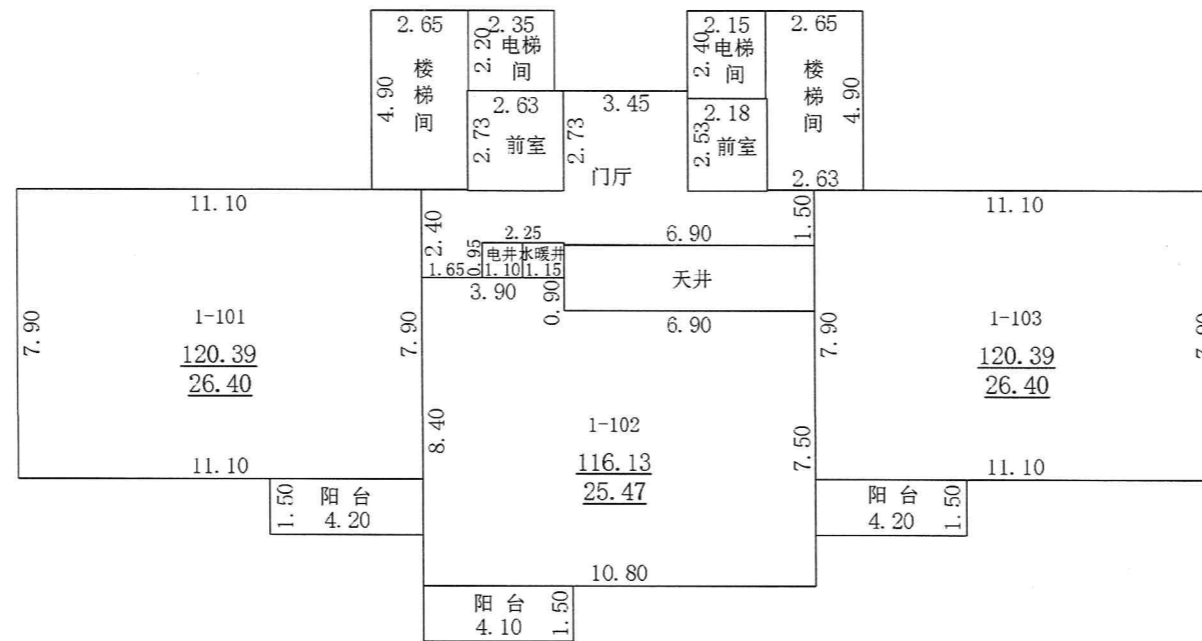
邓州市邓房测绘有限公司



# 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 <sup>2</sup> )	278.64	
测绘幢号	4#				建成年份		层共有面积(m <sup>2</sup> )	78.27	
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 <sup>2</sup> )	356.91

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

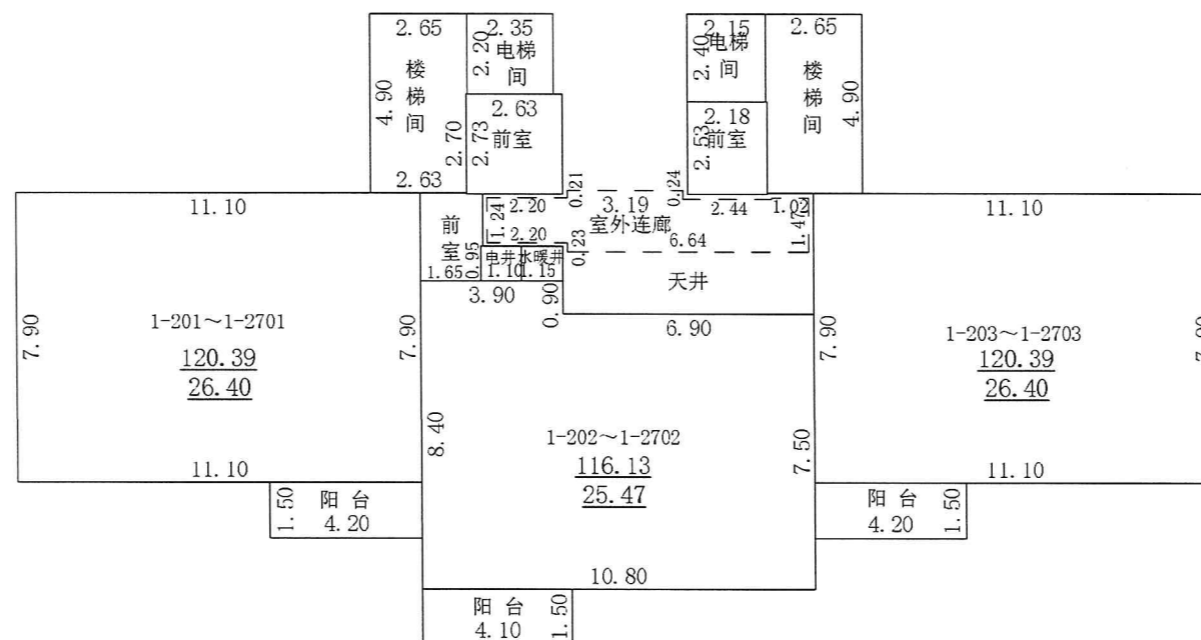
邓州市邓房测绘有限公司



# 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 <sup>2</sup> )	278.64	
测绘幢号	4#				建成年份		层共有面积(m <sup>2</sup> )	78.27	
总层数	29	地上层数	27	地下层数	2	所在层数	2-27层	层建筑面积(m <sup>2</sup> )	356.91

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

