

南阳市房产面积实测绘报告书

测绘单位自编号: BDKJ20260711

测绘类型: 房产面积实测绘

房产坐落: 卧龙区梅溪路663号

测绘单位: 河南北斗空间科技有限公司

建设单位: 南阳市广宇房地产开发有限责任公司

测绘幢号: 51-102-3 (同乐新城) -091-第1幢

河南北斗空间科技有限公司

2026年7月15日



统一社会信用代码
91410105092081425C

营业执照

(副本)₍₁₋₃₎



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。

名称 河南北斗空间科技有限公司

注册资本 壹仟万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2014年01月13日

法定代表人 杜耀刚

住所 郑州市金水区经三路北7号3006室

经营范围

一般项目：软件开发；信息系统运行维护服务；信息系统集成服务；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；土地整治服务；数据处理和存储支持服务；地理遥感信息服务；卫星遥感数据处理；计算机软硬件及辅助设备零售；计算机软硬件及辅助设备批发；网络技术服务；大数据服务；教学专用仪器销售；广播影视设备销售；数字视频监控系统销售；幻灯及投影设备销售；办公设备销售；办公设备耗材销售；教学用模型及教具销售；文具用品批发；文具用品零售；实验分析仪器销售；第二类医疗器械销售（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）许可项目：测绘服务（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）

登记机关



2023 年 03 月 17 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

国家市场监督管理总局监制



甲级测绘资质证书

专业类别：甲级：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。***

单位名称：河南北斗空间科技有限公司

注册地址：郑州市金水区经三路北7号3006室

法定代表人：杜耀刚

证书编号：甲测资字41100960

有效期至：2027年6月13日

发证机关（印章）

2022年6月14日



No. 003819

联系电话：037156053754

中华人民共和国自然资源部监制

建设单位验收结论

我方项目负责人 李静 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： 李静

验收日期：2026年 7月 6日

建设单位：（盖章）



幢分摊说明书					
房屋坐落		卧龙区梅溪路663号，（同乐新城）			
测绘幢号		第1幢			
幢套内面积 (m²)	21226.73	幢共有面积 (m²)	6556.75	幢建筑面积 (m²)	27783.48
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。					
（一）共有建筑面积汇总表					
共用面积名称	所在楼层	面积	分摊级别	用途	备注
地上外墙	1-出屋面层	951.569	KB1	地上外墙	无
住宅电梯01 02 、电井01 02	1-3层	659.422	K21	电梯、楼梯、前 室、电井	无
1单元：住宅电 梯01	4-29层	1983.670	K22	电梯、楼梯、过 道	无
2单元：住宅电 梯02、连廊	4-29层	2314.312	K23	电梯，楼梯，连 廊	无
商业电梯01、楼 梯01 02、商业 走廊01 02 03	1-3层	971.897	K24	商业电梯、楼梯 、走廊	无
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：1-出屋面层外墙为幢自有墙，外墙结构厚度1至出屋面层200mm，外保温层厚度1-3层商业60mm，4-出屋面层40mm。					
（二）分摊说明					
分摊级别	参摊区域面积	分摊系数	参与本级分摊区域		
KB1	26831.552	0.0354646	1-出屋面层		
K21	26097.562	0.0252676	1-29层		
K22	8861.866	0.2238434	一单元：4-29层 住宅		
K23	9611.730	0.2407800	二单元：4-29层 住宅		
K24	2655.852	0.3659455	1-3层 商业		
注：1、参摊区域面积=共用区面积+从上级分摊得到的面积。 2、分摊系数=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

房地号:51-102-3 (同乐新城)-091-第1幢(BDKJ20260711)

申请单位: 南阳市广宇房地产开发有限责任公司

房屋坐落: 卧龙区梅溪路663号

测绘日期: 2026.07.15

计算内容:

1. 计算套内建筑面积

1) 1层

户号 套内面积 分摊面积 销售面积 主体计算公式 阳台计算公式

101-1	53.187	22.694	75.88	$5.200 \times 3.900 + 0.800 \times 8.300 + 4.647 \times 9.850 + 0.5 \times 3.848 \times 9.850 + 0.5 \times 9.332 \times 4.974$	
101-2	61.666	26.312	87.98	$5.200 \times 3.900 + 0.800 \times 8.300 + 4.647 \times 9.850 + 0.5 \times 3.848 \times 9.850 + 0.5 \times 9.332 \times 4.974$	
102	52.658	22.468	75.13	$0.5 \times 2.065 \times 9.462 + 0.5 \times 9.685 \times 6.910 + 0.5 \times 2.158 \times 8.736$	
103-1	45.915	19.591	65.51	$8.062 \times 5.1 + 4.203 \times 1.018 + (0.383 \times 0.337 + 1.018 \times 0.897 + 0.028 \times 0.025) \times 0.5$	
103-2	10.003	4.268	14.27	$4.500 \times 8.000 + 1.948 \times 0.950 + 0.5 \times 0.950 \times 4.671 + 0.5 \times 2.376 \times 4.132$	
104	44.979	19.192	64.17	$4.500 \times 8.000 + 1.948 \times 0.950 + 0.5 \times 0.950 \times 4.671 + 0.5 \times 2.376 \times 4.132$	
105	108.875	46.455	155.33	$7.700 \times 5.750 + 9.500 \times 6.800$	
106	136.523	58.251	194.77	$5.750 \times 0.900 + 3.300 \times 17.000 + 17.900 \times 3.300 + 0.900 \times 15.250 + 0.450 \times 5.450$	
107	108.415	46.258	154.67	$13.100 \times 6.775 + 12.150 \times 0.725 + 11.550 \times 0.950$	
108	43.320	18.484	61.80	$0.600 \times 2.050 + 11.550 \times 0.900 + 2.800 \times 11.400$	
109	176.653	75.374	252.03	$18.050 \times 6.850 + 3.700 \times 9.400 + 8.200 \times 1.700 + 3.300 \times 1.300$	
110	146.370	62.453	208.82	$8.400 \times 16.550 + 4.900 \times 1.500$	
111	5.250	0.186	5.44	3.500×1.500	
112	3.600	0.128	3.73	3.000×1.200	
113	2.375	0.084	2.46	2.500×0.950	
114	4.560	0.162	4.72	0.950×4.800	
115	2.280	0.081	2.36	$0.950 \times 1.675 + 0.950 \times 0.600$	

2) 2层

户号 套内面积 分摊面积 销售面积 主体计算公式 阳台计算公式

201-1	42.785	18.255	61.04	$1.5 \times 5.45 + 1.8 \times 4.45 + 0.6 \times 7.8 + 5.4 \times 8.3 + 4.647 \times 8.35 + 0.5 \times 8.199 \times 1.774 + 0.5 \times 0.803 \times 8.350$	
201-2	72.327	30.860	103.19	$1.5 \times 5.45 + 1.8 \times 4.45 + 0.6 \times 7.8 + 5.4 \times 8.3 + 4.647 \times 8.35 + 0.5 \times 8.199 \times 1.774 + 0.5 \times 0.803 \times 8.350$	
202-1	20.554	8.770	29.32	$5.88 \times 3.6 + 5.88 \times 1.5 + 0.5 \times 0.7 \times 1.5 + 0.5 \times 1.5 \times 0.7 + 0.5 \times 1.4 \times 0.7 + 0.5 \times 0.7 \times 1.4$	
202-2	26.699	11.392	38.09	$5.88 \times 3.6 + 5.88 \times 1.5 + 0.5 \times 0.7 \times 1.5 + 0.5 \times 1.5 \times 0.7 + 0.5 \times 1.4 \times 0.7 + 0.5 \times 0.7 \times 1.4$	
202-3	27.310	11.653	38.96	$5.88 \times 3.6 + 5.88 \times 1.5 + 0.5 \times 0.7 \times 1.5 + 0.5 \times 1.5 \times 0.7 + 0.5 \times 1.4 \times 0.7 + 0.5 \times 0.7 \times 1.4$	
203	86.350	36.844	123.19	$3.100 \times 5.750 + 2.300 \times 13.250 + 0.800 \times 2.300 + 4.900 \times 4.950 + 6.800 \times 4.500 + 0.700 \times 2.300$	
204	107.248	45.760	153.01	$5.750 \times 0.900 + 1.700 \times 3.300 + 13.000 \times 6.600 + 0.900 \times 12.050 + 5.450 \times 0.450$	
205	157.595	67.242	224.84	$11.450 \times 10.300 + 0.050 \times 7.600 + 2.800 \times 8.800 + 6.100 \times 2.400$	
206	241.683	103.121	344.80	$3.100 \times 16.050 + 15.350 \times 1.650 + 7.800 \times 2.600 + 0.550 \times 7.100 + 7.350 \times 7.100 + 5.150 \times 0.700$	
207	55.483	23.673	79.16	$10.500 \times 8.250 + 5.400 \times 9.400 + 4.500 \times 1.300 + 1.700 \times 3.500$	
208	3.600	0.128	3.73	$10.500 \times 8.250 + 5.400 \times 9.400 + 4.500 \times 1.300 + 1.700 \times 3.500$	

3) 3层

户号 套内面积 分摊面积 销售面积 主体计算公式 阳台计算公式

301-1	42.785	8.255	61.04	$1.5 \times 5.45 + 0.6 \times 3.9 + 5.4 \times 8.3 + 4.647 \times 8.35 + 0.5 \times 0.803 \times 8.35 + 0.5 \times 8.199 \times 1.774$	
301-2	61.977	26.444	88.42	$1.5 \times 5.45 + 0.6 \times 3.9 + 5.4 \times 8.3 + 4.647 \times 8.35 + 0.5 \times 0.803 \times 8.35 + 0.5 \times 8.199 \times 1.774$	
302-1	20.554	8.770	29.32	$5.88 \times 3.6 + 5.88 \times 1.5 + 0.5 \times 0.7 \times 1.5 + 0.5 \times 1.5 \times 0.7 + 0.5 \times 1.4 \times 0.7 + 0.5 \times 0.7 \times 1.4$	
302-2	26.699	11.392	38.09	$5.88 \times 3.6 + 5.88 \times 1.5 + 0.5 \times 0.7 \times 1.5 + 0.5 \times 1.5 \times 0.7 + 0.5 \times 1.4 \times 0.7 + 0.5 \times 0.7 \times 1.4$	
302-3	27.310	11.653	38.96	$5.88 \times 3.6 + 5.88 \times 1.5 + 0.5 \times 0.7 \times 1.5 + 0.5 \times 1.5 \times 0.7 + 0.5 \times 1.4 \times 0.7 + 0.5 \times 0.7 \times 1.4$	
303	86.350	36.844	123.19	$0.4 \times 4.950 + 2.200 \times 12.450 + 13.250 \times 0.100 + 5.750 \times 7.600 + 4.500 \times 6.800 + 0.700 \times 2.3$	
304	107.248	45.760	153.01	$5.750 \times 0.900 + 6.600 \times 7.500 + 5.450 \times 7.950 + 6.600 \times 1.750 + 0.900 \times 3.300$	
305	157.595	67.242	224.84	$11.450 \times 10.300 + 0.050 \times 7.600 + 2.800 \times 8.800 + 6.100 \times 2.400$	
306	57.053	24.343	81.40	$5.400 \times 9.400 + 3.500 \times 3.000 + 1.000 \times 1.300$	
307	241.683	103.121	344.80	$2.600 \times 16.050 + 16.050 \times 3.100 + 9.550 \times 15.350 + 0.700 \times 5.150$	

4) 4层

户号 套内面积 分摊面积 销售面积 主体计算公式 阳台计算公式

401	93.743	26.677	120.42	$9.85 \times 3.95 + 3.90 \times 5.4 + 4.6 \times 4.4 + 1.90 \times 0.8$	阳台 $(3.450 + 4.100) \times 0.6 \times 0.5 + 6.6 \times 0.6 + 0.9 \times 6.4 + 0.1 \times 0.3$
-----	--------	--------	--------	---	---

402 102.188 29.080 131.27 7.418*5.650+1.228*6.0+3.829*4.5+0.5*
 (5.65*1.682+2.705*1.5+0.65*2.299+0.807*3.021+0.6*1.471+2.389*0.824+5.895*2.1+4.513*0.336+0.933*4.5+3.035*4.5)
 5) 阳台 (2.80+3.0+3.3)*0.6*0.5+1.50*4.60
 403 144.910 41.237 186.15 1.35*3.10+0.60*4.90+0.20*7.70+3.00*10.30+5.70*14.10+4.00*1.20 阳台:
 (0.900*0.300)*0.5+(2.8+4.1+3.3)*0.6*0.5+6.8*0.6+1.2*6.7+2.7*1.8
 401 110.160 33.215 143.38 7.500*6.000+6.600*7.500 阳台: (3.200*0.600)*0.5+(3.400*0.600)*0.5+7.600*1.800
 402 95.750 28.870 124.62 10.300*7.500+1.800*2.500+5.900*0.100 阳台: (3.50*0.60)*0.5+6.90*1.20+0.60*6.80
 403 151.945 45.813 197.76 3.900*6.700+5.200*5.400+5.400*5.700+2.600*7.500+9.400*0.600+3.700*7.600 阳台:
 (3.500*0.600)*0.5+(3.400*0.600)*0.5+(3.600*0.600)*0.5+(9.750*1.500+1.800*5.400)*0.5
 5) 5、6、7、8、9、10、11、12、13、14、15、16、17、18、19、20、21、22、23、24、25、26、27、28、29 层
 户号 套内面积 分摊面积 销售面积 主体计算公式 阳台计算公式
 501 93.743 26.677 120.42 9.85*3.95+3.9*5.4+4.6*4.4+1.9*0.8 阳台: (3.45+4.10)*0.6*0.5+6.6*0.6+0.9*6.4+0.1*0.3
 502 102.188 29.080 131.27 7.418*5.65+1.228*6.0+3.829*4.5+0.5*
 (5.65*1.682+2.705*1.5+0.65*2.299+0.807*3.021+0.6*1.471+2.389*0.824+5.895*2.1+4.513*0.336+0.933*4.5+3.035*4.5)
 5 阳台: (2.8+3+3.3)*0.6*0.5+1.500*4.600
 503 144.910 41.237 186.15 1.350*3.100+0.600*4.900+0.200*7.700+3.000*10.300+5.700*14.100+4.000*1.200 阳
 台:
 (0.900*0.300)*0.5+(2.800*0.600)*0.5+(3.300*0.600)*0.5+(4.100*0.600)*0.5+6.800*0.600+1.200*6.700+2.700*1.800
 501 110.160 33.215 143.38 7.500*6.000+6.600*7.500 阳台: (3.200*0.600)*0.5+(3.400*0.600)*0.5+7.600*1.800
 502 95.750 28.870 124.62 10.300*7.500+1.800*2.500+5.900*0.100 阳台:
 (3.500*0.600)*0.5+6.900*1.200+0.600*6.800
 503 164.245 49.521 213.77 3.900*6.700+5.200*5.400+5.400*5.700+2.600*7.500+9.400*0.600+3.700*7.600 阳
 台: (3.500*0.600)*0.5+(3.400*0.600)*0.5+(3.600*0.600)*0.5+(9.750*1.500+1.800*5.400)*0.5
 6) 出屋面层
 户号 套内面积 分摊面积 销售面积 主体计算公式 阳台计算公式
 01 35.220 1.249 36.47 4.800*5.400+3.000*2.700+2.400*0.500
 02 19.980 0.709 20.69 0.500*2.700+5.400*2.400+2.700*2.100
 03 14.040 0.498 14.54 2.700*5.200
 04 6.240 0.221 6.46 2.600*2.400

2. 计算公用建筑面积分摊系数

1) 住宅总建筑面积=23893.85

2) 公用建筑面积分摊系数

$$KB1 = \frac{KB1}{\text{所有分摊 KB1 的套内面积}} = \frac{951.569}{26831.552} = 0.0354646$$

$$K21 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{659.4220 + 0.0000}{26097.5620} = 0.0252676$$

$$K22 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{1983.6700 + 0.0000}{8861.8660} = 0.2238434$$

$$K23 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{2314.3120 + 0.0000}{9611.7300} = 0.2407800$$

$$K24 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{971.8970 + 0.0000}{2655.8520} = 0.3659455$$

3. 计算总建筑面积

总建筑面积=27783.48

房屋共用部位设计说明表

房屋坐落：卧龙区七一街道办事处滨河社区梅溪路663号（同乐新城）-第1幢		
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
/	/	/
/	/	/
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
送风井	1层 38-39轴交U-V轴	负一层（高度>2.2M）
排风井	1、2层 33-35轴交V-X轴	负一层（高度>2.2M）
排风井	1层 20-21轴交V-X轴	负一层（高度>2.2M）
进风井	1层 5-9轴交AG轴	负一层（高度>2.2M）
进风井	1层 26-27轴交OA-A轴	负一层（高度>2.2M）
非机动车坡道	1层 13-18轴交S-Y轴	负一层（无顶盖）
1、外墙设计厚度说明：（1-出屋面层外墙为幢自有墙，外墙结构厚度1至出屋面层200mm，外保温层厚度1-3层商业60mm，4-出屋面层40mm。） 2、阳台、连廊、走廊封闭情况、飘窗设计情况：4-29层住宅封闭阳台，4-29层住宅连廊不封闭，2-3层商业阳台不封闭、商业走廊不封闭，4-29层住宅飘窗台下有楼板延伸。 备注：1、以下内容应表明为多幢或是本幢服务：送风机房、排风机房、配电间、水箱间、排烟机房和排烟井、电梯机房、消防水池和消防水泵房、各类表间、热交换站、消防控制室等。 2、对于常见的电梯、步梯、走道、前室、大堂、核心筒部位等不用在说明表中出现。		

建设单位名称（盖章）：

设计单位名称（盖章）：

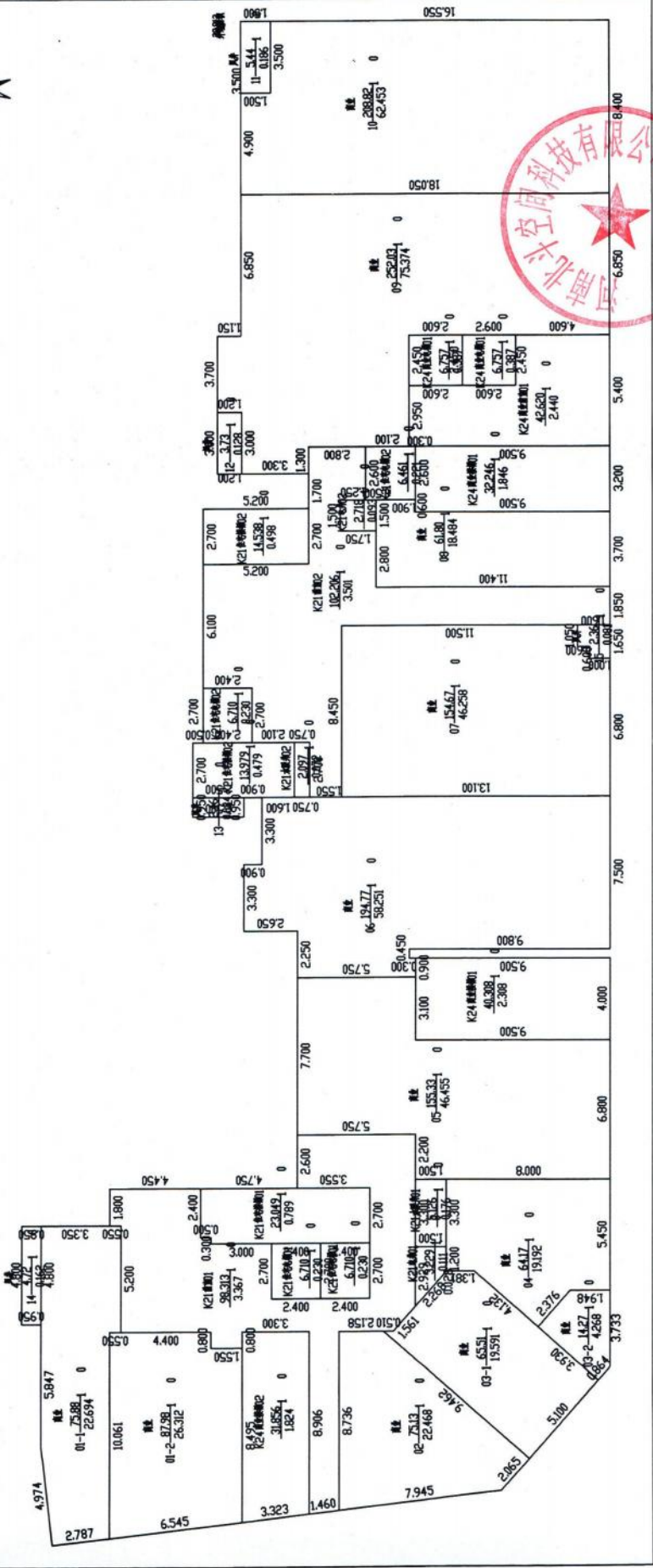
经办人签字：  李静



南阳市房产分层图

房产坐落	卧龙区梅溪路663号				剪力墙	层套内面积(m²)	1006.65		
房地号	51-102-3（同乐新城）-091-第1幢(BDKJ20260711)				2026	层共有面积(m²)	422.42		
总层数	31	地上层数	29	地下层数	2	所在层数	1	层建筑面积(m²)	1429.07

南阳市广宇房产开发有限责任公司



2026年07月15日

测绘人: 李卿

审核人: 董孝安

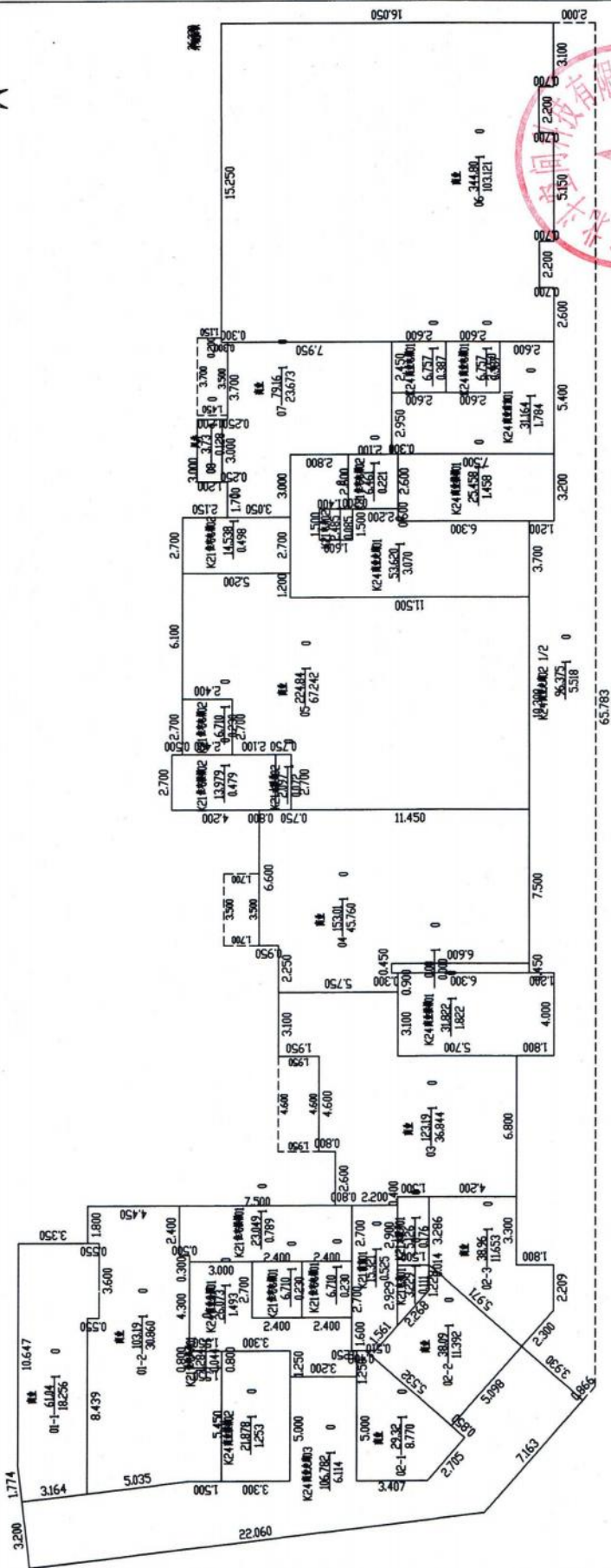
比例 1: 200

河南北斗空间科技有限公司

南阳市房产分层图

房产坐落	卧龙区梅溪路663号				剪力墙	层套内面积(m²)	841.64
房地号	51-102-3 (同乐新城)-091-第1幢(BDKJ20260711)				2026	层共有面积(m²)	357.69
总层数	31	地上层数	29	地下层数	2	层建筑面积(m²)	1199.33

南阳市广宇房地产开发有限责任公司



2026年07月15日
测绘人: 李帅

审核人: 董孝安

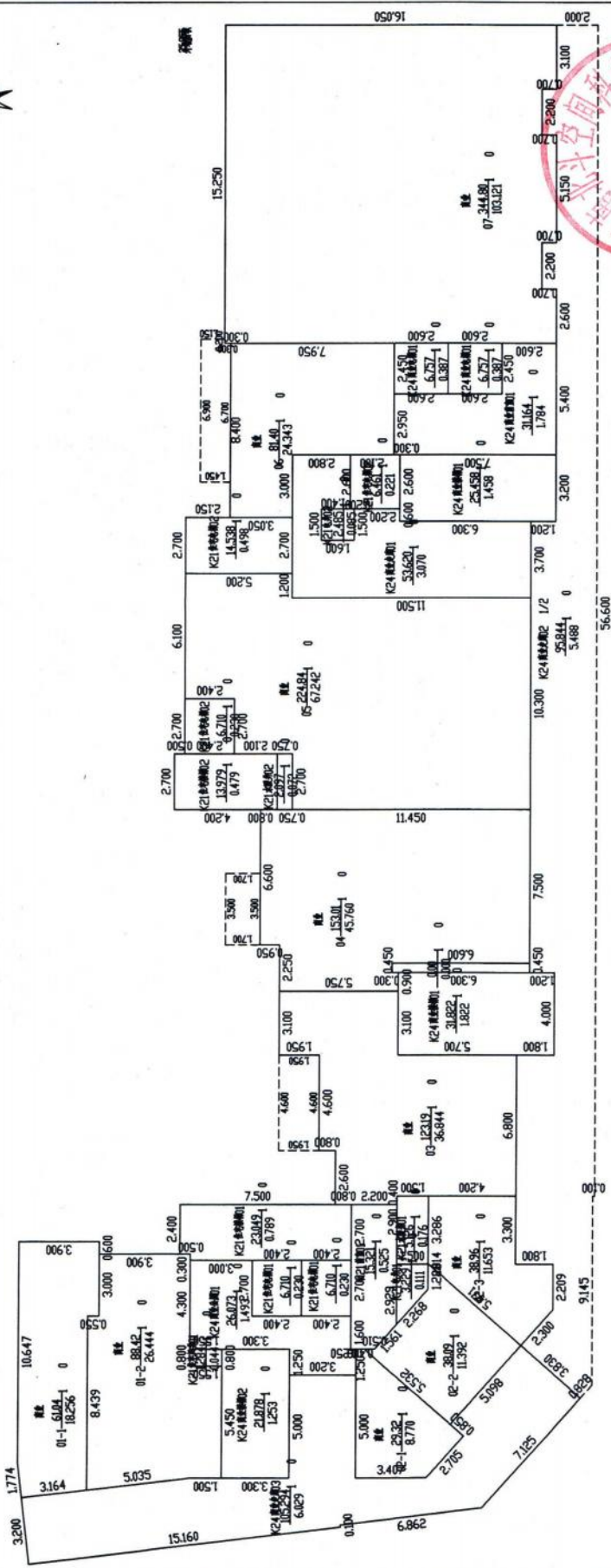
比例 1: 200

河南北斗空间科技有限公司

南阳市房产分层图

房产坐落	卧龙区梅溪路663号			建筑结构	剪力墙	层套内面积(m²)	829.26
房地号	51-102-3 (同乐新城)-091-第1幢(BDKJ20260711)			建成年份	2026	层共有面积(m²)	353.81
总层数	31	地上层数	29	地下层数	2	层建筑面积(m²)	1183.07

南阳市广宇房地产开发有限责任公司

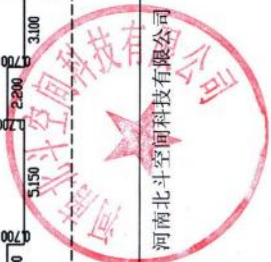


2026年07月15日
测绘人: 李帅

审核人: 董孝安

比例 1: 200

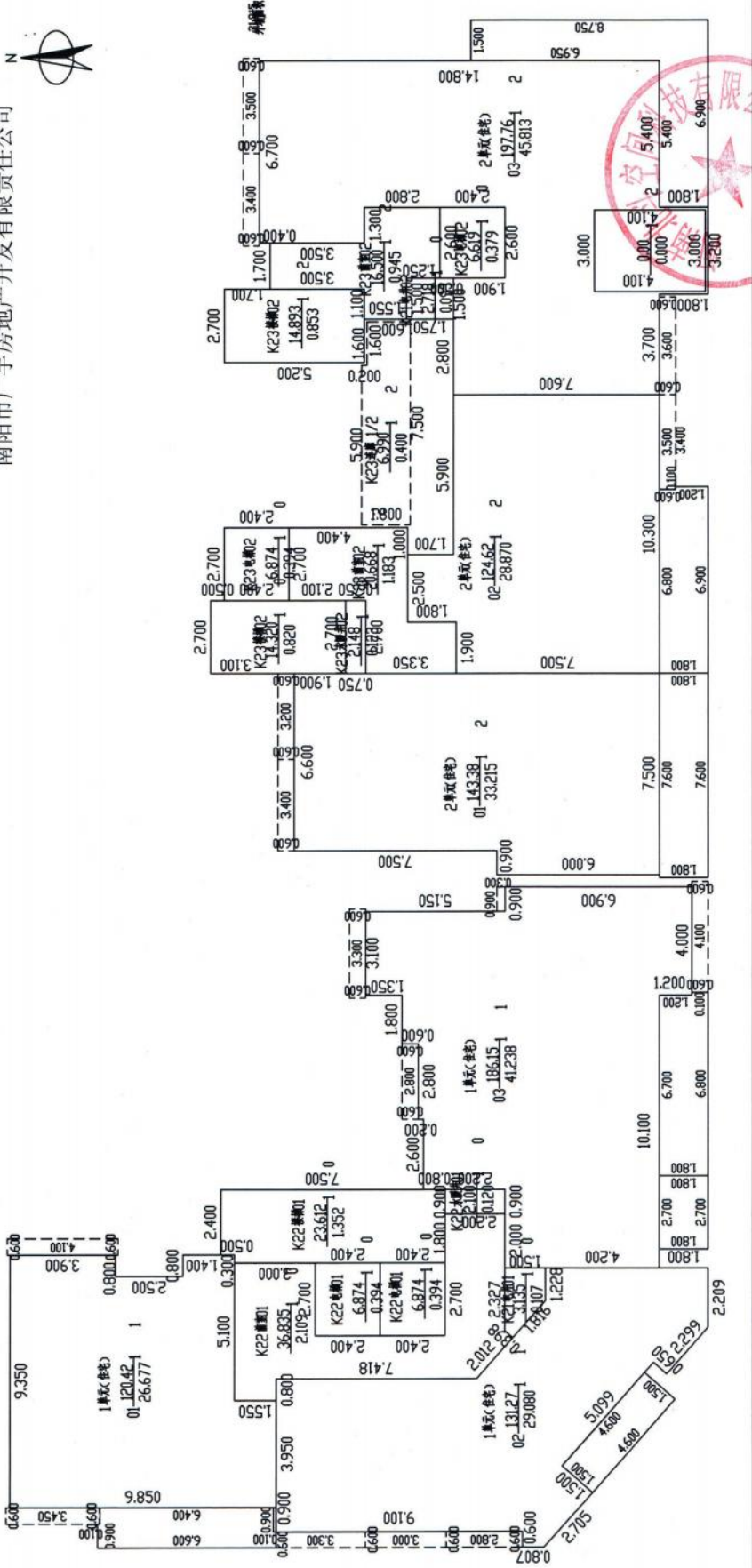
河南北斗空间科技有限公司



南阳市房产分层图

房产坐落	卧龙区梅溪路663号				建筑结构	剪力墙	层套内面积(m²)	698.70	
房地号	51-102-3（同乐新城）-091-第1幢(BDKJ20260711)				建成年份	2026	层共有面积(m²)	204.89	
总层数	31	地上层数	29	地下层数	2	所在层数	4	层建筑面积(m²)	903.59

南阳市广宇房产开发有限责任公司



2026年07月15日
测绘人: 李帅

审核人: 董孝安

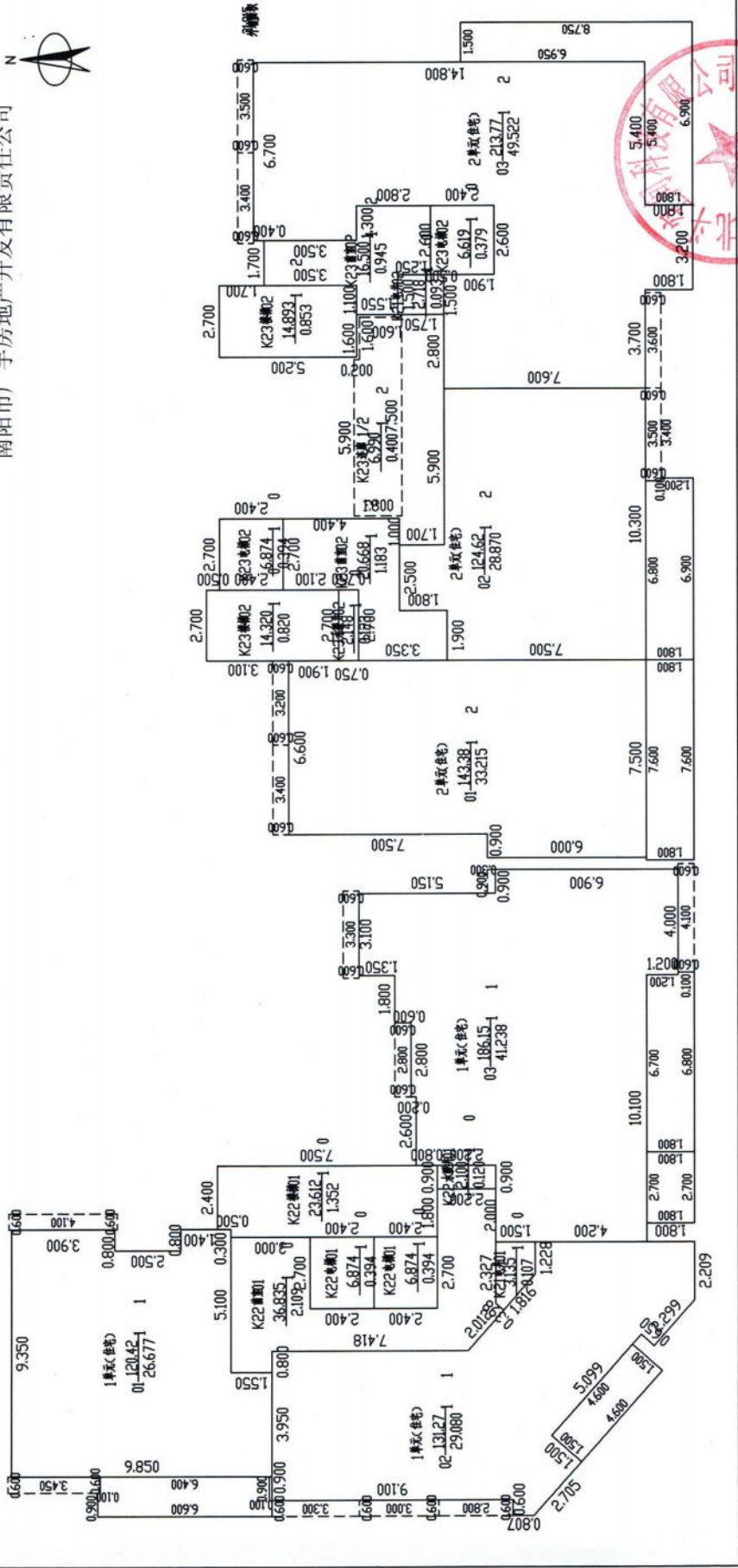
比例 1: 200

河南北斗空间科技有限公司

南阳市房产分层层图

房产坐落	卧龙区梅溪路663号			建筑结构	剪力墙	层套内面积(m²)	711.00
房地号	51-102-3 (同乐新城) -091-第1幢(BDKJ20260711)			建成年份	2026	层共有面积(m²)	208.60
总层数	31	地上层数	29	地下层数	2	层建筑面积(m²)	919.60

南阳市广宇房产开发有限责任公司



2026年07月15日
测绘人: 李师

审核人: 董孝安

比例 1: 200

河南北斗空间科技有限公司

