

南阳市房产面积实测绘报告书

测绘单位自编号: 2026062402

测绘类型: 实测

房产坐落: 梅溪路 663 号

测绘单位: 师梦勘测设计集团有限公司

建设单位: 南阳市广宇房地产开发有限责任公司

测绘幢号: 南阳市印刷厂区域旧区改造项目 (同乐新城) 2#

师梦勘测设计集团有限公司

2026 年 07 月 07 日

全程电子化



统一社会信用代码
914101023495284066

营业执照



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 师梦勘测设计集团有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)
法定代表人 秦宝顺
经营范围 许可项目：国土空间规划编制；测绘服务；建设工程勘察；建设工程设计；建设工程施工；建设工程监理；公路工程监理；水运工程监理；水利工程建设监理；地质灾害危险性评估；地质灾害治理工程监理；地质灾害治理工程勘察；地质灾害治理工程设计；建设工程质量检测；建筑劳务分包；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：招投标代理服务；政府采购代理服务；工程造价咨询业务；社会稳定风险评估；财政资金项目预算绩效评价服务；消防技术服务；房地产评估；资产评估；价格鉴证评估；环保咨询服务；规划设计管理；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；环境保护监测；土壤污染治理与修复服务；节能管理服务；水土流失防治服务；工程和技术研究和试验发展；水文服务；地质勘查技术服务；基础地质调查；工程管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；卫星遥感数据处理；地理遥感信息服务；土地调查评估服务；智能无人飞行器销售（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）

注册资本 捌仟万圆整
成立日期 2015年07月24日
住所 河南省郑州市高新技术产业开发区冬青街46号B区007号



登记机关

2022年 04月 04日

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

国家市场监督管理总局监制



甲级测绘资质证书(副本)

专业类别： 甲级：工程测量、界线与不动产测绘、地理信息系统工程。
单位名称： ***
师梦勘测设计集团有限公司
注册地址： 河南省郑州市高新技术产业开发区冬青街46号B区007号
法定代表人： 秦宝顺
证书编号： 甲测资字41100933
有效期至： 2027年5月23日



发证机关(印章)

2022年5月24日



No. 007265

中华人民共和国自然资源部监制

师梦勘测设计集团有限公司

0377-60868835

建设单位验收结论

我方本项目负责人 李静 按照《房产测量规范》(GB/T 17986.1、2-2000)、《关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知》(建住房〔2002〕74号)、《工程建设项目联合测绘技术规范》DB41/T 2445-2023 相关规定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2月7日

建设单位: (盖章)



房屋状况表

房屋坐落		梅溪路663号							总建筑面积 (m ²)				16769.21			
申请单位(人) 及联系人		南阳市广宇房地产开发有限责任公司							联系方式		新图幅号		新丘号		001	
											老图幅号		街坊号			
房屋 状况	测绘 幢号	坐落 幢号	总层数	地上 层数	地下 层数	所在 层次	建筑 结构	建成 年份	房屋规划用途及面积(m ²)				墙体归属			
									规划用途	面积	套数	间数	东	南	西	北
	2#		31	29	2	1	剪力墙	2026	步梯间	32.88		1	共	共	共	共
	2#		31	29	2	30	剪力墙	2026	出屋面机房	41.02		3	共	共	共	共
	2#		31	29	2	1,2,3	剪力墙	2026	商业	1672.51		13	共	共	共	共
	2#		31	29	2	4至29	剪力墙	2026	住宅	15022.80	52		共	共	共	共
备注																

测绘人

王伟
郭驰颖

校核人

魏希涛

日期

2026.07

日期

2026.07

幢分摊说明书

房屋坐落	梅溪路 663 号				
测绘幢号	2#				
套内面积	13807.93	幢共用面积	2961.28	幢建筑面积	16769.21
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	1 至 3 层		976.070	地上商业功能区	
功能区 2	4 至 29 层		12514.670	地上住宅功能区	
功能区 3	1 至 3 层		371.190	105 室、203 室、303 室商业功能区	
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	1 至出屋面层		471.640	471.640	
K21	1 至 3 层步梯、电梯、风井、1 至 29 层水暖井、电井		512.350	527.180	
K22	4 至 29 层步梯、电梯、风井		1660.280	1708.200	
K23	1 至 3 层步梯、2 至 3 层连廊、3 层合用前室		227.020	233.590	
K24	1 至 3 层专用步梯、电梯		89.990	92.670	
注：1、墙体厚度说明：1 至 3 层墙厚为 300mm，4 至 29 层墙厚 200mm、保温层厚 40mm。					
分摊关系制定					
共用区名称	参与分摊区域			参摊区域面积	
K20	功能区 1、功能区 2、功能区 3、			16297.590	

	K21、K22、K23、K24	
K21	功能区 1、功能区 2	13736.110
K22	功能区 2	12474.800
K23	功能区 1、功能区 3	1261.310
K24	功能区 3	371.190
分摊系数		
共用区名称	K 系数值	K 系数值计算公式
K20	0.0289392	$K20 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{471.640 + 0.000}{16297.590} = 0.0289392$
K21	0.0383791	$K21 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{527.180 + 0.000}{13736.110} = 0.0383791$
K22	0.1369321	$K22 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{1708.200 + 0.000}{12474.800} = 0.1369321$
K23	0.1851963	$K23 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{233.590 + 0.000}{1261.310} = 0.1851963$
K24	0.2496565	$K24 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{92.670 + 0.000}{371.190} = 0.2496565$

房产建筑面积计算明细表

房地号: 南阳市印刷厂区域旧区改造项目 (同乐新城) -001-2#

申请单位: 南阳市广宇房地产开发有限责任公司

房屋坐落: 梅溪路 663 号

测绘日期: 2026.06.24

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	96.21	24.29	120.50	7.1000×13.5500	
102	64.35	16.25	80.60	6.5000×10.2500	
103	41.37	10.45	51.82	$9.9000 \times 4.1000 + 0.4000 \times 1.9500$	
104	55.78	14.09	69.87	$4.8500 \times 5.9500 + 4.4500 \times 6.0500$	
105	119.93	60.23	180.16	$7.1000 \times 9.5500 + 3.4000 \times 8.5000 + 6.0500 \times 0.7500 + 3.2500 \times 5.7500$	
106	31.95	0.93	32.88	7.1000×4.5000	

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	105.44	26.63	132.07	$7.1000 \times 1.5000 + 0.6500 \times 4.7000 + 17.7000 \times 7.1000 + 2.2500 \times 2.6500 + 1.6500 \times 2.7000 + 15.7500 \times 4.4000 + 15.1000 \times 2.4000 + 0.9500 \times 13.6000 + 6.5000 \times 0.2500 + 5.3000 \times 1.5000$	
202	146.51	37.00	183.51	$7.1000 \times 1.5000 + 0.6500 \times 4.7000 + 17.7000 \times 7.1000 + 2.2500 \times 2.6500 + 1.6500 \times 2.7000 + 15.7500 \times 4.4000 + 15.1000 \times 2.4000 + 0.9500 \times 13.6000 + 6.5000 \times 0.2500 + 5.3000 \times 1.5000$	
203	130.19	65.38	195.57	$7.2500 \times 4.1500 + 4.4500 \times 5.7500$	
204	54.72	13.82	68.54	13.6000×7.6000	

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	105.44	26.63	132.07	$14.8500 \times 10.1500 + 3.4500 \times 12.0500 + 7.2000 \times 1.5000 + 0.7500 \times 4.8000 + 17.7000 \times 7.1500 + 0.2500 \times 1.2000 + 13.6000 \times 7.7000 + 1.5000 \times 6.7500 + 4.3500 \times 0.7500 + 2.7000 \times 1.5500 + 2.6500 \times 2.1500$	
302	137.50	34.72	172.22	$14.8500 \times 10.1500 + 3.4500 \times 12.0500 + 7.2000 \times 1.5000 + 0.7500 \times 4.8000 + 17.7000 \times 7.1500 + 0.2500 \times 1.2000 + 13.6000 \times 7.7000 + 1.5000 \times 6.7500 + 4.3500 \times 0.7500 + 2.7000 \times 1.5500 + 2.6500 \times 2.1500$	
303	121.07	60.80	181.87	$14.8500 \times 10.1500 + 3.4500 \times 12.0500 + 7.2000 \times 1.5000 + 0.7500 \times 4.8000 + 17.7000 \times 7.1500 + 0.2500 \times 1.2000 + 13.6000 \times 7.7000 + 1.5000 \times 6.7500 + 4.3500 \times 0.7500 + 2.7000 \times 1.5500 + 2.6500 \times 2.1500$	
304	82.80	20.91	103.71		

14.8500*10.1500+3.4500*12.0500+7.2000*1.5000+0.7500*4.8000+17.7000*7.1500+0.2500*1.2000+13.6000*7.7000+1.5000*6.7500+4.3500*0.7500+2.7000*1.5500+2.6500*2.1500

4) 4、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

401 239.90 49.00 288.90

13.5500*7.1000+2.2000*12.8500+4.3000*12.2500+2.2500*8.1000+6.4500*1.8500 阳台:

(9.5000*0.5600)*0.5+13.8000*1.1000+0.1400*0.6600+1.3600*6.2200+0.6600*7.3400+(4.1000*0.6600)*0.5

402 239.90 49.00 288.90

13.5500*7.1000+2.2000*12.8500+4.8500*4.3000+4.3000*7.4000+2.2500*8.1000+6.4500*1.8500 阳台:

(9.5000*0.5600)*0.5+1.1000*13.8000+7.3400*0.6600+1.3600*6.2200+0.6600*0.1400+(4.1000*0.6600)*0.5

5) 30 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

3001 27.39 0.79 28.18

10.6000*1.5000+1.5000*1.7500+1.2000*6.7000+1.5000*0.5500

3002 6.24 0.18 6.42 2.6000*2.4000

3003 6.24 0.18 6.42 2.6000*2.4000

2. 计算公用建筑面积分摊系数

1) 住宅总建筑面积=15022.80

2) 公用建筑面积分摊系数

一级共有面积(含外墙分摊)+参数面积 0.000+0.000

K1=—————
=0.0000000

套内面积 16769.230

共有面积+共有分摊面积+参数面积 471.640+0.000

K20=—————
=0.0289392

套内面积 16297.590

共有面积+共有分摊面积+参数面积 527.180+0.000

K21=—————
=0.0383791

套内面积 13736.110

共有面积+共有分摊面积+参数面积 1708.200+0.000

K22=—————
=0.1369321

套内面积 12474.800

共有面积+共有分摊面积+参数面积 233.590+0.000

$$K23 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{233.590 + 0.000}{12474.800} = 0.01851963$$

套内面积 1261.310

共有面积+共有分摊面积+参数面积 92.670+0.000

$$K24 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{92.670 + 0.000}{1261.310} = 0.02496565$$

套内面积 371.190

3. 计算总建筑面积

总建筑面积=16769.21



房屋共用部位设计说明表

房屋坐落：梅溪路 663 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
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
外墙	全楼	全楼
1 至 3 层步梯、电梯、风井、1 至 29 层水暖井、电井	1 至 29 层	1 至 29 层
4 至 29 层步梯、电梯、风井	4 至 29 层	4 至 29 层
1 至 3 层步梯、2 至 3 层连廊、3 层合用前室	1 至 3 层	1 至 3 层
1 至 3 层专用步梯、电梯	1 至 3 层	1 层 05 户、2 层 03 户、3 层 03 户
外墙设计厚度说明：1 至 3 层墙厚为 300mm，4 至 29 层墙厚 200mm、保温层厚 40mm。 阳台为封闭阳台。		
备注：		

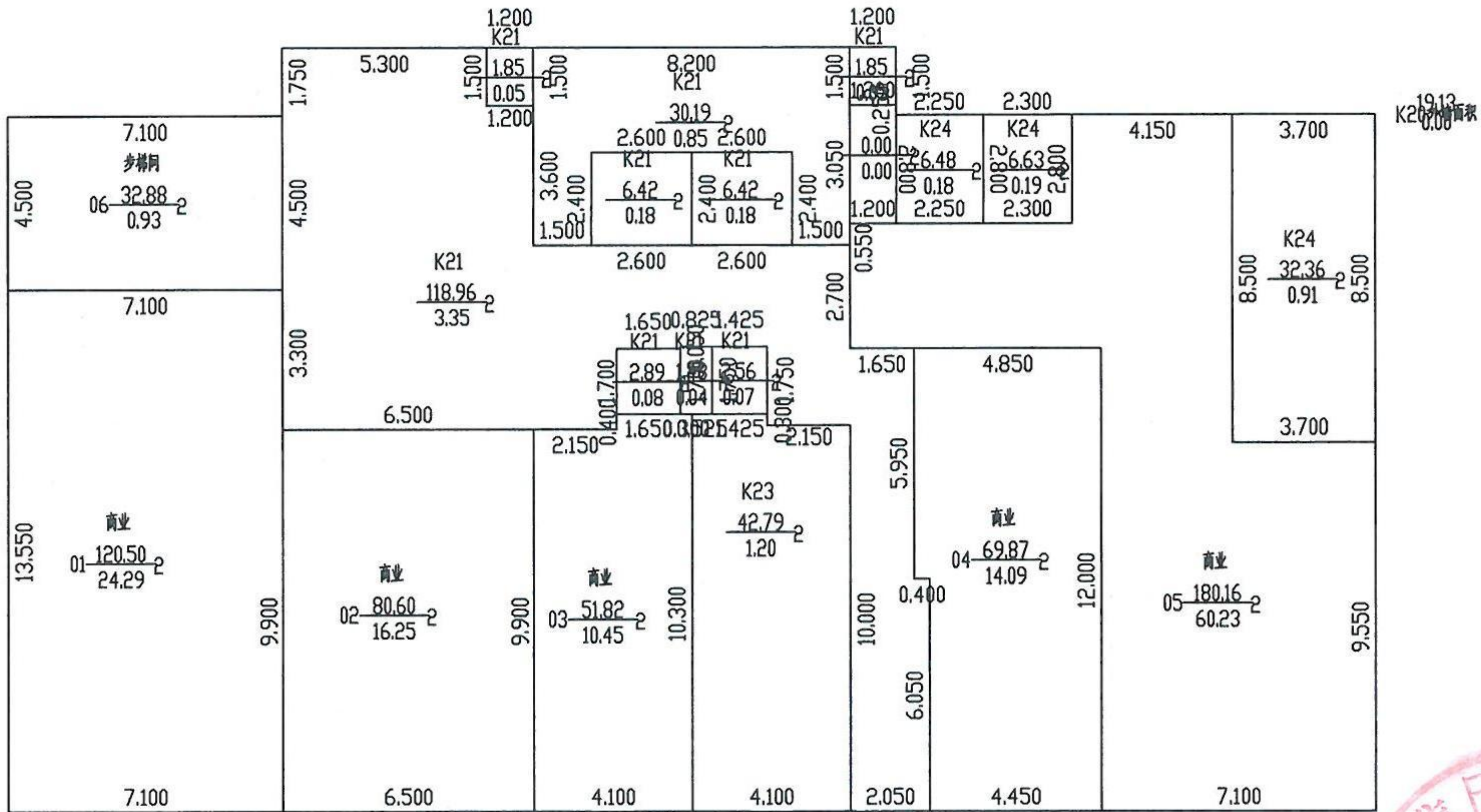
建设单位名称（盖章）：

经办人签字：

设计单位名称（盖章）：

南阳市房产分层图

房产坐落	梅溪路663号					建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m ²)	409.59
房地号	南阳市印刷厂区域旧区改造项目（同乐新城）					建成年份	2026	共有分摊面积(m ²)	126.24
总层数	31	地上层数	29	地下层数	2	所在层数	1	产权面积(m ²)	535.83



2026年07月07日

比例 1: 200

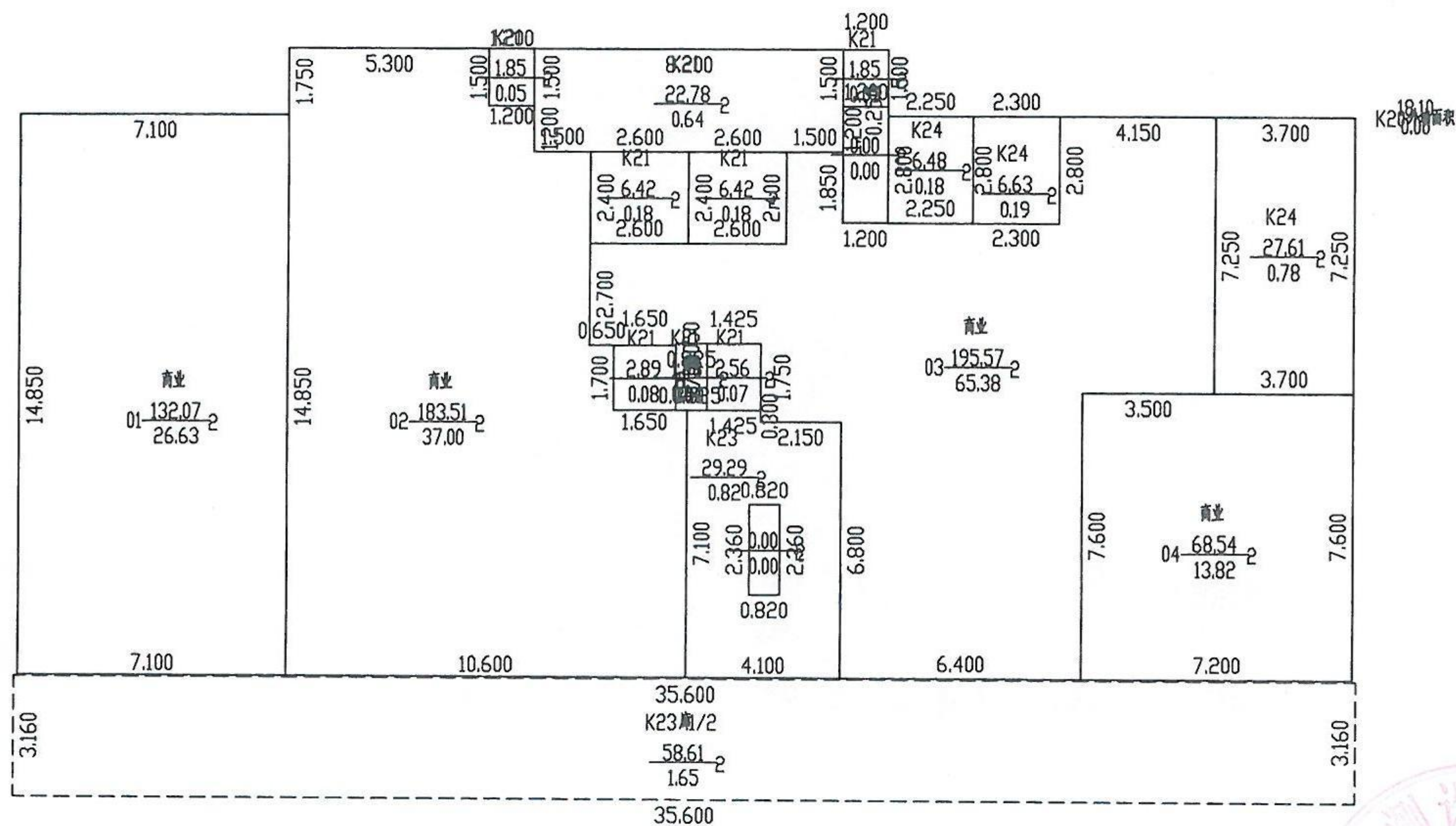
师梦勘测设计集团有限公司

测绘人： 王伟 郭驰颖 校核人： 魏希涛



南阳市房产分层图

房产坐落	梅溪路663号					建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m²)	436.86
房地号	南阳市印刷厂区域旧区改造项目（同乐新城）					建成年份	2026	共有分摊面积(m²)	142.83
总层数	31	地上层数	29	地下层数	2	所在层数	2	产权面积(m²)	579.69

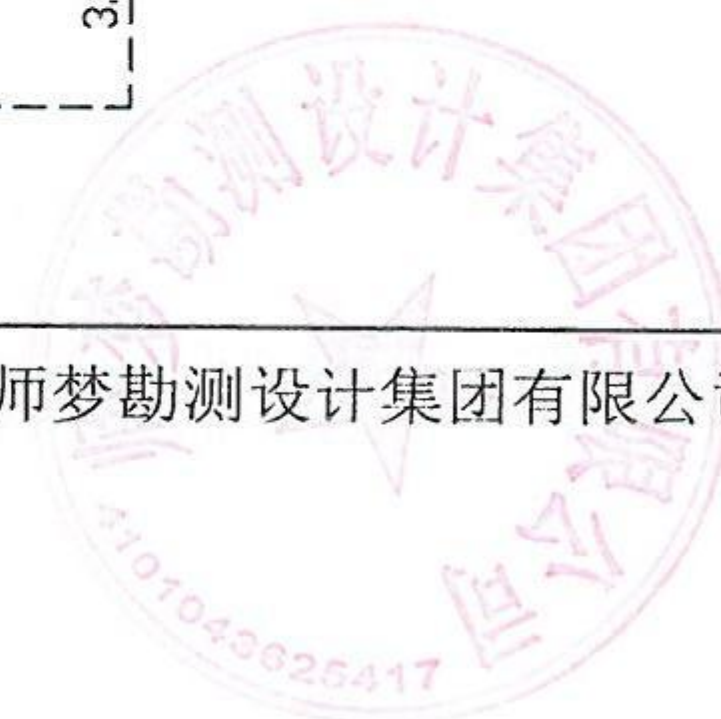


2026年07月07日

比例 1: 200

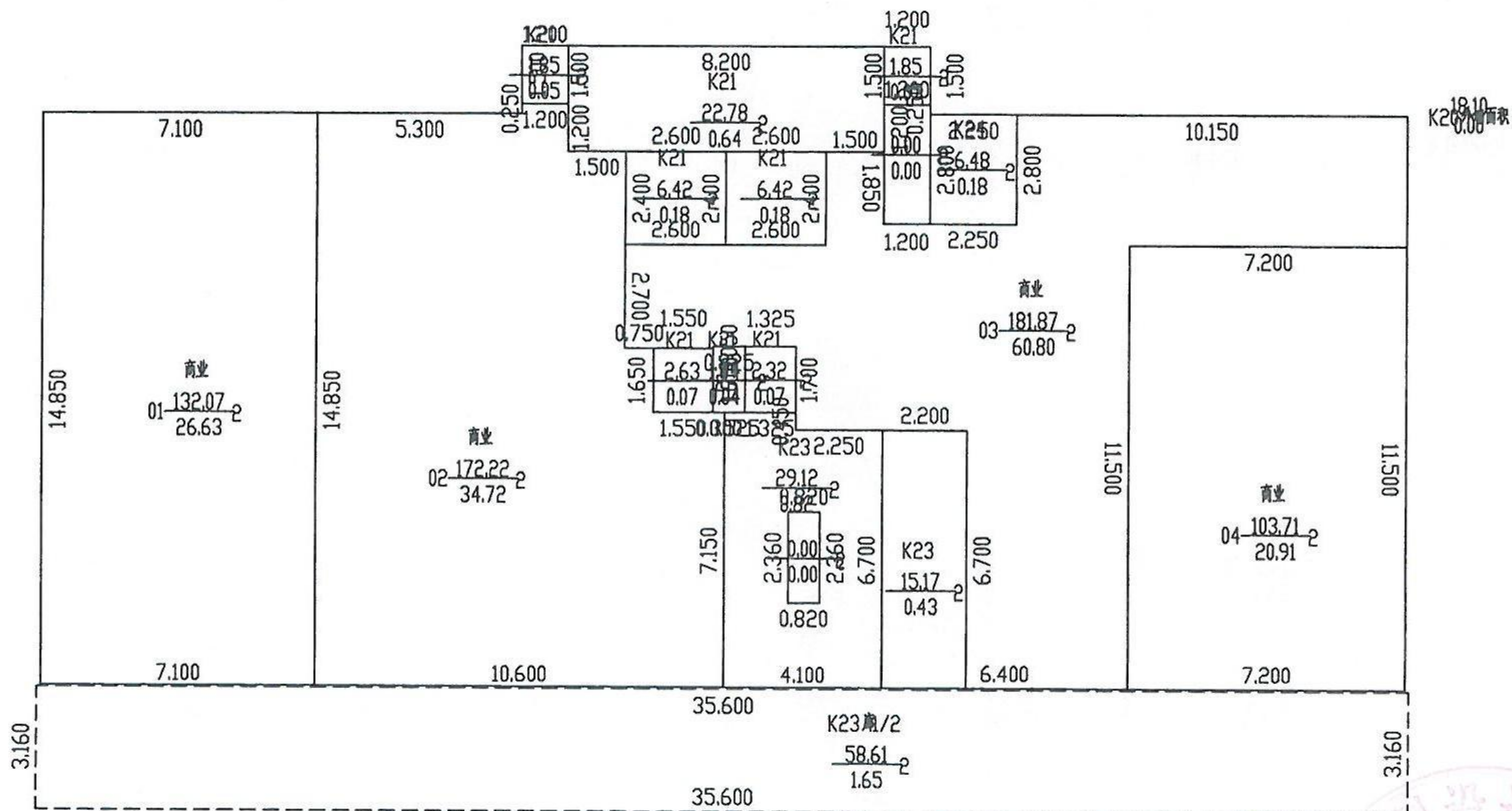
师梦勘测设计集团有限公司

测绘人: 王伟 郭驰颖 校核人: 魏希涛



南阳市房产分层图

房产坐落	梅溪路663号					建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m ²)	446.81
房地号	南阳市印刷厂区域旧区改造项目（同乐新城）					建成年份	2026	共有分摊面积(m ²)	143.06
总层数	31	地上层数	29	地下层数	2	所在层数	3	产权面积(m ²)	589.87



2026年07月07日

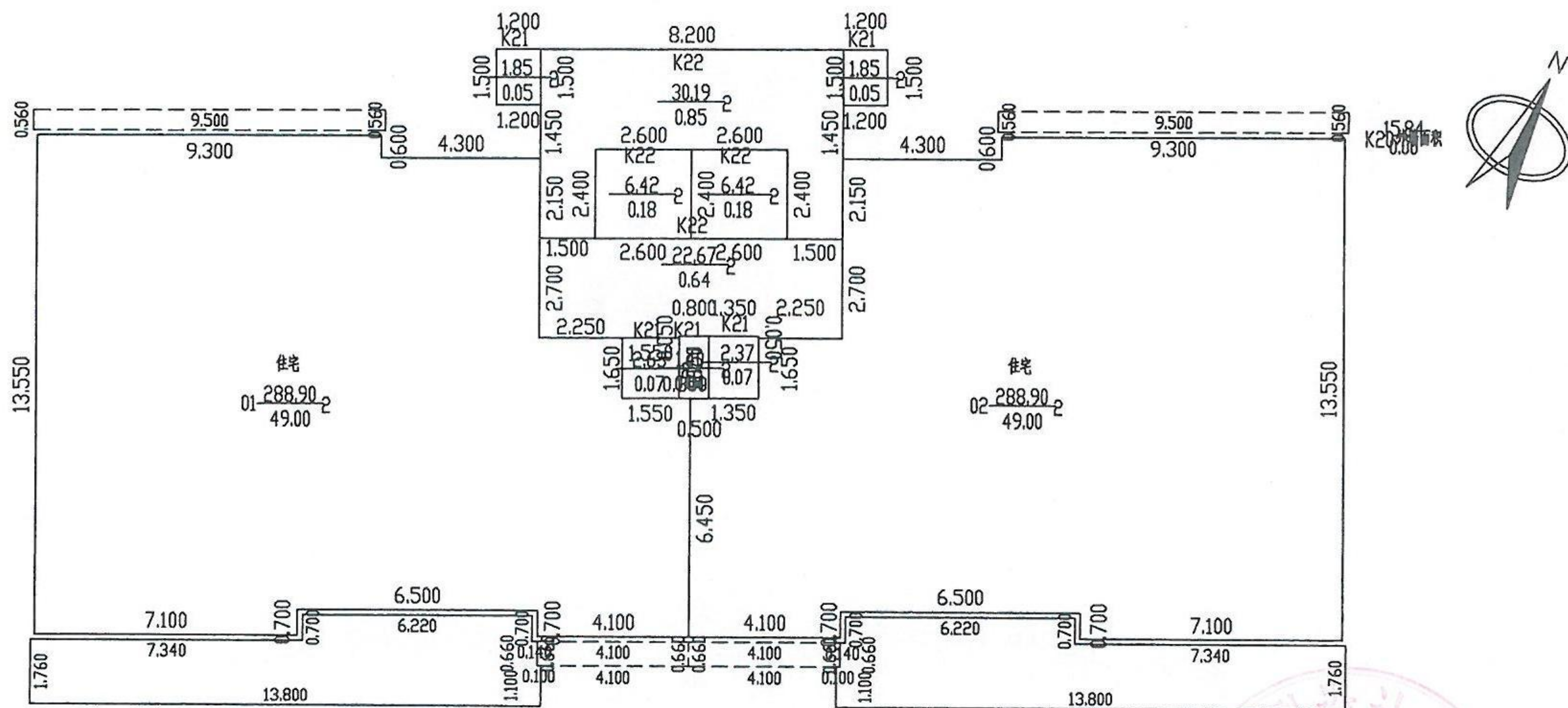
比例 1: 200

师梦勘测设计集团有限公司

测绘人： 王伟 郭驰颖 校核人： 魏希涛

南阳市房产分层图

房产坐落	梅溪路663号					建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m²)	12474.80
房地号	南阳市印刷厂区域旧区改造项目（同乐新城）					建成年份	2026	共有分摊面积(m²)	2548.00
总层数	31	地上层数	29	地下层数	2	所在层数	4至29	产权面积(m²)	15022.80



2026年07月07日

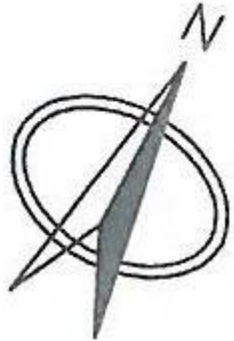
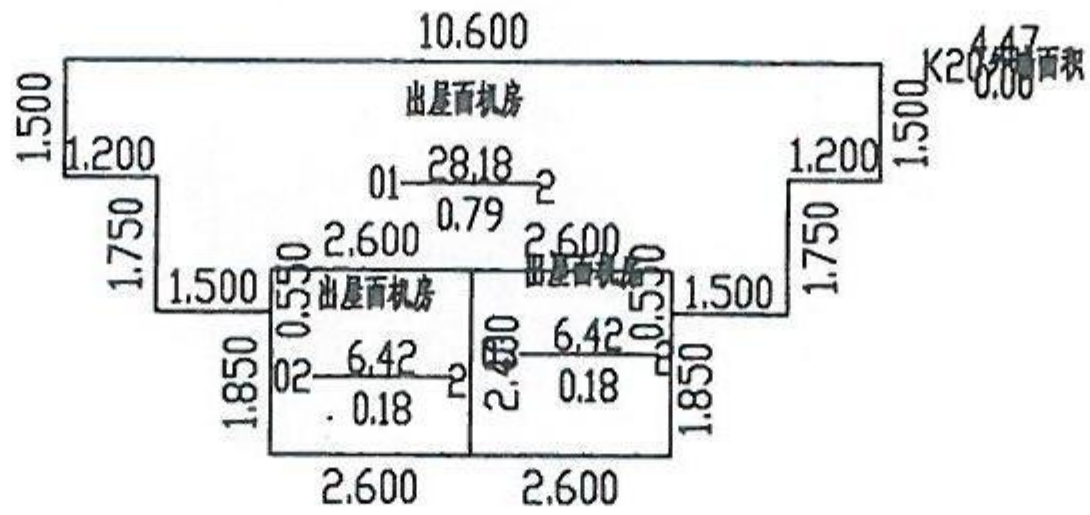
比例 1: 200

师梦勘测设计集团有限公司

测绘人： 王伟 郭驰颖 校核人： 魏希涛

南阳市房产分层图

房产坐落	梅溪路663号					建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m²)	39.87
房地号	南阳市印刷厂区域旧区改造项目（同乐新城）					建成年份	2026	共有分摊面积(m²)	1.15
总层数	31	地上层数	29	地下层数	2	所在层数	出屋面层	产权面积(m²)	41.02



2026年07月07日

比例 1: 200

师梦勘测设计集团有限公司

测绘人： 王伟 郭驰颖 校核人： 魏希涛

