

南阳市房产面积实测绘报告书

测绘单位自编号: BDKJ20260712

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3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

我方本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

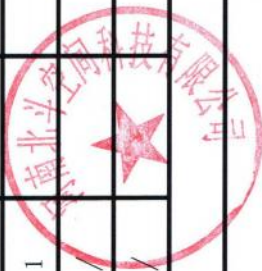
验收日期：2026年7月6日

建设单位：(盖章)



房屋状况表

房屋状况表											
房屋坐落	卧龙区梅溪路663号，同乐新城				测绘幢号		第3幢		建成年份	2026	
建设单位 (产权人)	南阳市广宇房地产开发有限公司	总层数	35	地上层数		33		总建筑面积 (m²)	28730.69	套内面积 (m²)	21447.44
				地下层数		2				分摊面积 (m²)	7283.25
房屋规划用途及面积											
墙体归属											
房屋状况	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	1-33	27032.48	192		-2-33	自	自	自	自
	商业	剪力墙	1-3	1559.43		24					
	出屋面电梯间	剪力墙	出屋面层	84.18		6					
	风井	剪力墙	1	7.51		2					
	消防通道	剪力墙	1	47.09		1					
	/	/	/	/	/	/					
	/	/	/	/	/	/					
备注											



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3幢			
幢套内面积（m²）	21447.44	幢共有面积（m²）	7283.25	幢建筑面积（m²）	28730.69
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	1067.293	KB3	地上外墙	无
1单元：住宅电梯01、楼梯01、前室01、水暖井01、连廊01，电井01。	1-3层 1-33层	389.631	K21	电梯、楼梯、前室、电井、连廊	无
1单元：住宅电梯01、楼梯01、前室01、水暖井01、连廊01。	4-33层	2650.230	K22	电梯、楼梯、连廊、前室、水暖井	无
2单元：住宅电梯02、楼梯02、前室02、水暖井02、连廊02、电井02。	1-33层	2966.767	K23	电梯、楼梯、连廊、前室、水暖井、电井	无
商业电梯01、电井01、走廊01	1-3层	532.825	K24	商业电梯、井、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，1-出屋面层住宅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	27663.457	0.0385813	1-出屋面层		
K21	13905.622	0.0280197	一单元：1-33层 商业和住宅		
K22	9958.830	0.2661186	一单元：1-33层 住宅		
K23	10392.490	0.2854722	二单元：1-33层 住宅		
K24	962.489	0.5535907	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3幢(BDKJ20260712)

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 63.911 39.637 103.55

$0.5 \times 1.650 \times 10.604 + 0.5 \times 10.732 \times 1.063 + 0.5 \times 10.624 \times 3.590 + 0.5 \times 10.987 \times 0.784 + 0.5 \times 0.800 \times 4.337 + 0.5 \times 11.196 \times 4.349$

101-2 60.851 37.739 98.59 $2.300 \times 6.900 + 3.800 \times 6.419 + 3.900 \times 5.100 + 0.5 \times 3.818 \times 0.366 + 0.5 \times 0.800 \times 0.000$

102 67.545 41.891 109.44 $1.7 \times 1.5 + 0.55 \times 4.0 + 0.95 \times 5.3 + 0.6 \times 0.5 + 3.4 \times 6.8 + 5.303 \times 5.5 + 1.3 \times 2.6 + 0.5 \times 5.539 \times 0.649$

103 58.066 36.012 94.08

$0.5 \times 3.000 \times 1.450 + 0.5 \times 2.787 \times 1.050 + 0.5 \times 0.600 \times 6.999 + 0.5 \times 8.679 \times 2.891 + 0.5 \times 3.332 \times 8.472 + 0.5 \times 7.024 \times 7.308$

104 67.573 41.908 109.48 $4.050 \times 8.100 + 6.100 \times 5.700 + 0.5 \times 8.100 \times 0.000 + 0.5 \times 6.100 \times 0.000$

105 60.420 37.472 97.89 $0.5 \times 8.950 \times 1.700 + 0.5 \times 6.200 \times 8.950 + 0.5 \times 5.015 \times 4.500 + 0.5 \times 5.978 \times 3.935 + 0.5 \times 0.800 \times 5.063$

106 45.337 1.749 47.09 $0.5 \times 9.750 \times 4.650 + 0.5 \times 4.650 \times 9.750$

107 2.993 0.116 3.11 $1.100 \times 2.656 + 0.5 \times 1.100 \times 0.131$

108 4.240 0.164 4.40 $3.900 \times 0.856 + 0.5 \times 3.900 \times 0.463$

102 280.950 93.477 374.43 $(7.5 \times 10.3 + 8.4 \times 0.1 + 1.7 \times 2.5) \times 3$ 阳台 $(3.5 \times 0.6) \times 0.5 \times 3 + (1.8 \times 5.6 + 0.6 \times 1.1) \times 3$

103 108.780 36.193 144.97 $13.500 \times 6.600 + 6.000 \times 0.90$ 阳台 $(2.600 + 2.800) \times 0.600 \times 0.5 + 7.500 \times 1.100 + 6.300 \times 0.700$

101 108.670 35.215 143.89 $6.000 \times 7.500 + 6.600 \times 7.500$ 阳台: $7.400 \times 1.100 + 0.700 \times 6.300 + (2.800 + 2.600) \times 0.600 \times 0.5$

102 76.220 24.699 100.92 $2.500 \times 9.300 + 7.600 \times 5.900$ 阳台: $3.900 \times 1.800 + (3.700 \times 0.600) \times 0.5$

103 112.560 36.476 149.04 $7.400 \times 3.100 + 6.400 \times 3.100 + 0.300 \times 6.300 + 4.200 \times 9.700 + 4.700 \times 2.600$ 阳台:

$(3.200 \times 0.600) \times 0.5 + (3.500 \times 0.600) \times 0.5 + (0.600 \times 6.300) \times 0.5 + 5.700 \times 1.800 + 1.100 \times 0.700$

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 23.079 14.313 37.39 $0.800 \times 1.326 + 0.5 \times 1.701 \times 7.383 + 0.5 \times 1.275 \times 7.399 + 0.5 \times 7.602 \times 2.900$

201-2 31.008 19.231 50.24

$0.813 \times 1.3 + 0.5 \times 1.445 \times 1.673 + 0.5 \times 5.74 \times 1.6 + 0.5 \times 2.355 \times 5.860 + 0.5 \times 5.997 \times 1.828 + 0.5 \times 7.366 \times 1.894 + 0.5 \times 1.300 \times 7.371$

202 15.899 9.860 25.76 $3.000 \times 5.300 + 0.5 \times 3.000 \times 0.000 + 0.5 \times 0.700 \times 0.000$

203 23.276 14.436 37.71 $0.450 \times 4.500 + 1.703 \times 9.400 + 0.5 \times 1.116 \times 9.400$

204 34.221 21.224 55.45 $7.000 \times 3.100 + 0.600 \times 0.500 + 0.5 \times 4.700 \times 2.600 + 0.5 \times 2.600 \times 4.700$

205 39.763 24.661 64.42

$0.8 \times 3.645 + 0.5 \times 5.269 \times 1.452 + 0.5 \times 2.8 \times 5.751 + 0.5 \times 2.1 \times 0.6 + 0.5 \times 1.8 \times 2.1 + 0.5 \times 5.3 \times 5.56 + 0.5 \times 2.419 \times 6.382$

206 30.458 18.890 49.35 $0.5 \times 4.650 \times 6.550 + 0.5 \times 6.550 \times 4.650$

207 48.055 29.803 77.86 $8.100 \times 4.050 + 6.100 \times 2.500 + 0.5 \times 8.100 \times 0.000 + 0.5 \times 6.100 \times 0.000$

208 40.582 25.169 65.75 $0.5 \times 5.750 \times 1.700 + 0.5 \times 6.2 \times 5.75 + 0.5 \times 1.815 \times 4.5 + 0.5 \times 5.978 \times 3.935 + 0.5 \times 0.8 \times 5.063$

203 108.780 36.193 144.97 $13.500 \times 6.600 + 6.000 \times 0.900$ 阳台: $(2.600 + 2.800) \times 0.600 \times 0.5 + 7.50 \times 1.100 + 6.30 \times 0.70$

201 108.780 35.251 144.03 $13.50 \times 6.600 + 6.000 \times 0.900$ 阳台: $(2.800 + 2.600) \times 0.600 \times 0.5 + 0.70 \times 6.300 + 1.100 \times 7.500$

202 94.190 30.523 124.71 $7.500 \times 10.30 + 8.40 \times 0.10 + 1.70 \times 2.50$ 阳台: $(3.700 \times 0.60) \times 0.5 + 5.600 \times 1.800 + 1.100 \times 0.600$

203 112.500 36.456 148.96 $7.400 \times 3.100 + 6.400 \times 3.100 + 3.400 \times 6.800 + 7.100 \times 1.300 + 5.000 \times 4.500$ 阳台:

$(3.000 \times 0.600) \times 0.5 + (3.500 \times 0.600) \times 0.5 + (0.600 \times 6.300) \times 0.5 + 5.700 \times 1.800 + 1.100 \times 0.700$

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 23.079 14.313 37.39 $0.800 \times 1.326 + 0.5 \times 1.326 \times 0.000 + 0.5 \times 1.701 \times 7.383 + 0.5 \times 1.275 \times 7.399 + 0.5 \times 7.602 \times 2.900$

301-2 31.008 19.231 50.24

$0.813 \times 1.3 + 0.5 \times 1.445 \times 1.673 + 0.5 \times 5.740 \times 1.60 + 0.5 \times 2.355 \times 5.86 + 0.5 \times 5.997 \times 1.828 + 0.5 \times 7.366 \times 1.894 + 0.5 \times 1.30 \times 7.371$

302 15.900 9.861 25.76 $0.700 \times 5.300 + 5.300 \times 2.300 + 0.5 \times 3.000 \times 0.000 + 0.5 \times 0.000 \times 2.300$

303 16.125 10.001 26.13 $1.500 \times 9.400 + 0.450 \times 4.500$

304 34.221 21.224 55.45 $3.100 \times 7.000 + 0.600 \times 0.500 + 0.5 \times 7.000 \times 0.000 + 0.5 \times 2.600 \times 4.700 + 0.5 \times 4.700 \times 2.600$

305 39.763 24.661 64.42 $0.600 \times 2.100 + 1.200 \times 5.700 + 0.800 \times 2.445 + 0.5 \times 5.781 \times 5.269 + 0.5 \times 4.551 \times 6.362$

306 30.458 18.890 49.35 $0.5 \times 4.650 \times 6.550 + 0.5 \times 6.550 \times 4.650$

307 59.825 37.103 96.93 1.000*6.100+6.100*6.550+3.400*4.050+0.5*6.100*0.000+0.5*3.400*0.000
 308 47.403 29.399 76.80 0.5*1.70*6.75+0.5*6.961*6.012+0.5*8.112*1.007+0.5*0.8*5.181+0.5*6.679*4.368
 303 108.780 36.193 144.97 7.500*6.000+6.600*7.500 阳台: (2.600+2.800)*0.600*0.5+7.50*1.100+6.30*0.70
 301 108.780 35.251 144.03 7.500*6.000+6.600*7.500 阳台: (2.800+2.600)*0.600*0.5+0.70*6.300+1.100*7.500
 302 94.190 30.523 124.71 10.30*7.50+0.100*8.40+1.700*2.50 阳台: (3.700*0.60)*0.5+5.600*1.800+1.100*0.60
 303 112.500 36.456 148.96 7.400*3.100+6.400*3.100+0.300*6.300+4.200*9.700+4.700*2.600 阳台:
 (3.000*0.600)*0.5+(3.500*0.600)*0.5+(0.600*6.300)*0.5+5.700*1.800+1.100*0.700

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

402 94.130 31.319 125.45 7.50*10.30+8.40*0.10+1.70*2.50 阳台: (3.700*0.600)*0.5+1.800*5.600+0.600*1.10
 403 108.780 36.193 144.97 13.500*6.600+6.000*0.90 阳台: (2.600+2.800)*0.600*0.5+7.500*1.100+6.300*0.70
 401 108.780 35.251 144.03 13.500*6.600+6.000*0.90 阳台: (2.800+2.600)*0.600*0.5+0.70*6.300+1.100*7.50
 402 94.190 30.523 124.71 7.50*10.30+8.40*0.10+1.70*2.50 阳台: (3.700*0.60)*0.5+5.600*1.800+1.100*0.60
 403 112.500 36.456 148.96 7.400*3.100+6.400*3.100+3.400*6.800+7.100*1.300+5.000*4.500 阳台:
 (3.000*0.600)*0.5+(3.500*0.600)*0.5+(0.600*6.300)*0.5+5.700*1.800+1.100*0.700

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、30、31、32、33 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

501 112.500 37.431 149.93 7.400*3.100+6.400*3.100+3.400*6.800+7.100*1.300+5.000*4.500 阳台:
 (3.000*0.600)*0.5+(0.600*6.300)*0.5+(3.500*0.600)*0.5+1.800*5.700+0.700*1.100
 502 94.190 31.339 125.53 7.50*10.30+8.40*0.10+1.70*2.50 阳台: (3.700*0.600)*0.5+1.800*5.600+0.600*1.10
 503 108.780 36.193 144.97 13.500*6.60+6.000*0.90 阳台: (2.600+2.800)*0.600*0.5+7.500*1.100+6.300*0.70
 501 108.780 35.251 144.03 13.500*6.600+6.000*0.90 阳台: (2.800+2.600)*0.600*0.5+0.70*6.300+1.100*7.50
 502 94.190 30.523 124.71 7.500*10.30+8.40*0.10+1.70*2.50 阳台: (3.70*0.60)*0.5+5.60*1.80+1.100*0.60
 503 112.500 36.456 148.96 7.40*3.10+6.40*3.10+3.40*6.80+7.10*1.30+5.00*4.50 阳台:
 (3.00+3.50+6.30)*0.6*0.5+5.70*1.80+1.10*0.70

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 6.240 0.241 6.48 2.600*2.400
 02 14.040 0.542 14.58 2.700*5.200
 03 20.250 0.781 21.03 5.100*2.700+2.700*2.400
 04 20.250 0.781 21.03 5.100*2.700+2.700*2.400
 05 14.040 0.542 14.58 2.700*5.200
 06 6.240 0.241 6.48 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=27032.48

2) 公用建筑面积分摊系数

$$KB3 = \frac{KB3}{\text{所有分摊 KB3 的套内面积}} = \frac{1067.293}{27663.457} = 0.0385813$$

$$K21 = \frac{\text{套内面积}}{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}} = \frac{13905.6220}{2650.2300 + 0.0000} = 0.0280197$$

$$K22 = \frac{\text{套内面积}}{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}} = \frac{9958.8300}{2966.7670 + 0.0000} = 0.2661186$$

$$K23 = \frac{\text{套内面积}}{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}} = \frac{10392.4900}{532.8250 + 0.0000} = 0.2854722$$

$$K24 = \frac{\text{套内面积}}{\text{套内面积}} = \frac{962.4890}{962.4890} = 0.5535907$$

3. 计算总建筑面积

总建筑面积=28730.69

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3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
设备井	1-2层 1-D轴交1-4轴	1-3层商业
电井	1-33层 8-9轴交G-H轴	西单元1-33层全部
排风井	1层 1-1轴交J-K轴	负一层（高度>2.2M）
进风井	1层 10轴交1-G轴	负一层（高度>2.2M）
空调设备平台	1层 1-2轴交D-E轴	1层（空调外机专用）
空调设备平台	3层 1/1-1轴交D-K轴	3层（空调外机专用, 局部高度<2.1M）
非机动车坡道	1层 18-25轴交K-N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，1-出屋面层住宅40mm。） 2、阳台、连廊、走廊封闭情况、飘窗设计情况：1-33层住宅阳台封闭，4-33层住宅连廊不封闭，2-3层商业走廊不封闭，1-33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。		

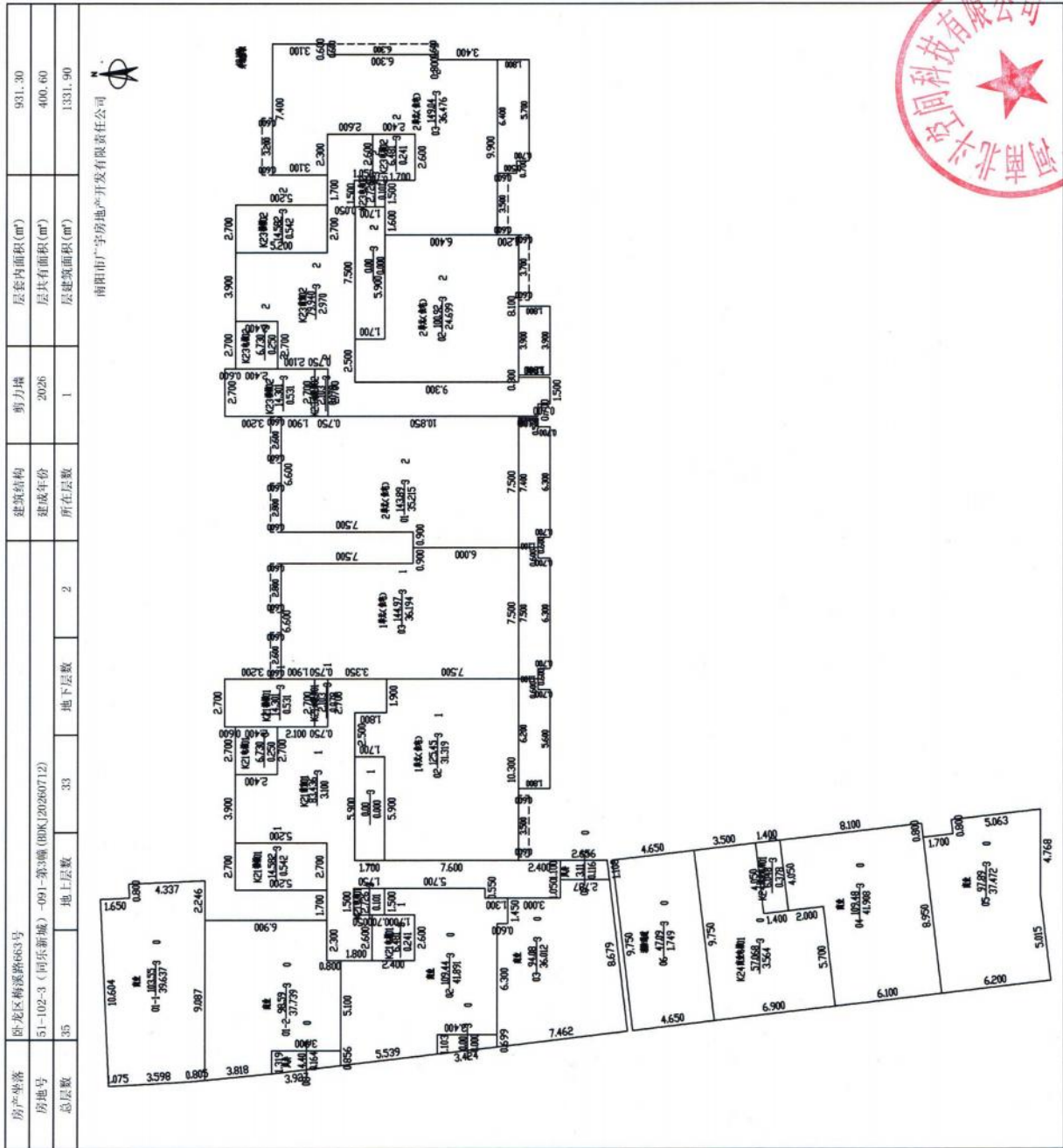
建设单位名称（盖章）：

设计单位名称（盖章）：

经办人签字：

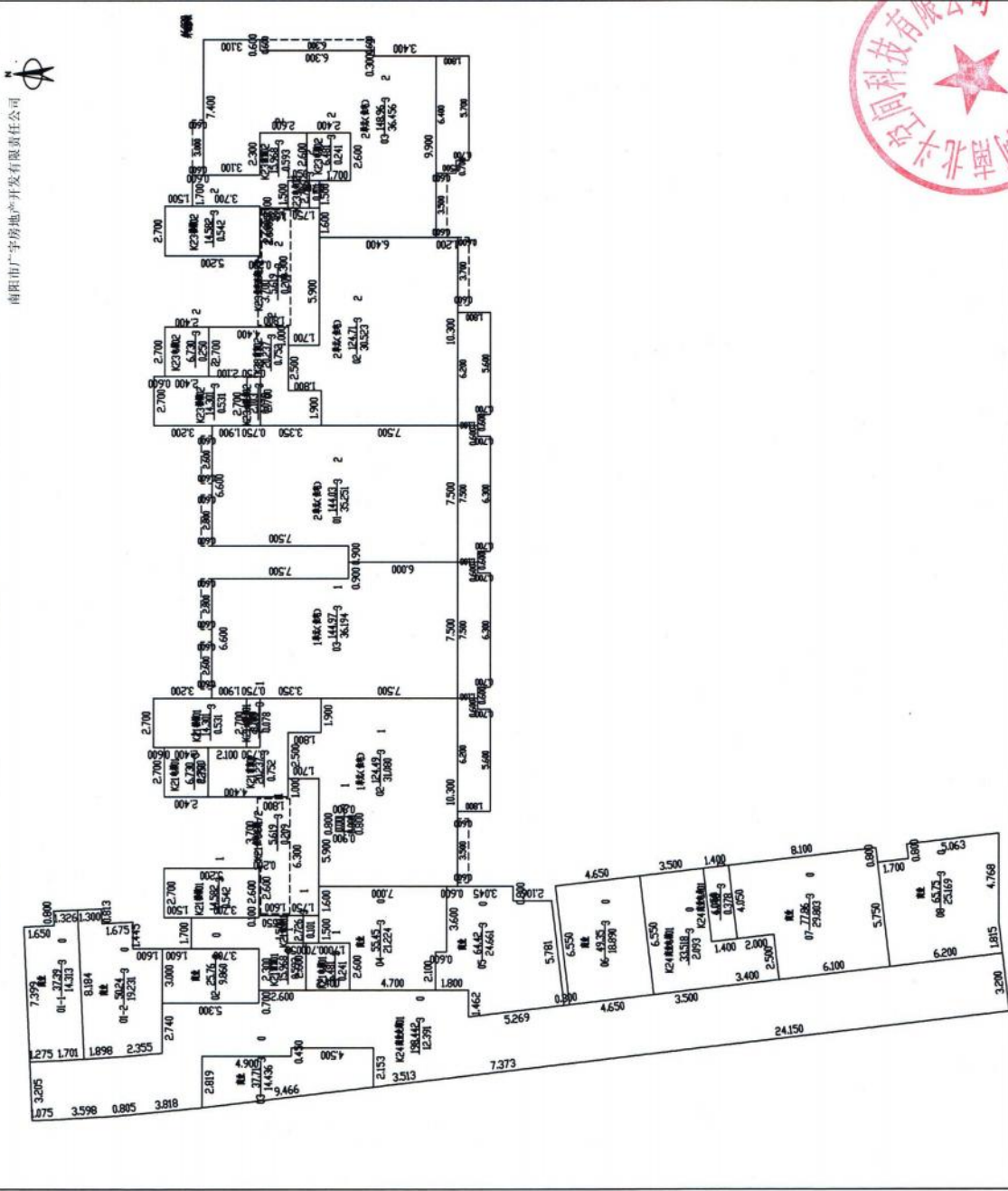
李静

南阳市房产分层图



南阳市房产分层图

房产坐落	卧龙区梅湾路663号				剪力墙	层套内面积(m²)	804.00
房地号	51-102-3 (同乐新城) -091-第3幢(BDK120260712)				建成年份	层共有面积(m²)	347.09
总层数	35	地上层数	33	地下层数	2	层建筑面积(m²)	1151.09

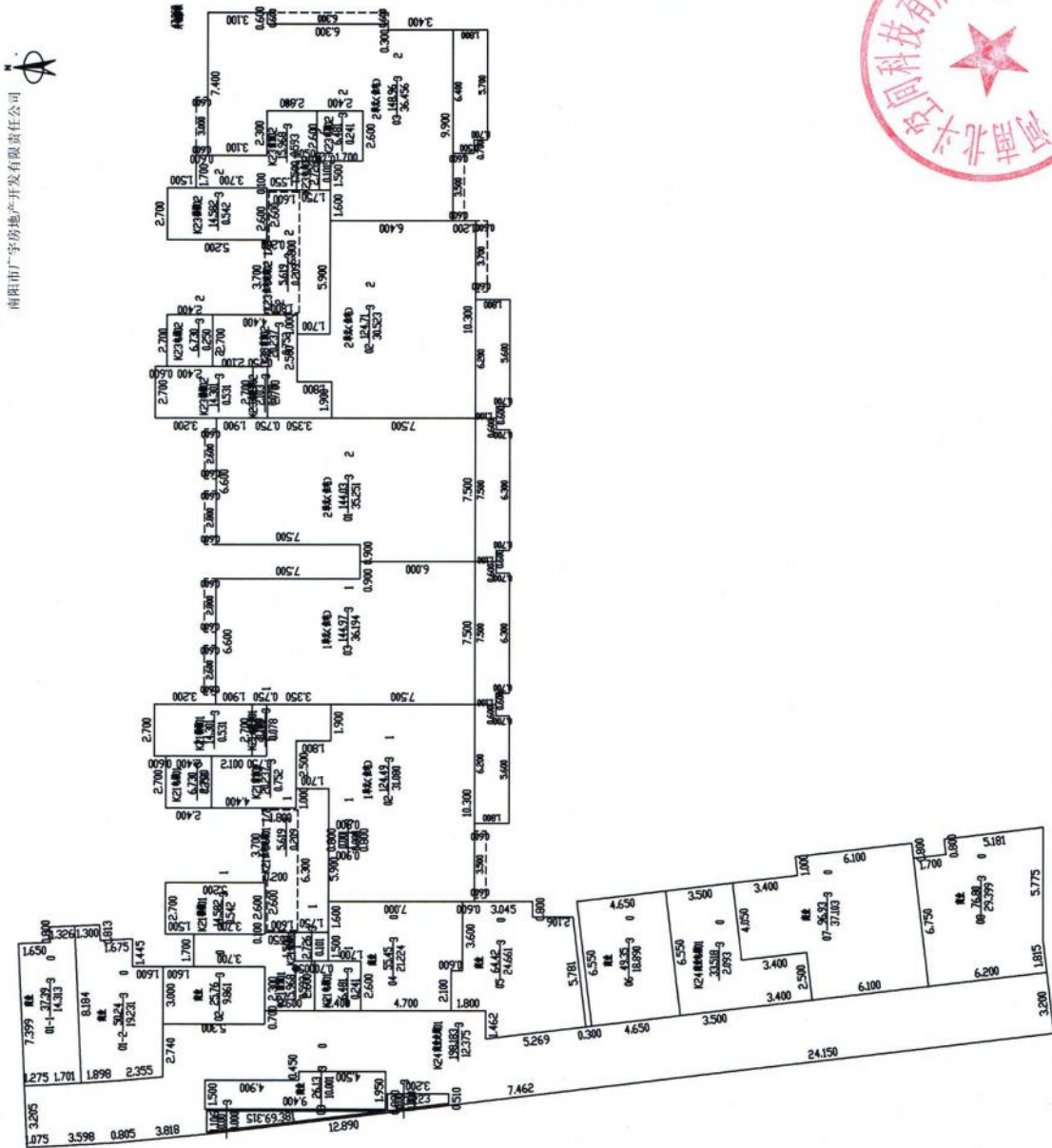


2026年07月15日
审核人：董孝安
制绘人：李卿

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)	815.44
房地号	51-102-3 (同乐新城) -091-第3幢(80K)(20260712)				建成年份	层共有面积(m²)	354.19
总层数	35	地上层数	33	地下层数	2	所在层数	3
						层建筑面积(m²)	1169.63

南阳市广宇房地产开发有限公司



河南北北科技有限公司

比例 1: 200

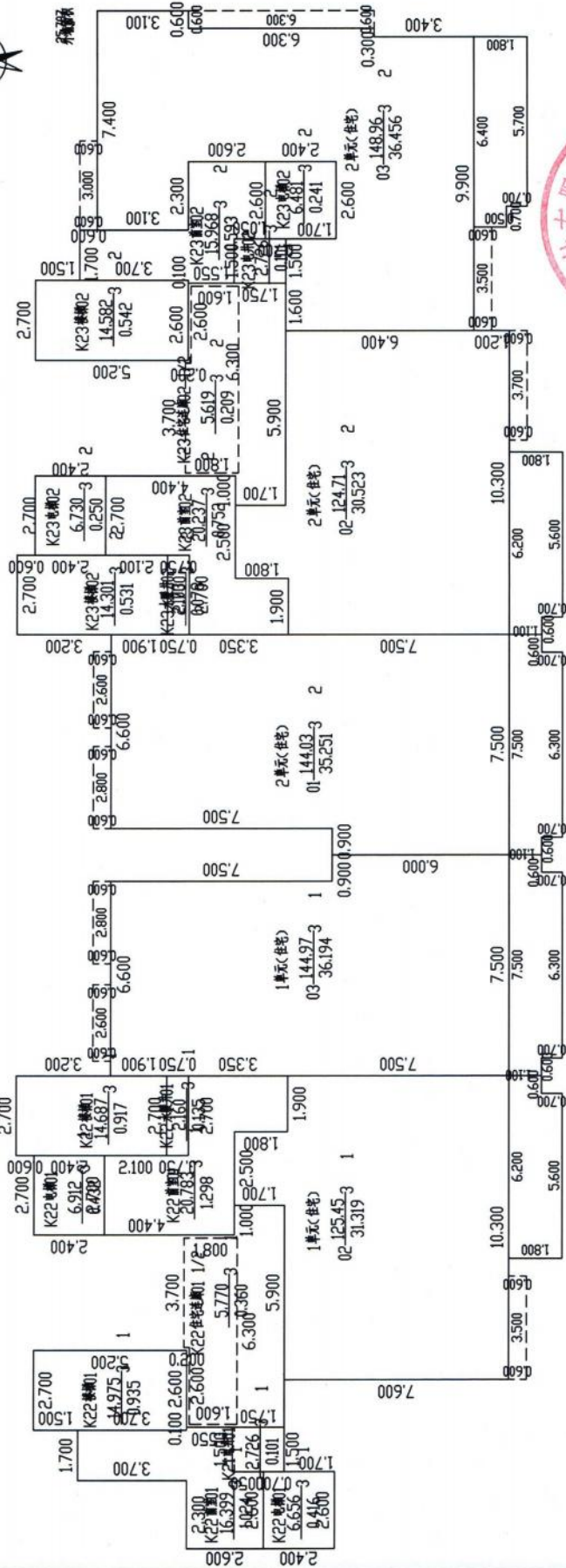
审核人: 董孝安

2026年07月15日
制绘人: 李卿

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)	518.38
房地号	51-102-3（同乐新城）-091-第3幢(BDKJ20260712)				建成年份	层共有面积(m²)	169.74
总层数	35	地上层数	33	地下层数	2	层建筑面积(m²)	688.12

南阳市广宇房地产开发有限公司



2026年07月15日
测绘人: 李帅

审核人: 董孝安

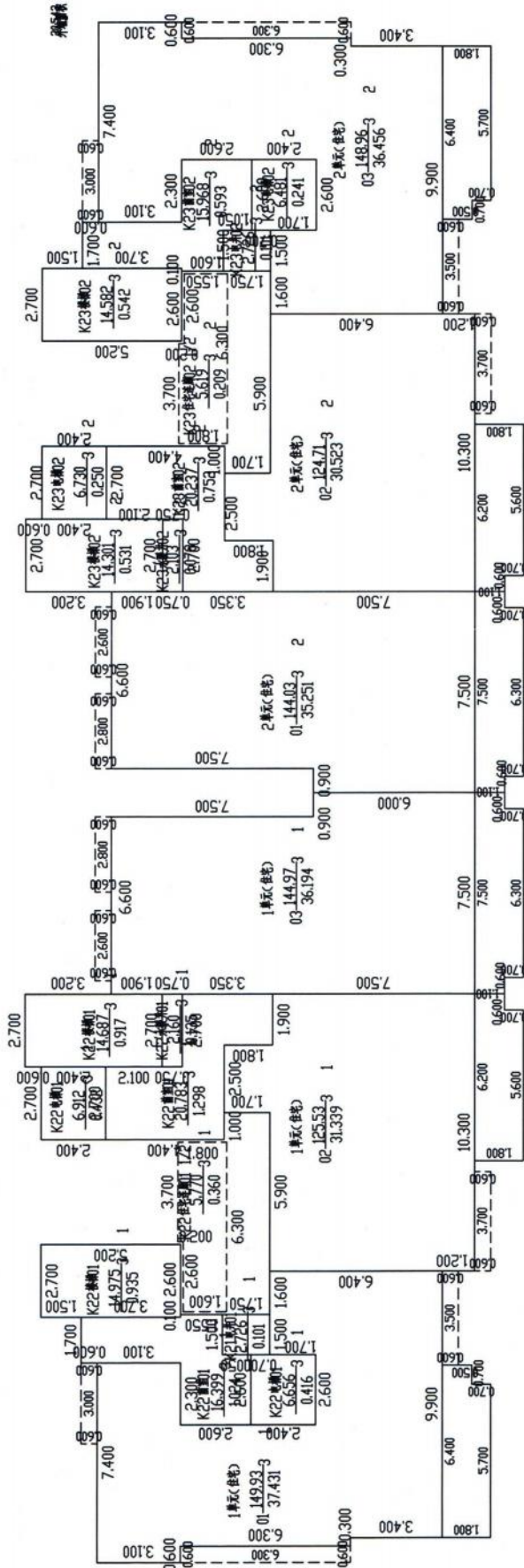
比例 1: 200

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)	630.94
房地号	51-102-3 (同乐新城) -091-第3幢(BDKJ20260712)			建成年份	2026	层共有面积(m²)	207.19
总层数	35	地上层数	33	地下层数	2	层建筑面积(m²)	838.13

南阳市广宇房地产开发有限公司



2026年07月15日
测绘人: 李帅

审核人: 董孝安

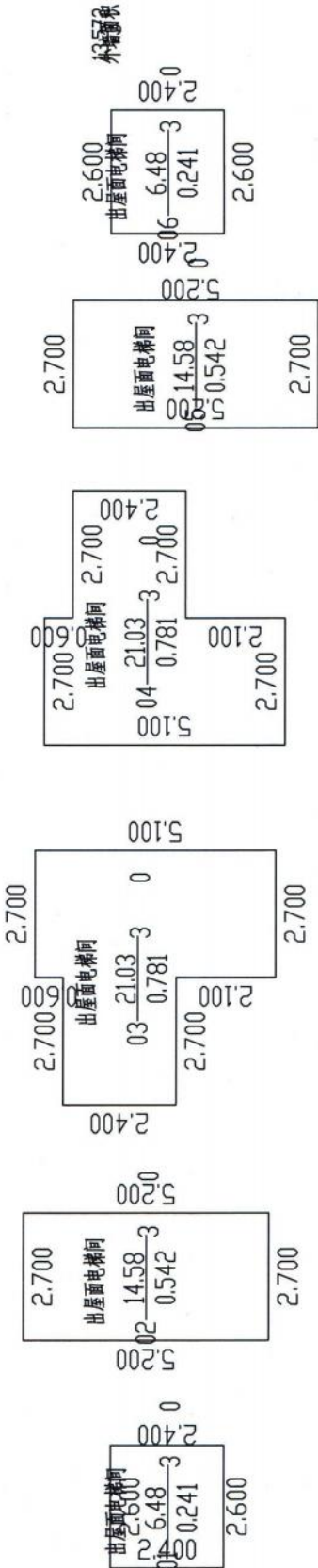
比例 1: 200

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				剪力墙	层套内面积 (m²)	81.06
房地号	51-102-3 (同乐新城) -091-第3幢 (BDKJ20260712)				建成年份	层共有面积 (m²)	3.12
总层数	35	地上层数	33	地下层数	2	层建筑面积 (m²)	84.18

南阳市广宇房产开发有限责任公司



河南北斗空间科技有限公司

比例 1: 200

2026年07月15日
测绘人: 李帅

审核人: 董孝安