南阳市房产面积实测绘报告书

测绘单位自编号：NY20240801

测 绘 类 型：实测绘

房 产 坐 落：明山路以东、规划区间路以北

测 绘 单 位：南阳空间测绘有限公司

建 设 单 位：南阳科创置业有限公司

测 绘 幢 号：魏营社区城中村改造项目（M地块）第1幢

（测绘单位盖章）

2024 年 10 月 30 日

统一社会信用代码

91411300MA47MUY33Q

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'了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　南阳空间测绘有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　郭旭

经营范围　遥感测绘服务，测绘航空摄影、地籍测绘、不动产测绘、海洋测绘、地理信息系统工程、大地测量、工程测量；土地整治规划设计、土地复垦方案编制；景观园林规划设计；测绘仪器、电子产品销售、计算机及辅助设备销售；信息咨询、技术服务；其他测绘地理信息服务。涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营（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）

注册资本　壹佰万圆整

成立日期　2019年11月06日

营业期限　长期

住　　所　河南省南阳市市辖区天洼社区38号

登记机关　南阳市市场监督管理局 411300004557

2019 年 11 月 06 日

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

乙级测绘资质证书（副本）

专业类别：乙级：摄影测量与遥感、工程测量、海洋测绘、界线与不动产测绘、地理信息系统工程。***

单位名称：南阳空间测绘有限公司

注册地址：河南省南阳市市辖区天洼社区38号

法定代表人：郭旭

证书编号：乙测资字41510145

有效期至：2028年5月5日

发证机关（印章）

2023年5月6日

No. 029111

中华人民共和国自然资源部监制

南阳市空间测绘有限公司

咨询电话：0377-63296788

建设单位验收结论

我方本项目负责人杨洋对本房产测绘成果进行验收：

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：无异议

验收人：杨洋

验收日期：2021年10月20日

建设单位：（盖章）

房 屋 状 况 表

<table>
<tr><td>房屋坐落</td><td colspan="3">明山路以东、规划区间路以北</td><td>测绘幢号</td><td colspan="3">第 1 幢</td><td>建成年份</td><td>2024</td></tr>
<tr><td rowspan="2">建设单位（产权人）</td><td rowspan="2">南阳科创置业有限公司</td><td rowspan="2">总层数</td><td rowspan="2">9</td><td>地上层数</td><td>7</td><td rowspan="2">总建筑面积</td><td rowspan="2">3391.41</td><td>套内面积</td><td>2803.63</td></tr>
<tr><td>地下层数</td><td>2</td><td>分摊面积</td><td>587.78</td></tr>
<tr><td colspan="8">房屋规划用途及面积</td><td colspan="5">墙体归属</td></tr>
<tr><td rowspan="9">房屋状况</td><td>规划用途</td><td>建筑结构</td><td>房屋所在层</td><td>面积</td><td>套数</td><td>间数</td><td>墙体所在层</td><td>东</td><td>南</td><td>西</td><td>北</td></tr>
<tr><td>安置住宅</td><td>钢混</td><td>2-7 层</td><td>2886.84</td><td>24</td><td></td><td></td><td>自</td><td>自</td><td>自</td><td>自</td></tr>
<tr><td>便利店</td><td>钢混</td><td>1 层</td><td>57.55</td><td></td><td>1</td><td></td><td>自</td><td>自</td><td>自</td><td>自</td></tr>
<tr><td>楼梯间</td><td>钢混</td><td>屋面层</td><td>30.49</td><td></td><td>3</td><td></td><td>自</td><td>自</td><td>自</td><td>自</td></tr>
<tr><td>养老服务用房</td><td>钢混</td><td>1 层</td><td>416.53</td><td></td><td>1</td><td></td><td>自</td><td>自</td><td>自</td><td>自</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>备注</td><td colspan="10"></td></tr>
</table>

幢分摊说明书

房屋座落	明山路以东、规划区间路以北				
测绘幢号	第 1 幢				
幢套内面积	2803.63	幢共用面积	587.78	幢建筑面积	3391.41
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。					

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	101,102	474.082	1 层配套
功能区 2	201~701，202~702，203~703，204~704，屋面层楼梯间	2917.2344	住宅功能区

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
外墙	外墙	140.7987	140.7987
K20	1 层步梯、1-7 层电井、1 层电梯间、1 层入户大堂、1-7 层水暖	98.8809	103.164
K21	2-7 层步梯、2-7 层电梯间、2-7 层连廊	348.0036	363.0776

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：1-7 层外墙为幢自有墙，结构厚度 0.20m，保温层厚度 0.04m。

分摊关系制定

共用区名称	参摊区域	参摊区域面积
外墙	功能区 1，功能区 2，K20，K21	3250.518
K20	功能区 1，功能区 2	2803.633
K21	功能区 2	2364.714

注：参摊区域面积=共用区的参摊区域内各功能区面积与共用区面积之和

分摊系数

共用区名称	K 系数值	K 系数计算公式
外墙	0.043315777	140.799/(438.919+2364.714+98.881+348.004)
K20	0.036796541	(98.881+4.283)/(438.919+2364.714)
K21	0.153539771	(348.004+15.074)/2364.714

注：共用区 K 系数值=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

（计算书）

房屋坐落	明山路以东、规划区间路以北				
测绘幢号	第 1 幢				
房屋套内面积	2803.63	房屋分摊面积	587.78	房屋总建筑面积	3391.41

注：房屋套内建筑面积为分摊计算后各户室套内面积之和，房屋分摊面积为分摊计算后各户室分摊面积之和，房屋总建筑面积为前两项之和。

功能区 1					
分摊系数计算式			分摊系数值		
（功能区 1*K1(1)+功能区 1*K2(1)）/功能区 1			0.080112317		
单元	户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
无单元	101	7*0.8+12.1*1.55+11.3*1.25+7.4*2	53.28	4.27	57.55
无单元	102	5.6*0.8-((8.8+8.7997)*0.7997/2)+21.2*3.2-(1.2*0.8)+7*0.8+10.4*9.6+7*21.2+12.1*4.8+4.7*2	385.64	30.89	416.53
功能区 2					
分摊系数计算式			分摊系数值		
（功能区 2*K1(1)+功能区 2*K2(1)+功能区 2*K2(2)）/功能区 2			0.233652089		
单元	户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
1 单元	201	9.6*3.4+3.6*1+10.4*3.5+12.2*1.7+0.5*(6.7*0.8+1*6.5991)	99.36	23.22	122.58
1 单元	202	6.7*1.8+3.6*1+8.8*8.4+0.5*(7.0009*0.9995+0.8005*6.4)	95.64	22.35	117.99
1 单元	203	3.6*1+10.6*6.7+8.8*1.7+0.5*(1.8*6.4+(1+1.0005)*0.5991/2)	95.64	22.35	117.99
1 单元	204	3.6*1+10.4*3.5+12.2*1.7+9.6*3.4+0.5*(0.8063*0.0983/2-(1.8027*0.0549/2)+6.9378*1.7126/2+6.6991*1.8008/2)	99.36	23.22	122.58
1 单元	301	9.6*3.4+3.6*1+10.4*3.5+12.2*1.7+0.5*(6.7*0.8+1*6.5991)	99.36	23.22	122.58
1 单元	302	6.7*1.8+3.6*1+8.8*8.4+0.5*(7.0009*0.9995+0.8005*6.4)	95.64	22.35	117.99

1 单元	303	3.6*1+10.6*6.7+8.8*1.7+0.5*(1.8*6.4+(1+1.0005)*0.5991/2)	95.64	22.35	117.99
1 单元	304	3.6*1+10.4*3.5+12.2*1.7+9.6*3.4+0.5*(0.8063*0.0983/2-(1.8027*0.0549/2)+6.9378*1.7126/2+6.6991*1.8008/2)	99.36	23.22	122.58
1 单元	401	9.6*3.4+3.6*1+10.4*3.5+12.2*1.7+0.5*(6.7*0.8+1*6.5991)	99.36	23.22	122.58
1 单元	402	6.7*1.8+3.6*1+8.8*8.4+0.5*(7.0009*0.9995+0.8005*6.4)	95.64	22.35	117.99
1 单元	403	3.6*1+10.6*6.7+8.8*1.7+0.5*(1.8*6.4+(1+1.0005)*0.5991/2)	95.64	22.35	117.99
1 单元	404	3.6*1+10.4*3.5+12.2*1.7+9.6*3.4+0.5*(0.8063*0.0983/2-(1.8027*0.0549/2)+6.9378*1.7126/2+6.6991*1.8008/2)	99.36	23.22	122.58
1 单元	501	9.6*3.4+3.6*1+10.4*3.5+12.2*1.7+0.5*(6.7*0.8+1*6.5991)	99.36	23.22	122.58
1 单元	502	6.7*1.8+3.6*1+8.8*8.4+0.5*(7.0009*0.9995+0.8005*6.4)	95.64	22.35	117.99
1 单元	503	3.6*1+10.6*6.7+8.8*1.7+0.5*(1.8*6.4+(1+1.0005)*0.5991/2)	95.64	22.35	117.99
1 单元	504	3.6*1+10.4*3.5+12.2*1.7+9.6*3.4+0.5*(0.8063*0.0983/2-(1.8027*0.0549/2)+6.9378*1.7126/2+6.6991*1.8008/2)	99.36	23.22	122.58
1 单元	601	9.6*3.4+3.6*1+10.4*3.5+12.2*1.7+0.5*(6.7*0.8+1*6.5991)	99.36	23.22	122.58
1 单元	602	6.7*1.8+3.6*1+8.8*8.4+0.5*(7.0009*0.9995+0.8005*6.4)	95.64	22.35	117.99
1 单元	603	3.6*1+10.6*6.7+8.8*1.7+0.5*(1.8*6.4+(1+1.0005)*0.5991/2)	95.64	22.35	117.99
1 单元	604	3.6*1+10.4*3.5+12.2*1.7+9.6*3.4+0.5*(0.8063*0.0983/2-(1.8027*0.0549/2)+6.9378*1.7126/2+6.6991*1.8008/2)	99.36	23.22	122.58
1 单元	701	9.6*3.4+3.6*1+10.4*3.5+12.2*1.7+0.5*(6.7*0.8+1*6.5991)	99.36	23.22	122.58
1 单元	702	6.7*1.8+3.6*1+8.8*8.4+0.5*(7.0009*0.9995+0.8005*6.4)	95.64	22.35	117.99
1 单元	703	3.6*1+10.6*6.7+8.8*1.7+0.5*(1.8*6.4+(1+1.0005)*0.5991/2)	95.64	22.35	117.99

1 单元	704	3.6*1+10.4*3.5+12.2*1.7+9.6*3.4+0.5*(0.8063*0.0983/2-(1.8027*0.0549/2)+6.9378*1.7126/2+6.6991*1.8008/2)	99.36	23.22	122.58
无单元	楼梯间	2.4*2.4	5.76	1.35	7.11
无单元	楼梯间	5.1*2.7	13.77	3.22	16.99
无单元	楼梯间	2.3*2.25	5.18	1.21	6.39

房屋共用部位设计说明表

房屋坐落：明山路以东、规划区间路以北魏营社区城中村改造项目（M地块）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
便利店	1层	整个小区
养老服务用房	1层	整个小区
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
外墙设计厚度说明：1-7层外墙为幢自有墙，结构厚度0.20m，保温层厚度0.04m。 阳台封闭情况：本幢楼阳台为不封闭阳台。		
备注：		

建设单位名称（盖章）：

经办人签字：

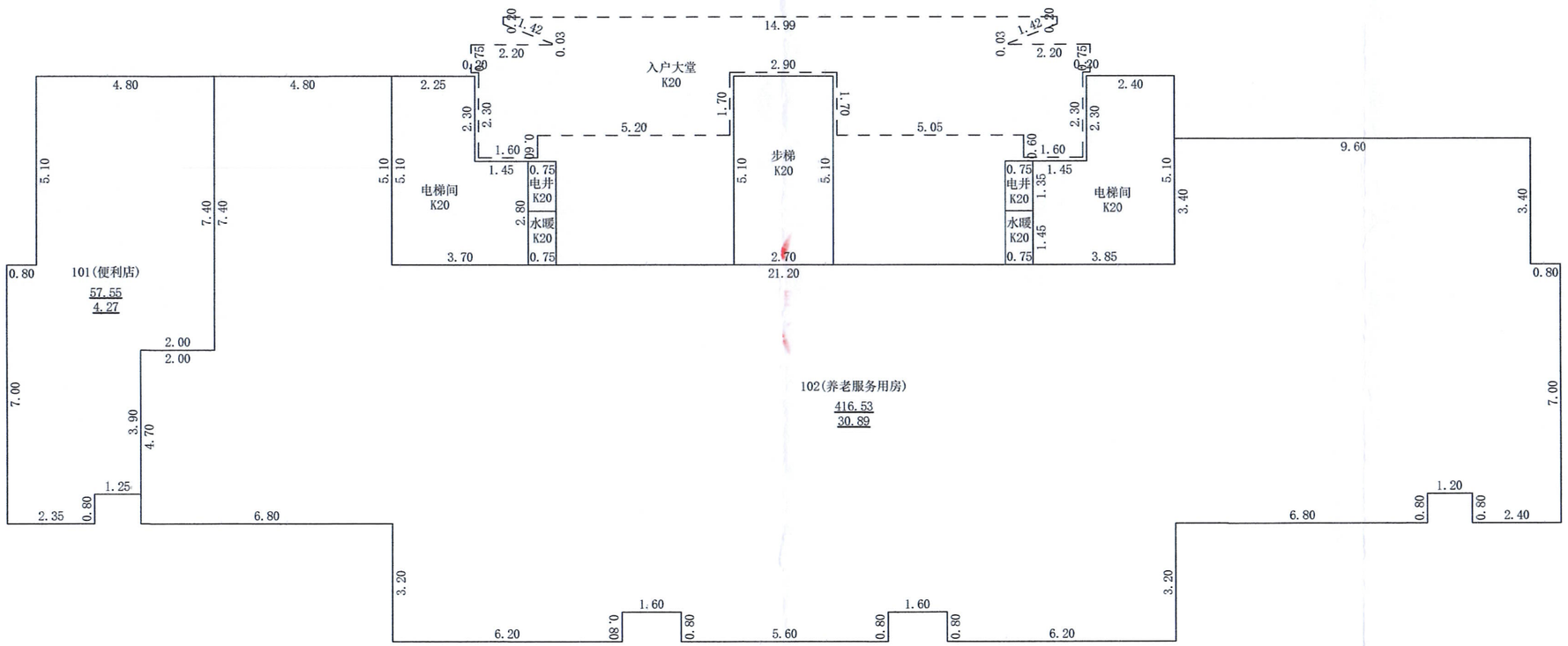
设计单位名称（盖章）：

房产分层平面图

房产坐落	明山路以东、规划区间路以北					建筑结构	钢筋混凝土	层套内面积(㎡)	438.919
幢　号	第1幢					建成年份	2024	层共有面积(㎡)	93.587
总层数	9	地上层数	7	地下层数	2	所在层数	1层	层建筑面积(㎡)	532.51

南阳科创置业有限公司

N



2024年10月30日

测绘人：徐 攀　　审核人：戴 帅

1：150

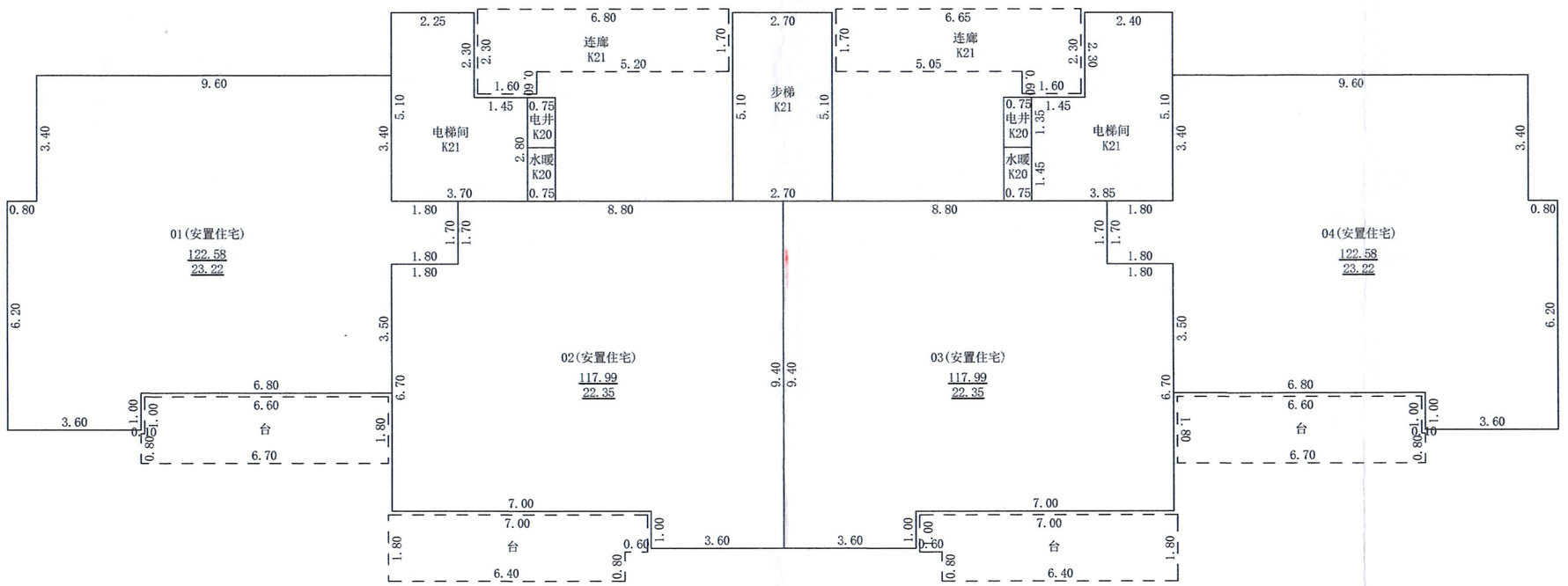
南阳空间测绘有限公司

房产分层平面图

房产坐落	明山路以东、规划区间路以北					建筑结构	钢筋混凝土	层套内面积(㎡)	390.002
幢　号	第1幢					建成年份	2024	层共有面积(㎡)	81.510
总层数	9	地上层数	7	地下层数	2	所在层数	2-7层	层建筑面积(㎡)	471.51

南阳科创置业有限公司

N



2024年10月30日

测绘人：徐 攀　　审核人：戴 帅

1：150

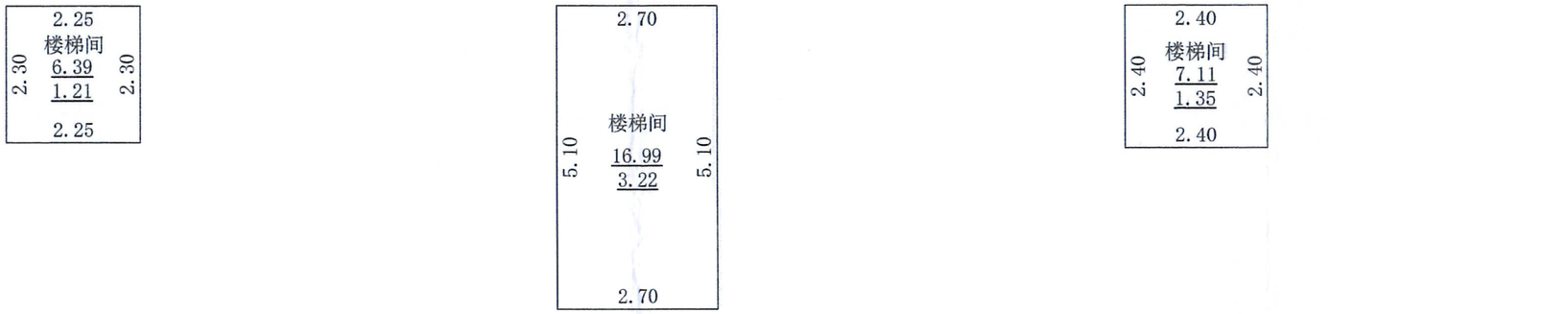
南阳空间测绘有限公司

房产分层平面图

房产坐落	明山路以东、规划区间路以北					建筑结构	钢筋混凝土	层套内面积(㎡)	24.705
幢　号	第1幢					建成年份	2024	层共有面积(㎡)	5.037
总层数	9	地上层数	7	地下层数	2	所在层数	屋面层	层建筑面积(㎡)	29.74

南阳科创置业有限公司

N



2024年10月30日

测绘人：徐 攀　　审核人：戴 帅

1：100

南阳空间测绘有限公司