

# 南阳市房产面积预测绘报告书

测绘单位自编号： HTX/CF20240424-5

测绘类型： 房屋面积预测绘

房屋坐落： 两相路以南、新东路以西、汉城河以东

测绘单位： 河南恒泰祥房地产评估测量有限公司

建设单位： 南阳永安雅居房地产开发有限公司

测绘幢号： 宛城区汉冶街道办事处蔡庄社区尚庄村城中村项目  
(尚城雅居)S3 地块第 5 幢

河南恒泰祥房地产评估测量有限公司

2024年8月1日

# 目 录

- 1、测绘单位营业执照、资质证书，咨询电话
- 2、委托方验收结论
- 3、房屋状况表
- 4、幢分摊说明书
- 5、面积计算书
- 6、房屋共用部位设计说明表
- 7、房产分层图



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



No. 032312

中华人民共和国自然资源部监制

联系电话： 0377-63176026

## 建设单位验收结论

我方已按照《房产测量规范》《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，组织我方项目负责人 张岩 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网上办事大厅明示。

验收结论：数据合格

验收人：张岩

验收日期：2024年8月1日

南阳永安雅居房地产开发有限公司



# 房屋状况表

房屋坐落	宛城区两相路以南、新东路以西、汉城河以东			测绘幢号	55-106-2 宛城区汉冶街道办事处蔡庄社区尚庄村城中村项目(尚城雅居)S3 地块 041 第 5 幢			建成年份				
建设单位 (产权人)	南阳永安雅居房地产开发有限 公司	总层数	34	地上层数	32	总建筑面 积	14020.61	套内面积	10665.79			
				地下层数	2			分摊面积	3354.82			
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	
	出屋面步梯	钢混	出屋面层	39.78		2	出屋面层	共	共	共	共	
	风井	钢混	1	3.87		1	1	共	共	共	共	
	物业管理用房	钢混	1	16.92		4	1	共	共	共	共	
	住宅	钢混	1~32	13960.04	128		1~32	共	共	共	共	
备注												

测绘人：吴舒雅

校核人：叶明旭

日期：2024年8月1日



# 幢分摊说明书

房屋坐落	宛城区两相路以南、新东路以西、汉城河以东				
测绘幢号	55-106-2 宛城区汉冶街道办事处蔡庄社区尚庄村城中村项目（尚城雅居）S3 地块 041 第 5 幢				
幢套内面积	10665.79	房屋共用面积	3354.82	房屋总建筑面积	14020.61
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。					
<b>功能区划分</b>					
功能区名称	功能区户室	功能区面积	功能区描述		
功能区 1	105、3201、3202	41.740	出屋面层、风井		
功能区 2	101~104、1-101~1-3204	10624.052	1 单元住宅功能区、物业管理用房		
<b>共用区划分</b>					
共用区名称	共用区户室	共用区面积	参与下级分摊面积		
K20 分摊	地上外半墙	610.573	610.573		
K21 分摊	核心筒	2744.680	2869.460		
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：1~32 层外墙结构厚度为 200mm，保温层厚度为 35mm。					
<b>分摊关系制定</b>					
共用区名称	参摊区域	参摊区域面积			
K20 分摊	功能区 1~功能区 2、K21	13410.472			
K21 分摊	功能区 2	10624.052			
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					
<b>分摊系数</b>					
共用区名称	K 系数值	K 系数计算公式			
K20 分摊	0.045530	$610.573/13410.472$			
K21 分摊	0.270091	$2869.460/10624.052$			
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

房屋坐落	宛城区两相路以南、新东路以西、汉城河以东				
测绘幢号	55-106-2 宛城区汉冶街道办事处蔡庄社区尚庄村城中村项目（尚城雅居）S3 地块 041 第 5 幢				
房屋套内面积	10665.79	房屋分摊面积	3354.82	房屋总建筑面积	14020.61
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。					
<b>功能区 1</b>					
分摊系数计算式			分摊系数值		
K1+K20 分摊			0.04553		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积	
105	$1.0000 \times 3.7000$	3.700	0.169	3.87	
3201	$2.7000 \times 5.0000 + 2.4000 \times 2.4000$	19.260	0.877	20.14	
3202	$5.0000 \times 2.7000 + 2.4000 \times 2.2000$	18.780	0.855	19.64	
合计		41.740	1.901	43.65	
<b>功能区 2</b>					
分摊系数计算式			分摊系数值		
K1+K20+K21 分摊			0.315621		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积	
101	$1.1000 \times 2.3000$	2.530	0.799	3.33	
102	$1.3000 \times 3.0000$	3.900	1.231	5.13	
103	$1.3000 \times 3.0000$	3.900	1.231	5.13	
104	$1.1000 \times 2.3000$	2.530	0.799	3.33	
1-1-01	$3.3000 \times 9.1000 + 7.9000 \times 6.8000 + (5.3650 \times 1.7650 + 1.0650 \times 0.6000) \times 0.5$	88.804	28.028	116.83	
1-1-02	$5.1000 \times 6.4000 + 2.3000 \times 5.3000 + 4.1000 \times 0.2000 + 2.5000 \times 1.4000 + (5.8000 \times 1.7650) \times 0.5$	54.269	17.129	71.40	
1-1-03	$6.4000 \times 5.1000 + 5.3000 \times 2.3000 + 1.6000 \times 2.5000 + 0.2000 \times 1.6000 + (5.8000 \times 1.7650) \times 0.5$	54.269	17.129	71.40	
1-1-04	$7.9000 \times 10.1000 + 1.2000 \times 3.3000 + (1.7650 \times 5.3650 + 0.6000 \times 1.0650) \times 0.5$	88.804	28.028	116.83	
1-2-01	$3.3000 \times 9.1000 + 7.9000 \times 6.8000 + (5.3650 \times 1.7650 + 1.0650 \times 0.6000) \times 0.5$	88.804	28.028	116.83	
1-2-02	$6.9000 \times 9.6000 + 4.1000 \times 0.7000 + 2.5000 \times 1.4000 + (5.8000 \times 1.7650) \times 0.5$	77.729	24.533	102.26	

1-2-03	$9.6000*6.9000+2.1000*2.5000+0.7000*1.6000+(5.8000*1.7650)*0.5$	77.729	24.533	102.26
1-2-04	$7.9000*10.1000+1.2000*3.3000+(1.7650*5.3650+0.6000*1.0650)*0.5$	88.804	28.028	116.83
1-3-01	$3.3000*9.1000+7.9000*6.8000+(5.3650*1.7650+1.0650*0.6000)*0.5$	88.804	28.028	116.83
1-3-02	$6.9000*9.6000+4.1000*0.7000+2.5000*1.4000+(5.8000*1.7650)*0.5$	77.729	24.533	102.26
1-3-03	$9.6000*6.9000+2.1000*2.5000+0.7000*1.6000+(5.8000*1.7650)*0.5$	77.729	24.533	102.26
1-3-04	$7.9000*10.1000+1.2000*3.3000+(1.7650*5.3650+0.6000*1.0650)*0.5$	88.804	28.028	116.83
1-4-01	$3.3000*9.1000+7.9000*6.8000+(5.3650*1.7650+1.0650*0.6000)*0.5$	88.804	28.028	116.83
1-4-02	$6.9000*9.6000+4.1000*0.7000+2.5000*1.4000+(5.8000*1.7650)*0.5$	77.729	24.533	102.26
1-4-03	$9.6000*6.9000+2.1000*2.5000+0.7000*1.6000+(5.8000*1.7650)*0.5$	77.729	24.533	102.26
1-4-04	$7.9000*10.1000+1.2000*3.3000+(1.7650*5.3650+0.6000*1.0650)*0.5$	88.804	28.028	116.83
1-5-01	$3.3000*9.1000+7.9000*6.8000+(5.3650*1.7650+1.0650*0.6000)*0.5$	88.804	28.028	116.83
1-5-02	$6.9000*9.6000+4.1000*0.7000+2.5000*1.4000+(5.8000*1.7650)*0.5$	77.729	24.533	102.26
1-5-03	$9.6000*6.9000+2.1000*2.5000+0.7000*1.6000+(5.8000*1.7650)*0.5$	77.729	24.533	102.26
1-5-04	$7.9000*10.1000+1.2000*3.3000+(1.7650*5.3650+0.6000*1.0650)*0.5$	88.804	28.028	116.83
1-6-01	$3.3000*9.1000+7.9000*6.8000+(5.3650*1.7650+1.0650*0.6000)*0.5$	88.804	28.028	116.83
1-6-02	$6.9000*9.6000+4.1000*0.7000+2.5000*1.4000+(5.8000*1.7650)*0.5$	77.729	24.533	102.26
1-6-03	$9.6000*6.9000+2.1000*2.5000+0.7000*1.6000+(5.8000*1.7650)*0.5$	77.729	24.533	102.26
1-6-04	$7.9000*10.1000+1.2000*3.3000+(1.7650*5.3650+0.6000*1.0650)*0.5$	88.804	28.028	116.83
1-7-01	$3.3000*9.1000+7.9000*6.8000+(5.3650*1.7650+1.0650*0.6000)*0.5$	88.804	28.028	116.83
1-7-02	$6.9000*9.6000+4.1000*0.7000+2.5000*1.4000+(5.8000*1.7650)*0.5$	77.729	24.533	102.26
1-7-03	$9.6000*6.9000+2.1000*2.5000+0.7000*1.6000+(5.8000*1.7650)*0.5$	77.729	24.533	102.26
1-7-04	$7.9000*10.1000+1.2000*3.3000+(1.7650*5.3650+0.6000*1.0650)*0.5$	88.804	28.028	116.83



1-13-03	$9.6000*6.9000+2.1000*2.5000+0.7000*1.6000$ $+(5.8000*1.7650)*0.5$	77.729	24.533	102.26
1-13-04	$7.9000*10.1000+1.2000*3.3000+(1.7650*5.36$ $50+0.6000*1.0650)*0.5$	88.804	28.028	116.83
1-14-01	$3.3000*9.1000+7.9000*6.8000+(5.3650*1.765$ $0+1.0650*0.6000)*0.5$	88.804	28.028	116.83
1-14-02	$6.9000*9.6000+4.1000*0.7000+2.5000*1.4000$ $+(5.8000*1.7650)*0.5$	77.729	24.533	102.26
1-14-03	$9.6000*6.9000+2.1000*2.5000+0.7000*1.6000$ $+(5.8000*1.7650)*0.5$	77.729	24.533	102.26
1-14-04	$7.9000*10.1000+1.2000*3.3000+(1.7650*5.36$ $50+0.6000*1.0650)*0.5$	88.804	28.028	116.83
1-15-01	$3.3000*9.1000+7.9000*6.8000+(5.3650*1.765$ $0+1.0650*0.6000)*0.5$	88.804	28.028	116.83
1-15-02	$6.9000*9.6000+4.1000*0.7000+2.5000*1.4000$ $+(5.8000*1.7650)*0.5$	77.729	24.533	102.26
1-15-03	$9.6000*6.9000+2.1000*2.5000+0.7000*1.6000$ $+(5.8000*1.7650)*0.5$	77.729	24.533	102.26
1-15-04	$7.9000*10.1000+1.2000*3.3000+(1.7650*5.36$ $50+0.6000*1.0650)*0.5$	88.804	28.028	116.83
1-16-01	$3.3000*9.1000+7.9000*6.8000+(5.3650*1.765$ $0+1.0650*0.6000)*0.5$	88.804	28.028	116.83
1-16-02	$6.9000*9.6000+4.1000*0.7000+2.5000*1.4000$ $+(5.8000*1.7650)*0.5$	77.729	24.533	102.26
1-16-03	$9.6000*6.9000+2.1000*2.5000+0.7000*1.6000$ $+(5.8000*1.7650)*0.5$	77.729	24.533	102.26
1-16-04	$7.9000*10.1000+1.2000*3.3000+(1.7650*5.36$ $50+0.6000*1.0650)*0.5$	88.804	28.028	116.83
1-17-01	$3.3000*9.1000+7.9000*6.8000+(5.3650*1.765$ $0+1.0650*0.6000)*0.5$	88.804	28.028	116.83
1-17-02	$6.9000*9.6000+4.1000*0.7000+2.5000*1.4000$ $+(5.8000*1.7650)*0.5$	77.729	24.533	102.26
1-17-03	$9.6000*6.9000+2.1000*2.5000+0.7000*1.6000$ $+(5.8000*1.7650)*0.5$	77.729	24.533	102.26
1-17-04	$7.9000*10.1000+1.2000*3.3000+(1.7650*5.36$ $50+0.6000*1.0650)*0.5$	88.804	28.028	116.83
1-18-01	$3.3000*9.1000+7.9000*6.8000+(5.3650*1.765$ $0+1.0650*0.6000)*0.5$	88.804	28.028	116.83
1-18-02	$6.9000*9.6000+4.1000*0.7000+2.5000*1.4000$ $+(5.8000*1.7650)*0.5$	77.729	24.533	102.26
1-18-03	$9.6000*6.9000+2.1000*2.5000+0.7000*1.6000$ $+(5.8000*1.7650)*0.5$	77.729	24.533	102.26
1-18-04	$7.9000*10.1000+1.2000*3.3000+(1.7650*5.36$ $50+0.6000*1.0650)*0.5$	88.804	28.028	116.83



1-24-03	$9.6000*6.9000+2.1000*2.5000+0.7000*1.6000+(5.8000*1.7650)*0.5$	77.729	24.533	102.26
1-24-04	$7.9000*10.1000+1.2000*3.3000+(1.7650*5.3650+0.6000*1.0650)*0.5$	88.804	28.028	116.83
1-25-01	$3.3000*9.1000+7.9000*6.8000+(5.3650*1.7650+1.0650*0.6000)*0.5$	88.804	28.028	116.83
1-25-02	$6.9000*9.6000+4.1000*0.7000+2.5000*1.4000+(5.8000*1.7650)*0.5$	77.729	24.533	102.26
1-25-03	$9.6000*6.9000+2.1000*2.5000+0.7000*1.6000+(5.8000*1.7650)*0.5$	77.729	24.533	102.26
1-25-04	$7.9000*10.1000+1.2000*3.3000+(1.7650*5.3650+0.6000*1.0650)*0.5$	88.804	28.028	116.83
1-26-01	$3.3000*9.1000+7.9000*6.8000+(5.3650*1.7650+1.0650*0.6000)*0.5$	88.804	28.028	116.83
1-26-02	$6.9000*9.6000+4.1000*0.7000+2.5000*1.4000+(5.8000*1.7650)*0.5$	77.729	24.533	102.26
1-26-03	$9.6000*6.9000+2.1000*2.5000+0.7000*1.6000+(5.8000*1.7650)*0.5$	77.729	24.533	102.26
1-26-04	$7.9000*10.1000+1.2000*3.3000+(1.7650*5.3650+0.6000*1.0650)*0.5$	88.804	28.028	116.83
1-27-01	$3.3000*9.1000+7.9000*6.8000+(5.3650*1.7650+1.0650*0.6000)*0.5$	88.804	28.028	116.83
1-27-02	$6.9000*9.6000+4.1000*0.7000+2.5000*1.4000+(5.8000*1.7650)*0.5$	77.729	24.533	102.26
1-27-03	$9.6000*6.9000+2.1000*2.5000+0.7000*1.6000+(5.8000*1.7650)*0.5$	77.729	24.533	102.26
1-27-04	$7.9000*10.1000+1.2000*3.3000+(1.7650*5.3650+0.6000*1.0650)*0.5$	88.804	28.028	116.83
1-28-01	$3.3000*9.1000+7.9000*6.8000+(5.3650*1.7650+1.0650*0.6000)*0.5$	88.804	28.028	116.83
1-28-02	$6.9000*9.6000+4.1000*0.7000+2.5000*1.4000+(5.8000*1.7650)*0.5$	77.729	24.533	102.26
1-28-03	$9.6000*6.9000+2.1000*2.5000+0.7000*1.6000+(5.8000*1.7650)*0.5$	77.729	24.533	102.26
1-28-04	$7.9000*10.1000+1.2000*3.3000+(1.7650*5.3650+0.6000*1.0650)*0.5$	88.804	28.028	116.83
1-29-01	$3.3000*9.1000+7.9000*6.8000+(5.3650*1.7650+1.0650*0.6000)*0.5$	88.804	28.028	116.83
1-29-02	$6.9000*9.6000+4.1000*0.7000+2.5000*1.4000+(5.8000*1.7650)*0.5$	77.729	24.533	102.26
1-29-03	$9.6000*6.9000+2.1000*2.5000+0.7000*1.6000+(5.8000*1.7650)*0.5$	77.729	24.533	102.26
1-29-04	$7.9000*10.1000+1.2000*3.3000+(1.7650*5.3650+0.6000*1.0650)*0.5$	88.804	28.028	116.83

1-30-01	$3.3000 \times 9.1000 + 7.9000 \times 6.8000 + (5.3650 \times 1.7650 + 1.0650 \times 0.6000) \times 0.5$	88.804	28.028	116.83
1-30-02	$6.9000 \times 9.6000 + 4.1000 \times 0.7000 + 2.5000 \times 1.4000 + (5.8000 \times 1.7650) \times 0.5$	77.729	24.533	102.26
1-30-03	$9.6000 \times 6.9000 + 2.1000 \times 2.5000 + 0.7000 \times 1.6000 + (5.8000 \times 1.7650) \times 0.5$	77.729	24.533	102.26
1-30-04	$7.9000 \times 10.1000 + 1.2000 \times 3.3000 + (1.7650 \times 5.3650 + 0.6000 \times 1.0650) \times 0.5$	88.804	28.028	116.83
1-31-01	$3.3000 \times 9.1000 + 7.9000 \times 6.8000 + (5.3650 \times 1.7650 + 1.0650 \times 0.6000) \times 0.5$	88.804	28.028	116.83
1-31-02	$6.9000 \times 9.6000 + 4.1000 \times 0.7000 + 2.5000 \times 1.4000 + (5.8000 \times 1.7650) \times 0.5$	77.729	24.533	102.26
1-31-03	$9.6000 \times 6.9000 + 2.1000 \times 2.5000 + 0.7000 \times 1.6000 + (5.8000 \times 1.7650) \times 0.5$	77.729	24.533	102.26
1-31-04	$7.9000 \times 10.1000 + 1.2000 \times 3.3000 + (1.7650 \times 5.3650 + 0.6000 \times 1.0650) \times 0.5$	88.804	28.028	116.83
1-32-01	$3.3000 \times 9.1000 + 7.9000 \times 6.8000 + (5.3650 \times 1.7650 + 1.0650 \times 0.6000) \times 0.5$	88.804	28.028	116.83
1-32-02	$6.9000 \times 9.6000 + 4.1000 \times 0.7000 + 2.5000 \times 1.4000 + (5.8000 \times 1.7650) \times 0.5$	77.729	24.533	102.26
1-32-03	$9.6000 \times 6.9000 + 2.1000 \times 2.5000 + 0.7000 \times 1.6000 + (5.8000 \times 1.7650) \times 0.5$	77.729	24.533	102.26
1-32-04	$7.9000 \times 10.1000 + 1.2000 \times 3.3000 + (1.7650 \times 5.3650 + 0.6000 \times 1.0650) \times 0.5$	88.804	28.028	116.83
合计		10624.052	3515.156	13976.96



## 房屋共用部位设计说明表

房屋坐落： 两相路以南、新东路以西、汉城河以东宛城区汉冶街道办事处蔡庄社区尚庄城中村项目(尚城雅居)S3地块第5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
步梯1~2、电梯1~2、水井1~2、电井1~2	1~32层	1层物业管理用房、1~32层住宅
前室1~2、连廊	2~32层	
门厅、大堂	1层	
外墙设计厚度说明:1~32层外墙结构厚度为200mm, 保温层厚度为35mm。 阳台封闭情况说明: 阳台不封闭。		
备注:		

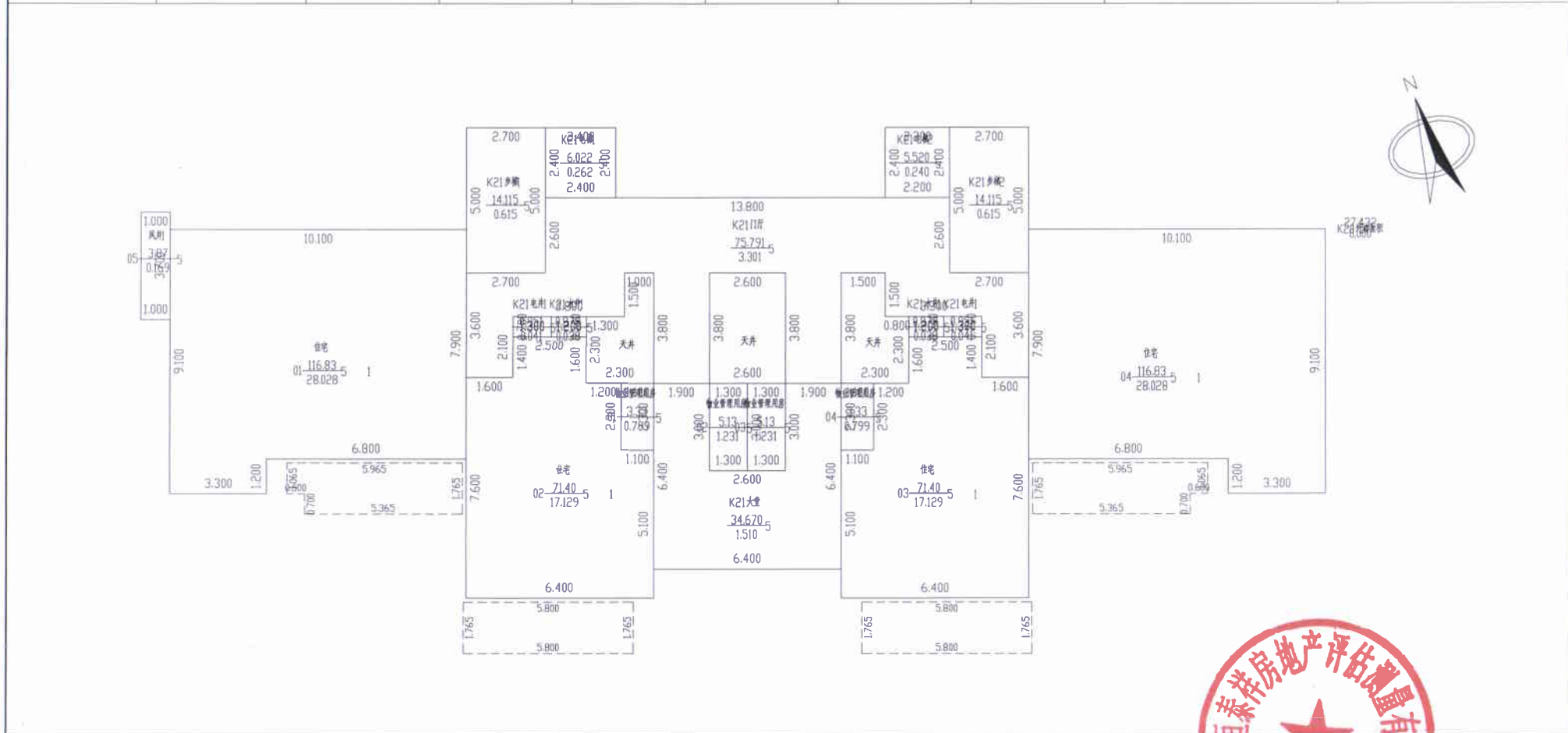
南阳永安雅居房地产开发有限公司 (盖章)



经办人签字: *张莹*

# 南阳市房产分层图

房产坐落	宛城区两相路以南、新东路以西、汉城河以东				建筑结构	钢混	套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	302.706	
房地号	55-106-2宛城区汉冶街道办事处蔡庄社区尚庄村城中村项目 (尚城雅居) S3地块-041-第5幢				建成年份		共有分摊面积(m <sup>2</sup> )	94.543	
总层数	34	地上层数	32	地下层数	2	所在层数	1	产权面积(m <sup>2</sup> )	397.25



2024年08月01日

比例 1: 200

河南恒泰祥房地产评估测量有限公司

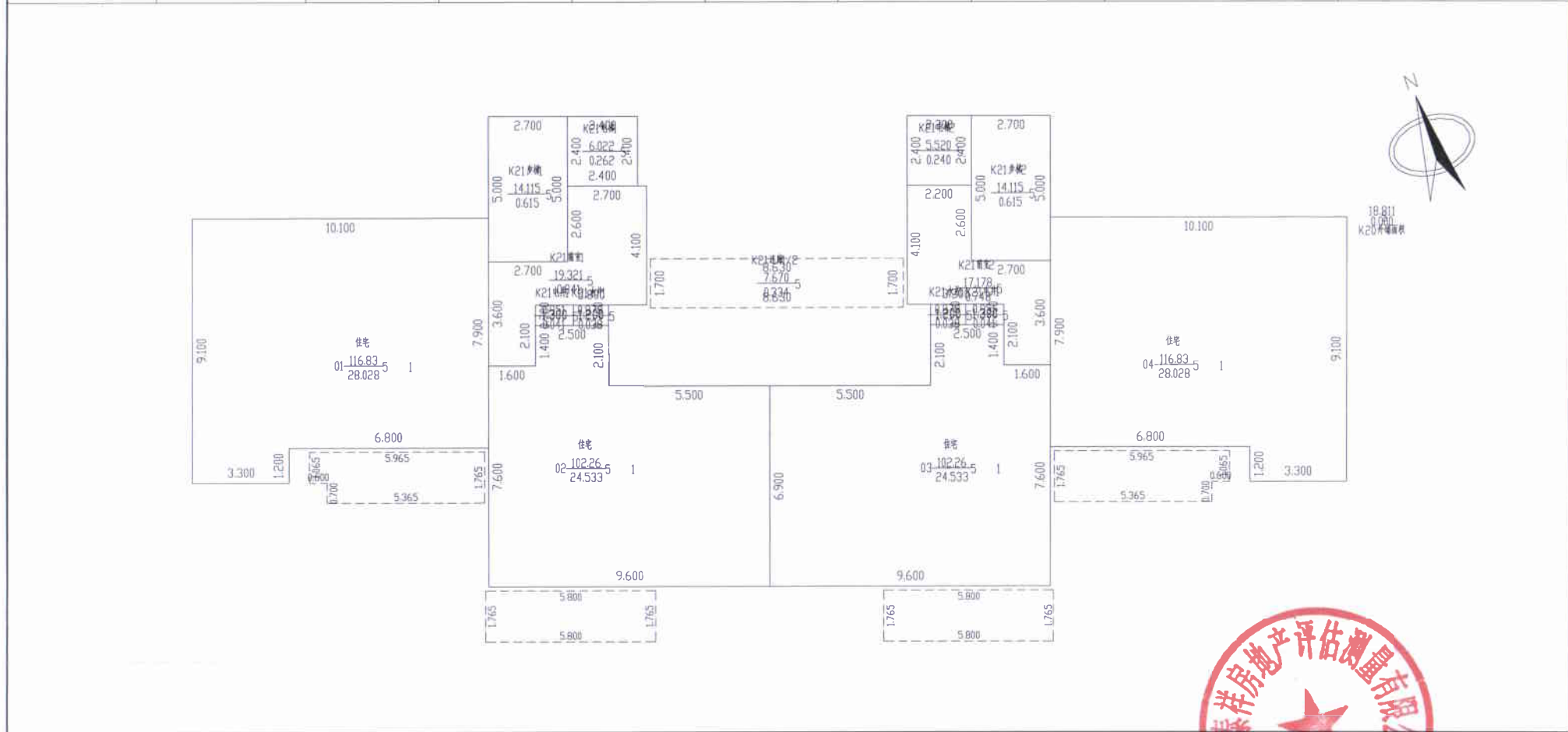
测绘人: 吴舒雅

校核人: 叶明旭



# 南阳市房产分层图

房产坐落	宛城区两相路以南、新东路以西、汉城河以东				建筑结构	钢混	套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	333.066	
房地号	55-106-2宛城区汉冶街道办事处蔡庄社区尚庄村城中村项目 (尚城雅居) S3地块-041-第5幢				建成年份		共有分摊面积(m <sup>2</sup> )	105.122	
总层数	34	地上层数	32	地下层数	2	所在层数	2~32	产权面积(m <sup>2</sup> )	438.18



2024年08月01日

比例 1: 200

河南恒泰祥房地产评估测量有限公司

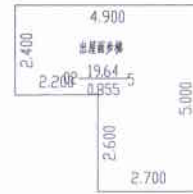
测绘人: 吴舒雅

校核人: 叶明旭



# 南阳市房产分层图

房产坐落	宛城区两相路以南、新东路以西、汉城河以东				建筑结构	钢混	套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	38.040	
房地号	55-106-2宛城区汉冶街道办事处蔡庄社区尚庄村城中村项目 (尚城雅居) S3地块-041-第5幢				建成年份		共有分摊面积(m <sup>2</sup> )	1.732	
总层数	34	地上层数	32	地下层数	2	所在层数	出屋面层	产权面积(m <sup>2</sup> )	39.78



2024年08月01日

比例 1: 200

河南恒泰祥房地产评估测量有限公司

测绘人: 吴舒雅

校核人: 叶明旭

