

南阳市房产面积预测绘报告书

测绘单位自编号： HTX/CF20250703-15

测绘类型： 房屋面积预测绘

房屋坐落： 南泰路以北、新东路以西

测绘单位： 河南恒泰祥房地产评估测量有限公司

建设单位： 河南建控宏筑置业有限公司

项目名称： 南阳江山赋

测绘幢号： 15#楼

河南恒泰祥房地产评估测量有限公司



2025年12月17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彭琳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：数据合格

验收人：彭琳

验收日期：2025年12月17日

河南建控宏筑置业有限公司



房屋状况表

房屋坐落	南泰路以北、新东路以西			测绘幢号	56-106-3 南阳江山赋 007 15# 楼			建成年份				
建设单位 (产权人)	河南建控宏筑置业有限公司	总层数	23	地上层数	22	总建筑面积	9915.28	套内面积	7596.85			
				地下层数	1			分摊面积	2318.43			
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	
	出屋面梯间	剪力墙	出屋面层	39.86		2	出屋面层	共	共	共	共	
	排风井 1	剪力墙	1	2.88		1	1	共	共	共	共	
	送风井 1	剪力墙	1	2.46		1	1	共	共	共	共	
	住宅	剪力墙	1~22	9870.08	88		1~22	共	共	共	共	
备注												

测绘人：刘银阁、吴舒雅

校核人：叶明旭

日期：2025年12月17日



幢分摊说明书

房屋坐落	南泰路以北、新东路以西				
测绘幢号	56-106-3 南阳江山赋 007 15#楼				
幢套内面积	7596.85	房屋共用面积	2318.43	房屋总建筑面积	9915.28

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	01~02、101、102	43.37	出屋面层、风井
功能区 2	1-101~1-2204	7553.48	住宅

共用区划分

共用区名称	共用区户室	共用区面积	参与下级分摊面积
KB15 分摊	外半墙	401.55	401.55
K21 分摊	核心筒	1913.55	1997.87

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：1~22 层外墙结构厚度为 200mm、保温层厚度 30mm。

分摊关系制定

共用区名称	参摊区域	参摊区域面积
KB15 分摊	功能区 1~2、K21	9514.00
K21 分摊	功能区 2	7553.48

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
KB15 分摊	0.042206	401.55/9514.00
K21 分摊	0.264497	1997.87/7553.48

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	南泰路以北、新东路以西				
测绘幢号	56-106-3 南阳江山赋 007 15#楼				
房屋套内面积	7596.85	房屋分摊面积	2318.43	房屋总建筑面积	9915.28
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		
K0+K1 分摊			0.042206		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积	
1-01	2.250×1.050	2.36	0.10	2.46	
1-02	0.950×2.900	2.76	0.12	2.88	
01	$2.700 \times 5.000 + 2.400 \times 2.400$	19.26	0.81	20.07	
02	$2.100 \times 2.700 + 5.100 \times 2.400 + 2.700 \times 0.400$	18.99	0.80	19.79	
合计		43.37	1.83	45.20	
功能区 2					
分摊系数计算式			分摊系数值		
K0+K1+K21 分摊			0.306703		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积	
1-1-01	$7.600 \times 10.900 + (2.700 \times 1.800) \times 0.5 + (1.000 \times 6.800 + 0.800 \times 6.150) \times 0.5$	91.13	27.95	119.08	
1-1-02	$7.450 \times 9.700 + 4.100 \times 0.150 + 1.200 \times 2.400 + (4.950 \times 1.800 + 1.000 \times 0.650) \times 0.5$	80.54	24.70	105.24	
1-1-03	$9.700 \times 7.450 + 1.350 \times 2.400 + 0.150 \times 1.700 + (1.800 \times 4.950 + 0.650 \times 1.000) \times 0.5$	80.54	24.70	105.24	
1-1-04	$10.900 \times 7.600 + (2.700 \times 1.800) \times 0.5 + (6.150 \times 1.800 + 1.000 \times 0.650) \times 0.5$	91.13	27.95	119.08	
1-2-01	$7.600 \times 10.900 + (2.700 \times 1.800) \times 0.5 + (1.000 \times 6.800 + 0.800 \times 6.150) \times 0.5$	91.13	27.95	119.08	
1-2-02	$7.450 \times 9.700 + 4.100 \times 0.150 + 1.200 \times 2.400 + (4.950 \times 1.800 + 1.000 \times 0.650) \times 0.5$	80.54	24.70	105.24	
1-2-03	$9.700 \times 7.450 + 1.350 \times 2.400 + 0.150 \times 1.700 + (1.800 \times 4.950 + 0.650 \times 1.000) \times 0.5$	80.54	24.70	105.24	
1-2-04	$10.900 \times 7.600 + (2.700 \times 1.800) \times 0.5 + (6.150 \times 1.800 + 1.000 \times 0.650) \times 0.5$	91.13	27.95	119.08	



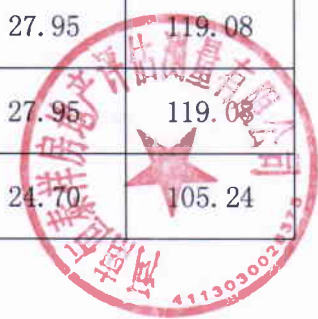
1-3-01	$7.600*10.900+(2.700*1.800)*0.5+(1.000*6.800+0.800*6.150)*0.5$	91.13	27.95	119.08
1-3-02	$7.450*9.700+4.100*0.150+1.200*2.400+(4.950*1.800+1.000*0.650)*0.5$	80.54	24.70	105.24
1-3-03	$9.700*7.450+1.350*2.400+0.150*1.700+(1.800*4.950+0.650*1.000)*0.5$	80.54	24.70	105.24
1-3-04	$10.900*7.600+(2.700*1.800)*0.5+(6.150*1.800+1.000*0.650)*0.5$	91.13	27.95	119.08
1-4-01	$7.600*10.900+(2.700*1.800)*0.5+(1.000*6.800+0.800*6.150)*0.5$	91.13	27.95	119.08
1-4-02	$7.450*9.700+4.100*0.150+1.200*2.400+(4.950*1.800+1.000*0.650)*0.5$	80.54	24.70	105.24
1-4-03	$9.700*7.450+1.350*2.400+0.150*1.700+(1.800*4.950+0.650*1.000)*0.5$	80.54	24.70	105.24
1-4-04	$10.900*7.600+(2.700*1.800)*0.5+(6.150*1.800+1.000*0.650)*0.5$	91.13	27.95	119.08
1-5-01	$7.600*10.900+(2.700*1.800)*0.5+(1.000*6.800+0.800*6.150)*0.5$	91.13	27.95	119.08
1-5-02	$7.450*9.700+4.100*0.150+1.200*2.400+(4.950*1.800+1.000*0.650)*0.5$	80.54	24.70	105.24
1-5-03	$9.700*7.450+1.350*2.400+0.150*1.700+(1.800*4.950+0.650*1.000)*0.5$	80.54	24.70	105.24
1-5-04	$10.900*7.600+(2.700*1.800)*0.5+(6.150*1.800+1.000*0.650)*0.5$	91.13	27.95	119.08
1-6-01	$7.600*10.900+(2.700*1.800)*0.5+(1.000*6.800+0.800*6.150)*0.5$	91.13	27.95	119.08
1-6-02	$7.450*9.700+4.100*0.150+1.200*2.400+(4.950*1.800+1.000*0.650)*0.5$	80.54	24.70	105.24
1-6-03	$9.700*7.450+1.350*2.400+0.150*1.700+(1.800*4.950+0.650*1.000)*0.5$	80.54	24.70	105.24
1-6-04	$10.900*7.600+(2.700*1.800)*0.5+(6.150*1.800+1.000*0.650)*0.5$	91.13	27.95	119.08
1-7-01	$7.600*10.900+(2.700*1.800)*0.5+(1.000*6.800+0.800*6.150)*0.5$	91.13	27.95	119.08
1-7-02	$7.450*9.700+4.100*0.150+1.200*2.400+(4.950*1.800+1.000*0.650)*0.5$	80.54	24.70	105.24
1-7-03	$9.700*7.450+1.350*2.400+0.150*1.700+(1.800*4.950+0.650*1.000)*0.5$	80.54	24.70	105.24
1-7-04	$10.900*7.600+(2.700*1.800)*0.5+(6.150*1.800+1.000*0.650)*0.5$	91.13	27.95	119.08
1-8-01	$7.600*10.900+(2.700*1.800)*0.5+(1.000*6.800+0.800*6.150)*0.5$	91.13	27.95	119.08
1-8-02	$7.450*9.700+4.100*0.150+1.200*2.400+(4.950*1.800+1.000*0.650)*0.5$	80.54	24.70	105.24



1-8-03	$9.700*7.450+1.350*2.400+0.150*1.700+(1.800*4.950+0.650*1.000)*0.5$	80.54	24.70	105.24
1-8-04	$10.900*7.600+(2.700*1.800)*0.5+(6.150*1.800+1.000*0.650)*0.5$	91.13	27.95	119.08
1-9-01	$7.600*10.900+(2.700*1.800)*0.5+(1.000*6.800+0.800*6.150)*0.5$	91.13	27.95	119.08
1-9-02	$7.450*9.700+4.100*0.150+1.200*2.400+(4.950*1.800+1.000*0.650)*0.5$	80.54	24.70	105.24
1-9-03	$9.700*7.450+1.350*2.400+0.150*1.700+(1.800*4.950+0.650*1.000)*0.5$	80.54	24.70	105.24
1-9-04	$10.900*7.600+(2.700*1.800)*0.5+(6.150*1.800+1.000*0.650)*0.5$	91.13	27.95	119.08
1-10-01	$7.600*10.900+(2.700*1.800)*0.5+(1.000*6.800+0.800*6.150)*0.5$	91.13	27.95	119.08
1-10-02	$7.450*9.700+4.100*0.150+1.200*2.400+(4.950*1.800+1.000*0.650)*0.5$	80.54	24.70	105.24
1-10-03	$9.700*7.450+1.350*2.400+0.150*1.700+(1.800*4.950+0.650*1.000)*0.5$	80.54	24.70	105.24
1-10-04	$10.900*7.600+(2.700*1.800)*0.5+(6.150*1.800+1.000*0.650)*0.5$	91.13	27.95	119.08
1-11-01	$7.600*10.900+(2.700*1.800)*0.5+(1.000*6.800+0.800*6.150)*0.5$	91.13	27.95	119.08
1-11-02	$7.450*9.700+4.100*0.150+1.200*2.400+(4.950*1.800+1.000*0.650)*0.5$	80.54	24.70	105.24
1-11-03	$9.700*7.450+1.350*2.400+0.150*1.700+(1.800*4.950+0.650*1.000)*0.5$	80.54	24.70	105.24
1-11-04	$10.900*7.600+(2.700*1.800)*0.5+(6.150*1.800+1.000*0.650)*0.5$	91.13	27.95	119.08
1-12-01	$7.600*10.900+(2.700*1.800)*0.5+(1.000*6.800+0.800*6.150)*0.5$	91.13	27.95	119.08
1-12-02	$7.450*9.700+4.100*0.150+1.200*2.400+(4.950*1.800+1.000*0.650)*0.5$	80.54	24.70	105.24
1-12-03	$9.700*7.450+1.350*2.400+0.150*1.700+(1.800*4.950+0.650*1.000)*0.5$	80.54	24.70	105.24
1-12-04	$10.900*7.600+(2.700*1.800)*0.5+(6.150*1.800+1.000*0.650)*0.5$	91.13	27.95	119.08
1-13-01	$7.600*10.900+(2.700*1.800)*0.5+(1.000*6.800+0.800*6.150)*0.5$	91.13	27.95	119.08
1-13-02	$7.450*9.700+4.100*0.150+1.200*2.400+(4.950*1.800+1.000*0.650)*0.5$	80.54	24.70	105.24
1-13-03	$9.700*7.450+1.350*2.400+0.150*1.700+(1.800*4.950+0.650*1.000)*0.5$	80.54	24.70	105.24
1-13-04	$10.900*7.600+(2.700*1.800)*0.5+(6.150*1.800+1.000*0.650)*0.5$	91.13	27.95	119.08



1-14-01	$7.600*10.900+(2.700*1.800)*0.5+(1.000*6.800+0.800*6.150)*0.5$	91.13	27.95	119.08
1-14-02	$7.450*9.700+4.100*0.150+1.200*2.400+(4.950*1.800+1.000*0.650)*0.5$	80.54	24.70	105.24
1-14-03	$9.700*7.450+1.350*2.400+0.150*1.700+(1.800*4.950+0.650*1.000)*0.5$	80.54	24.70	105.24
1-14-04	$10.900*7.600+(2.700*1.800)*0.5+(6.150*1.800+1.000*0.650)*0.5$	91.13	27.95	119.08
1-15-01	$7.600*10.900+(2.700*1.800)*0.5+(1.000*6.800+0.800*6.150)*0.5$	91.13	27.95	119.08
1-15-02	$7.450*9.700+4.100*0.150+1.200*2.400+(4.950*1.800+1.000*0.650)*0.5$	80.54	24.70	105.24
1-15-03	$9.700*7.450+1.350*2.400+0.150*1.700+(1.800*4.950+0.650*1.000)*0.5$	80.54	24.70	105.24
1-15-04	$10.900*7.600+(2.700*1.800)*0.5+(6.150*1.800+1.000*0.650)*0.5$	91.13	27.95	119.08
1-16-01	$7.600*10.900+(2.700*1.800)*0.5+(1.000*6.800+0.800*6.150)*0.5$	91.13	27.95	119.08
1-16-02	$7.450*9.700+4.100*0.150+1.200*2.400+(4.950*1.800+1.000*0.650)*0.5$	80.54	24.70	105.24
1-16-03	$9.700*7.450+1.350*2.400+0.150*1.700+(1.800*4.950+0.650*1.000)*0.5$	80.54	24.70	105.24
1-16-04	$10.900*7.600+(2.700*1.800)*0.5+(6.150*1.800+1.000*0.650)*0.5$	91.13	27.95	119.08
1-17-01	$7.600*10.900+(2.700*1.800)*0.5+(1.000*6.800+0.800*6.150)*0.5$	91.13	27.95	119.08
1-17-02	$7.450*9.700+4.100*0.150+1.200*2.400+(4.950*1.800+1.000*0.650)*0.5$	80.54	24.70	105.24
1-17-03	$9.700*7.450+1.350*2.400+0.150*1.700+(1.800*4.950+0.650*1.000)*0.5$	80.54	24.70	105.24
1-17-04	$10.900*7.600+(2.700*1.800)*0.5+(6.150*1.800+1.000*0.650)*0.5$	91.13	27.95	119.08
1-18-01	$7.600*10.900+(2.700*1.800)*0.5+(1.000*6.800+0.800*6.150)*0.5$	91.13	27.95	119.08
1-18-02	$7.450*9.700+4.100*0.150+1.200*2.400+(4.950*1.800+1.000*0.650)*0.5$	80.54	24.70	105.24
1-18-03	$9.700*7.450+1.350*2.400+0.150*1.700+(1.800*4.950+0.650*1.000)*0.5$	80.54	24.70	105.24
1-18-04	$10.900*7.600+(2.700*1.800)*0.5+(6.150*1.800+1.000*0.650)*0.5$	91.13	27.95	119.08
1-19-01	$7.600*10.900+(2.700*1.800)*0.5+(1.000*6.800+0.800*6.150)*0.5$	91.13	27.95	119.08
1-19-02	$7.450*9.700+4.100*0.150+1.200*2.400+(4.950*1.800+1.000*0.650)*0.5$	80.54	24.70	105.24



1-19-03	$9.700*7.450+1.350*2.400+0.150*1.700+(1.800*4.950+0.650*1.000)*0.5$	80.54	24.70	105.24
1-19-04	$10.900*7.600+(2.700*1.800)*0.5+(6.150*1.800+1.000*0.650)*0.5$	91.13	27.95	119.08
1-20-01	$7.600*10.900+(2.700*1.800)*0.5+(1.000*6.800+0.800*6.150)*0.5$	91.13	27.95	119.08
1-20-02	$7.450*9.700+4.100*0.150+1.200*2.400+(4.950*1.800+1.000*0.650)*0.5$	80.54	24.70	105.24
1-20-03	$9.700*7.450+1.350*2.400+0.150*1.700+(1.800*4.950+0.650*1.000)*0.5$	80.54	24.70	105.24
1-20-04	$10.900*7.600+(2.700*1.800)*0.5+(6.150*1.800+1.000*0.650)*0.5$	91.13	27.95	119.08
1-21-01	$7.600*10.900+(2.700*1.800)*0.5+(1.000*6.800+0.800*6.150)*0.5$	91.13	27.95	119.08
1-21-02	$7.450*9.700+4.100*0.150+1.200*2.400+(4.950*1.800+1.000*0.650)*0.5$	80.54	24.70	105.24
1-21-03	$9.700*7.450+1.350*2.400+0.150*1.700+(1.800*4.950+0.650*1.000)*0.5$	80.54	24.70	105.24
1-21-04	$10.900*7.600+(2.700*1.800)*0.5+(6.150*1.800+1.000*0.650)*0.5$	91.13	27.95	119.08
1-22-01	$7.600*10.900+(2.700*1.800)*0.5+(1.000*6.800+0.800*6.150)*0.5$	91.13	27.95	119.08
1-22-02	$7.450*9.700+4.100*0.150+1.200*2.400+(4.950*1.800+1.000*0.650)*0.5$	80.54	24.70	105.24
1-22-03	$9.700*7.450+1.350*2.400+0.150*1.700+(1.800*4.950+0.650*1.000)*0.5$	80.54	24.70	105.24
1-22-04	$10.900*7.600+(2.700*1.800)*0.5+(6.150*1.800+1.000*0.650)*0.5$	91.13	27.95	119.08
合计		7553.48	2316.60	9870.08



房屋共用部位设计说明表

房屋坐落：南泰路以北、新东路以西南阳江山赋15#楼		
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
电梯1~2、步梯1~2、前室1~2、水暖井1~2、电井1~2	1~22	住宅
走道1~2、连廊	2~22	
外墙设计厚度说明：1~22层外墙结构厚度为200mm，保温层厚度为30mm。 阳台封闭情况说明：阳台不封闭。		
备注：		

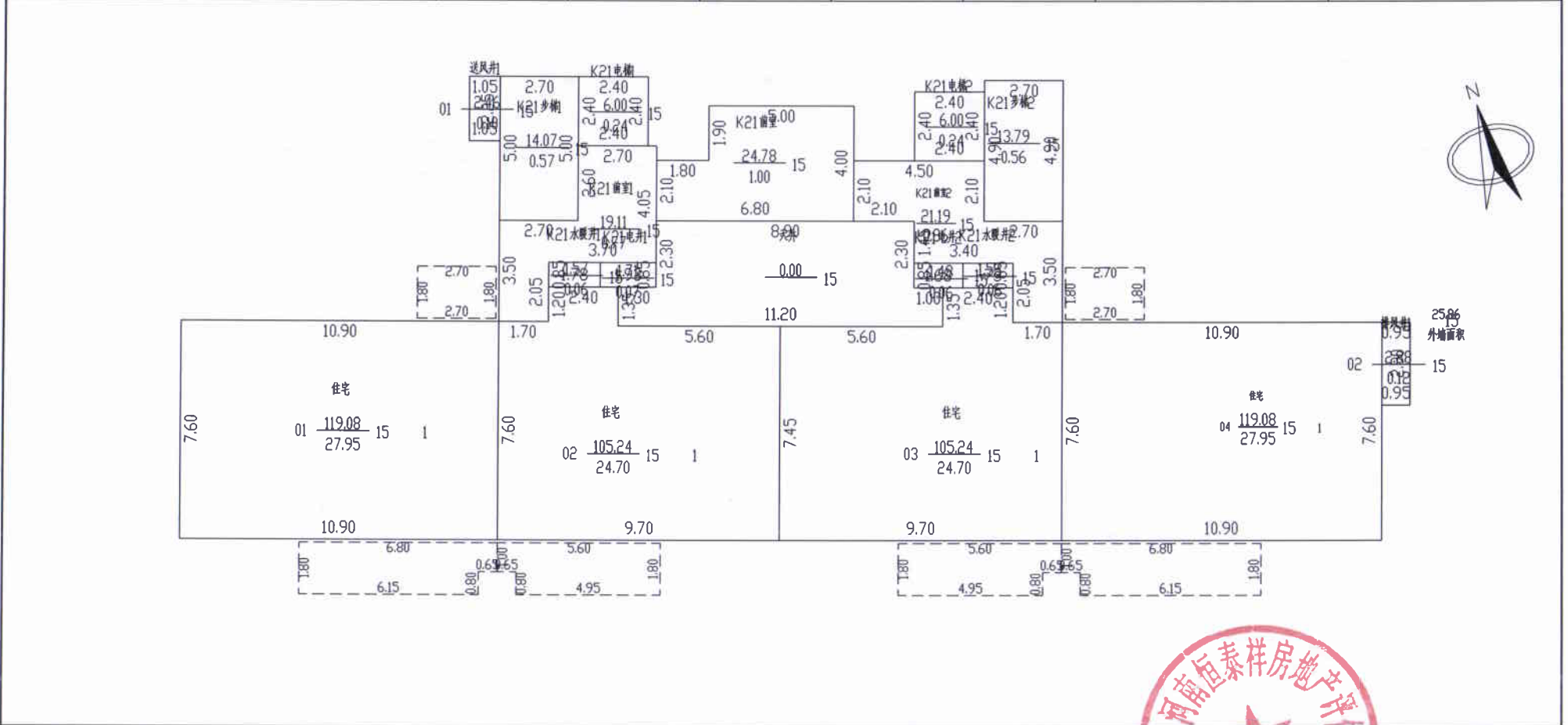
河南建控宏筑置业有限公司



经办人签字：彭琳

南阳市房产分层图

房产坐落	南泰路以北、新东路以西15#楼					建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m ²)	348.46
房地号	56-106-3南阳江山赋-007-15#楼					建成年份		共有分摊面积(m ²)	105.52
总层数	23	地上层数	22	地下层数	1	所在层数	1	产权面积(m ²)	453.98



2025年12月17日

比例 1: 200

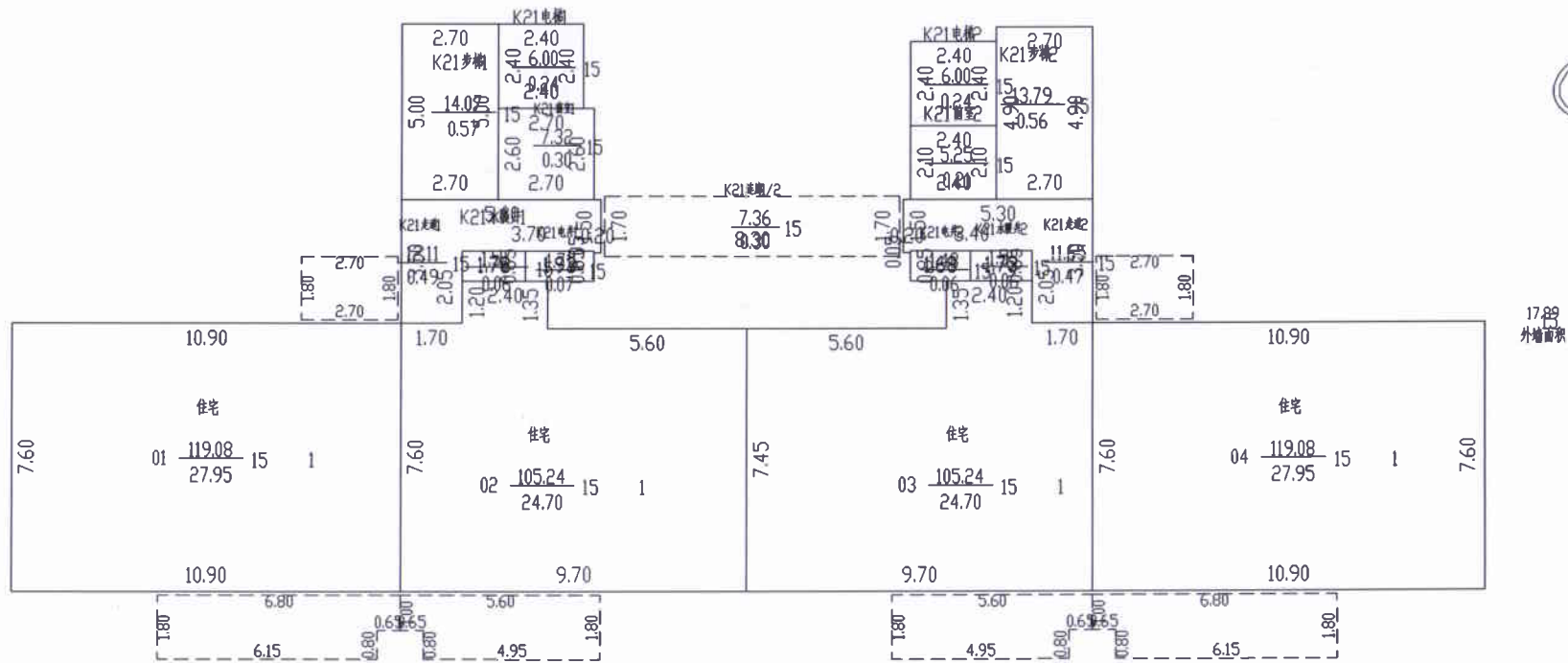
河南恒泰祥房地产评估测量有限公司

测绘人: 刘银阁、吴舒雅 校核人: 叶明旭



南阳市房产分层图

房产坐落	南泰路以北、新东路以西15#楼				建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m ²)	343.34	
房地号	56-106-3南阳江山赋-007-15#楼				建成年份		共有分摊面积(m ²)	105.30	
总层数	23	地上层数	22	地下层数	1	所在层数	2~22	产权面积(m ²)	448.64



2025年12月17日

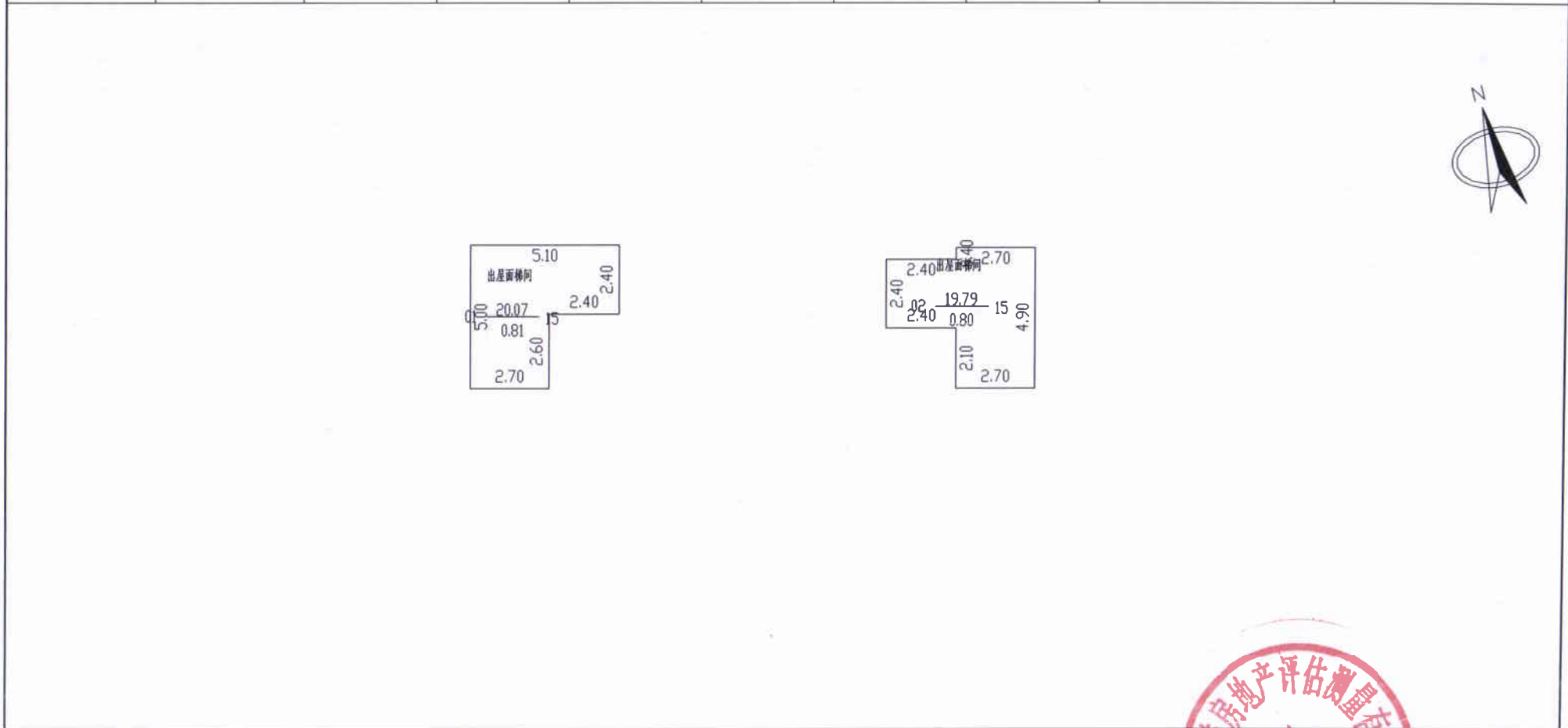
比例 1: 200

测绘人: 刘银阁、吴舒雅 校核人: 叶明旭



南阳市房产分层图

房产坐落	南泰路以北、新东路以西15#楼				建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m ²)	38.25	
房地号	56-106-3南阳江山赋-007-15#楼				建成年份		共有分摊面积(m ²)	1.61	
总层数	23	地上层数	22	地下层数	1	所在层数	出屋面层	产权面积(m ²)	39.86



2025年12月17日

比例 1: 200

河南恒泰祥房地产评估测量有限公司

测绘人: 刘银阁、吴舒雅 校核人: 叶明旭

