

南阳市房产面积预测绘报告书

测绘单位自编号： HTX/CF20250703-29

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： 29#楼

河南恒泰祥房地产评估测量有限公司

2025年11月24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11月24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 29#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	12	地上层数	11	总建筑面积	8678.21	套内面积	7302.60			
				地下层数	1			分摊面积	1375.61			
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	
	出屋面电梯间	剪力墙	出屋面层	17.97		3	出屋面层	共	共	共	共	
	送风井 1	剪力墙	1	1.66		1	1	共	共	共	共	
	住宅	剪力墙	1~11	8658.58	66		1~11	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11月24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 29#楼				
幢套内面积	7302.60	房屋共用面积	1378.61	房屋总建筑面积	8678.21
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	01~03、101	18.88	出屋面层、送风井		
功能区 2	1-101~1-1102	2434.76	1 单元住宅		
功能区 3	2-101~2-1102	2414.20	2 单元住宅		
功能区 4	3-101~3-1102	2434.76	3 单元住宅		
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		
KB29 分摊	外半墙	335.45	335.45		
K21 分摊	1 单元核心筒	346.64	360.58		
K22 分摊	2 单元核心筒	346.64	360.58		
K23 分摊	3 单元核心筒	346.64	360.58		
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：1~11 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	
KB29 分摊	功能区 1~4、K21~K23			8342.91	
K21 分摊	功能区 2			2434.76	
K22 分摊	功能区 3			2414.20	
K23 分摊	功能区 4			2434.76	
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			
KB29 分摊	0.040208	$335.45/8342.91$			
K21 分摊	0.148097	$360.58/2434.76$			
K22 分摊	0.149358	$360.58/2414.20$			
K23 分摊	0.148097	$360.58/2434.76$			
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 29#楼				
房屋套内面积	7302.60	房屋分摊面积	1375.61	房屋总建筑面积	8678.21

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		0.040208		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
101	2.0000×0.8000	1.60	0.06	1.66
01	2.4000×2.4000	5.76	0.23	5.99
02	2.4000×2.4000	5.76	0.23	5.99
03	2.4000×2.4000	5.76	0.23	5.99
合计		18.88	0.75	19.63

功能区 2

分摊系数计算式		分摊系数值		
K0+K1+K21 分摊		0.188305		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
1-1-01	$9.1500 \times 3.6500 + 6.4500 \times 8.5500 + 1.6250 \times 6.5500 + 4.0750 \times 1.2750 + (6.2000 \times 1.6000) \times 0.5 + (1.0500 \times 3.4000 + 0.3000 \times 3.2000) \times 0.5$	111.61	21.02	132.63
1-1-02	$2.0000 \times 9.5000 + 1.1000 \times 11.1250 + 6.0500 \times 3.6500 + 8.0750 \times 5.4500 + 1.2750 \times 4.0750 + (6.2000 \times 1.6000) \times 0.5 + (1.3500 \times 2.3000 + 1.1500 \times 0.9000) \times 0.5$	109.55	20.63	130.18
1-2-01	$9.1500 \times 3.6500 + 6.4500 \times 8.5500 + 1.6250 \times 6.5500 + 4.0750 \times 1.2750 + (6.2000 \times 1.6000) \times 0.5 + (1.0500 \times 3.4000 + 0.3000 \times 3.2000) \times 0.5$	111.61	21.02	132.63
1-2-02	$0.6000 \times 3.6500 + 13.0000 \times 4.0750 + 1.3750 \times 11.7250 + 11.1250 \times 1.1000 + 9.5000 \times 2.0000 + (6.2000 \times 1.6000) \times 0.5 + (3.2000 \times 1.3500 + 1.0500 \times 0.2000) \times 0.5$	109.75	20.67	130.42
1-3-01	$9.1500 \times 3.6500 + 6.4500 \times 8.5500 + 1.6250 \times 6.5500 + 4.0750 \times 1.2750 + (6.2000 \times 1.6000) \times 0.5 + (1.0500 \times 3.4000 + 0.3000 \times 3.2000) \times 0.5$	111.61	21.02	132.63

	$0) \times 0.5$			
1-10-01	$9.1500 \times 3.6500 + 6.4500 \times 8.5500 + 1.6250 \times 6.5500 + 4.0750 \times 1.2750 + (6.2000 \times 1.6000) \times 0.5 + (1.0500 \times 3.4000 + 0.3000 \times 3.2000) \times 0.5$	111.61	21.02	132.63
1-10-02	$0.6000 \times 3.6500 + 13.0000 \times 4.0750 + 1.3750 \times 11.7250 + 11.1250 \times 1.1000 + 9.5000 \times 2.0000 + (6.2000 \times 1.6000) \times 0.5 + (3.2000 \times 1.3500 + 1.0500 \times 0.2000) \times 0.5$	109.75	20.67	130.42
1-11-01	$9.1500 \times 3.6500 + 6.4500 \times 8.5500 + 1.6250 \times 6.5500 + 4.0750 \times 1.2750 + (6.2000 \times 1.6000) \times 0.5 + (1.0500 \times 3.4000 + 0.3000 \times 3.2000) \times 0.5$	111.61	21.02	132.63
1-11-02	$0.6000 \times 3.6500 + 13.0000 \times 4.0750 + 1.3750 \times 11.7250 + 11.1250 \times 1.1000 + 9.5000 \times 2.0000 + (6.2000 \times 1.6000) \times 0.5 + (3.2000 \times 1.3500 + 1.0500 \times 0.2000) \times 0.5$	109.75	20.67	130.42
合计		2434.76	458.55	2893.31
功能区 3				
分摊系数计算式		分摊系数值		
K0+K1+K22 分摊		0.189566		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
2-1-01	$2.0000 \times 9.5000 + 1.1000 \times 11.1250 + 6.0500 \times 3.6500 + 8.0750 \times 5.4500 + 1.2750 \times 4.0750 + (6.2000 \times 1.6000) \times 0.5 + (3.2000 \times 1.1500 + 0.2000 \times 2.3000) \times 0.5$	109.55	20.77	130.32
2-1-02	$0.6000 \times 3.6500 + 13.0000 \times 4.0750 + 1.3750 \times 11.7250 + 11.1250 \times 1.1000 + 9.5000 \times 2.0000 + (6.2000 \times 1.6000) \times 0.5 + (1.3500 \times 2.4000 + 0.8000 \times 1.1500 + 0.2000 \times 0.8500) \times 0.5$	109.65	20.79	130.44
2-2-01	$2.0000 \times 9.5000 + 1.1000 \times 11.1250 + 6.0500 \times 3.6500 + 8.0750 \times 5.4500 + 1.2750 \times 4.0750 + (1.0500 \times 3.4000 + 0.3000 \times 3.2000) \times 0.5 + (6.2000 \times 1.6000) \times 0.5$	109.75	20.81	130.56
2-2-02	$2.0000 \times 9.5000 + 1.1000 \times 11.1250 + 3.6500 \times 6.0500 + 5.4500 \times 8.0750 + 1.2750 \times 4.0750 + (3.2000 \times 1.3500 + 1.0500 \times 0.2000) \times 0.5 + (6.2000 \times 1.6000) \times 0.5$	109.75	20.81	130.56
2-3-01	$2.0000 \times 9.5000 + 1.1000 \times 11.1250 + 6.0500 \times 3.6500 + 8.0750 \times 5.4500 + 1.2750 \times 4.0750 + (1.0500 \times 3.4000 + 0.3000 \times 3.2000) \times 0.5 + (6.2000 \times 1.6000) \times 0.5$	109.75	20.81	130.56

2-9-01	$2.0000 \times 9.5000 + 1.1000 \times 11.1250 + 6.0500 \times 3.6500 + 8.0750 \times 5.4500 + 1.2750 \times 4.0750 + (1.0500 \times 3.4000 + 0.3000 \times 3.2000) \times 0.5 + (6.2000 \times 1.6000) \times 0.5$	109.75	20.81	130.56
2-9-02	$2.0000 \times 9.5000 + 1.1000 \times 11.1250 + 3.6500 \times 6.0500 + 5.4500 \times 8.0750 + 1.2750 \times 4.0750 + (3.2000 \times 1.3500 + 1.0500 \times 0.2000) \times 0.5 + (6.2000 \times 1.6000) \times 0.5$	109.75	20.81	130.56
2-10-01	$2.0000 \times 9.5000 + 1.1000 \times 11.1250 + 6.0500 \times 3.6500 + 8.0750 \times 5.4500 + 1.2750 \times 4.0750 + (1.0500 \times 3.4000 + 0.3000 \times 3.2000) \times 0.5 + (6.2000 \times 1.6000) \times 0.5$	109.75	20.81	130.56
2-10-02	$2.0000 \times 9.5000 + 1.1000 \times 11.1250 + 3.6500 \times 6.0500 + 5.4500 \times 8.0750 + 1.2750 \times 4.0750 + (3.2000 \times 1.3500 + 1.0500 \times 0.2000) \times 0.5 + (6.2000 \times 1.6000) \times 0.5$	109.75	20.81	130.56
2-11-01	$2.0000 \times 9.5000 + 1.1000 \times 11.1250 + 6.0500 \times 3.6500 + 8.0750 \times 5.4500 + 1.2750 \times 4.0750 + (1.0500 \times 3.4000 + 0.3000 \times 3.2000) \times 0.5 + (6.2000 \times 1.6000) \times 0.5$	109.75	20.81	130.56
2-11-02	$2.0000 \times 9.5000 + 1.1000 \times 11.1250 + 3.6500 \times 6.0500 + 5.4500 \times 8.0750 + 1.2750 \times 4.0750 + (3.2000 \times 1.3500 + 1.0500 \times 0.2000) \times 0.5 + (6.2000 \times 1.6000) \times 0.5$	109.75	20.81	130.56
合计		2414.20	457.76	2871.96
功能区 4				
分摊系数计算式		分摊系数值		
K0+K1+K23 分摊		0.188305		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
3-1-01	$0.6000 \times 3.6500 + 13.0000 \times 4.0750 + 1.3750 \times 11.7250 + 11.1250 \times 1.1000 + 9.5000 \times 2.0000 + (6.2000 \times 1.6000) \times 0.5 + (1.0500 \times 3.4000 + 0.3000 \times 3.2000) \times 0.5$	109.75	20.67	130.42
3-1-02	$9.1500 \times 3.6500 + 6.4500 \times 8.5500 + 1.6250 \times 6.5500 + 4.0750 \times 1.2750 + (6.2000 \times 1.6000) \times 0.5 + (1.3500 \times 2.3000 + 1.1500 \times 0.9000) \times 0.5$	111.41	20.98	132.39
3-2-01	$0.6000 \times 3.6500 + 13.0000 \times 4.0750 + 1.3750 \times 11.7250 + 11.1250 \times 1.1000 + 9.5000 \times 2.0000 + (1.0500 \times 3.4000 + 0.3000 \times 3.2000) \times 0.5 + (6.2000 \times 1.6000) \times 0.5$	109.75	20.67	130.42
3-2-02	$9.1500 \times 3.6500 + 6.4500 \times 8.5500 + 1.6250 \times 6.5500 + 4.0750 \times 1.2750 + (3.2000 \times 1.3500 + 1.0500 \times 0.2000) \times 0.5 + (6.2000 \times 1.6000) \times 0.5$	111.61	21.02	132.63



	$0) * 0.5$			
3-9-02	$9.1500 * 3.6500 + 6.4500 * 8.5500 + 1.6250 * 6.5500 + 4.0750 * 1.2750 + (3.2000 * 1.3500 + 1.0500 * 0.2000) * 0.5 + (6.2000 * 1.6000) * 0.5$	111.61	21.02	132.63
3-10-01	$0.6000 * 3.6500 + 13.0000 * 4.0750 + 1.3750 * 11.7250 + 11.1250 * 1.1000 + 9.5000 * 2.0000 + (1.0500 * 3.4000 + 0.3000 * 3.2000) * 0.5 + (6.2000 * 1.6000) * 0.5$	109.75	20.67	130.42
3-10-02	$9.1500 * 3.6500 + 6.4500 * 8.5500 + 1.6250 * 6.5500 + 4.0750 * 1.2750 + (3.2000 * 1.3500 + 1.0500 * 0.2000) * 0.5 + (6.2000 * 1.6000) * 0.5$	111.61	21.02	132.63
3-11-01	$0.6000 * 3.6500 + 13.0000 * 4.0750 + 1.3750 * 11.7250 + 11.1250 * 1.1000 + 9.5000 * 2.0000 + (1.0500 * 3.4000 + 0.3000 * 3.2000) * 0.5 + (6.2000 * 1.6000) * 0.5$	109.75	20.67	130.42
3-11-02	$9.1500 * 3.6500 + 6.4500 * 8.5500 + 1.6250 * 6.5500 + 4.0750 * 1.2750 + (3.2000 * 1.3500 + 1.0500 * 0.2000) * 0.5 + (6.2000 * 1.6000) * 0.5$	111.61	21.02	132.63
合计		2434.76	458.51	2893.27



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29#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、步梯1、水暖井1、电井1	1~11	1单元住宅
电梯厅1	2~11	
大堂1	1	
电梯2、步梯2、水暖井2、电井2	1~11	2单元住宅
电梯厅2	2~11	
大堂2	1	
电梯3、步梯3、水暖井3、电井3	1~11	3单元住宅
电梯厅3	2~11	
大堂3	1	
外墙设计厚度说明：1~11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

设计单位（盖章）

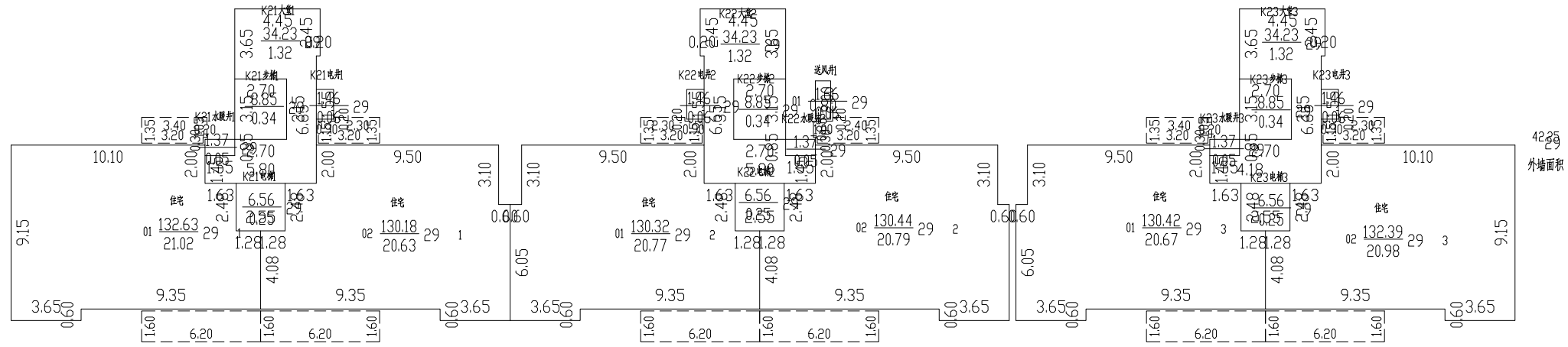
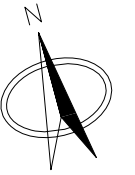
经办人签字：

彭琳



南阳市房产分层图

房产坐落	南泰路以北、新东路以西29#楼				建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m ²)	663.12
房地号	56-106-3南阳江山赋-007-29#楼				建成年份		共有分摊面积(m ²)	124.92
总层数	12	地上层数	11	地下层数	1	所在层数	产权面积(m ²)	788.04



2025年11月24日

比例 1: 300

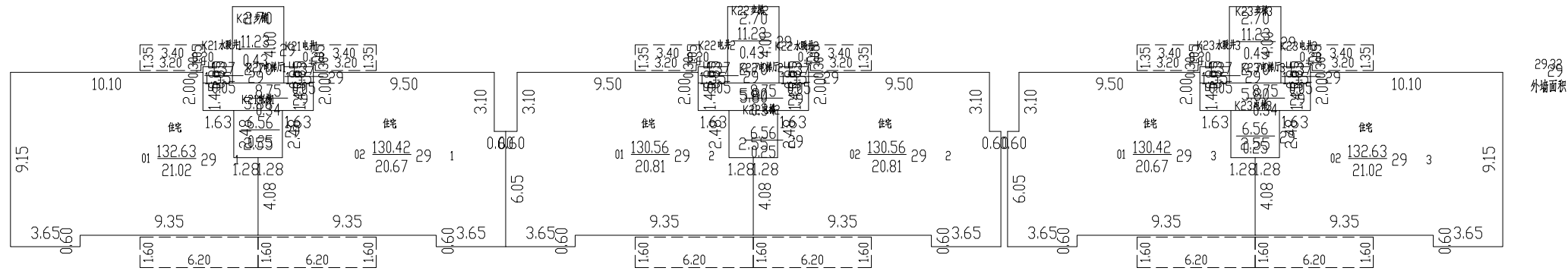
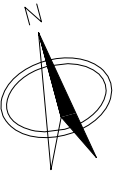
河南恒泰祥房地产评估测量有限公司

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29#楼				建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m ²)	662.22	
房地号	56-106-3南阳江山赋-007-29#楼				建成年份		共有分摊面积(m ²)	125.00	
总层数	12	地上层数	11	地下层数	1	所在层数	2~11	产权面积(m ²)	787.22



2025年11月24日

比例 1: 300

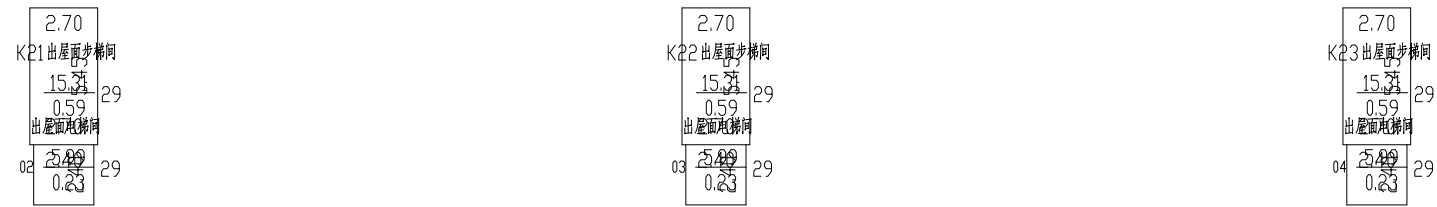
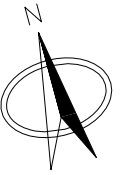
河南恒泰祥房地产评估测量有限公司

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29#楼				建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m ²)	17.28	
房地号	56-106-3南阳江山赋-007-29#楼				建成年份		共有分摊面积(m ²)	0.69	
总层数	12	地上层数	11	地下层数	1	所在层数	出屋面层	产权面积(m ²)	17.97



2025年11月24日

比例 1: 300

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

