

南阳市房产面积预测绘报告书

测绘单位自编号: HTX/CF20251121-03

测绘类型: 房屋面积预测绘

房屋坐落: 邓禹路以东、杜诗路以北、邕河以西

测绘单位: 河南恒泰祥房地产评估测量有限公司

建设单位: 丰盛家(南阳)建设发展有限公司

项目名称: 盛达丰盛天悦

测绘幢号: 3#楼

河南恒泰祥房地产评估测量有限公司

2026年03月02日





河南恒泰祥房地产评估测量有限公司

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 王峰 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：数据准确

验收人：王峰

验收日期：2026年03月02日

丰盛家(南阳)建设发展有限公司



房屋状况表

| | | | | | | | | | | | | |
|---------------|------------------|------|-------|---------|------------|-------|---------|------|---------|---|---|--|
| 房屋坐落 | 邓禹路以东、杜诗路以北、邕河以西 | | | 测绘幢号 | 盛达丰盛天悦-3#楼 | | | 建成年份 | | | | |
| 建设单位 (产权人) | 丰盛家(南阳)建设发展有限公司 | 总层数 | 18 | 地上层数 | 17 | 总建筑面积 | 9758.66 | 套内面积 | 7964.30 | | | |
| | | | | 地下层数 | 1 | | | 分摊面积 | 1794.36 | | | |
| 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 | 51.48 | | 2 | 出屋面层 | 共 | 共 | 共 | 共 | |
| | 水箱间 | 剪力墙 | 出屋面层 | 32.82 | | 1 | 出屋面层 | 共 | 共 | 共 | 共 | |
| | 住宅 | 剪力墙 | 1~17 | 9674.36 | 68 | | 1~17 | 共 | 共 | 共 | 共 | |
| | | | | | | | | | | | | |
| 备注 | | | | | | | | | | | | |

测绘人：刘银阁、吴舒雅

校核人：叶明旭



日期：2026年03月02日

幢分摊说明书

| | | | | | |
|---|------------------|--------------------|-----------|---------|---------|
| 房屋坐落 | 邓禹路以东、杜诗路以北、邕河以西 | | | | |
| 测绘幢号 | 盛达丰盛天悦-3#楼 | | | | |
| 幢套内面积 | 7964.30 | 房屋分摊面积 | 1794.36 | 房屋总建筑面积 | 9758.66 |
| 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、01、02 | 81.06 | 水箱间、出屋面梯间 | | |
| 功能区 2 | 1-101~1-1702 | 3941.62 | 1 单元住宅 | | |
| 功能区 3 | 2-101~2-1702 | 3941.62 | 2 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 | | |
| KB3 分摊 | 外半墙 | 374.61 | 374.61 | | |
| K21 分摊 | 1 单元核心筒 | 710.07 | 738.41 | | |
| K22 分摊 | 2 单元核心筒 | 710.07 | 738.41 | | |
| 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：1~17 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 | | | |
| KB3 分摊 | 功能区 1~3、K21~K22 | 9384.44 | | | |
| K21 分摊 | 功能区 2 | 3941.62 | | | |
| K22 分摊 | 功能区 3 | 3941.62 | | | |
| 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 | | | |
| KB3 分摊 | 0.039918 | $374.61 / 9384.44$ | | | |
| K21 分摊 | 0.187337 | $738.41 / 3941.62$ | | | |
| K22 分摊 | 0.187337 | $738.41 / 3941.62$ | | | |
| 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 | 邓禹路以东、杜诗路以北、邕河以西 | | | | |
| 测绘幢号 | 盛达丰盛天悦-3#楼 | | | | |
| 房屋套内面积 | 7964.30 | 房屋分摊面积 | 1794.36 | 房屋总建筑面积 | 9758.66 |
| 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 | | | 0.039918 | | |
| 户号 | 计算式 | 套内面积 | 分摊面积 | 建筑面积 | |
| 01 | 6.250×5.050 | 31.56 | 1.26 | 32.82 | |
| 02 | $4.800 \times 2.400 + 2.700 \times 4.900$ | 24.75 | 0.99 | 25.74 | |
| 03 | $4.800 \times 2.400 + 2.700 \times 4.900$ | 24.75 | 0.99 | 25.74 | |
| 合计 | | 81.06 | 3.24 | 84.30 | |
| 功能区 2 | | | | | |
| 分摊系数计算式 | | | 分摊系数值 | | |
| K0+K1+K21 分摊 | | | 0.227255 | | |
| 户号 | 计算式 | 套内面积 | 分摊面积 | 建筑面积 | |
| 1-1-01 | $0.500 \times 0.550 + 15.100 \times 4.350 + 13.750 \times 1.900 + 1.500 \times 3.550 + 0.700 \times 9.050 + (3.200 \times 0.250 + 0.550 \times 2.500 + 0.200 \times 1.300) \times 0.5 + (13.700 \times 1.600) \times 0.5$ | 115.93 | 26.34 | 142.27 | |
| 1-1-02 | $0.500 \times 0.550 + 15.100 \times 4.350 + 13.750 \times 1.900 + 0.700 \times 12.600 + 0.800 \times 3.550 + (0.250 \times 3.200 + 1.300 \times 0.750 + 0.550 \times 1.200) \times 0.5 + (13.700 \times 1.600) \times 0.5$ | 115.93 | 26.34 | 142.27 | |
| 1-2-01 | $0.500 \times 0.550 + 15.100 \times 4.350 + 13.750 \times 1.900 + 1.500 \times 3.550 + 0.700 \times 9.050 + (3.200 \times 0.250 + 0.550 \times 2.500 + 0.200 \times 1.300) \times 0.5 + (13.700 \times 1.600) \times 0.5$ | 115.93 | 26.34 | 142.27 | |
| 1-2-02 | $0.500 \times 0.550 + 15.100 \times 4.350 + 13.750 \times 1.900 + 0.700 \times 12.600 + 0.800 \times 3.550 + (0.250 \times 3.200 + 1.300 \times 0.750 + 0.550 \times 1.200) \times 0.5 + (13.700 \times 1.600) \times 0.5$ | 115.93 | 26.34 | 142.27 | |
| 1-3-01 | $0.500 \times 0.550 + 15.100 \times 4.350 + 13.750 \times 1.900 + 1.500 \times 3.550 + 0.700 \times 9.050 + (3.200 \times 0.250 + 0.550 \times 2.500 + 0.200 \times 1.300) \times 0.5 + (13.700 \times 1.600) \times 0.5$ | 115.93 | 26.34 | 142.27 | |

| 1-16-02 | $0.500 \times 0.550 + 15.100 \times 4.350 + 13.750 \times 1.900 + 0.700 \times 12.600 + 0.800 \times 3.550 + (0.250 \times 3.200 + 1.300 \times 0.750 + 0.550 \times 1.200) \times 0.5 + (13.700 \times 1.600) \times 0.5$ | 115.93 | 26.34 | 142.27 |
|--------------|--|----------|--------|---------|
| 1-17-01 | $0.500 \times 0.550 + 15.100 \times 4.350 + 13.750 \times 1.900 + 1.500 \times 3.550 + 0.700 \times 9.050 + (3.200 \times 0.250 + 0.550 \times 2.500 + 0.200 \times 1.300) \times 0.5 + (13.700 \times 1.600) \times 0.5$ | 115.93 | 26.34 | 142.27 |
| 1-17-02 | $0.500 \times 0.550 + 15.100 \times 4.350 + 13.750 \times 1.900 + 0.700 \times 12.600 + 0.800 \times 3.550 + (0.250 \times 3.200 + 1.300 \times 0.750 + 0.550 \times 1.200) \times 0.5 + (13.700 \times 1.600) \times 0.5$ | 115.93 | 26.34 | 142.27 |
| 合计 | | 3941.62 | 895.56 | 4837.18 |
| 功能区 3 | | | | |
| 分摊系数计算式 | | 分摊系数值 | | |
| K0+K1+K22 分摊 | | 0.227255 | | |
| 户号 | 计算式 | 套内面积 | 分摊面积 | 建筑面积 |
| 2-1-01 | $0.500 \times 0.550 + 15.100 \times 4.350 + 13.750 \times 1.900 + 1.500 \times 3.550 + 0.700 \times 9.050 + (3.200 \times 0.250 + 0.550 \times 2.500 + 0.200 \times 1.300) \times 0.5 + (13.700 \times 1.600) \times 0.5$ | 115.93 | 26.34 | 142.27 |
| 2-1-02 | $0.500 \times 0.550 + 15.100 \times 4.350 + 13.750 \times 1.900 + 1.500 \times 3.550 + 0.700 \times 9.050 + (0.250 \times 3.200 + 1.300 \times 0.750 + 0.550 \times 1.200) \times 0.5 + (13.700 \times 1.600) \times 0.5$ | 115.93 | 26.34 | 142.27 |
| 2-2-01 | $0.500 \times 0.550 + 15.100 \times 4.350 + 13.750 \times 1.900 + 1.500 \times 3.550 + 0.700 \times 9.050 + (3.200 \times 0.250 + 0.550 \times 2.500 + 0.200 \times 1.300) \times 0.5 + (13.700 \times 1.600) \times 0.5$ | 115.93 | 26.34 | 142.27 |
| 2-2-02 | $0.500 \times 0.550 + 15.100 \times 4.350 + 13.750 \times 1.900 + 1.500 \times 3.550 + 0.700 \times 9.050 + (0.250 \times 3.200 + 1.300 \times 0.750 + 0.550 \times 1.200) \times 0.5 + (13.700 \times 1.600) \times 0.5$ | 115.93 | 26.34 | 142.27 |
| 2-3-01 | $0.500 \times 0.550 + 15.100 \times 4.350 + 13.750 \times 1.900 + 1.500 \times 3.550 + 0.700 \times 9.050 + (3.200 \times 0.250 + 0.550 \times 2.500 + 0.200 \times 1.300) \times 0.5 + (13.700 \times 1.600) \times 0.5$ | 115.93 | 26.34 | 142.27 |
| 2-3-02 | $0.500 \times 0.550 + 15.100 \times 4.350 + 13.750 \times 1.900 + 1.500 \times 3.550 + 0.700 \times 9.050 + (0.250 \times 3.200 + 1.300 \times 0.750 + 0.550 \times 1.200) \times 0.5 + (13.700 \times 1.600) \times 0.5$ | 115.93 | 26.34 | 142.27 |
| 2-4-01 | $0.500 \times 0.550 + 15.100 \times 4.350 + 13.750 \times 1.900 + 1.500 \times 3.550 + 0.700 \times 9.050 + (3.200 \times 0.250 + 0.550 \times 2.500 + 0.200 \times 1.300) \times 0.5 + (13.700 \times 1.600) \times 0.5$ | 115.93 | 26.34 | 142.27 |
| 2-4-02 | $0.500 \times 0.550 + 15.100 \times 4.350 + 13.750 \times 1.900 + 1.500 \times 3.550 + 0.700 \times 9.050 + (0.250 \times 3.200 + 1.300 \times 0.750 + 0.550 \times 1.200) \times 0.5 + (13.700 \times 1.600) \times 0.5$ | 115.93 | 26.34 | 142.27 |

房屋共用部位设计说明表

| | | |
|---|---------|-------|
| 房屋坐落：邓禹路以东、杜诗路以北、邕河以西 盛达丰盛天悦3#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 |
| 水箱间 | 出屋面层 | 全小区 |
| 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 |
| 前室1~2、步梯1、电梯1~2、水暖井1、电井1 | 1~17 | 1单元住宅 |
| 大堂1 | 1 | |
| 前室3~4、步梯2、电梯3~4、水暖井2、电井2 | 1~17 | 2单元住宅 |
| 大堂2 | 1 | |
| | | |
| | | |
| | | |
| 外墙设计厚度说明：1~17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： | | |

丰盛家(南阳)建设发展有限公司 (盖章)

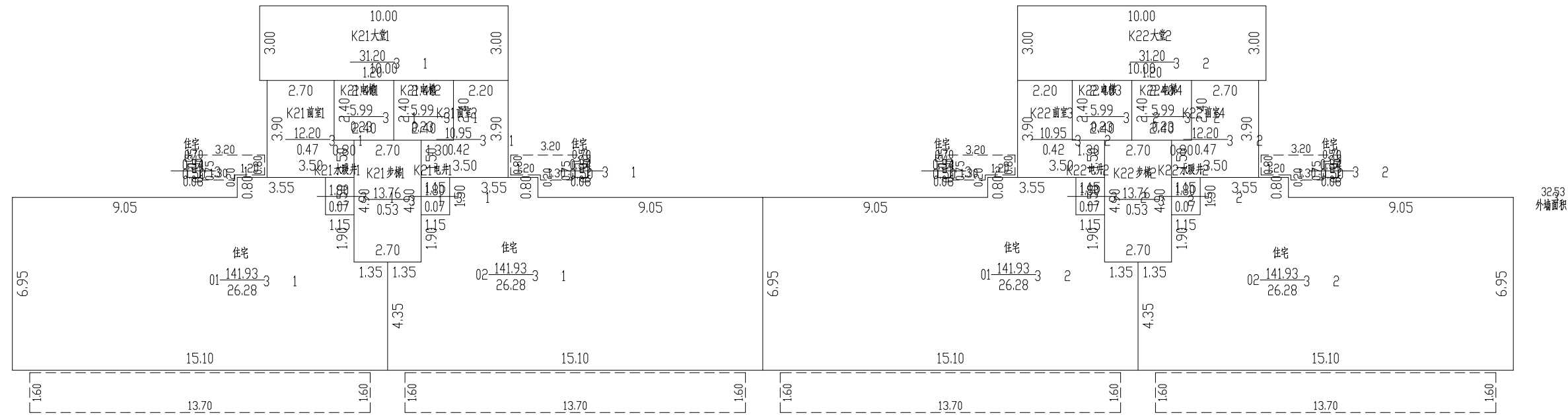
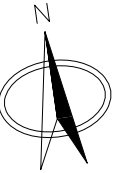
设计单位 (盖章)

经办人签字：



南阳市房产分层图

| | | | | | | | | | |
|------|---------------------|------|----|------|------|------|-------------------------|-----------------------|--------|
| 房产坐落 | 邓禹路以东、杜诗路以北、邕河以西3#楼 | | | | 建筑结构 | 剪力墙 | 套内建筑面积(m ²) | 463.72 | |
| 房地号 | 盛达丰盛天悦-3#楼 | | | | 建成年份 | | 共有分摊面积(m ²) | 105.36 | |
| 总层数 | 18 | 地上层数 | 17 | 地下层数 | 1 | 所在层数 | 1 | 产权面积(m ²) | 569.08 |



2026年03月02日

比例 1: 200

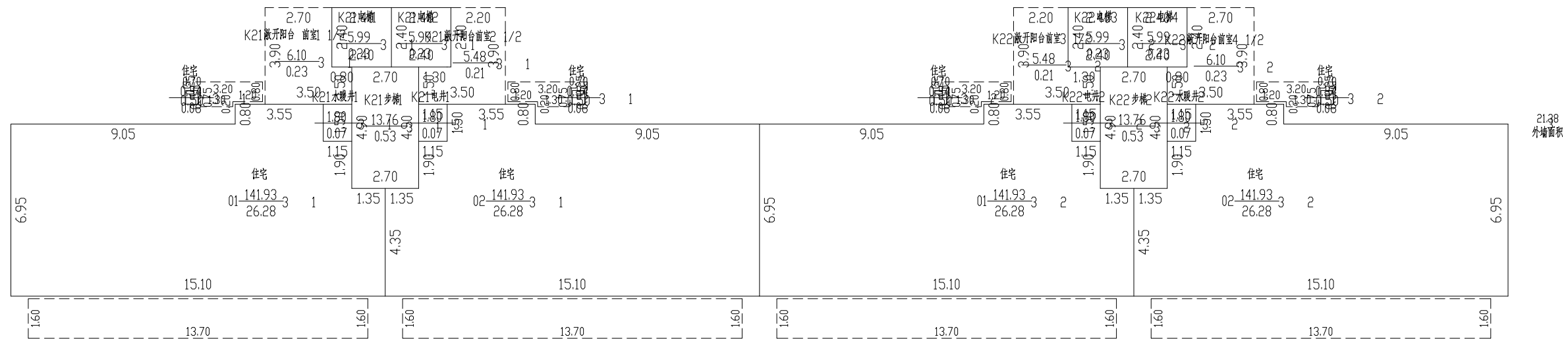
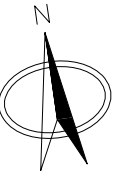
河南恒泰祥房地产评估测量有限公司

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 | 邓禹路以东、杜诗路以北、邕河以西3#楼 | | | | 建筑结构 | 剪力墙 | 套内建筑面积(m ²) | 463.72 | |
| 房地号 | 盛达丰盛天悦-3#楼 | | | | 建成年份 | | 共有分摊面积(m ²) | 105.36 | |
| 总层数 | 18 | 地上层数 | 17 | 地下层数 | 1 | 所在层数 | 2~17 | 产权面积(m ²) | 569.08 |



2026年03月02日

比例 1: 200

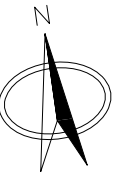
河南恒泰祥房地产评估测量有限公司

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 | 邓禹路以东、杜诗路以北、邕河以西3#楼 | | | | 建筑结构 | 剪力墙 | 套内建筑面积(m ²) | 81.06 | |
| 房地号 | 盛达丰盛天悦-3#楼 | | | | 建成年份 | | 共有分摊面积(m ²) | 3.24 | |
| 总层数 | 18 | 地上层数 | 17 | 地下层数 | 1 | 所在层数 | 出屋面层 | 产权面积(m ²) | 84.30 |



2026年03月02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

