

南阳市房产面积预测绘报告书

测绘单位自编号： HTX/CF20251121-06

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： 6#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 张军 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：张军

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-6#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	9733.00	套内面积	7940.95			
				地下层数	1			分摊面积	1792.05			
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	51.46		2	出屋面层	共	共	共	共	
	风井	剪力墙	1	8.54		2	1	共	共	共	共	
	住宅	剪力墙	1~17	9673.00	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-6#楼				
幢套内面积	7940.95	房屋分摊面积	1792.05	房屋总建筑面积	9733.00
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、01~02	57.71	风井、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		
KB6 分摊	外半墙	374.61	372.12		
K21 分摊	1 单元核心筒	710.17	738.40		
K22 分摊	2 单元核心筒	710.17	738.40		
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			
KB6 分摊	功能区 1~3、K21~K22	9361.09			
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			
KB6 分摊	0.039752	372.12/ 9361.09			
K21 分摊	0.187334	738.40/3941.62			
K22 分摊	0.187334	738.40/ 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-6#楼				
房屋套内面积	7940.95	房屋分摊面积	1792.05	房屋总建筑面积	9733.00
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			0.039752		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积	
1-01	4.100×0.950	3.90	0.16	4.06	
1-02	4.100×1.050	4.31	0.17	4.48	
01	$4.800 \times 2.400 + 2.700 \times 4.900$	24.75	0.98	25.73	
02	$4.800 \times 2.400 + 2.700 \times 4.900$	24.75	0.98	25.73	
合计		57.71	2.29	60.00	
功能区 2					
分摊系数计算式			分摊系数值		
K0+K1+K21 分摊			0.227086		
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	26.32	142.25	
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	26.32	142.25	
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	26.32	142.25	
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	26.32	142.25	

1-14-01	$0.500 \times 0.550 + 15.100 \times 4.350 + 13.750 \times 1.900 + 1.500 \times 3.550 + 0.700 \times 9.050 + (3.200 \times 0.250 + 0.550 \times 2.500 + 0.200 \times 1.300) \times 0.5 + (13.700 \times 1.600) \times 0.5$	115.93	26.32	142.25
1-14-02	$0.500 \times 0.550 + 15.100 \times 4.350 + 13.750 \times 1.900 + 0.700 \times 12.600 + 0.800 \times 3.550 + (0.250 \times 3.200 + 1.300 \times 0.750 + 0.550 \times 1.200) \times 0.5 + (13.700 \times 1.600) \times 0.5$	115.93	26.32	142.25
1-15-01	$0.500 \times 0.550 + 15.100 \times 4.350 + 13.750 \times 1.900 + 1.500 \times 3.550 + 0.700 \times 9.050 + (3.200 \times 0.250 + 0.550 \times 2.500 + 0.200 \times 1.300) \times 0.5 + (13.700 \times 1.600) \times 0.5$	115.93	26.32	142.25
1-15-02	$0.500 \times 0.550 + 15.100 \times 4.350 + 13.750 \times 1.900 + 0.700 \times 12.600 + 0.800 \times 3.550 + (0.250 \times 3.200 + 1.300 \times 0.750 + 0.550 \times 1.200) \times 0.5 + (13.700 \times 1.600) \times 0.5$	115.93	26.32	142.25
1-16-01	$0.500 \times 0.550 + 15.100 \times 4.350 + 13.750 \times 1.900 + 1.500 \times 3.550 + 0.700 \times 9.050 + (3.200 \times 0.250 + 0.550 \times 2.500 + 0.200 \times 1.300) \times 0.5 + (13.700 \times 1.600) \times 0.5$	115.93	26.32	142.25
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	26.32	142.25
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	26.32	142.25
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	26.32	142.25
合计		3941.62	894.88	4836.50
功能区 3				
分摊系数计算式		分摊系数值		
K0+K1+K22 分摊		0.227086		
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	26.32	142.25
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	26.32	142.25



	.5			
2-2-01	$0.500*0.550+15.100*4.350+13.750*1.900+1.500*3.550+0.700*9.050+(3.200*0.250+0.550*2.500+0.200*1.300)*0.5+(13.700*1.600)*0.5$	115.93	26.32	142.25
2-2-02	$0.500*0.550+15.100*4.350+13.750*1.900+1.500*3.550+0.700*9.050+(0.250*3.200+1.300*0.750+0.550*1.200)*0.5+(13.700*1.600)*0.5$	115.93	26.32	142.25
2-3-01	$0.500*0.550+15.100*4.350+13.750*1.900+1.500*3.550+0.700*9.050+(3.200*0.250+0.550*2.500+0.200*1.300)*0.5+(13.700*1.600)*0.5$	115.93	26.32	142.25
2-3-02	$0.500*0.550+15.100*4.350+13.750*1.900+1.500*3.550+0.700*9.050+(0.250*3.200+1.300*0.750+0.550*1.200)*0.5+(13.700*1.600)*0.5$	115.93	26.32	142.25
2-4-01	$0.500*0.550+15.100*4.350+13.750*1.900+1.500*3.550+0.700*9.050+(3.200*0.250+0.550*2.500+0.200*1.300)*0.5+(13.700*1.600)*0.5$	115.93	26.32	142.25
2-4-02	$0.500*0.550+15.100*4.350+13.750*1.900+1.500*3.550+0.700*9.050+(0.250*3.200+1.300*0.750+0.550*1.200)*0.5+(13.700*1.600)*0.5$	115.93	26.32	142.25
2-5-01	$0.500*0.550+15.100*4.350+13.750*1.900+1.500*3.550+0.700*9.050+(3.200*0.250+0.550*2.500+0.200*1.300)*0.5+(13.700*1.600)*0.5$	115.93	26.32	142.25
2-5-02	$0.500*0.550+15.100*4.350+13.750*1.900+1.500*3.550+0.700*9.050+(0.250*3.200+1.300*0.750+0.550*1.200)*0.5+(13.700*1.600)*0.5$	115.93	26.32	142.25
2-6-01	$0.500*0.550+15.100*4.350+13.750*1.900+1.500*3.550+0.700*9.050+(3.200*0.250+0.550*2.500+0.200*1.300)*0.5+(13.700*1.600)*0.5$	115.93	26.32	142.25
2-6-02	$0.500*0.550+15.100*4.350+13.750*1.900+1.500*3.550+0.700*9.050+(0.250*3.200+1.300*0.750+0.550*1.200)*0.5+(13.700*1.600)*0.5$	115.93	26.32	142.25



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6#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
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)

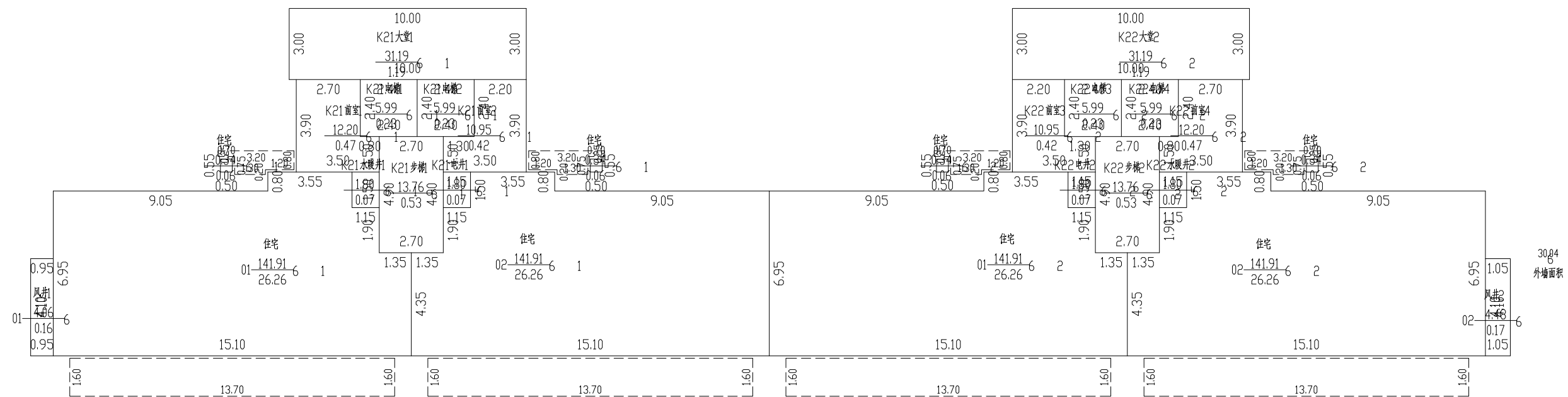
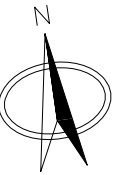
设计单位 (盖章)

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6#楼				建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m ²)	471.93
房地号	盛达丰盛天悦-6#楼				建成年份		共有分摊面积(m ²)	105.61
总层数	18	地上层数	17	地下层数	1	所在层数	产权面积(m ²)	577.54



2026年03月02日

比例 1: 200

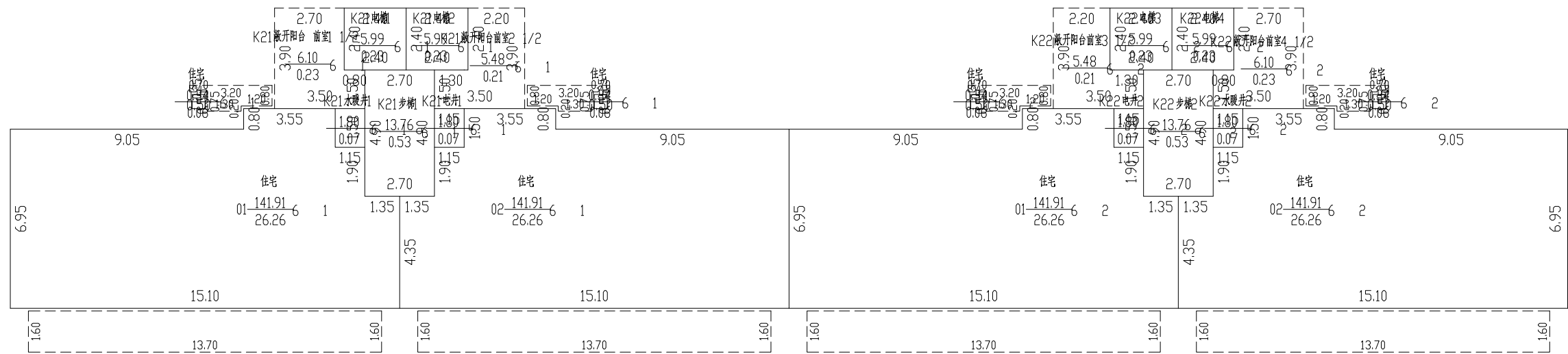
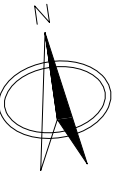
河南恒泰祥房地产评估测量有限公司

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6#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-6#楼				建成年份		共有分摊面积(m ²)	105.28	
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)	569.00



2026年03月02日

比例 1: 200

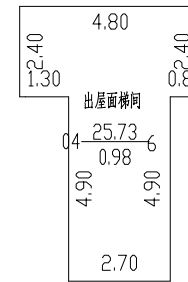
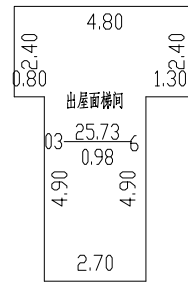
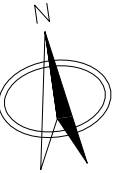
河南恒泰祥房地产评估测量有限公司

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6#楼				建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m ²)	49.50	
房地号	盛达丰盛天悦-6#楼				建成年份		共有分摊面积(m ²)	1.96	
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)	51.46



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

