

# 南阳市房产面积预测绘报告书

测绘单位自编号： HTX/CF20251121-07

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： 7#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 张瑞 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：张瑞

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-7#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	5682.58	套内面积	4763.37			
				地下层数	1			分摊面积	919.21			
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	25.70		1	出屋面层	共	共	共	共	
	风井	剪力墙	1	2.34		1	1	共	共	共	共	
	住宅	剪力墙	1~17	5654.54	34		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-7#楼				
幢套内面积	4763.37	房屋分摊面积	919.21	房屋总建筑面积	5682.58
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	27.00	风井、出屋面梯间		
功能区 2	1-101~1-1702	4736.37	1 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		
KB7 分摊	外半墙	209.36	209.36		
K21 分摊	1 单元核心筒	709.81	736.97		
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		
KB7 分摊	功能区 1~2、K21		5472.93		
K21 分摊	功能区 2		4736.37		
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			
KB7 分摊	0.038254	209.36 / 5472.93			
K21 分摊	0.155598	736.97 / 4736.37			
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-7#楼				
房屋套内面积	4763.37	房屋分摊面积	919.21	房屋总建筑面积	5682.58
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			0.038254		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积	
1-01	$0.900 \times 2.500$	2.25	0.09	2.34	
01	$4.800 \times 2.400 + 2.700 \times 4.900$	24.75	0.95	25.70	
合计		27.00	1.04	28.04	
功能区 2					
分摊系数计算式			分摊系数值		
K0+K1+K21 分摊			0.193852		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积	
1-1-01	$16.500 \times 4.700 + 15.150 \times 1.925 + 0.675 \times 14.000 + 6.900 \times 0.800 + 0.550 \times 0.500 + (16.900 \times 1.600 + 4.200 \times 1.000) \times 0.5 + (3.850 \times 0.850 + 0.300 \times 0.700) \times 0.5$	139.32	27.01	166.33	
1-1-02	$4.700 \times 16.500 + 1.900 \times 15.150 + 14.000 \times 0.700 + 0.800 \times 6.900 + 0.550 \times 0.500 + (5.800 \times 1.000 + 1.600 \times 15.900) \times 0.5 + (0.850 \times 3.850 + 0.700 \times 0.300) \times 0.5$	139.29	27.00	166.29	
1-2-01	$16.500 \times 4.700 + 15.150 \times 1.925 + 0.675 \times 14.000 + 6.900 \times 0.800 + 0.500 \times 0.550 + (16.900 \times 1.600 + 4.200 \times 1.000) \times 0.5 + (3.850 \times 0.850 + 0.300 \times 0.700) \times 0.5$	139.32	27.01	166.33	
1-2-02	$16.500 \times 4.700 + 15.150 \times 1.900 + 0.700 \times 14.000 + 6.900 \times 0.800 + 0.500 \times 0.550 + (5.800 \times 1.000 + 1.600 \times 15.900) \times 0.5 + (0.850 \times 3.850 + 0.700 \times 0.300) \times 0.5$	139.29	27.00	166.29	





1-14-01	$16.500*4.700+15.150*1.925+0.675*14.000+6.900*0.800+0.500*0.550+(16.900*1.600+4.200*1.000)*0.5+(3.850*0.850+0.300*0.700)*0.5$	139.32	27.01	166.33
1-14-02	$16.500*4.700+15.150*1.900+0.700*14.000+6.900*0.800+0.500*0.550+(5.800*1.000+1.600*15.900)*0.5+(0.850*3.850+0.700*0.300)*0.5$	139.29	27.00	166.29
1-15-01	$16.500*4.700+15.150*1.925+0.675*14.000+6.900*0.800+0.500*0.550+(16.900*1.600+4.200*1.000)*0.5+(3.850*0.850+0.300*0.700)*0.5$	139.32	27.01	166.33
1-15-02	$16.500*4.700+15.150*1.900+0.700*14.000+6.900*0.800+0.500*0.550+(5.800*1.000+1.600*15.900)*0.5+(0.850*3.850+0.700*0.300)*0.5$	139.29	27.00	166.29
1-16-01	$16.500*4.700+15.150*1.925+0.675*14.000+6.900*0.800+0.500*0.550+(16.900*1.600+4.200*1.000)*0.5+(3.850*0.850+0.300*0.700)*0.5$	139.32	27.01	166.33
1-16-02	$16.500*4.700+15.150*1.900+0.700*14.000+6.900*0.800+0.500*0.550+(5.800*1.000+1.600*15.900)*0.5+(0.850*3.850+0.700*0.300)*0.5$	139.29	27.00	166.29
1-17-01	$16.500*4.700+15.150*1.925+0.675*14.000+6.900*0.800+0.500*0.550+(16.900*1.600+4.200*1.000)*0.5+(3.850*0.850+0.300*0.700)*0.5$	139.32	27.01	166.33
1-17-02	$16.500*4.700+15.150*1.900+0.700*14.000+6.900*0.800+0.500*0.550+(5.800*1.000+1.600*15.900)*0.5+(0.850*3.850+0.700*0.300)*0.5$	139.29	27.00	166.29
合计		4736.37	918.17	5654.54



## 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7#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	
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)

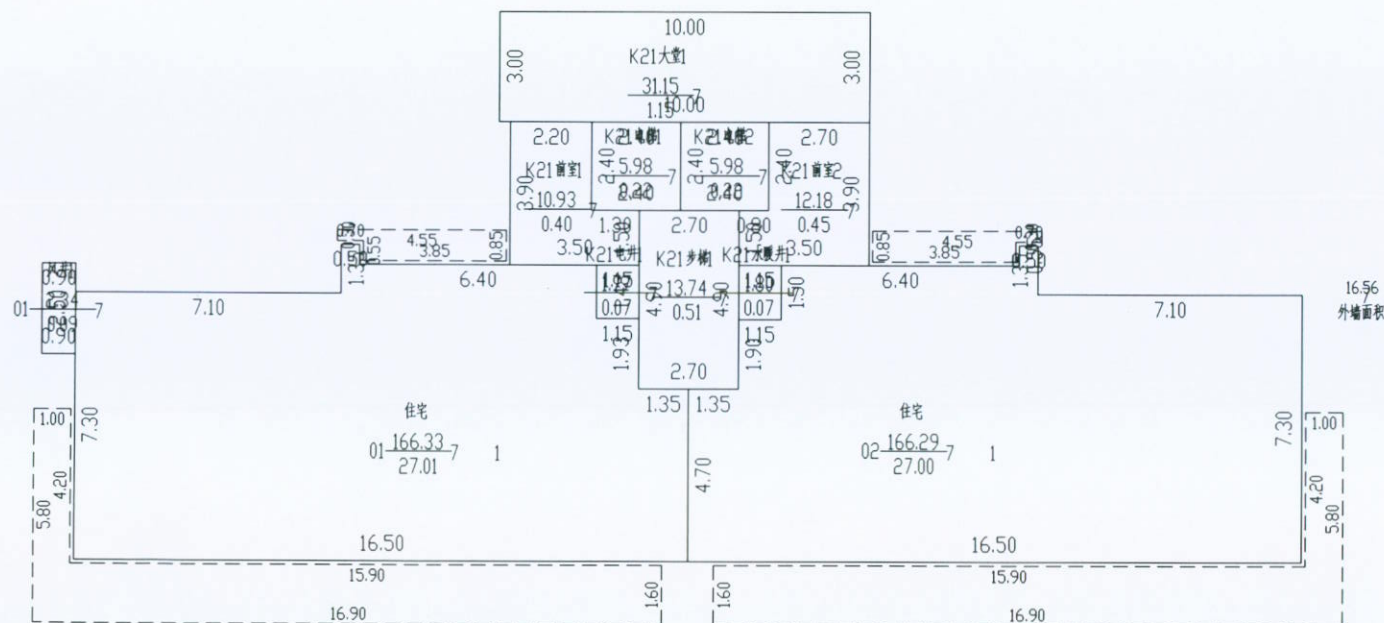
设计单位 (盖章)

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7#楼				建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	280.86
房地号	盛达丰盛天悦-7#楼				建成年份		共有分摊面积(m <sup>2</sup> )	54.10
总层数	18	地上层数	17	地下层数	1	所在层数	产权面积(m <sup>2</sup> )	334.96



2026年03月02日

比例 1: 200

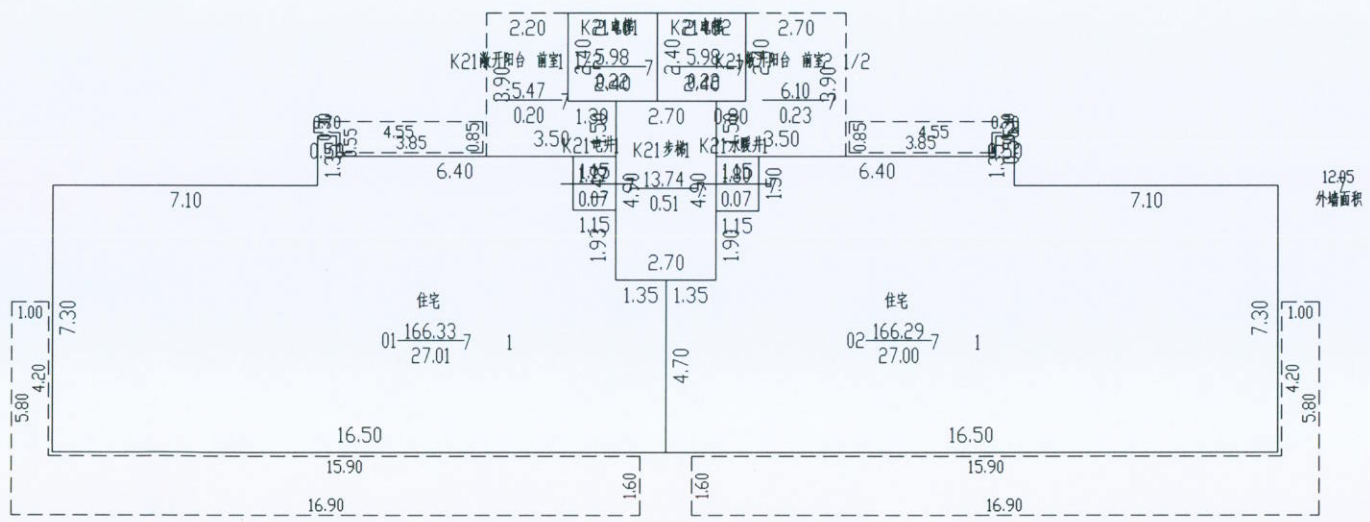
河南恒泰祥房地产评估测量有限公司

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7#楼				建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	278.61	
房地号	盛达丰盛天悦-7#楼				建成年份		共有分摊面积(m <sup>2</sup> )	54.01	
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 <sup>2</sup> )	332.62



2026年03月02日

比例 1: 200

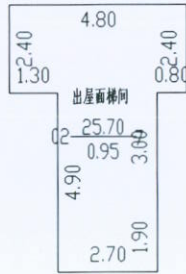
河南恒泰祥房地产评估测量有限公司

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7#楼				建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	24.75	
房地号	盛达丰盛天悦-7#楼				建成年份		共有分摊面积(m <sup>2</sup> )	0.95	
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 <sup>2</sup> )	25.70



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

