

南阳市房产面积预测绘报告书

测绘单位自编号： JL202601012

测绘类型： 房产面积预测绘

房产坐落： 长江路以东、丹阳路以南区域

测绘单位： 河南建联大数据集团有限公司

建设单位： 南阳市宏展康都置业有限公司

测绘幢号： 健康家园 11#楼

(测绘单位盖章)

2026年04月07日



测绘单位房产测绘资质证书



营业执照

(副本) (2-1)

统一社会信用代码
914113025637411441

扫描二维码
“国家企业信用信息公示系统”
了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称	河南建联大数据集团有限公司	注册资本	伍佰万圆整
类型	其他有限责任公司	成立日期	2010年11月03日
法定代表人	丁扬	住所	南阳市宛城区汉冶东路鸿源小区6号楼402室

营业执照依法自主开展经营活动；许可项目：测绘服务，检验检测服务，水利工程施工。

登记机关
2022年09月30日



国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制



乙级测绘资质证书 (副本)

专业类别：乙级：摄影测量与遥感、工程测量、界线与不动产测绘、地理信息系统工程。***

单位名称：河南建联大数据集团有限公司

注册地址：南阳市宛城区汉冶东路鸿源小区6号楼402室

法定代表人：丁扬

证书编号：乙测资字41510980

有效期至：2028年9月17日

发证机关 (印章)
2023年9月18日



No. 032372

中华人民共和国自然资源部监制
3000381379

河南建联大数据集团有限公司
咨询电话：0377-62291777

建设单位验收结论

我方已按照《房产测量规范》(GB/T17986.1-200)、《关于房屋面积计算与房屋权属登记有关问题的通知》(建住房(2002)74号)、《河南省工程建设项目联合测绘技术规范》相关规定,组织我方本项目负责人程中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:合格

验收人:程中军

验收日期 2026 年 1 月 24 日

建设单位:(盖章)



房屋状况表

房屋坐落	长江路以东、丹阳路以南区域			测绘幢号	健康家园 11#楼			建成年份				
建设单位 (产权人)	南阳市宏展康都置业有限公司	总层数	14	地上层数	13	总建筑面积	8561.43	套内面积	7014.02			
				地下层数	1			分摊面积	1547.41			
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	
11#楼	出屋面层楼梯	剪力墙	出屋面层	19.92		2	出屋面层	共	共	共	共	
11#楼	住宅	剪力墙	1-13	8392.42	52		1-13	共	共	共	共	
11#楼	地下核心筒	剪力墙	-1	141.92		2	-1	共	共	共	共	
11#楼	风井	剪力墙	1	7.17		3	1	共	共	共	共	
备注												

河南建联大数据集团有限公司

2026年01月22日



幢分摊说明书

房屋坐落	长江路以东、丹阳路以南区域				
测绘幢号	健康家园11#楼				
幢套内面积	7014.020	幢共用面积	1547.410	幢建筑面积	8561.43

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	地下核心筒	141.92	地下功能区
功能区2	风井、出屋面层	27.09	地上功能区
功能区3	住宅	8392.42	地上功能区

共用区划分

共用区名称	共用区部位	共用区面积	参与下级分摊面积
K20	地上外墙	240.900	240.900
K21	1-13层核心筒区域	1344.900	1344.900

- 注：1、参与下级分摊面积=公用区面积+从上级分摊得到的面积。
 2、墙体厚度说明：建筑主体外墙厚度-1层为200mm；1-13层外墙厚度为200mm，外墙保温层厚度为30mm。
 3、本栋楼阳台为半封闭阳台，计算半面积。

分摊关系制定

公用区名称	参摊区域	参摊区域面积
K20	功能区2+功能区3+地上全体分摊	8178.460
K21	功能区3	6845.800

注：参摊区域面积=公用区的参摊区域内各功能区面积之和

分摊系数

公用区名称	K系数值	K系数计算公式
K20	0.02945542	$K20=240.9+0.0000/8178.46=0.0294554$
K21	0.19645622	$K21=1344.9+0.0000/6845.8=0.1964562$

注：公用区K系数值=公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

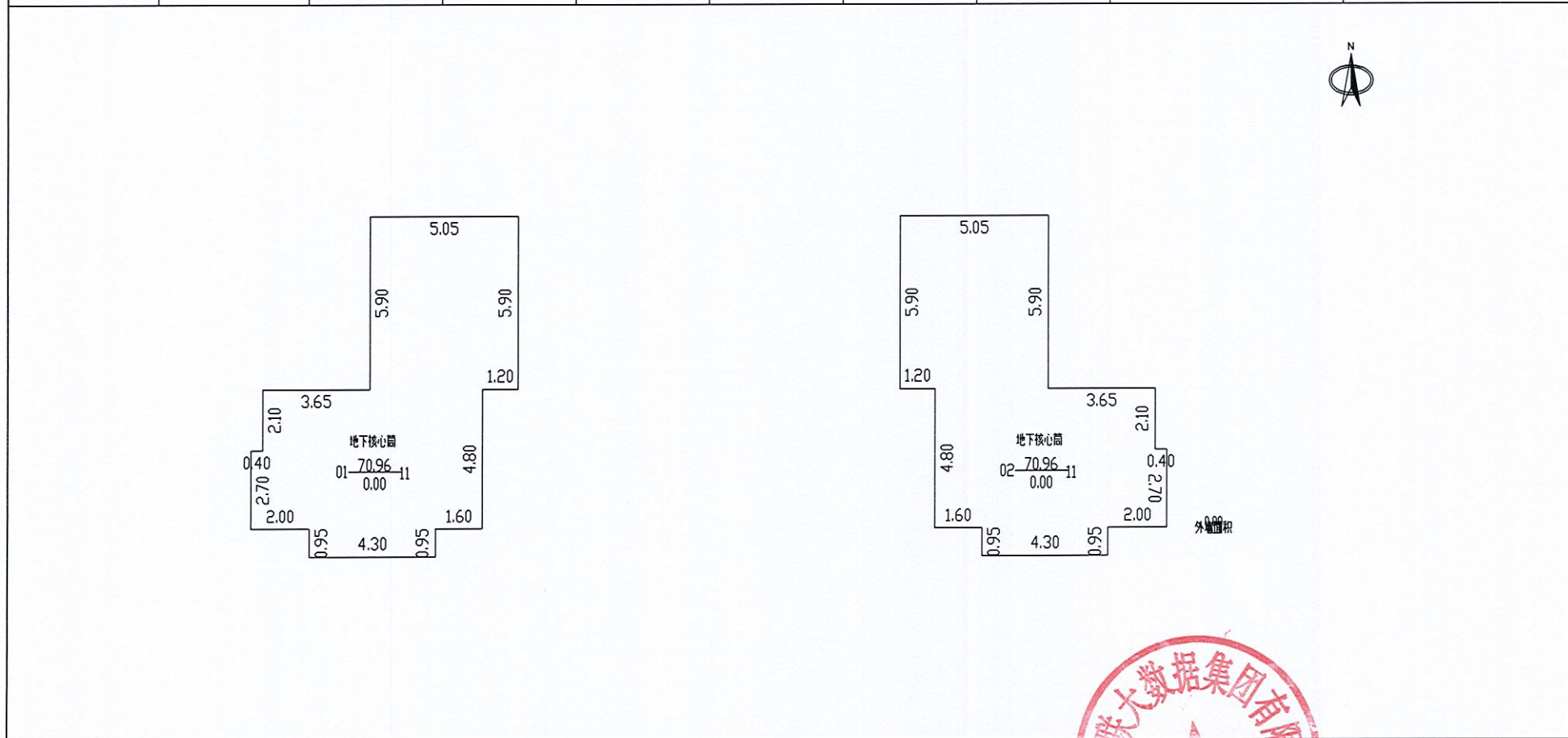
房屋坐落	长江路以东、丹阳路以南区域				
测绘幢号	健康家园 11#楼				
房屋套内面积	7014.02	房屋分摊面积	1547.41	房屋总建筑面积	8561.43
注：房屋套内建筑面积为分摊计算后各户室套内面积之和，房屋分摊面积为分摊计算后各户室分摊面积之和，房屋总建筑面积为前两项之和。					
功能区 1					
分摊系数计算式			分摊分摊系数值		
\			\		
户号	计算式		套内面积	分摊面积	建筑面积
0~101	$5.05*5.90+0.40*2.70+1.60*4.80+4.30*5.75+4.80*1.60+0.5*4.30*0.00+0.5*0.00*1.60$		70.96	0.00	70.96
0~102	$5.90*5.05+0.5*2.70*0.40+0.5*4.80*1.60+0.5*2.00*2.70+0.5*8.70*0.00+0.5*4.30*0.95+0.5*0.95*4.30+0.5*4.30*2.70+0.5*6.49*5.03+0.5*2.10*7.50$		70.96	0.00	70.96
合计	...		141.92	0.00	141.92
功能区 2					
分摊系数计算式			分摊分摊系数值		
K20			0.029455		
户号	计算式		套内面积	分摊面积	建筑面积
0-101	$2.90*0.80$		2.32	0.07	2.39
0-102	$0.80*2.90$		2.32	0.07	2.39
0-103	$0.5*0.80*2.90+0.5*2.90*0.80$		2.32	0.07	2.39
出屋面层 01	$2.70*3.58$		9.67	0.29	9.96
出屋面层 02	$2.70*3.58$		9.67	0.29	9.96
合计	...		26.30	0.79	27.09
功能区 3					
分摊系数计算式			分摊分摊系数值		
K20+K21			0.225911		

户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
1-101	13.50*3.80+2.40*2.60+0.40*4.70+0.80*0.80+1 2.70*3.50+6.10*2.00+5.15*2.15 阳台： (1.80*6.25+0.70*1.10)*0.5	133.79	30.23	164.02
1-102	5.15*11.45+0.95*9.30+7.70*1.80+3.00*7.00+2 .60*3.10+1.80*2.70 阳台： (6.25*1.80+1.10*0.70)*0.5	121.59	27.47	149.06
2-101	5.15*11.45+0.95*9.30+7.70*1.80+3.00*7.00+2 .60*3.10+1.80*2.70 阳台： (1.10*6.95+0.70*6.25)*0.5	121.59	27.47	149.06
2-102	13.50*3.80+2.40*2.60+0.40*4.70+0.80*0.80+1 2.70*3.50+6.10*2.00+5.15*2.15 阳台： (6.25*1.80+1.10*0.70)*0.5	133.79	30.23	164.02
1-201	13.50*3.80+2.40*2.60+0.40*4.70+0.80*0.80+1 2.70*3.50+6.10*2.00+5.15*2.15 阳台： (1.10*6.95+0.70*6.25)*0.5	133.79	30.23	164.02
1-202	5.15*11.45+0.95*9.30+7.70*1.80+3.00*7.00+2 .60*3.10+1.80*2.70 阳台： (6.25*1.80+1.10*0.70)*0.5	121.59	27.47	149.06
2-201	5.15*11.45+0.95*9.30+7.70*1.80+3.00*7.00+2 .60*3.10+1.80*2.70 阳台： (1.10*6.95+0.70*6.25)*0.5	121.59	27.47	149.06
2-202	13.50*3.80+2.40*2.60+0.40*4.70+0.80*0.80+1 2.70*3.50+6.10*2.00+5.15*2.15 阳台： (6.25*1.80+1.10*0.70)*0.5	133.79	30.23	164.02
1-301	13.50*3.80+2.40*2.60+0.40*4.70+0.80*0.80+1 2.70*3.50+6.10*2.00+5.15*2.15 阳台： (1.10*6.95+0.70*6.25)*0.5	133.79	30.23	164.02
1-302	5.15*11.45+0.95*9.30+7.70*1.80+5.60*3.10+3 .00*3.90+6.30*1.80+0.80*3.60 阳台： (6.25*1.80+1.10*0.70)*0.5	130.95	29.58	160.53
2-301	5.15*11.45+0.95*9.30+7.70*1.80+5.60*3.10+3 .00*3.90+6.30*1.80+0.80*3.60 阳台： (1.10*6.95+0.70*6.25)*0.5	130.95	29.58	160.53
2-302	13.50*3.80+2.40*2.60+0.40*4.70+0.80*0.80+1 2.70*3.50+6.10*2.00+5.15*2.15 阳台： (6.25*1.80+1.10*0.70)*0.5	133.79	30.23	164.02
...
1-1301	13.50*3.80+2.40*2.60+0.40*4.70+0.80*0.80+1 2.70*3.50+6.10*2.00+5.15*2.15 阳台： (1.10*6.95+0.70*6.25)*0.5	133.79	30.23	164.02
1-1302	5.15*11.45+0.95*9.30+7.70*1.80+5.60*3.10+3 .00*3.90+6.30*1.80+0.80*3.60 阳台：	130.95	29.58	160.53

	$(6.25 \times 1.80 + 1.10 \times 0.70) \times 0.5$			
2-1301	$5.15 \times 11.45 + 0.95 \times 9.30 + 7.70 \times 1.80 + 5.60 \times 3.10 + 3.00 \times 3.90 + 6.30 \times 1.80 + 0.80 \times 3.60$ 阳台: $(1.10 \times 6.95 + 0.70 \times 6.25) \times 0.5$	130.95	29.58	160.53
2-1302	$13.50 \times 3.80 + 2.40 \times 2.60 + 0.40 \times 4.70 + 0.80 \times 0.80 + 12.70 \times 3.50 + 6.10 \times 2.00 + 5.15 \times 2.15$ 阳台: $(6.25 \times 1.80 + 1.10 \times 0.70) \times 0.5$	133.79	30.23	164.02
合计	• • •	6845.80	1546.62	8392.42

南阳市房产分层图

房产坐落	长江路以东、丹阳路以南区域				建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m ²)	141.92	
房地号	健康家园-11#楼				建成年份		共有分摊面积(m ²)	0.00	
总层数	14	地上层数	13	地下层数	1	所在层数	-1	产权面积(m ²)	141.92



2026年01月22日

比例 1: 200

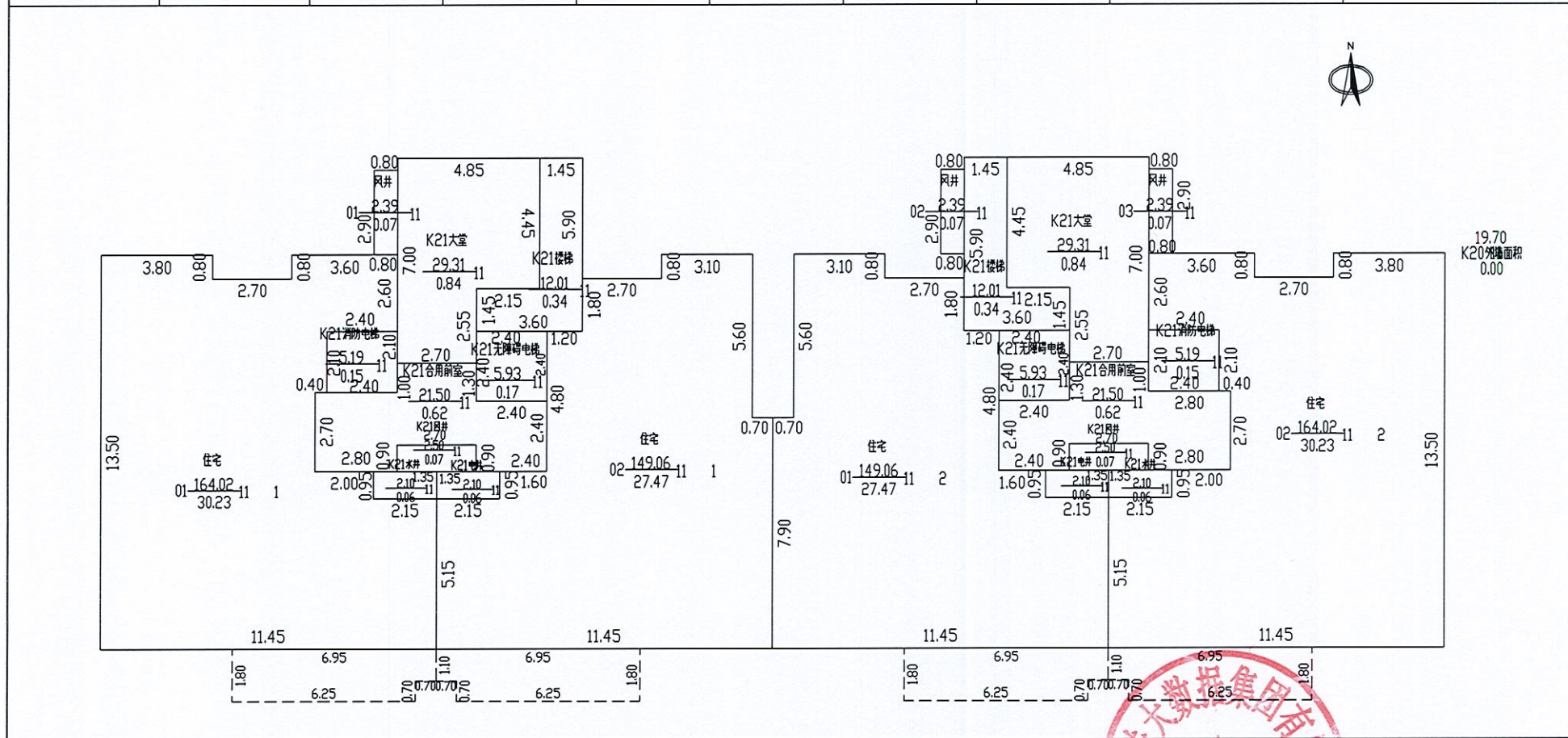
河南建联大数据集团有限公司

测绘人: 张爱丽 白岩松 审核人: 袁金轅



南阳市房产分层图

房产坐落	长江路以东、丹阳路以南区域				建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m ²)	517.72	
房地号	健康家园-11#楼				建成年份		共有分摊面积(m ²)	115.61	
总层数	14	地上层数	13	地下层数	1	所在层数	1	产权面积(m ²)	633.33

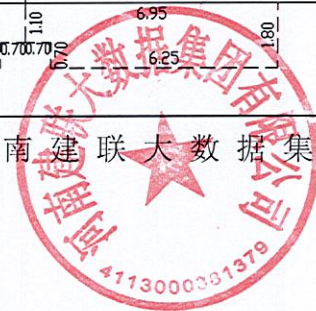


2026年01月22日

比例 1: 200

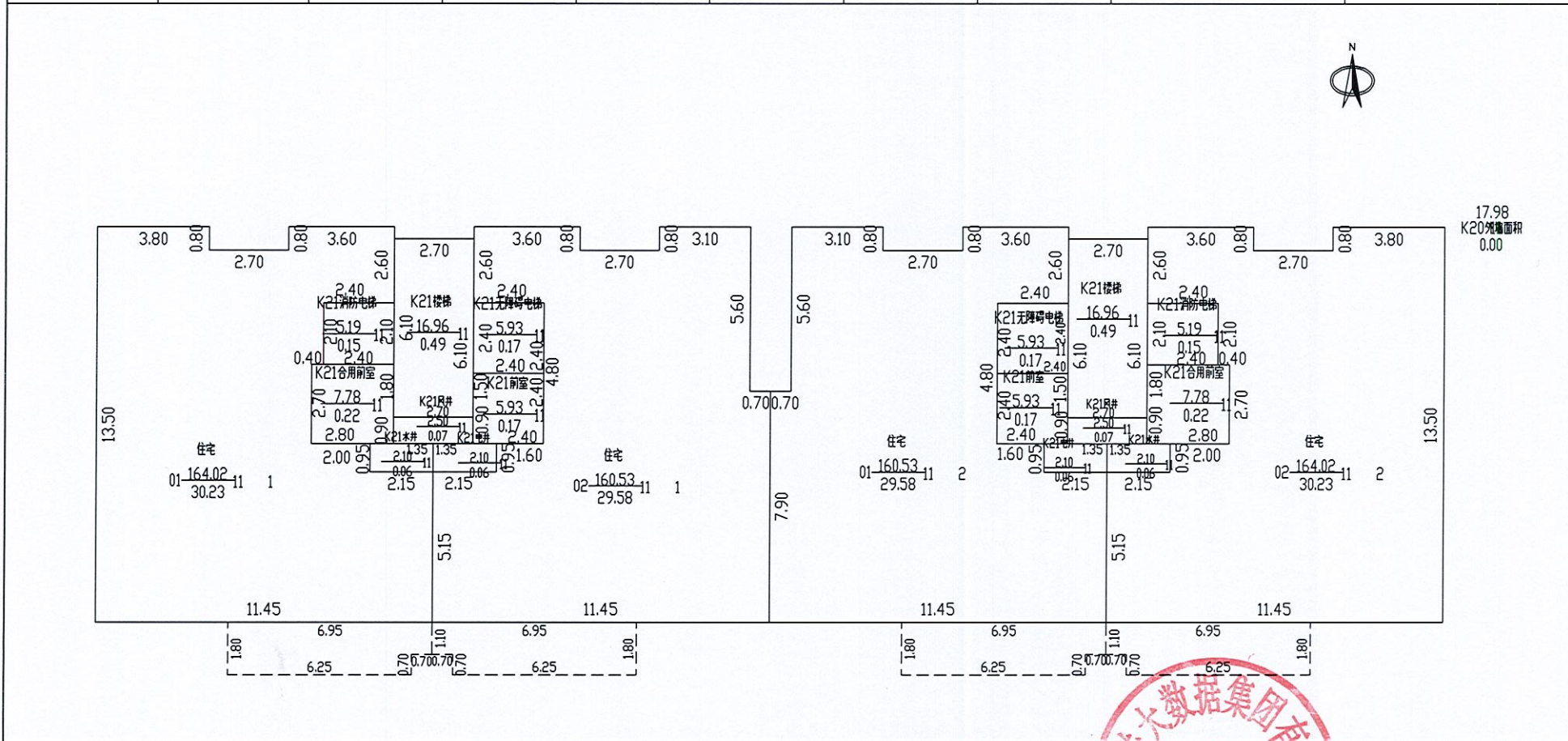
河南建联大数据集团有限公司

测绘人: 张爱丽 白岩松 审核人: 袁金轅



南阳市房产分层图

房产坐落	长江路以东、丹阳路以南区域				建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m ²)	5824.28	
房地号	健康家园-11#楼				建成年份		共有分摊面积(m ²)	1315.82	
总层数	14	地上层数	13	地下层数	1	所在层数	3-13	产权面积(m ²)	7140.10



2026年01月22日

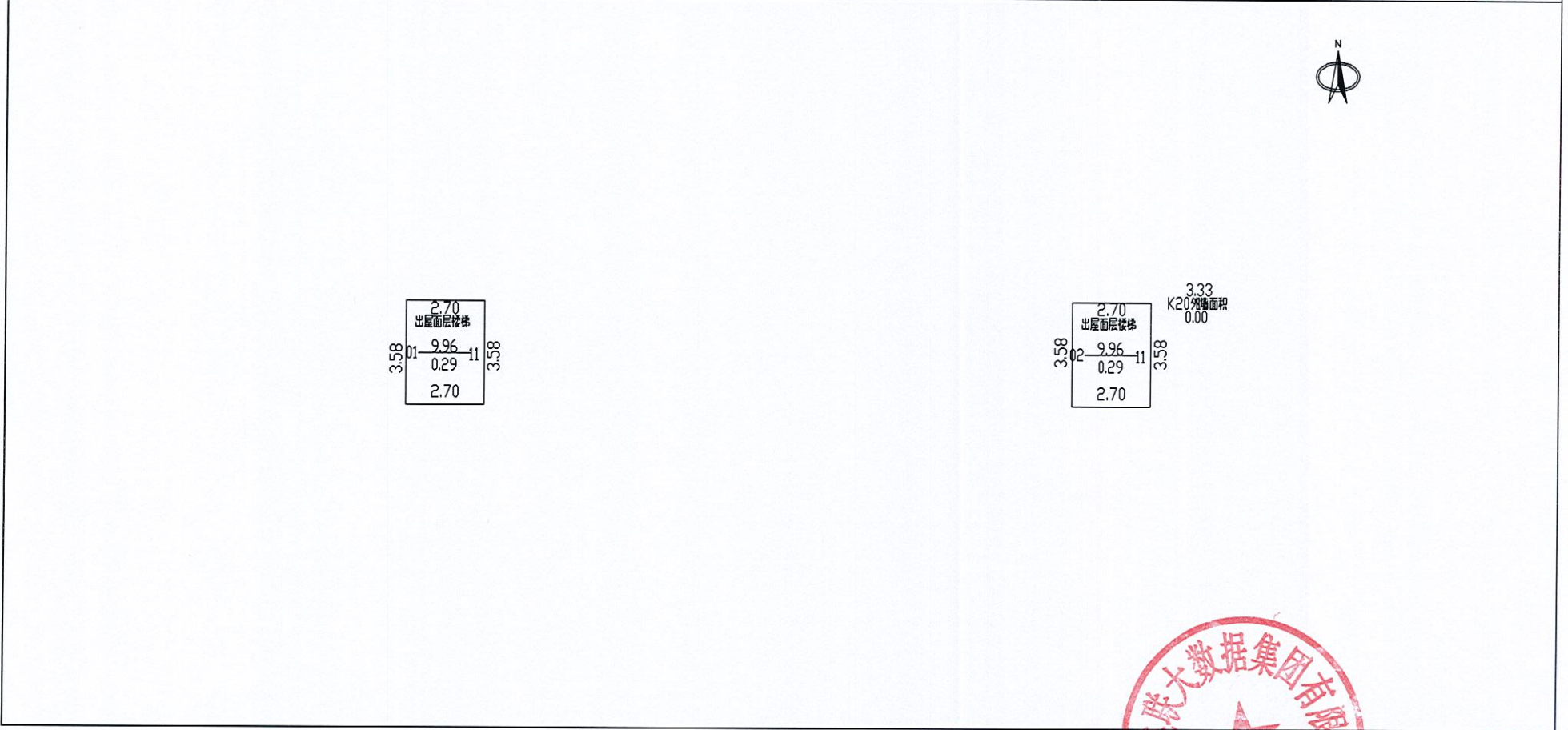
比例 1: 200

河南建联大数据集团有限公司

测绘人: 张爱丽 白岩松 审核人: 袁金辕

南阳市房产分层图

房产坐落	长江路以东、丹阳路以南区域				建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m ²)	19.34	
房地号	健康家园-11#楼				建成年份		共有分摊面积(m ²)	0.58	
总层数	14	地上层数	13	地下层数	1	所在层数	出屋面层	产权面积(m ²)	19.92



2026年01月22日

比例 1: 200

河南建联大数据集团有限公司

测绘人: 张爱丽 白岩松 审核人: 袁金轅

