

南阳市房产面积预测绘报告书

测绘单位自编号： JL202601014

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 13#楼



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/T17986.1-2000)、《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 13#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	5252.11	套内面积	4013.57			
				地下层数	1			分摊面积	1238.54			
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	
13#楼	出屋面层楼梯	剪力墙	出屋面层	10.46		1	出屋面层	共	共	共	共	
13#楼	住宅	剪力墙	1-13	5171.32	78		1-13	共	共	共	共	
13#楼	地下核心筒	剪力墙	-1	62.89		3	-1	共	共	共	共	
13#楼	送风井	剪力墙	1	2.26		1	1	共	共	共	共	
13#楼	排烟井	剪力墙	1、2	5.18		2	1、2	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 13#楼				
幢套内面积	4013.570	幢共用面积	1238.540	幢建筑面积	5252.11
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		62.89	地下功能区	
功能区2	排烟井、送风井、出屋面层楼梯		17.90	地上功能区	
功能区3	住宅		5171.32	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		219.590	219.590	
K21	1-13层核心筒区域		1064.150	1064.150	
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			4969.800	
K21	功能区3			3933.540	
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	0.04418488	$K20=219.59+0.0000/4969.8=0.0441848$			
K21	0.27053240	$K21=1064.15+0.0000/3933.54=0.2705323$			
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 13#楼				
房屋套内面积	4013.57	房屋分摊面积	1238.54	房屋总建筑面积	5252.11
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	$2.30 \times 4.15 + 2.85 \times 1.80$		14.68	0.00	14.68
0~102	$5.20 \times 6.55 + 0.35 \times 4.15$		35.51	0.00	35.51
0~103	$4.10 \times 1.75 + 2.40 \times 2.30$		12.70	0.00	12.70
合计	•••		62.89	0.00	62.89
功能区 2					
分摊系数计算式			分摊分摊系数值		
K20			0.044185		
户号	计算式		套内面积	分摊面积	建筑面积
0-101	3.10×0.80		2.48	0.11	2.59
0-102	2.70×0.80		2.16	0.10	2.26
0-201	0.80×3.10		2.48	0.11	2.59
出屋面层 01	$3.58 \times 2.80 + 0.5 \times 2.80 \times 0.00 + 0.5 \times 0.00 \times 2.80$		10.02	0.44	10.46
合计	•••		17.14	0.76	17.90
功能区 3					
分摊系数计算式			分摊分摊系数值		
K20+K21			0.314717		
户号	计算式		套内面积	分摊面积	建筑面积
1-101	$3.10 \times 13.25 + 9.95 \times 0.80$ 阳台： $(1.30 \times 2.40 + 0.60 \times 0.70) \times 0.5$		50.81	15.99	66.80

1-102	1.40*8.25+1.50*9.10+9.80*1.20+1.80*6.40 阳台: (0.20*0.60+0.60*2.20+2.80*0.70+0.5*0.00*0.70)*0.5	50.18	15.79	65.97
1-103	1.40*8.25+1.50*9.10+9.80*1.20+1.80*6.40 阳台: (0.60*0.70+1.30*2.20+0.20*0.60+0.5*2.80*0.00+0.5*0.00*0.60)*0.5	50.18	15.79	65.97
1-104	0.85*2.70+2.55*4.10+5.70*5.90+3.00*0.70 阳台: (0.20*0.60+0.60*2.20+2.80*0.70+0.5*0.00*0.70)*0.5	50.18	15.79	65.97
1-105	0.70*3.00+5.70*5.90+4.10*2.55+0.85*2.70 阳台: (0.60*0.70+2.20*1.30+0.60*0.20+0.5*0.60*0.00+0.5*0.70*0.00)*0.5	50.18	15.79	65.97
1-106	9.95*3.90+3.10*3.30 阳台: (2.60*1.30+0.70*0.60)*0.5	50.94	16.03	66.97
1-201	3.10*13.25+9.95*0.80 阳台: (1.30*2.60+0.60*0.70)*0.5	50.81	15.99	66.80
1-202	1.40*8.25+1.50*9.10+9.80*1.20+1.80*6.40 阳台: (0.20*0.60+0.60*2.20+2.80*0.70+0.5*0.00*0.70)*0.5	50.18	15.79	65.97
1-203	1.40*8.25+1.50*9.10+9.80*1.20+1.80*6.40 阳台: (0.70*2.80+2.40*0.60+0.5*2.80*0.00+0.5*0.00*0.60)*0.5	50.18	15.79	65.97
1-204	0.85*2.70+2.55*4.10+5.70*5.90+3.00*0.70 阳台: (2.40*0.60+2.80*0.70+0.5*0.00*0.70)*0.5	50.18	15.79	65.97
1-205	0.70*3.00+5.70*5.90+4.10*2.55+0.85*2.70 阳台: (0.60*0.70+2.20*1.30+0.60*0.20+0.5*0.60*0.00+0.5*0.70*0.00)*0.5	50.18	15.79	65.97
1-206	9.95*3.90+3.10*3.30 阳台: (2.60*1.30+0.70*0.60)*0.5	50.94	16.03	66.97
1-301	3.10*13.25+9.95*0.80 阳台: (1.30*2.60+0.60*0.70)*0.5	50.94	16.03	66.97
1-302	1.40*8.25+1.50*9.10+9.80*1.20+1.80*6.40 阳台: (2.40*0.60+2.80*0.70+0.5*0.00*0.70)*0.5	50.18	15.79	65.97
1-303	1.40*8.25+1.50*9.10+9.80*1.20+1.80*6.40 阳台:	50.18	15.79	65.97

	$(0.70 \times 2.80 + 2.40 \times 0.60 + 0.5 \times 2.80 \times 0.00 + 0.5 \times 0.00 \times 0.60) \times 0.5$			
1-304	$0.85 \times 2.70 + 2.55 \times 4.10 + 5.70 \times 5.90 + 3.00 \times 0.70$ 阳台： $(2.40 \times 0.60 + 2.80 \times 0.70 + 0.5 \times 0.00 \times 0.70) \times 0.5$	50.18	15.79	65.97
1-305	$0.70 \times 3.00 + 5.70 \times 5.90 + 4.10 \times 2.55 + 0.85 \times 2.70$ 阳台： $(0.60 \times 0.70 + 2.20 \times 1.30 + 0.60 \times 0.20 + 0.5 \times 0.60 \times 0.00 + 0.5 \times 0.70 \times 0.00) \times 0.5$	50.18	15.79	65.97
1-306	$9.95 \times 3.90 + 3.10 \times 3.30$ 阳台： $(2.60 \times 1.30 + 0.70 \times 0.60) \times 0.5$	50.94	16.03	66.97
•••	•••	•••	•••	•••
1-1301	$3.10 \times 13.25 + 9.95 \times 0.80$ 阳台： $(1.30 \times 2.60 + 0.60 \times 0.70) \times 0.5$	50.94	16.03	66.97
1-1302	$1.40 \times 8.25 + 1.50 \times 9.10 + 9.80 \times 1.20 + 1.80 \times 6.40$ 阳台： $(2.40 \times 0.60 + 2.80 \times 0.70 + 0.5 \times 0.00 \times 0.70) \times 0.5$	50.18	15.79	65.97
1-1303	$1.40 \times 8.25 + 1.50 \times 9.10 + 9.80 \times 1.20 + 1.80 \times 6.40$ 阳台： $(0.70 \times 2.80 + 2.40 \times 0.60 + 0.5 \times 2.80 \times 0.00 + 0.5 \times 0.00 \times 0.60) \times 0.5$	50.18	15.79	65.97
1-1304	$0.85 \times 2.70 + 2.55 \times 4.10 + 5.70 \times 5.90 + 3.00 \times 0.70$ 阳台： $(2.40 \times 0.60 + 2.80 \times 0.70 + 0.5 \times 0.00 \times 0.70) \times 0.5$	50.18	15.79	65.97
1-1305	$0.70 \times 3.00 + 5.70 \times 5.90 + 4.10 \times 2.55 + 0.85 \times 2.70$ 阳台： $(0.60 \times 0.70 + 2.20 \times 1.30 + 0.60 \times 0.20 + 0.5 \times 0.60 \times 0.00 + 0.5 \times 0.70 \times 0.00) \times 0.5$	50.18	15.79	65.97
1-1306	$9.95 \times 3.90 + 3.10 \times 3.30$ 阳台： $(2.60 \times 1.30 + 0.70 \times 0.60) \times 0.5$	50.94	16.03	66.97
合计	•••	3933.54	1237.78	5171.32

房屋共用部位设计说明表

房屋坐落：长江路以东、丹阳路以南区域（健康家园）13#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
门厅	1层	本栋楼
楼梯	1-13层	本栋楼
客梯、消防电梯	1-13层	本栋楼
合用前室	1-13层	本栋楼
水暖井、电井	1-13层	本栋楼
外墙设计厚度说明：建筑主体外墙厚度为200mm，外墙保温层厚度为30mm。		
备注：		

建设单位名称（盖章）：

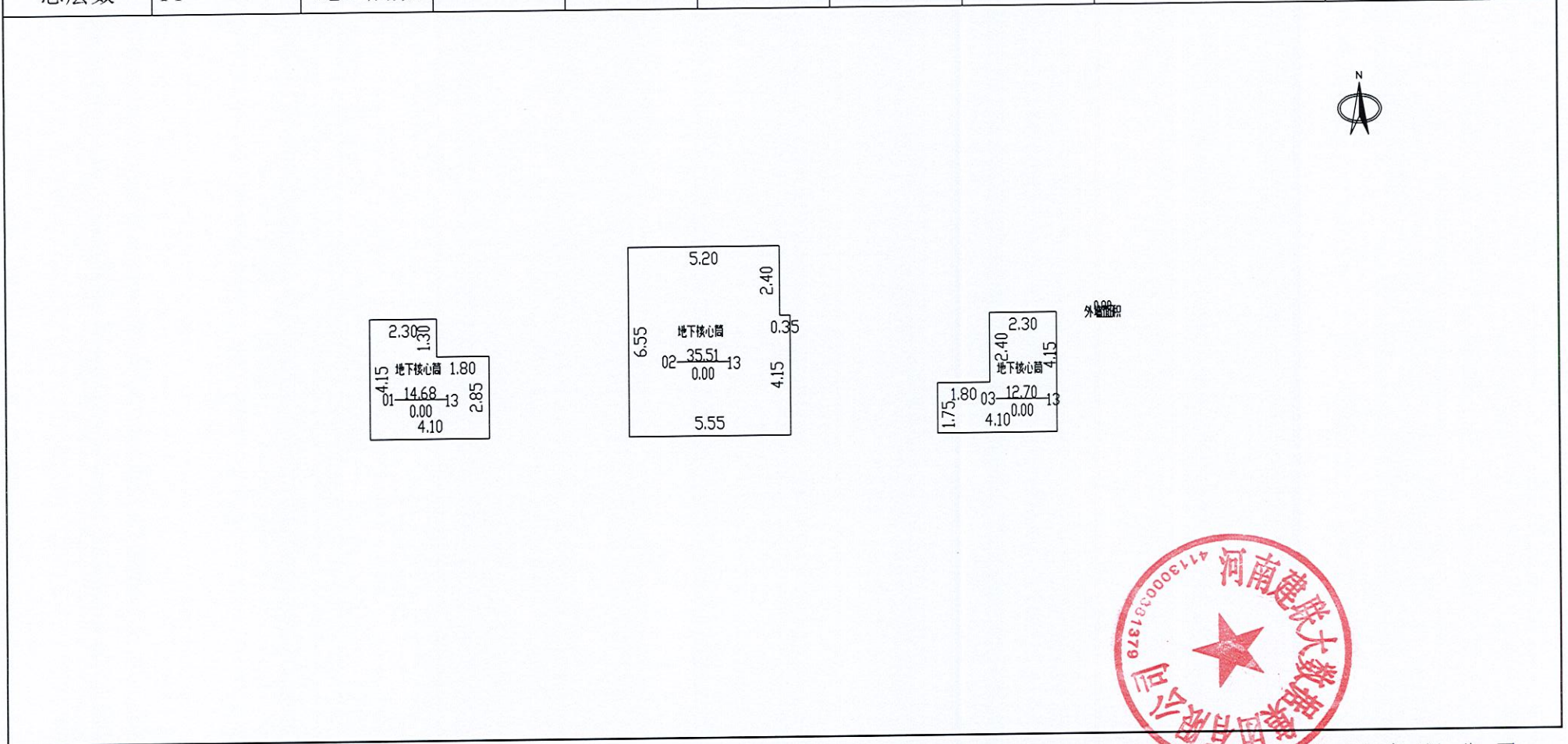


设计单位名称（盖章）：



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)	62.89	
房地号	健康家园-13#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)	62.89



2026年04月03日

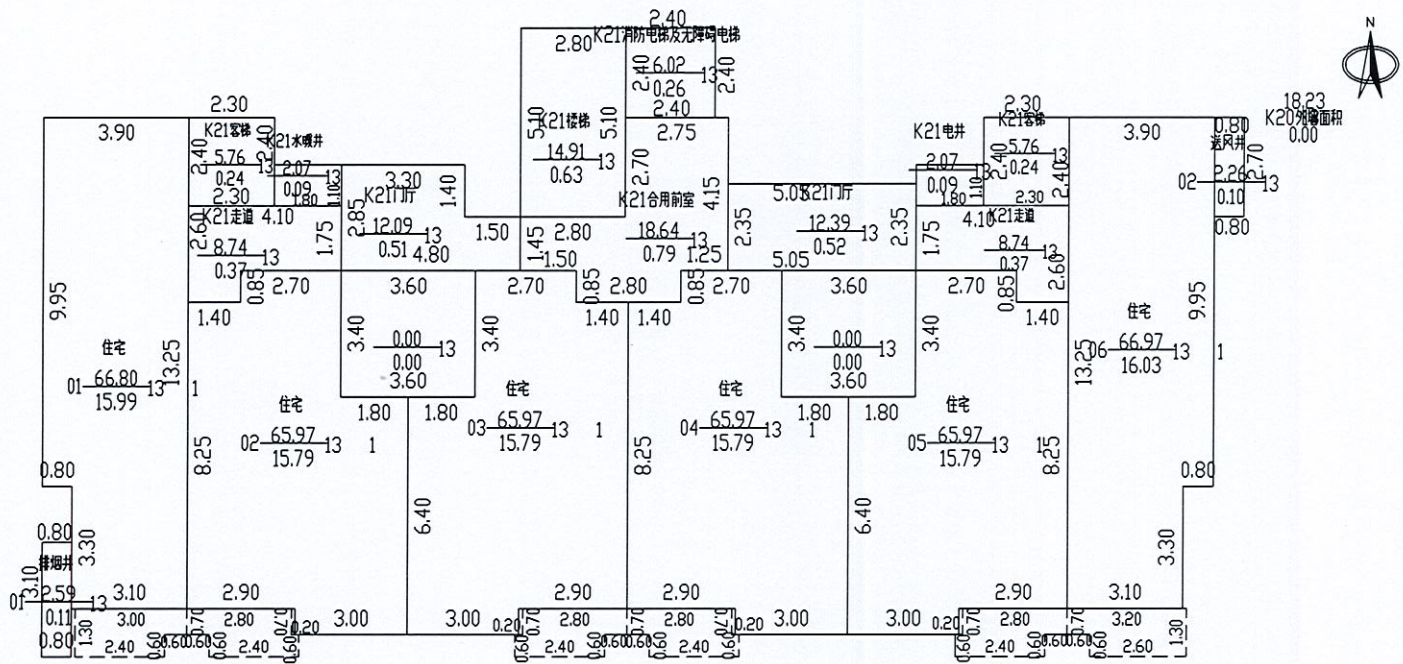
比例 1: 200

河南建联大数据集团有限公司

测绘人: 白岩松 张爱丽 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)	307.11
房地号	健康家园-13#楼				建成年份		共有分摊面积(m ²)	95.39
总层数	14	地上层数	13	地下层数	1	所在层数	产权面积(m ²)	402.50

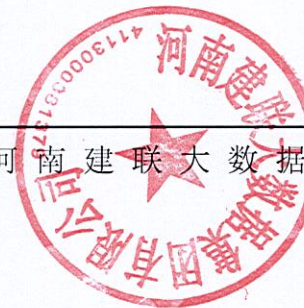


2026年04月03日

比例 1: 200

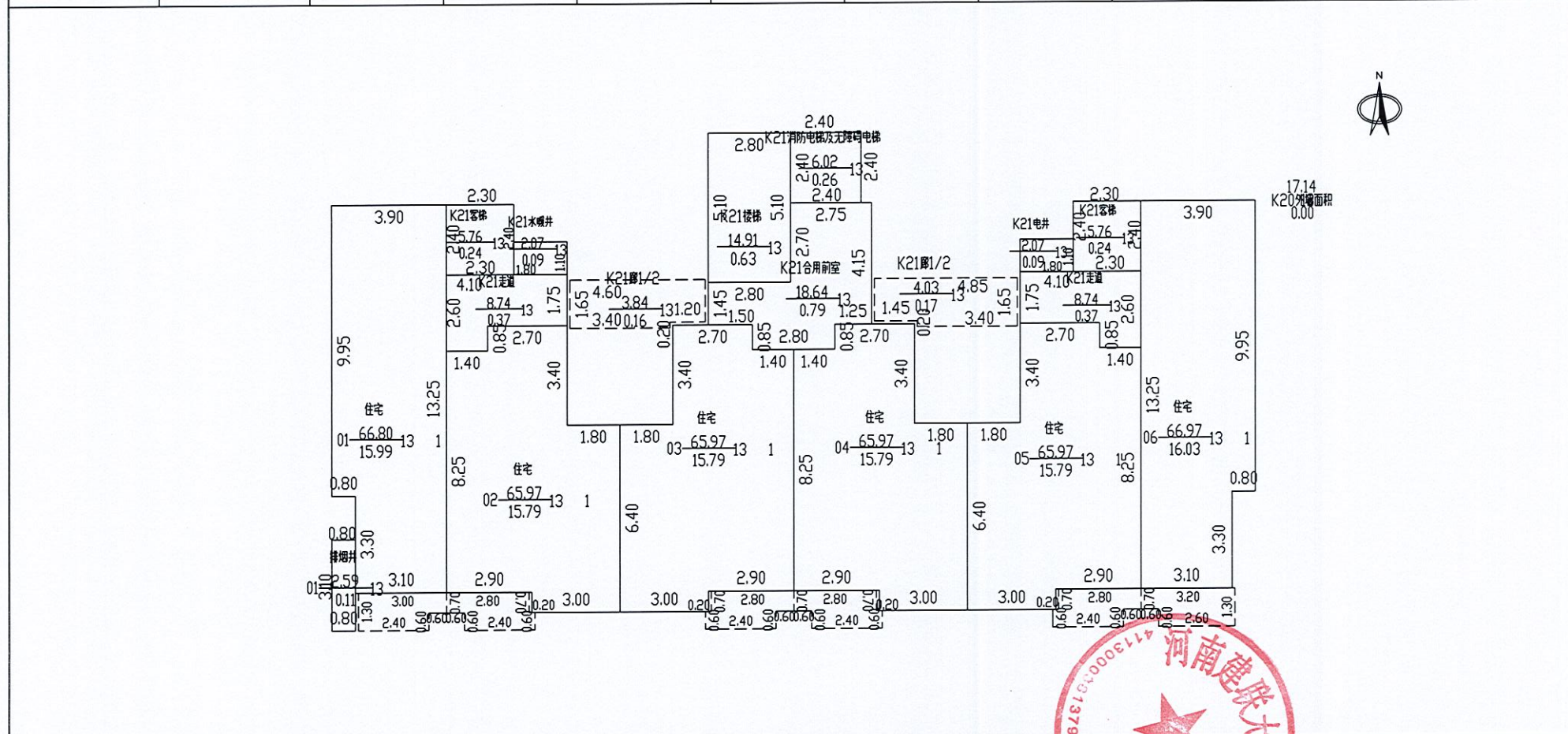
河南建联大数据集团有限公司

测绘人: 白岩松 张爱丽 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)	304.95
房地号	健康家园-13#楼				建成年份		共有分摊面积(m ²)	95.29
总层数	14	地上层数	13	地下层数	1	所在层数	产权面积(m ²)	400.24



2026年04月03日

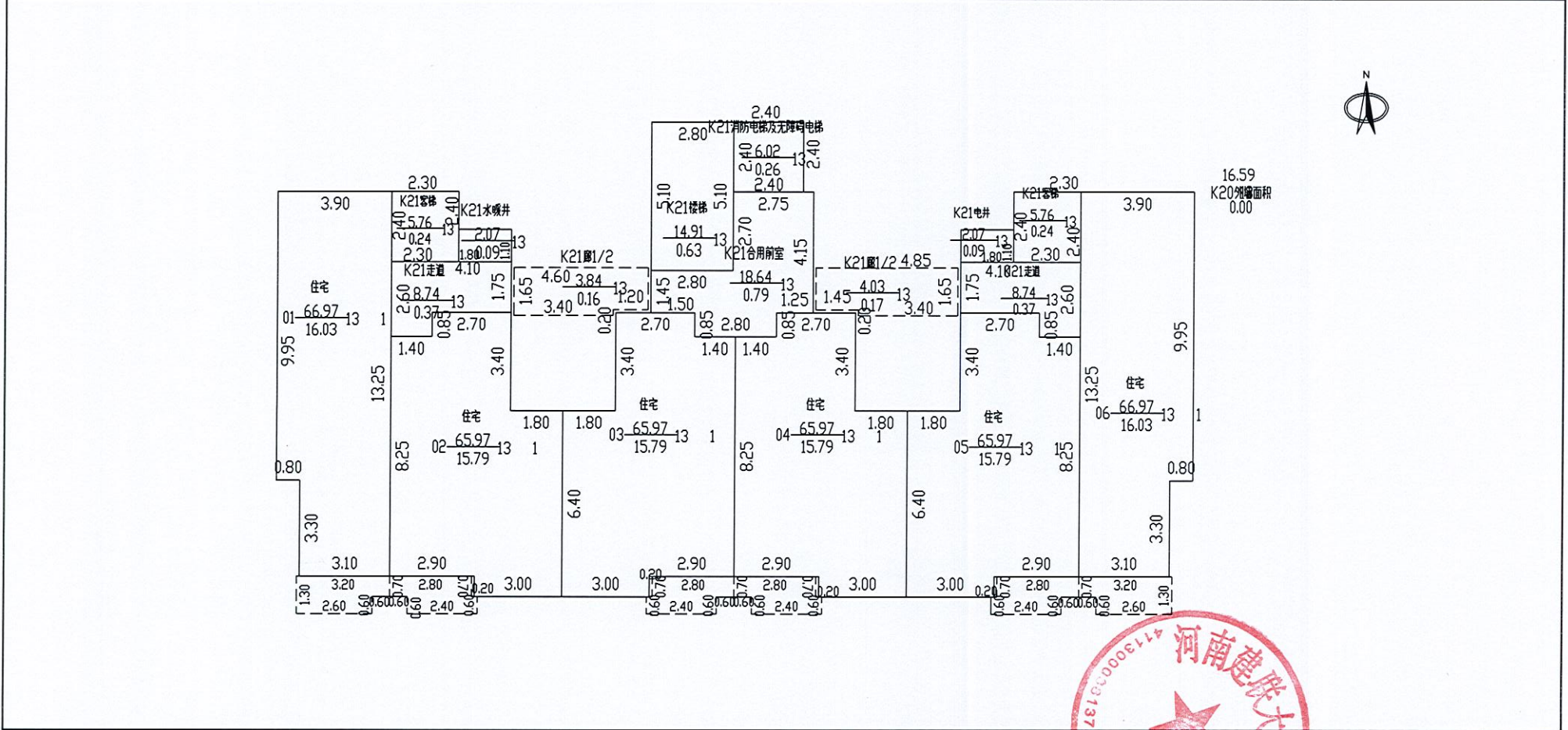
比例 1: 200

河南建联大数据集团有限公司

测绘人: 白岩松 张艳丽 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)	3328.60
房地号	健康家园-13#楼				建成年份		共有分摊面积(m ²)	1047.42
总层数	14	地上层数	13	地下层数	1	所在层数	产权面积(m ²)	4376.02



2026年04月03日

比例 1: 200

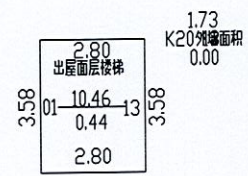
河南建联大数据集团有限公司

测绘人: 白岩松 张爱丽 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)	10.02	
房地号	健康家园-13#楼				建成年份		共有分摊面积(m ²)	0.44	
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)	10.46



2026年04月03日

比例 1: 200

河南建联大数据集团有限公司

测绘人: 白岩松 张爱丽 审核人: 袁金轅