

南阳市房产面积预测绘报告书

测绘单位自编号： JL202601017

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 16#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 |

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 16#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 | |
| 16#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 | |
| 16#楼 | 住宅 | 剪力墙 | 1-13 | 5171.32 | 78 | | 1-13 | 共 | 共 | 共 | 共 | |
| 16#楼 | 地下核心筒 | 剪力墙 | -1 | 62.89 | | 3 | -1 | 共 | 共 | 共 | 共 | |
| 16#楼 | 送风井 | 剪力墙 | 1 | 2.26 | | 1 | 1 | 共 | 共 | 共 | 共 | |
| 16#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 16#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 16#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 | | 2.16 | 0.10 | 2.26 |
| 0-102 | 2.70×0.80 | | 2.48 | 0.11 | 2.59 |
| 0-201 | $3.10 \times 0.80 + 0.5 \times 3.10 \times 0.00$ | | 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 | | | 0.314585 | | |
| 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： $(0.70 \times 3.20 + 0.60 \times 2.60) \times 0.5$ | | 50.94 | 16.03 | 66.97 |

| | | | | |
|-------|---|-------|-------|-------|
| 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 | 1.80*6.40+1.20*9.80+9.10*1.50+1.40*8.25 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 | 0.70*3.00+5.70*5.90+4.10*2.55+0.85*2.70 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+5.90*5.70+2.55*4.10+2.70*0.85 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 | 3.90*9.95+3.10*3.30 阳台： (2.40*1.30+0.70*0.60)*0.5 | 50.81 | 15.99 | 66.80 |
| 1-201 | 3.90*9.95+3.10*3.30 阳台： (1.30*2.60+0.60*0.70)*0.5 | 50.94 | 16.03 | 66.97 |
| 1-202 | 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 |
| 1-203 | 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 |
| 1-204 | 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 | 1.40*8.25+1.50*9.10+9.80*1.20+1.80*6.40 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 | 3.10*13.25+9.95*0.80 阳台： (2.40*1.30+0.70*0.60)*0.5 | 50.81 | 15.99 | 66.80 |
| 1-301 | 3.90*9.95+3.10*3.30 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： (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 |
| 1-303 | 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 | $1.40 \times 8.25 + 1.50 \times 9.10 + 9.80 \times 1.20 + 1.80 \times 6.40$ 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 | $3.10 \times 13.25 + 9.95 \times 0.80$ 阳台: $(2.60 \times 1.30 + 0.70 \times 0.60) \times 0.5$ | 50.94 | 16.03 | 66.97 |
| • • • | • • • | • • • | • • • | • • • |
| 1-1301 | $3.90 \times 9.95 + 3.10 \times 3.30$ 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: $(0.20 \times 0.60 + 0.60 \times 2.20 + 2.80 \times 0.70 + 0.5 \times 0.00 \times 0.70) \times 0.5$ | 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 | $1.40 \times 8.25 + 1.50 \times 9.10 + 9.80 \times 1.20 + 1.80 \times 6.40$ 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 | $3.10 \times 13.25 + 9.95 \times 0.80$ 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）16#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 |
| 走道 | 1-13层 | 本栋楼 |
| 连廊 | 2-13层 | 2-13层 |

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）：

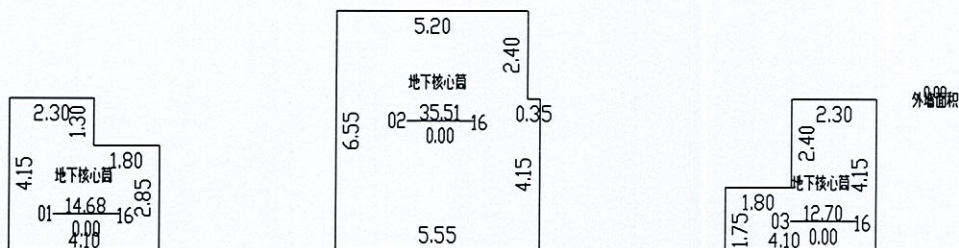


设计单位名称（盖章）：



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-16#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07日

比例 1: 200

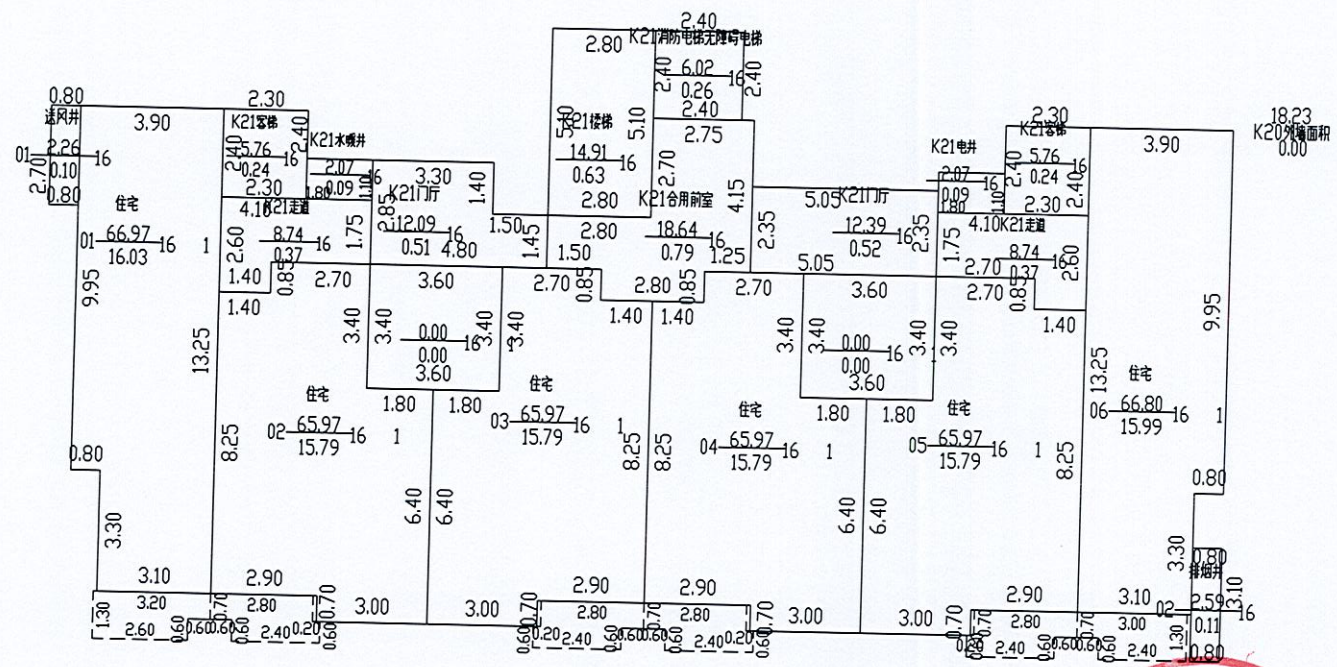
河南建联大数据集团有限公司

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-16#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 |

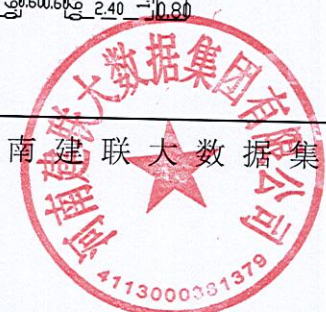


2026年04月07日

比例 1: 200

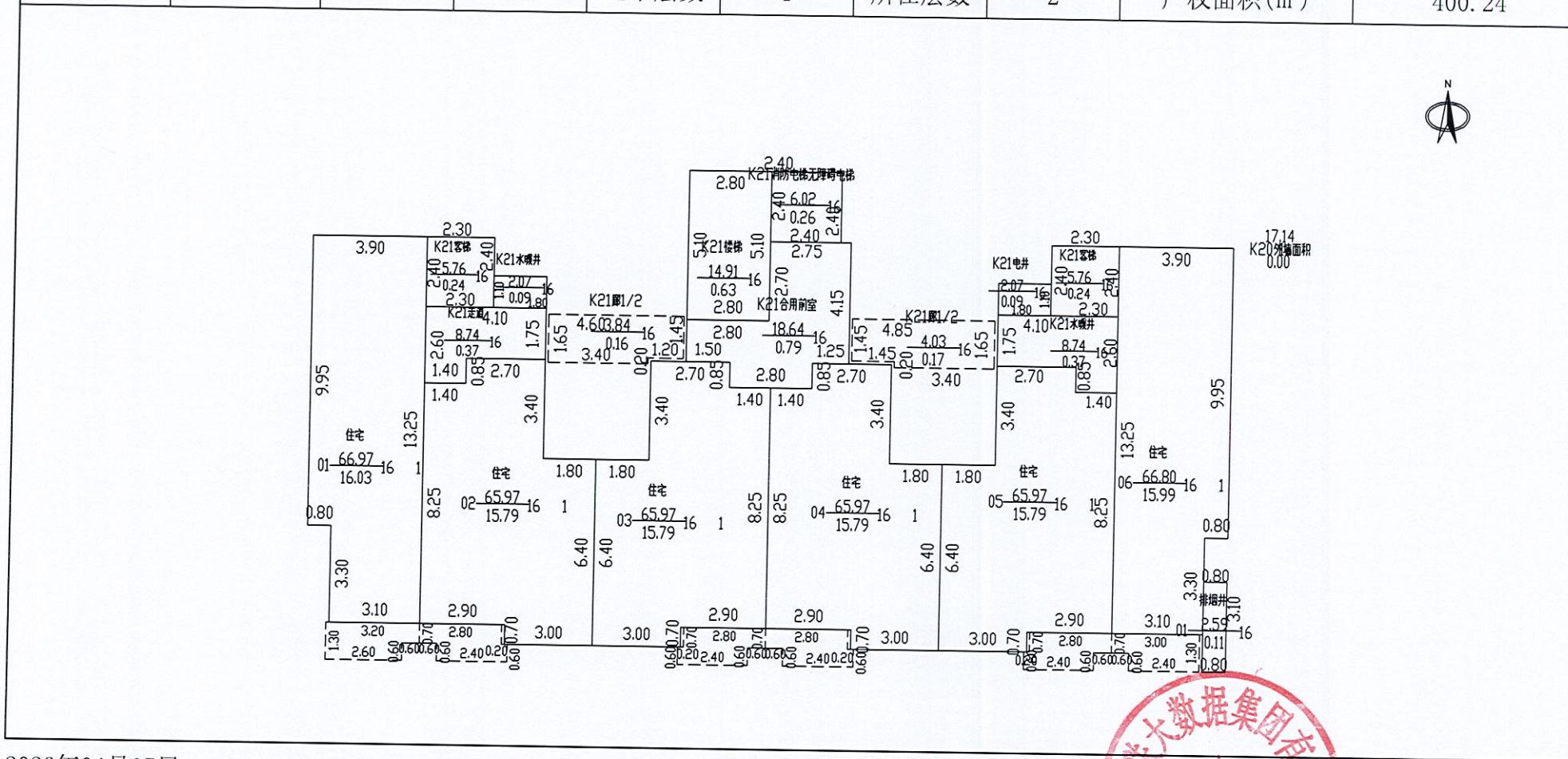
测绘人: 白岩松 张爱丽 审核人: 袁金轅

河南建联大数据集团有限公司



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-16#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 | 2 | 产权面积(m ²) | 400.24 |



2026年04月07日

比例 1: 200

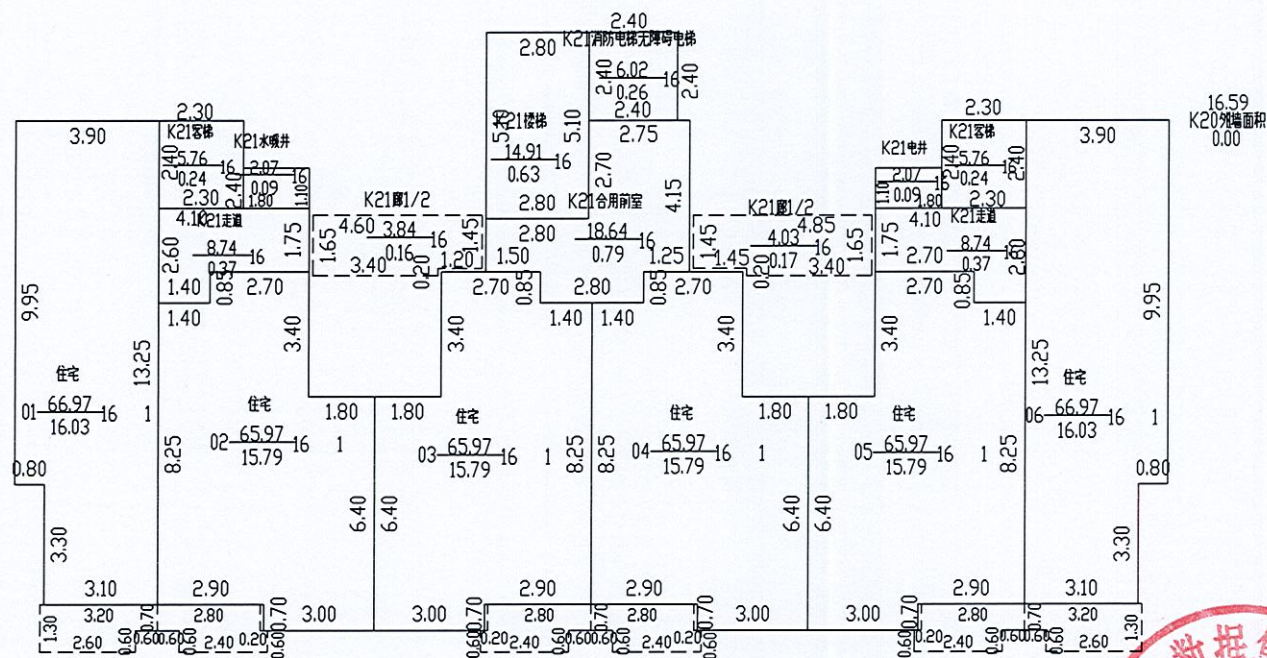
河南建联大数据集团有限公司

测绘人: 白岩松 张赵丽 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-16#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 |

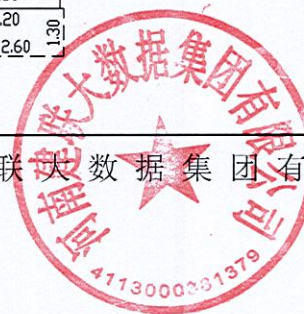


2026年04月07日

比例 1: 200

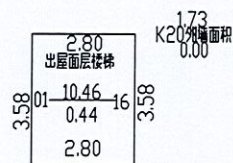
河南建联大数据集团有限公司

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-16#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07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

