南阳市房产面积预测绘报告书

测绘单位自编号：JL202604001

测 绘 类 型：房产面积预测绘

房 产 坐 落：永吉大街以南、长江北路以西

测 绘 单 位：河南建联大数据集团有限公司

建 设 单 位：南阳铁航置业有限公司

测 绘 幢 号：南阳铁航置业碧溪苑项目 2#楼

（测绘单位盖章）

2026 年 06 月 05 日

测绘单位房产测绘资质证书

统一社会信用代码
91411302563741144l

营业执照

（副本）（2-1）

名　　称　河南建联大数据集团有限公司
类　　型　其他有限责任公司
法定代表人　丁扬
注册资本　伍佰万圆整
成立日期　2010年11月03日
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　部监制

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）、《工程建设项目联合测绘技术规范》（DB41/T 2445-2023）相关规定，组织我方本项目负责人[illegible]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：[illegible]

验收日期 2026年 4 月 10日

建设单位：（盖章）

房 屋 状 况 表

房屋坐落	永吉大街以南、长江北路以西			测绘幢号	南阳铁航置业碧溪苑项目 2#楼			建成年份	
建设单位（产权人）	南阳铁航置业有限公司	总层数	15	地上层数	14	总建筑面积	6700.30	套内面积	5176.44
				地下层数	1			分摊面积	1523.86

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
2#楼	风机房	剪力墙	14	35.57		4	14	共	共	共	共
2#楼	住宅	剪力墙	1-14	6400.86	50		1-14	共	共	共	共
2#楼	风井	剪力墙	1	1.84		1	1	共	共	共	共
2#楼	架空层	剪力墙	1	200.95		2	1	共	共	共	共
2#楼	楼梯	剪力墙	1、14	61.08		4	1、14	共	共	共	共
备注											

河南建联大数据集团有限公司

2026 年 04 月 07 日

幢分摊说明书

房屋坐落	永吉大街以南、长江北路以西				
测绘幢号	南阳铁航置业碧溪苑项目 2#楼				
幢套内面积	5176.440	幢共用面积	1523.860	幢建筑面积	6700.30

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	风井、楼梯、风机房	295.46	地上功能区
功能区2	1-102	100.56	地上功能区
功能区3	2-101	100.39	地上功能区
功能区4	1单元住宅	3200.33	地上功能区
功能区5	2单元住宅	3200.53	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	295.460	295.460
K21	1层1单元核心筒区域、1单元1-13层电井、水暖井	98.910	98.910
K22	2-13层1单元核心筒区域	543.570	543.570
K23	1层2单元核心筒区域、2单元1-13层电井、水暖井	99.140	99.140
K24	2-13层2单元核心筒区域	543.570	543.570

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1-14层外墙厚度为200mm，外墙保温层厚度为45mm。
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	本栋楼地上功能区+地上全体分摊	6404.920
K21	功能区2+功能区4	2541.260
K22	功能区4	2448.580
K23	功能区3+功能区5	2541.050
K24	功能区5	2448.540

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	0.04613016	K20=295.46+0.0000/6404.92=0.0461301
K21	0.03892164	K21=98.91+0.0000/2541.26=0.0389216
K22	0.22199397	K22=543.57+0.0000/2448.58=0.2219939
K23	0.03901537	K23=99.14+0.0000/2541.05=0.0390153
K24	0.22199760	K24=543.57+0.0000/2448.54=0.2219975
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	永吉大街以南、长江北路以西				
测绘幢号	南阳铁航置业碧溪苑项目 2#楼				
房屋套内面积	5176.44	房屋分摊面积	1523.86	房屋总建筑面积	6700.30
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		
K20		0.04613		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
0~101	4.90*1.42+1.52*1.18	8.77	0.41	9.18
0~102	2.60*1.52+1.42*3.38	8.77	0.41	9.18
0~103	2.20*0.80	1.76	0.08	1.84
0~1401	3.00*3.30	9.90	0.46	10.36
0~1402	0.60*1.55+6.75*2.75+0.60*1.55	20.42	0.94	21.36
0~1403	2.20*3.30	7.26	0.34	7.60
0~1404	2.10*3.30	6.93	0.32	7.25
0~1405	0.60*1.55+6.75*2.75+0.60*1.55	20.42	0.94	21.36
0~1406	3.00*3.30	9.90	0.46	10.36
合计	・・・	94.13	4.36	98.49

功能区 2				
分摊系数计算式		分摊分摊系数值		
K20+K21		0.085052		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
1-102	10.90*5.30+0.65*7.10+6.30*4.40+0.80*3.00 阳台： (1.30*1.10+0.30*0.20)*0.5+(3.70*1.80)*0.5	92.68	7.88	100.56
合计	・・・	92.68	7.88	100.56

功能区 3

分摊系数计算式		分摊分摊系数值		
K20+K23		0.085052		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
2-101	5.30*10.90+7.10*0.65+5.20*3.00+4.40*3.30 阳台： (1.10*1.30+0.20*0.30)*0.5+(3.70*1.80)*0.5	92.51	7.88	100.39
合计	· · ·	92.51	7.88	100.39

功能区 5

分摊系数计算式		分摊分摊系数值		
K20+K21+K22		0.307046		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
1-101	10.90*5.30+0.65*7.10+6.30*4.40+0.80*3.00 阳台： (1.30*1.10+0.30*0.20)*0.5+(3.70*1.80)*0.5	96.58	29.65	126.23
1-201	10.90*5.30+0.65*7.10+6.30*4.40+0.80*3.00 阳台： (1.30*1.10+0.30*0.20)*0.5+(3.70*1.80)*0.5	96.58	29.65	126.23
1-202	10.90*5.30+0.65*7.10+6.30*4.40+0.80*3.00 阳台： (1.10*1.30+0.20*0.30)*0.5+(3.70*1.80)*0.5	96.54	29.64	126.18
1-301	10.90*5.30+0.65*7.10+6.30*4.40+0.80*3.00 阳台： (1.30*1.10+0.30*0.20)*0.5+(3.70*1.80)*0.5	96.58	29.65	126.23
1-302	10.90*5.30+0.65*7.10+6.30*4.40+0.80*3.00 阳台： (1.10*1.30+0.20*0.30)*0.5+(3.70*1.80)*0.5	96.54	29.64	126.18
1-401	5.30*10.90+7.10*0.65+5.20*3.00+4.40*3.30 阳台： (1.30*1.10+0.30*0.20)*0.5+(3.70*1.80)*0.5	96.58	29.65	126.23
1-402	10.90*5.30+0.65*7.10+6.30*4.40+0.80*3.00 阳台： (1.10*1.30+0.20*0.30)*0.5+(3.70*1.80)*0.5	96.54	29.64	126.18
· · ·	· · ·	· · ·	· · ·	· · ·
1-1301	3.60*4.80+5.30*10.90+7.10*0.65+5.20*3.00+4.40*3.30 阳台： (1.30*1.10+0.30*0.20)*0.5+(3.70*1.80)*0.5	113.86	34.96	148.82
1-1302	4.80*3.60+10.90*5.30+0.65*7.10+6.30*4.40+0.80*3.00 阳台： (1.10*1.30+0.20*0.30)*0.5+(3.70*1.80)*0.5	113.82	34.95	148.77

合计	・・・	2448.58	751.75	3200.33
功能区5				
分摊系数计算式		分摊分摊系数值		
K20+K23+K24		0.307143		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
2-102	0.40*3.00+4.80*5.90+0.95*7.50+10.40*4.60+3.50*1.20 阳台：(6.80*1.10+5.90*0.70+0.10*0.20+0.10*0.00+0.5*0.00*0.20+0.5*0.60*0.00)*0.5	96.54	29.65	126.19
2-201	1.20*3.50+10.40*4.60+0.95*7.50+5.20*3.00+2.50*4.80+0.40*2.10 阳台：(1.10*6.80+6.10*0.10+5.90*0.60+0.5*0.00*0.60)*0.5	96.58	29.66	126.24
2-202	0.40*3.00+4.80*5.90+0.95*7.50+10.40*4.60+3.50*1.20 阳台：(6.80*1.10+5.90*0.70+0.10*0.20+0.10*0.00+0.5*0.00*0.20+0.5*0.60*0.00)*0.5	96.54	29.65	126.19
2-301	2.15*4.60+2.00*5.55+1.20*3.50+4.60*6.25+3.00*6.15+5.75*2.50+2.10*0.40 阳台：(1.10*6.80+6.10*0.10+5.90*0.60+0.5*0.00*0.60)*0.5	96.58	29.66	126.24
2-302	2.15*4.60+1.60*5.55+2.90*10.35+0.25*10.75+11.95*2.75+0.75*5.80 阳台：(6.80*1.10+5.90*0.70+0.10*0.20+0.10*0.00+0.5*0.00*0.20+0.5*0.60*0.00)*0.5	96.54	29.65	126.19
2-401	1.20*3.50+10.40*4.60+0.95*7.50+5.20*3.00+2.50*4.80+0.40*2.10 阳台：(1.10*6.80+6.10*0.10+5.90*0.60+0.5*0.00*0.60)*0.5	96.58	29.66	126.24
2-402	0.40*3.00+4.80*5.90+0.95*7.50+10.40*4.60+3.50*1.20 阳台：(6.80*1.10+5.90*0.70+0.10*0.20+0.10*0.00+0.5*0.00*0.20+0.5*0.60*0.00)*0.5	96.54	29.65	126.19
・・・	・・・	・・・	・・・	・・・
2-1301	1.20*3.50+10.40*4.60+0.95*7.50+5.20*3.00+2.50*4.80+0.40*2.10 阳台：(1.10*6.80+6.10*0.10+5.90*0.60+0.5*0.00*0.60)*0.5	113.86	34.97	148.83
2-1302	0.40*3.00+4.80*5.90+0.95*7.50+10.40*4.60+3.50*1.20 阳台：(6.80*1.10+5.90*0.70+0.10*0.20+0.10*0.00+0	113.82	34.96	148.78

	.5*0.00*0.20+0.5*0.60*0.00)*0.5			
合计	···	2448.54	751.99	3200.53

房屋共用部位设计说明表

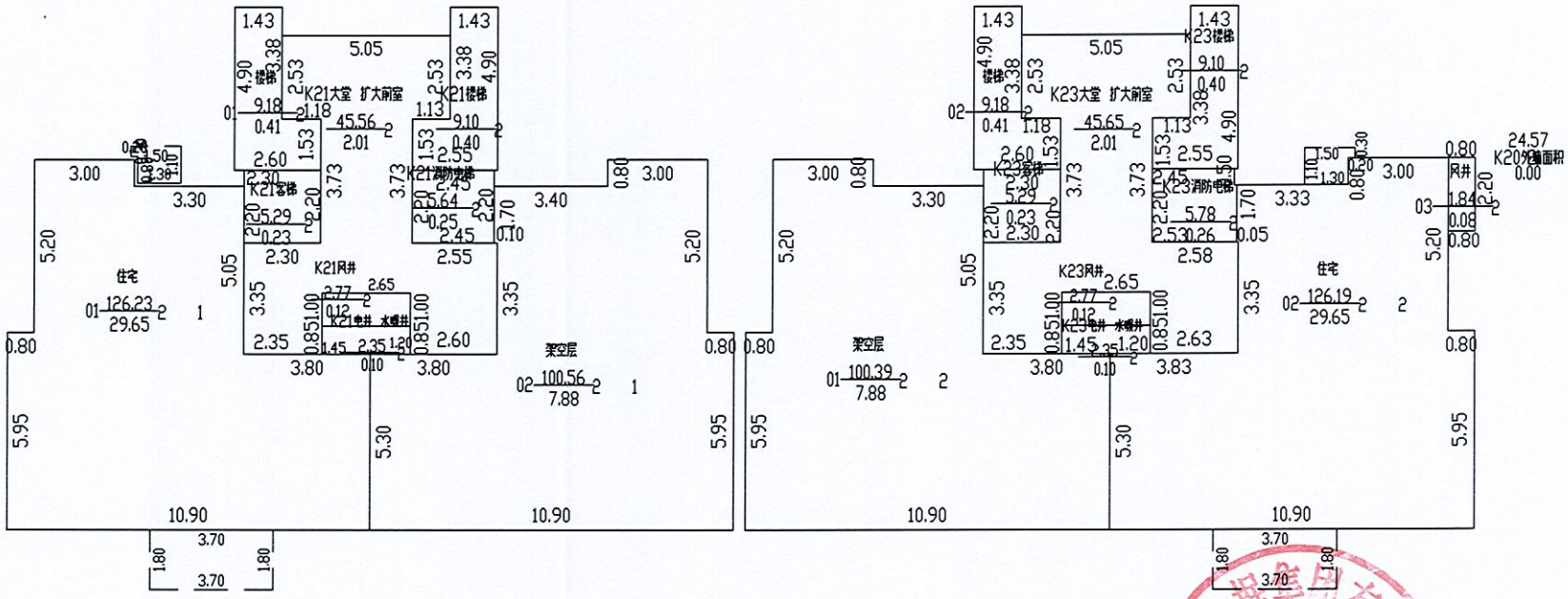
房屋坐落：永吉大街以南、长江北路以西（南阳铁航置业碧溪苑项目）2#楼		
为多幢楼服务的共用面积		
公用设施名称	所在楼层及位置	服务对象
仅为本幢楼服务的共用面积		
公用设施名称	所在楼层及位置	服务对象
核心筒区域	1-13层	本栋楼
轻钢楼梯（业主自理）	13层	13-14层
外墙设计厚度说明:建筑主体外墙厚度为200mm，保温层厚度为45mm。		
备注：		

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	永吉大街以南、长江北路以西					建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m²)	397.61
房地号	南阳铁航置业碧溪苑项目-2#楼					建成年份		共有分摊面积(m²)	75.96
总层数	15	地上层数	14	地下层数	1	所在层数	1	产权面积(m²)	473.57

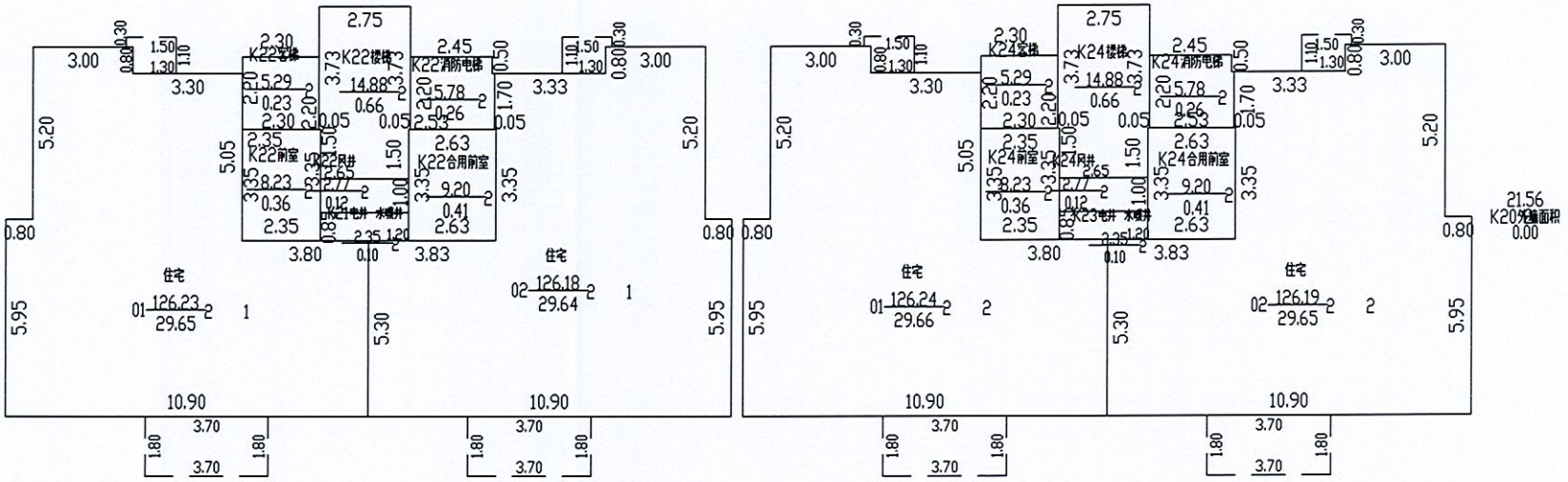


2026年05月22日　　比例 1：200　　河南建联大数据集团有限公司

测绘人：白岩松 张爱丽　审核人：袁金辕

南阳市房产分层图

房产坐落	永吉大街以南、长江北路以西					建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m²)	386.24
房地号	南阳铁航置业碧溪苑项目-2#楼					建成年份		共有分摊面积(m²)	118.60
总层数	15	地上层数	14	地下层数	1	所在层数	2	产权面积(m²)	504.84

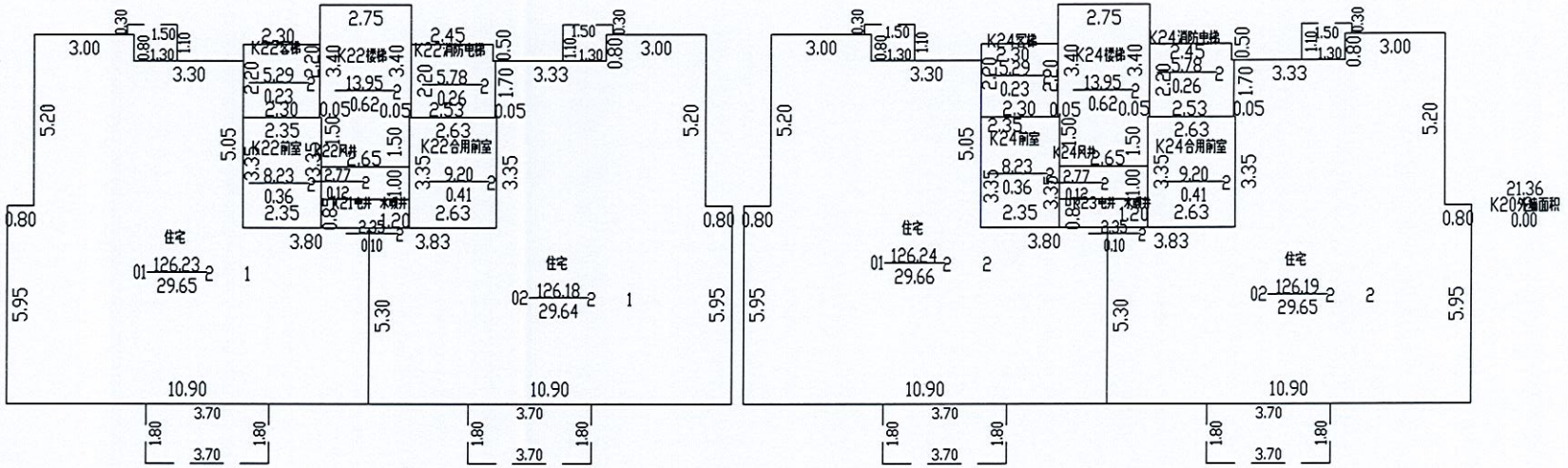


2026年05月22日　　比例 1：200　　河南建联大数据集团有限公司

测绘人：白岩松 张爱丽　　审核人：袁金辕

南阳市房产分层图

房产坐落	永吉大街以南、长江北路以西					建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m²)	3862.40
房地号	南阳铁航置业碧溪苑项目-2#楼					建成年份		共有分摊面积(m²)	1186.00
总层数	15	地上层数	14	地下层数	1	所在层数	3-12	产权面积(m²)	5048.40

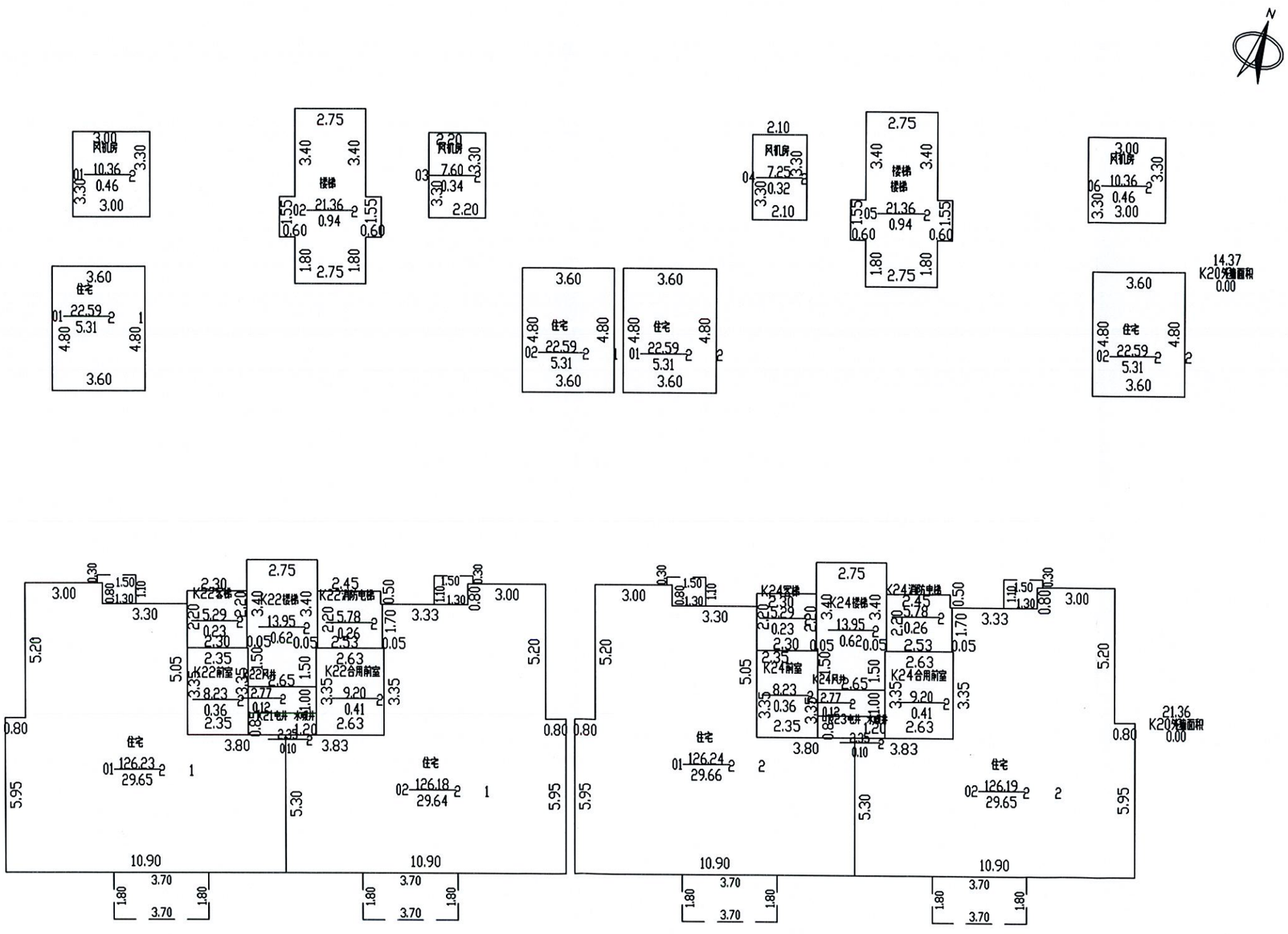


2026年05月22日　　比例 1：200　　河南建联大数据集团有限公司

测绘人：白岩松 张爱丽　审核人：袁金辕

南阳市房产分层图

房产坐落	永吉大街以南、长江北路以西					建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m²)	530.19
房地号	南阳铁航置业碧溪苑项目-2#楼					建成年份		共有分摊面积(m²)	143.30
总层数	15	地上层数	14	地下层数	1	所在层数	13-14	产权面积(m²)	673.49



2026年05月22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：袁金辕