南阳市房产面积预测绘报告书

测绘单位自编号：JL202604002

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 5#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 2024 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 5#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	6825.93	套内面积	5289.83
				地下层数	1			分摊面积	1536.10

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
5#楼	风机房	剪力墙	14	34.02		4	14	共	共	共	共
5#楼	住宅	剪力墙	1-14	6730.79	52		1-14	共	共	共	共
5#楼	楼梯	剪力墙	1、14	61.12		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 5#楼				
幢套内面积	5289.830	幢共用面积	1536.100	幢建筑面积	6825.93
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	风机房、楼梯	95.14	地上功能区
功能区2	1单元住宅	3422.09	地上功能区
功能区3	2单元住宅	3308.70	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	307.300	307.300
K21	1-13层1单元核心筒区域	643.270	643.270
K22	1-13层2单元核心筒区域	643.400	643.400

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	6518.400
K21	功能区2	2653.720
K22	功能区3	2545.250

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	0.04714347	K20=307.3+0.0000/6518.4=0.0471434
K21	0.24240312	K21=643.27+0.0000/2653.72=0.2424031
K22	0.25278460	K22=643.4+0.0000/2545.25=0.2527845

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 5#楼				
房屋套内面积	5289.83	房屋分摊面积	1536.10	房屋总建筑面积	6825.93
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		0.047144		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
0~101	4.90*1.43+1.53*1.18	8.77	0.41	9.18
0~102	2.60*1.52+1.42*3.38	8.77	0.41	9.18
0~1401	2.90*3.30	9.57	0.45	10.02
0~1402	0.60*1.55+6.75*2.75+0.60*1.55	20.42	0.96	21.38
0~1403	2.25*1.65+2.15*1.10	6.08	0.29	6.37
0~1404	2.10*3.30	6.93	0.33	7.26
0~1405	0.60*1.55+6.75*2.75+0.60*1.55	20.42	0.96	21.38
0~1406	3.00*3.30	9.90	0.47	10.37
合计	・・・	90.86	4.28	95.14

功能区 2				
分摊系数计算式		分摊分摊系数值		
K20+K21		0.289547		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
1-101	3.80*5.45+3.60*10.45+11.30*2.90+6.10*0.80 阳台： (2.05*1.20+0.65*0.20)*0.5+(3.70*1.80)*0.5	100.61	29.13	129.74
1-102	3.80*5.45+3.60*10.45+11.30*2.90+6.10*0.80 阳台： (0.65*2.25+0.55*2.05)*0.5+(3.70*1.80)*0.5	100.57	29.12	129.69
1-201	3.80*5.45+3.60*10.45+11.30*2.90+6.10*0.80 阳台：	100.61	29.13	129.74

	(2.05*1.20+0.65*0.20)*0.5+(3.70*1.80)*0.5			
1-202	3.80*5.45+3.60*10.45+11.30*2.90+6.10*0.80 阳台： (1.20*2.05+0.20*0.65)*0.5+(3.70*1.80)*0.5	100.57	29.12	129.69
1-301	3.80*5.45+3.60*10.45+11.30*2.90+6.10*0.80 阳台： (2.05*1.20+0.65*0.20)*0.5+(3.70*1.80)*0.5	100.61	29.13	129.74
1-302	3.80*5.45+3.60*10.45+11.30*2.90+6.10*0.80 阳台： (3.70*1.80)*0.5+(1.20*2.05+0.20*0.65)*0.5	100.57	29.12	129.69
1-401	3.80*5.45+3.60*10.45+11.30*2.90+6.10*0.80 阳台： (3.70*1.80)*0.5+(2.05*1.20+0.65*0.20)*0.5	100.61	29.13	129.74
1-402	3.80*5.45+3.60*10.45+11.30*2.90+6.10*0.80 阳台： (3.70*1.80)*0.5+(0.65*2.25+0.55*2.05)*0.5	100.57	29.12	129.69
・・・	・・・	・・・	・・・	・・・
1-1301	4.95*3.70+0.60*1.45+3.80*5.45+3.60*10.45+11.30*2.90+6.10*0.80 阳台： (3.70*1.80)*0.5+(2.05*1.20+0.65*0.20)*0.5	119.80	34.69	154.49
1-1302	4.95*3.70+0.60*1.45+3.80*5.45+3.60*10.45+11.30*2.90+6.10*0.80 阳台： (3.70*1.80)*0.5+(1.20*2.05+0.20*0.65)*0.5	119.76	34.68	154.44
合计	・・・	2653.72	768.37	3422.09
功能区3				
分摊系数计算式		分摊分摊系数值		
K20+K22		0.299929		
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	96.59	28.97	125.56
2-102	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	96.54	28.96	125.50
2-201	126.05 5.30*10.90+7.10*0.65+4.40*6.30+3.00*0.80 阳台： (1.30*1.10+0.30*0.20)*0.5+(3.70*1.80)*0.5	96.59	28.97	125.56
2-202	5.30*10.90+7.10*0.65+5.20*3.00+4.40*3.30 阳台：	96.54	28.96	125.50

	(1.10*1.30+0.20*0.30)*0.5+(3.70*1.80)*0.5			
2-301	5.30*10.90+7.10*0.65+4.40*6.30+3.00*0.80 阳台： (1.30*1.10+0.30*0.20)*0.5+(3.70*1.80)*0.5	96.59	28.97	125.56
2-302	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	96.54	28.96	125.50
2-401	5.30*10.90+7.10*0.65+4.40*6.30+3.00*0.80 阳台： (1.30*1.10+0.30*0.20)*0.5+(3.70*1.80)*0.5	96.59	28.97	125.56
2-402	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	28.96	125.50
・・・	・・・	・・・	・・・	・・・
2-1301	4.80*3.60+5.30*10.90+7.10*0.65+4.40*6.30+3.00*0.80 阳台： (1.30*1.10+0.30*0.20)*0.5+(3.70*1.80)*0.5	113.87	34.15	148.02
2-1302	3.60*4.80+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	34.14	147.96
合计	・・・	2545.25	763.45	3308.70

房屋共用部位设计说明表

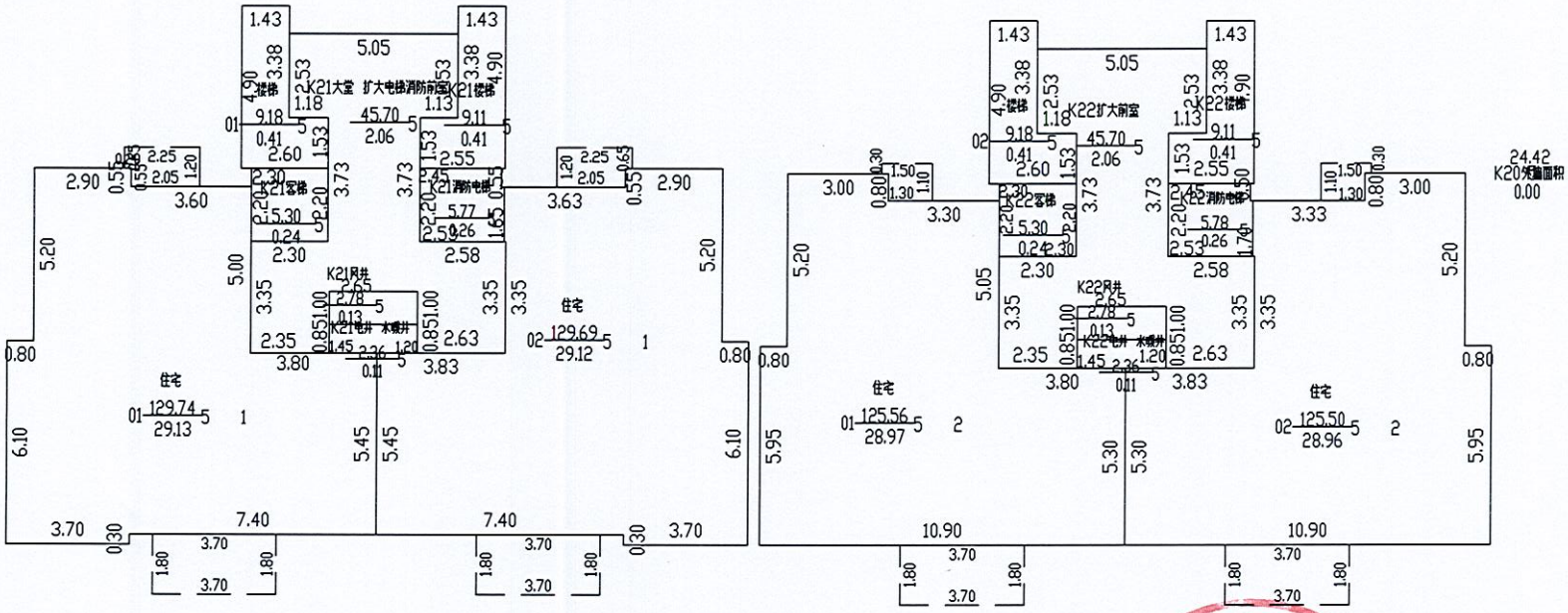
房屋坐落：永吉大街以南、长江北路以西（南阳铁航置业碧溪苑项目）5#楼		
为多幢楼服务的共用面积		
公用设施名称	所在楼层及位置	服务对象
仅为本幢楼服务的共用面积		
公用设施名称	所在楼层及位置	服务对象
核心筒区域	1-13层	本栋楼
轻钢楼梯（业主自理）	13层	13-14层
外墙设计厚度说明：建筑主体外墙厚度为200mm，保温层厚度为45mm。		
备注：		

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	宛城永吉大街以南、长江北路以西					建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(㎡)	411.85
房地号	南阳铁航置业碧溪苑项目-5#楼					建成年份		共有分摊面积(㎡)	117.00
总层数	15	地上层数	14	地下层数	1	所在层数	1	产权面积(㎡)	528.85

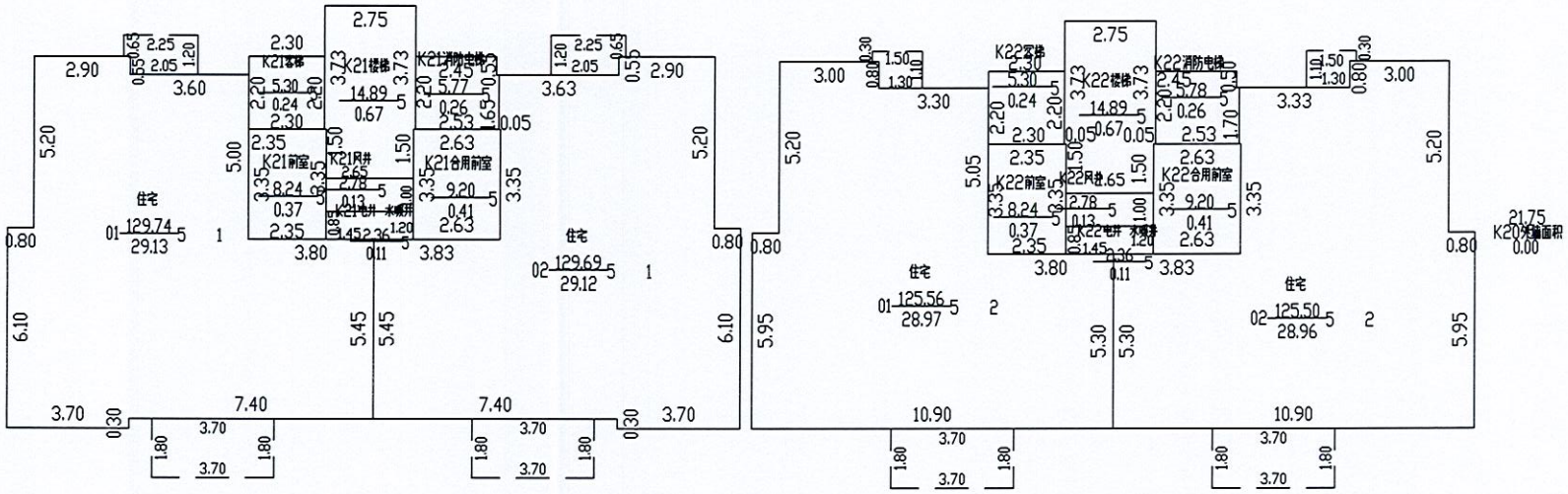


2026年06月04日　　比例 1：200　　河南建联大数据集团有限公司

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	宛城永吉大街以南、长江北路以西					建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m²)	394.31
房地号	南阳铁航置业碧溪苑项目-5#楼					建成年份		共有分摊面积(m²)	116.18
总层数	15	地上层数	14	地下层数	1	所在层数	2	产权面积(m²)	510.49

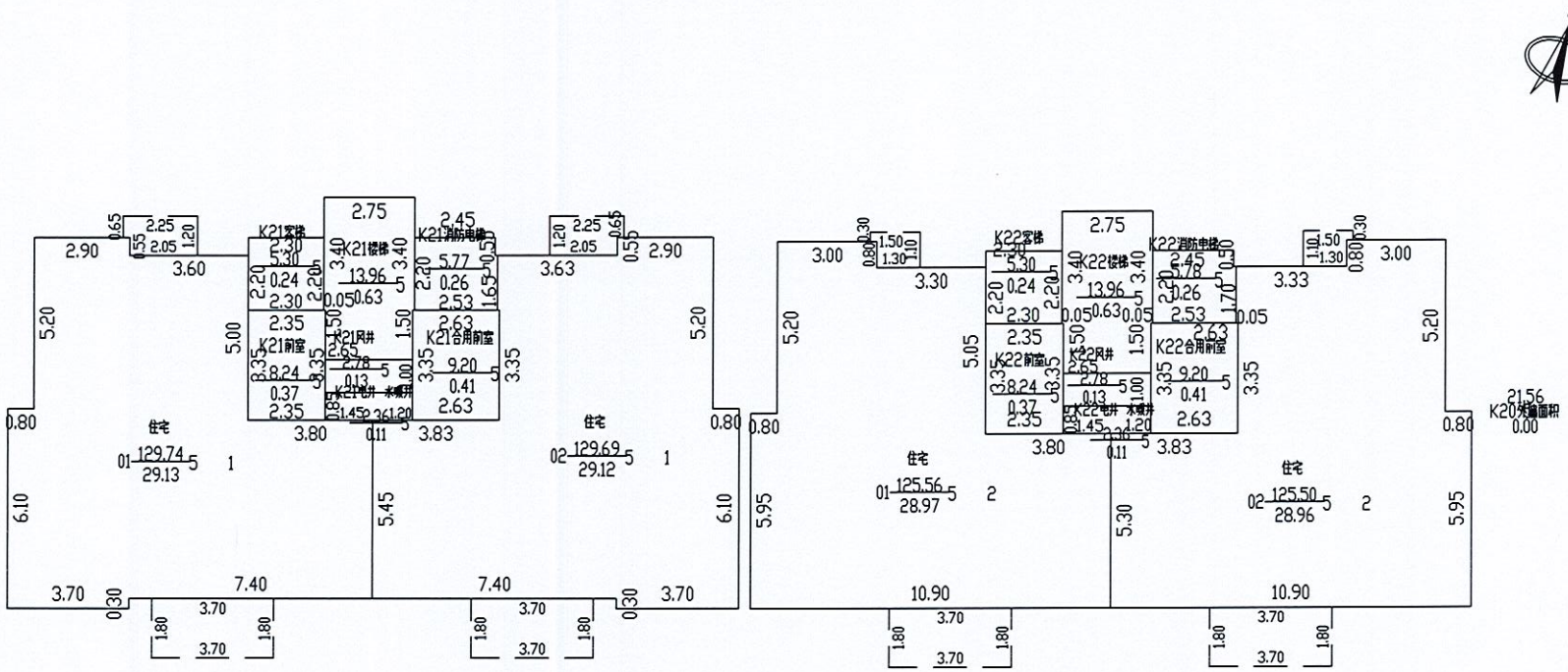


2026年06月04日　　比例 1：200　　河南建联大数据集团有限公司

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	宛城永吉大街以南、长江北路以西					建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m²)	3943.10
房地号	南阳铁航置业碧溪苑项目-5#楼					建成年份		共有分摊面积(m²)	1161.80
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)	5104.90

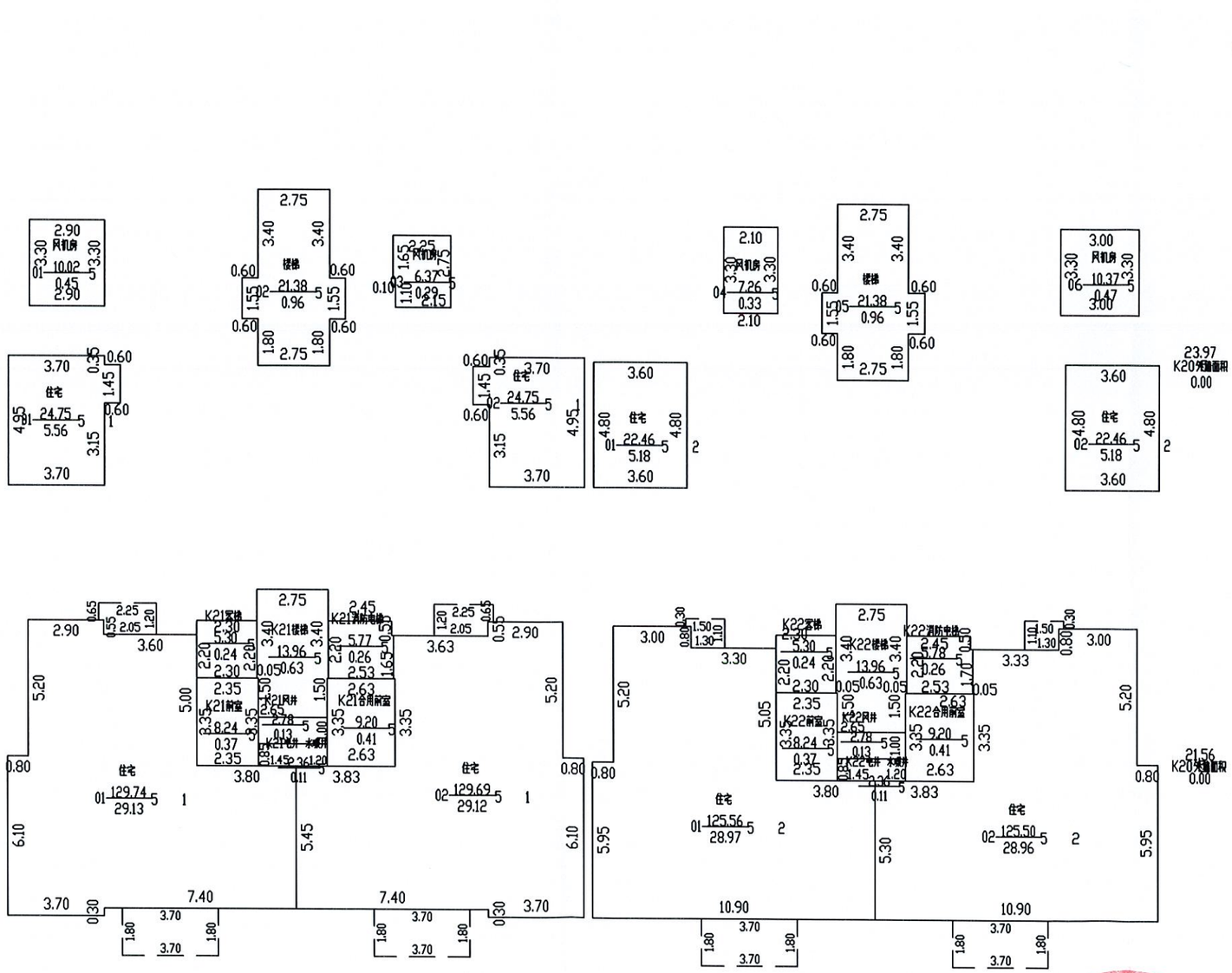


2026年06月04日　　比例 1：200　　河南建联大数据集团有限公司

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	宛城永吉大街以南、长江北路以西					建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m²)	540.57
房地号	南阳铁航置业碧溪苑项目-5#楼					建成年份		共有分摊面积(m²)	141.12
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)	681.69



2026年06月04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