

# 南阳市房产面积预测绘报告书

测绘单位自编号： JL202604005

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 12#楼



2026年06月05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

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

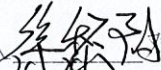
发证机关(印章)  
2023年9月18日

No. 032372

中华人民共和国自然资源部监制  
3000381379

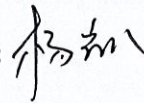
河南建联大数据集团有限公司  
咨询电话: 0377-62291777

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

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 12#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	7221.72	套内面积	5675.21			
				地下层数	1			分摊面积	1546.51			
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	
12#楼	风机房	剪力墙	14	31.37		4	14	共	共	共	共	
12#楼	住宅	剪力墙	1-14	7125.59	52		1-14	共	共	共	共	
12#楼	楼梯	剪力墙	1、14	61.08		4	1、14	共	共	共	共	
12#楼	风井	剪力墙	1	3.68		2	1	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 12#楼				
幢套内面积	5675.210	幢共用面积	1546.510	幢建筑面积	7221.72
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、风井、楼梯	96.13	地上功能区		
功能区2	1单元住宅	3419.04	地上功能区		
功能区3	2单元住宅	3706.55	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	318.790	318.790		
K21	1-13层1单元核心筒区域	642.460	642.460		
K22	1-13层2单元核心筒区域	641.940	641.940		
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			6903.130	
K21	功能区2			2653.980	
K22	功能区3			2929.340	
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	0.04618050	$K20=318.79+0.0000/6903.13=0.0461805$			
K21	0.24207417	$K21=642.46+0.0000/2653.98=0.2420741$			
K22	0.21914151	$K22=641.94+0.0000/2929.34=0.2191415$			
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 12#楼				
房屋套内面积	5675.21	房屋分摊面积	1546.51	房屋总建筑面积	7221.72
注：房屋套内建筑面积为分摊计算后各户室内面积之和，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			0.046181		
户号	计算式		套内面积	分摊面积	建筑面积
0~101	2.20*0.80		1.76	0.08	1.84
0~102	4.90*1.42+1.53*1.18		8.77	0.41	9.18
0~103	2.60*1.53+1.43*3.38		8.77	0.41	9.18
0~104	0.80*2.20		1.76	0.08	1.84
0~1401	2.90*3.30		9.57	0.44	10.01
0~1402	0.60*1.55+6.75*2.75+0.60*1.55		20.42	0.94	21.36
0~1403	2.25*1.65+2.15*1.10		6.08	0.28	6.36
0~1404	4.05*2.20		8.91	0.41	9.32
0~1405	0.60*1.55+6.75*2.75+0.60*1.55		20.42	0.94	21.36
0~1406	2.20*2.15+2.00*0.35		5.43	0.25	5.68
合计	•••		91.89	4.24	96.13
功能区 2					
分摊系数计算式			分摊分摊系数值		
K20+K21			0.288255		
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： (2.08*1.20+0.65*0.20)*0.5+(3.70*1.80)*0.5		100.62	29.01	129.63
1-102	0.30*3.70+11.10*5.45+0.35*7.30+6.50*4.65+2.90*0.55 阳台：		100.58	28.99	129.57

	$(0.65*2.28+0.55*2.08)*0.5+(3.70*1.80)*0.5$			
1-201	$3.80*5.45+3.60*10.45+11.30*2.90+6.10*0.80$ 阳台: $(2.08*1.20+0.65*0.20)*0.5+(3.70*1.80)*0.5$	100.62	29.01	129.63
1-202	$0.30*3.70+11.10*5.45+0.35*7.30+6.50*4.65+2.90$ $*0.55$ 阳台: $(0.65*2.28+0.55*2.08)*0.5+(3.70*1.80)*0.5$	100.58	28.99	129.57
1-301	$3.80*5.45+3.60*10.45+11.30*2.90+6.10*0.80$ 阳台: $(2.08*1.20+0.65*0.20)*0.5+(3.70*1.80)*0.5$	100.62	29.01	129.63
1-302	$0.30*3.70+11.10*5.45+0.35*7.30+6.50*4.65+2.90$ $*0.55$ 阳台: $(0.65*2.28+0.55*2.08)*0.5+(3.70*1.80)*0.5$	100.58	28.99	129.57
1-401	$3.80*5.45+3.60*10.45+11.30*2.90+6.10*0.80$ 阳台: $(2.08*1.20+0.65*0.20)*0.5+(3.70*1.80)*0.5$	100.62	29.01	129.63
1-402	$0.30*3.70+11.10*5.45+0.35*7.30+6.50*4.65+2.90$ $*0.55$ 阳台: $(0.65*2.28+0.55*2.08)*0.5+(3.70*1.80)*0.5$	100.58	28.99	129.57
•••	•••	•••	•••	•••
1-1201	$3.80*5.45+3.60*10.45+11.30*2.90+6.10*0.80$ 阳台: $(2.08*1.20+0.65*0.20)*0.5+(3.70*1.80)*0.5$	100.62	29.01	129.63
1-1202	$0.30*3.70+11.10*5.45+0.35*7.30+6.50*4.65+2.90$ $*0.55$ 阳台: $(0.65*2.28+0.55*2.08)*0.5+(3.70*1.80)*0.5$	100.58	28.99	129.57
1-1301	$4.95*3.70+0.60*1.45+3.80*5.45+3.60*10.45+11.3$ $0*2.90+6.10*0.80$ 阳台: $(2.08*1.20+0.65*0.20)*0.5+(3.70*1.80)*0.5$	119.81	34.54	154.35
1-1302	$3.15*3.70+1.80*3.70+1.45*0.60+0.30*3.70+11.10$ $*5.45+0.35*7.30+6.50*4.65+2.90*0.55$ 阳台: $(0.65*2.28+0.55*2.08)*0.5+(3.70*1.80)*0.5$	119.77	34.52	154.29
合计	•••	2653.98	765.06	3419.04
功能区 3				
分摊系数计算式		分摊分摊系数值		
K20+K22		0.265323		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
2-101	$5.75*12.00+8.20*0.20+4.15*7.40+2.90*1.20$ 阳台: $(2.63*1.20)*0.5+(5.40*1.80)*0.5$	111.27	29.52	140.79
2-102	$5.75*12.00+8.20*0.20+5.35*2.90+4.15*4.50$ 阳台: $(2.63*1.20)*0.5+(5.40*1.80)*0.5$	111.21	29.51	140.72
2-201	$5.75*12.00+8.20*0.20+4.15*7.40+2.90*1.20$ 阳台: $(2.73*1.20)*0.5+(5.40*1.80)*0.5$	111.33	29.54	140.87
2-202	$5.75*12.00+8.20*0.20+5.35*2.90+4.15*4.50$ 阳台:	111.27	29.52	140.79

	台: $(2.73*1.20)*0.5+(5.40*1.80)*0.5$			
2-301	5.75*12.00+8.20*0.20+4.15*7.40+2.90*1.20 阳 台: $(2.73*1.20)*0.5+(5.40*1.80)*0.5$	111.33	29.54	140.87
2-302	5.75*12.00+8.20*0.20+5.35*2.90+4.15*4.50 阳 台: $(2.73*1.20)*0.5+(5.40*1.80)*0.5$	111.27	29.52	140.79
2-401	5.75*12.00+8.20*0.20+4.15*7.40+2.90*1.20 阳 台: $(2.73*1.20)*0.5+(5.40*1.80)*0.5$	111.33	29.54	140.87
2-402	5.75*12.00+8.20*0.20+5.35*2.90+4.15*4.50 阳 台: $(2.73*1.20)*0.5+(5.40*1.80)*0.5$	111.27	29.52	140.79
...	...	...	...	...
2-1201	5.75*12.00+8.20*0.20+4.15*7.40+2.90*1.20 阳 台: $(2.73*1.20)*0.5+(5.40*1.80)*0.5$	111.33	29.54	140.87
2-1202	5.75*12.00+8.20*0.20+5.35*2.90+4.15*4.50 阳 台: $(2.73*1.20)*0.5+(5.40*1.80)*0.5$	111.27	29.52	140.79
2-1301	5.75*3.10+5.75*12.00+8.20*0.20+4.15*7.40+2.90*1.20 阳 台: $(2.73*1.20)*0.5+(5.40*1.80)*0.5$	129.16	34.27	163.43
2-1302	5.75*3.10+5.75*12.00+8.20*0.20+5.35*2.90+4.15*4.50 阳 台: $(2.73*1.20)*0.5+(5.40*1.80)*0.5$	129.10	34.25	163.35
合计	...	2929.34	777.21	3706.55

# 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）12#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）：

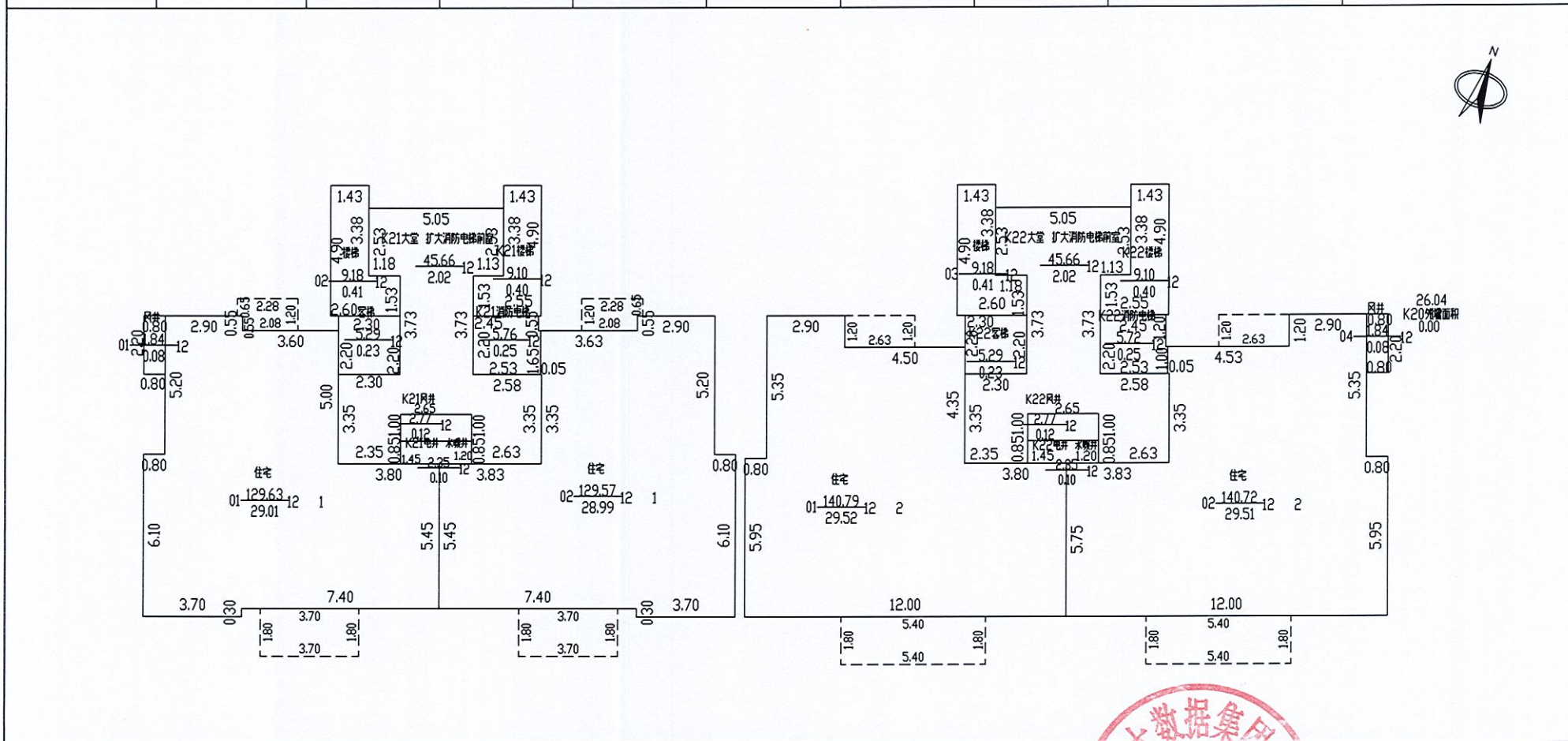


设计单位名称（盖章）：



# 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(m <sup>2</sup> )	444.74
房地号	南阳铁航置业碧溪苑项目-12#楼					建成年份		共有分摊面积(m <sup>2</sup> )	118.01
总层数	15	地上层数	14	地下层数	1	所在层数	1	产权面积(m <sup>2</sup> )	562.75



2026年05月25日

比例 1: 200

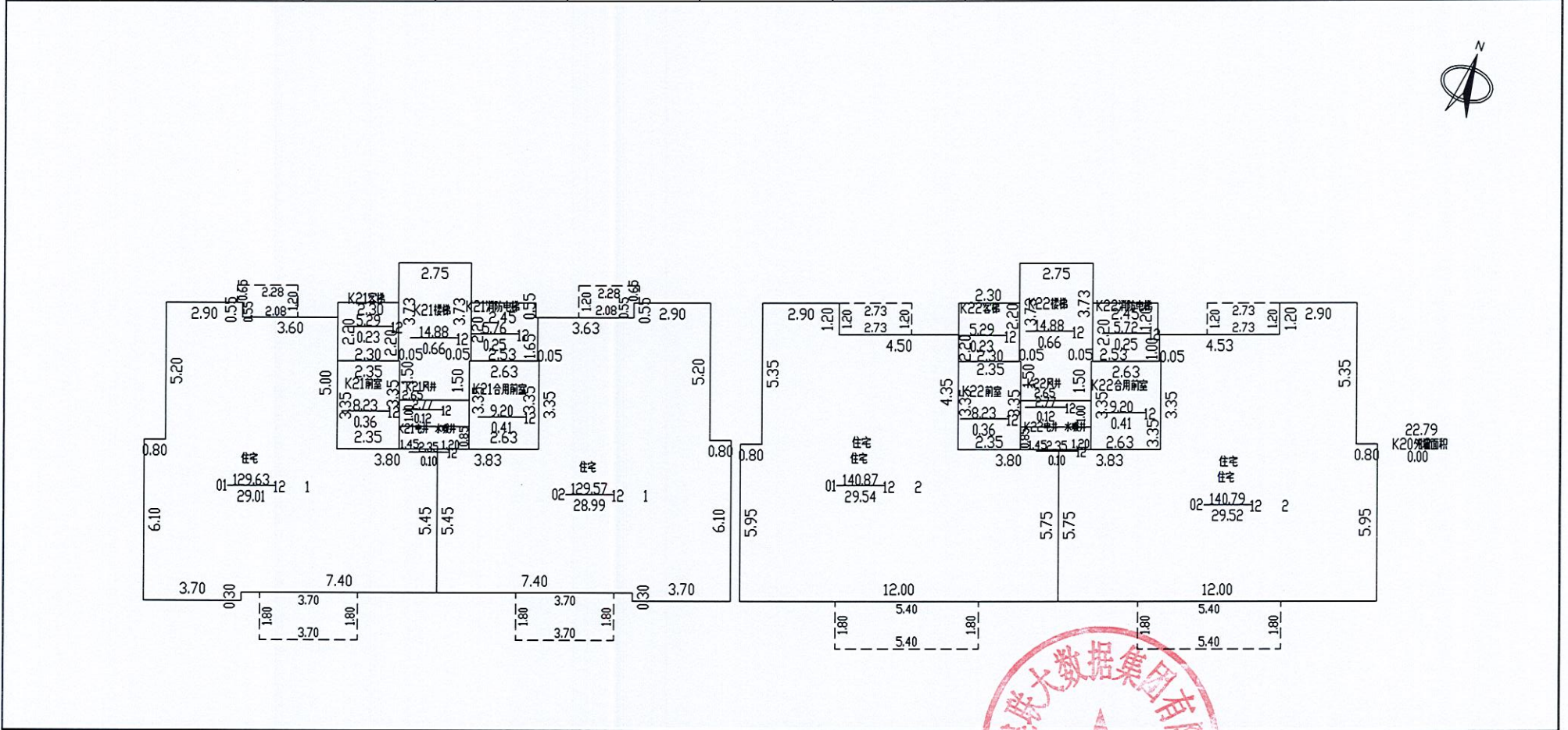
河南建联大数据集团有限公司

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	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(m <sup>2</sup> )	423.80	
房地号	南阳铁航置业碧溪苑项目-12#楼				建成年份		共有分摊面积(m <sup>2</sup> )	117.06	
总层数	15	地上层数	14	地下层数	1	所在层数	2	产权面积(m <sup>2</sup> )	540.86



2026年05月25日

比例 1: 200

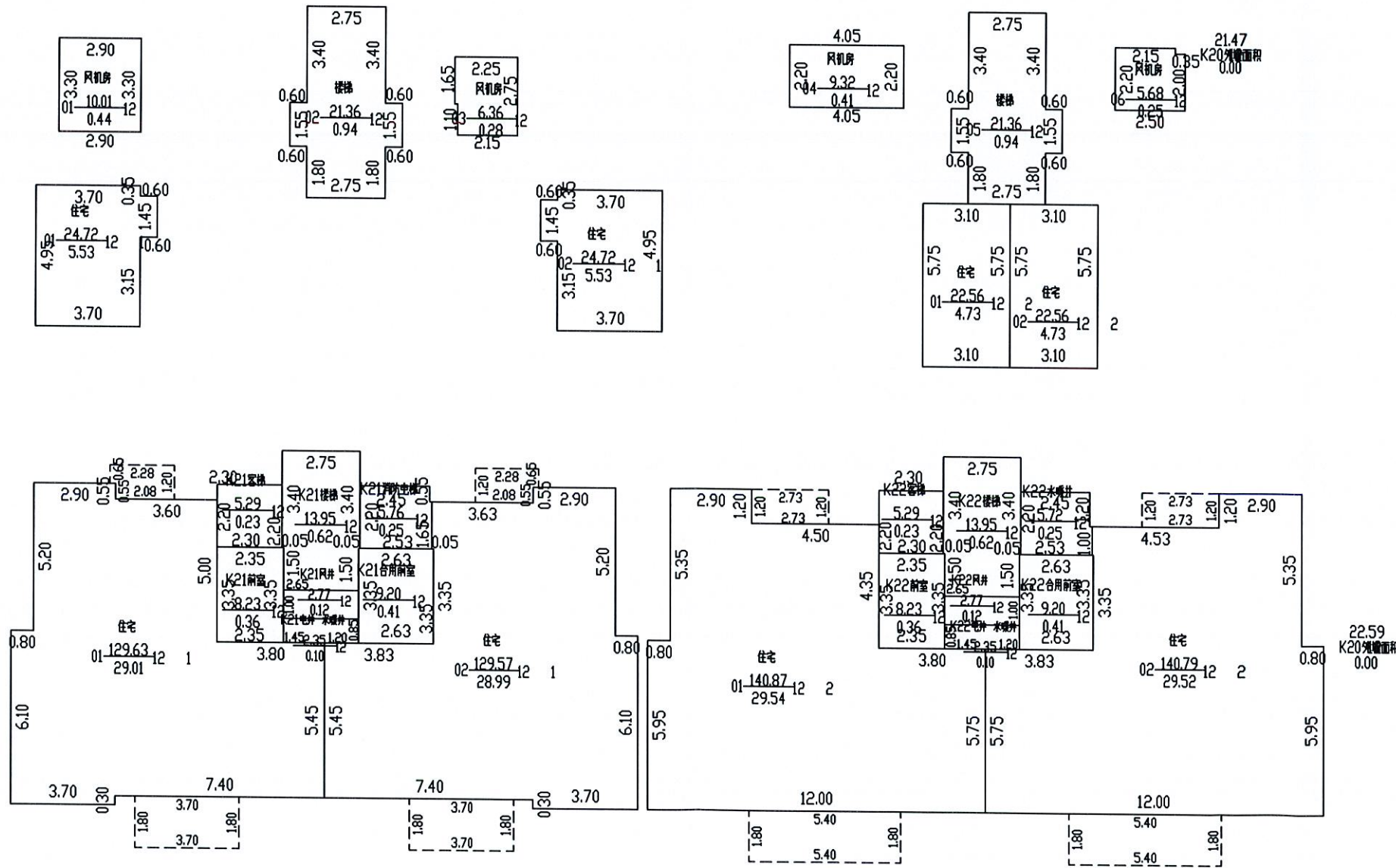
测绘人: 白岩松 张艳丽 审核人: 袁金轅





# 南阳市房产分层图

房产坐落	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(m <sup>2</sup> )	568.67	
房地号	南阳铁航置业碧溪苑项目-12#楼				建成年份		共有分摊面积(m <sup>2</sup> )	140.84	
总层数	15	地上层数	14	地下层数	1	所在层数	13-14	产权面积(m <sup>2</sup> )	709.51



2026年05月25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

