

南阳市房产面积预测绘报告书

测绘单位自编号: HTX/CF20260320-01

测绘类型: 房屋面积预测绘

房屋坐落: 申伯大道以东、范蠡路以北

测绘单位: 河南恒泰祥房地产评估测量有限公司

建设单位: 南阳豫资基础设施建设有限公司

项目名称: 豫资·静馨园

测绘幢号: 1#住宅楼

河南恒泰祥房地产评估测量有限公司

2026年06月09日



河南恒泰祥房地产评估测量有限公司

0377-63176026

建设单位验收结论

我方已按照《房产测量规范》《关于房屋建筑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 宋街 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：数据合格

验收人：宋街

验收日期：2026年06月09日

南阳豫资基础设施建设有限公司



房屋状况表

房屋坐落	申伯大道以东、范蠡路以北			测绘幢号	豫资·静馨园-1#住宅楼			建成年份				
建设单位 (产权人)	南阳豫资基础设施建设有限公司	总层数	9	地上层数	8	总建筑面积	2375.76	套内面积	2054.28			
				地下层数	1			分摊面积	321.48			
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	
	出屋面梯间	剪力墙	出屋面层	21.91		1	出屋面层	共	共	共	共	
	风井	剪力墙	1	2.49		1	1	共	共	共	共	
	住宅	剪力墙	1~8	2351.36	16		1~8	共	共	共	共	
备注												



测绘人：刘银阁、吴舒雅

校核人：叶明旭

日期：2026年06月09日

幢分摊说明书

房屋坐落	申伯大道以东、范蠡路以北				
测绘幢号	豫资·静馨园-1#住宅楼				
幢套内面积	2054.28	房屋分摊面积	321.48	房屋总建筑面积	2375.76

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	101~102、01~02	23.56	风井、出屋面梯间
功能区 2	1-101~1-802	2030.72	1 单元住宅

共用区划分

共用区名称	共用区户室	共用区面积	参与下级分摊面积
KB1 分摊	外半墙	81.07	81.07
K21 分摊	1 单元核心筒	240.35	248.83

注：1、参与下级分摊面积=共用区面积+从上级分摊得到的面积
2、墙体厚度说明：1~8 层外墙结构厚度为 200mm、保温层厚度 30mm。

分摊关系制定

共用区名称	参摊区域	参摊区域面积
KB1 分摊	功能区 1~2、K21	2030.72
K21 分摊	功能区 2	2030.72

注：参摊区域面积=共用区的参摊区域内各功能区面积与共用区面积之和

分摊系数

共用区名称	K 系数值	K 系数计算公式
KB1 分摊	0.03533	$81.07 / 2294.61$
K21 分摊	0.122533	$248.83 / 2030.72$

注：共用区 K 系数值=共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	申伯大道以东、范蠡路以北				
测绘幢号	豫资·静馨园-1#住宅楼				
房屋套内面积	2054.28	房屋分摊面积	321.48	房屋总建筑面积	2375.76
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			分摊系数值		
K0+K1 分摊			0.03533		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积	
101	3.000×0.800	2.40	0.09	2.49	
01	$0.200 \times 5.500 + 2.600 \times 5.500 + 2.400 \times 2.400$	21.16	0.75	21.91	
合计		23.56	0.84	24.40	
功能区 2					
分摊系数计算式			分摊系数值		
K0+K1+K21 分摊			0.157863		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积	
1-1-01	$11.600 \times 3.800 + 2.200 \times 3.900 + 0.900 \times 1.200 + 10.700 \times 4.200 + 6.100 \times 2.400 + 3.700 \times 1.200 + (7.900 \times 2.000) \times 0.5 + (0.600 \times 1.800 + 0.900 \times 1.600) \times 0.5$	126.92	20.04	146.96	
1-1-02	$11.600 \times 3.800 + 1.200 \times 3.700 + 2.400 \times 6.100 + 7.700 \times 4.200 + 6.400 \times 3.000 + 0.900 \times 3.400 + (7.900 \times 2.000) \times 0.5 + (1.600 \times 1.500 + 0.600 \times 0.200) \times 0.5$	126.92	20.04	146.96	
1-2-01	$11.600 \times 3.800 + 1.200 \times 3.700 + 2.400 \times 6.100 + 7.700 \times 4.200 + 6.400 \times 3.000 + 0.900 \times 3.400 + (7.900 \times 2.000) \times 0.5 + (0.600 \times 1.800 + 0.900 \times 1.600) \times 0.5$	126.92	20.04	146.96	
1-2-02	$11.600 \times 3.800 + 1.200 \times 3.700 + 2.400 \times 6.100 + 7.700 \times 4.200 + 6.400 \times 3.000 + 0.900 \times 3.400 + (7.900 \times 2.000) \times 0.5 + (1.600 \times 1.500 + 0.600 \times 0.200) \times 0.5$	126.92	20.04	146.96	
1-3-01	$11.600 \times 3.800 + 2.200 \times 3.900 + 0.900 \times 1.200 + 10.700 \times 4.200 + 6.100 \times 2.400 + 3.700 \times 1.200 + (7.900 \times 2.000) \times 0.5 + (0.600 \times 1.800 + 0.900 \times 1.600) \times 0.5$	126.92	20.04	146.96	

房屋共用部位设计说明表

房屋坐落：申伯大道以东、范蠡路以北豫资·静馨园-1#住宅楼		
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
步梯1、电梯1、前室1、水暖井1、电井1	1~8	1单元住宅
外墙设计厚度说明：1~8层外墙结构厚度为200mm，保温层厚度为30mm。 阳台封闭情况说明：阳台不封闭。		
备注：		

南阳豫资基础设施建设有限公司（盖章）

设计单位（盖章）

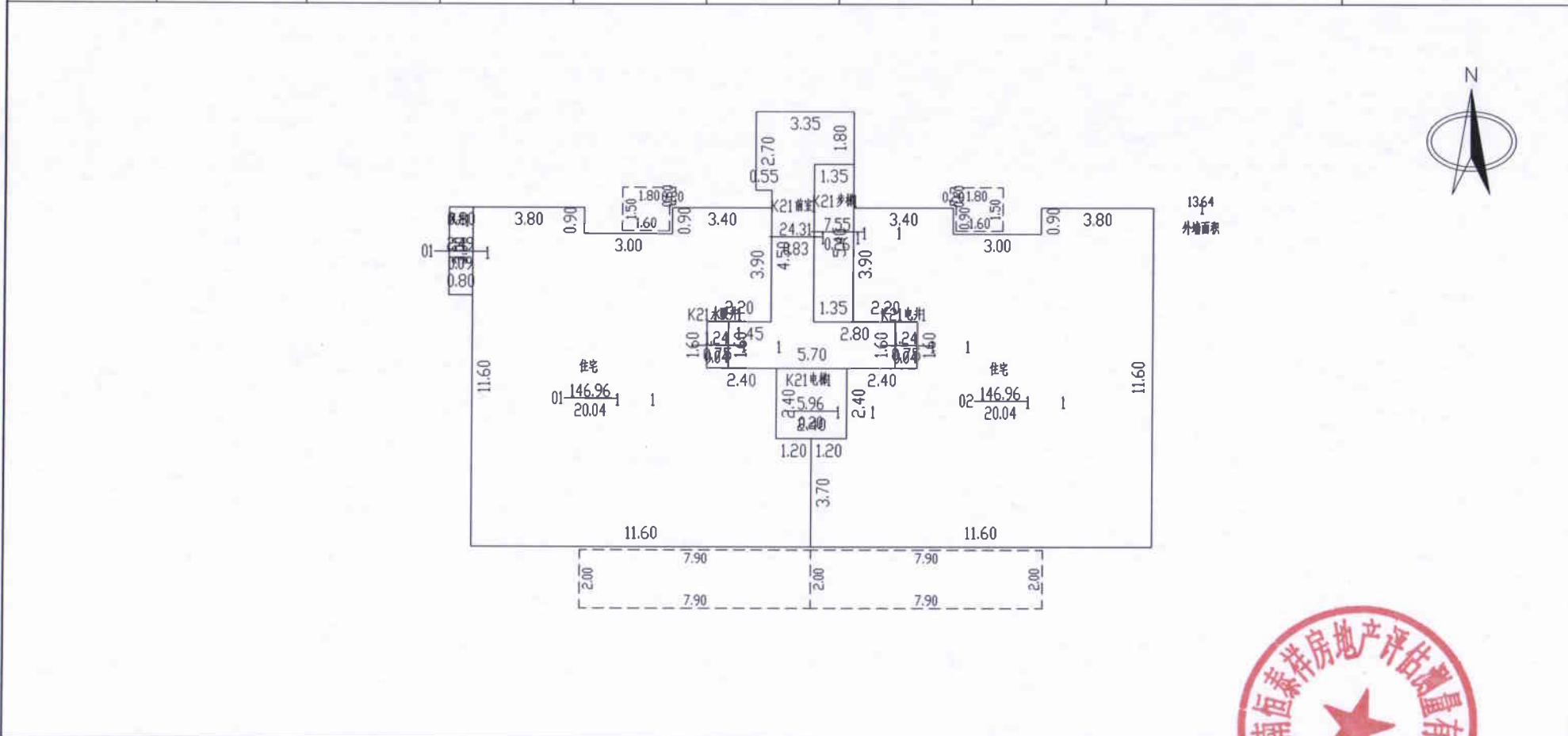
经办人签字：

宋



南阳市房产分层图

房产坐落	申伯大道以东、范蠡路以北1#住宅楼				建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m ²)	256.24	
房地号	豫资·静馨园-1#住宅楼				建成年份		共有分摊面积(m ²)	40.17	
总层数	9	地上层数	8	地下层数	1	所在层数	1	产权面积(m ²)	296.41



2026年06月09日

比例 1: 200

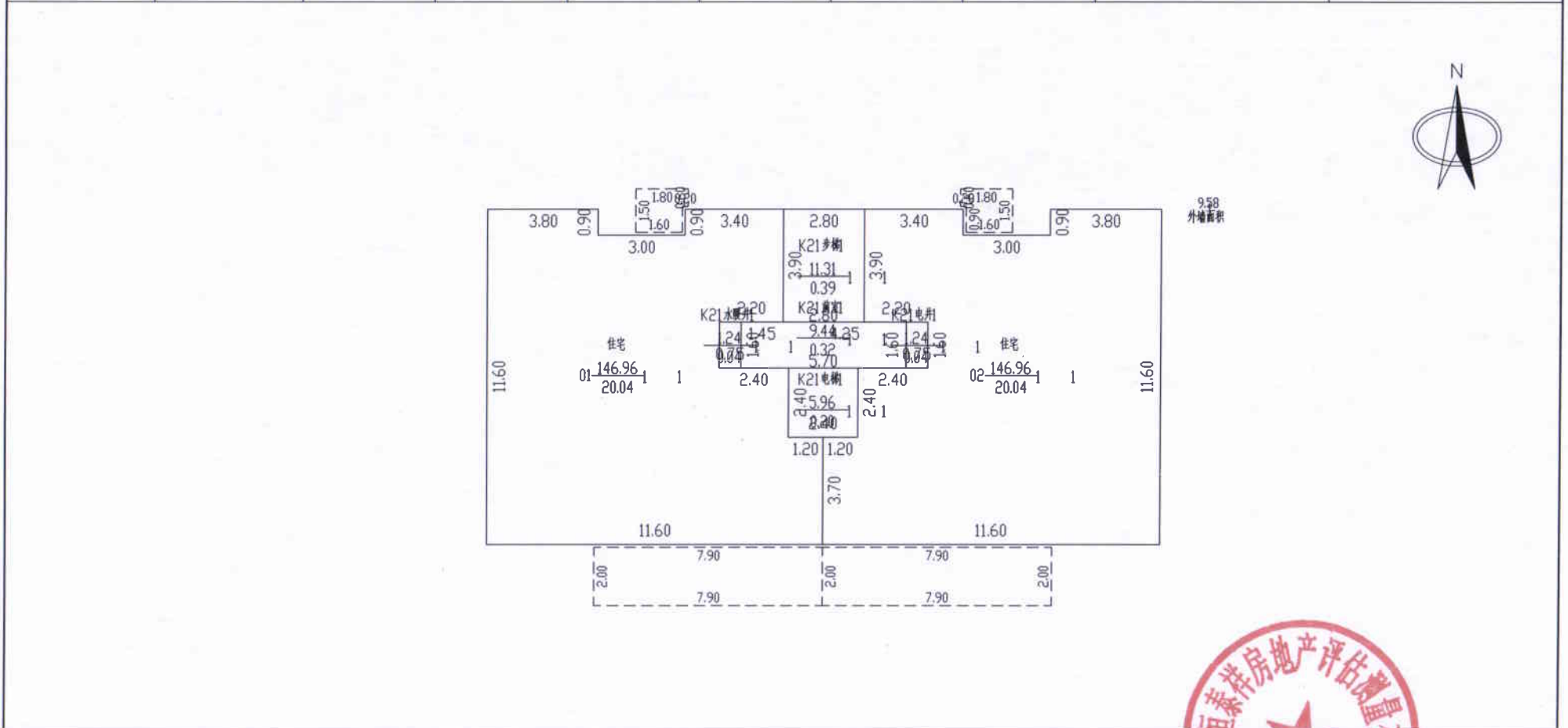
河南恒泰祥房地产评估测量有限公司

测绘人：刘银阁、吴舒雅 校核人：叶明旭



南阳市房产分层图

房产坐落	申伯大道以东、范蠡路以北1#住宅楼				建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m ²)	253.84	
房地号	豫资·静馨园-1#住宅楼				建成年份		共有分摊面积(m ²)	40.08	
总层数	9	地上层数	8	地下层数	1	所在层数	3~8	产权面积(m ²)	293.92



2026年06月09日

比例 1: 200

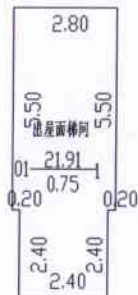
河南恒泰祥房地产评估测量有限公司

测绘人: 刘银阁、吴舒雅 校核人: 叶明旭



南阳市房产分层图

房产坐落	申伯大道以东、范蠡路以北1#住宅楼				建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m ²)	21.16	
房地号	豫资·静馨园-1#住宅楼				建成年份		共有分摊面积(m ²)	0.75	
总层数	9	地上层数	8	地下层数	1	所在层数	出屋面层	产权面积(m ²)	21.91



2026年06月09日

比例 1: 200

河南恒泰祥房地产评估测量有限公司

测绘人：刘银阁、吴舒雅 校核人：叶明旭