

南阳市房产面积预测绘报告书

测绘单位自编号： HTX/CF20260320-03

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： 3#住宅楼

河南恒泰祥房地产评估测量有限公司

2026年05月19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 宋仞 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：宋仞

验收日期：2026年05月19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-3#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 | 5417.02 | 套内面积 | 4780.19 | | | |
| | | | | 地下层数 | 1 | | | 分摊面积 | 636.83 | | | |
| 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 | 43.62 | | 2 | 出屋面层 | 共 | 共 | 共 | 共 | |
| | 风井 | 剪力墙 | 1 | 5.88 | | 2 | 1 | 共 | 共 | 共 | 共 | |
| | 住宅 | 剪力墙 | 1~8 | 5367.52 | 32 | | 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05月19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-3#住宅楼 | | | | |
| 幢套内面积 | 4780.19 | 房屋分摊面积 | 636.83 | 房屋总建筑面积 | 5417.02 |
| 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 | 48.03 | 风井、出屋面梯间 | | |
| 功能区 2 | 1-101~1-802 | 2366.08 | 1 单元住宅 | | |
| 功能区 3 | 2-101~2-802 | 2366.08 | 2 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 | | |
| KB3 分摊 | 外半墙 | 161.39 | 161.39 | | |
| K21 分摊 | 1 单元核心筒 | 237.67 | 244.97 | | |
| K22 分摊 | 2 单元核心筒 | 237.67 | | | |
| 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 | | | |
| KB3 分摊 | 功能区 1~2、K21~K22 | 5255.31 | | | |
| K21 分摊 | 功能区 2 | 2366.08 | | | |
| K22 分摊 | 功能区 3 | 2366.08 | | | |
| 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 | | | |
| KB3 分摊 | 0.03071 | 161.39/5255.31 | | | |
| K21 分摊 | 0.103534 | 244.97/2366.08 | | | |
| K22 分摊 | 0.103534 | 244.97/2366.08 | | | |
| 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-3#住宅楼 | | | | |
| 房屋套内面积 | 4780.19 | 房屋分摊面积 | 636.83 | 房屋总建筑面积 | 5417.02 |
| 注：房屋套内建筑面积为分摊计算后各户套内面积之和，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 | | | 0.03071 | | |
| 户号 | 计算式 | 套内面积 | 分摊面积 | 建筑面积 | |
| 101 | 1.000×2.350 | 2.35 | 0.07 | 2.42 | |
| 102 | 2.400×1.400 | 3.36 | 0.10 | 3.46 | |
| 01 | $2.800 \times 5.500 + 2.400 \times 2.400$ | 21.16 | 0.65 | 21.81 | |
| 02 | $2.800 \times 5.500 + 2.400 \times 2.400$ | 21.16 | 0.65 | 21.81 | |
| 合计 | | 48.03 | | 49.50 | |
| 功能区 2 | | | | | |
| 分摊系数计算式 | | | 分摊系数值 | | |
| K0+K1+K21 分摊 | | | 0.134244 | | |
| 户号 | 计算式 | 套内面积 | 分摊面积 | 建筑面积 | |
| 1-1-01 | $3.900 \times 12.500 + 8.600 \times 5.200 + 7.400 \times 2.400 + 3.800 \times 4.000 + 4.900 \times 1.200 + 2.200 \times 3.300 + (2.000 \times 8.700 + 1.100 \times 0.200 + 0.100 \times 0.900) \times 0.5 + (2.300 \times 1.500) \times 0.5$ | 150.16 | 20.16 | 170.32 | |
| 1-1-02 | $12.500 \times 5.200 + 1.600 \times 11.300 + 10.500 \times 0.800 + 3.100 \times 4.900 + 1.600 \times 5.000 + 2.400 \times 7.200 + 3.400 \times 0.900 + (8.700 \times 2.000 + 1.100 \times 0.200 + 0.100 \times 0.900) \times 0.5 + (2.300 \times 1.500) \times 0.5$ | 145.60 | 19.55 | 165.15 | |
| 1-2-01 | $3.900 \times 12.500 + 8.600 \times 5.200 + 7.400 \times 2.400 + 3.800 \times 4.000 + 4.900 \times 1.200 + 2.200 \times 3.300 + (2.000 \times 8.700 + 1.100 \times 0.200 + 0.100 \times 0.900) \times 0.5 + (2.300 \times 1.500) \times 0.5$ | 150.16 | 20.16 | 170.32 | |
| 1-2-02 | $12.500 \times 5.200 + 1.600 \times 11.300 + 10.500 \times 0.800 + 3.100 \times 4.900 + 1.600 \times 5.000 + 2.400 \times 7.200 + 3.400 \times 0.900 + (8.700 \times 2.000 + 0.100 \times 0.200 + 1.000 \times 0.200 + 0.900 \times 0.100) \times 0.5 + (2.300 \times 1.500) \times 0.5$ | 145.60 | 19.55 | 165.15 | |

| | | | | |
|----------------|---|--------------|-------------|-------------|
| 1-8-02 | $12.500 \times 5.200 + 1.600 \times 11.300 + 10.500 \times 0.800 + 3.100 \times 4.900 + 1.600 \times 5.000 + 2.400 \times 7.200 + 3.400 \times 0.900 + (8.700 \times 2.000 + 1.100 \times 0.200 + 0.100 \times 0.900) \times 0.5 + (2.300 \times 1.500) \times 0.5$ | 145.60 | 19.55 | 165.15 |
| 合计 | | 2366.08 | 317.68 | 2683.76 |
| 功能区 3 | | | | |
| 分摊系数计算式 | | 分摊系数值 | | |
| K0+K1+K22 分摊 | | 0.134244 | | |
| 户号 | 计算式 | 套内面积 | 分摊面积 | 建筑面积 |
| 2-1-01 | $12.500 \times 5.200 + 1.600 \times 11.300 + 10.500 \times 0.800 + 3.100 \times 4.900 + 1.600 \times 5.000 + 2.400 \times 7.200 + 3.400 \times 0.900 + (2.000 \times 8.700 + 1.100 \times 0.200 + 0.100 \times 0.900) \times 0.5 + (2.300 \times 1.500) \times 0.5$ | 145.60 | 19.55 | 165.15 |
| 2-1-02 | $3.900 \times 12.500 + 8.600 \times 5.200 + 7.400 \times 2.400 + 3.800 \times 4.000 + 4.900 \times 1.200 + 2.200 \times 3.300 + (8.700 \times 2.000 + 0.100 \times 0.200 + 1.000 \times 0.200 + 0.900 \times 0.100) \times 0.5 + (2.300 \times 1.500) \times 0.5$ | 150.16 | 20.16 | 170.32 |
| 2-2-01 | $12.500 \times 5.200 + 1.600 \times 11.300 + 10.500 \times 0.800 + 3.100 \times 4.900 + 1.600 \times 5.000 + 2.400 \times 7.200 + 3.400 \times 0.900 + (2.000 \times 8.700 + 1.100 \times 0.200 + 0.100 \times 0.900) \times 0.5 + (2.300 \times 1.500) \times 0.5$ | 145.60 | 19.55 | 165.15 |
| 2-2-02 | $3.900 \times 12.500 + 8.600 \times 5.200 + 7.400 \times 2.400 + 3.800 \times 4.000 + 4.900 \times 1.200 + 2.200 \times 3.300 + (8.700 \times 2.000 + 1.100 \times 0.200 + 0.100 \times 0.900) \times 0.5 + (2.300 \times 1.500) \times 0.5$ | 150.16 | 20.16 | 170.32 |
| 2-3-01 | $12.500 \times 5.200 + 1.600 \times 11.300 + 10.500 \times 0.800 + 3.100 \times 4.900 + 1.600 \times 5.000 + 2.400 \times 7.200 + 3.400 \times 0.900 + (2.000 \times 8.700 + 1.100 \times 0.200 + 0.100 \times 0.900) \times 0.5 + (2.300 \times 1.500) \times 0.5$ | 145.60 | 19.55 | 165.15 |
| 2-3-02 | $3.900 \times 12.500 + 8.600 \times 5.200 + 7.400 \times 2.400 + 3.800 \times 4.000 + 4.900 \times 1.200 + 2.200 \times 3.300 + (8.700 \times 2.000 + 0.100 \times 0.200 + 1.000 \times 0.200 + 0.900 \times 0.100) \times 0.5 + (2.300 \times 1.500) \times 0.5$ | 150.16 | 20.16 | 170.32 |
| 2-4-01 | $12.500 \times 5.200 + 1.600 \times 11.300 + 10.500 \times 0.800 + 3.100 \times 4.900 + 1.600 \times 5.000 + 2.400 \times 7.200 + 3.400 \times 0.900 + (2.000 \times 8.700 + 1.100 \times 0.200 + 0.100 \times 0.900) \times 0.5 + (2.300 \times 1.500) \times 0.5$ | 145.60 | 19.55 | 165.15 |
| 2-4-02 | $3.900 \times 12.500 + 8.600 \times 5.200 + 7.400 \times 2.400 + 3.800 \times 4.000 + 4.900 \times 1.200 + 2.200 \times 3.300 + (8.700 \times 2.000 + 0.100 \times 0.200 + 1.000 \times 0.200 + 0.900 \times 0.100) \times 0.5 + (2.300 \times 1.500) \times 0.5$ | 150.16 | 20.16 | 170.32 |
| 2-5-01 | $12.500 \times 5.200 + 1.600 \times 11.300 + 10.500 \times 0.800 + 3.100 \times 4.900 + 1.600 \times 5.000 + 2.400 \times 7.200 + 3.400 \times 0.900 + (2.000 \times 8.700 + 1.100 \times 0.200 + 0.100 \times 0.900) \times 0.5 + (2.300 \times 1.500) \times 0.5$ | 145.60 | 19.55 | 165.15 |



| | | | | |
|--------|---|---------|--------|---------|
| | $900 \times 0.5 + (2.300 \times 1.500) \times 0.5$ | | | |
| 2-5-02 | $3.900 \times 12.500 + 8.600 \times 5.200 + 7.400 \times 2.400 + 3.800 \times 4.000 + 4.900 \times 1.200 + 2.200 \times 3.300 + (8.700 \times 2.000 + 0.100 \times 0.200 + 1.000 \times 0.200 + 0.900 \times 0.100) \times 0.5 + (2.300 \times 1.500) \times 0.5$ | 150.16 | 20.16 | 170.32 |
| 2-6-01 | $12.500 \times 5.200 + 1.600 \times 11.300 + 10.500 \times 0.800 + 3.100 \times 4.900 + 1.600 \times 5.000 + 2.400 \times 7.200 + 3.400 \times 0.900 + (2.000 \times 8.700 + 1.100 \times 0.200 + 0.100 \times 0.900) \times 0.5 + (2.300 \times 1.500) \times 0.5$ | 145.60 | 19.55 | 165.15 |
| 2-6-02 | $3.900 \times 12.500 + 8.600 \times 5.200 + 7.400 \times 2.400 + 3.800 \times 4.000 + 4.900 \times 1.200 + 2.200 \times 3.300 + (8.700 \times 2.000 + 0.100 \times 0.200 + 1.000 \times 0.200 + 0.900 \times 0.100) \times 0.5 + (2.300 \times 1.500) \times 0.5$ | 150.16 | 20.16 | 170.32 |
| 2-7-01 | $12.500 \times 5.200 + 1.600 \times 11.300 + 10.500 \times 0.800 + 3.100 \times 4.900 + 1.600 \times 5.000 + 2.400 \times 7.200 + 3.400 \times 0.900 + (2.000 \times 8.700 + 1.100 \times 0.200 + 0.100 \times 0.900) \times 0.5 + (2.300 \times 1.500) \times 0.5$ | 145.60 | 19.55 | 165.15 |
| 2-7-02 | $3.900 \times 12.500 + 8.600 \times 5.200 + 7.400 \times 2.400 + 3.800 \times 4.000 + 4.900 \times 1.200 + 2.200 \times 3.300 + (8.700 \times 2.000 + 0.100 \times 0.200 + 1.000 \times 0.200 + 0.900 \times 0.100) \times 0.5 + (2.300 \times 1.500) \times 0.5$ | 150.16 | 20.16 | 170.32 |
| 2-8-01 | $12.500 \times 5.200 + 1.600 \times 11.300 + 10.500 \times 0.800 + 3.100 \times 4.900 + 1.600 \times 5.000 + 2.400 \times 7.200 + 3.400 \times 0.900 + (2.000 \times 8.700 + 1.100 \times 0.200 + 0.100 \times 0.900) \times 0.5 + (2.300 \times 1.500) \times 0.5$ | 145.60 | 19.55 | 165.15 |
| 2-8-02 | $3.900 \times 12.500 + 8.600 \times 5.200 + 7.400 \times 2.400 + 3.800 \times 4.000 + 4.900 \times 1.200 + 2.200 \times 3.300 + (8.700 \times 2.000 + 0.100 \times 0.200 + 1.000 \times 0.200 + 0.900 \times 0.100) \times 0.5 + (2.300 \times 1.500) \times 0.5$ | 150.16 | 20.16 | 170.32 |
| 合计 | | 2366.08 | 317.68 | 2683.76 |



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-3#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 |
| 步梯2、电梯2、前室2、水暖井2、电井2 | 1~8 | 2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）

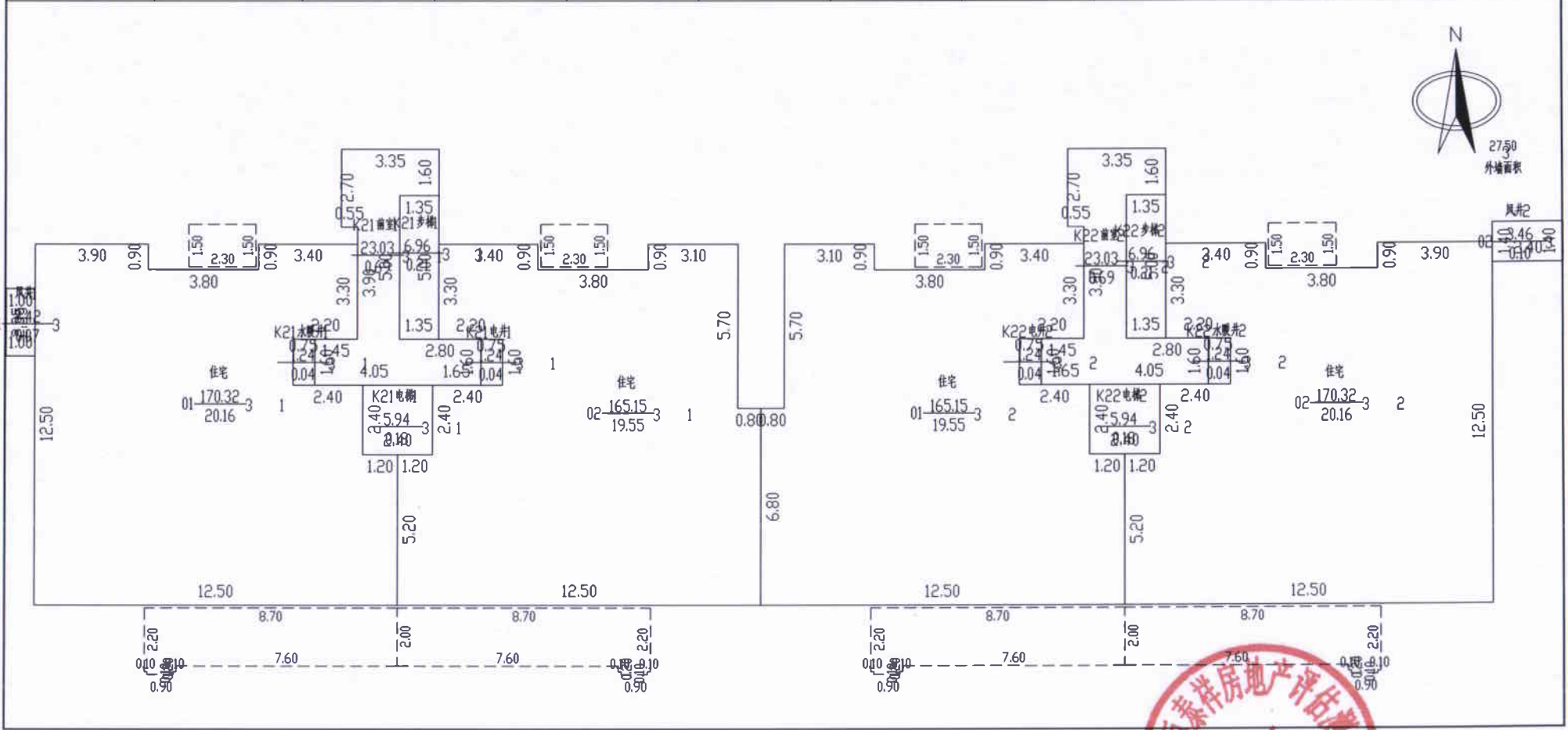


经办人签字：

宋竹

南阳市房产分层图

| | | | | | | | | | |
|------|-------------------|------|---|------|------|------|-------------------------|-----------------------|--------|
| 房产坐落 | 申伯大道以东、范蠡路以北3#住宅楼 | | | | 建筑结构 | 剪力墙 | 套内建筑面积(m ²) | 597.23 | |
| 房地号 | 豫资·静馨园-3#住宅楼 | | | | 建成年份 | | 共有分摊面积(m ²) | 79.59 | |
| 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) | 676.82 |



2026年05月19日

比例 1: 200

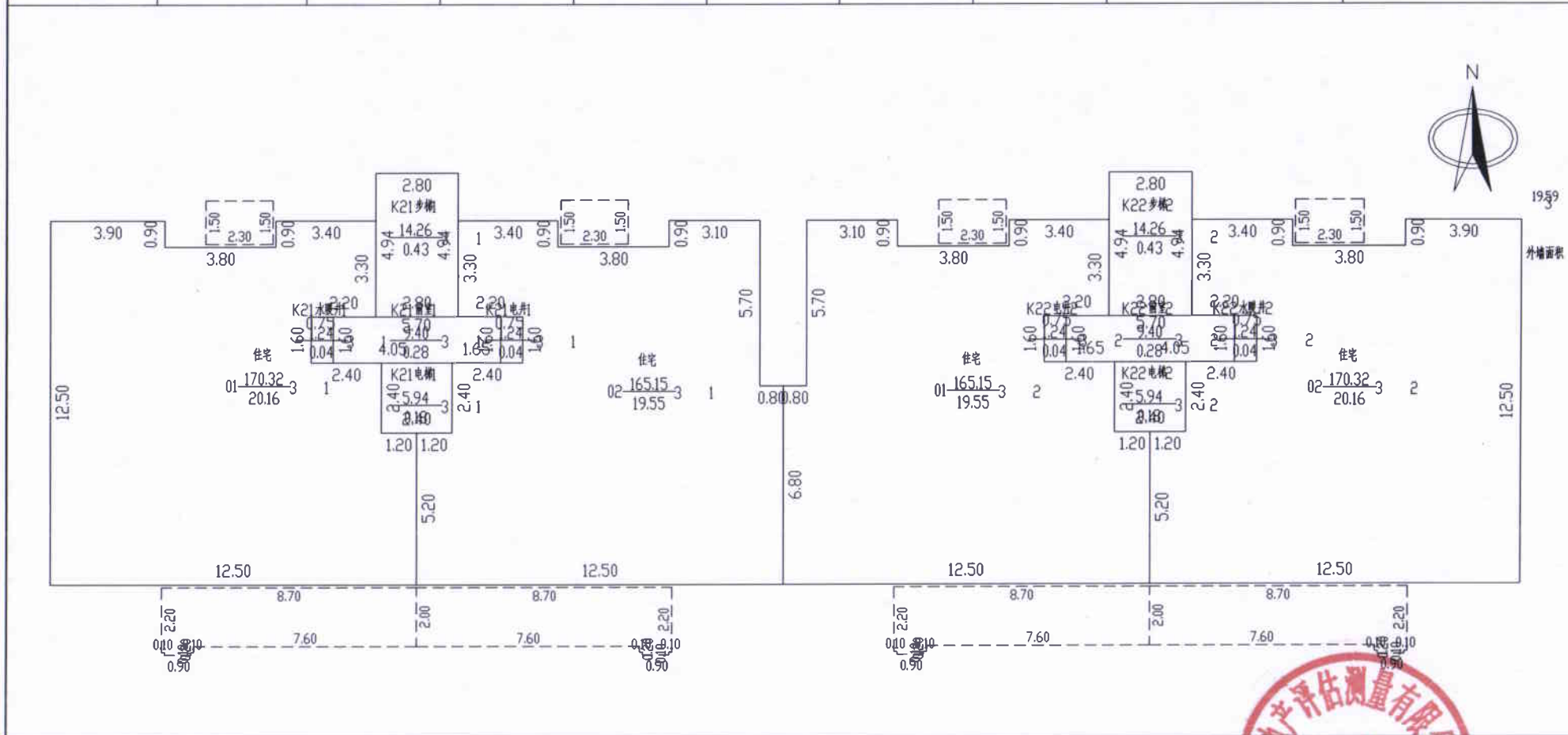
河南恒泰祥房地产评估测量有限公司

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3#住宅楼 | | | | 建筑结构 | 剪力墙 | 套内建筑面积(m ²) | 591.52 | |
| 房地号 | 豫资·静馨园-3#住宅楼 | | | | 建成年份 | | 共有分摊面积(m ²) | 79.42 | |
| 总层数 | 9 | 地上层数 | 8 | 地下层数 | 1 | 所在层数 | 2 | 产权面积(m ²) | 670.94 |



2026年05月19日

比例 1: 200

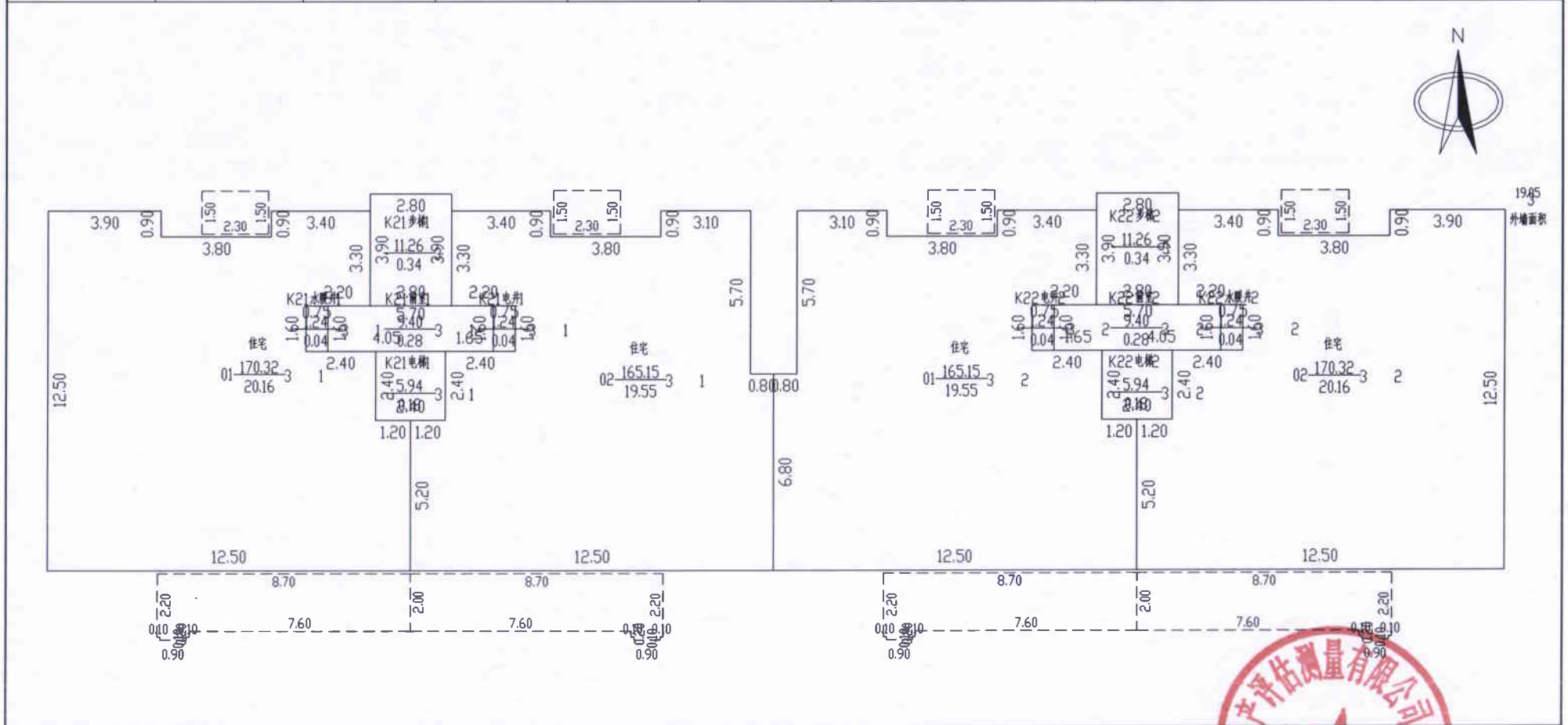
河南恒泰祥房地产评估测量有限公司

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3#住宅楼 | | | | 建筑结构 | 剪力墙 | 套内建筑面积(m ²) | 591.52 | |
| 房地号 | 豫资·静馨园-3#住宅楼 | | | | 建成年份 | | 共有分摊面积(m ²) | 79.42 | |
| 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) | 670.94 |



2026年05月19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3#住宅楼 | | | | 建筑结构 | 剪力墙 | 套内建筑面积(m ²) | 42.32 | |
| 房地号 | 豫资·静馨园-3#住宅楼 | | | | 建成年份 | | 共有分摊面积(m ²) | 1.30 | |
| 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) | 43.62 |



2026年05月19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

