南阳市房产面积预测绘报告书

测绘单位自编号：JL202501009

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 21#楼

（测绘单位盖章）

2025 年 01 月 20 日

测绘单位房产测绘资质证书

统一社会信用代码
91411302563741144H

营业执照

(副本) (2-1)

扫描二维码登录"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

类　　型　其他有限责任公司

法定代表人　丁扬

经营范围　一般项目：大数据服务；地质勘查技术服务；工程管理服务；工程造价咨询业务；基础地质勘查；规划设计管理；工业工程设计服务；水文服务；土地调查评估服务；不动产登记代理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；专业设计服务；工业设计服务；软件开发；信息技术咨询服务；卫星遥感数据处理；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；招投标代理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：测绘服务；检验检测服务；水利工程质量检测；建设工程质量检测；建设工程勘察；人防工程设计；建设工程设计；地质灾害治理工程设计；国土空间规划编制；水利工程建设监理；建设工程监理；公路工程监理；建筑智能化系统设计（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

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　南阳市市场监督管理局宛城分局

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　　市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告　　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

咨询电话：0377-62291777

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徐毅飞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：同意

验收人：徐毅飞

验收日期 2025 年 1 月 13 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21#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	9431.25	套内面积	7172.54
				地下层数	1			分摊面积	2258.71

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
21#楼	住宅	钢混	1-14	9286.72	78		1-14	共	共	共	共
21#楼	楼梯	钢混	1、14	94.52		6	1、14	共	共	共	共
21#楼	风井	钢混	1	3.68		2	1	共	共	共	共
21#楼	风机房	钢混	14	46.33		6	14	共	共	共	共
备注											

河南建联大数据集团有限公司

2025 年 01 月 15 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 21#楼				
幢套内面积	7172.540	幢共用面积	2258.710	幢建筑面积	9431.25
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	1-101~1-1301、1-102~1-1302、2-101~2-1301、2-102~2-1302、3-101~3-1301、3-102~3-1302	9286.72	地上功能区
功能区2	0-101~0-105、0-1401~0-1409	144.53	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
KB21	外墙	408.430	408.430
K20	1单元核心筒区域	644.720	644.720
K21	2单元核心筒区域	644.720	644.720
K22	3单元核心筒区域	644.660	644.660

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：地上墙体厚度为200mm，外墙保温厚度为45mm。

分摊关系制定

公用区名称	参摊区域		参摊区域面积
KB21	本栋楼地上功能区+全体分摊	9022.600	9022.600
K20	1-101~1-1301、1-102~1-1302、	2268.580	2268.580
K21	2-101~2-1301、2-102~2-1302	2268.580	2268.580
K22	3-101~3-1301、3-102~3-1302	2496.900	2496.900

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
KB21	0.0452674	KB21=408.43+0.0000/9022.6=0.0452674
K20	0.2841954	K20=644.72+0.0000/2268.58=0.2841953
K21	0.2841954	K21=644.72+0.0000/2268.58=0.2841953
K22	0.2581841	K22=644.66+0.0000/2496.9=0.2581841

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 21#楼				
房屋套内面积	7172.54	房屋分摊面积	2258.71	房屋总建筑面积	9431.25
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		
KB21+K20\K21		0.329462		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
1-101	7.600*5.100+0.500*6.800+6.000*4.200 阳台：(1.400*1.150)*0.5+(3.600*1.750)*0.5	71.45	23.54	94.99
1-102	7.600*5.100+0.500*6.800+6.000*4.200 阳台：(1.400*1.150)*0.5+(3.600*1.750)*0.5	71.45	23.54	94.99
2-101	7.600*5.100+0.500*6.800+6.000*4.200 阳台：(1.400*1.150)*0.5+(3.600*1.750)*0.5	71.45	23.54	94.99
2-102	7.600*5.100+0.500*6.800+6.000*4.200 阳台：(1.400*1.150)*0.5+(3.600*1.750)*0.5	71.45	23.54	94.99
1-201	10.600*5.100+0.500*6.800+6.000*4.200 阳台：(1.400*1.150)*0.5+(3.500*1.750)*0.5	86.68	28.56	115.24
1-202	10.600*5.100+0.500*6.800+6.000*4.200 阳台：(1.400*1.150)*0.5+(3.500*1.750)*0.5	86.68	28.56	115.24
2-201	10.600*5.100+0.500*6.800+6.000*4.200 阳台：(1.400*1.150)*0.5+(3.500*1.750)*0.5	86.68	28.56	115.24
2-202	10.600*5.100+0.500*6.800+6.000*4.200 阳台：(1.400*1.150)*0.5+(3.500*1.750)*0.5	86.68	28.56	115.24
···	···	···	···	···
1-1201	10.600*5.100+0.500*6.800+6.000*4.200 阳台：(1.400*1.150)*0.5+(3.500*1.750)*0.5	86.68	28.56	115.24
1-1202	10.600*5.100+0.500*6.800+6.000*4.200 阳台：(1.400*1.150)*0.5+(3.500*1.750)*0.5	86.68	28.56	115.24
2-1201	10.600*5.100+0.500*6.800+6.000*4.200 阳台：(1.400*1.150)*0.5+(3.500*1.750)*0.5	86.68	28.56	115.24
2-1202	10.600*5.100+0.500*6.800+6.000*4.200 阳台：(1.400*1.150)*0.5+(3.500*1.750)*0.5	86.68	28.56	115.24

1-1301	3.600*4.900+1.800*2.800+10.600*5.100+0.500*6.800+6.000*4.200 阳台：(1.400*1.150)*0.5+(3.500*1.750)*0.5	109.36	36.03	145.39
1-1302	3.600*4.900+1.800*2.800+10.600*5.100+0.500*6.800+6.000*4.200 阳台：(1.400*1.150)*0.5+(3.500*1.750)*0.5	109.36	36.03	145.39
2-1301	3.600*4.900+1.800*2.800+10.600*5.100+0.500*6.800+6.000*4.200 阳台：(1.400*1.150)*0.5+(3.500*1.750)*0.5	109.36	36.03	145.39
2-1302	3.600*4.900+1.800*2.800+10.600*5.100+0.500*6.800+6.000*4.200 阳台：(1.400*1.150)*0.5+(3.500*1.750)*0.5	109.36	36.03	145.39
合计		4537.16	1494.92	6032.08

功能区 2				
分摊系数计算式		**分摊分摊系数值**		
KB21+K22		0.303451		
户号	**计算式**	**套内面积**	**分摊面积**	**建筑面积**
3-101	7.800*5.300+0.650*7.100+6.300*4.100+3.000*1.100 阳台：(1.250*1.050)*0.5+(3.700*1.750)*0.5	79.13	24.01	103.14
3-102	5.300*7.800+7.100*0.650+5.200*3.000+3.300*4.100 阳台：(1.250*1.050)*0.5+(3.700*1.750)*0.5	79.13	24.01	103.14
3-201	10.900*5.300+0.650*7.100+6.300*4.100+3.000*1.100 阳台：(1.250*1.050)*0.5+(3.700*1.750)*0.5	95.56	29.00	124.56
3-202	10.900*5.300+0.650*7.100+3.000*5.200+4.100*3.300 阳台：(1.250*1.050)*0.5+(3.700*1.750)*0.5	95.56	29.00	124.56
...	...	...	...	...
3-1201	10.900*5.300+0.650*7.100+6.300*4.100+3.000*1.100 阳台：(1.250*1.050)*0.5+(3.700*1.750)*0.5	95.56	29.00	124.56
3-1202	10.900*5.300+0.650*7.100+3.000*5.200+4.100*3.300 阳台：(1.250*1.050)*0.5+(3.700*1.750)*0.5	95.56	29.00	124.56
3-1301	4.800*3.600+2.800*1.900+10.900*5.300+0.650*7.100+6.300*4.100+3.000*1.100 阳台：(1.250*1.050)*0.5+(3.700*1.750)*0.5	118.16	35.86	154.02
3-1302	2.800*6.700+0.800*4.800+10.900*5.300+0.650*7.100+6.300*4.100+3.000*1.100 阳台：(1.250*1.050)*0.5+(3.700*1.750)*0.5	118.16	35.86	154.02
合计		2496.90	757.74	3254.64

功能区 3	
分摊系数计算式	**分摊分摊系数值**

KB21		0.045267		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
0-101	0.800*2.200	1.76	0.08	1.84
0-102	2.025*1.425+2.350*1.425+1.425*2.625+0.5*2.350*0.000+0.5*0.000*2.625	9.97	0.45	10.43
0-103	4.975*1.425+2.025*1.425	9.98	0.45	10.43
0-104	2.250*1.380+0.5*2.070*1.425+0.5*2.513*1.956+0.5*1.200*1.380+0.5*1.983*1.826	9.68	0.44	10.11
0-105	0.800*2.200	1.76	0.08	1.84
0-1401	3.000*2.200	6.60	0.30	6.90
0-1402	1.900*2.750+0.600*1.350+3.350*1.350+2.750*3.500+0.5*1.350*0.000+0.5*2.750*0.000	20.18	0.91	21.10
0-1403	3.250*2.200	7.15	0.32	7.47
0-1404	3.000*2.200	6.60	0.30	6.90
0-1405	1.900*2.750+0.600*1.350+3.350*1.350+2.750*3.500+0.5*1.350*0.000+0.5*1.350*0.000+0.5*2.750*0.000	20.18	0.91	21.10
0-1406	3.250*2.200	7.15	0.32	7.47
0-1407	3.300*2.100	6.93	0.31	7.24
0-1408	3.400*2.750+0.600*1.550+3.350*2.750+1.550*0.600	20.42	0.93	21.35
0-1409	3.000*3.300	9.90	0.45	10.35
合计	・・・	138.48	6.77	144.53

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）21#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
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：		

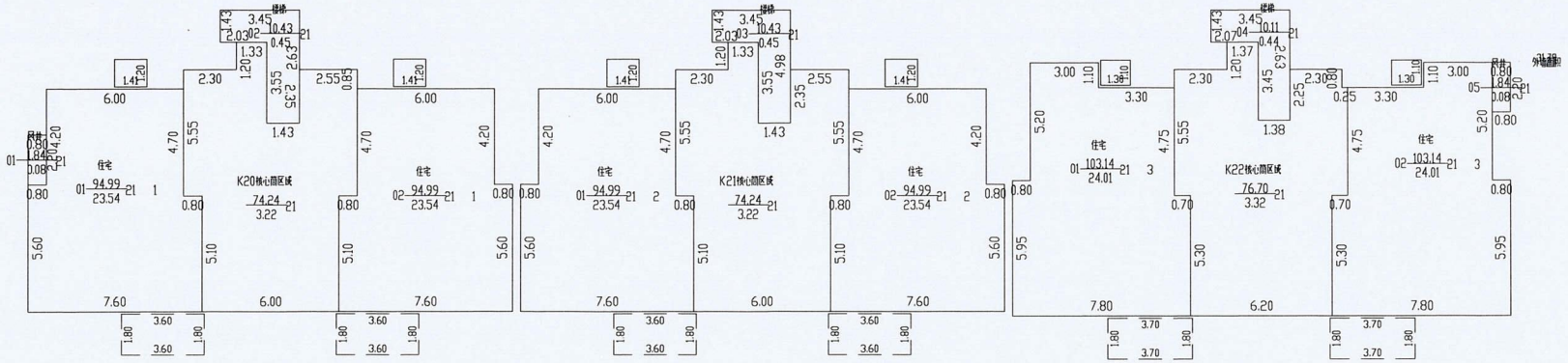
建设单位名称（盖章）：

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	钢混	套内建筑面积(㎡)	477.21
房地号	南阳铁航置业碧溪苑项目-21#楼					建成年份		共有分摊面积(㎡)	143.68
总层数	15	地上层数	14	地下层数	1	所在层数	1	产权面积(㎡)	620.89

南阳铁航置业有限公司



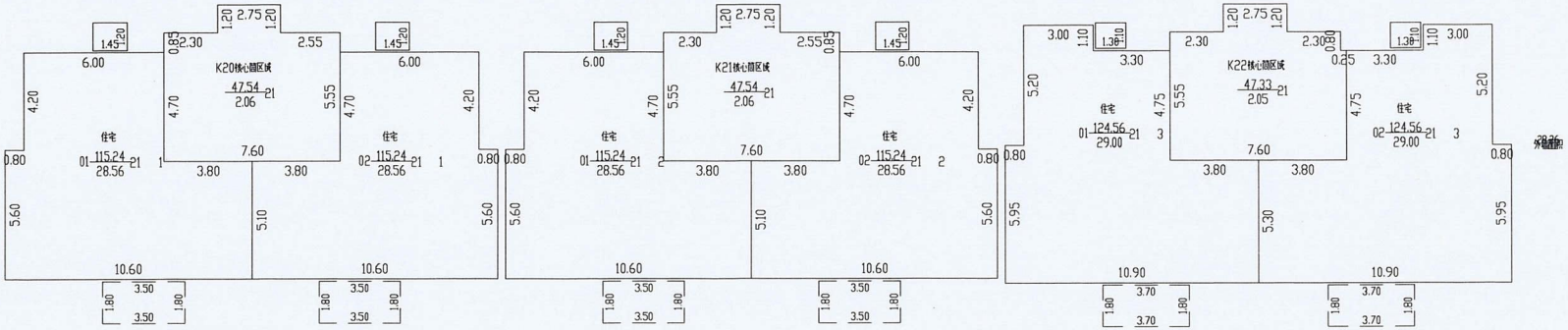
2025年01月15日　　比例 1：200　　河南建联大数据集团有限公司

测绘人：张爱丽　　审核人：李玲芝

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	钢混	套内建筑面积(㎡)	5916.24
房地号	南阳铁航置业碧溪苑项目-21#楼					建成年份		共有分摊面积(㎡)	1894.64
总层数	15	地上层数	14	地下层数	1	所在层数	2-12	产权面积(㎡)	7810.88

南阳铁航置业有限公司



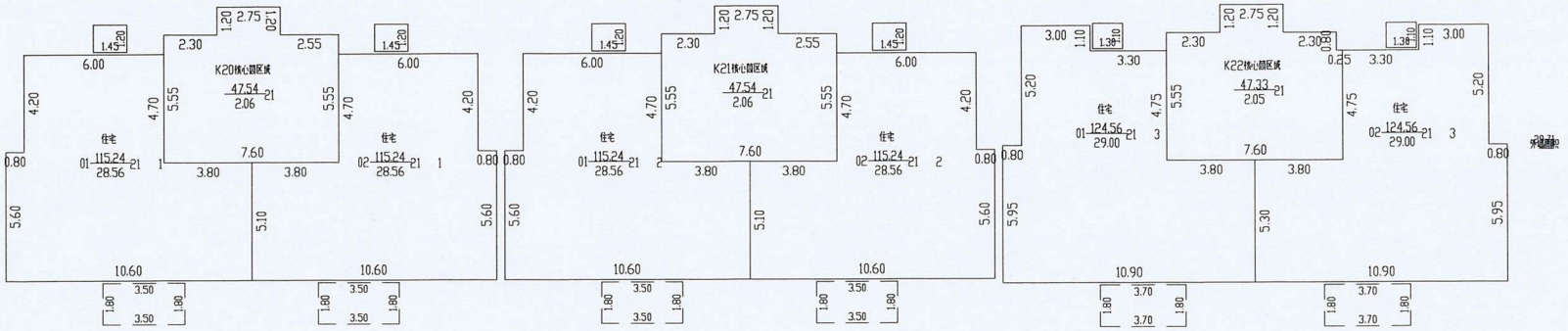
2025年01月15日　　比例 1：200　　河南建联大数据集团有限公司

测绘人：张爱丽　　审核人：李玲芝

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	钢混	套内建筑面积(㎡)	537.84
房地号	南阳铁航置业碧溪苑项目-21#楼					建成年份		共有分摊面积(㎡)	172.24
总层数	15	地上层数	14	地下层数	1	所在层数	13	产权面积(㎡)	710.08

南阳铁航置业有限公司

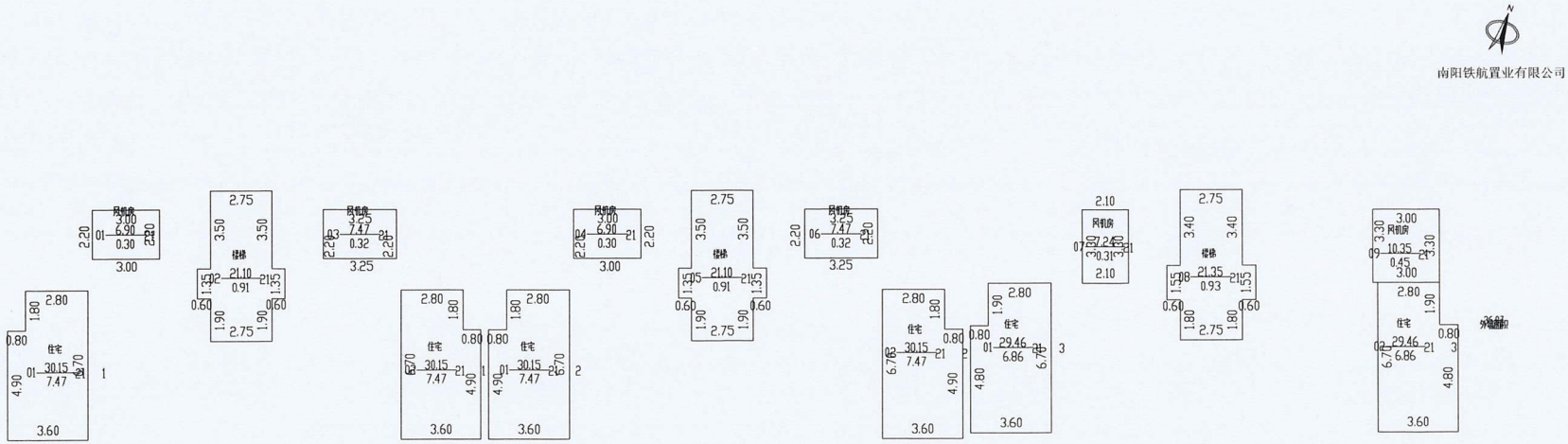


2025年01月15日　　比例 1：200　　河南建联大数据集团有限公司

测绘人：张爱丽　　审核人：李玲芝

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	钢混	套内建筑面积(㎡)	241.04
房地号	南阳铁航置业碧溪苑项目-21#楼					建成年份		共有分摊面积(㎡)	48.35
总层数	15	地上层数	14	地下层数	1	所在层数	14	产权面积(㎡)	289.40



2025年01月15日　　比例 1：200　　河南建联大数据集团有限公司

测绘人：张爱丽　　审核人：李玲芝