南阳市房产面积预测绘报告书

测绘单位自编号：JL202501008

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 20#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秋刚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：徐秋刚

验收日期：2025年1月15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 20#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	6707.04	套内面积	5156.16
				地下层数	1			分摊面积	1550.88

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
20#楼	住宅	钢混	1-14	6606.08	52		1-14	共	共	共	共
20#楼	楼梯	钢混	1、14	61.16		4	1、14	共	共	共	共
20#楼	风井	钢混	1	3.68		2	1	共	共	共	共
20#楼	风机房	钢混	14	36.12		4	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 20#楼				
幢套内面积	5156.160	幢共用面积	1550.880	幢建筑面积	6707.04

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	6606.08	地上功能区
功能区2	0-101~0-104、0-1401~0-1406	100.96	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
KB20	外墙	302.800	302.800
K20	1单元核心筒区域	653.530	653.530
K21	2单元核心筒区域	653.530	653.530

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
KB20	本栋楼地上功能区+全体分摊	6404.000
K20	1-101~1-1301、1-102~1-1302	2529.760
K21	2-101~2-1301、2-102~2-1303	2529.760

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
KB20	0.0472829	KB20=302.8+0.0000/6404=0.0472829
K20	0.2583368	K20=653.53+0.0000/2529.76=0.2583367
K21	0.2583368	K21=653.53+0.0000/2529.76=0.2583367

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 20#楼				
房屋套内面积	5156.16	房屋分摊面积	1550.88	房屋总建筑面积	6707.04

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
KB20+K20\K21	0.30562

户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
1-101	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	29.21	124.77
1-102	5.300*10.900+7.100*0.650+4.100*6.300+1.100*3.000 阳台：(1.250*1.050)*0.5+(3.700*1.750)*0.5	95.56	29.21	124.77
2-101	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	29.21	124.77
2-102	5.300*10.900+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	95.56	29.21	124.77
1-201	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	29.21	124.77
1-202	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	29.21	124.77
2-201	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	29.21	124.77
2-202	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	29.21	124.77
1-301	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	29.21	124.77
1-302	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	29.21	124.77
2-301	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	29.21	124.77
2-302	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	29.21	124.77
1-401	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	29.21	124.77

1-402	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	29.21	124.77
2-401	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	29.21	124.77
2-402	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	29.21	124.77
···	···	···	···	···
1-1201	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	29.21	124.77
1-1202	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	29.21	124.77
2-1201	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	29.21	124.77
2-1202	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	29.21	124.77
1-1301	2.800*6.700+4.800*0.800+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	36.12	154.28
1-1302	2.800*6.700+4.800*0.800+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	36.12	154.28
2-1301	2.800*6.700+4.800*0.800+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	36.12	154.28
2-1302	4.800*3.600+0.5*2.800*1.900+0.5*3.384*1.572+0.5*0 .800*0.000+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	36.12	154.28
合计		5059.52	1546.56	6606.08
功能区 2				
分摊系数计算式		**分摊分摊系数值**		
KB20		0.047283		
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	2.600*1.525+1.425*3.375	8.77	0.42	9.19
0-103	2.600*1.525+1.425*3.375	8.77	0.42	9.19
0-104	0.800*2.200	1.76	0.08	1.84
1-1403	3.000*3.300	9.90	0.49	10.39

1-1404	0.600*1.550+6.750*2.750+0.600*1.550	20.42	1.00	21.42
1-1405	2.350*3.300	7.76	0.38	8.14
2-1403	2.100*3.300	6.93	0.34	7.27
2-1404	0.600*1.550+6.750*2.750+0.600*1.550	20.42	1.00	21.42
2-1405	3.300*3.000+0.5*0.000*3.000	9.90	0.49	10.39
合计	···	96.64	4.32	100.96

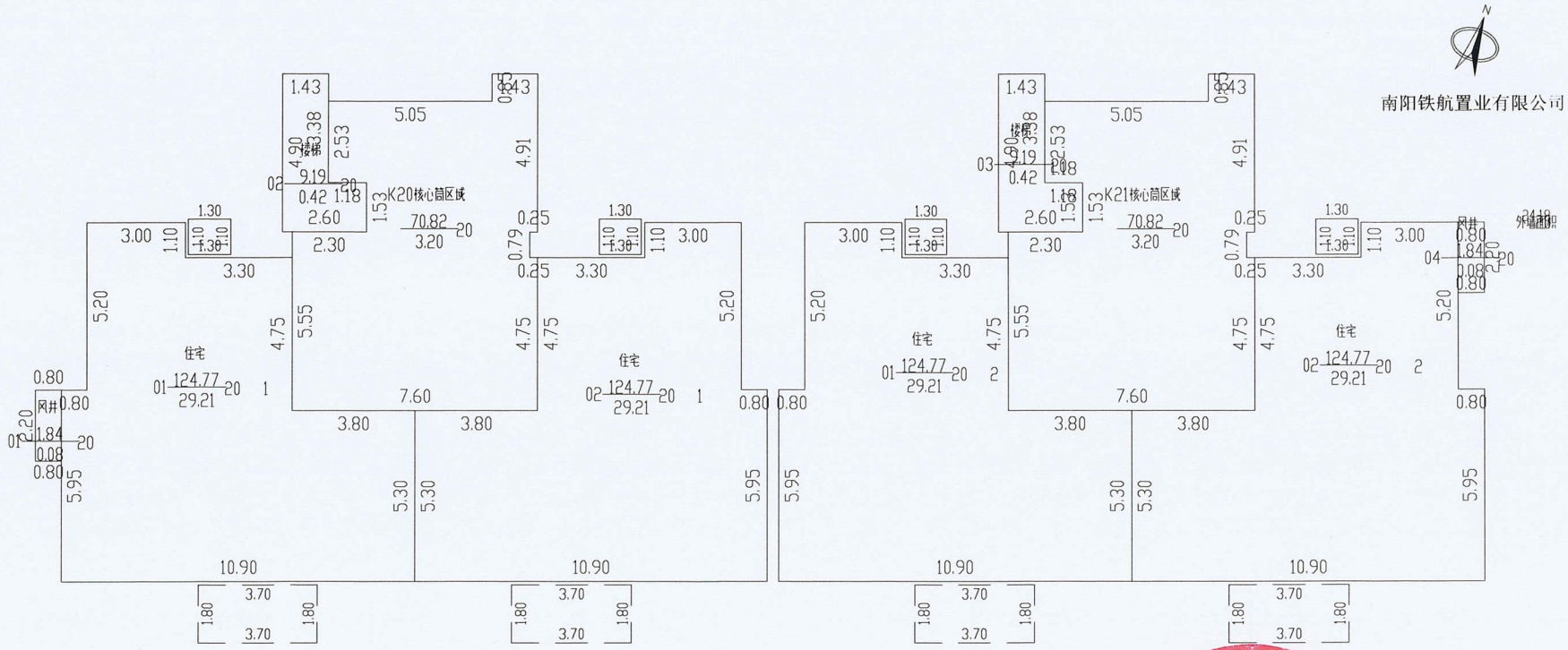
房屋共用部位设计说明表

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）20#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(m²)	403.31
房地号	南阳铁航置业碧溪苑项目-20#楼					建成年份		共有分摊面积(m²)	117.84
总层数	15	地上层数	14	地下层数	1	所在层数	1	产权面积(m²)	521.14



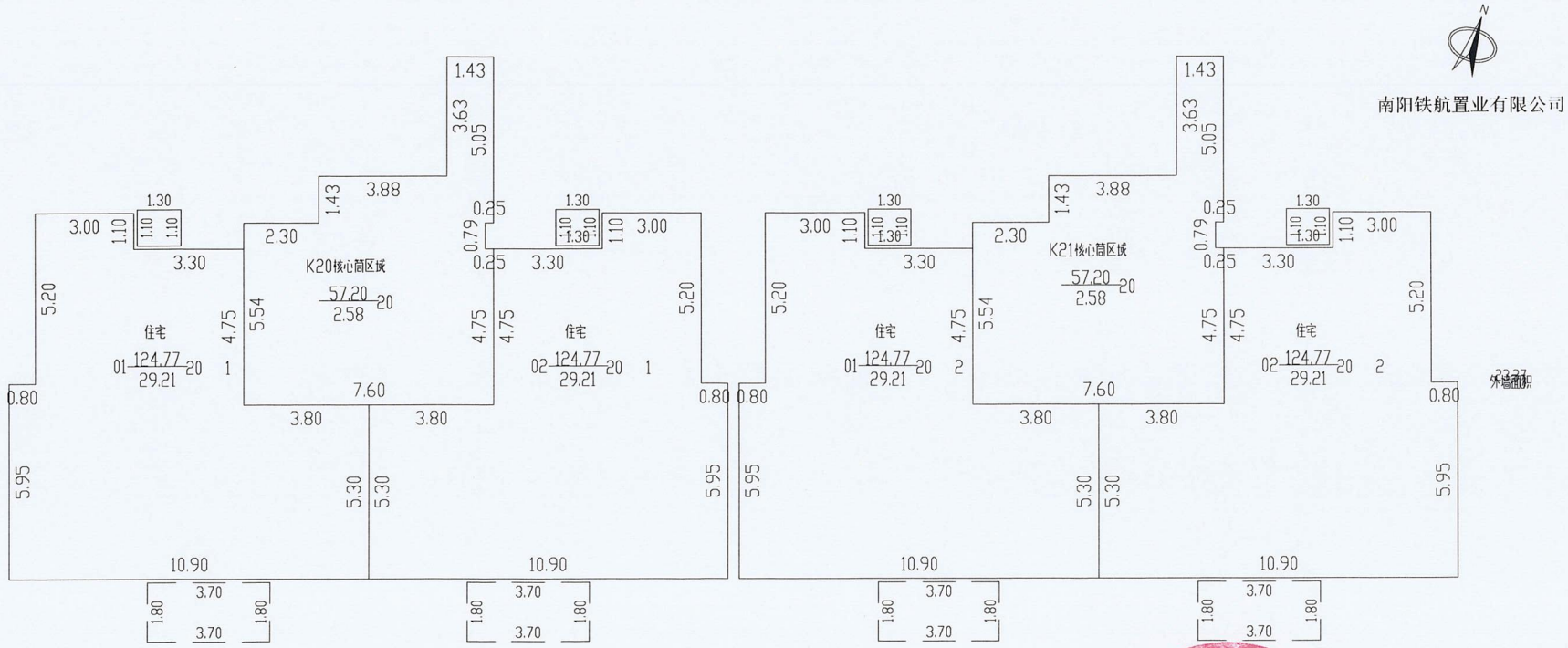
2025年01月15日　　比例 1：200　　河南建联大数据集团有限公司

测绘人：张爱丽　　审核人：李玲芝

河南建联大数据集团有限公司 411300381379

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(m²)	382.24
房地号	南阳铁航置业碧溪苑项目-20#楼					建成年份		共有分摊面积(m²)	116.84
总层数	15	地上层数	14	地下层数	1	所在层数	2	产权面积(m²)	499.08



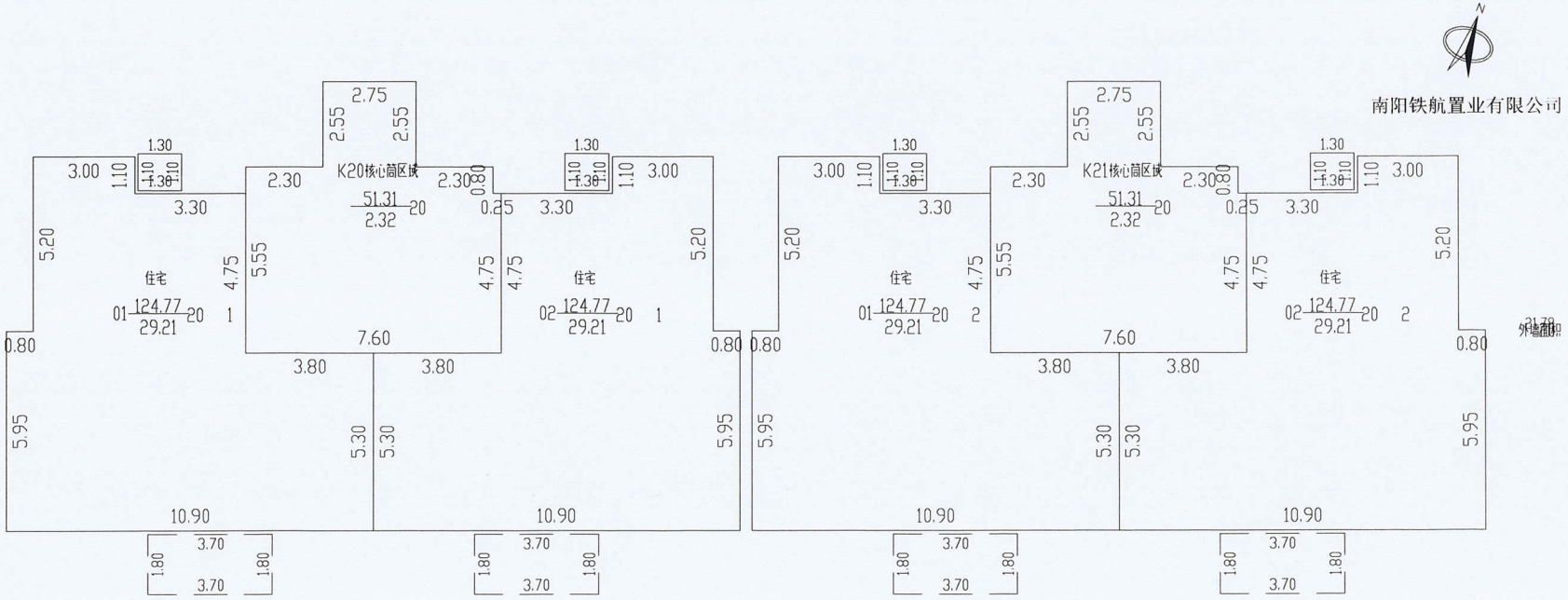
2025年01月15日　　比例 1：200　　河南建联大数据集团有限公司

测绘人：张爱丽　　审核人：李玲芝

河南建联大数据集团有限公司 4113000381379

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(m²)	382.24
房地号	南阳铁航置业碧溪苑项目-20#楼					建成年份		共有分摊面积(m²)	116.84
总层数	15	地上层数	14	地下层数	1	所在层数	3	产权面积(m²)	499.08



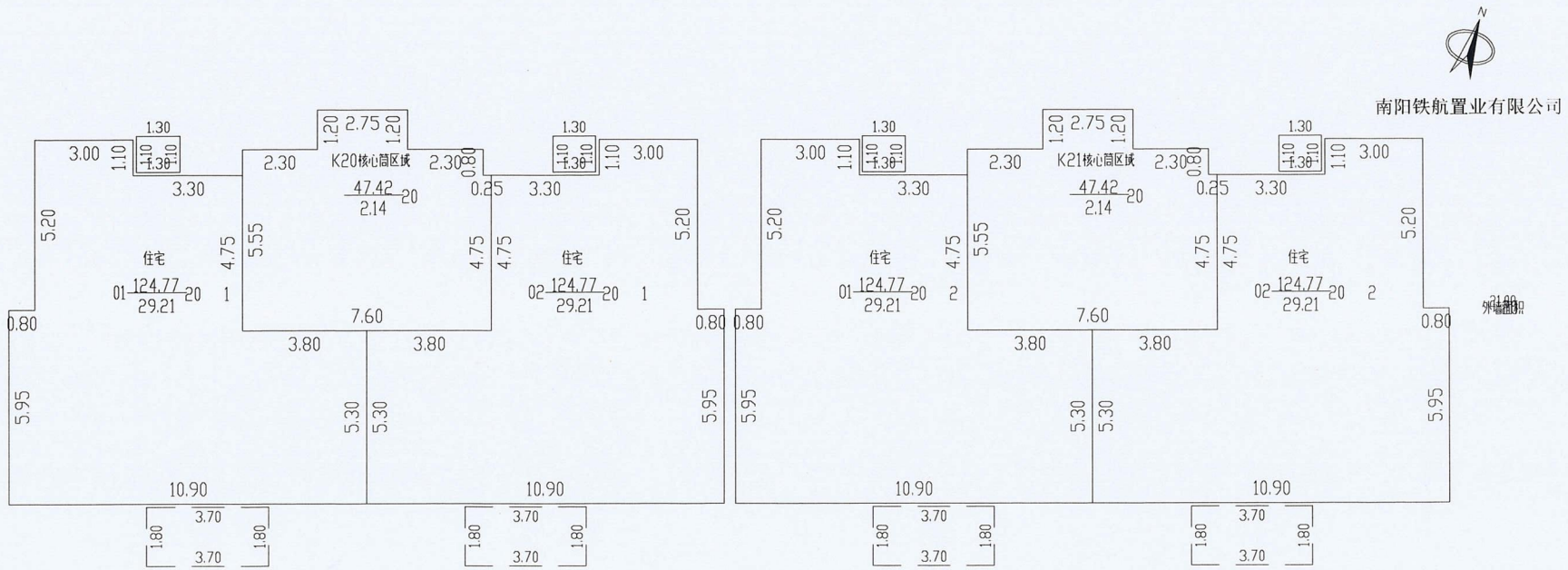
2025年01月15日　　比例 1：200　　河南建联大数据集团有限公司

测绘人：张爱丽　　审核人：李玲芝

河南建联大数据集团有限公司 4113000381379

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(m²)	3440.16
房地号	南阳铁航置业碧溪苑项目-20#楼					建成年份		共有分摊面积(m²)	1051.56
总层数	15	地上层数	14	地下层数	1	所在层数	4-12	产权面积(m²)	4491.72



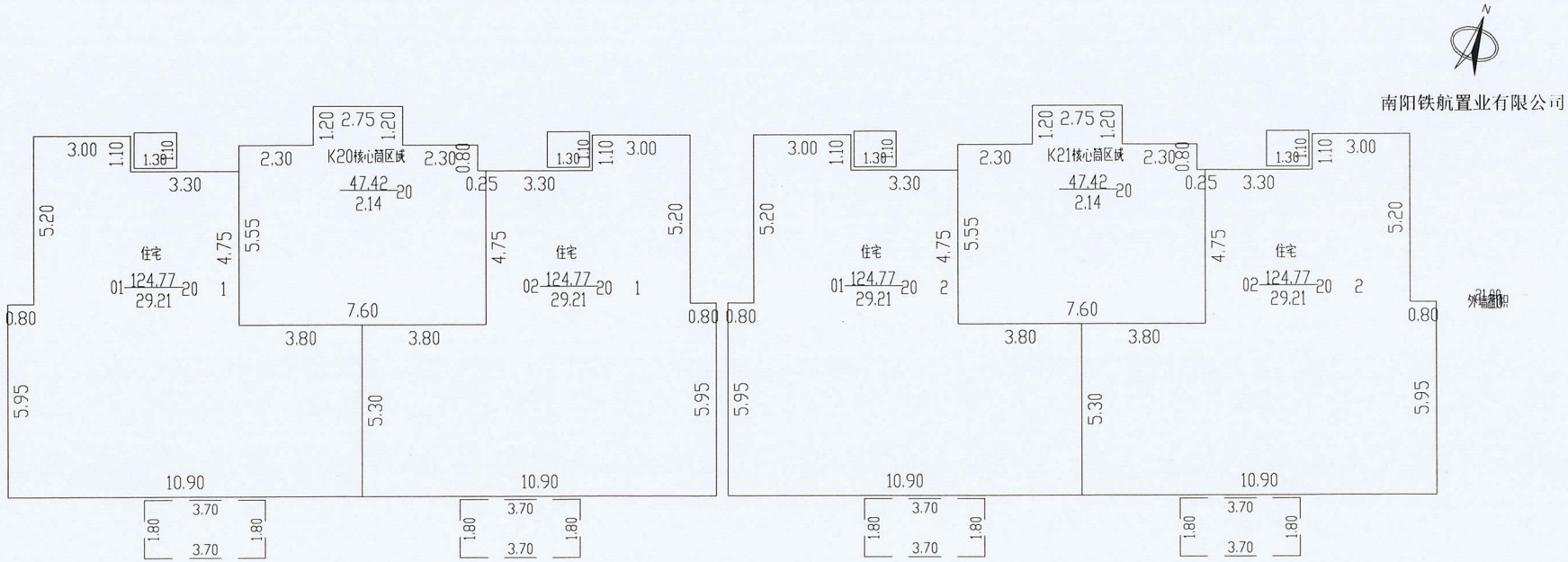
2025年01月15日　　比例 1：200　　河南建联大数据集团有限公司

测绘人：张爱丽　　审核人：李玲芝

河南建联大数据集团有限公司 411300381379

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(m²)	382.24
房地号	南阳铁航置业碧溪苑项目-20#楼					建成年份		共有分摊面积(m²)	116.84
总层数	15	地上层数	14	地下层数	1	所在层数	13	产权面积(m²)	499.08



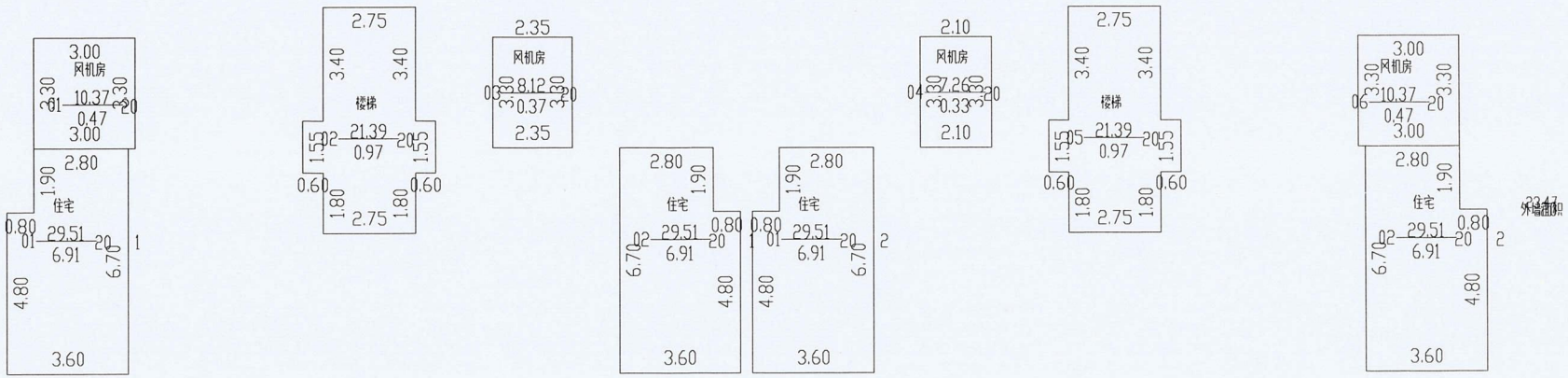
2025年01月15日　　比例 1：200　　河南建联大数据集团有限公司

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(m²)	165.73
房地号	南阳铁航置业碧溪苑项目-20#楼					建成年份		共有分摊面积(m²)	31.22
总层数	15	地上层数	14	地下层数	1	所在层数	14	产权面积(m²)	196.94

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

河南建联大数据集团有限公司 411300381379