南阳市房产面积预测绘报告书

测绘单位自编号：HT057-20231128

测 绘 类 型 ：预 测

房 屋 坐 落 ：白河大道以东、泗州路（机场南二路）以南区域

测 绘 单 位 ：河南慧通方舟信息技术有限公司

建 设 单 位 ：南阳市汇隆置业有限公司

测 绘 幢 号 ：汇隆璞樾小区-第5幢

（测绘单位盖章）

2023年11月28日

目　　录

1、测绘单位营业执照、测绘资质证书、咨询电话
2、建设单位验收结论
3、房屋状况表
4、幢分摊说明书
5、房产建筑面积计算书
6、房屋共用部位设计说明表
7、房产分层图

全程电子化

统一社会信用代码
91410100MA450RH78M

营业执照

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　河南慧通方舟信息技术有限公司
类　　型　有限责任公司（自然人独资）
法定代表人　刘祥玉
经营范围　许可项目：测绘服务；建设工程设计；建设工程勘察；国土空间规划编制（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）
一般项目：地理遥感信息服务；工程管理服务；环保咨询服务；地质勘查技术服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；承接档案服务外包；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；大气环境污染防治服务；土壤环境污染防治服务；土壤污染治理与修复服务；水利相关咨询服务；水土流失防治服务；人工智能应用软件开发；人工智能基础软件开发；软件开发；计算机软硬件及辅助设备批发；导航、测绘、气象及海洋专用仪器销售；土地使用权租赁；土地整治服务；不动产登记代理服务；招投标代理服务；规划设计管理；农作物病虫害防治服务；林业有害生物防治服务；社会稳定风险评估（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）

注册资本　壹佰万圆整
成立日期　2018年03月23日
住　　所　河南省郑州市高新区科学大道81号地质家园3号楼1单元5层西户

登记机关
2022年 0月 0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：河南慧通方舟信息技术有限公司
注册地址：河南省郑州市高新区科学大道81号地质家园3号楼1单元5层西户
法定代表人：刘祥玉
证书编号：乙测资字41508890
有效期至：2027年9月21日

发证机关（印章）
2022年9月22日

No. 029195

中华人民共和国自然资源部监制

河南慧通方舟信息技术有限公司
咨询电话：13838735869

建设单位验收结论

我方本项目负责人曾祥雅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：曾祥雅

南阳市汇隆置业有限公司 4289

验收日期：2023年11月28日

建设单位：　（盖 章）

房　屋　状　况　表

房屋坐落	白河大道以东、泗州路（机场南二路）以南区域			测绘幢号		第5幢		建成年份	
建设单位（产权人）	南阳市汇隆置业有限公司	总层数	14	地上层数	13	总建筑面积	10813.18	套内面积	8943.049
				地下层数	1			分摊面积	1870.131

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	东	南	西	北
	便利店	钢混	1层	33.00		1	共	共	共	共
	党建用房	钢混	1层	312.00		2	共	共	共	共
	排烟井	钢混	1层	7.82		2	共	共	共	共
	送风井	钢混	1层	3.64		1	共	共	共	共
	住宅	钢混	1至13层	10456.72	48		共	共	共	共

备注	

幢分摊说明书

房屋坐落	白河大道以东、泗州路（机场南二路）以南区域		
测绘幢号	第5幢		
幢建筑面积	10813.18	单位	平方米
注：幢建筑面积为各层外轮廓围合建筑面积之和。			

分摊说明

分摊级别	共用部位名称	参与本级分摊区域
外墙分摊	外墙	全楼
K20	1单元1层大堂；1至13层电梯、楼梯、风井、电井、水暖井；2至13层合用前室	1单元1至13层住宅
K21	2单元1层大堂、电梯、楼梯、风井、电井、水暖井	1层配建房、2单元2至13层住宅
K22	2单元2至13层电梯、楼梯、风井、电井、水暖井、合用前室	2单元2至13层住宅
注： 墙体厚度说明：1~13层外墙厚度260mm（含保温层30mm）。		

房 产 建 筑 面 积 计 算 明 细 表

计算书

房地号:汇隆璞樾小区-第5幢

申请单位: 南阳市汇隆置业有限公司

房屋坐落: 白河大道以东、泗州路（机场南二路）以南区域

测绘日期: 2023.11.28

计算内容:

1.计算套内建筑面积

1) 1层

户号 套内面积 分摊面积 销售面积 主体计算公式 阳台计算公式

101 157.015 8.840 165.86
5.200*11.800+0.750*0.900+1.800*2.600+7.100*6.300+4.350*6.900+3.900*1.150

102 138.355 7.789 146.14
5.000*8.100+6.100*14.100+8.600*0.200+2.600*1.800+0.900*0.850 阳台：
0.5*1.571*1.000*1.000-0.5*1.414*0.707)*0.5+(1.800*5.200)*0.5

103 31.244 1.759 33.00 5.000*4.200

104 3.450 0.194 3.64 1.150*3.000

105 4.320 0.243 4.56 2.400*1.800

106 2.700 0.558 3.26 1.500*1.800

101 172.372 35.648 208.02
5.200*12.900+6.600*14.100+8.300*0.200+0.5*8.300*0.000 阳台：0.5*1.571*1.002*1.002-
0.5*1.417*0.709)*0.5+(1.800*4.600)*0.5

102 141.310 29.224 170.53 6.300*12.300+3.700*12.100+5.200*1.200+0.600*3.200
阳台：(3.900*1.800)*0.5

2) 2层

户号 套内面积 分摊面积 销售面积 主体计算公式 阳台计算公式

201 196.482 40.634 237.12
6.600*12.000+1.700*13.900+5.200*4.600+8.700*5.800+5.800*1.500+0.5*5.800*0.000 阳台：
(0.5*4.600*1.800+0.5*1.800*4.600)*0.5+0.5*1.571*1.002*1.002-0.5*1.417*0.709)*0.5

202 165.350 34.196 199.55
0.600*3.200+5.200*11.200+6.900*10.000+0.200*6.300+1.800*7.500+5.800*1.800+0.5*5.800*0.000
阳台：
(0.5*8.200*1.230+0.5*1.800*8.200+0.5*8.220*0.582+0.5*0.200*0.570)*0.5+(3.900*1.800+0.400*
0.200)*0.5

201 165.350 37.091 202.44
0.600*3.200+11.200*5.200+6.900*10.000+1.200*3.600+4.600*3.800+0.5*3.600*0.000+0.5*2.000*1
.700+0.5*5.400*0.000+0.5*2.625*1.295+0.5*1.800*0.000 阳台：
(0.5*1.230*8.200+0.5*8.292*1.780+0.5*0.200*0.570+0.5*8.220*0.582)*0.5+(0.400*4.095+3.895*
1.400+0.5*4.095*0.000+0.5*0.000*1.400)*0.5

202　　179.353　40.233　219.59
5.000*12.300+6.300*13.500+1.500*5.800+5.800*1.900+1.700*1.900+0.5*6.000*0.000　阳台：
(4.000*1.800+0.5*4.000*0.000)*0.5+0.5*1.297*1.063*1.063-0.5*1.283*0.847)*0.5

3）3、4、5、6、7、8、9、10、11层

户号 套内面积 分摊面积 销售面积 主体计算公式　阳台计算公式

301　　197.162　40.775　237.94

302　　166.537　34.441　200.98

301　　166.537　37.358　203.90

302　　180.035　40.386　220.42

4）12层

户号 套内面积 分摊面积 销售面积 主体计算公式　阳台计算公式

1201　　322.597　66.716　389.32　3.900*7.600+10.200*6.800+7.500*2.300+5.800*1.100

1202　　166.537　34.441　200.98

1201　　166.537　37.358　203.90

1202　　293.656　65.874　359.53
5.800*9.700+1.700*8.600+2.100*6.300+3.900*6.900+0.5*0.000*6.900

5）13层

户号 套内面积 分摊面积 销售面积 主体计算公式　阳台计算公式

1302　　121.991　25.229　147.22
3.600*5.800+2.500*1.700+0.600*3.200+11.200*4.100+1.200*1.100+8.200*1.700+1.100*3.700+6.900*3.700+0.5*8.200*0.000+0.5*6.900*0.000

1301　　121.991　27.365　149.36
3.600*5.800+2.500*1.700+0.600*3.200+11.200*4.100+1.200*1.100+8.200*1.700+1.100*3.700+6.900*3.700+0.5*8.200*0.000+0.5*6.900*0.000

2.计算公用建筑面积分摊系数

1)住宅总建筑面积=10456.72

2)公用建筑面积分摊系数

$$KB5=\frac{KB5}{\text{所有分摊KB5的套内面积}}=\frac{334.766}{10478.249}=0.0319487$$

$$K1=\frac{\text{一级共有面积(含外墙分摊)+参数面积}}{\text{套内面积}}=\frac{0.0000+0.0000}{10478.2490}=0.0000000$$

$$K20=\frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}}=\frac{797.8180+0.0000}{4562.6300}=0.1748592$$

$$K21=\frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}}=\frac{106.6650+0.0000}{4380.4190}=0.0243504$$

$$K22=\frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}}=\frac{679.8220+0.0000}{4046.0350}=0.1680218$$

3. 计算总建筑面积

总建筑面积=10813.18

房屋共用部位设计说明表

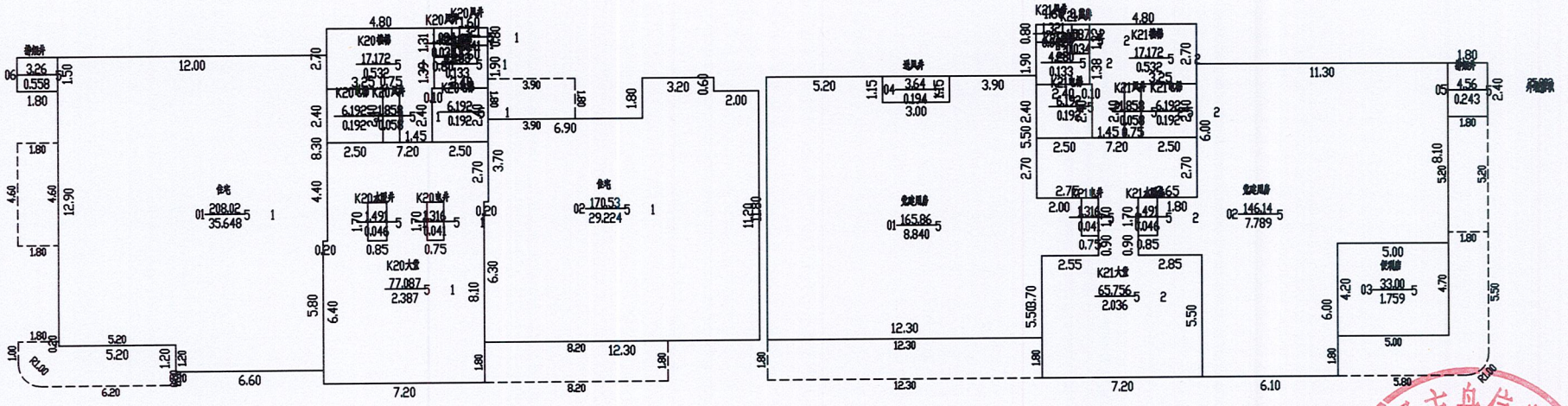
房屋坐落：白河大道以东、泗州路（机场南二路）以南区域 汇隆璞樾小区 第5幢		
为多幢楼服务的共用面积		
公用设施名称	所在楼层及位置	服务对象
仅为本幢楼服务的共用面积		
公用设施名称	所在楼层及位置	服务对象
外墙设计厚度及阳台封闭情况说明：1~13层外墙厚度260mm（含保温层30mm）。阳台为不封闭阳台		
备注：无		

建设单位名称（盖章）：

设计单位名称（盖章）：

南阳市房产预测分层图

房产坐落	白河大道以东、泗州路（机场南二路）以南区域					建筑结构	钢混	套内建筑面积(㎡)	650.766
房地号	汇隆璞樾小区-第5幢					建成年份		共有分摊面积(㎡)	84.244
总层数	14	地上层数	13	地下层数	1	所在层数	1	产权面积(㎡)	735.01

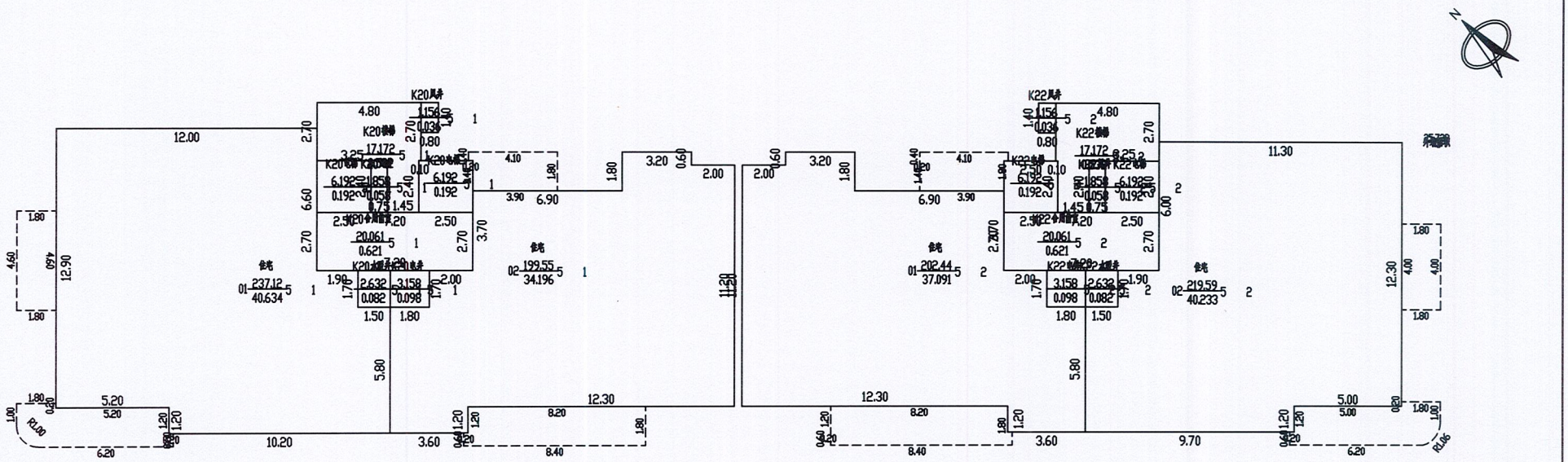


2023年11月28日　　比例 1：200　　河南慧通方舟信息技术有限公司

测绘人：田立霞　　校核人：牛晨辉

南阳市房产预测分层图

房产坐落	白河大道以东、泗州路（机场南二路）以南区域					建筑结构	钢混	套内建筑面积(㎡)	706.535
房地号	汇隆璞樾小区-第5幢					建成年份		共有分摊面积(㎡)	152.165
总层数	14	地上层数	13	地下层数	1	所在层数	2	产权面积(㎡)	858.70

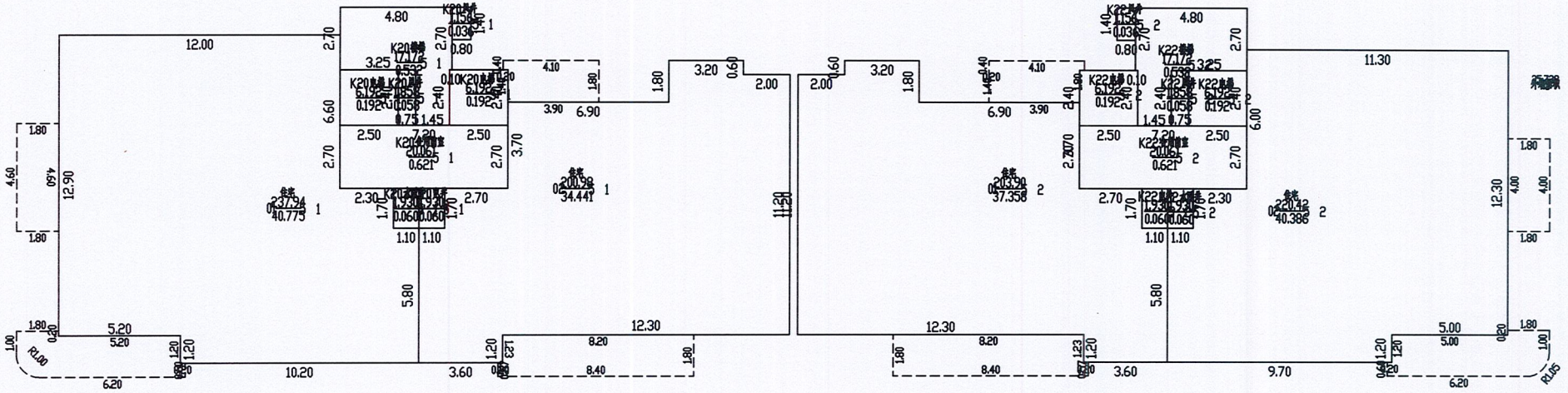


2023年11月28日　　比例 1：200　　河南慧通方舟信息技术有限公司

测绘人：田立霞　　校核人：牛晨辉

南阳市房产预测分层图

房产坐落	白河大道以东、泗州路（机场南二路）以南区域					建筑结构	钢混	套内建筑面积(㎡)	6392.439
房地号	汇隆璞樾小区-第5幢					建成年份		共有分摊面积(㎡)	1376.721
总层数	14	地上层数	13	地下层数	1	所在层数	3至11	产权面积(㎡)	7769.16

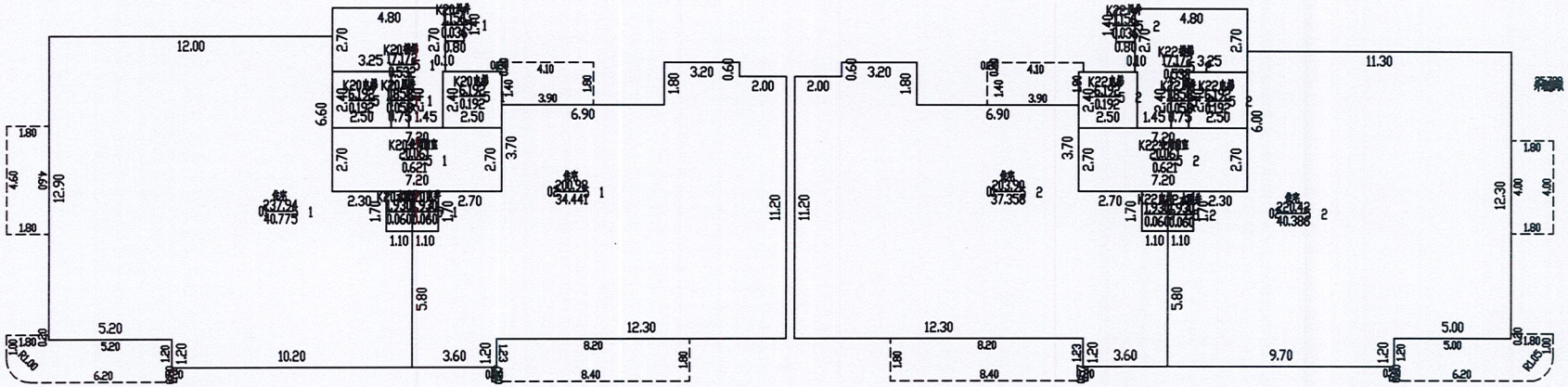


2023年11月28日　　比例 1：200　　河南慧通方舟信息技术有限公司

测绘人：田立霞　　校核人：牛晨辉

南阳市房产预测分层图

房产坐落	白河大道以东、泗州路（机场南二路）以南区域					建筑结构	钢混	套内建筑面积(㎡)	710.271
房地号	汇隆璞樾小区-第5幢					建成年份		共有分摊面积(㎡)	152.969
总层数	14	地上层数	13	地下层数	1	所在层数	12	产权面积(㎡)	863.24

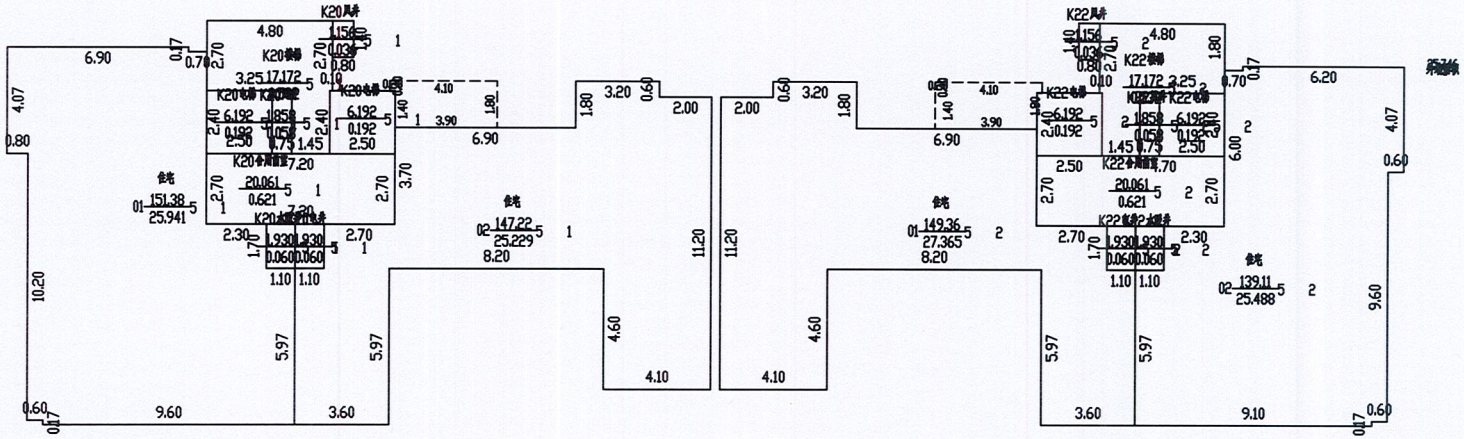


2023年11月28日　　比例 1：200　　河南慧通方舟信息技术有限公司

测绘人：田立霞　　校核人：牛晨辉

南阳市房产预测分层图

房产坐落	白河大道以东、泗州路（机场南二路）以南区域					建筑结构	钢混	套内建筑面积(㎡)	483.038
房地号	汇隆璞樾小区-第5幢					建成年份		共有分摊面积(㎡)	104.032
总层数	14	地上层数	13	地下层数	1	所在层数	13	产权面积(㎡)	587.07



2023年11月28日　　比例 1：200　　河南慧通方舟信息技术有限公司

测绘人：田立霞　　校核人：牛晨辉