

# 南阳市房产面积实测绘报告书

测绘单位自编号：HT117-20240408

测绘类型：实测

房屋坐落：城乡一体化示范区长江西一路以东，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：南阳中梁城通置业有限公司

测绘幢号：51-109-1中梁十里江湾-121-第23幢

(测绘单位盖章)



# 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、许可等信息。

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

2023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 李新 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

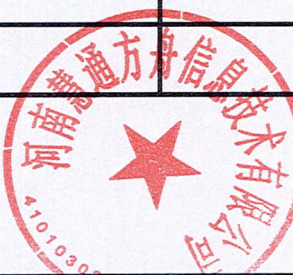
验收人：李新

验收日期：2024年4月8日

建设单位：（盖章）



# 房屋状况表

房屋坐落	城乡一体化示范区长江西一路以东，机场南二路以南区域			测绘幢号	第23幢		建成年份	2024			
建设单位 (产权人)	南阳中梁城通置业有限公司	总层数	14	地上层数	13	总建筑面积	8921.64	套内面积		6987.500	
				地下层数	1			分摊面积		1934.140	
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	
	住宅	钢混	1至13	8921.64	78		共	共	共	共	
备注											

# 幢分摊说明书

房屋坐落	城乡一体化示范区长江西一路以东，机场南二路以南区域				
测绘幢号	中梁十里江湾-第23幢				
幢套内面积	6987.50	幢共用面积	1934.14	幢建筑面积	8921.64

注：幢套内面积为分摊计算前各功能区面积之和，幢公用面积为分摊计算前各功能区之和，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	住宅	8921.64	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
KB1	外墙	358.54	358.54
K1	-1至13层核心筒区域、2至13层不封闭廊1/2、热表间、电表间	1641.50	1641.50

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：墙体厚度为220mm，抹灰层厚度为20mm。  
 3、本栋楼南侧阳台为半封闭阳台，计算半面积。

## 分摊关系制定

公用区名称	参摊区域	参摊区域面积
KB1	住宅+全体分摊	8563.02
K1	住宅	6987.50

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

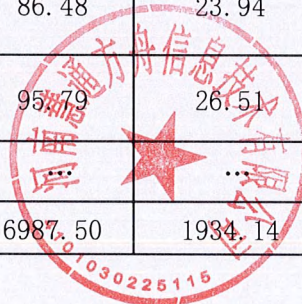
公用区名称	K系数值	K系数计算公式
KB1	0.0418707	$KB1 = 358.54 / 8563.02 = 0.0418707$
K1	0.2349195	$K1 = 1641.500 / 6987.500 = 0.2349195$

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	城乡一体化示范区长江西一路以东，机场南二路以南区域				
测绘幢号	第23幢				
房屋套内面积	6987.50	房屋分摊面积	1934.14	房屋总建筑面积	8921.64
注：房屋套内建筑面积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	
K00外墙分摊+K1				0.276791	
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积	
101	1.70*8.70+10.20*2.40+6.40*7.70+0.70*3.00 阳台：(6.32*1.60)*0.5	95.79	26.51	122.30	
102	1.80*7.70+1.70*6.90+7.70*6.60+3.60*1.00+0.70*1.90 阳台：(0.90*6.71+0.70*6.07)*0.5	86.48	23.94	110.42	
103	1.80*7.70+1.70*6.90+7.70*6.60+3.60*1.00+0.70*1.90 阳台：(0.90*6.71+0.70*6.07)*0.5	86.48	23.94	110.42	
101	1.80*7.70+1.70*8.70+9.40*1.90+6.90*4.70+3.00*0.80 阳台：(0.90*6.71+0.70*6.07)*0.5	86.48	23.94	110.42	
102	1.80*7.70+1.70*6.90+7.70*6.60+3.60*1.00+0.70*1.90 阳台：(6.07*1.60+0.90*0.64)*0.5	86.48	23.94	110.42	
103	1.70*8.70+10.20*2.40+6.40*7.70+0.70*3.00 阳台：(6.32*1.60)*0.5	95.79	26.51	122.30	
...	...	...	...	...	
合计		6987.50	1934.14	8921.64	



# 房屋共用部位设计说明表

房屋坐落：城乡一体化示范区长江西一路以东，机场南二路以南区域 中梁十里江湾 第23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
热表间1	规划图纸-1层G轴交5-7轴	整幢楼
电表间1	规划图纸-1层G-E轴交9轴	整幢楼
热表间2	规划图纸-1层G轴交31-33轴	整幢楼
电表间2	规划图纸-1层G-E轴交29轴	整幢楼

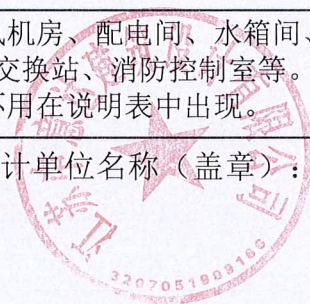
外墙设计厚度说明：-1层外墙厚度220mm，1至13层外墙厚度220mm，出屋面层外墙厚度220mm（含抹灰层20mm）。

备注：1、以下内容应表明为多幢或是本幢服务：送风机房、排风机房、配电间、水箱间、排烟机房和排烟井、电梯机房、消防水池和消防水泵房、各类表间、热交换站、消防控制室等。  
2、对于常见的电梯、步梯、走道、前室、大堂、核心筒部位等不用在说明表中出现。

建设单位名称（盖章）：

设计单位名称（盖章）：

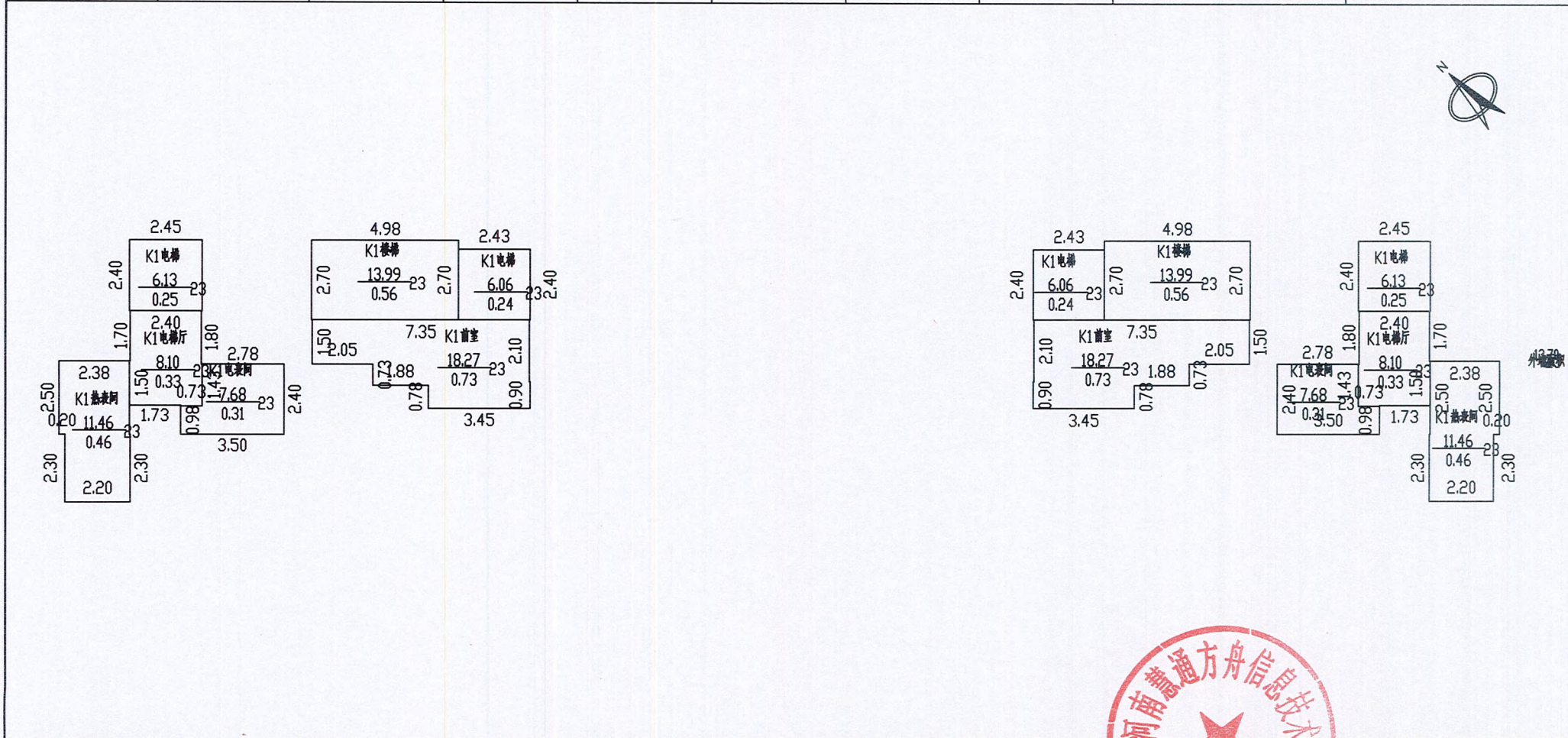
经办人签字： 





# 南阳市房产分层图

房产坐落	城乡一体化示范区 长江西一路东侧, 机场南二路南侧区域				建筑结构	钢混	套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	
房地号	51-109-1中梁十里江湾-121-第23幢				建成年份	2024	共有分摊面积(m <sup>2</sup> )	
总层数	14	地上层数	13	地下层数	1	所在层数	-1	产权面积(m <sup>2</sup> )



2024年04月08日

比例 1: 200

测绘人: 田立霞

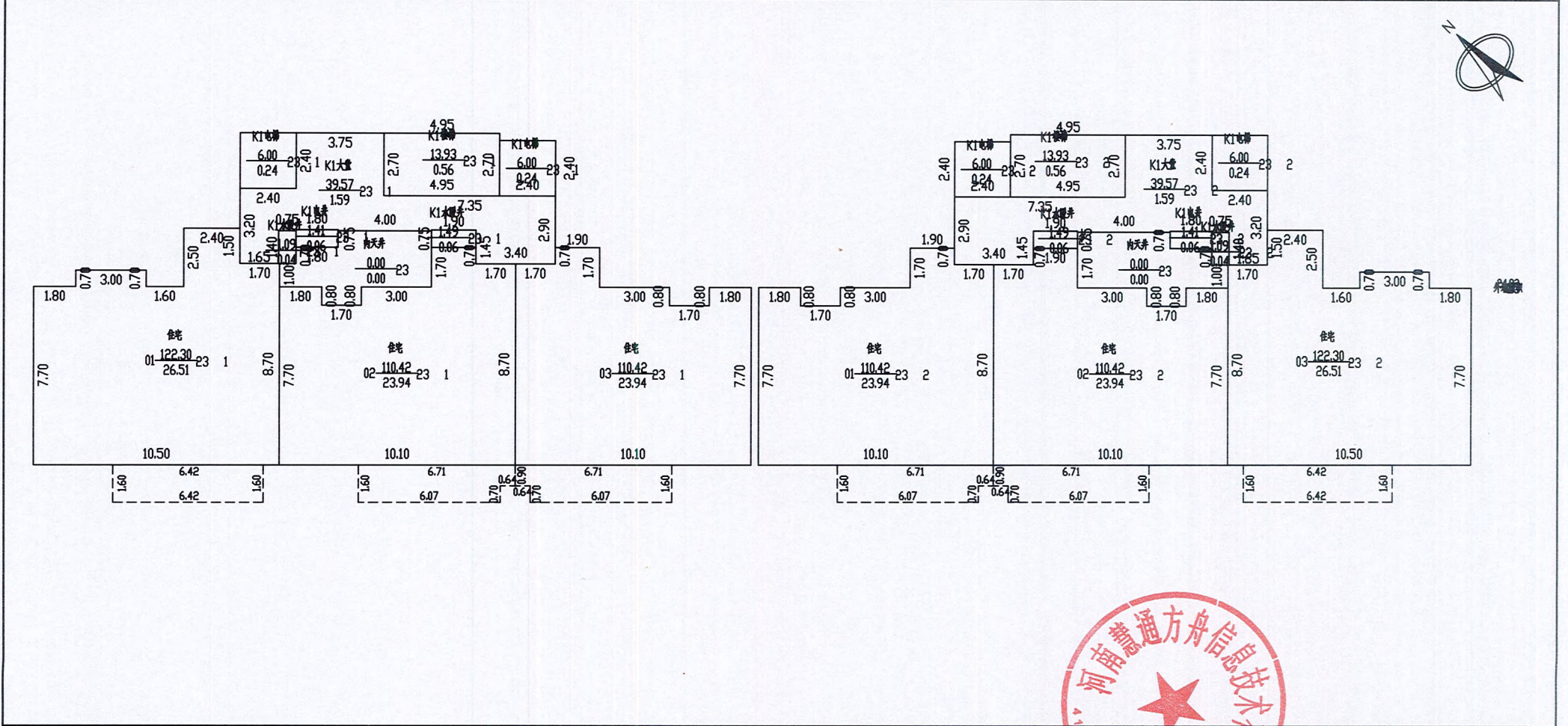
校核人: 牛晨辉



河南慧通方舟信息技术有限公司

# 南阳市房产分层图

房产坐落	城乡一体化示范区 长江西一路东侧，机场南二路南侧区域				建筑结构	钢混	套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	537.50	
房地号	51-109-1中梁十里江湾-121-第23幢				建成年份	2024	共有分摊面积(m <sup>2</sup> )	148.78	
总层数	14	地上层数	13	地下层数	1	所在层数	1	产权面积(m <sup>2</sup> )	686.28



2024年04月08日

比例 1: 200

测绘人: 田立霞

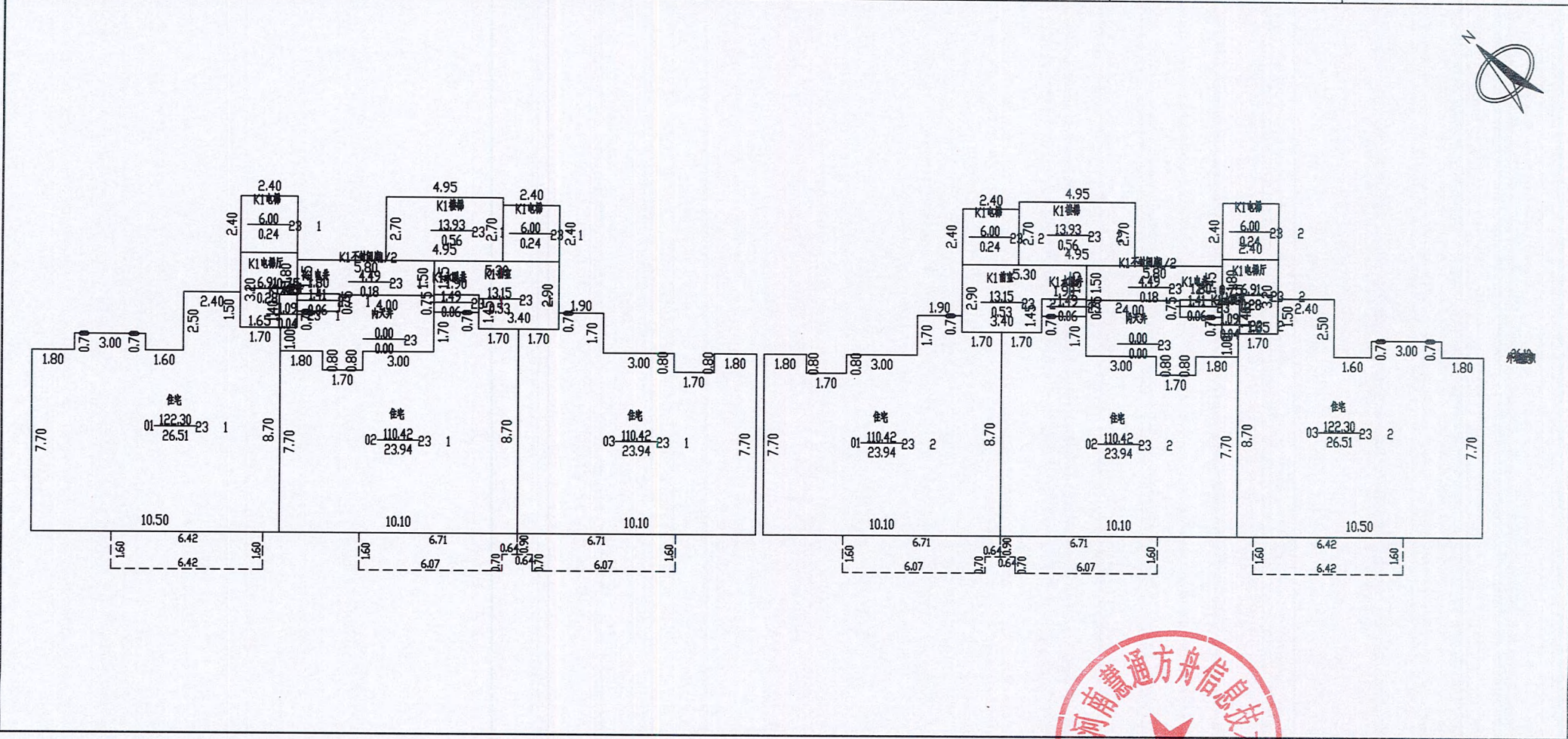
校核人: 牛晨辉



河南慧通方舟信息技术有限公司

# 南阳市房产分层图

房产坐落	城乡一体化示范区 长江西一路东侧，机场南二路南侧区域				建筑结构	钢混	套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	6450.00	
房地号	51-109-1中梁十里江湾-121-第23幢				建成年份	2024	共有分摊面积(m <sup>2</sup> )	1785.36	
总层数	14	地上层数	13	地下层数	1	所在层数	2至13	产权面积(m <sup>2</sup> )	8235.36



2024年04月08日

比例 1: 200

测绘人: 田立霞

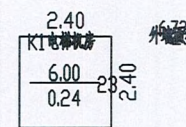
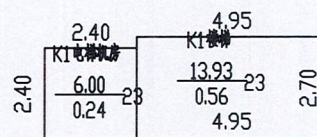
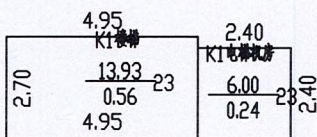
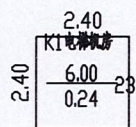
校核人: 牛晨辉



河南慧通方舟信息技术有限公司

# 南阳市房产分层图

房产坐落	城乡一体化示范区 长江西一路东侧，机场南二路南侧区域				建筑结构	钢混	套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	
房地号	51-109-1中梁十里江湾-121-第23幢				建成年份	2024	共有分摊面积(m <sup>2</sup> )	
总层数	14	地上层数	13	地下层数	1	所在层数	出屋面层	产权面积(m <sup>2</sup> )



2024年04月08日

比例 1: 200

测绘人: 田立霞

校核人: 牛晨辉



河南慧通方舟信息技术有限公司