南阳市房产面积实测绘报告书

测绘单位自编号： HT142-20240527

测 绘 类 型 ： 实 测

房 屋 坐 落 ： 宛城区范蠡路以南，孔明路以北

测 绘 单 位 ： 河南慧通方舟信息技术有限公司

建 设 单 位 ： 鸿发商贸集团龙达置业有限公司

测 绘 幢 号 ： 54-108-1-仲景街道泥营社区新闻中心以东区域城中村改造项目5号地块（建业·云境）-043-第11幢

（测绘单位盖章）

2024年5月27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

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_____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：

验收日期：2024年5月27日

建设单位：（盖 章）

房　屋　状　况　表

房屋坐落	宛城区范蠡路以南，孔明路以北			测绘幢号		第11幢		建成年份	2024
建设单位（产权人）	鸿发商贸集团龙达置业有限公司	总层数	29	地上层数	27	总建筑面积	9394.77	套内面积	6976.970
				地下层数	2			分摊面积	2417.800

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
	非机动车库	钢混	-1层	342.09		1	共	共	共	共
	住宅	钢混	1至27层	9052.68	54		共	共	共	共

备注	

幢分摊说明书

房屋坐落	宛城区范蠡路以南，孔明路以北				
测绘幢号	仲景街道泥营社区新闻中心以东区域城中村改造项目5号地块（建业·云境）-第11幢				
幢套内面积	6976.97	幢共用面积	2417.80	幢建筑面积	9394.77

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	9052.68	地上功能区
功能区2	非机动车库	342.09	地下功能区

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	287.12	287.12
K1	-2至出屋面层核心筒区域	2191.71	2191.71
K20	风井	8.15	8.15

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：1至27层墙体厚度为220mm，-1至-2层墙体厚度为320mm，抹灰层厚度为20mm。
3、本栋楼阳台为半封闭阳台，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	9107.53
K1	住宅+全体分摊	6983.03
K20	地下功能区	248.21

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	0.0315256	KB1=287.12/9107.53=0.0315256
K1	0.3138623	K1=2191.71/6983.03=0.3138623
K20	0.0328351	K20=8.15/248.21=0.0328351

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

河南省测绘地理信息技术有限公司 4101030225115

房产建筑面积计算明细表

房屋坐落	宛城区范蠡路以南，孔明路以北				
测绘幢号	第11幢				
房屋套内面积	6976.97	房屋分摊面积	2417.80	房屋总建筑面积	9394.77

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+K21			0.378223	
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
-101	.07*2.15+1.25*4.53+3.65*9.63+3.77*5.43+7.70*7.28+6.65*1.58+1.78*7.28+1.85*5.92+8.13*9.70+0.92*10.90+5.80*1.28	248.21	93.88	342.09
合计		248.21	93.88	342.09

功能区2				
分摊系数计算式			分摊分摊系数值	
K00外墙分摊+K1+K20			0.345388	
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
101	11.500*3.900+1.800*4.200+0.400*11.000+9.800*4.200 阳台：(7.700*1.800)*0.5	105.03	36.28	141.31
102	3.900*11.500+6.800*4.600+3.000*6.400+2.200*1.200+0.5*2.200*0.000 阳台：(7.700*1.800)*0.5	105.03	36.28	141.31
201	3.40*1.50+1.70*5.40+0.10*6.00+8.00*9.80+11.00*0.30+1.90*4.20 阳台：(7.92*1.80)*0.5	112.75	38.94	151.69
202	0.10*7.70+3.80*11.50+14.90*1.50+6.80*3.00+4.90*3.00+1.20*2.20+0.5*0.00*2.20 阳台：(7.92*1.80)*0.5	112.75	38.94	151.69
301	0.10*7.70+0.00*11.50+14.90*5.30+6.80*3.00+4.90*3.00+1.20*2.20 阳台：(7.92*1.80)*0.5	126.01	43.52	169.53

河南省测绘资质管理委员会 河南方舟信息技术有限公司 4101030225115

302	0.10*7.70+0.00*11.50+14.90*5.30+6.80*3.00+4.90*3.00+1.20*2.20+0.5*0.00*2.20 阳台：(7.92*1.80)*0.5	126.01	43.52	169.53
…	…	…	…	…
合计		6728.76	2323.92	9052.68

河南博瑞方舟信息技术有限公司
4101030225115

房屋共用部位设计说明表

房屋坐落：宛城区范蠡路以南，孔明路以北 仲景街道泥营社区新闻中心以东区域城中村改造项目5号地块（建业·云境）第11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

外墙设计厚度说明:-1至-2层外墙厚度320mm，1至出屋面层外墙厚度220mm（含抹灰层20mm）。

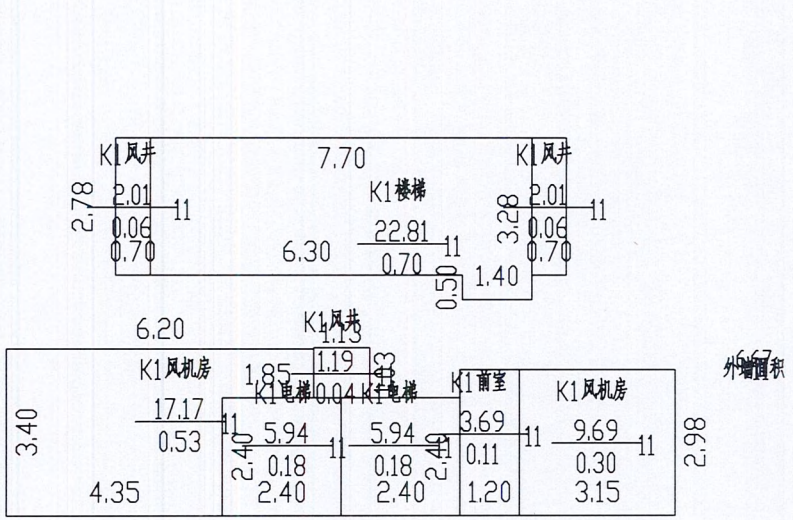
建设单位名称（盖章）：

经办人签字：

设计单位名称（盖章）：

南阳市房产分层图

房产坐落	宛城区范蠡路以南，孔明路以北					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	
房地号	54-108-1（建业·云境）-043-第11幢					建成年份	2024	共有分摊面积(m²)	
总层数	29	地上层数	27	地下层数	2	所在层数	出屋面层	产权面积(m²)	

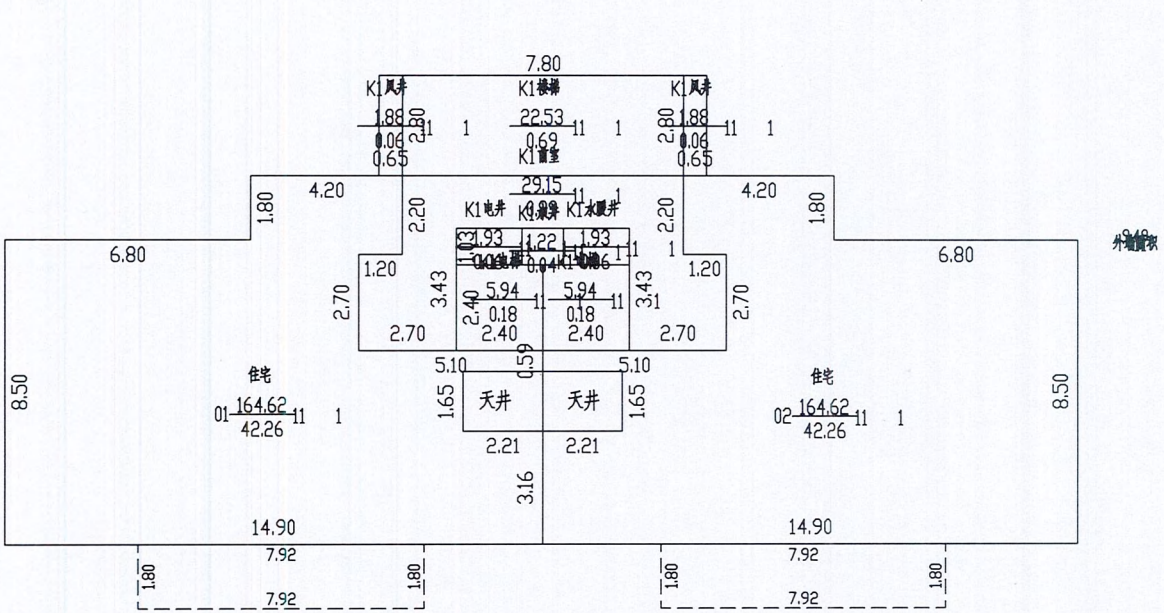


2024年05月27日　　比例 1：200　　河南慧通方舟信息技术有限公司

测绘人：田立霞　　校核人：牛晨辉

南阳市房产分层图

房产坐落	宛城区范蠡路以南，孔明路以北					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	244.72
房地号	54-108-1（建业·云境）-043-第11幢					建成年份	2024	共有分摊面积(m²)	84.52
总层数	29	地上层数	27	地下层数	2	所在层数	27	产权面积(m²)	329.24

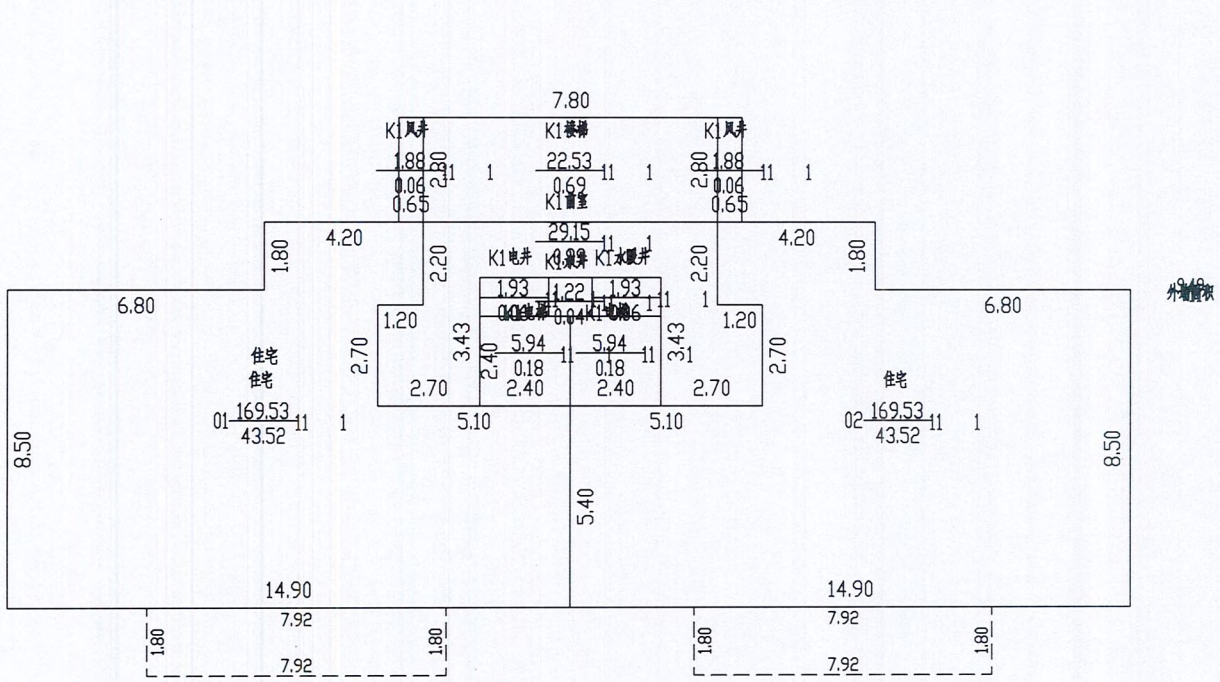


2024年05月27日　　比例 1：200　　河南慧通方舟信息技术有限公司

测绘人：田立霞　　校核人：牛晨辉

南阳市房产分层图

房产坐落	宛城区范蠡路以南，孔明路以北					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	6048.48
房地号	54-108-1（建业·云境）-043-第11幢					建成年份	2024	共有分摊面积(m²)	2088.96
总层数	29	地上层数	27	地下层数	2	所在层数	3至26	产权面积(m²)	8137.44

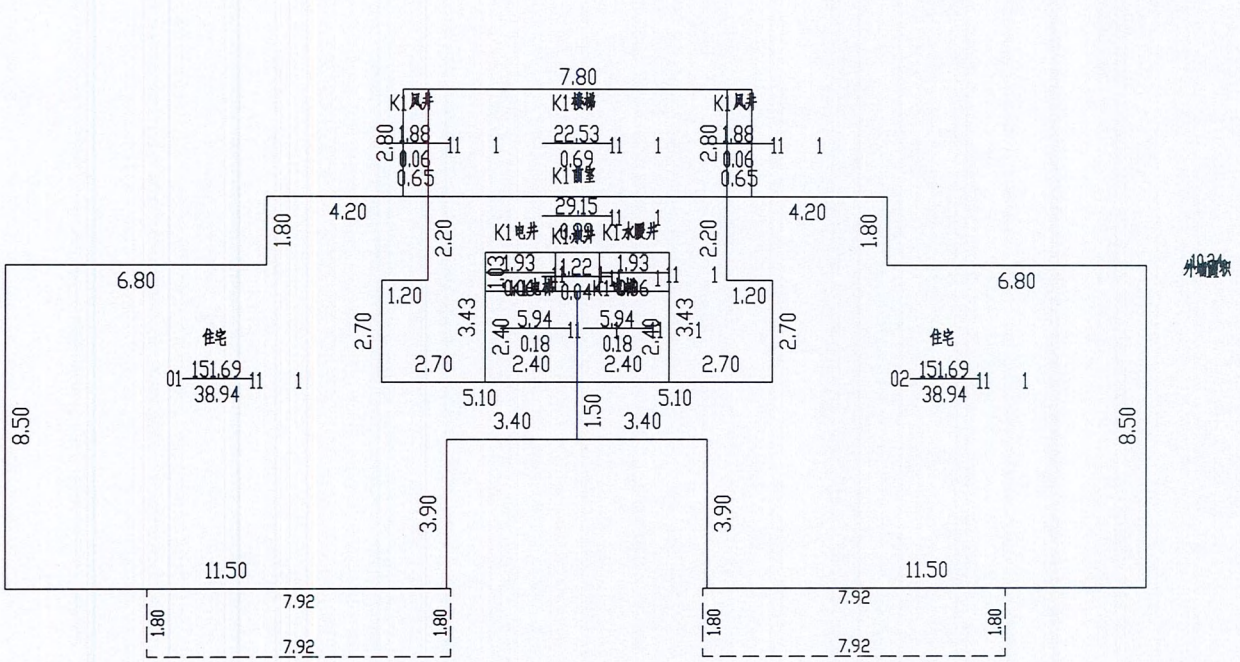


2024年05月27日　　比例 1：200　　河南慧通方舟信息技术有限公司

测绘人：田立霞　　校核人：牛晨辉

南阳市房产分层图

房产坐落	宛城区范蠡路以南，孔明路以北					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	225.50
房地号	54-108-1（建业·云境）-043-第11幢					建成年份	2024	共有分摊面积(m²)	77.88
总层数	29	地上层数	27	地下层数	2	所在层数	2	产权面积(m²)	303.38

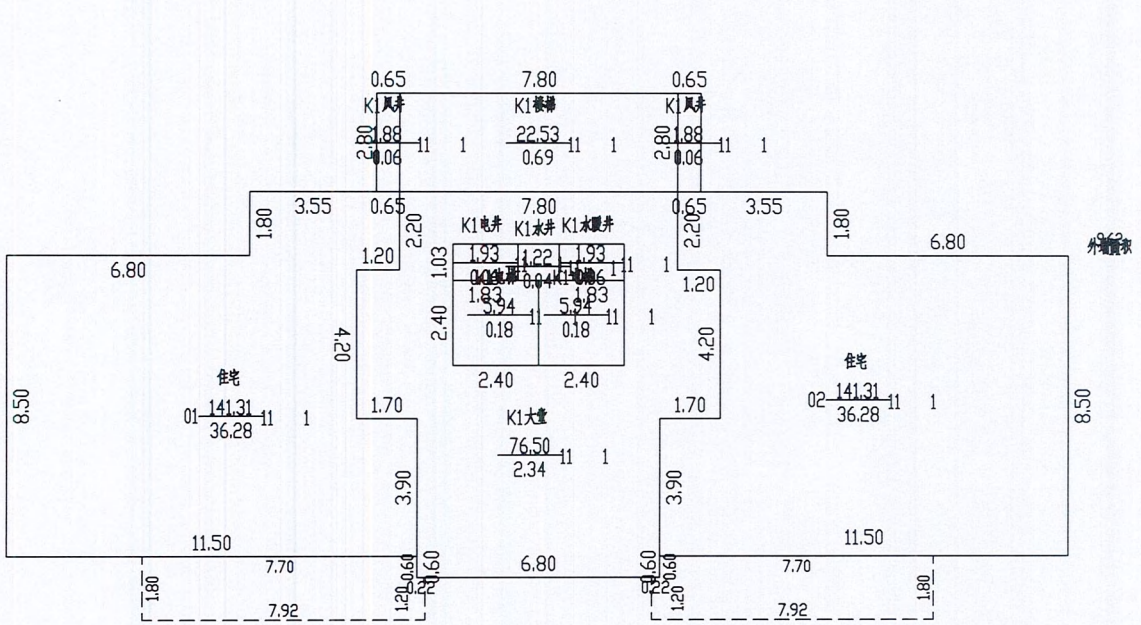


2024年05月27日　　比例 1：200　　河南慧通方舟信息技术有限公司

测绘人：田立霞　　校核人：牛晨辉

南阳市房产分层图

房产坐落	宛城区范蠡路以南，孔明路以北					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	210.06
房地号	54-108-1（建业·云境）-043-第11幢					建成年份	2024	共有分摊面积(m²)	72.56
总层数	29	地上层数	27	地下层数	2	所在层数	1	产权面积(m²)	282.62

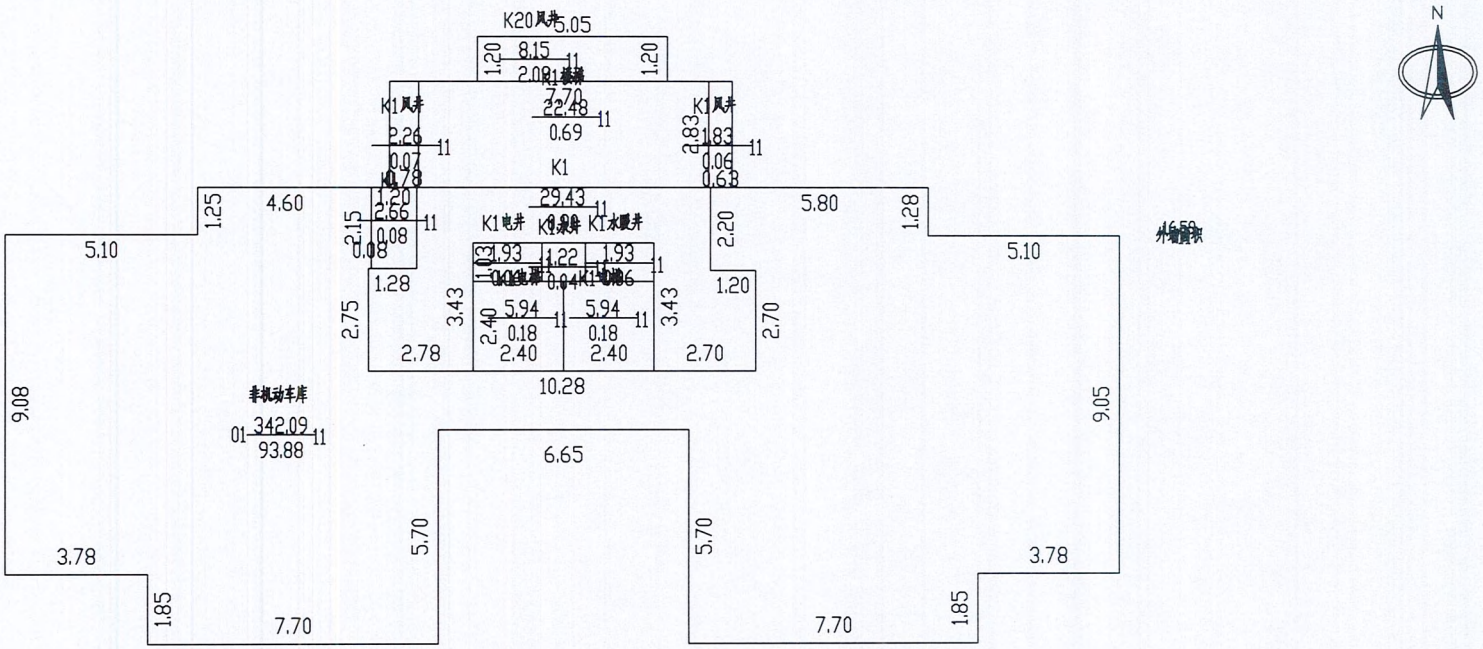


2024年05月27日　　比例 1：200　　河南慧通方舟信息技术有限公司

测绘人：田立霞　　校核人：牛晨辉

南阳市房产分层图

房产坐落	宛城区范蠡路以南，孔明路以北					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	248.21
房地号	54-108-1（建业·云境）-043-第11幢					建成年份	2024	共有分摊面积(m²)	93.88
总层数	29	地上层数	27	地下层数	2	所在层数	-1	产权面积(m²)	342.09

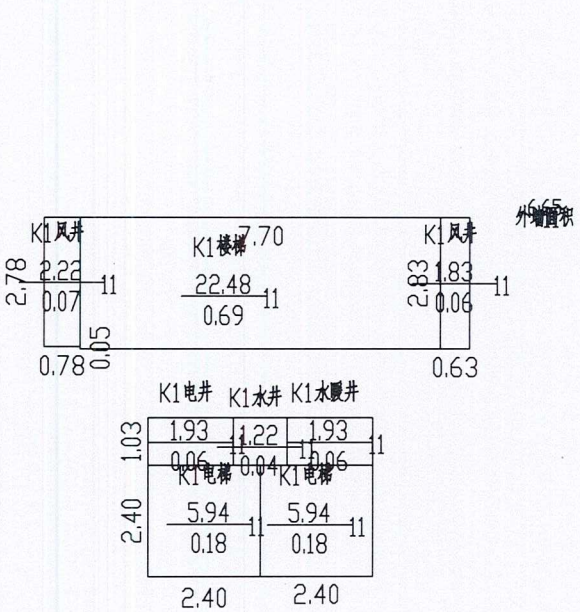


2024年05月27日　　比例 1：200　　河南慧通方舟信息技术有限公司

测绘人：田立霞　　校核人：牛晨辉

南阳市房产分层图

房产坐落	宛城区范蠡路以南，孔明路以北					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	
房地号	54-108-1（建业·云境）-043-第11幢					建成年份	2024	共有分摊面积(m²)	
总层数	29	地上层数	27	地下层数	2	所在层数	-2	产权面积(m²)	



2024年05月27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