南阳市房产面积实测绘报告书

测绘单位自编号：HT162-20240719

测 绘 类 型 ：实测

房 屋 坐 落 ：宛城区范蠡路以北，孔明路以西

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龙达新天地（二区）-043-第1幢

（测绘单位盖章）

2024年7月19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

营业执照

（副 本）（1-2）

统一社会信用代码
91410100MA450RH78M

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　于保建

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　郑州高新技术产业开发区市场监督管理局

2023 年 11 月 27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：于保建

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. 032485

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7月19日

建设单位：（盖 章）

房　屋　状　况　表

房屋坐落	宛城区范蠡路以北，孔明路以西			测绘幢号		第1幢		建成年份	2022
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	47813.93	套内面积	37257.410
				地下层数	2			分摊面积	10556.520

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
	安置商业	钢混	1至3层	5382.24		60	共	共	共	共
	安置住宅	钢混	5至27层	33016.41	273		共	共	共	共
	配套商业服务用房	钢混	2至3层	2154.26		21	共	共	共	共
	商业	钢混	1层	2290.68		32	共	共	共	共
	人防停车	钢混	-2至-1层	3019.98		2	共	共	共	共
	住宅	钢混	4层、5层、8层、16层	1950.36	15		共	共	共	共

备注	规划审批（含经依法批准增加的）安置住宅建筑面积为 35646.70 ㎡，房屋实测量比规划审批（含经依法批准增加的）建筑面积少2630.29㎡；规划审批（含经依法批准增加的）商业建筑面积为 2558.10 ㎡，房屋实测量比规划审批（含经依法批准增加的）建筑面积少267.42㎡；规划审批（含经依法批准增加的）配套商业服务用房建筑面积为 2533.90 ㎡，房屋实测量比规划审批（含经依法批准增加的）建筑面积少379.64㎡。

幢分摊说明书

房屋坐落	宛城区范蠡路以北，孔明路以西				
测绘幢号	龙达新天地-第1幢				
幢套内面积	37257.41	幢共用面积	10556.52	幢建筑面积	47813.93

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	1层商业、安置商业	2459.97	地上功能区
功能区2	2至3层安置商业、部分配套商业服务用房	6326.81	地上功能区
功能区3	部分配套商业服务用房	1040.40	地上功能区
功能区4	安置住宅、住宅	34966.77	地上功能区
功能区5	-1层人防停车	1313.24	地下功能区
功能区6	-2层人防停车	1706.74	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	1184.12	1184.12
K1	电井、风井、消防电梯、电信间、配电间、出屋面梯间	1058.70	1058.70
K20	风井、电梯、前室、楼梯、大堂	4206.92	4206.92
K21	水暖井、热表间、走道	1882.55	1882.55
K22	楼梯、电梯厅、廊、廊1/2	2147.18	2147.18
K23	楼梯1/2	180.24	180.24
K24	送风井、排风机房、排风井、送风机房、排烟井、风井	126.47	126.47
K25	配电间、公厕	131.37	131.37
K26	楼梯	70.22	70.22

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：-2至-1层墙体厚度为260,1至出屋面层墙体厚度为220mm，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	地上功能区+地下功能区	46628.83
K1	地上功能区+地下功能区	45596.72
K20	地下功能区+4至27层安置住宅、住宅	30280.17

K21	4至27层安置住宅、住宅	27859.05
K22	2至3层安置商业+3层部分配套商业服务用房	3857.83
K23	3层部分配套商业服务用房	820.29
K24	地下功能区	2421.12
K25	-2层人防停车+1层商业+2至3层安置商业+3层部分配套商业服务用房	6156.95
K26	-2层人防停车+2至3层安置商业+3层部分配套商业服务用房	5219.70
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	0.0253946	KB1=1184.12/46628.83=0.0253946
K1	0.0232188	K1=1058.70/45596.72=0.0232188
K20	0.1389332	K20=4206.92/30280.17=0.1389332
K21	0.0675741	K21=1882.55/27859.05=0.0675741
K22	0.5565771	K22=2147.18/3857.83=0.5565771
K23	0.2197272	K23=180.24/820.29=0.2197272
K24	0.0522362	K24=126.47/2421.12=0.0522362
K25	0.0213369	K25=131.37/6156.95=0.0213369
K26	0.0134529	K26=70.22/5219.70=0.0134529
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	宛城区范蠡路以北，孔明路以西				
测绘幢号	第1幢				
房屋套内面积	37257.41	房屋分摊面积	10556.52	房屋总建筑面积	47813.93

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+K25			0.069951	
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
101	0.60*9.95+0.5*9.95*7.19+0.5*2.12*11.85+0.5*12.28*3.37	75.04	5.25	80.29
102	3.38*6.90+0.5*5.72*6.90+0.5*1.30*8.87	48.82	3.42	52.24
103	4.30*13.60+8.87*0.20+0.5*3.38*3.32+0.5*0.20*4.73	66.32	4.64	70.96
…	…	…	…	…
合计		2299.12	160.85	2459.97

功能区2				
分摊系数计算式			分摊分摊系数值	
K00外墙分摊+K1+K22+K25+K26			0.639981	
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
201	2.22*6.90+0.5*6.90*5.35+0.5*3.45*8.59+0.5*8.35*2.79	60.28	38.58	98.86
202	3.95*6.90	27.26	17.45	44.71
203	6.90*3.35	23.12	14.80	37.92
…	…	…	…	…
合计		3857.83	2468.98	6326.81

功能区3				
分摊系数计算式			分摊分摊系数值	
K00外墙分摊+K1+K23			0.268341	
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
238	0.5*0.30*3.53+0.5*3.55*0.30+0.5*3.54*7.85+0.5*7.88*3.55+0.5*8.37*17.05+0.5*11.75*7.57	144.72	38.83	183.55
239	7.28*3.15+11.30*6.98+3.15*7.28+0.5*6.65*0.00	124.66	33.45	158.11
240	3.50*7.87+7.57*5.65	70.36	18.88	89.24

338	0.30*4.40+0.30*14.25+0.5*4.40*0.00+0.5*14.25*0.00+0.5*9.25*1.20+0.5*0.60*5.00+0.5*26.00*0.00+0.5*0.30*3.27+0.5*17.59*0.60+0.5*1.20*9.28+0.5*0.30*11.15+0.5*11.15*0.30+0.5*0.45*1.19+0.5*9.36*2.43+0.5*5.04*6.95+0.5*3.28*7.27+0.5*7.73*15.68+0.5*15.68*5.84+0.5*26.00*0.00+0.5*8.12*3.94+0.5*22.93*6.40+0.5*11.15*6.40+0.5*23.81*9.16	408.95	109.74	518.69
339	5.73*7.60+3.55*7.90+0.65*0.00+0.5*7.60*0.00+0.5*6.05*0.00+0.5*1.20*0.00	71.60	19.21	90.81
合计		820.29	220.11	1040.40
功能区4				
分摊系数计算式			分摊分摊系数值	
K00外墙分摊+K1+K20+K21			0.255121	
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
401	0.5*3.05*5.20+0.5*8.80*4.20+0.5*5.40*8.80+0.5*6.03*5.39+0.5*6.11*0.16+0.5*5.85*5.82+0.5*5.88*3.89+0.5*1.30*4.40 阳台：（4.20*1.30+6.40*0.80）*0.5	103.51	26.41	129.92
402	4.20*8.35+0.5*0.60*3.40+0.5*4.20*2.20+0.5*1.10*0.00+0.5*3.80*7.90+0.5*1.75*1.20+0.5*2.12*4.72+0.5*6.71*2.92+0.5*8.77*3.24+0.5*3.45*10.46+0.5*7.90*2.14+0.5*3.18*3.46+0.5*2.70*2.20 阳台：(0.66*1.50+2.96*2.10+1.40*0.53)*0.5+(0.53*1.40+2.10*2.96+0.66*1.50)*0.5+(6.40*0.80+4.20*1.30)*0.5	124.75	31.83	156.58
403	1.20*6.90+0.40*10.80+0.5*2.80*4.20+0.5*7.90*3.60+0.5*3.80*7.90+0.5*1.90*2.80+0.5*0.60*3.00+0.5*3.62*8.35+0.5*7.90*3.01 阳台：(1.90*3.80+0.80*2.60)*0.5	82.27	20.99	103.26
404	0.5*9.80*5.65+0.5*3.80*9.80+0.5*6.00*5.40+0.5*8.07*0.74+0.5*7.29*6.01+0.5*3.05*4.90+0.5*8.22*4.18+0.5*0.30*6.60 阳台：（3.80*1.10+6.40*0.80）*0.5	117.67	30.02	147.69
…	…	…	…	…
合计		27859.05	7107.72	34966.77
功能区5				
分摊系数计算式			分摊分摊系数值	
K00外墙分摊+K1+K20+K24			0.239783	
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积

-101	3.55*3.00+0.5*3.00*0.00+0.5*1.17*10.93+0.5*1.23*6.90+0.5*3.81*11.15+0.5*3.03*3.55+0.5*11.15*3.85+0.5*1.10*2.63+0.5*1.10*2.63+0.5*3.37*3.88+0.5*10.92*1.23+0.5*1.60*6.90+0.5*2.60*1.13+0.5*7.01*1.58+0.5*0.60*3.34+0.5*1.60*6.84+0.5*3.37*0.60+0.5*7.02*1.14+0.5*3.55*3.00+0.5*3.60*3.55+0.5*3.55*3.63+0.5*0.63*3.37+0.5*3.34*0.60+0.5*3.55*3.03+0.5*4.65*2.29+0.5*0.60*3.40+0.5*3.55*3.60+0.5*5.08*2.54+0.5*11.78*3.61+0.5*7.23*3.25+0.5*3.82*11.12+0.5*11.76*3.61+0.5*3.85*11.15+0.5*7.08*1.14+0.5*3.40*0.63+0.5*6.22*3.80+0.5*7.29*1.67+0.5*5.65*7.32+0.5*1.17*16.17+0.5*3.88*3.34+0.5*10.99*2.95+0.5*14.92*6.91+0.5*18.48*2.18+0.5*21.19*2.77+0.5*18.69*5.38+0.5*15.34*1.83+0.5*14.95*1.48+0.5*17.43*0.46+0.5*3.90*3.37+0.5*3.45*3.84+0.5*4.74*7.03+0.5*7.23*14.23+0.5*4.71*18.42+0.5*6.92*14.46+0.5*1.93*14.74+0.5*7.37*14.88+0.5*6.85*0.25+0.5*10.77*3.37+0.5*1.96*2.97+0.5*12.46*11.07+0.5*16.20*14.19+0.5*2.85*12.45+0.5*25.47*6.90+0.5*3.00*0.00+0.5*3.45*0.00+0.5*6.48*0.00+0.5*9.13*0.00+0.5*3.20*0.00+0.5*1.17*0.00+0.5*43.14*1.88+0.5*20.25*0.00+0.5*25.25*0.00+0.5*28.85*0.00+0.5*27.79*0.50+0.5*25.20*7.86+0.5*16.37*3.56+0.5*8.88*5.22	1059.25	253.99	1313.24
合计		1059.25	253.99	1313.24

功能区6				
分摊系数计算式			分摊分摊系数值	
K00外墙分摊+K1+K20+K24+K26			0.253236	
	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
-201	8.68*1.75+2.00*4.48+0.25*5.13+0.65*9.98+3.75*6.25+0.60*9.60+5.65*19.65+0.5*1.75*0.00+0.5*24.00*0.00+0.5*8.76*1.85+0.5*0.60*3.59+0.5*3.60*3.27+0.5*4.75*6.02+0.5*12.68*5.85+0.5*2.60*0.60+0.5*3.55*1.75+0.5*19.65*10.95+0.5*4.85*0.65+0.5*1.20*6.90+0.5*3.61*0.63+0.5*5.70*2.95+0.5*3.88*3.59+0.5*3.90*3.61+0.5*13.97*11.71+0.5*3.64*3.80+0.5*13.00*6.62+0.5*9.35*15.27+0.5*11.05*0.30+0.5*5.29*0.41+0.5*0.30*3.50+0.5*4.87*4.85+0.5*4.87*4.70+0.5*11.10*4.17+0.5*3.85*10.95+0.5*0.30*14.55+0.5*3.96*12.93+0.5*16.75*20.35+0.5*11.05*2.79+0.5*1.00*19.65+0.5*3.15*2.95+0.5*8.95*2.24+0.5*12.84*0.45+0.5*11.73*5.83+0.5*9.35*3.50+0.5*14.60*11.89+0.5*21.19*4.81+0.5*26.97*1.16+0.5*28.86*1.18+0.5*21.31*6.89+0.5*3.60*3.85+0.5*5.27*3.84+0.5*0.60*4.80+0.5*20.65*1.45+0.5*9.63*11.77+0.5*2.70*5.78+0.5*2.67*5.38+0.5*17.06*5.10+0.5*4.89*5.62+0.5*8.74*2.54	1361.87	344.87	1706.74
合计		1361.87	344.87	1706.74

房屋共用部位设计说明表

房屋坐落：宛城区范蠡路以北，孔明路以西 龙达新天地（二区） 第1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
电信间	规划图纸-2层1-47—1-48轴交1-R—1-Q轴	本幢楼
热表间	规划图纸-2层1-65—1-68轴交1-R—1-Q轴	本幢楼
配电间1	规划图纸-2层1-68—1-69轴交1-R—1-Q轴	本幢楼
配电间2	规划图纸-1层2-4轴交R-Q轴	本幢楼
配电间3	规划图纸-1层43-45轴交R-Q轴	本幢楼
配电间4	规划图纸-1层48-50轴交R-Q轴	本幢楼
送风机房1	规划图纸-1层4-7轴交S-Q轴	本幢楼
送风机房2	规划图纸-1层40-43轴交S-Q轴	本幢楼
送风机房3	规划图纸-1层50-53轴交S-Q轴	本幢楼
排风机房1	规划图纸-1层19-22轴交R-Q轴	本幢楼
排风机房2	规划图纸-1层25-28轴交R-Q轴	本幢楼
排风机房3	规划图纸-1层65-68轴交R-Q轴	本幢楼

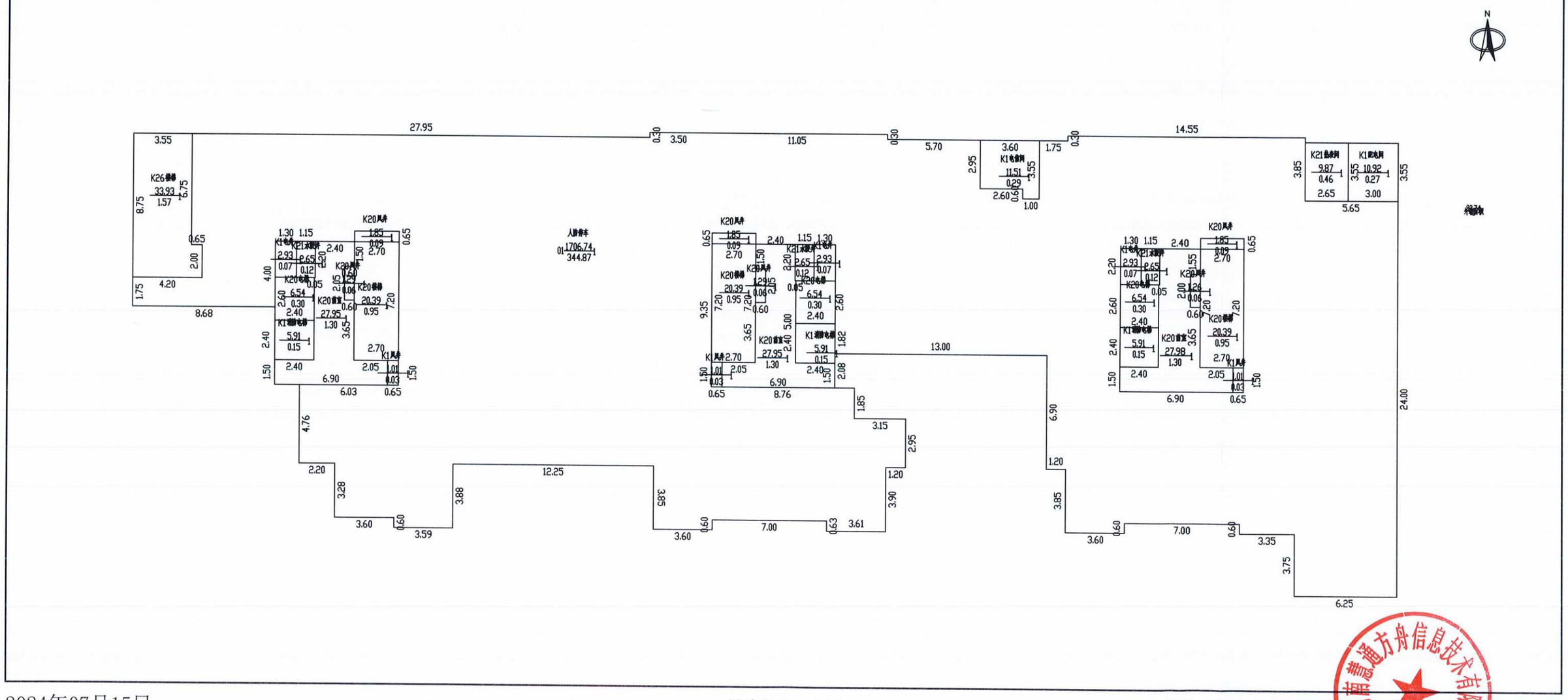
外墙设计厚度说明:-2至-1层外墙厚度260mm，1至27层外墙厚度220mm，出屋面层外墙厚度220mm（含抹灰层20mm）。

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	宛城区范蠡路以北，孔明路以西					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	1361.87
房地号	54-108-1龙达新天地(二区)-043-第1幢					建成年份	2022	共有分摊面积(m²)	344.87
总层数	29	地上层数	27	地下层数	2	所在层数	-2	产权面积(m²)	1706.74



2024年07月15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

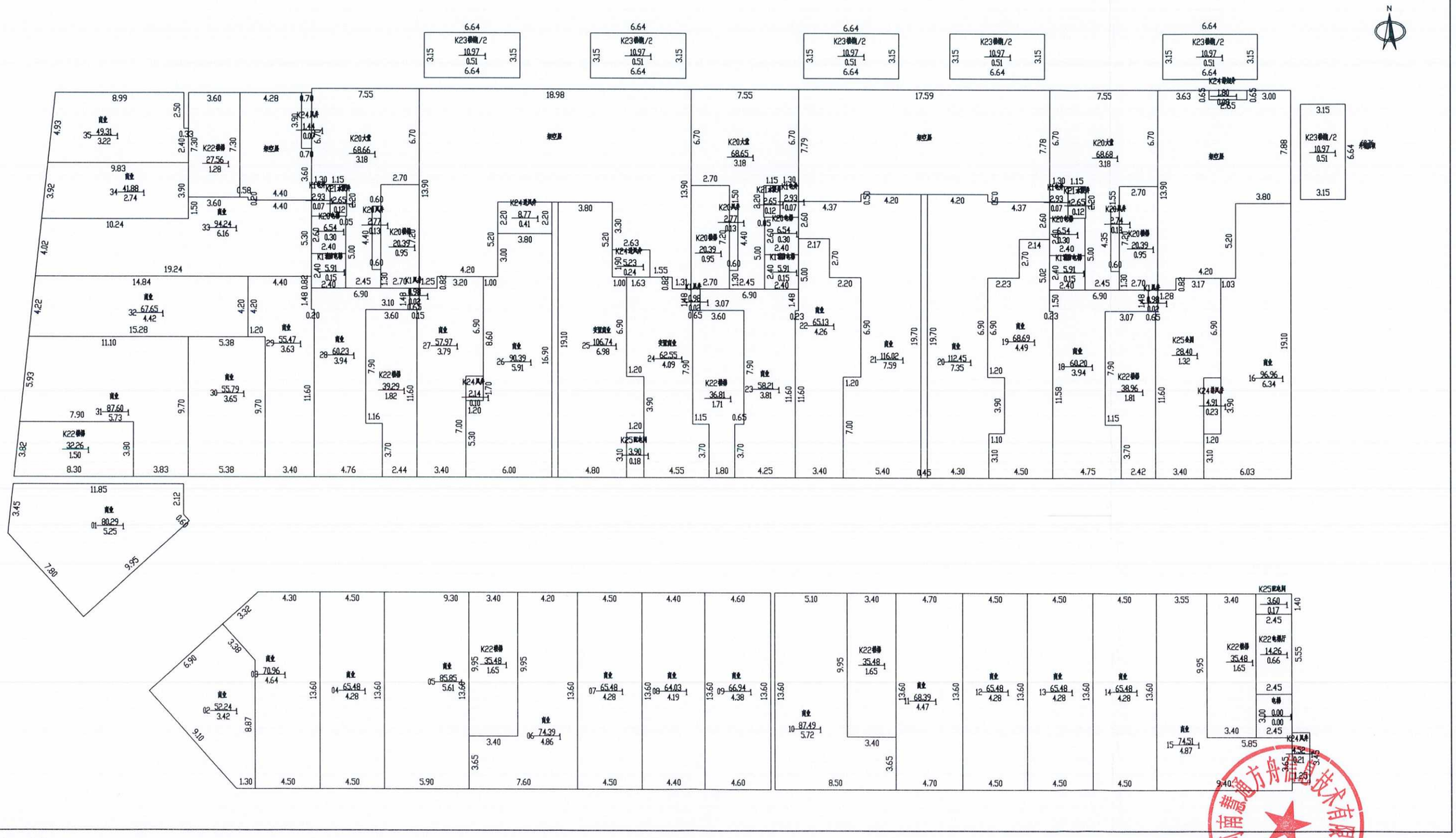
房产坐落	宛城区范蠡路以北，孔明路以西					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	1059.25
房地号	54-108-1龙达新天地(二区)-043-第1幢					建成年份	2022	共有分摊面积(m²)	253.99
总层数	29	地上层数	27	地下层数	2	所在层数	-1	产权面积(m²)	1313.24

2024年07月15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	宛城区范蠡路以北，孔明路以西					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	2299.12
房地号	54-108-1龙达新天地(二区)-043-第1幢					建成年份	2022	共有分摊面积(m²)	160.85
总层数	29	地上层数	27	地下层数	2	所在层数	1	产权面积(m²)	2459.97

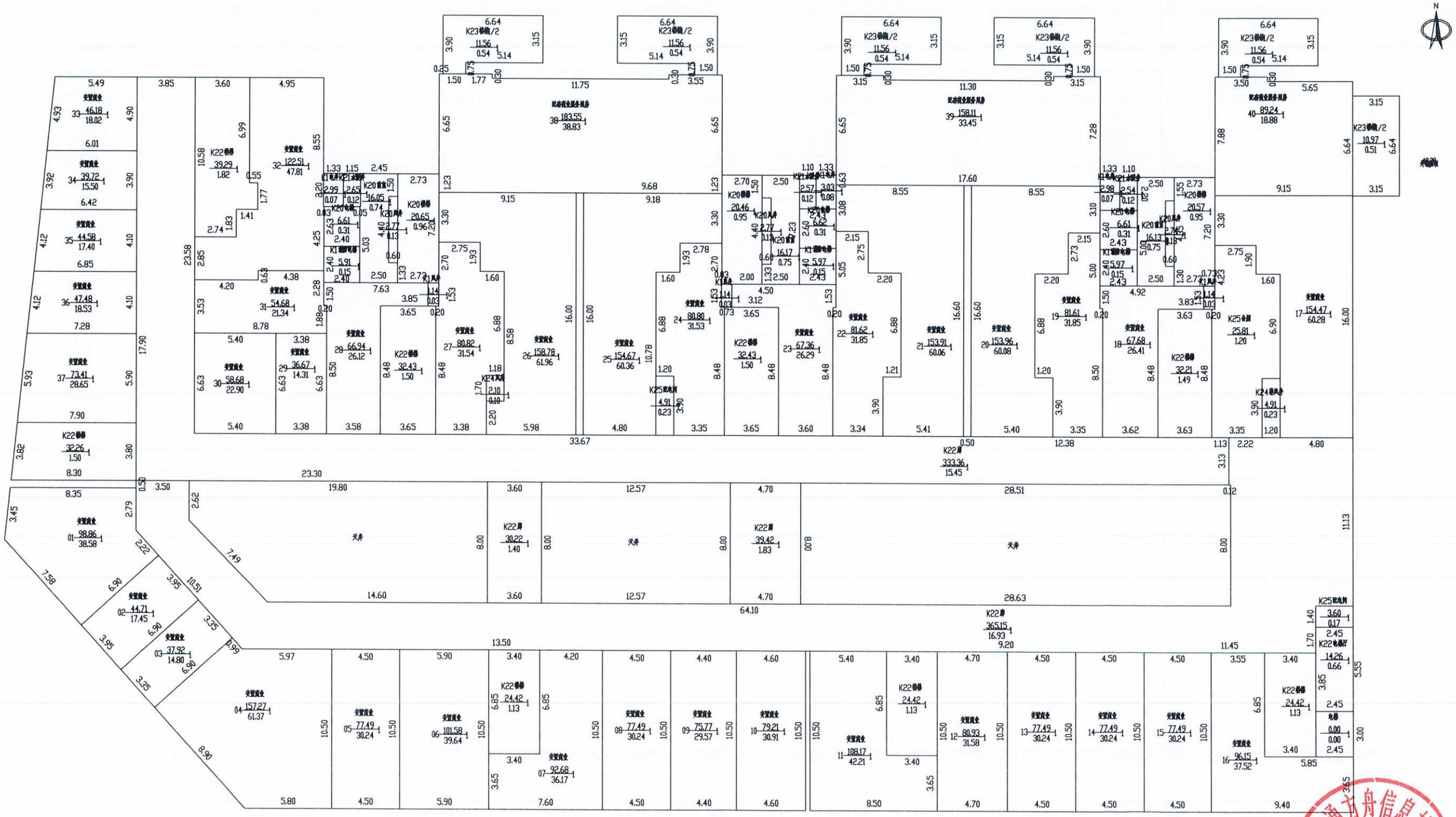


2024年07月15日　　比例 1：200　　河南慧通方舟信息技术有限公司

测绘人：田立霞　　校核人：牛晨辉

南阳市房产分层图

房产坐落	宛城区范蠡路以北，孔明路以西					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	2283.18
房地号	54-108-1龙达新天地(二区)-043-第1幢					建成年份	2022	共有分摊面积(m²)	1334.95
总层数	29	地上层数	27	地下层数	2	所在层数	2	产权面积(m²)	3618.13

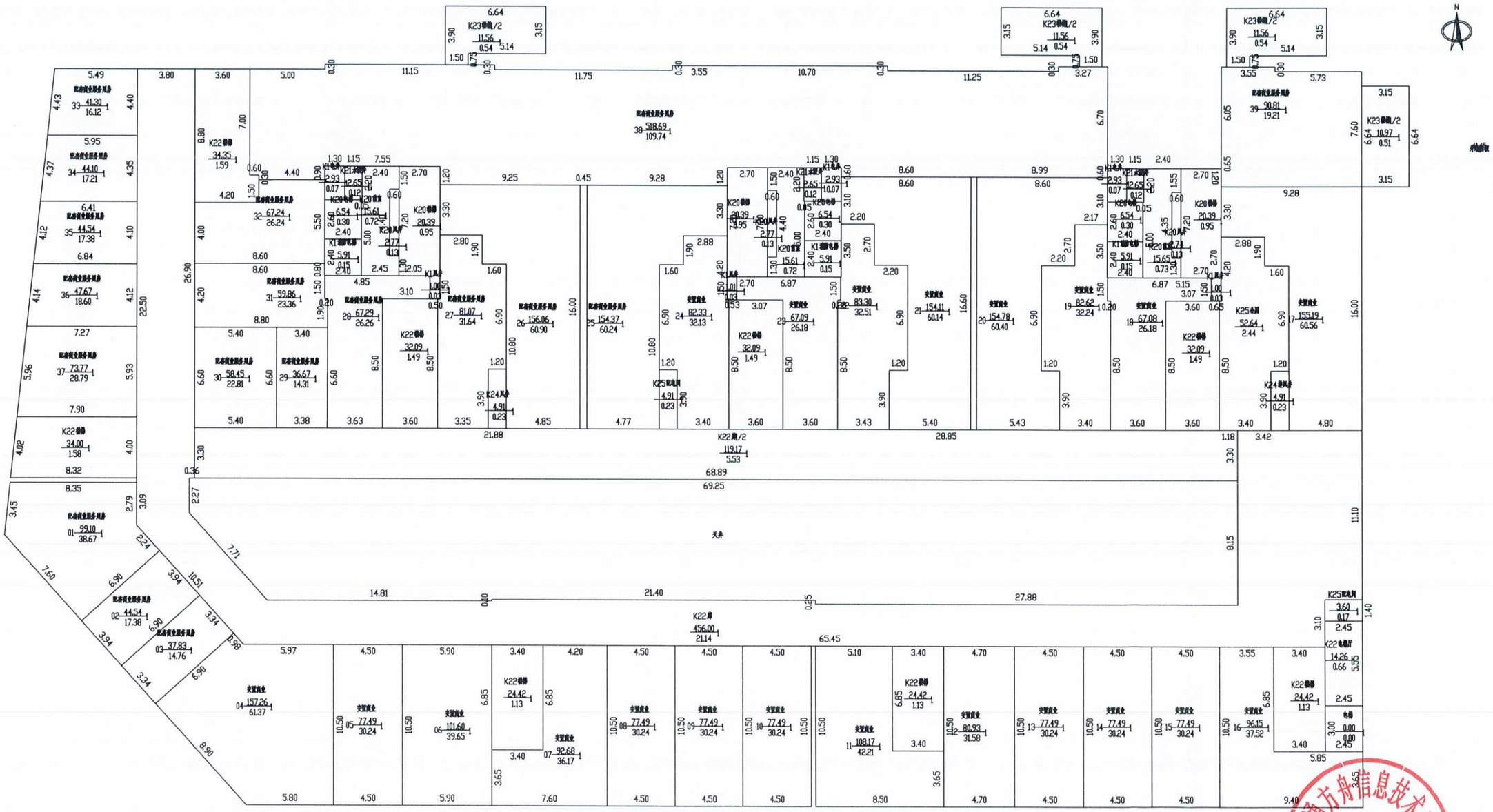


2024年07月15日　　比例 1：200　　河南慧通方舟信息技术有限公司

测绘人：田立霞　　校核人：牛晨辉

南阳市房产分层图

房产坐落	宛城区范蠡路以北，孔明路以西					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	2394.94
房地号	54-108-1龙达新天地(二区)-043-第1幢					建成年份	2022	共有分摊面积(m²)	1354.14
总层数	29	地上层数	27	地下层数	2	所在层数	3	产权面积(m²)	3749.08

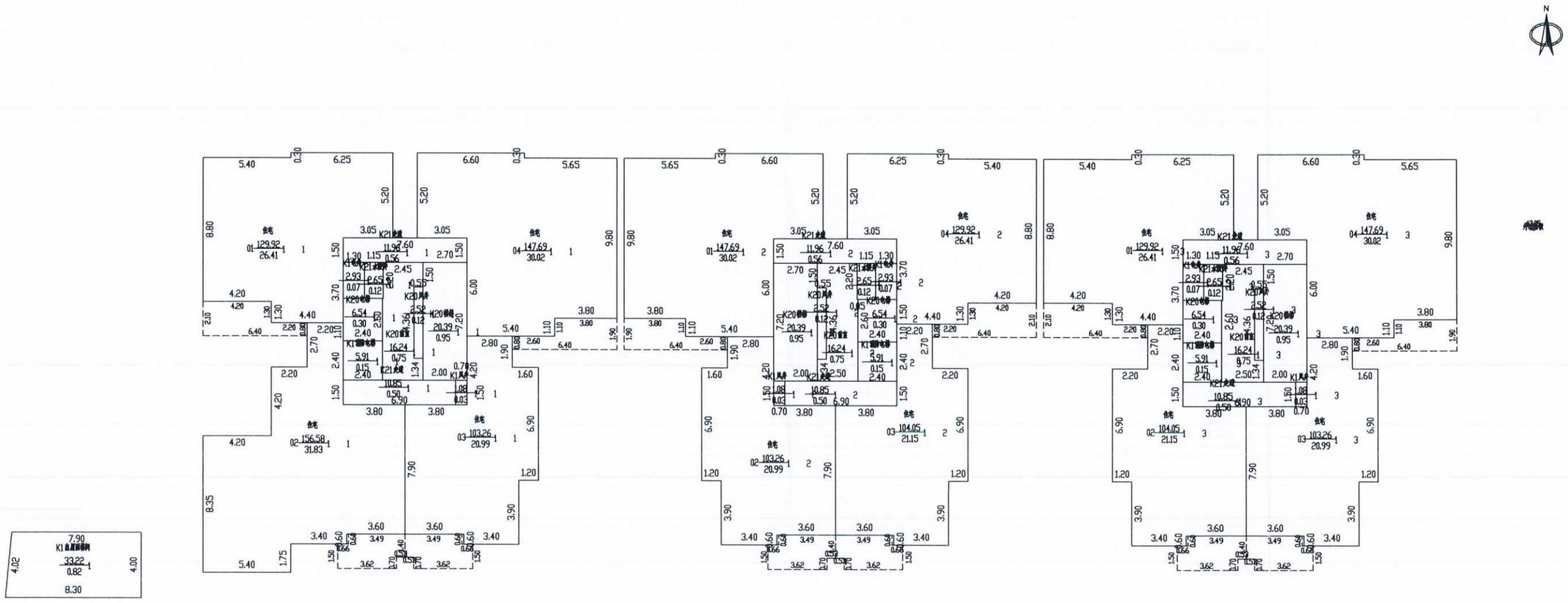


2024年07月15日　　比例 1：200　　河南慧通方舟信息技术有限公司

测绘人：田立霞　　校核人：牛晨辉

南阳市房产分层图

房产坐落	宛城区范蠡路以北，孔明路以西					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	1200.90
房地号	54-108-1龙达新天地(二区)-043-第1幢					建成年份	2022	共有分摊面积(m²)	306.39
总层数	29	地上层数	27	地下层数	2	所在层数	4	产权面积(m²)	1507.29

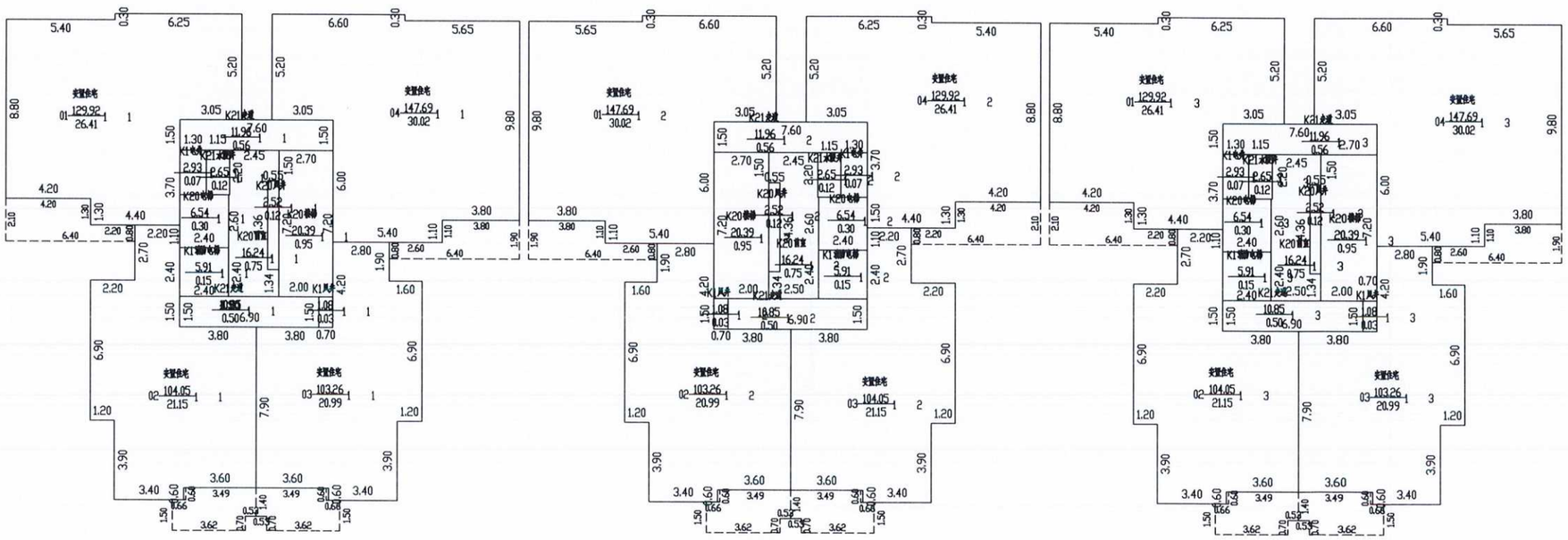


2024年07月15日　　比例 1：200　　河南慧通方舟信息技术有限公司

测绘人：田立霞　　校核人：牛晨辉

南阳市房产分层图

房产坐落	宛城区范蠡路以北，孔明路以西					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	26658.15
房地号	54-108-1龙达新天地(二区)-043-第1幢					建成年份	2022	共有分摊面积(m²)	6801.33
总层数	29	地上层数	27	地下层数	2	所在层数	5至27	产权面积(m²)	33459.48

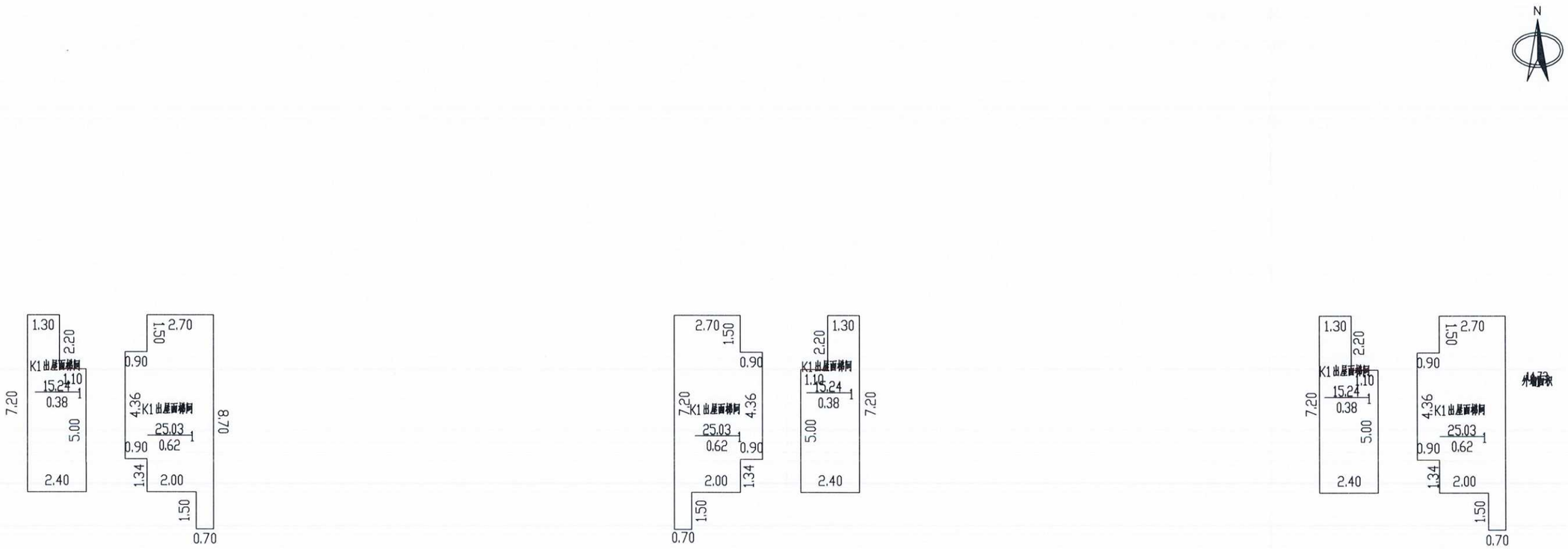


2024年07月15日　　比例 1：200　　河南慧通方舟信息技术有限公司

测绘人：田立霞　　校核人：牛晨辉

南阳市房产分层图

房产坐落	宛城区范蠡路以北，孔明路以西					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	
房地号	54-108-1龙达新天地(二区)-043-第1幢					建成年份	2022	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07月15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