南阳市房产面积实测绘报告书

测绘单位自编号： HT152-20240628

测 绘 类 型 ： 实 测

房 屋 坐 落 ： 宛城区光武路以北、独山大道以东

测 绘 单 位 ： 河南慧通方舟信息技术有限公司

建 设 单 位 ： 南阳市万盛房地产开发有限公司

测 绘 幢 号 ： 54-105-4河南中原集装箱运输公司南阳分公司棚户区改造-041-第9幢

（测绘单位盖章）

2024年7月29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

（副 本）（1-2）

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

我方本项目负责人侯磊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：侯磊

验收日期：2024年6月28日

建设单位：（盖 章）

房　屋　状　况　表

房屋坐落	宛城区光武路以北、独山大道以东			测绘幢号		第9幢		建成年份	2024
建设单位（产权人）	南阳市万盛房地产开发有限公司	总层数	35	地上层数	33	总建筑面积	13990.60	套内面积	10706.220
				地下层数	2			分摊面积	3284.380

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		北
	人防停车	钢混	-2至-1层	1256.56		2	共	共	共	共
	住宅	钢混	1至33层	12734.04	99		共	共	共	共
备注										

河南慧通方舟信息技术有限公司
4101030225115

幢分摊说明书

房屋坐落	宛城区光武路以北、独山大道以东				
测绘幢号	河南中原集装箱运输公司南阳分公司棚户区改造-第9幢				
幢套内面积	10706.22	幢共用面积	3284.38	幢建筑面积	13990.60

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	12734.04	地上功能区
功能区2	人防停车	1256.56	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	479.20	479.20
K1	核心筒区域、强电间、弱电间、出屋面梯间	1952.23	1952.23
K20	热表间、水暖井、走道、	826.06	826.06
K21	风井、坡道、排烟机房、送风机房、	280.80	280.80

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33层墙体厚度为220mm，-2至-1层墙体厚度为260mm，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	13511.15
K1	住宅+全体分摊	11625.85
K20	地上功能区	9895.38
K21	地下功能区	810.84

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	0.0354670	KB1=479.20/13511.15=0.0354670
K1	0.1679215	K1=1952.23/11625.85=0.1679215
K20	0.0834794	K20=826.06/9895.38=0.0834794
K21	0.3463075	K121=280.80/810.84=0.3463075

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	宛城区光武路以北、独山大道以东				
测绘幢号	第9幢				
房屋套内面积	10706.22	房屋分摊面积	3284.38	房屋总建筑面积	13990.60

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			0.549697	
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
-101	8.550*5.450+0.500*2.800+0.350*3.600+1.900*6.900+1.600*6.900+0.700*2.900+3.900*5.900+4.600*1.700+1.575*2.500+1.575*3.100+0.075*8.000+3.800*2.900+0.5*0.000*7.300+0.5*11.600*9.200+0.5*2.000*1.900+0.5*0.100*8.000+0.5*1.700*0.000+0.5*19.400*5.200+0.5*11.100*0.550+0.5*11.114*2.547+0.5*11.525*0.296+0.5*10.469*2.162+0.5*1.700*9.200+0.5*4.111*6.098+0.5*2.759*5.970+0.5*16.172*0.905+0.5*2.800*5.100+0.5*16.822*7.767	371.40	204.16	575.56
-201	1.400*2.700+0.800*2.900+1.600*6.900+0.700*9.200+3.900*12.200+11.850*5.450+0.500*2.800+2.250*6.900+0.5*11.850*0.000+0.5*4.900*1.650+0.5*3.000*7.300+0.5*1.100*9.200+0.5*2.000*1.900+0.5*0.400*2.250+0.5*1.000*2.700+0.5*2.879*2.249+0.5*19.400*5.200+0.5*11.100*0.550+0.5*11.114*2.547+0.5*11.525*0.296+0.5*10.470*5.027+0.5*2.800*0.000+0.5*15.000*0.000+0.5*15.000*9.200+0.5*6.671*2.329+0.5*4.867*5.019+0.5*1.100*19.400+0.5*19.828*5.672+0.5*2.759*5.971	439.44	241.56	681.00
合计		810.84	445.72	1256.56

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			0.286868	
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积

101	1.100*6.000+0.5*5.300*0.400+0.5*2.900*0.800+0.5*2.400*2.700+0.5*2.700*0.000+0.5*3.612*1.046+0.5*3.700*7.500+0.5*1.000*2.500+0.5*2.879*0.139+0.5*3.257*4.921+0.5*3.800*2.900+0.5*2.693*5.571+0.5*5.590*3.935+0.5*4.400*8.000+0.5*5.077*8.319 阳台：(1.000*6.300+1.000*0.450+0.5*6.750*0.000+0.5*0.000*0.450+0.5*6.300*0.800+0.5*0.800*6.300)*0.5	108.04	30.99	139.03
102	2.550*13.600+11.900*0.250+3.300*5.300+4.600*6.600+3.000*0.700 阳台：(0.220*0.800+0.700*3.380+0.000*3.040+3.040*0.800+0.5*0.000*0.340+0.5*0.000*0.800)*0.5	94.29	27.05	121.34
103	1.100*6.300+0.700*2.900+0.700*5.900+8.800*6.700+2.500*0.700+0.900*4.600+3.800*2.900+0.000*2.300+2.300*1.500+0.5*0.000*0.700+0.5*2.900*0.000+0.5*0.000*0.600+0.5*0.000*1.500 阳台：(1.500*3.750+0.450*0.700)*0.5	97.53	27.98	125.51
…	…	…	…	…
合计		9895.38	2838.66	12734.04

房屋共用部位设计说明表

房屋坐落：宛城区光武路以北、独山大道以东 河南中原集装箱运输公司南阳分公司棚户区改造 第9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
排烟机房1	规划图纸-2层A轴交24轴	本幢楼
排烟机房2	规划图纸-1层A轴交24轴	本幢楼
排烟机房3	规划图纸-1层H-1/A轴交3-6轴	本幢楼
热表间1	规划图纸-2层H轴交6-8轴	本幢楼
热表间2	规划图纸-1层H轴交6-8轴	本幢楼
送风机房	规划图纸-1层S-N轴交16-20轴	本幢楼
强电间	规划图纸-1层Q-M轴交4-7轴	本幢楼
弱电间	规划图纸-1层U-Q轴交7-9轴	本幢楼

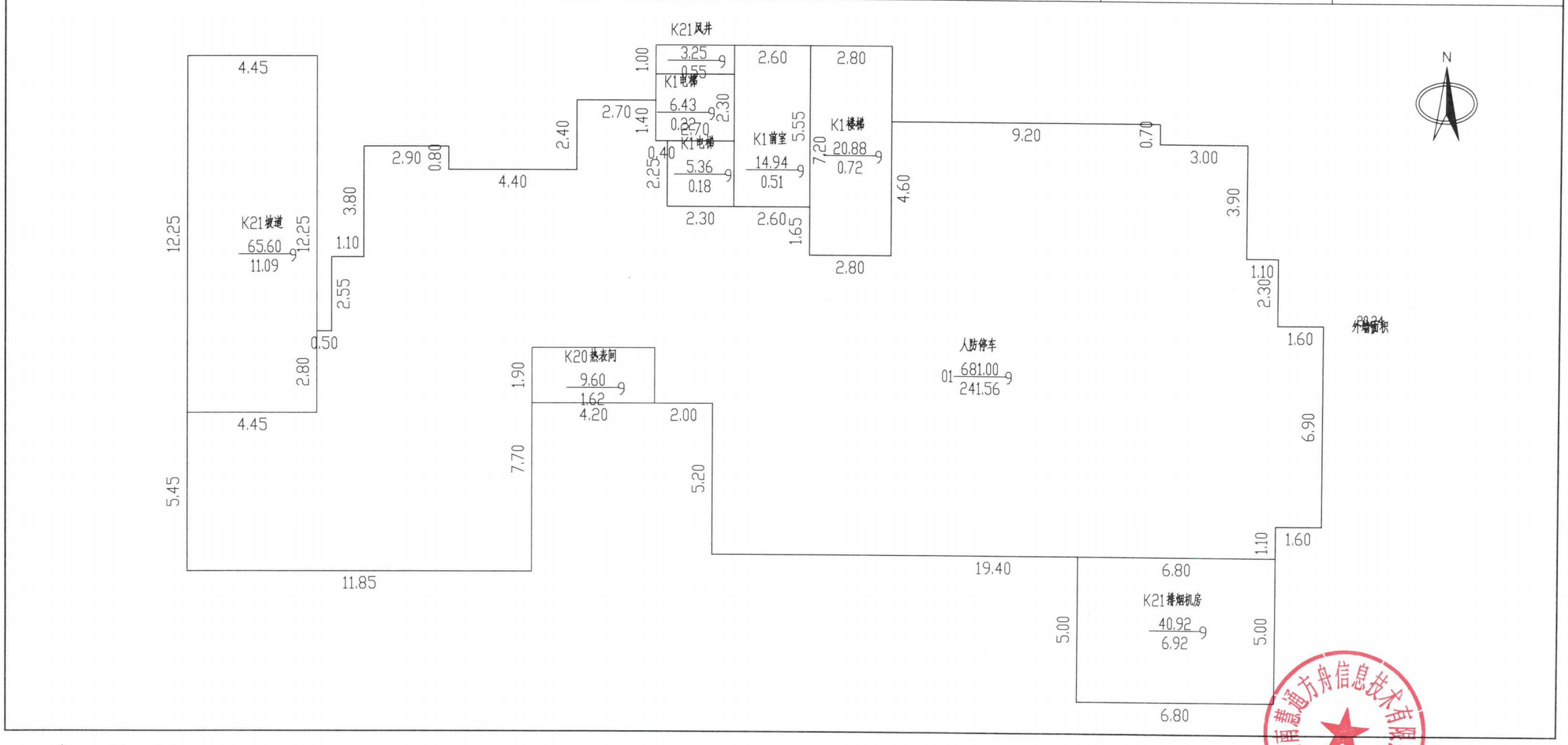
外墙设计厚度说明:-2至-1层外墙厚度260mm，1至出屋面层外墙厚度220mm（含抹灰层20mm）。

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	宛城区光武路以北、独山大道以东					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	439.44
房地号	54-105-4（河南中原集装箱运输公司南阳分公司棚户区改造）-041-第9幢					建成年份	2024	共有分摊面积(m²)	241.56
总层数	36	地上层数	34	地下层数	2	所在层数	-2	产权面积(m²)	681.00

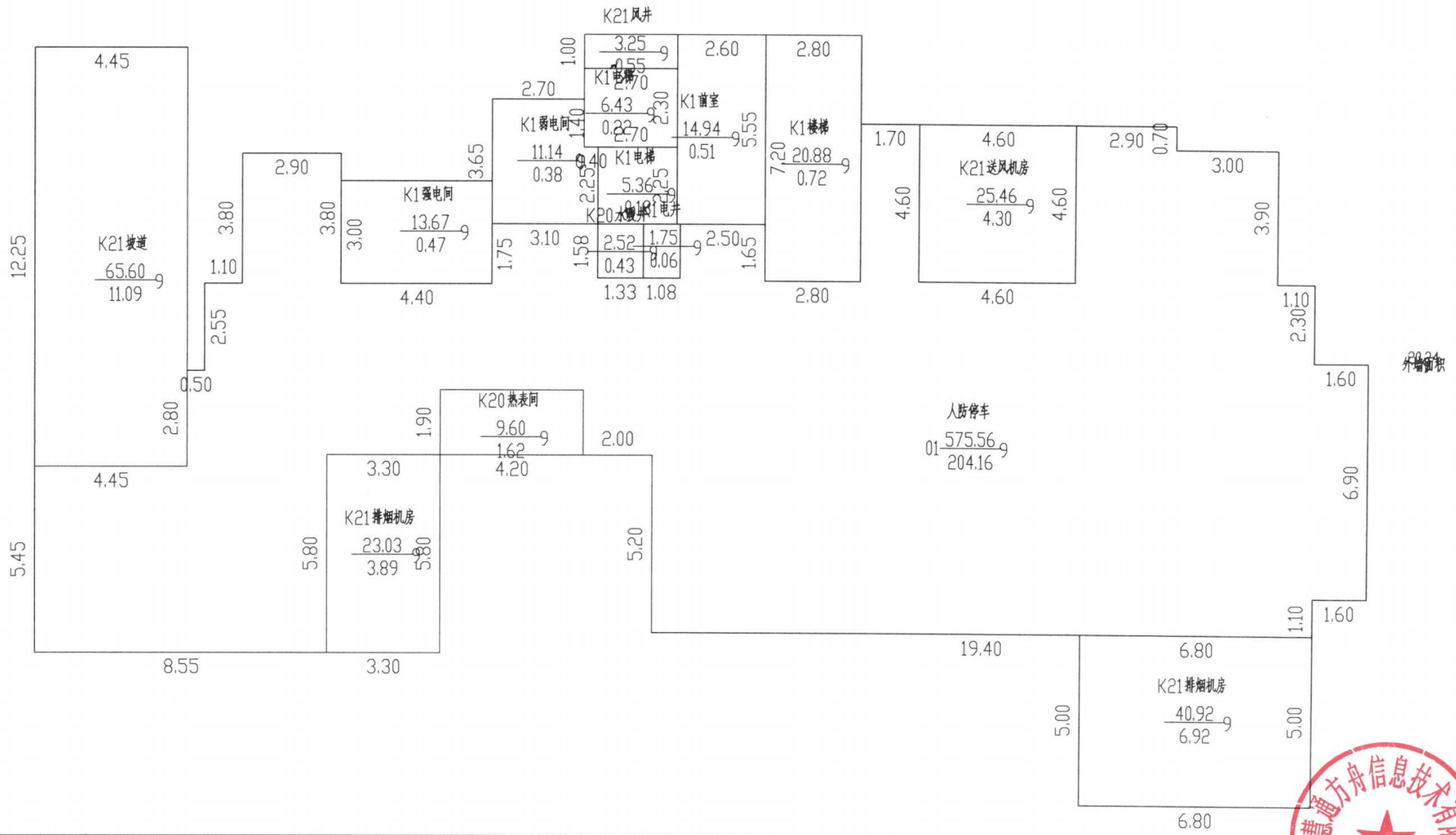


2024年06月28日　　比例 1：200　　河南慧通方舟信息技术有限公司

测绘人：田立霞　　校核人：牛晨辉

南阳市房产分层图

房产坐落	宛城区光武路以北、独山大道以东					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	371.40
房地号	54-105-4（河南中原集装箱运输公司南阳分公司棚户区改造）-041-第9幢					建成年份	2024	共有分摊面积(m²)	204.16
总层数	36	地上层数	34	地下层数	2	所在层数	-1	产权面积(m²)	575.56

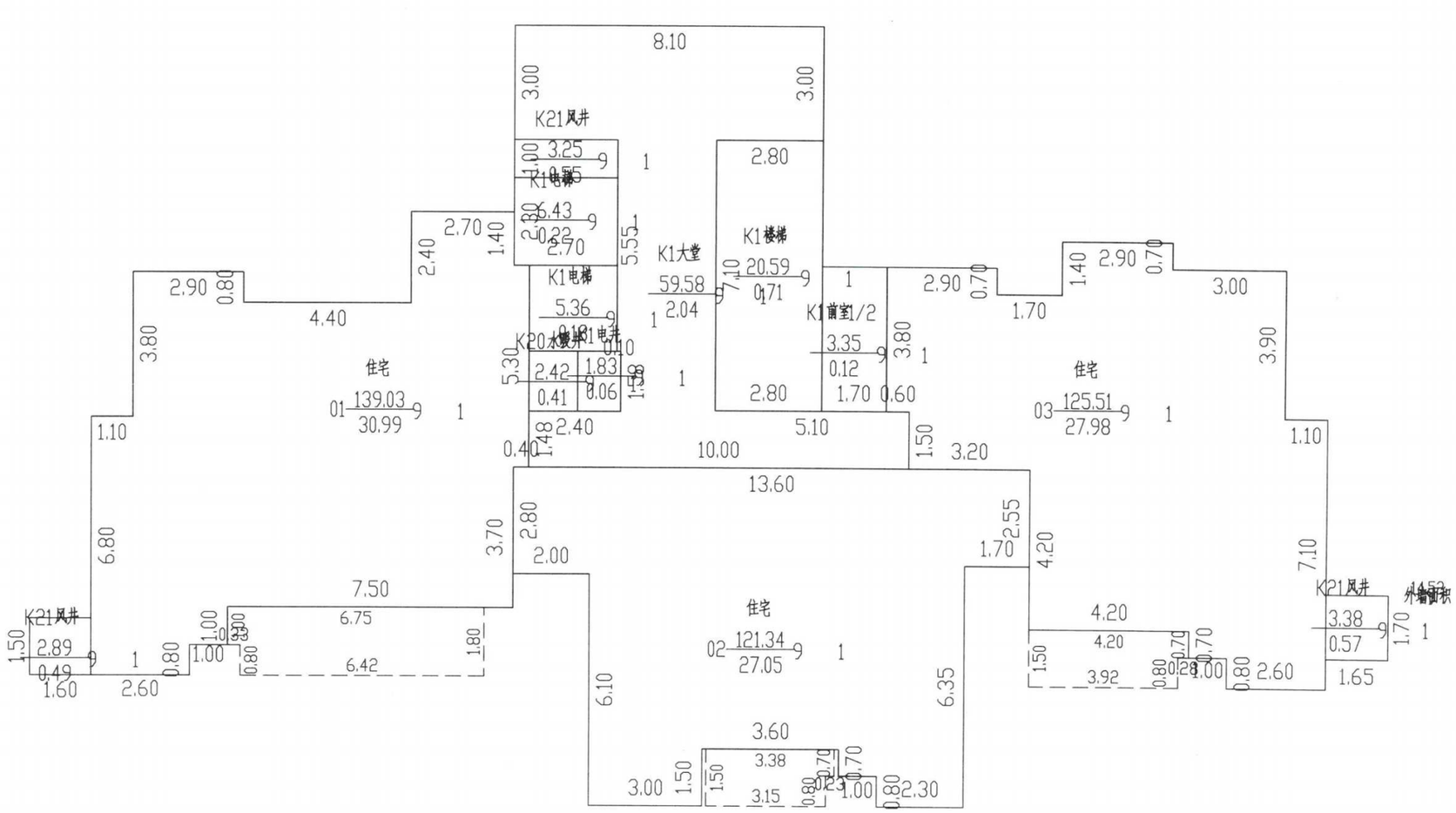


2024年06月28日　　比例 1：200　　河南慧通方舟信息技术有限公司

测绘人：田立霞　　校核人：牛晨辉

南阳市房产分层图

房产坐落	宛城区光武路以北、独山大道以东					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	299.86
房地号	54-105-4（河南中原集装箱运输公司南阳分公司棚户区改造）-041-第9幢					建成年份	2024	共有分摊面积(m²)	86.02
总层数	36	地上层数	34	地下层数	2	所在层数	1	产权面积(m²)	385.88

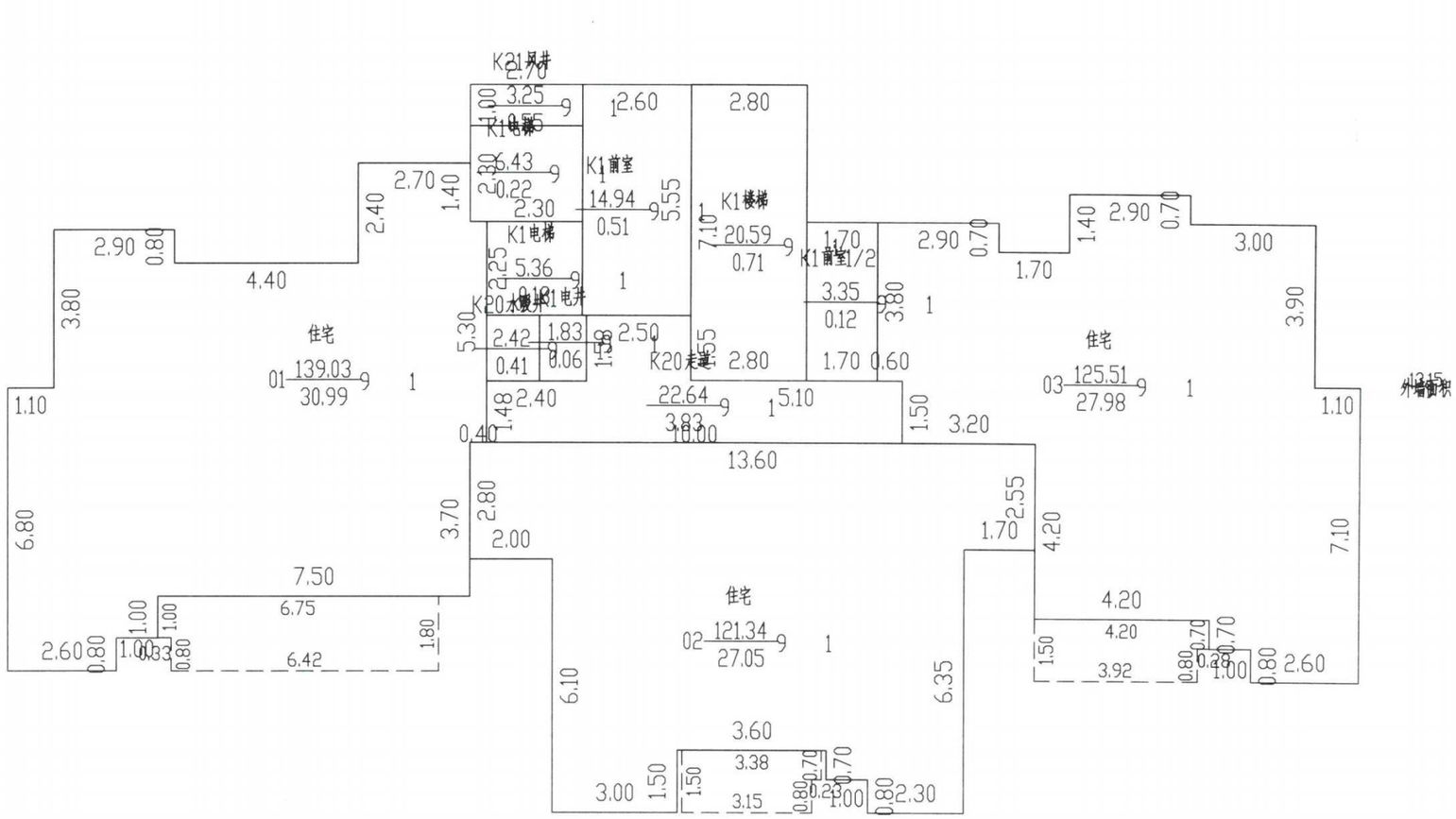


2024年06月28日　　比例 1：200　　河南慧通方舟信息技术有限公司

测绘人：田立霞　　校核人：牛晨辉

南阳市房产分层图

房产坐落	宛城区光武路以北、独山大道以东					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	299.86
房地号	54-105-4（河南中原集装箱运输公司南阳分公司棚户区改造）-041-第9幢					建成年份	2024	共有分摊面积(m²)	86.02
总层数	36	地上层数	34	地下层数	2	所在层数	2	产权面积(m²)	385.88

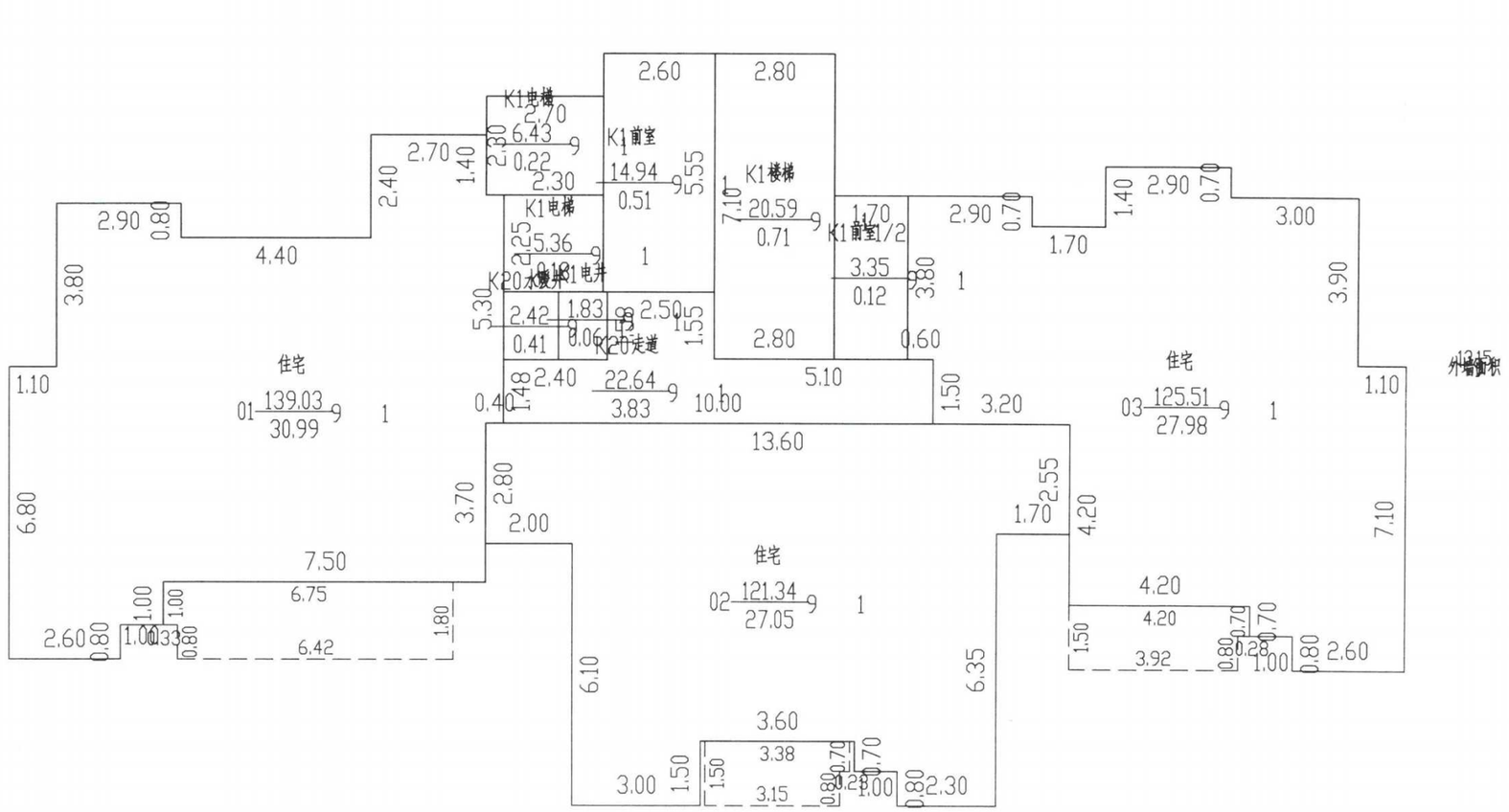


2024年06月28日　　比例 1：200　　河南慧通方舟信息技术有限公司

测绘人：田立霞　　校核人：牛晨辉

南阳市房产分层图

房产坐落	宛城区光武路以北、独山大道以东					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	9295.66
房地号	54-105-4（河南中原集装箱运输公司南阳分公司棚户区改造）-041-第9幢					建成年份	2024	共有分摊面积(m²)	2666.62
总层数	36	地上层数	34	地下层数	2	所在层数	3至33	产权面积(m²)	11962.28

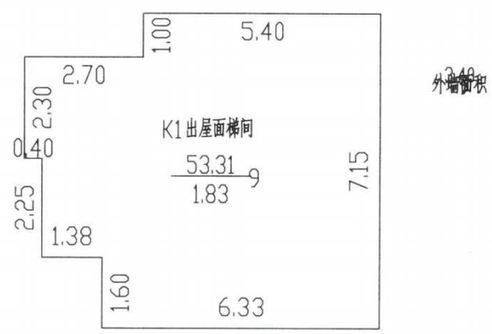


2024年06月28日　　比例 1：200　　河南慧通方舟信息技术有限公司

测绘人：田立霞　　校核人：牛晨辉

南阳市房产分层图

房产坐落	宛城区光武路以北、独山大道以东					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	
房地号	54-105-4（河南中原集装箱运输公司南阳分公司棚户区改造）-041-第9幢					建成年份	2024	共有分摊面积(m²)	
总层数	36	地上层数	34	地下层数	2	所在层数	出屋面层	产权面积(m²)	



2024年06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