南阳市房产面积实测绘报告书

测绘单位自编号： HT153-20240628

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10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10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	29148.11	套内面积	22572.500
				地下层数	2			分摊面积	6575.610

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
	人防停车	钢混	-2至-1层	2286.77		2	共	共	共	共
	住宅	钢混	1至33层	26861.34	198		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10幢				
幢套内面积	22572.50	幢共用面积	6575.61	幢建筑面积	29148.11

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	人防停车	2286.77	地下功能区
功能区2	住宅	26861.34	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	991.96	991.96
K1	-2至出屋面层核心筒区域	3928.32	3928.32
K20	不封闭廊1/2面积、水暖井、热表间	1605.48	1605.48
K21	坡道、风井、排烟机房、送风机房	534.66	534.66

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与封闭阳台，半封闭计算半面积。

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	28155.18
K1	住宅+全体分摊	24360.95
K20	住宅	21108.12
K21	地下功能区	1464.38

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	0.0352319	KB1=991.96/28155.18=0.0352319
K1	0.1612548	K1=3928.32/24360.95=0.1612548
K20	0.0760598	K20=1605.48/21108.12=0.0760598
K21	0.3651101	K121=534.66/1464.38=0.3651101

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10幢				
房屋套内面积	22572.50	房屋分摊面积	6575.61	房屋总建筑面积	29148.11

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			0.561597	
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
-101	4.325+1.100*3.400+1.100*6.800+0.800*1.500+4.043*4.550+1.000*3.600+4.150*9.000+0.050*18.900+2.660*5.000+0.5*4.550*0.007+0.5*9.000*0.001+0.5*2.600*0.000+0.5*1.000*1.000+0.5*0.800*4.000+0.5*3.000*3.400+0.5*1.000*3.800+0.5*4.850*1.575+0.5*2.825*4.325+0.5*7.300*3.000+0.5*3.000*2.900+0.5*4.325*2.825+0.5*1.575*4.850+0.5*2.600*1.000+0.5*2.300*4.400+0.5*19.900*1.000+0.5*5.200*3.000+0.5*1.000*2.500+0.5*2.900*0.800+0.5*3.400*2.100+0.5*2.250*0.400+0.5*5.660*0.800+0.5*3.929*2.176+0.5*2.786*3.726+0.5*4.172*5.104+0.788*7.575+3.362*6.600+0.800*2.300+0.075*4.300+3.800*6.050+0.500*10.550+0.700*4.325+0.800*2.900+0.800*2.900+0.700*0.5*0.800*5.660+0.5*1.414*4.002+0.5*10.440*3.949+0.5*5.166*1.477+0.5*1.100*3.400+0.5*2.285*3.523+0.5*5.000*12.800+0.5*3.600*1.800+0.5*7.572*5.507+0.5*2.693*9.099+0.5*14.326*0.035+0.5*2.825*0.175+0.5*4.400*1.250+0.5*8.295*0.826+0.5*3.499*5.094+0.5*4.000*1.375+0.5*5.099*1.344+0.5*13.352*0.064+0.5*17.431*3.717+0.5*6.735*3.944	711.70	399.69	1111.39

-201	0.788*7.575+3.362*6.600+0.800*2.300+0.075*4.300+3.800*6.050+0.500*10.550+0.700*4.325+0.800*2.900+0.800*2.900+0.700*4.325+1.100*3.400+1.100*6.800+0.800*1.500+4.043*4.550+1.000*3.600+4.150*9.000+0.050*18.900+2.660*5.000+0.5*4.550*0.007+0.5*9.000*0.001+0.5*2.600*0.000+0.5*1.000*1.000+0.5*0.800*4.000+0.5*3.000*3.400+0.5*1.000*3.800+0.5*4.850*1.575+0.5*2.825*4.325+0.5*7.300*3.000+0.5*3.000*2.900+0.5*4.325*2.825+0.5*1.575*4.850+0.5*2.600*1.000+0.5*2.300*4.400+0.5*19.900*1.000+0.5*5.200*3.000+0.5*1.000*2.500+0.5*2.900*0.800+0.5*3.400*2.100+0.5*2.250*0.400+0.5*5.660*0.800+0.5*3.929*2.176+0.5*2.786*3.726+0.5*4.172*5.104+0.5*0.800*5.660+0.5*1.414*4.002+0.5*10.440*3.949+0.5*5.166*1.477+0.5*1.100*3.400+0.5*2.285*3.523+0.5*5.000*12.800+0.5*3.600*1.800+0.5*7.572*5.507+0.5*2.693*9.099+0.5*14.326*0.035+0.5*2.825*0.175+0.5*4.400*1.250+0.5*8.295*0.826+0.5*3.499*5.094+0.5*4.000*1.375+0.5*5.099*1.344+0.5*13.352*0.064+0.5*17.431*3.717+0.5*6.735*3.944+0.5*9.148*2.571+0.5*8.010*13.175+0.5*17.151*0.349+0.5*14.411*6.322+0.5*31.006*4.935+0.5*13.742*12.444+0.5*21.400*5.000	752.68	422.70	1175.38
合计		1464.38	822.39	2286.77
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			0.272547	
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
101	0.400*5.300+0.700*6.400+10.100*2.700+4.400*8.000+0.400*8.800+3.800*2.500+6.000*3.600+2.600*0.800 阳台：(6.300*1.800+1.000*0.450)*0.5	111.71	30.45	142.16
102	2.550*13.100+11.600*0.250+6.100*3.000+6.900*4.600+2.300*1.500+0.700*1.000 阳台：(1.500*3.150+0.700*0.230+0.5*0.000*0.230)*0.5	92.94	25.33	118.27
103	5.000*2.300+0.800*2.600+1.000*3.600+5.000*11.100+10.000*3.000+0.800*2.900 阳台：0.700*2.920+2.700*0.100+2.480*0.700+(1.800*6.300+0.450*1.000)*0.5	115.17	31.39	146.56
101	0.700*2.300+2.300*4.300+7.100*8.000+0.400*8.800+1.000*9.800+1.500*10.600+6.800*1.100 阳台：2.920*0.700+0.800*2.480+0.220*0.100+(1.800*6.300+0.450*1.000)*0.5	115.17	31.39	146.56

102	2.550*13.100+11.600*0.250+6.100*3.000+6.900*4.600+2.300*1.500+0.700*1.000 阳台：(3.150*1.500+0.230*0.700+0.5*0.230*0.000)*0.5	92.94	25.33	118.27
103	0.400*5.300+0.700*6.400+10.100*2.700+4.400*8.000+0.400*8.800+3.800*2.500+6.000*3.600+2.600*0.800 阳台：(6.300*1.800+1.000*0.450)*0.5	111.71	30.45	142.16
…	…	…	…	…
合计		21108.12	5753.22	26861.34

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10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2-4轴交H-L轴	本幢楼
强电间1	规划图纸-1层23-25轴交H-L轴	本幢楼
弱电间1	规划图纸-1层22-23轴交H-K轴	本幢楼
送风机房1	规划图纸-1层49-52轴交L轴	本幢楼
排烟机房1	规划图纸-1层50轴交E轴	本幢楼

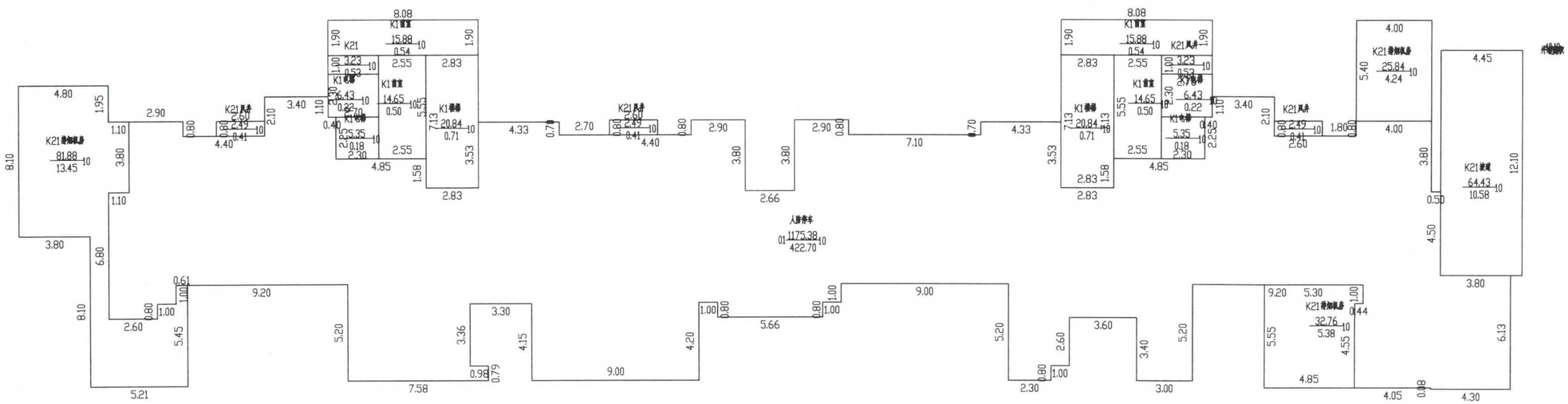
外墙设计厚度说明：-2至-1层外墙厚度260mm，1至出屋面层外墙厚度220mm（含抹灰层20mm）。

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)	752.68
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10幢					建成年份	2024	共有分摊面积(m²)	422.70
总层数	35	地上层数	33	地下层数	2	所在层数	-2	产权面积(m²)	1175.38

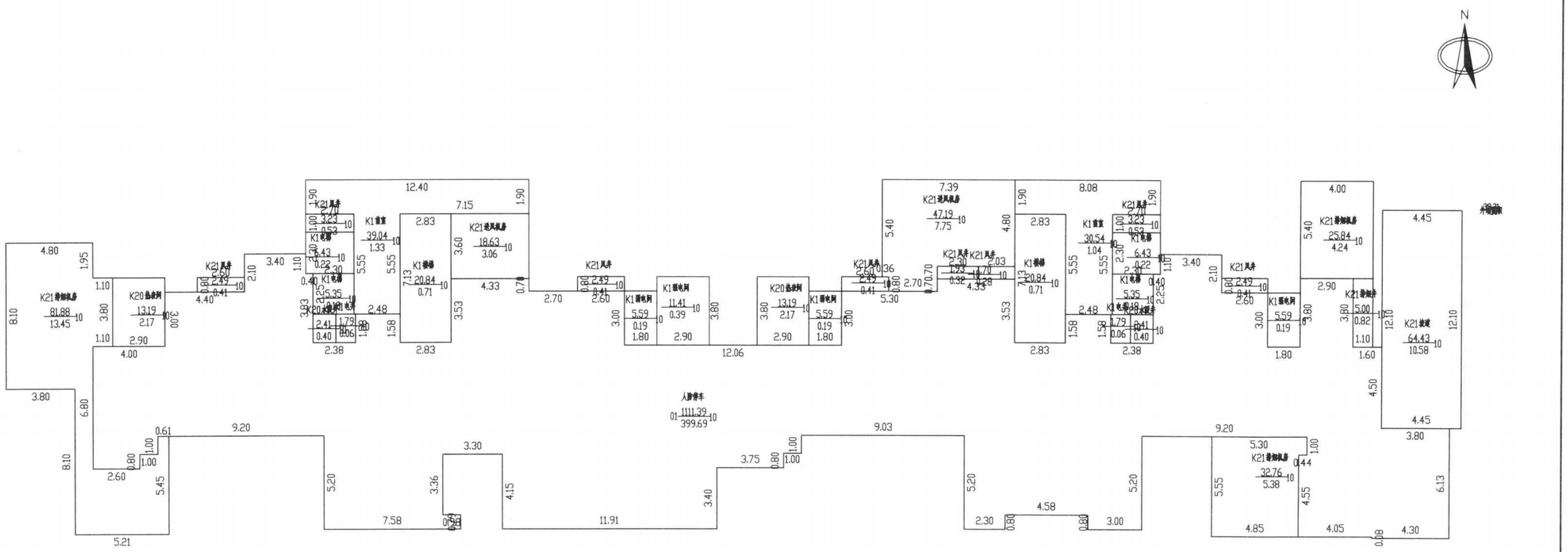


2024年06月28日　　比例 1：200　　河南慧通方舟信息技术有限公司

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)	711.70
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10幢					建成年份	2024	共有分摊面积(m²)	399.69
总层数	35	地上层数	33	地下层数	2	所在层数	-1	产权面积(m²)	1111.39

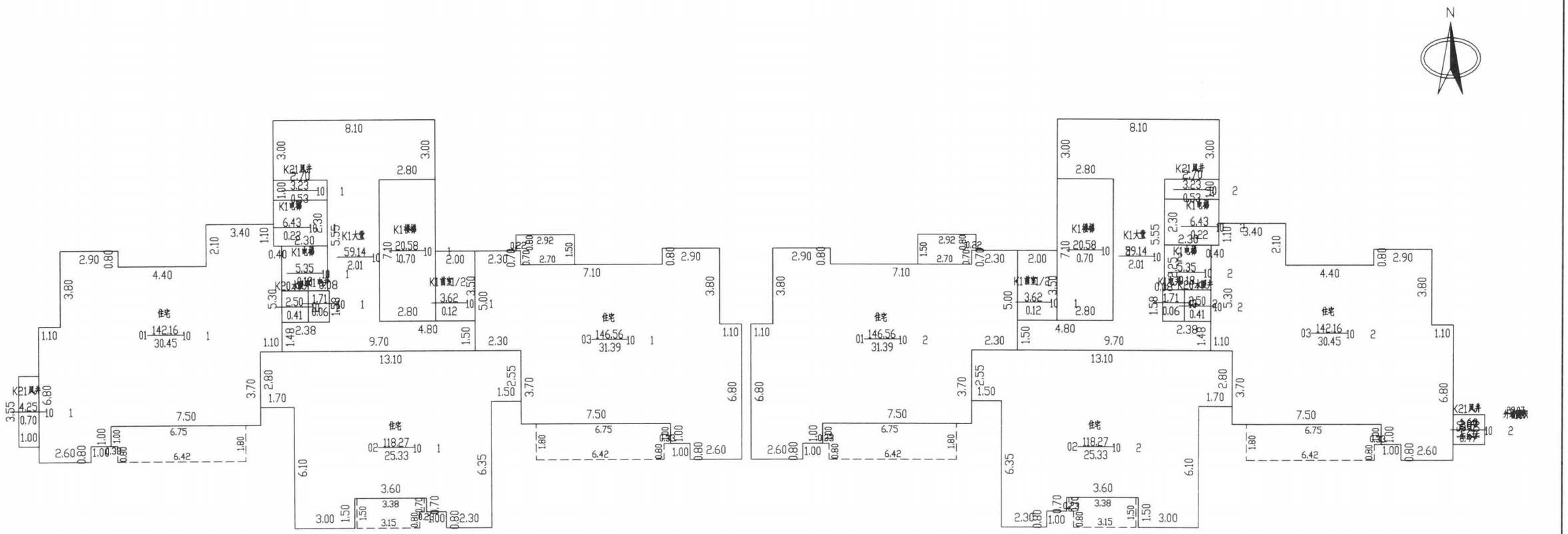


2024年06月28日　　比例 1：200　　河南慧通方舟信息技术有限公司

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)	639.64
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10幢					建成年份	2024	共有分摊面积(m²)	174.34
总层数	35	地上层数	33	地下层数	2	所在层数	1	产权面积(m²)	813.98

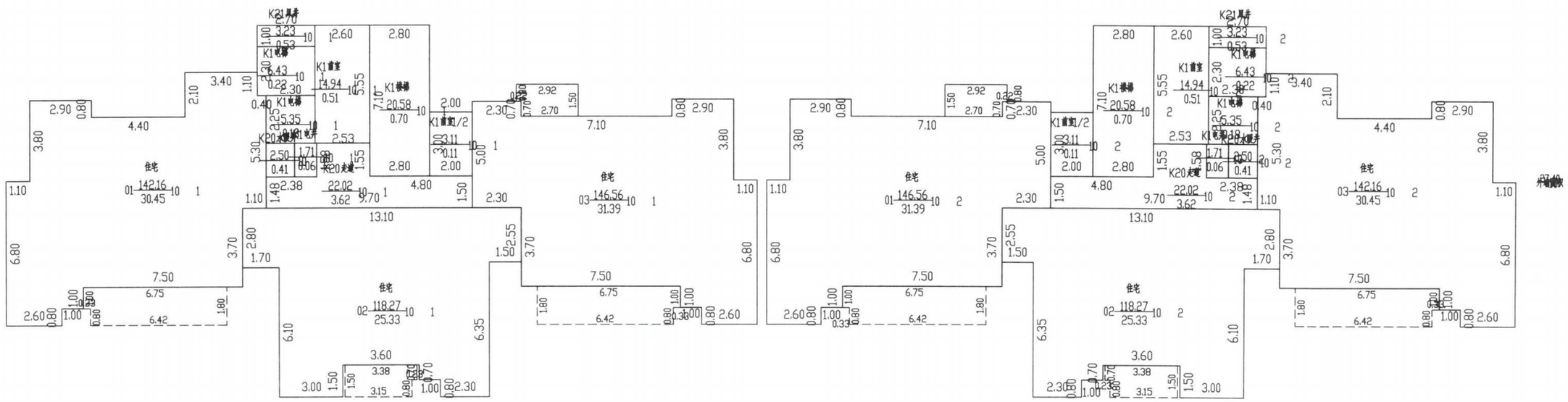


2024年06月28日　　比例 1：200　　河南慧通方舟信息技术有限公司

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)	639.64
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10幢					建成年份	2024	共有分摊面积(m²)	174.34
总层数	35	地上层数	33	地下层数	2	所在层数	2	产权面积(m²)	813.98

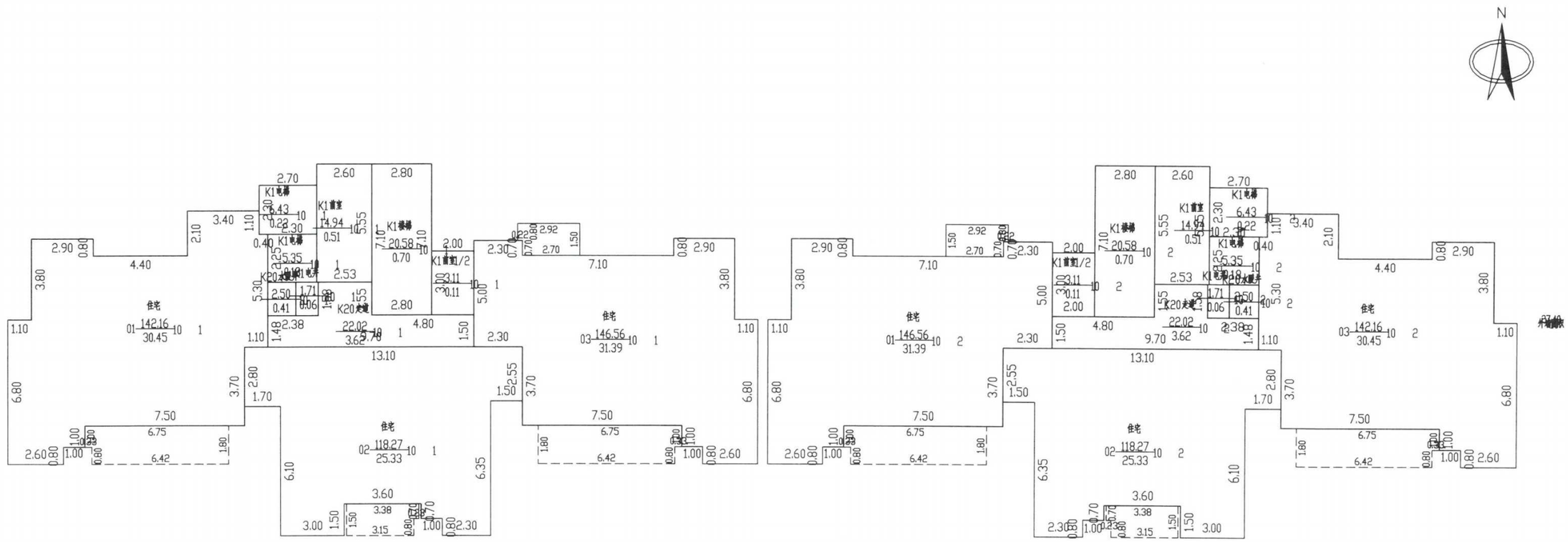


2024年06月28日　　比例 1：200　　河南慧通方舟信息技术有限公司

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)	19828.84
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10幢					建成年份	2024	共有分摊面积(m²)	5404.54
总层数	35	地上层数	33	地下层数	2	所在层数	3至33	产权面积(m²)	25233.38

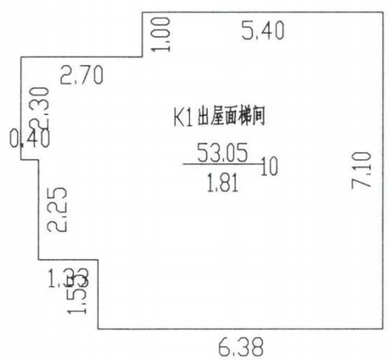


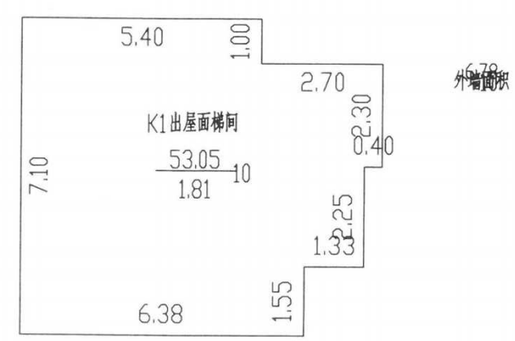
2024年06月28日　　比例 1：200　　河南慧通方舟信息技术有限公司

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10幢					建成年份	2024	共有分摊面积(m²)	
总层数	35	地上层数	33	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