

南阳市房产面积实测绘报告书

测绘单位自编号：HT157-20240930

测绘类型：实测

房屋坐落：范蠡东路159巷89号

测绘单位：河南慧通方舟信息技术有限公司

建设单位：南阳建瀛房地产开发有限公司

测绘幢号：54-104-2建业·天玺-051-第5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

(副本) (1-2)



扫描二维码或
“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

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

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：地理信息软件开发；工程管理服务；环境保护服务；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；单体的物业服务；信息咨询服务（不含中介服务）；大气环境污染防治服务；土壤污染防治服务；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；计算机软硬件及设备批发、销售、测绘、气象及海洋专用仪器销售；土地整治服务；不动产登记代理服务；测绘服务；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）



登记机关

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 李冲 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：李冲

验收日期：2024年9月30日

建设单位：（盖章）



房屋状况表

房屋坐落	范蠡东路159巷89号			测绘幢号		第5幢		建成年份		2024	
建设单位 (产权人)	南阳建瀛房地产开发有限公司	总层数	26	地上层数	24	总建筑面积	10043.16	套内面积		7853.830	
				地下层数	2			分摊面积		2189.330	
房屋 状况 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	
	出屋面梯间	钢混	出屋面层	36.55		2	共	共	共	共	
	地下室电梯间	钢混	-2至-1层	195.17		2	共	共	共	共	
	住宅	钢混	1至24层	9811.44	72		共	共	共	共	
备注											

幢分摊说明书

房屋坐落	范蠡东路159巷89号				
测绘幢号	建业·天玺-第5幢				
幢套内面积	7853.83	幢共用面积	2189.33	幢建筑面积	10043.16
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		9811.44	地上功能区	
功能区2	出屋面梯间		36.55	地上功能区	
功能区3	地下室电梯间		195.17	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	
K20	地上外墙		384.02	384.02	
K21	1至24层核心筒、廊1/2		1865.49	1865.49	
K22	地下外墙		12.55	12.55	
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24层墙体厚度为240mm，-2至-1层墙体厚度为260mm，保温层厚度为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	
K20	地上功能区			9464.21	
K21	住宅			7636.08	
K22	地下功能区			182.62	
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			
K20	0.0405760	$K20=384.02/9464.21=0.0405760$			
K21	0.2442994	$K21=1865.49/7636.08=0.2442994$			
K22	0.0687219	$K22=12.55/182.62=0.0687219$			
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	范蠡东路159巷89号				
测绘幢号	第5幢				
房屋套内面积	7853.83	房屋分摊面积	2189.33	房屋总建筑面积	10043.16
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		
K20+K21			0.284875		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积	
101	9.50*3.00+0.70*8.90+7.80*7.70+2.10*4.20 阳台： (2.60*0.60+2.80*0.60)*0.50+ (4.80*1.10+4.15*0.70)*0.50	109.32	31.14	140.46	
102	10.60*8.30+2.10*2.80+1.50*1.80 阳台： (4.00*1.10+3.35*0.70)*0.50	99.93	28.47	128.40	
103	9.80*4.20+3.00*9.50+8.90*0.70+7.70*3.60 阳台： (2.60*0.60+2.80*0.60)*0.50+4.10*1.80*0.5	108.92	31.03	139.95	
201	9.50*3.00+0.70*8.90+7.80*7.70+2.10*4.20 阳台： (2.60*0.60+2.80*0.60)*0.50+ (4.80*1.10+4.15*0.70)*0.50	109.32	31.14	140.46	
202	10.60*8.30+2.10*2.80+1.50*1.80 阳台： (4.00*1.10+3.35*0.70)*0.50	99.93	28.47	128.40	
203	9.80*4.20+3.00*9.50+8.90*0.70+7.70*3.60 阳台： (2.60*0.60+2.80*0.60)*0.50+4.10*1.80*0.5	108.92	31.03	139.95	
301	9.50*3.00+0.70*8.90+7.80*7.70+2.10*4.20 阳台： (2.60*0.60+2.80*0.60)*0.50+ (4.80*1.10+4.15*0.70)*0.50	109.32	31.14	140.46	
302	10.60*8.30+2.10*2.80+1.50*1.80 阳台： (4.00*1.10+3.35*0.70)*0.50	99.93	28.47	128.40	



303	9.80*4.20+3.00*9.50+8.90*0.70+7.70*3.60 阳台: (2.60*0.60+2.80*0.60)*0.50+4.10*1.80*0.5	108.92	31.03	139.95
401	9.50*3.00+0.70*8.90+7.80*7.70+2.10*4.20 阳台: (2.60*0.60+2.80*0.60)*0.50+ (4.80*1.10+4.15*0.70)*0.50	109.32	31.14	140.46
402	10.60*8.30+2.10*2.80+1.50*1.80 阳台: (4.00*1.10+3.35*0.70)*0.50	99.93	28.47	128.40
403	9.80*4.20+3.00*9.50+8.90*0.70+7.70*3.60 阳台: (2.60*0.60+2.80*0.60)*0.50+4.10*1.80*0.5	108.92	31.03	139.95
501	9.50*3.00+0.70*8.90+7.80*7.70+2.10*4.20 阳台: (2.60*0.60+2.80*0.60)*0.50+ (4.80*1.10+4.15*0.70)*0.50	109.32	31.14	140.46
502	10.60*8.30+2.10*2.80+1.50*1.80 阳台: (4.00*1.10+3.35*0.70)*0.50	99.93	28.47	128.40
503	9.80*4.20+3.00*9.50+8.90*0.70+7.70*3.60 阳台: (2.60*0.60+2.80*0.60)*0.50+4.10*1.80*0.5	108.92	31.03	139.95
601	9.50*3.00+0.70*8.90+7.80*7.70+2.10*4.20 阳台: (2.60*0.60+2.80*0.60)*0.50+ (4.80*1.10+4.15*0.70)*0.50	109.32	31.14	140.46
602	10.60*8.30+2.10*2.80+1.50*1.80 阳台: (4.00*1.10+3.35*0.70)*0.50	99.93	28.47	128.40
603	9.80*4.20+3.00*9.50+8.90*0.70+7.70*3.60 阳台: (2.60*0.60+2.80*0.60)*0.50+4.10*1.80*0.5	108.92	31.03	139.95
701	9.50*3.00+0.70*8.90+7.80*7.70+2.10*4.20 阳台: (2.60*0.60+2.80*0.60)*0.50+ (4.80*1.10+4.15*0.70)*0.50	109.32	31.14	140.46



702	10.60*8.30+2.10*2.80+1.50*1.80 阳台: (4.00*1.10+3.35*0.70)*0.50	99.93	28.47	128.40
703	9.80*4.20+3.00*9.50+8.90*0.70+7.70*3.60 阳 台: (2.60*0.60+2.80*0.60)*0.50+4.10*1.80*0.5	108.92	31.03	139.95
801	9.50*3.00+0.70*8.90+7.80*7.70+2.10*4.20 阳 台: (2.60*0.60+2.80*0.60)*0.50+ (4.80*1.10+4.15*0.70)*0.50	109.32	31.14	140.46
802	10.60*8.30+2.10*2.80+1.50*1.80 阳台: (4.00*1.10+3.35*0.70)*0.50	99.93	28.47	128.40
803	9.80*4.20+3.00*9.50+8.90*0.70+7.70*3.60 阳 台: (2.60*0.60+2.80*0.60)*0.50+4.10*1.80*0.5	108.92	31.03	139.95
901	9.50*3.00+0.70*8.90+7.80*7.70+2.10*4.20 阳 台: (2.60*0.60+2.80*0.60)*0.50+ (4.80*1.10+4.15*0.70)*0.50	109.32	31.14	140.46
902	10.60*8.30+2.10*2.80+1.50*1.80 阳台: (4.00*1.10+3.35*0.70)*0.50	99.93	28.47	128.40
903	9.80*4.20+3.00*9.50+8.90*0.70+7.70*3.60 阳 台: (2.60*0.60+2.80*0.60)*0.50+4.10*1.80*0.5	108.92	31.03	139.95
1001	9.50*3.00+0.70*8.90+7.80*7.70+2.10*4.20 阳 台: (2.60*0.60+2.80*0.60)*0.50+ (4.80*1.10+4.15*0.70)*0.50	109.32	31.14	140.46
1002	10.60*8.30+2.10*2.80+1.50*1.80 阳台: (4.00*1.10+3.35*0.70)*0.50	99.93	28.47	128.40
1003	9.80*4.20+3.00*9.50+8.90*0.70+7.70*3.60 阳 台: (2.60*0.60+2.80*0.60)*0.50+4.10*1.80*0.5	108.92	31.03	139.95



1101	9.50*3.00+0.70*8.90+7.80*7.70+2.10*4.20 阳台： (2.60*0.60+2.80*0.60)*0.50+ (4.80*1.10+4.15*0.70)*0.50	109.32	31.14	140.46
1102	10.60*8.30+2.10*2.80+1.50*1.80 阳台： (4.00*1.10+3.35*0.70)*0.50	99.93	28.47	128.40
1103	9.80*4.20+3.00*9.50+8.90*0.70+7.70*3.60 阳台： (2.60*0.60+2.80*0.60)*0.50+4.10*1.80*0.5	108.92	31.03	139.95
1201	9.50*3.00+0.70*8.90+7.80*7.70+2.10*4.20 阳台： (2.60*0.60+2.80*0.60)*0.50+ (4.80*1.10+4.15*0.70)*0.50	109.32	31.14	140.46
1202	10.60*8.30+2.10*2.80+1.50*1.80 阳台： (4.00*1.10+3.35*0.70)*0.50	99.93	28.47	128.40
1203	9.80*4.20+3.00*9.50+8.90*0.70+7.70*3.60 阳台： (2.60*0.60+2.80*0.60)*0.50+4.10*1.80*0.5	108.92	31.03	139.95
1301	9.50*3.00+0.70*8.90+7.80*7.70+2.10*4.20 阳台： (2.60*0.60+2.80*0.60)*0.50+ (4.80*1.10+4.15*0.70)*0.50	109.32	31.14	140.46
1302	10.60*8.30+2.10*2.80+1.50*1.80 阳台： (4.00*1.10+3.35*0.70)*0.50	99.93	28.47	128.40
1303	9.80*4.20+3.00*9.50+8.90*0.70+7.70*3.60 阳台： (2.60*0.60+2.80*0.60)*0.50+4.10*1.80*0.5	108.92	31.03	139.95
1401	9.50*3.00+0.70*8.90+7.80*7.70+2.10*4.20 阳台： (2.60*0.60+2.80*0.60)*0.50+ (4.80*1.10+4.15*0.70)*0.50	109.32	31.14	140.46
1402	10.60*8.30+2.10*2.80+1.50*1.80 阳台： (4.00*1.10+3.35*0.70)*0.50	99.93	28.47	128.40



1403	9.80*4.20+3.00*9.50+8.90*0.70+7.70*3.60 阳台: (2.60*0.60+2.80*0.60)*0.50+4.10*1.80*0.5	108.92	31.03	139.95
1501	9.50*3.00+0.70*8.90+7.80*7.70+2.10*4.20 阳台: (2.60*0.60+2.80*0.60)*0.50+ (4.80*1.10+4.15*0.70)*0.50	109.32	31.14	140.46
1502	10.60*8.30+2.10*2.80+1.50*1.80 阳台: (4.00*1.10+3.35*0.70)*0.50	99.93	28.47	128.40
1503	9.80*4.20+3.00*9.50+8.90*0.70+7.70*3.60 阳台: (2.60*0.60+2.80*0.60)*0.50+4.10*1.80*0.5	108.92	31.03	139.95
1601	9.50*3.00+0.70*8.90+7.80*7.70+2.10*4.20 阳台: (2.60*0.60+2.80*0.60)*0.50+ (4.80*1.10+4.15*0.70)*0.50	109.32	31.14	140.46
1602	10.60*8.30+2.10*2.80+1.50*1.80 阳台: (4.00*1.10+3.35*0.70)*0.50	99.93	28.47	128.40
1603	9.80*4.20+3.00*9.50+8.90*0.70+7.70*3.60 阳台: (2.60*0.60+2.80*0.60)*0.50+4.10*1.80*0.5	108.92	31.03	139.95
1701	9.50*3.00+0.70*8.90+7.80*7.70+2.10*4.20 阳台: (2.60*0.60+2.80*0.60)*0.50+ (4.80*1.10+4.15*0.70)*0.50	109.32	31.14	140.46
1702	10.60*8.30+2.10*2.80+1.50*1.80 阳台: (4.00*1.10+3.35*0.70)*0.50	99.93	28.47	128.40
1703	9.80*4.20+3.00*9.50+8.90*0.70+7.70*3.60 阳台: (2.60*0.60+2.80*0.60)*0.50+4.10*1.80*0.5	108.92	31.03	139.95
1801	9.50*3.00+0.70*8.90+7.80*7.70+2.10*4.20 阳台: (2.60*0.60+2.80*0.60)*0.50+ (4.80*1.10+4.15*0.70)*0.50	109.32	31.14	140.46



1802	10.60*8.30+2.10*2.80+1.50*1.80 阳台: (4.00*1.10+3.35*0.70)*0.50	99.93	28.47	128.40
1803	9.80*4.20+3.00*9.50+8.90*0.70+7.70*3.60 阳 台: (2.60*0.60+2.80*0.60)*0.50+4.10*1.80*0.5	108.92	31.03	139.95
1901	9.50*3.00+0.70*8.90+7.80*7.70+2.10*4.20 阳 台: (2.60*0.60+2.80*0.60)*0.50+ (4.80*1.10+4.15*0.70)*0.50	109.32	31.14	140.46
1902	10.60*8.30+2.10*2.80+1.50*1.80 阳台: (4.00*1.10+3.35*0.70)*0.50	99.93	28.47	128.40
1903	9.80*4.20+3.00*9.50+8.90*0.70+7.70*3.60 阳 台: (2.60*0.60+2.80*0.60)*0.50+4.10*1.80*0.5	108.92	31.03	139.95
2001	9.50*3.00+0.70*8.90+7.80*7.70+2.10*4.20 阳 台: (2.60*0.60+2.80*0.60)*0.50+ (4.80*1.10+4.15*0.70)*0.50	109.32	31.14	140.46
2002	10.60*8.30+2.10*2.80+1.50*1.80 阳台: (4.00*1.10+3.35*0.70)*0.50	99.93	28.47	128.40
2003	9.80*4.20+3.00*9.50+8.90*0.70+7.70*3.60 阳 台: (2.60*0.60+2.80*0.60)*0.50+4.10*1.80*0.5	108.92	31.03	139.95
2101	9.50*3.00+0.70*8.90+7.80*7.70+2.10*4.20 阳 台: (2.60*0.60+2.80*0.60)*0.50+ (4.80*1.10+4.15*0.70)*0.50	109.32	31.14	140.46
2102	10.60*8.30+2.10*2.80+1.50*1.80 阳台: (4.00*1.10+3.35*0.70)*0.50	99.93	28.47	128.40
2103	9.80*4.20+3.00*9.50+8.90*0.70+7.70*3.60 阳 台: (2.60*0.60+2.80*0.60)*0.50+4.10*1.80*0.5	108.92	31.03	139.95



2201	9.50*3.00+0.70*8.90+7.80*7.70+2.10*4.20 阳台: (2.60*0.60+2.80*0.60)*0.50+(4.80*1.10+4.15*0.70)*0.50	109.32	31.14	140.46
2202	10.60*8.30+2.10*2.80+1.50*1.80 阳台: (4.00*1.10+3.35*0.70)*0.50	99.93	28.47	128.40
2203	9.80*4.20+3.00*9.50+8.90*0.70+7.70*3.60 阳台: (2.60*0.60+2.80*0.60)*0.50+4.10*1.80*0.5	108.92	31.03	139.95
2301	9.50*3.00+0.70*8.90+7.80*7.70+2.10*4.20 阳台: (2.60*0.60+2.80*0.60)*0.50+(4.80*1.10+4.15*0.70)*0.50	109.32	31.14	140.46
2302	10.60*8.30+2.10*2.80+1.50*1.80 阳台: (4.00*1.10+3.35*0.70)*0.50	99.93	28.47	128.40
2303	9.80*4.20+3.00*9.50+8.90*0.70+7.70*3.60 阳台: (2.60*0.60+2.80*0.60)*0.50+4.10*1.80*0.5	108.92	31.03	139.95
2401	9.50*3.00+0.70*8.90+7.80*7.70+2.10*4.20 阳台: (2.60*0.60+2.80*0.60)*0.50+(4.80*1.10+4.15*0.70)*0.50	109.32	31.14	140.46
2402	10.60*8.30+2.10*2.80+1.50*1.80 阳台: (4.00*1.10+3.35*0.70)*0.50	99.93	28.47	128.40
2403	9.80*4.20+3.00*9.50+8.90*0.70+7.70*3.60 阳台: (2.60*0.60+2.80*0.60)*0.50+4.10*1.80*0.5	108.92	31.03	139.95
合计		7636.08	2175.36	9811.44
功能区2				
分摊系数计算式			分摊分摊系数值	
K20			0.040576	
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
01	3.22*1.50+6.20*2.70+3.25*2.40	29.37	1.19	30.56

02	2.40*2.40	5.76	0.23	5.99
合计		35.13	1.42	36.55
功能区3				
分摊系数计算式			分摊分摊系数值	
K22			0.068722	
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
-201	$4.50*2.40+4.70*3.95+5.90*8.65+7.70*1.50+0.60*3.60$	94.11	6.47	100.58
-101	$4.50*2.40+3.60*8.00+3.95*8.80+3.45*4.10$	88.51	6.08	94.59
合计		182.62	12.55	195.17



房屋共用部位设计说明表

房屋坐落：范蠡东路159巷89号 建业·天玺 第5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：-2层至-1层外墙厚度260mm，1至出屋面层外墙厚度240mm（含保温层20mm）。

建设单位名称（盖章）：

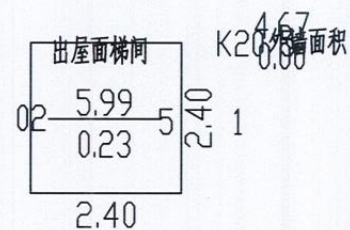
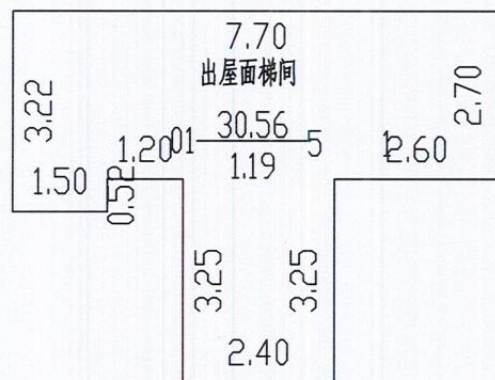
设计单位名称（盖章）：

经办人签字：



南阳市房产分层图

房产坐落	范蠡东路159巷89号				建筑结构	钢混	套内建筑面积(m ²)	35.13	
房地号	54-104-2建业·天玺-051-第5幢				建成年份	2024	共有分摊面积(m ²)	1.42	
总层数	26	地上层数	24	地下层数	2	所在层数	出屋面层	产权面积(m ²)	36.55



2024年09月30日

比例 1: 200

河南慧通方舟信息技术有限公司

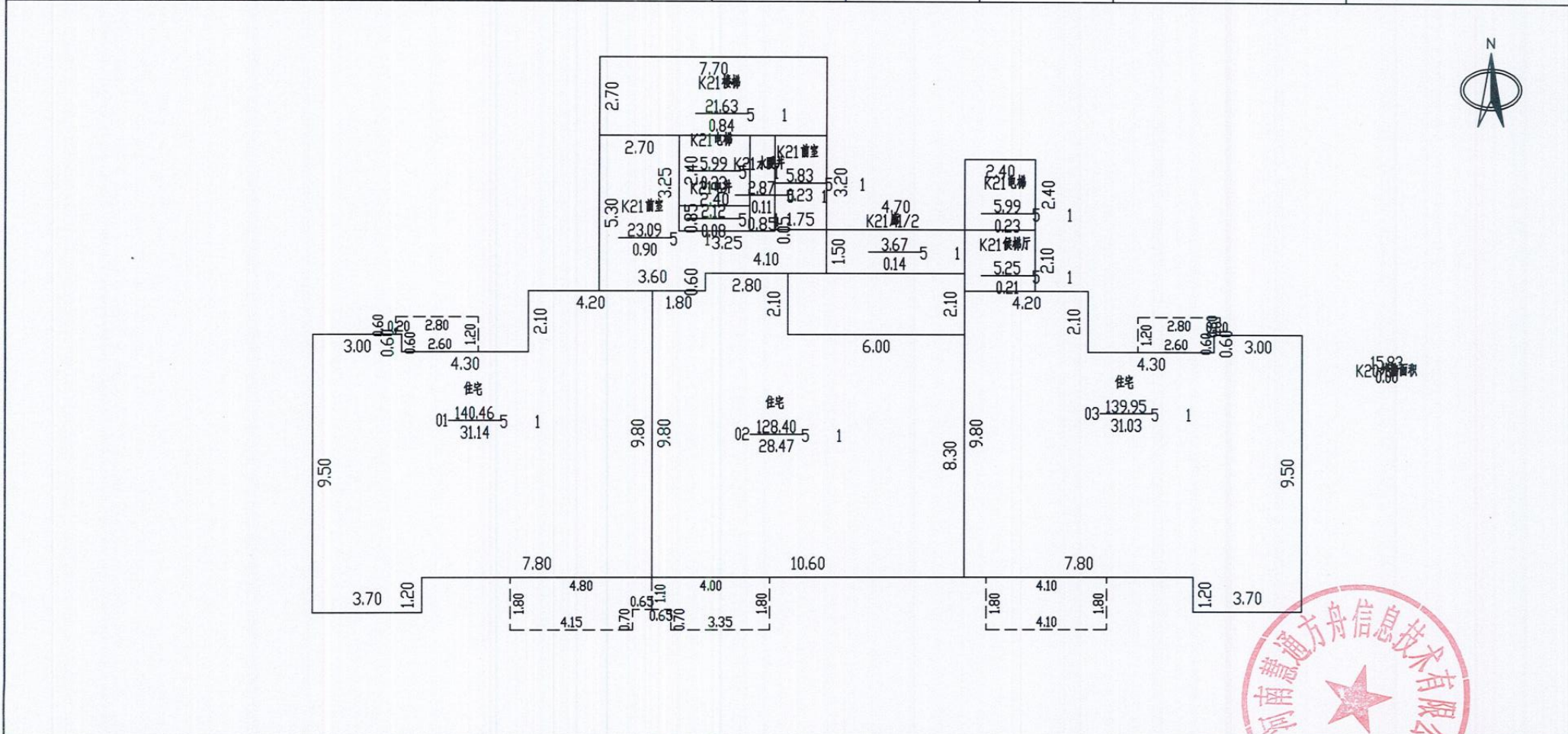
测绘人: 田立霞

校核人: 牛晨辉



南阳市房产分层图

房产坐落	范蠡东路159巷89号				建筑结构	钢混	套内建筑面积(m ²)	7317.91	
房地号	54-104-2建业·天玺-051-第5幢				建成年份	2024	共有分摊面积(m ²)	2084.72	
总层数	26	地上层数	24	地下层数	2	所在层数	2至24	产权面积(m ²)	9402.63



2024年09月30日

比例 1: 200

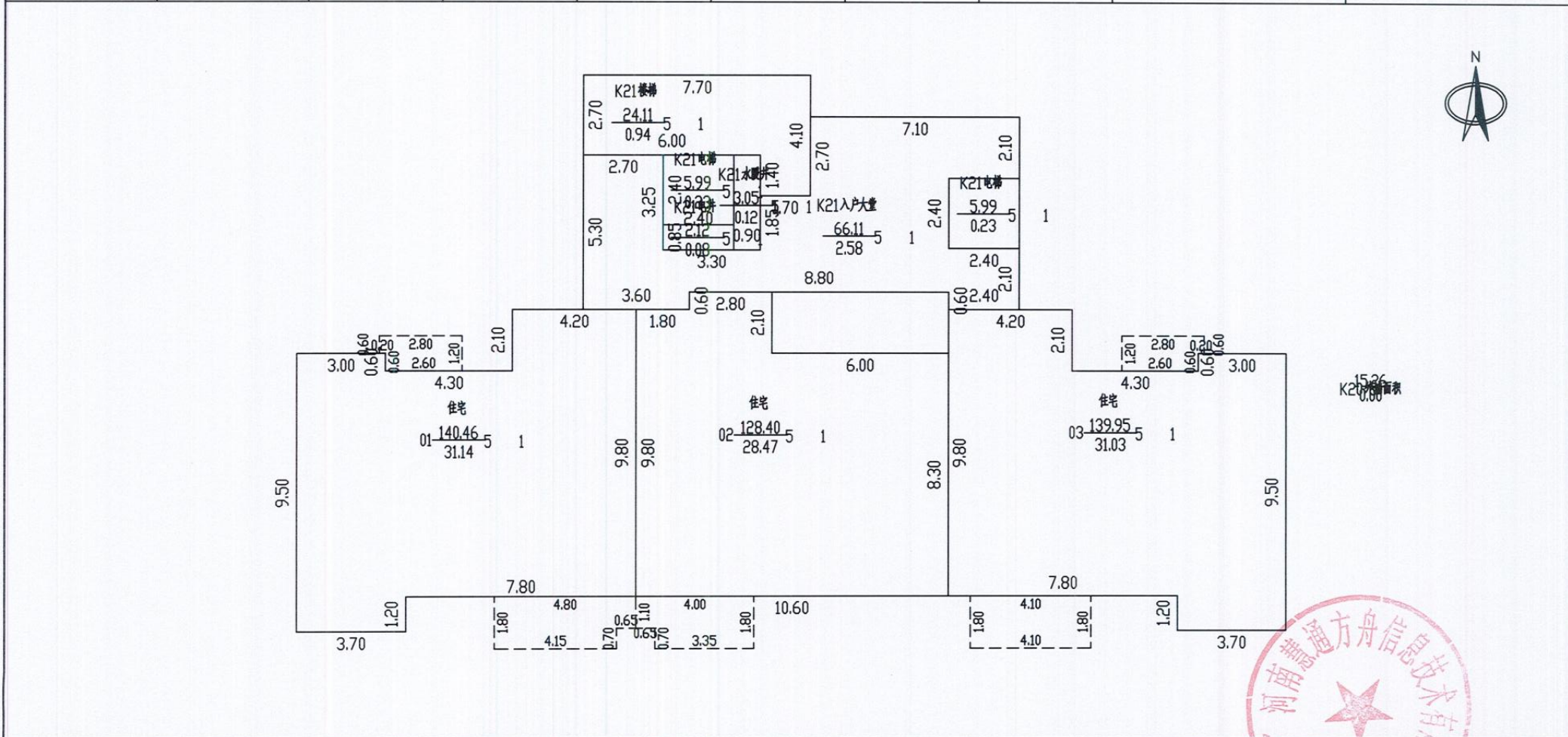
河南慧通方舟信息技术有限公司

测绘人: 田立霞

校核人: 牛晨辉

南阳市房产分层图

房产坐落	范蠡东路159巷89号				建筑结构	钢混	套内建筑面积(m ²)	318.17	
房地号	54-104-2建业·天玺-051-第5幢				建成年份	2024	共有分摊面积(m ²)	90.64	
总层数	26	地上层数	24	地下层数	2	所在层数	1	产权面积(m ²)	408.81



2024年09月30日

比例 1: 200

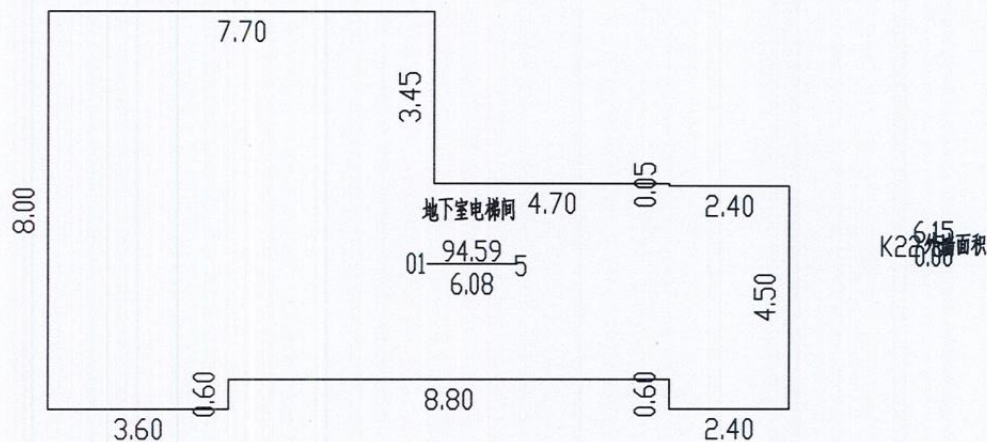
河南慧通方舟信息技术有限公司

测绘人: 田立霞

校核人: 牛晨辉

南阳市房产分层图

房产坐落	范蠡东路159巷89号			建筑结构	钢混	套内建筑面积(m ²)	88.51
房地号	54-104-2建业·天玺-051-第5幢			建成年份	2024	共有分摊面积(m ²)	6.08
总层数	26	地上层数	24	地下层数	2	所在层数	-1
						产权面积(m ²)	94.59



2024年09月30日

比例 1: 200

河南慧通方舟信息技术有限公司

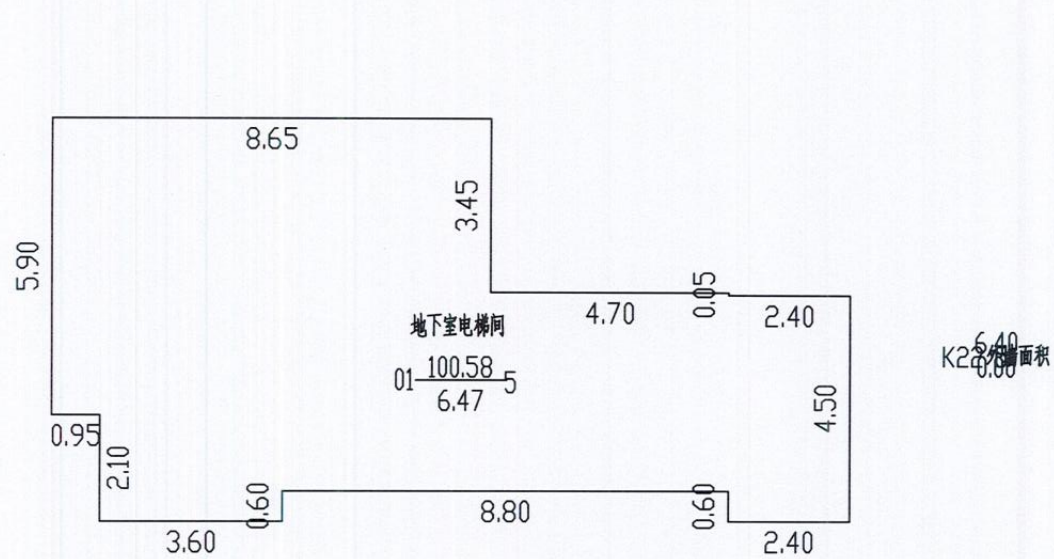
测绘人: 田立霞

校核人: 牛晨辉



南阳市房产分层图

房产坐落	范蠡东路159巷89号				建筑结构	钢混	套内建筑面积(m ²)	94.11	
房地号	54-104-2建业·天玺-051-第5幢				建成年份	2024	共有分摊面积(m ²)	6.47	
总层数	26	地上层数	24	地下层数	2	所在层数	-2	产权面积(m ²)	100.58



2024年09月30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

