南阳市房产面积实测绘报告书

测绘单位自编号： HT197-20241030

测 绘 类 型 ： 实 测

房 屋 坐 落 ： 原西环路以东、中州路西路南侧

测 绘 单 位 ： 河南慧通方舟信息技术有限公司

建 设 单 位 ： 南阳梁恒置业有限公司

测 绘 幢 号 ： 52-96-3观澜华庭-018-第7幢

（测绘单位盖章）

2024年10月30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；生态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

我方本项目负责人李伟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：李伟

验收日期：2024年10月30日

建设单位：（盖章）

房　屋　状　况　表

房屋坐落	原西环路以东，中州西路南侧			测绘幢号		第7幢		建成年份	2024
建设单位（产权人）	南阳梁恒置业有限公司	总层数	12	地上层数	11	总建筑面积	5857.50	套内面积	4867.940
				地下层数	1			分摊面积	989.560

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
	住宅	钢混	1至11层	5857.50	44		共	共	共	共
备注										

河南慧德方测绘技术有限公司
4101030225115

幢分摊说明书

房屋坐落	原西环路以东，中州路西路南侧				
测绘幢号	观澜华庭-第7幢				
幢套内面积	4867.94	幢共用面积	989.56	幢建筑面积	5857.50

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	5857.50	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	地上外墙	193.31	193.31
K1	核心筒区域	823.40	823.40

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层墙体厚度为260mm,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	5663.89
K1	住宅	4867.94

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	0.0341303	KB1=193.31/5663.89=0.0341303
K1	0.1691475	K1=823.40/4867.94=0.1691475

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	原西环路以东，中州西路南侧				
测绘幢号	第7幢				
房屋套内面积	4867.94	房屋分摊面积	989.56	房屋总建筑面积	5857.50

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	
KB1+K1			0.203278	
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
1单元101	14.200*3.400+13.000*2.400+2.100*11.200+9.400*0.200+0.700*1.800+3.000*0.700+0.050*1.800 阳台：(0.850*7.360+0.650*6.770)*0.5	113.66	23.10	136.76
1单元102	3.000*3.300+2.800*1.900+2.900*2.600+7.100*2.200+8.900*2.400+3.400*10.100+2.900*0.900+6.400*0.900 阳台：(0.850*0.700+6.390*0.900+6.610*0.600)*0.5	107.61	21.88	129.49
1单元201	14.200*3.400+13.000*2.400+2.100*11.200+9.400*0.200+0.700*1.800+3.000*0.700+0.050*1.800 阳台：(0.850*7.360+0.650*6.770)*0.5	113.66	23.10	136.76
1单元202	3.000*3.300+2.800*1.900+2.900*2.600+7.100*2.200+8.900*2.400+3.400*10.100+2.900*0.900+6.400*0.900 阳台：(0.850*0.700+6.390*0.900+6.610*0.600)*0.5	107.61	21.88	129.49
1单元301	14.200*3.400+13.000*2.400+2.100*11.200+9.400*0.200+0.700*1.800+3.000*0.700+0.050*1.800 阳台：(0.850*7.360+0.650*6.770)*0.5	113.66	23.10	136.76
1单元302	3.000*3.300+2.800*1.900+2.900*2.600+7.100*2.200+8.900*2.400+3.400*10.100+2.900*0.900+6.400*0.900 阳台：(0.850*0.700+6.390*0.900+6.610*0.600)*0.5	107.61	21.88	129.49
1单元401	14.200*3.400+13.000*2.400+2.100*11.200+9.400*0.200+0.700*1.800+3.000*0.700+0.050*1.800 阳台：(0.850*7.360+0.650*6.770)*0.5	113.66	23.10	136.76
1单元402	3.000*3.300+2.800*1.900+2.900*2.600+7.100*2.200+8.900*2.400+3.400*10.100+2.900*0.900+6.400*0.900 阳台：(0.850*0.700+6.390*0.900+6.610*0.600)*0.5	107.61	21.88	129.49

1单元501	14.200*3.400+13.000*2.400+2.100*11.200+9.400*0.200+0.700*1.800+3.000*0.700+0.050*1.800 阳台：(0.850*7.360+0.650*6.770)*0.5	113.66	23.10	136.76
1单元502	3.000*3.300+2.800*1.900+2.900*2.600+7.100*2.200+8.900*2.400+3.400*10.100+2.900*0.900+6.400*0.900 阳台： (0.850*0.700+6.390*0.900+6.610*0.600)*0.5	107.61	21.88	129.49
1单元601	14.200*3.400+13.000*2.400+2.100*11.200+9.400*0.200+0.700*1.800+3.000*0.700+0.050*1.800 阳台：(0.850*7.360+0.650*6.770)*0.5	113.66	23.10	136.76
1单元602	3.000*3.300+2.800*1.900+2.900*2.600+7.100*2.200+8.900*2.400+3.400*10.100+2.900*0.900+6.400*0.900 阳台： (0.850*0.700+6.390*0.900+6.610*0.600)*0.5	107.61	21.88	129.49
1单元701	14.200*3.400+13.000*2.400+2.100*11.200+9.400*0.200+0.700*1.800+3.000*0.700+0.050*1.800 阳台：(0.850*7.360+0.650*6.770)*0.5	113.66	23.10	136.76
1单元702	3.000*3.300+2.800*1.900+2.900*2.600+7.100*2.200+8.900*2.400+3.400*10.100+2.900*0.900+6.400*0.900 阳台： (0.850*0.700+6.390*0.900+6.610*0.600)*0.5	107.61	21.88	129.49
1单元801	14.200*3.400+13.000*2.400+2.100*11.200+9.400*0.200+0.700*1.800+3.000*0.700+0.050*1.800 阳台：(0.850*7.360+0.650*6.770)*0.5	113.66	23.10	136.76
1单元802	3.000*3.300+2.800*1.900+2.900*2.600+7.100*2.200+8.900*2.400+3.400*10.100+2.900*0.900+6.400*0.900 阳台： (0.850*0.700+6.390*0.900+6.610*0.600)*0.5	107.61	21.88	129.49
1单元901	14.200*3.400+13.000*2.400+2.100*11.200+9.400*0.200+0.700*1.800+3.000*0.700+0.050*1.800 阳台：(0.850*7.360+0.650*6.770)*0.5	113.66	23.10	136.76
1单元902	3.000*3.300+2.800*1.900+2.900*2.600+7.100*2.200+8.900*2.400+3.400*10.100+2.900*0.900+6.400*0.900 阳台： (0.850*0.700+6.390*0.900+6.610*0.600)*0.5	107.61	21.88	129.49
1单元1001	14.200*3.400+13.000*2.400+2.100*11.200+9.400*0.200+0.700*1.800+3.000*0.700+0.050*1.800 阳台：(0.850*7.360+0.650*6.770)*0.5	113.66	23.10	136.76
1单元1002	3.000*3.300+2.800*1.900+2.900*2.600+7.100*2.200+8.900*2.400+3.400*10.100+2.900*0.900+6.400*0.900 阳台： (0.850*0.700+6.390*0.900+6.610*0.600)*0.5	107.61	21.88	129.49

1单元1101	14.200*3.400+13.000*2.400+2.100*11.200+9.400*0.200+0.700*1.800+3.000*0.700+0.050*1.800 阳台：(0.850*7.360+0.650*6.770)*0.5	113.66	23.10	136.76
1单元1102	3.000*3.300+2.800*1.900+2.900*2.600+7.100*2.200+8.900*2.400+3.400*10.100+2.900*0.900+6.400*0.900 阳台：(0.850*0.700+6.390*0.900+6.610*0.600)*0.5	107.61	21.88	129.49
2单元101	3.000*3.300+2.800*1.900+2.900*2.600+7.100*2.200+8.900*2.400+3.400*10.100+2.900*0.900+6.400*0.900 阳台：(0.850*0.700+6.390*0.900+6.610*0.600)*0.5	107.61	21.88	129.49
2单元102	14.200*3.400+13.000*2.400+2.100*11.200+9.400*0.200+0.700*1.800+3.000*0.700+0.050*1.800 阳台：(0.850*7.360+0.650*6.770)*0.5	113.66	23.10	136.76
2单元201	3.000*3.300+2.800*1.900+2.900*2.600+7.100*2.200+8.900*2.400+3.400*10.100+2.900*0.900+6.400*0.900 阳台：(0.850*0.700+6.390*0.900+6.610*0.600)*0.5	107.61	21.88	129.49
2单元202	14.200*3.400+13.000*2.400+2.100*11.200+9.400*0.200+0.700*1.800+3.000*0.700+0.050*1.800 阳台：(0.850*7.360+0.650*6.770)*0.5	113.66	23.10	136.76
2单元301	3.000*3.300+2.800*1.900+2.900*2.600+7.100*2.200+8.900*2.400+3.400*10.100+2.900*0.900+6.400*0.900 阳台：(0.850*0.700+6.390*0.900+6.610*0.600)*0.5	107.61	21.88	129.49
2单元302	14.200*3.400+13.000*2.400+2.100*11.200+9.400*0.200+0.700*1.800+3.000*0.700+0.050*1.800 阳台：(0.850*7.360+0.650*6.770)*0.5	113.66	23.10	136.76
2单元401	3.000*3.300+2.800*1.900+2.900*2.600+7.100*2.200+8.900*2.400+3.400*10.100+2.900*0.900+6.400*0.900 阳台：(0.850*0.700+6.390*0.900+6.610*0.600)*0.5	107.61	21.88	129.49
2单元402	14.200*3.400+13.000*2.400+2.100*11.200+9.400*0.200+0.700*1.800+3.000*0.700+0.050*1.800 阳台：(0.850*7.360+0.650*6.770)*0.5	113.66	23.10	136.76
2单元501	3.000*3.300+2.800*1.900+2.900*2.600+7.100*2.200+8.900*2.400+3.400*10.100+2.900*0.900+6.400*0.900 阳台：(0.850*0.700+6.390*0.900+6.610*0.600)*0.5	107.61	21.88	129.49
2单元502	14.200*3.400+13.000*2.400+2.100*11.200+9.400*0.200+0.700*1.800+3.000*0.700+0.050*1.800 阳台：(0.850*7.360+0.650*6.770)*0.5	113.66	23.10	136.76

2单元601	3.000*3.300+2.800*1.900+2.900*2.600+7.100*2.200+8.900*2.400+3.400*10.100+2.900*0.900+6.400*0.900 阳台：(0.850*0.700+6.390*0.900+6.610*0.600)*0.5	107.61	21.88	129.49
2单元602	14.200*3.400+13.000*2.400+2.100*11.200+9.400*0.200+0.700*1.800+3.000*0.700+0.050*1.800 阳台：(0.850*7.360+0.650*6.770)*0.5	113.66	23.10	136.76
2单元701	3.000*3.300+2.800*1.900+2.900*2.600+7.100*2.200+8.900*2.400+3.400*10.100+2.900*0.900+6.400*0.900 阳台：(0.850*0.700+6.390*0.900+6.610*0.600)*0.5	107.61	21.88	129.49
2单元702	14.200*3.400+13.000*2.400+2.100*11.200+9.400*0.200+0.700*1.800+3.000*0.700+0.050*1.800 阳台：(0.850*7.360+0.650*6.770)*0.5	113.66	23.10	136.76
2单元801	3.000*3.300+2.800*1.900+2.900*2.600+7.100*2.200+8.900*2.400+3.400*10.100+2.900*0.900+6.400*0.900 阳台：(0.850*0.700+6.390*0.900+6.610*0.600)*0.5	107.61	21.88	129.49
2单元802	14.200*3.400+13.000*2.400+2.100*11.200+9.400*0.200+0.700*1.800+3.000*0.700+0.050*1.800 阳台：(0.850*7.360+0.650*6.770)*0.5	113.66	23.10	136.76
2单元901	3.000*3.300+2.800*1.900+2.900*2.600+7.100*2.200+8.900*2.400+3.400*10.100+2.900*0.900+6.400*0.900 阳台：(0.850*0.700+6.390*0.900+6.610*0.600)*0.5	107.61	21.88	129.49
2单元902	14.200*3.400+13.000*2.400+2.100*11.200+9.400*0.200+0.700*1.800+3.000*0.700+0.050*1.800 阳台：(0.850*7.360+0.650*6.770)*0.5	113.66	23.10	136.76
2单元1001	3.000*3.300+2.800*1.900+2.900*2.600+7.100*2.200+8.900*2.400+3.400*10.100+2.900*0.900+6.400*0.900 阳台：(0.850*0.700+6.390*0.900+6.610*0.600)*0.5	107.61	21.88	129.49
2单元1002	14.200*3.400+13.000*2.400+2.100*11.200+9.400*0.200+0.700*1.800+3.000*0.700+0.050*1.800 阳台：(0.850*7.360+0.650*6.770)*0.5	113.66	23.10	136.76
2单元1101	3.000*3.300+2.800*1.900+2.900*2.600+7.100*2.200+8.900*2.400+3.400*10.100+2.900*0.900+6.400*0.900 阳台：(0.850*0.700+6.390*0.900+6.610*0.600)*0.5	107.61	21.88	129.49
2单元1102	14.200*3.400+13.000*2.400+2.100*11.200+9.400*0.200+0.700*1.800+3.000*0.700+0.050*1.800 阳台：(0.850*7.360+0.650*6.770)*0.5	113.66	23.10	136.76

合计		4867.94	989.56	5857.50

房产建筑面积计算成果表

概况							
	座落	原西环路以东，中州西路南侧					
	幢号	第7幢		结构	钢混	总层数	12
	其中商服			建筑面积		间数	
	其中住宅	1至11		建筑面积	5857.50	套数	44
	其中办公			建筑面积		间数	

部位单元房号		建筑面积（平方米）	其中			用途	备注
单元	层/房号		套内建筑面积（含阳台）	分摊的公用建筑面积	公用面积分摊系数		
1	101	136.76	113.66	23.10	0.203278	住宅	
1	102	129.49	107.61	21.88	0.203278	住宅	
1	201	136.76	113.66	23.10	0.203278	住宅	
1	202	129.49	107.61	21.88	0.203278	住宅	
1	301	136.76	113.66	23.10	0.203278	住宅	
1	302	129.49	107.61	21.88	0.203278	住宅	
1	401	136.76	113.66	23.10	0.203278	住宅	
1	402	129.49	107.61	21.88	0.203278	住宅	
1	501	136.76	113.66	23.10	0.203278	住宅	
1	502	129.49	107.61	21.88	0.203278	住宅	
1	601	136.76	113.66	23.10	0.203278	住宅	
1	602	129.49	107.61	21.88	0.203278	住宅	
1	701	136.76	113.66	23.10	0.203278	住宅	
1	702	129.49	107.61	21.88	0.203278	住宅	
1	801	136.76	113.66	23.10	0.203278	住宅	
1	802	129.49	107.61	21.88	0.203278	住宅	
1	901	136.76	113.66	23.10	0.203278	住宅	
1	902	129.49	107.61	21.88	0.203278	住宅	
1	1001	136.76	113.66	23.10	0.203278	住宅	
1	1002	129.49	107.61	21.88	0.203278	住宅	
1	1101	136.76	113.66	23.10	0.203278	住宅	
1	1102	129.49	107.61	21.88	0.203278	住宅	
2	101	129.49	107.61	21.88	0.203278	住宅	
2	102	136.76	113.66	23.10	0.203278	住宅	
2	201	129.49	107.61	21.88	0.203278	住宅	

房屋共用部位设计说明表

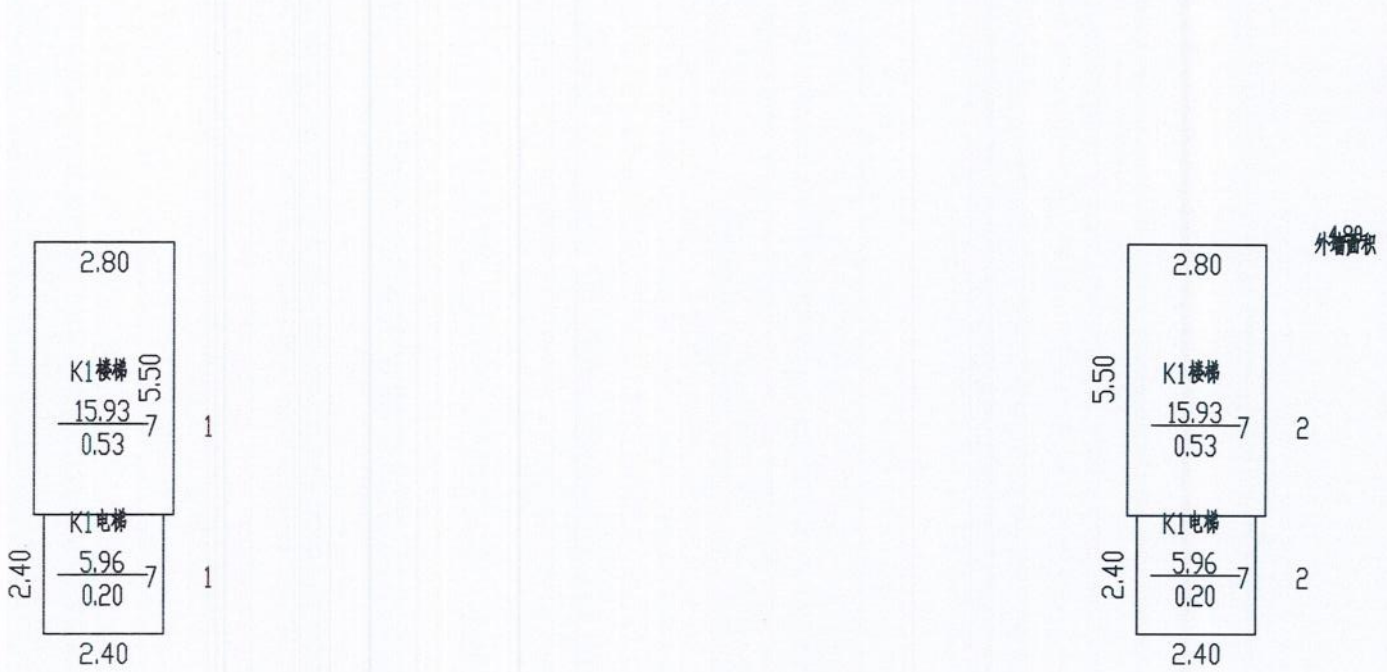
房屋坐落：原西环路以东，中州西路南侧 观澜华庭 第7幢		
为多幢楼服务的共用面积		
公用设施名称	所在楼层及位置	服务对象
/	/	/
仅为本幢楼服务的共用面积		
公用设施名称	所在楼层及位置	服务对象
/	/	/
外墙设计厚度说明:-1层外墙厚度260mm，1至出屋面层外墙厚度220mm（含抹灰层20mm）。		

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	原西环路以东，中州路西路南侧					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	
房地号	52-96-3观澜华庭-018-第7幢					建成年份	2024	共有分摊面积(m²)	
总层数	12	地上层数	11	地下层数	1	所在层数	出屋面层	产权面积(m²)	

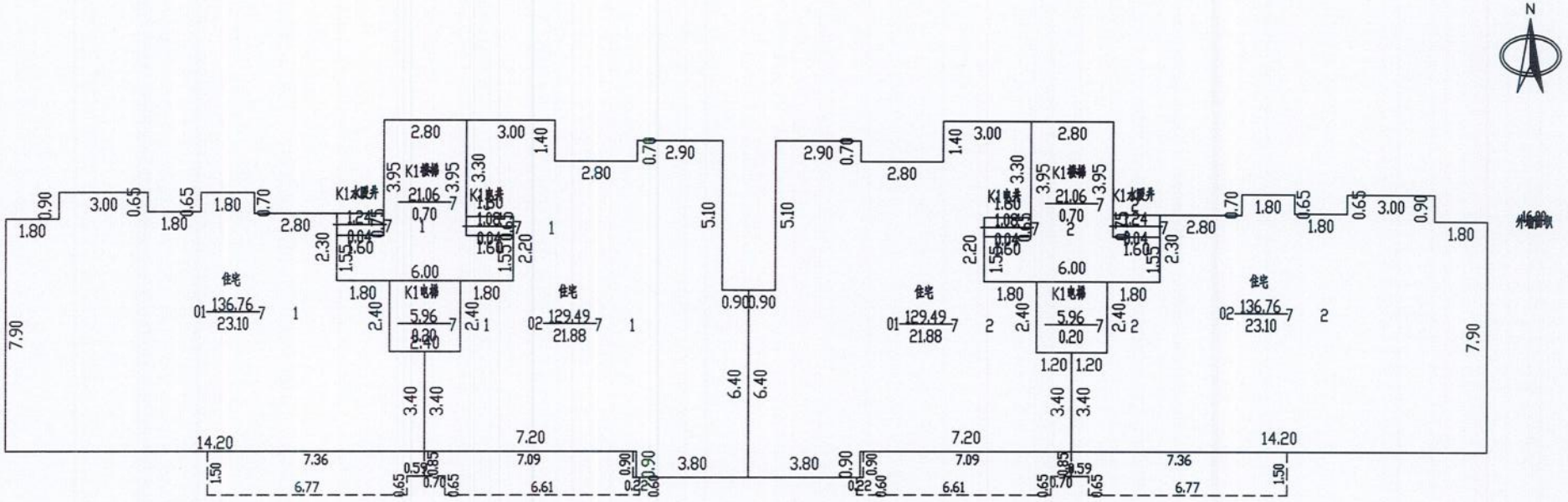


2024年10月30日　　比例 1：200　　河南慧通方舟信息技术有限公司

测绘人：田立霞　　校核人：牛晨辉

南阳市房产分层图

房产坐落	原西环路以东，中州路西路南侧					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	4425.40
房地号	52-96-3观澜华庭-018-第7幢					建成年份	2024	共有分摊面积(m²)	899.60
总层数	12	地上层数	11	地下层数	1	所在层数	2至11	产权面积(m²)	5325.00

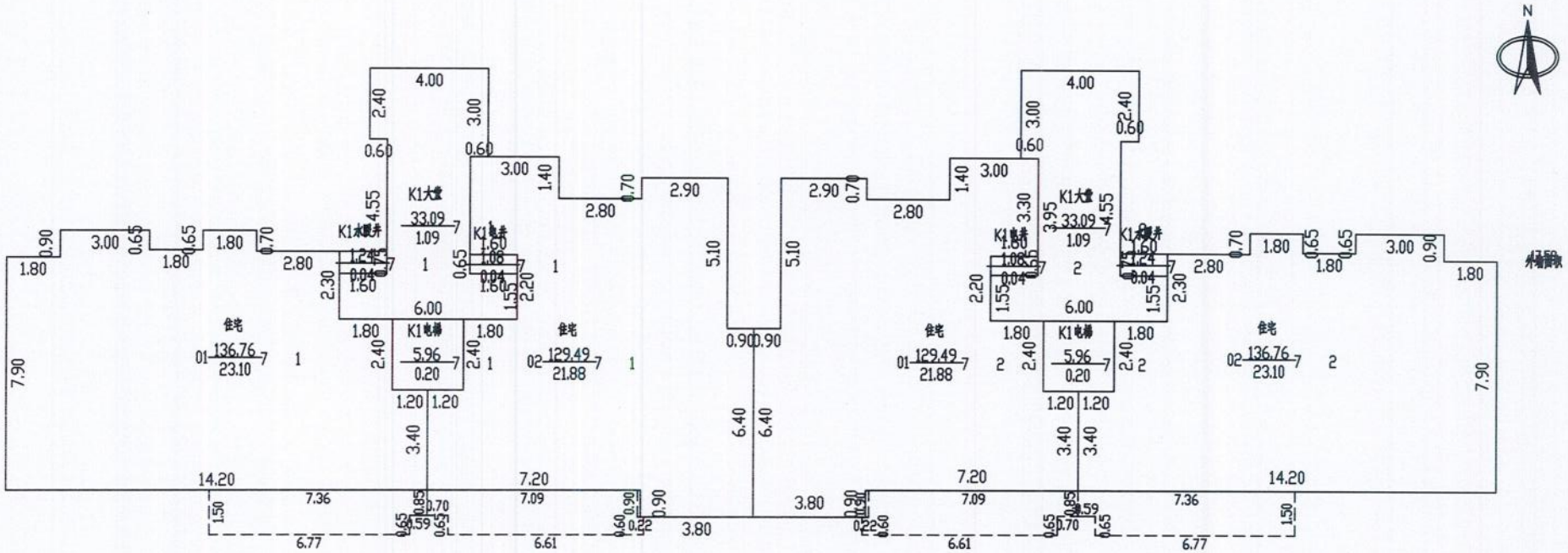


2024年10月30日　　比例 1：200　　河南慧通方舟信息技术有限公司

测绘人：田立霞　　校核人：牛晨辉

南阳市房产分层图

房产坐落	原西环路以东，中州路西路南侧					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	442.54
房地号	52-96-3观澜华庭-018-第7幢					建成年份	2024	共有分摊面积(m²)	89.96
总层数	12	地上层数	11	地下层数	1	所在层数	1	产权面积(m²)	532.50

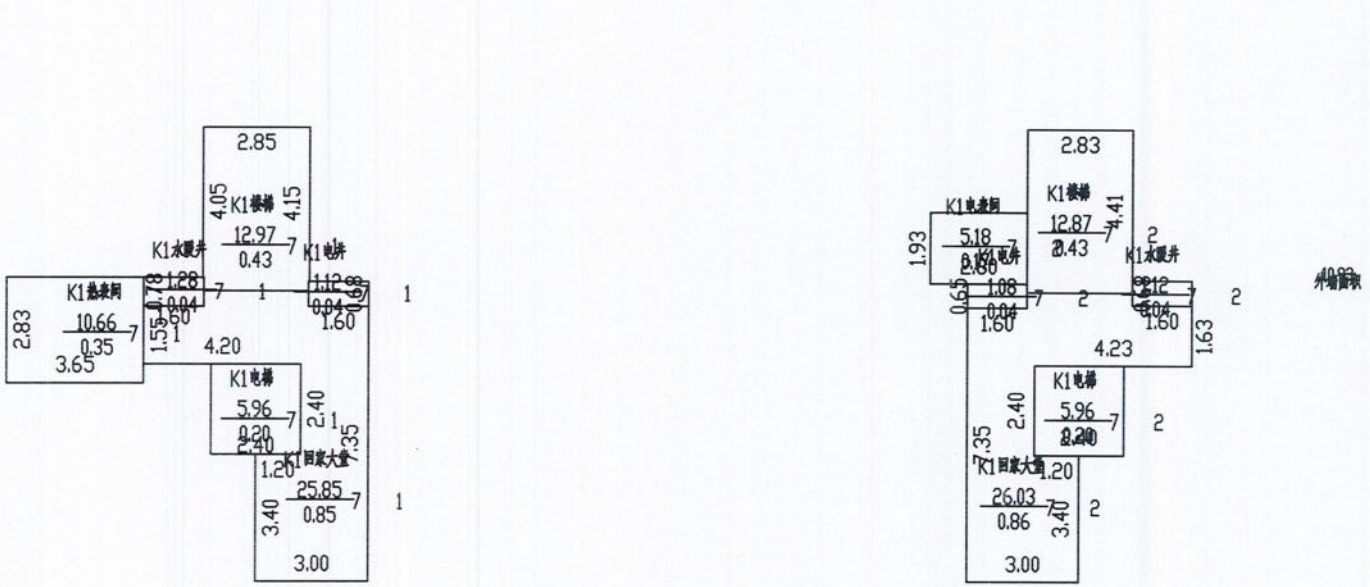


2024年10月30日　　比例 1：200　　河南慧通方舟信息技术有限公司

测绘人：田立霞　　校核人：牛晨辉

南阳市房产分层图

房产坐落	原西环路以东，中州路西路南侧					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	
房地号	52-96-3观澜华庭-018-第7幢					建成年份	2024	共有分摊面积(m²)	
总层数	12	地上层数	11	地下层数	1	所在层数	-1	产权面积(m²)	



2024年10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