

南阳市房产面积实测绘报告书

测绘单位自编号： HT227-20250124

测绘类型： 实测

房屋坐落： 原西环路以东、中州路西南侧、区间路以南区域

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6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



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 刘祥玉
经营范围

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

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）



登记机关

2023年 0月 0日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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：刘祥玉
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. 029195

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 李彪 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：李彪

验收日期：2025年4月1日

建设单位：（盖章）



幢分摊说明书

房屋坐落	原西环路以东、中州路西南侧、区间路以南区域				
测绘幢号	观澜华庭-第6幢				
幢套内面积	6208.94	幢共用面积	1324.34	幢建筑面积	7533.28
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	地下室		94.59	地下功能区	
功能区2	出屋面梯间		25.33	地上功能区	
功能区3	住宅		7413.36	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	
K20	1至出屋面层外墙		309.75	309.75	
K21	1至17层核心筒区域		1058.59	1058.59	
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200mm，1至出屋面层墙体厚度为200mm，保温层厚度为30mm。 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	功能区2+功能区3			7128.66	
K21	功能区3			6090.08	
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	0.0434514	K20=309.75/7128.66=0.0434514			
K21	0.1738220	K21=1058.59/6090.08=0.1738220			
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

房产建筑面积计算明细表					
房屋坐落	原西环路以东、中州路西路南侧、区间路以南区域				
测绘幢号	观澜华庭-第6幢				
房屋套内面积	6208.94	房屋分摊面积	1324.34	房屋总建筑面积	7533.28
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		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积	
1单元-101	2.400*2.400+3.250*3.100+1.750*5.000+1.750*4.350+4.600*5.050+3.800*4.200+1.600*4.900+3.250*3.100+2.200*2.400	94.59		94.59	
合计		94.59	0.00	94.59	
功能区2					
分摊系数计算式K20			分摊分摊系数值		
			0.043451		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积	
1单元01	2.200*2.400	5.28	0.23	5.51	
1单元02	2.700*4.900	13.23	0.58	13.81	
1单元03	2.400*2.400	5.76	0.25	6.01	
合计		24.27	1.06	25.33	
功能区3					
分摊系数计算式K20+K21			分摊分摊系数值		
			0.217273		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积	
1单元101	9.550*3.800+3.000*9.200+8.550*0.600+3.100*7.150+0.600*1.150 阳台： (6.800*0.800+6.250*0.700)*0.5	96.78	21.03	117.81	
1单元102	10.000*7.050+0.700*2.900+0.400*3.950+1.400*2.450 阳台：(6.700*0.800+6.050*0.700)*0.5	82.34	17.89	100.23	
1单元103	10.000*7.050+0.700*2.900+0.400*3.950+1.400*2.450 阳台：(6.700*0.800+6.050*0.700)*0.5	82.34	17.89	100.23	

1单元104	9.550*3.800+3.000*9.200+8.550*0.600+3.100*7.150+0.600*1.150 阳台: (6.800*0.800+6.250*0.700)*0.5	96.78	21.03	117.81
1单元201	9.550*3.800+3.000*9.200+8.550*0.600+3.100*7.150+0.600*1.150 阳台: (6.800*0.800+6.250*0.700)*0.5	96.78	21.03	117.81
1单元202	10.000*7.050+0.700*2.900+0.400*3.950+1.400*2.450 阳台: (6.700*0.800+6.050*0.700)*0.5	82.34	17.89	100.23
1单元203	10.000*7.050+0.700*2.900+0.400*3.950+1.400*2.450 阳台: (6.700*0.800+6.050*0.700)*0.5	82.34	17.89	100.23
1单元204	9.550*3.800+3.000*9.200+8.550*0.600+3.100*7.150+0.600*1.150 阳台: (6.800*0.800+6.250*0.700)*0.5	96.78	21.03	117.81
1单元301	9.550*3.800+3.000*9.200+8.550*0.600+3.100*7.150+0.600*1.150 阳台: (6.800*0.800+6.250*0.700)*0.5	96.78	21.03	117.81
1单元302	10.000*7.050+0.700*2.900+0.400*3.950+1.400*2.450 阳台: (6.700*0.800+6.050*0.700)*0.5	82.34	17.89	100.23
1单元303	10.000*7.050+0.700*2.900+0.400*3.950+1.400*2.450 阳台: (6.700*0.800+6.050*0.700)*0.5	82.34	17.89	100.23
1单元304	9.550*3.800+3.000*9.200+8.550*0.600+3.100*7.150+0.600*1.150 阳台: (6.800*0.800+6.250*0.700)*0.5	96.78	21.03	117.81
1单元401	9.550*3.800+3.000*9.200+8.550*0.600+3.100*7.150+0.600*1.150 阳台: (6.800*0.800+6.250*0.700)*0.5	96.78	21.03	117.81
1单元402	10.000*7.050+0.700*2.900+0.400*3.950+1.400*2.450 阳台: (6.700*0.800+6.050*0.700)*0.5	82.34	17.89	100.23
1单元403	10.000*7.050+0.700*2.900+0.400*3.950+1.400*2.450 阳台: (6.700*0.800+6.050*0.700)*0.5	82.34	17.89	100.23

1单元404	9.550*3.800+3.000*9.200+8.550*0.600+3.100*7 .150+0.600*1.150 阳台: (6.800*0.800+6.250*0.700)*0.5	96.78	21.03	117.81
1单元501	9.550*3.800+3.000*9.200+8.550*0.600+3.100*7 .150+0.600*1.150 阳台: (6.800*0.800+6.250*0.700)*0.5	96.78	21.03	117.81
1单元502	10.000*7.050+0.700*2.900+0.400*3.950+1.400* 2.450 阳台: (6.700*0.800+6.050*0.700)*0.5	82.34	17.89	100.23
1单元503	10.000*7.050+0.700*2.900+0.400*3.950+1.400* 2.450 阳台: (6.700*0.800+6.050*0.700)*0.5	82.34	17.89	100.23
1单元504	9.550*3.800+3.000*9.200+8.550*0.600+3.100*7 .150+0.600*1.150 阳台: (6.800*0.800+6.250*0.700)*0.5	96.78	21.03	117.81
1单元601	9.550*3.800+3.000*9.200+8.550*0.600+3.100*7 .150+0.600*1.150 阳台: (6.800*0.800+6.250*0.700)*0.5	96.78	21.03	117.81
1单元602	10.000*7.050+0.700*2.900+0.400*3.950+1.400* 2.450 阳台: (6.700*0.800+6.050*0.700)*0.5	82.34	17.89	100.23
1单元603	10.000*7.050+0.700*2.900+0.400*3.950+1.400* 2.450 阳台: (6.700*0.800+6.050*0.700)*0.5	82.34	17.89	100.23
1单元604	9.550*3.800+3.000*9.200+8.550*0.600+3.100*7 .150+0.600*1.150 阳台: (6.800*0.800+6.250*0.700)*0.5	96.78	21.03	117.81
1单元701	9.550*3.800+3.000*9.200+8.550*0.600+3.100*7 .150+0.600*1.150 阳台: (6.800*0.800+6.250*0.700)*0.5	96.78	21.03	117.81
1单元702	10.000*7.050+0.700*2.900+0.400*3.950+1.400* 2.450 阳台: (6.700*0.800+6.050*0.700)*0.5	82.34	17.89	100.23
1单元703	10.000*7.050+0.700*2.900+0.400*3.950+1.400* 2.450 阳台: (6.700*0.800+6.050*0.700)*0.5	82.34	17.89	100.23

1单元704	9.550*3.800+3.000*9.200+8.550*0.600+3.100*7.150+0.600*1.150 阳台: (6.800*0.800+6.250*0.700)*0.5	96.78	21.03	117.81
1单元801	9.550*3.800+3.000*9.200+8.550*0.600+3.100*7.150+0.600*1.150 阳台: (6.800*0.800+6.250*0.700)*0.5	96.78	21.03	117.81
1单元802	10.000*7.050+0.700*2.900+0.400*3.950+1.400*2.450 阳台: (6.700*0.800+6.050*0.700)*0.5	82.34	17.89	100.23
1单元803	10.000*7.050+0.700*2.900+0.400*3.950+1.400*2.450 阳台: (6.700*0.800+6.050*0.700)*0.5	82.34	17.89	100.23
1单元804	9.550*3.800+3.000*9.200+8.550*0.600+3.100*7.150+0.600*1.150 阳台: (6.800*0.800+6.250*0.700)*0.5	96.78	21.03	117.81
1单元901	9.550*3.800+3.000*9.200+8.550*0.600+3.100*7.150+0.600*1.150 阳台: (6.800*0.800+6.250*0.700)*0.5	96.78	21.03	117.81
1单元902	10.000*7.050+0.700*2.900+0.400*3.950+1.400*2.450 阳台: (6.700*0.800+6.050*0.700)*0.5	82.34	17.89	100.23
1单元903	10.000*7.050+0.700*2.900+0.400*3.950+1.400*2.450 阳台: (6.700*0.800+6.050*0.700)*0.5	82.34	17.89	100.23
1单元904	9.550*3.800+3.000*9.200+8.550*0.600+3.100*7.150+0.600*1.150 阳台: (6.800*0.800+6.250*0.700)*0.5	96.78	21.03	117.81
1单元1001	9.550*3.800+3.000*9.200+8.550*0.600+3.100*7.150+0.600*1.150 阳台: (6.800*0.800+6.250*0.700)*0.5	96.78	21.03	117.81
1单元1002	10.000*7.050+0.700*2.900+0.400*3.950+1.400*2.450 阳台: (6.700*0.800+6.050*0.700)*0.5	82.34	17.89	100.23
1单元1003	10.000*7.050+0.700*2.900+0.400*3.950+1.400*2.450 阳台: (6.700*0.800+6.050*0.700)*0.5	82.34	17.89	100.23

1单元1004	9.550*3.800+3.000*9.200+8.550*0.600+3.100*7.150+0.600*1.150 阳台: (6.800*0.800+6.250*0.700)*0.5	96.78	21.03	117.81
1单元1101	9.550*3.800+3.000*9.200+8.550*0.600+3.100*7.150+0.600*1.150 阳台: (6.800*0.800+6.250*0.700)*0.5	96.78	21.03	117.81
1单元1102	10.000*7.050+0.700*2.900+0.400*3.950+1.400*2.450 阳台: (6.700*0.800+6.050*0.700)*0.5	82.34	17.89	100.23
1单元1103	10.000*7.050+0.700*2.900+0.400*3.950+1.400*2.450 阳台: (6.700*0.800+6.050*0.700)*0.5	82.34	17.89	100.23
1单元1104	9.550*3.800+3.000*9.200+8.550*0.600+3.100*7.150+0.600*1.150 阳台: (6.800*0.800+6.250*0.700)*0.5	96.78	21.03	117.81
1单元1201	9.550*3.800+3.000*9.200+8.550*0.600+3.100*7.150+0.600*1.150 阳台: (6.800*0.800+6.250*0.700)*0.5	96.78	21.03	117.81
1单元1202	10.000*7.050+0.700*2.900+0.400*3.950+1.400*2.450 阳台: (6.700*0.800+6.050*0.700)*0.5	82.34	17.89	100.23
1单元1203	10.000*7.050+0.700*2.900+0.400*3.950+1.400*2.450 阳台: (6.700*0.800+6.050*0.700)*0.5	82.34	17.89	100.23
1单元1204	9.550*3.800+3.000*9.200+8.550*0.600+3.100*7.150+0.600*1.150 阳台: (6.800*0.800+6.250*0.700)*0.5	96.78	21.03	117.81
1单元1301	9.550*3.800+3.000*9.200+8.550*0.600+3.100*7.150+0.600*1.150 阳台: (6.800*0.800+6.250*0.700)*0.5	96.78	21.03	117.81
1单元1302	10.000*7.050+0.700*2.900+0.400*3.950+1.400*2.450 阳台: (6.700*0.800+6.050*0.700)*0.5	82.34	17.89	100.23
1单元1303	10.000*7.050+0.700*2.900+0.400*3.950+1.400*2.450 阳台: (6.700*0.800+6.050*0.700)*0.5	82.34	17.89	100.23

1单元1304	9.550*3.800+3.000*9.200+8.550*0.600+3.100*7 .150+0.600*1.150 阳台: (6.800*0.800+6.250*0.700)*0.5	96.78	21.03	117.81
1单元1401	9.550*3.800+3.000*9.200+8.550*0.600+3.100*7 .150+0.600*1.150 阳台: (6.800*0.800+6.250*0.700)*0.5	96.78	21.03	117.81
1单元1402	10.000*7.050+0.700*2.900+0.400*3.950+1.400* 2.450 阳台: (6.700*0.800+6.050*0.700)*0.5	82.34	17.89	100.23
1单元1403	10.000*7.050+0.700*2.900+0.400*3.950+1.400* 2.450 阳台: (6.700*0.800+6.050*0.700)*0.5	82.34	17.89	100.23
1单元1404	9.550*3.800+3.000*9.200+8.550*0.600+3.100*7 .150+0.600*1.150 阳台: (6.800*0.800+6.250*0.700)*0.5	96.78	21.03	117.81
1单元1501	9.550*3.800+3.000*9.200+8.550*0.600+3.100*7 .150+0.600*1.150 阳台: (6.800*0.800+6.250*0.700)*0.5	96.78	21.03	117.81
1单元1502	10.000*7.050+0.700*2.900+0.400*3.950+1.400* 2.450 阳台: (6.700*0.800+6.050*0.700)*0.5	82.34	17.89	100.23
1单元1503	10.000*7.050+0.700*2.900+0.400*3.950+1.400* 2.450 阳台: (6.700*0.800+6.050*0.700)*0.5	82.34	17.89	100.23
1单元1504	9.550*3.800+3.000*9.200+8.550*0.600+3.100*7 .150+0.600*1.150 阳台: (6.800*0.800+6.250*0.700)*0.5	96.78	21.03	117.81
1单元1601	9.550*3.800+3.000*9.200+8.550*0.600+3.100*7 .150+0.600*1.150 阳台: (6.800*0.800+6.250*0.700)*0.5	96.78	21.03	117.81
1单元1602	10.000*7.050+0.700*2.900+0.400*3.950+1.400* 2.450 阳台: (6.700*0.800+6.050*0.700)*0.5	82.34	17.89	100.23
1单元1603	10.000*7.050+0.700*2.900+0.400*3.950+1.400* 2.450 阳台: (6.700*0.800+6.050*0.700)*0.5	82.34	17.89	100.23

1单元1604	$9.550 \times 3.800 + 3.000 \times 9.200 + 8.550 \times 0.600 + 3.100 \times 7.150 + 0.600 \times 1.150$ 阳台: $(6.800 \times 0.800 + 6.250 \times 0.700) \times 0.5$	96.78	21.03	117.81
1单元1701	$9.550 \times 3.800 + 3.000 \times 9.200 + 8.550 \times 0.600 + 3.100 \times 7.150 + 0.600 \times 1.150$ 阳台: $(6.800 \times 0.800 + 6.250 \times 0.700) \times 0.5$	96.78	21.03	117.81
1单元1702	$10.000 \times 7.050 + 0.700 \times 2.900 + 0.400 \times 3.950 + 1.400 \times 2.450$ 阳台: $(6.700 \times 0.800 + 6.050 \times 0.700) \times 0.5$	82.34	17.89	100.23
1单元1703	$10.000 \times 7.050 + 0.700 \times 2.900 + 0.400 \times 3.950 + 1.400 \times 2.450$ 阳台: $(6.700 \times 0.800 + 6.050 \times 0.700) \times 0.5$	82.34	17.89	100.23
1单元1704	$9.550 \times 3.800 + 3.000 \times 9.200 + 8.550 \times 0.600 + 3.100 \times 7.150 + 0.600 \times 1.150$ 阳台: $(6.800 \times 0.800 + 6.250 \times 0.700) \times 0.5$	96.78	21.03	117.81
合计		6090.08	1823.28	7413.36



房屋共用部位设计说明表

房屋坐落：原西环路以东、中州路西路南侧、区间路以南 观澜华庭 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：1层外墙厚度200mm，1至出屋面层外墙厚度200mm，保温层厚度30mm。		

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，中州路西南侧、区间路以南区域					建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m²)	94.59
房地号	52-96-3观澜华庭-018-第6幢					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	
总层数	18	地上层数	17	地下层数	1	所在层数	-1	产权面积(m²)	94.59



2025年04月01日

比例 1: 200

河南慧通方舟信息技术有限公司

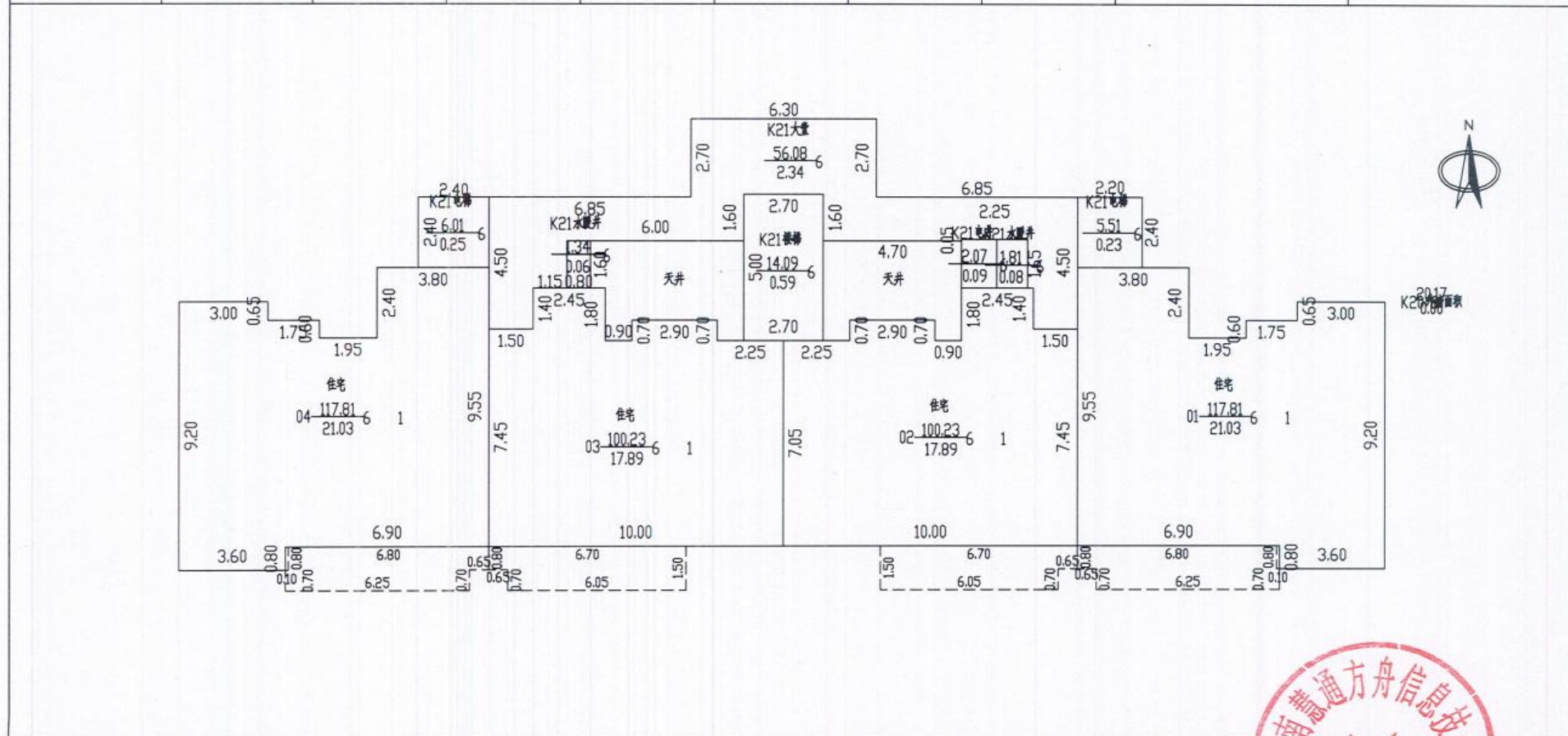
测绘人: 田立霞

校核人: 牛晨辉



南阳市房产分层图

房产坐落	原西环路以东，中州路西南侧、区间路以南区域					建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m²)	358.24
房地号	52-96-3观澜华庭-018-第6幢					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	77.84
总层数	18	地上层数	17	地下层数	1	所在层数	1	产权面积(m²)	436.08



2025年04月01日

比例 1: 200

河南慧通方舟信息技术有限公司

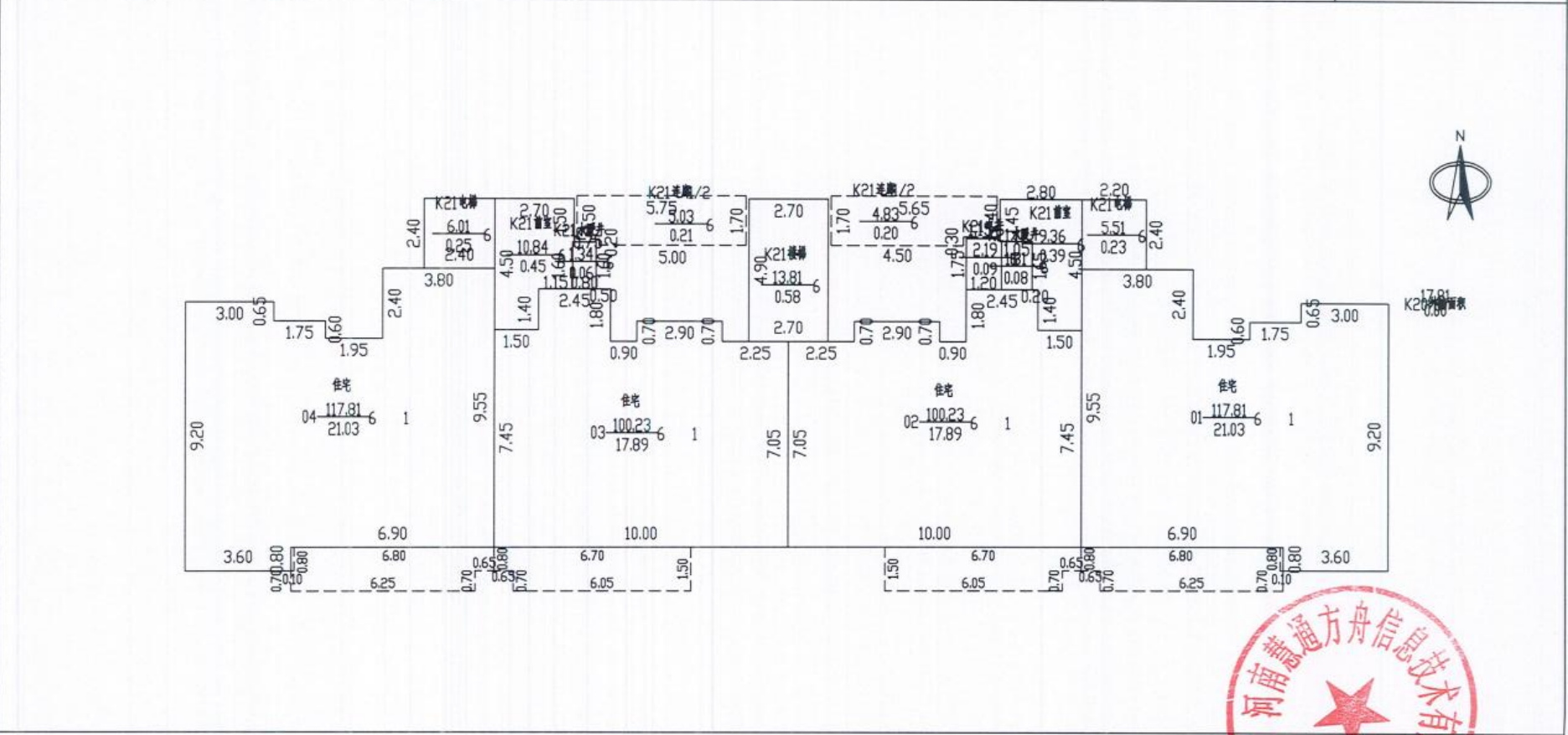
测绘人: 田立霞

校核人: 牛晨辉



南阳市房产分层图

房产坐落	原西环路以东，中州路西南侧、区间路以南区域					建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m²)	5731.84
房地号	52-96-3观澜华庭-018-第6幢					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	1245.44
总层数	18	地上层数	17	地下层数	1	所在层数	2至17	产权面积(m²)	6977.28



2025年04月01日

比例 1: 200

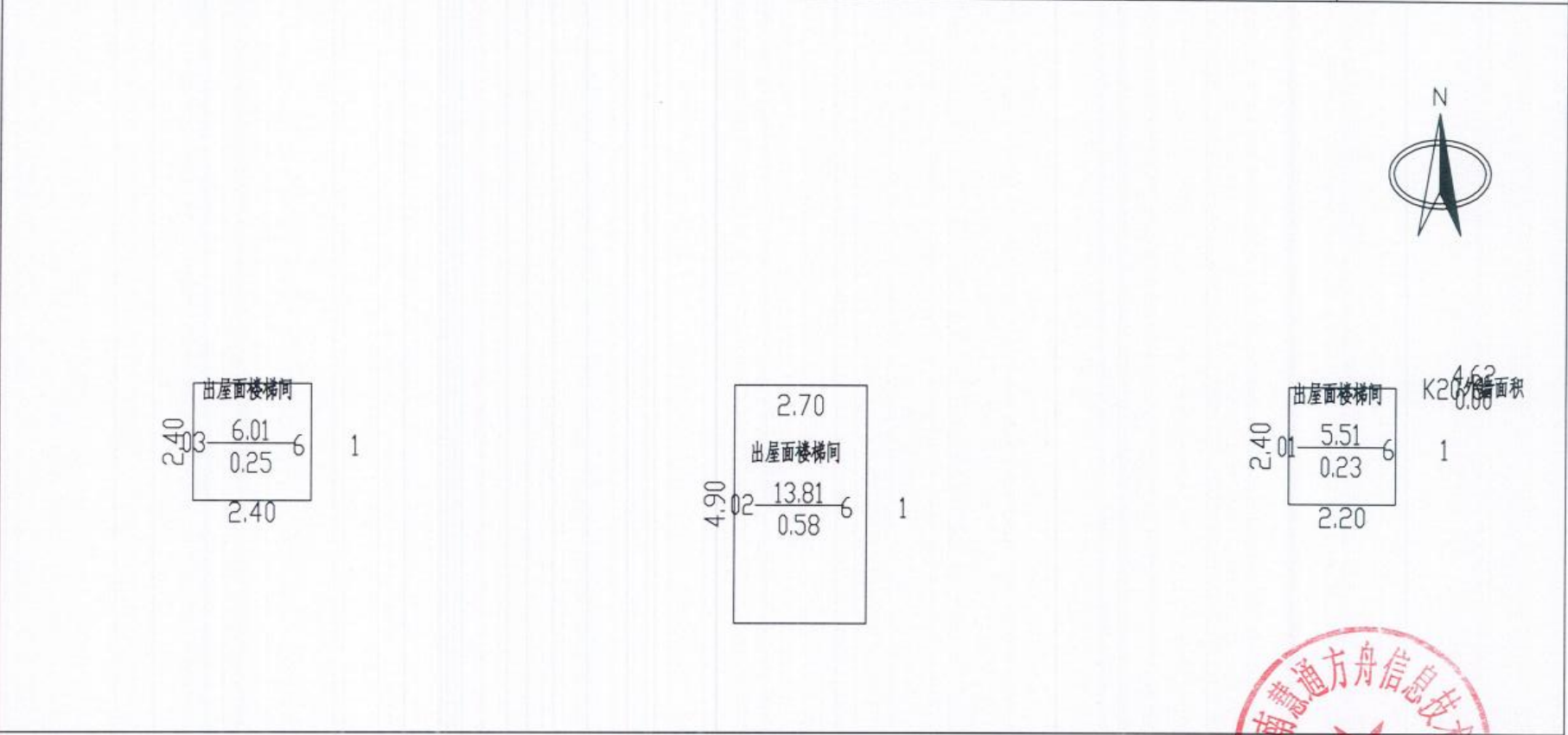
河南慧通方舟信息技术有限公司

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，中州路西南侧、区间路以南区域					建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m²)	24.27
房地号	52-96-3观澜华庭-018-第6幢					建成年份	2025	共有分摊面积(m²)	1.06
总层数	18	地上层数	17	地下层数	1	所在层数	出屋面层	产权面积(m²)	25.33



2025年04月01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