

南阳市房产面积实测绘报告书

测绘单位自编号: HTX/CF20230412-6

测绘类型: 房屋面积实测绘

房屋坐落: 宛城区张衡路以南、孔明路以东

测绘单位: 河南恒泰祥房地产评估测量有限公司

建设单位: 南阳市华盛置业有限公司

测绘幢号: 宛城区仲景街道办事处泥营社区

滨河花园城中村改造项目第6幢

河南恒泰祥房地产评估测量有限公司

2025年7月24日

目 录

- 1、测绘单位营业执照、资质证书，咨询电话
- 2、委托方验收结论
- 3、房屋状况表
- 4、幢分摊说明书
- 5、面积计算书
- 6、房屋共用部位设计说明表
- 7、房产分层图



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码
914113037794452560

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 河南恒泰祥房地产评估测量有限公司 注册资本 壹佰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股) 成立日期 2005年08月29日

法定代表人 李英红 住所 南阳市文化路76号

经营范围 一般项目：资产评估；房地产评估；土地调查评估服务；房地产咨询；房地产经纪；房屋拆迁服务；价格鉴证评估；不动产登记代理服务；机动车鉴定评估；市场营销策划；森林经营和管护；生态资源监测（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）许可项目：测绘服务（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）

登记机关 

2023 年 07 月 12 日

扫描二维码

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: 工程测量、界线与不动产测绘。***

单位名称: 河南恒泰祥房地产评估测量有限公司

注册地址: 河南省南阳市文化路76号

法定代表人: 李英红

证书编号: 乙测资字41508316

有效期至: 2027年7月26日

发证机关(印章) 

2022年7月27日

扫描二维码

No. 032312

中华人民共和国自然资源部监制

联系电话: 18637756022 0377-63176026

建设单位验收结论

我方已按照《房产测量规范》《关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知》（建住房〔2002〕74号）、《河南省建设项目联合测绘技术导则（试行）》相关规定，组织我方项目负责人涂楷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：符合现状，数据符合

验收人：涂楷

验收日期：2025年7月24日

南阳市华盛置业有限公司



房屋状况表

房屋坐落		宛城区张衡路以南、孔明路以东			测绘幢号		54-108-2 宛城区仲景街道办事处泥营社区滨河花园城中村改造项目 042 第 6 幢			建成年份		2023	
建设单位 (产权人)		南阳市华盛置业有限公司		总层数	19	地上层数	16	总建筑面积	7625.27	套内面积		5992.87	
						地下层数	3			分摊面积		1632.40	
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	墙体所在层	东	南	西	北		
	报警阀间	钢混	-3, -2	37.92		2	-3, -2	共	共	共	共		
	车库	钢混	-3, -2	735.21		4	-3, -2	共	共	共	共		
	出屋面梯间	钢混	出屋面层	35.47		1	出屋面层	共	共	共	共		
	非机动车库	钢混	-1	443.55		1	-1	共	共	共	共		
	风井	钢混	1	8.54		4	1	共	共	共	共		
	配电间	钢混	-2	28.44		2	-2	共	共	共	共		
	热表间	钢混	-3	16.30		1	-3	共	共	共	共		
	住宅	钢混	1~16	6319.84	30		1~16	共	共	共	共		
备注		宛城区房产评估中心											

测绘人：吴舒雅

校核人：叶明旭

日期：2025 年 7 月 24 日



幢分摊说明书

房屋坐落	宛城区张衡路以南、孔明路以东				
测绘幢号	54-108-2 宛城区仲景街道办事处泥营社区滨河花园城中村改造项目 042 第 6 幢				
幢套内面积	5992.87	房屋共用面积	1632.40	房屋总建筑面积	7625.27
注：幢套内面积为分摊计算前各功能区面积之和，幢共用面积为分摊计算前各共用区面积之和，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	101~104		8.260	风井	
功能区 2	1601、1-101~1-1602		5111.210	住宅功能区、出屋面层	
功能区 3	-301~-101		873.398	地下非机动车库、车库、配电间、热表间	
共用区划分					
共用区名称	共用区户室		共用区面积	参与下级分摊面积	
K21 分摊	地上外半墙		204.840	204.840	
K22 分摊	地上核心筒		1039.911	1074.112	
K23 分摊	地下外半墙		43.113	43.113	
K24 分摊	地下核心筒		344.911	357.119	
注：1、参与下级分摊面积=共用区面积+从上级分摊得到的面积 2、墙体厚度说明：-1~-3 层外墙结构厚度为 250mm；1~16 层外墙结构厚度为 200mm，保温层厚度为 30mm。					
分摊关系制定					
共用区名称	参摊区域			参摊区域面积	
K21 分摊	K22、功能区 1~2			6158.990	
K22 分摊	功能区 2			5111.210	
K23 分摊	K24、功能区 3			1218.310	
K24 分摊	功能区 3			873.398	
注：参摊区域面积=共用区的参摊区域内各功能区面积与共用区面积之和					
分摊系数					
共用区名称	K 系数值	K 系数计算公式			
K21 分摊	0.0332587	$204.840 / 6158.990$			
K22 分摊	0.2101482	$1074.112 / 5111.210$			
K23 分摊	0.0353056	$41.851 / 1185.390$			
K24 分摊	0.4248641	$357.089 / 840.478$			
注：共用区 K 系数值=共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	宛城区张衡路以南、孔明路以东				
测绘幢号	54-108-2 宛城区仲景街道办事处泥营社区滨河花园城中村改造项目 042 第 6 幢				
房屋套内面积	5992.87	房屋分摊面积	1632.40	房屋总建筑面积	7625.27
注：房屋套内建筑面积为分摊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			分摊系数值		
K1+K21 分摊			0.033259		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积	
101	1.3000*1.1000	1.430	0.048	1.48	
102	1.3000*1.1000	1.430	0.048	1.48	
103	3.0000*0.9000	2.700	0.090	2.79	
104	3.0000*0.9000	2.700	0.090	2.79	
合计		8.260	0.276	8.54	
功能区 2					
分摊系数计算式			分摊系数值		
K1+K21+K22 分摊			0.243407		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积	
1601	2.7000*6.3000+2.4000*4.8000	28.530	6.944	35.47	
1-1-01	3.800*12.800+15.300*6.300+1.800*1.800+2.500*6.300+12.800*10.100+1.800*1.800+(3.600*1.500)*0.5+(6.400*1.800)*0.5+(3.200*1.800)*0.5+(3.400*1.800)*0.5+(3.600*1.500)*0.5+(3.200*1.800)*0.5	316.520	77.043	393.56	

[illegible]

1-11-01	$15.3000 \times 6.3000 + 3.8000 \times 12.8000 + (11.6000 \times 1.8000) \times 0.5 + (3.6000 \times 1.5000) \times 0.5$	158.170	38.500	196.67
1-11-02	$15.3000 \times 6.3000 + 3.8000 \times 12.8000 + (11.6000 \times 1.8000) \times 0.5 + (3.6000 \times 1.5000) \times 0.5$	158.170	38.500	196.67
1-12-01	$15.3000 \times 6.3000 + 3.8000 \times 12.8000 + (11.6000 \times 1.8000) \times 0.5 + (3.6000 \times 1.5000) \times 0.5$	158.170	38.500	196.67
1-12-02	$15.3000 \times 6.3000 + 3.8000 \times 12.8000 + (11.6000 \times 1.8000) \times 0.5 + (3.6000 \times 1.5000) \times 0.5$	158.170	38.500	196.67
1-13-01	$15.3000 \times 6.3000 + 3.8000 \times 12.8000 + (11.6000 \times 1.8000) \times 0.5 + (3.6000 \times 1.5000) \times 0.5$	158.170	38.500	196.67
1-13-02	$15.3000 \times 6.3000 + 3.8000 \times 12.8000 + (11.6000 \times 1.8000) \times 0.5 + (3.6000 \times 1.5000) \times 0.5$	158.170	38.500	196.67
1-14-01	$15.3000 \times 6.3000 + 3.8000 \times 12.8000 + (11.6000 \times 1.8000) \times 0.5 + (3.6000 \times 1.5000) \times 0.5$	158.170	38.500	196.67
1-14-02	$15.3000 \times 6.3000 + 3.8000 \times 12.8000 + (11.6000 \times 1.8000) \times 0.5 + (3.6000 \times 1.5000) \times 0.5$	158.170	38.500	196.67
1-15-01	$15.3000 \times 6.3000 + 3.8000 \times 12.8000 + (11.6000 \times 1.8000) \times 0.5 + (3.6000 \times 1.5000) \times 0.5$	158.170	38.500	196.67
1-15-02	$15.3000 \times 6.3000 + 3.8000 \times 12.8000 + (11.6000 \times 1.8000) \times 0.5 + (3.6000 \times 1.5000) \times 0.5$	158.170	38.500	196.67
1-16-01	$15.3000 \times 6.3000 + 3.8000 \times 12.8000 + 11.6000 \times 1.8000 + (3.6000 \times 1.5000) \times 0.5$	168.610	41.041	209.65
1-16-02	$15.3000 \times 6.3000 + 3.8000 \times 12.8000 + 11.6000 \times 1.8000 + (3.6000 \times 1.5000) \times 0.5$	168.610	41.041	209.65
合计		5111.210	1244.112	6355.31
功能区 3				
分摊系数计算式		分摊系数值		
K1+K25+K26 分摊		0.444272		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
-301	$15.250 \times 4.475 + 14.425 \times 1.800 + 11.925 \times 3.775 + 0.825 \times 1.300$	140.298	62.331	202.63
-302	$10.0500 \times 5.2000 + 6.3000 \times 0.6750 + 2.5000 \times 3.7500 + 1.3000 \times 4.5750 + 2.3000 \times 6.2750 + 6.2750 \times 4.5750 + 2.5000 \times 6.2750$	130.663	58.050	188.71
-303	$3.8000 \times 2.3000 + 3.7750 \times 0.6750$	11.288	5.015	16.30
-304	5.200×2.525	13.130	5.833	18.96

-201	$10.050 \times 7.075 + 1.200 \times 5.575 + 1.000 \times 1.800 + 5.975 \times 4.475 + 1.100 \times 1.800 + 4.050 \times 1.800 + 2.375 \times 0.025$	115.661	51.385	167.05
-202	$7.750 \times 10.050 + 5.575 \times 1.925 + 0.025 \times 2.275 + 1.800 \times 5.575 + 5.300 \times 4.475$	122.429	54.392	176.82
-203	2.2000×4.4750	9.845	4.374	14.22
-204	2.2000×4.4750	9.845	4.374	14.22
-205	2.525×5.200	13.130	5.833	18.96
-101	$1.8500 \times 12.6500 + 2.4750 \times 11.9250 + 1.3000 \times 12.7500 + 4.8250 \times 15.2500 + 18.0 \times 1.4500 + 4.4750 \times 15.2500 + 1.8000 \times 14.4250 + 1.3000 \times 12.7500 + 11.9250 \times 1.6000 + 0.8750 \times 9.2250$	307.109	136.440	443.55
合计		873.398	027	1461.42



房屋共用部位设计说明表

房屋坐落：宛城区张衡路以南、孔明路以东宛城区仲景街道办事处泥营社区滨河花园城中村改造项目第6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
前室1~2, 电梯1~2, 步梯1, 电井1, 水暖井	1~16	住宅
前室1~2, 电梯1~2, 步梯1, 电井1, 水暖井, 风井2~4, 风井6	-3~-1	-3~-1
风机房3	-3~-2	
风井7	-2~-1	
风机房1~2、风机房4	-2	
坡道	-1	
外墙设计厚度说明：-1~-3层外墙结构厚度为250mm；1~16层外墙结构厚度为200mm，保温层30mm。 阳台封闭情况说明：16层南阳台封闭、其余阳台不封闭。		
备注：		

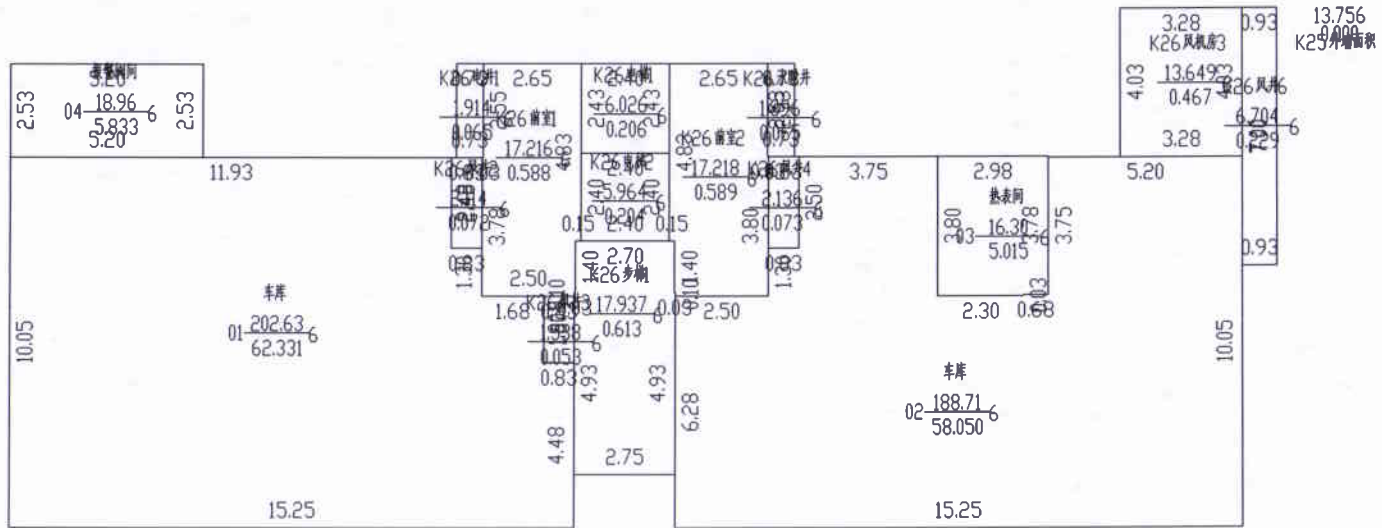
建设单位：南阳市华盛置业有限公司

设计单位：河南省城乡建筑设计院有限公司

经办人签字：张彬

南阳市房产分层图

房产坐落	宛城区张衡路以南、孔明路以东第6幢					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	295.379
房地号	54-108-2宛城区仲景街道办事处泥营社区滨河花园城中村改造项目-042-第6幢					建成年份	2023	共有分摊面积(m²)	131.229
总层数	19	地上层数	16	地下层数	3	所在层数	-3	产权面积(m²)	426.60



2025年07月24日

比例 1: 200

河南恒泰祥房地产评估测量有限公司

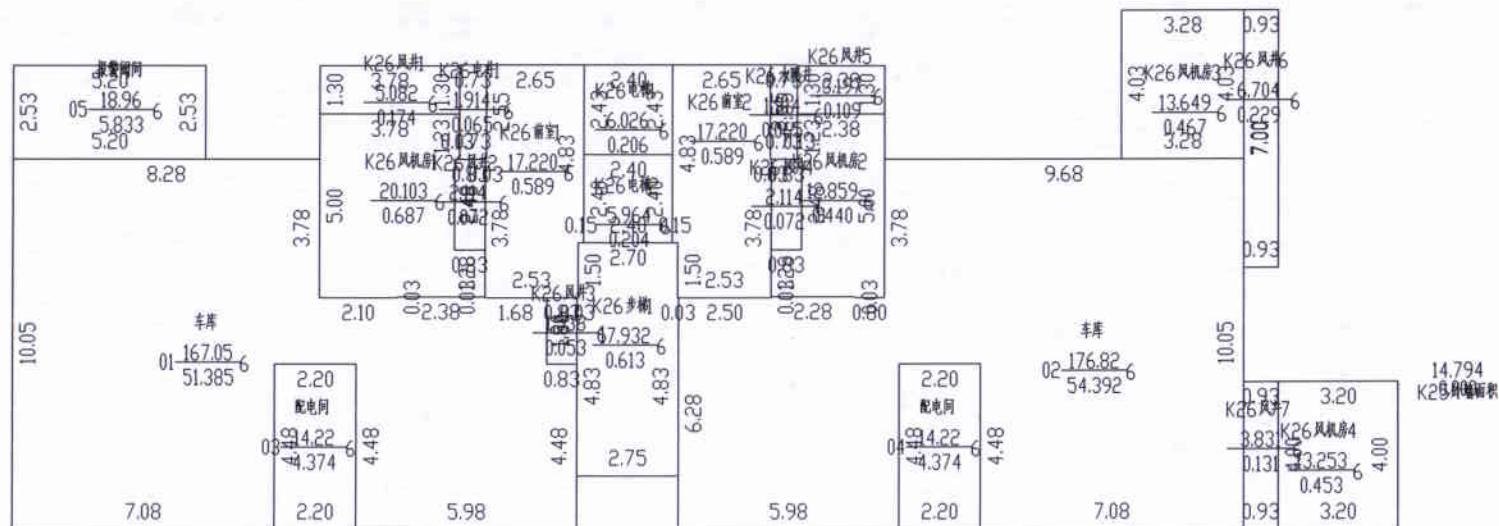
测绘人：吴舒雅

校核人：叶明旭



南阳市房产分层图

房产坐落	宛城区张衡路以南、孔明路以东第6幢					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	270.910
房地号	54-108-2宛城区仲景街道办事处泥营社区滨河花园城中村改造项目-042-第6幢					建成年份	2023	共有分摊面积(m²)	120.358
总层数	19	地上层数	16	地下层数	3	所在层数	-2	产权面积(m²)	391.27



2025年07月24日

比例 1: 200

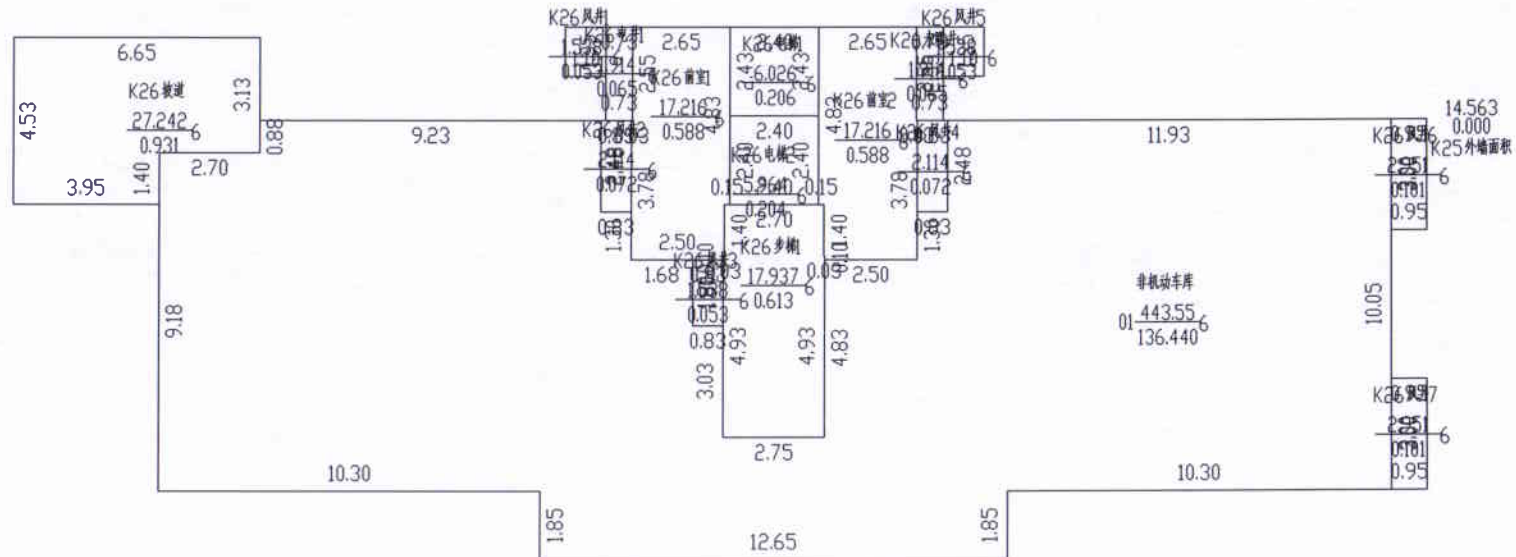
河南恒泰祥房地产评估测量有限公司

测绘人：吴舒雅

校核人：叶明旭

南阳市房产分层图

房产坐落	宛城区张衡路以南、孔明路以东第6幢					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	307.109
房地号	54-108-2宛城区仲景街道办事处泥营社区滨河花园城中村改造项目-042-第6幢					建成年份	2023	共有分摊面积(m²)	136.440
总层数	19	地上层数	16	地下层数	3	所在层数	-1	产权面积(m²)	443.55



2025年07月24日

比例 1: 200

河南恒泰祥房地产评估测量有限公司

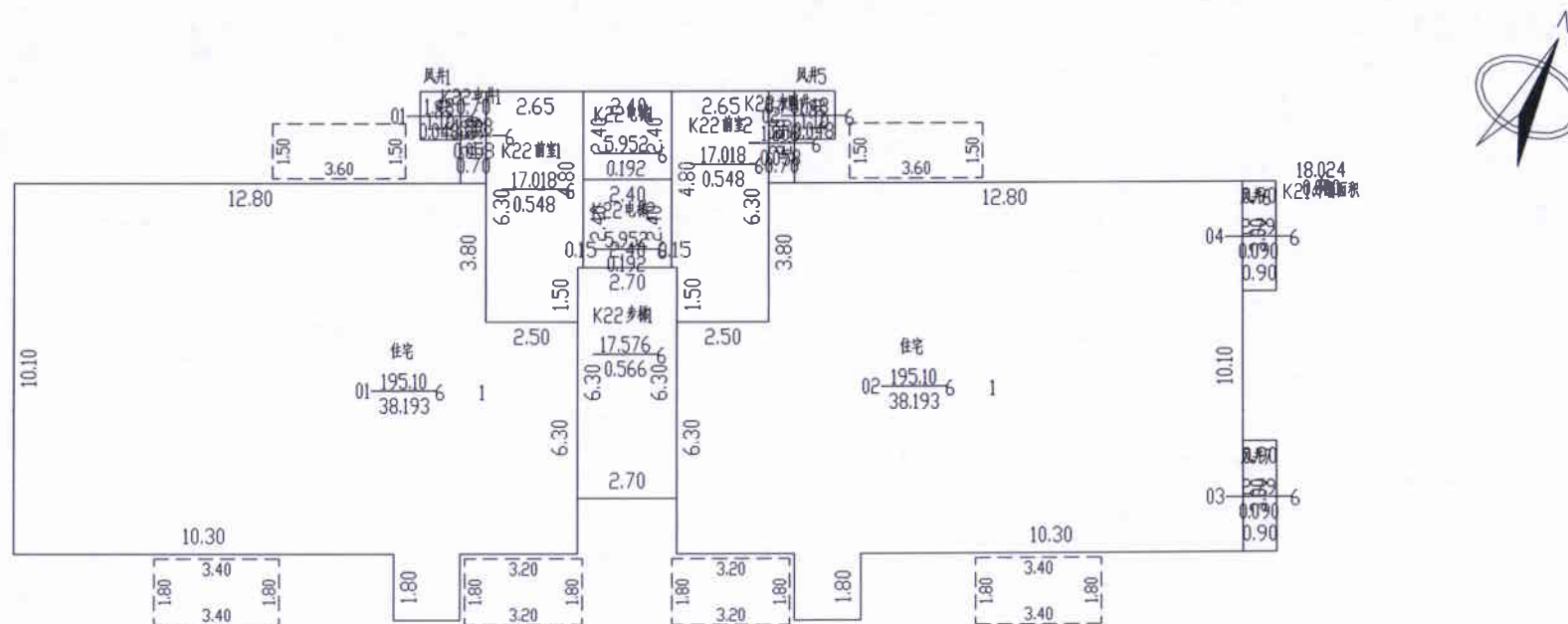
测绘人：吴舒雅

校核人：叶明旭



南阳市房产分层图

房产坐落	宛城区张衡路以南、孔明路以东第6幢					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	322.080
房地号	54-108-2宛城区仲景街道办事处泥营社区滨河花园城中村改造项目-042-第6幢					建成年份	2023	共有分摊面积(m²)	76.662
总层数	19	地上层数	16	地下层数	3	所在层数	1	产权面积(m²)	398.74



2025年07月24日

比例 1: 200

河南恒泰祥房地产评估测量有限公司

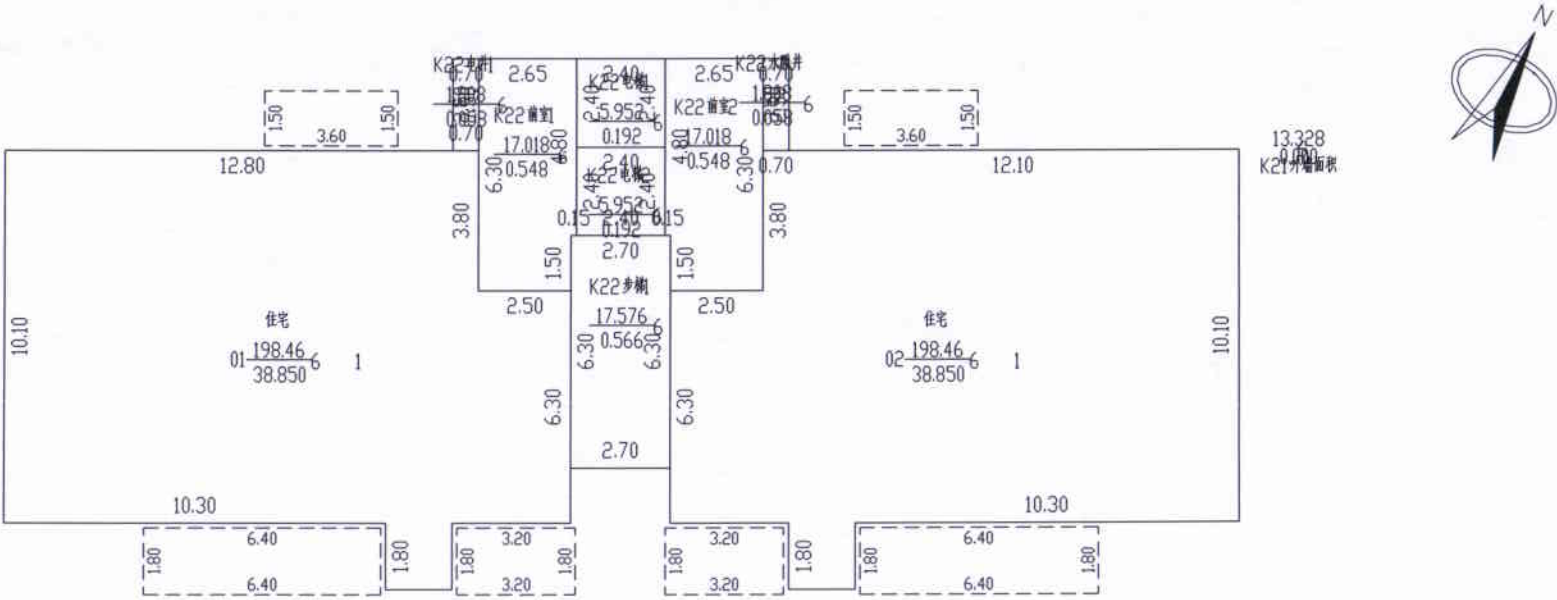
测绘人：吴舒雅

校核人：叶明旭



南阳市房产分层图

房产坐落	宛城区张衡路以南、孔明路以东第6幢					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	319.220
房地号	54-108-2宛城区仲景街道办事处泥营社区滨河花园城中村改造项目-042-第6幢					建成年份	2023	共有分摊面积(m²)	77.700
总层数	19	地上层数	16	地下层数	3	所在层数	2	产权面积(m²)	396.92



2025年07月24日

比例 1: 200

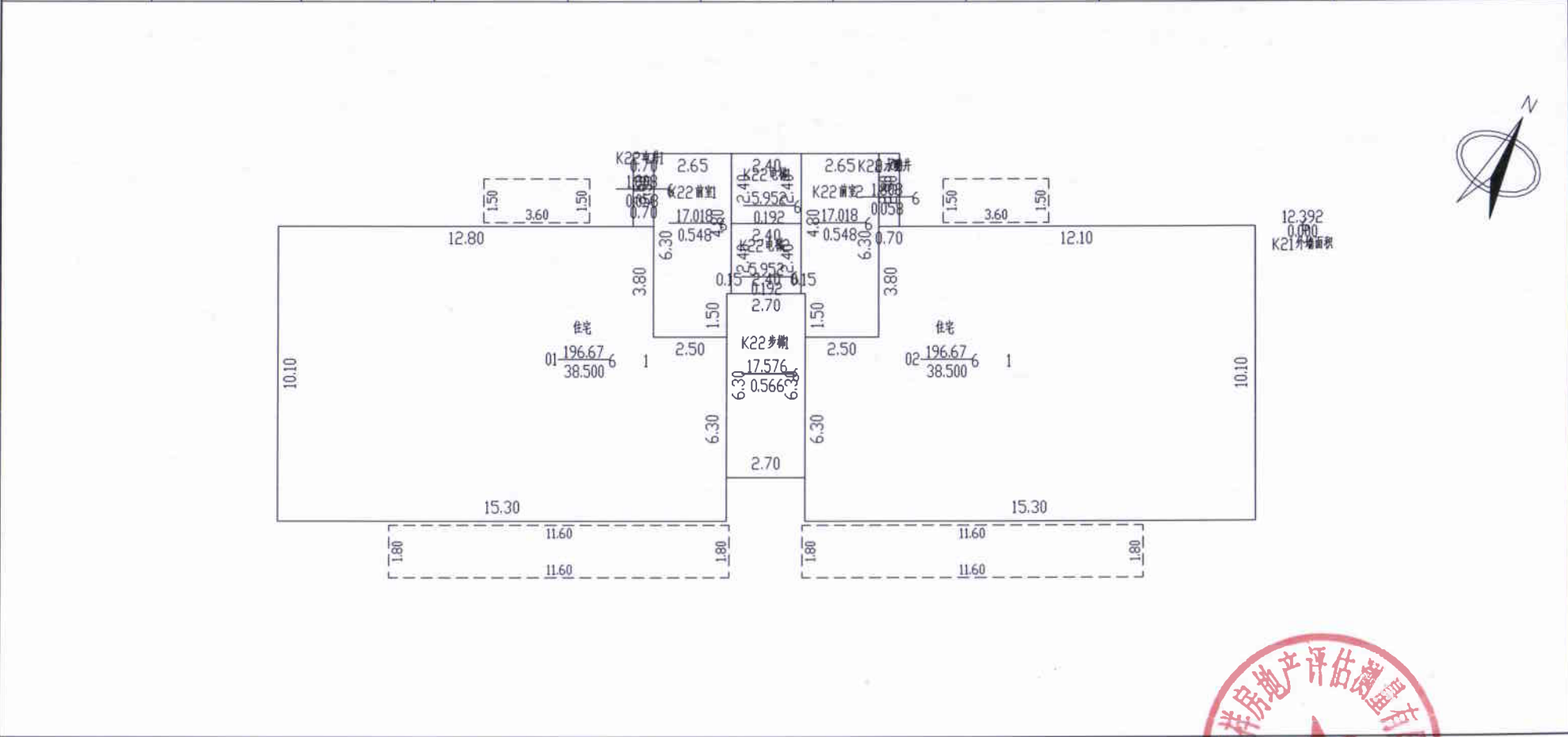
河南恒泰祥房地产评估测量有限公司

测绘人: 吴舒雅

校核人: 叶明旭

南阳市房产分层图

房产坐落	宛城区张衡路以南、孔明路以东第6幢					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	316.340
房地号	54-108-2宛城区仲景街道办事处泥营社区滨河花园城中村改造项目-042-第6幢					建成年份	2023	共有分摊面积(m²)	77.000
总层数	19	地上层数	16	地下层数	3	所在层数	3~15	产权面积(m²)	393.34



2025年07月24日

比例 1: 200

河南恒泰祥房地产评估测量有限公司

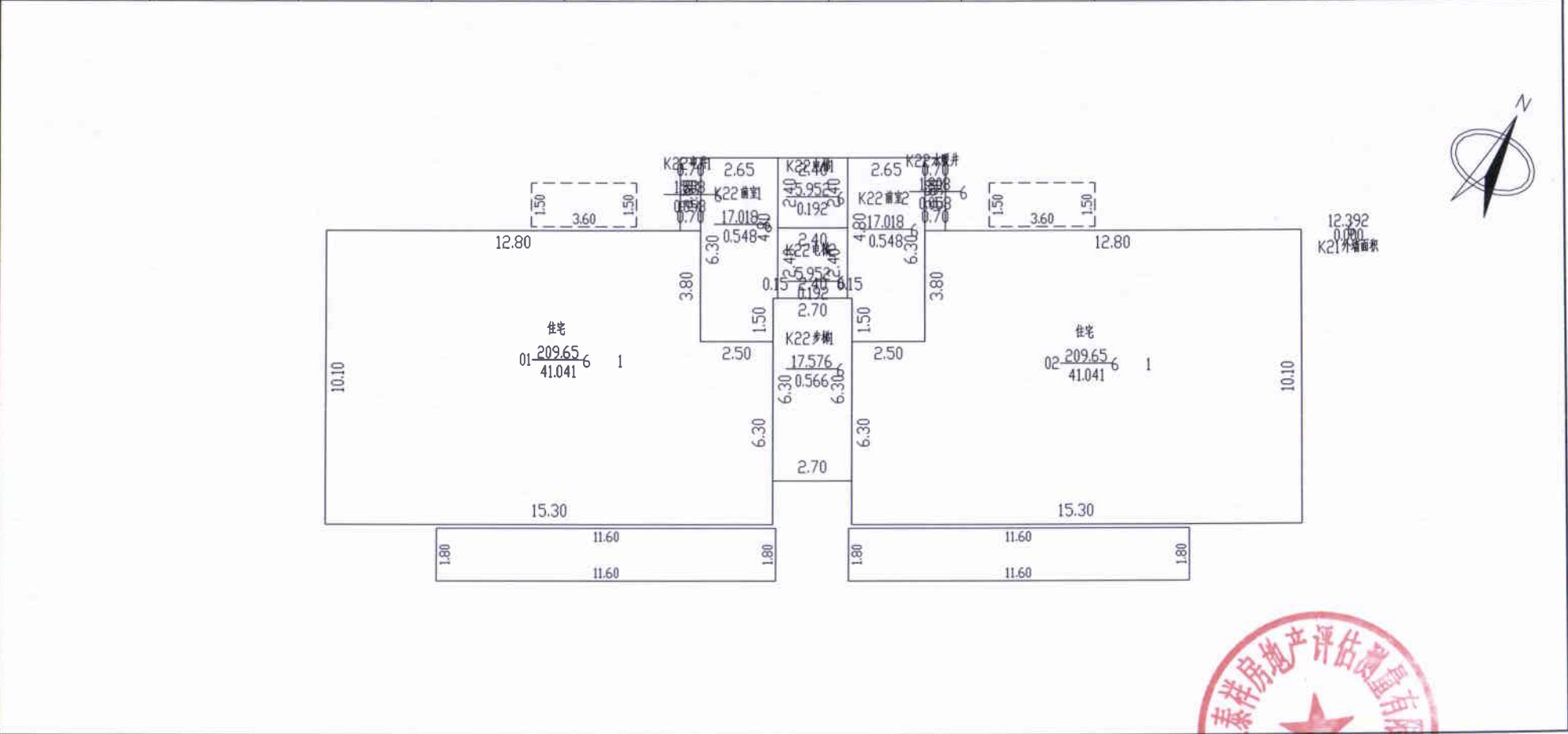
测绘人: 吴舒雅

校核人: 叶明旭



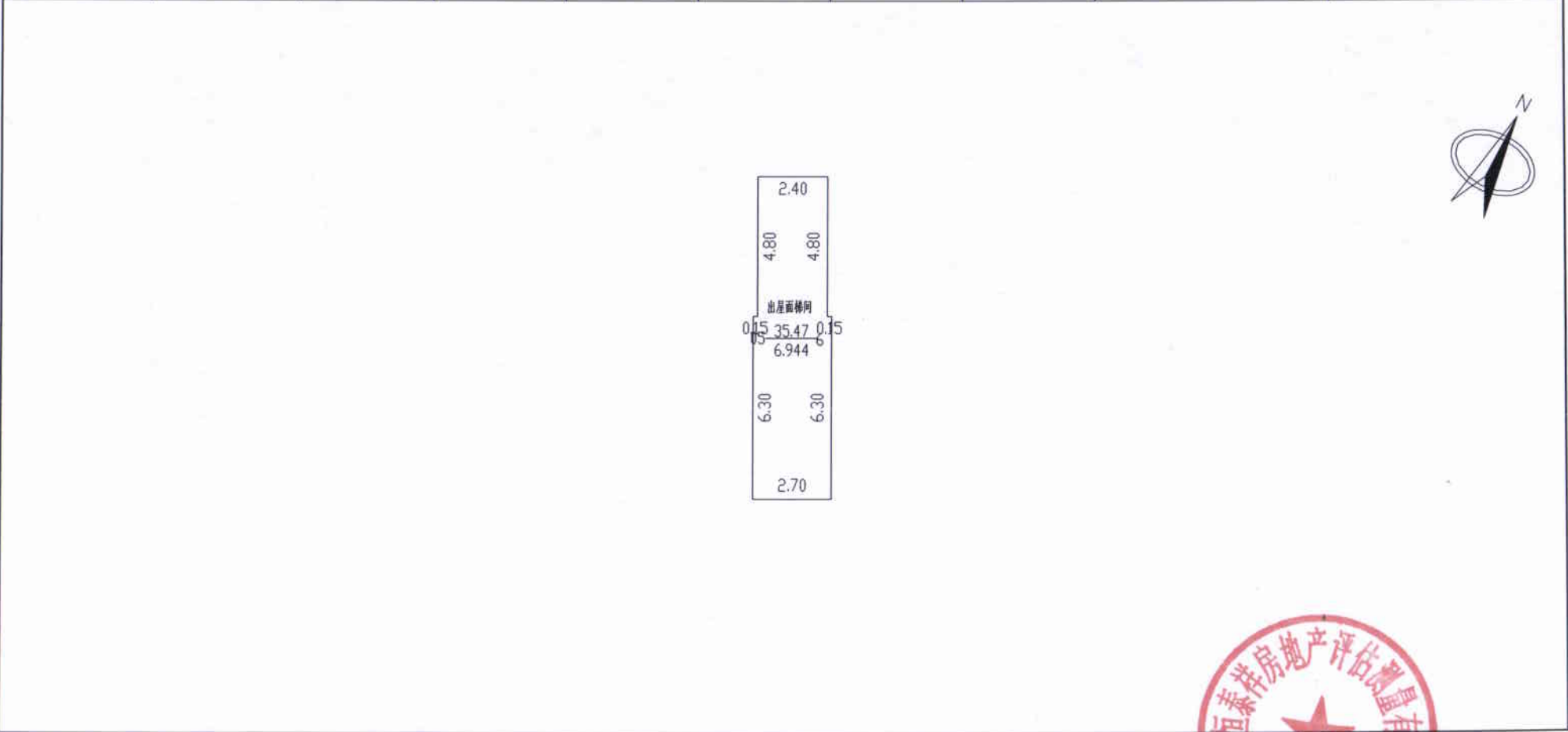
南阳市房产分层图

房产坐落	宛城区张衡路以南、孔明路以东第6幢					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	337.220
房地号	54-108-2宛城区仲景街道办事处泥营社区滨河花园城中村改造项目-042-第6幢					建成年份	2023	共有分摊面积(m²)	82.082
总层数	19	地上层数	16	地下层数	3	所在层数	16	产权面积(m²)	419.30



南阳市房产分层图

房产坐落	宛城区张衡路以南、孔明路以东第6幢					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	28.530
房地号	54-108-2宛城区仲景街道办事处泥营社区滨河花园城中村改造项目-042-第6幢					建成年份	2023	共有分摊面积(m²)	6.944
总层数	19	地上层数	16	地下层数	3	所在层数	出屋面层	产权面积(m²)	35.47



2025年07月24日

比例 1: 200

河南恒泰祥房地产评估测量有限公司

测绘人：吴舒雅

校核人：叶明旭

