

南阳市房产面积测绘报告书

测绘单位自编号: XGN20250727

测 绘 类 型: 房屋面积实测绘

房 屋 坐 落: 建设中路 176 号

测 绘 单 位: 河南省新概念勘测规划有限公司

建 设 单 位: 南阳肉类联合加工厂

测 绘 幢 号: 南阳肉类联合加工厂-1#商住楼

(测绘单位盖章)

2025 年 07 月 27 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



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410728689704779F

(1-2)

名称 河南省新概念勘测规划有限公司

类型 有限责任公司(自然人独资)

住所 长垣县长城大道北蒲西街东

法定代表人 随银坡

注册资本 贰佰万圆整

成立日期 2009年05月12日

营业期限 长期

经营范围 城乡规划、土地规划、摄影测量与遥感、工程测量；市政工程、水利工程、建筑工程、线路工程、竣工工程、地图编制、大地测量与数据处理、地籍测绘、房产测绘、地理信息系统工程、建筑设计、道路设计、建设技术服务；档案数字化处理；计算机软件开发；计算机系统服务。(涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营)

(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)

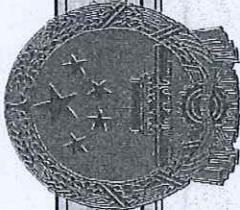


登记机关



2018年 06 月05 日

测绘单位房产测绘资质证书

	
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:	河南省新概念勘测规划有限公司
注册地址:	长垣县长城大道北蒲西街东
法定代表人:	随银坡
证书编号:	乙测资字41501854
有效期至:	2026年12月8日
	
	
发证机关(印章)	

中华人民共和国自然资源部监制

No. 005207

河南省新概念勘测规划有限公司
咨询电话: 15093024771

建设单位验收结论

我方本项目负责人 宋东洋 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：宋东洋

验收日期：2025年7月27日

建设单位：（盖章）



幢分摊说明书

房屋坐落	建设中路176号				
测绘幢号	1#商住楼				
幢套内面积	4656.87m²	幢共用面积	494.63m²	幢建筑面积	5151.5m²
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	101-102、106-118		671.68	商业功能区	
功能区 2	1单元201-601、202-602、2单元201-601、202-602、3单元201-601、202-602、4单元201-601、202-602、		3943.71	住宅功能区	
功能区 3	119		41.44	消防通道功能区	
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	
外墙分摊	1-6层半外墙		139.261	143.244	
K21分摊	1至6层楼梯		351.366	361.416	
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：1-6层外墙厚度为240mm、抹灰厚度为20mm。					
分摊关系制定					
共用区名称	参摊区域			参摊区域面积	
外墙分摊	功能区 1、功能区2、功能区3、k21分摊			5008.185	
K21分摊	功能区2			3943.705	
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			
外墙分摊	0.0286020	$KB1 = \frac{143.244}{\text{所有分摊KB1的套内面积 } 5008.185} = 0.0286020$			
K21分摊	0.0916438	$K21 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积 } 361.4160 + 0.0000}{\text{套内面积 } 3943.7050} = 0.0916438$			
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		建设中路 176 号			
测绘幢号		1#商住楼			
房屋套内 面积	4656.87 m²	房屋分摊面积	494.63 m²	房屋总建筑面积	5151.5 m²
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				分摊分摊系数值	
外墙分摊系数				0.0286020	
室号	计算式		套内面积	分摊面积	建筑面积
101	11.200*3.300		36.96	1.06	38.02
102	11.200*5.700+8.900*5.100+6.100*6.500		148.88	4.26	153.14
106	11.200*3.700		41.44	1.19	42.63
107	11.200*2.700+1.200*5.100		36.36	1.04	37.4
108	11.200*2.700+1.200*5.100		36.36	1.04	37.4
109	11.200*3.700		41.44	1.19	42.63
110	11.200*3.700		41.44	1.19	42.63
111	11.200*2.800+1.100*5.100		36.97	1.06	38.03
112	11.200*1.800+1.300*5.100		26.79	0.77	27.56
113	11.200*3.900		43.68	1.25	44.93
114	11.200*3.300		36.96	1.06	38.02
115	11.200*3.100		34.72	0.99	35.71
116	11.200*3.900		43.68	1.25	44.93
117	11.200*1.800+1.300*5.100		26.79	0.77	27.56
118	3.000*11.200+1.100*5.100		39.21	1.12	40.33
功能区 2					
分摊系数计算式				分摊分摊系数值	
外墙分摊系数+k1 分摊系数				0.1202458	
室号	计算式		套内面积	分摊面积	建筑面积
1 单元 201	11.200*6.700+1.100*5.100+0.750*1.500+(6.210*1.500)*0.5+0.5*0.083*51.355*51.355-0.5*4.241*51.312)*0.5		89.35	10.74	100.09

1 单元 202	$10.100*5.100+6.100*8.800+(6.350*1.500)*0.5+0.750*1.500+0.5*0.145*51.355*51.355-0.5*7.436*51.220)*0.5$	116.43	14	130.43
2 单元 201	$11.200*9.000+1.300*5.100+0.5*0.139*51.355*51.355-0.5*7.136*51.231)*0.5+(6.580*1.500)*0.5+0.750*1.500$	118.6	14.26	132.86
2 单元 202	$7.600*5.100+6.100*6.500+0.5*0.082*48.940*48.940-0.5*3.991*48.899)*0.5+(6.010*1.500)*0.5+0.750*1.500$	86.78	10.44	97.22
3 单元 201	$5.100*7.600+6.400*6.100+0.5*0.149*27.218*27.218-0.5*4.041*27.143)*0.5+(5.910*1.500)*0.5+0.750*1.500$	86.18	10.36	96.54
3 单元 202	$5.100*7.600+6.400*6.100+0.5*0.149*27.218*27.218-0.5*4.041*27.143)*0.5+(5.780*1.500)*0.5+0.750*1.500$	86.02	10.35	96.37
4 单元 201	$5.100*7.600+6.500*6.100+0.5*0.083*48.940*48.940-0.5*4.041*48.898)*0.5+(5.880*1.500)*0.5+0.750*1.500$	86.69	10.42	97.11
4 单元 202	$10.300*5.100+9.000*6.100+0.5*0.139*51.355*51.355-0.5*7.136*51.231)*0.5+(6.710*1.500)*0.5+0.750*1.500$	118.7	14.27	132.97
1 单元 301	$11.200*6.700+1.100*5.100+0.750*1.500+(6.210*1.500)*0.5+0.5*0.083*51.355*51.355-0.5*4.241*51.312)*0.5$	89.35	10.74	100.09
1 单元 302	$10.100*5.100+6.100*8.800+(6.350*1.500)*0.5+0.750*1.500+0.5*0.145*51.355*51.355-0.5*7.436*51.220)*0.5$	116.43	14	130.43
2 单元 301	$11.200*9.000+1.300*5.100+0.5*0.139*51.355*51.355-0.5*7.136*51.231)*0.5+(6.580*1.500)*0.5+0.750*1.500$	118.6	14.26	132.86
2 单元 302	$7.600*5.100+6.100*6.500+0.5*0.082*48.940*48.940-0.5*3.991*48.899)*0.5+(6.010*1.500)*0.5+0.750*1.500$	86.78	10.44	97.22
3 单元 301	$5.100*7.600+6.400*6.100+0.5*0.149*27.218*27.218-0.5*4.041*27.143)*0.5+(5.910*1.500)*0.5+0.750*1.500$	86.18	10.36	96.54
3 单元 302	$5.100*7.600+6.400*6.100+0.5*0.149*27.218*27.218-0.5*4.041*27.143)*0.5+(5.780*1.500)*0.5+0.750*1.500$	86.02	10.35	96.37
4 单元 301	$5.100*7.600+6.500*6.100+0.5*0.083*48.940*48.940-0.5*4.041*48.898)*0.5+(5.880*1.500)*0.5+0.750*1.500$	86.69	10.42	97.11
4 单元 302	$10.300*5.100+9.000*6.100+0.5*0.139*51.355*51.355-0.5*7.136*51.231)*0.5+(6.710*1.500)*0.5+0.750*1.500$	118.7	14.27	132.97
1 单元 401	$11.200*6.700+1.100*5.100+0.750*1.500$	89.35	10.74	100.09

	$0+(6.210*1.500)*0.5+0.5*0.083*51.355*51.355-0.5*4.241*51.312)*0.5$			
1 单元 402	$10.100*5.100+6.100*8.800+(6.350*1.500)*0.5+0.750*1.500+0.5*0.145*51.355*51.355-0.5*7.436*51.220)*0.5$	116.43	14	130.43
2 单元 401	$11.200*9.000+1.300*5.100+0.5*0.139*51.355*51.355-0.5*7.136*51.231)*0.5+(6.580*1.500)*0.5+0.750*1.500$	118.6	14.26	132.86
2 单元 402	$7.600*5.100+6.100*6.500+0.5*0.082*48.940*48.940-0.5*3.991*48.899)*0.5+(6.010*1.500)*0.5+0.750*1.500$	86.78	10.44	97.22
3 单元 401	$5.100*7.600+6.400*6.100+0.5*0.149*27.218*27.218-0.5*4.041*27.143)*0.5+(5.910*1.500)*0.5+0.750*1.500$	86.18	10.36	96.54
3 单元 402	$5.100*7.600+6.400*6.100+0.5*0.149*27.218*27.218-0.5*4.041*27.143)*0.5+(5.780*1.500)*0.5+0.750*1.500$	86.02	10.35	96.37
4 单元 401	$5.100*7.600+6.500*6.100+0.5*0.083*48.940*48.940-0.5*4.041*48.898)*0.5+(5.880*1.500)*0.5+0.750*1.500$	86.69	10.42	97.11
4 单元 402	$10.300*5.100+9.000*6.100+0.5*0.139*51.355*51.355-0.5*7.136*51.231)*0.5+(6.710*1.500)*0.5+0.750*1.500$	118.7	14.27	132.97
1 单元 501	$11.200*6.700+1.100*5.100+0.750*1.500+(6.210*1.500)*0.5+0.5*0.083*51.355*51.355-0.5*4.241*51.312)*0.5$	89.35	10.74	100.09
1 单元 502	$10.100*5.100+6.100*8.800+(6.350*1.500)*0.5+0.750*1.500+0.5*0.145*51.355*51.355-0.5*7.436*51.220)*0.5$	116.43	14	130.43
2 单元 501	$11.200*9.000+1.300*5.100+0.5*0.139*51.355*51.355-0.5*7.136*51.231)*0.5+(6.580*1.500)*0.5+0.750*1.500$	118.6	14.26	132.86
2 单元 502	$7.600*5.100+6.100*6.500+0.5*0.082*48.940*48.940-0.5*3.991*48.899)*0.5+(6.010*1.500)*0.5+0.750*1.500$	86.78	10.44	97.22
3 单元 501	$5.100*7.600+6.400*6.100+0.5*0.149*27.218*27.218-0.5*4.041*27.143)*0.5+(5.910*1.500)*0.5+0.750*1.500$	86.18	10.36	96.54
3 单元 502	$5.100*7.600+6.400*6.100+0.5*0.149*27.218*27.218-0.5*4.041*27.143)*0.5+(5.780*1.500)*0.5+0.750*1.500$	86.02	10.35	96.37
4 单元 501	$5.100*7.600+6.500*6.100+0.5*0.083*48.940*48.940-0.5*4.041*48.898)*0.5+(5.880*1.500)*0.5+0.750*1.500$	86.69	10.42	97.11
4 单元 502	$10.300*5.100+9.000*6.100+0.5*0.139*51.355*51.355-0.5*7.136*51.231)*0.5+(6.710*1.500)*0.5+0.750*1.500$	118.7	14.27	132.97

1 单元 601	$11.200*6.700+1.100*5.100+0.750*1.500+(6.210*1.500)*0.5+0.5*0.083*51.355*51.355-0.5*4.241*51.312)*0.5$	89.35	10.74	100.09
1 单元 602	$10.100*5.100+6.100*8.800+(6.350*1.500)*0.5+0.750*1.500+0.5*0.145*51.355*51.355-0.5*7.436*51.220)*0.5$	116.43	14	130.43
2 单元 601	$11.200*9.000+1.300*5.100+0.5*0.139*51.355*51.355-0.5*7.136*51.231)*0.5+(6.580*1.500)*0.5+0.750*1.500$	118.6	14.26	132.86
2 单元 602	$7.600*5.100+6.100*6.500+0.5*0.082*48.940*48.940-0.5*3.991*48.899)*0.5+(6.010*1.500)*0.5+0.750*1.500$	86.78	10.44	97.22
3 单元 601	$5.100*7.600+6.400*6.100+0.5*0.149*27.218*27.218-0.5*4.041*27.143)*0.5+(5.910*1.500)*0.5+0.750*1.500$	86.18	10.36	96.54
3 单元 602	$5.100*7.600+6.400*6.100+0.5*0.149*27.218*27.218-0.5*4.041*27.143)*0.5+(5.780*1.500)*0.5+0.750*1.500$	86.02	10.35	96.37
4 单元 601	$5.100*7.600+6.500*6.100+0.5*0.083*48.940*48.940-0.5*4.041*48.898)*0.5+(5.880*1.500)*0.5+0.750*1.500$	86.69	10.42	97.11
4 单元 602	$10.300*5.100+9.000*6.100+0.5*0.139*51.355*51.355-0.5*7.136*51.231)*0.5+(6.710*1.500)*0.5+0.750*1.500$	118.7	14.27	132.97
功能区 3				
分摊系数计算式			分摊分摊系数值	
外墙分摊系数+k1 分摊系数			0.0286020	
室号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
119	$11.200*3.700$	41.44	1.19	42.63

房屋共用部位设计说明表

房屋坐落：建设中路 176 号		
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
外墙分摊	1-6层半外墙	为本栋楼服务
K21分摊	1-6层步梯	为 2-6 层住宅服务
外墙设计厚度说明：地上外墙结构厚度为 240mm, 抹灰厚度为 20mm		
备注：1、以下内容应表明为多幢或是本幢服务：送风机房、排风机房、配电间、水箱间、排烟机房和排烟井、电梯机房、消防水池和消防水泵房、各类表间、热交换站、消防控制室等。		
2、对于常见的电梯、步梯、走道、前室、大堂、核心筒部位等不用在说明表出现。		

建设单位名称（盖章）：

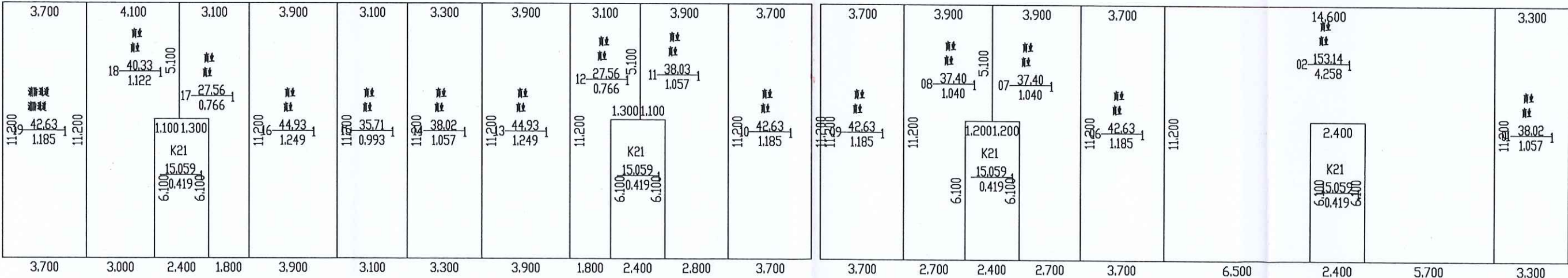
设计单位名称（盖章）：

经办人签字：



南阳市房产分层图

房产坐落	建设中路176号					建筑结构	砖混	套内建筑面积(m²)	713.12
测绘幢号	南阳肉类联合加工厂-1#商住楼					建成年份	2001	共有分摊面积(m²)	20.43
总层数	6	地上层数	6	地下层数	0	所在层数	1层	产权面积(m²)	733.55



2025年7月27日

比例 1: 200

河南省新概念勘测规划有限公司

测绘人: 田进川

校核人: 牛志国



南阳市房产分层图

房产坐落	建设中路176号					建筑结构	砖混	套内建筑面积(m²)	3943.71
测绘幢号	南阳肉类联合加工厂-1#商住楼					建成年份	2001	共有分摊面积(m²)	474.24
总层数	6	地上层数	6	地下层数	0	所在层数	2-6层	产权面积(m²)	4417.95

