

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-2#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) 2024年12月8日	

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）

房屋状况表

房屋坐落	建设中路 176 号				测绘幢号		2#商住楼		建成年份	2001 年		
建设单位 (产权人)	南阳肉类联合加工厂	总层数	6	地上层数	6	总 建 筑 面 积	2670.43 m²	套内面积		2398.44 m²		
				地下层数	0			分摊面积		271.99 m²		
房屋 状 况	房屋规划用途及面积						幢墙体归属					
	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	
	商业	砖混	1	379.08		8	1	共	共	共	共	
	住宅	砖混	2-6	2291.35		20	2-6	共	共	共	共	
备注												



幢分摊说明书

房屋坐落	建设中路176号				
测绘幢号	2#商住楼				
幢套内面积	2398.44m²	幢共用面积	271.99m²	幢建筑面积	2670.43m²
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	101-108		366.24	商业功能区	
功能区2	1单元201-601、202-602、2单元201-601、202-602		2032.21	住宅功能区	
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		75.434	75.434	
K1分摊	出屋面步梯		15.12	15.56	
K21分摊	1-6层步梯		186.686	187.812	
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层及出屋面层外墙厚度为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、k1分摊、k21分摊			2595.01	
K1分摊	功能区1、功能区2			2579.89	
K21分摊	功能区2			2032.21	
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	0.0290689	$KB2 = \frac{KB2}{\text{所有分摊KB2的套内面积}} = \frac{75.434}{2595.010} = 0.0290689$			
K1分摊	0.0060313	$K1 = \frac{\text{一级共有面积(含外墙分摊)} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{15.5600 + 0.0000}{2579.8900} = 0.0060313$			
K21分摊	0.0924176	$K21 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{187.8120 + 0.0000}{2032.2100} = 0.0924176$			
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	2#商住楼				
房屋套内 面积	2398.44 m²	房屋分摊面积	271.99 m²	房屋总建筑面积	2670.43 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+k1 分摊系数				0.0351002	
室号	计算式		套内面积	分摊面积	建筑面积
101	11.200*3.800		42.56	1.49	44.05
102	4.000*4.900+6.300*2.800		37.24	1.31	38.55
103	4.000*4.900+6.300*2.800		37.24	1.31	38.55
104	3.800*11.200		42.56	1.49	44.05
105	3.000*11.200		33.6	1.18	34.78
106	3.900*11.200		43.68	1.53	45.21
107	3.000*4.900+6.300*1.800		26.04	0.91	26.95
108	8.700*11.200+1.200*4.900		103.32	3.62	106.94
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+k21 分摊系数				0.1275178	
室号	计算式		套内面积	分摊面积	建筑面积
1 单元 201	7.800*4.900+6.300*6.600+(1.500*4.280)*0.5+1.500*0.750+(1.500*6.110)*0.5		88.72	11.31	100.03
1 单元 202	6.600*11.200+1.200*4.900+(1.500*4.280)*0.5+(1.500*5.980)*0.5+1.500*0.750		88.62	11.3	99.92
2 单元 201	8.700*11.200+1.200*4.900+(1.500*7.130)*0.5+(1.500*6.280)*0.5+1.500*0.750		114.50	14.6	129.10
2 单元 202	9.900*4.900+8.700*6.300+(1.500*7.130)*0.5+1.500*0.750+(1.500*6.410)*0.5		114.6	14.62	129.22
1 单元 301	7.800*4.900+6.300*6.600+(1.500*4.280)*0.5+1.500*0.750+(1.500*6.110)*0.5		88.72	11.31	100.03
1 单元 302	6.600*11.200+1.200*4.900		88.62	11.3	99.92

	$+(1.500 \times 4.280) \times 0.5 + (1.500 \times 5.980) \times 0.5 + 1.500 \times 0.750$			
2 单元 301	$8.700 \times 11.200 + 1.200 \times 4.900 + (1.500 \times 7.130) \times 0.5 + (1.500 \times 6.280) \times 0.5 + 1.500 \times 0.750$	114.50	14.6	129.10
2 单元 302	$9.900 \times 4.900 + 8.700 \times 6.300 + (1.500 \times 7.130) \times 0.5 + 1.500 \times 0.750 + (1.500 \times 6.410) \times 0.5$	114.6	14.62	129.22
1 单元 401	$7.800 \times 4.900 + 6.300 \times 6.600 + (1.500 \times 4.280) \times 0.5 + 1.500 \times 0.750 + (1.500 \times 6.110) \times 0.5$	88.72	11.31	100.03
1 单元 402	$6.600 \times 11.200 + 1.200 \times 4.900 + (1.500 \times 4.280) \times 0.5 + (1.500 \times 5.980) \times 0.5 + 1.500 \times 0.750$	88.62	11.3	99.92
2 单元 401	$8.700 \times 11.200 + 1.200 \times 4.900 + (1.500 \times 7.130) \times 0.5 + (1.500 \times 6.280) \times 0.5 + 1.500 \times 0.750$	114.50	14.6	129.10
2 单元 402	$9.900 \times 4.900 + 8.700 \times 6.300 + (1.500 \times 7.130) \times 0.5 + 1.500 \times 0.750 + (1.500 \times 6.410) \times 0.5$	114.6	14.62	129.22
1 单元 501	$7.800 \times 4.900 + 6.300 \times 6.600 + (1.500 \times 4.280) \times 0.5 + 1.500 \times 0.750 + (1.500 \times 6.110) \times 0.5$	88.72	11.31	100.03
1 单元 502	$6.600 \times 11.200 + 1.200 \times 4.900 + (1.500 \times 4.280) \times 0.5 + (1.500 \times 5.980) \times 0.5 + 1.500 \times 0.750$	88.62	11.3	99.92
2 单元 501	$8.700 \times 11.200 + 1.200 \times 4.900 + (1.500 \times 7.130) \times 0.5 + (1.500 \times 6.280) \times 0.5 + 1.500 \times 0.750$	114.50	14.6	129.10
2 单元 502	$9.900 \times 4.900 + 8.700 \times 6.300 + (1.500 \times 7.130) \times 0.5 + 1.500 \times 0.750 + (1.500 \times 6.410) \times 0.5$	114.6	14.62	129.22
1 单元 601	$7.800 \times 4.900 + 6.300 \times 6.600 + (1.500 \times 4.280) \times 0.5 + 1.500 \times 0.750 + (1.500 \times 6.110) \times 0.5$	88.72	11.31	100.03
1 单元 602	$6.600 \times 11.200 + 1.200 \times 4.900 + (1.500 \times 4.280) \times 0.5 + (1.500 \times 5.980) \times 0.5 + 1.500 \times 0.750$	88.62	11.3	99.92
2 单元 601	$8.700 \times 11.200 + 1.200 \times 4.900 + (1.500 \times 7.130) \times 0.5 + (1.500 \times 6.280) \times 0.5 + 1.500 \times 0.750$	114.50	14.6	129.10
2 单元 602	$9.900 \times 4.900 + 8.700 \times 6.300 + (1.500 \times 7.130) \times 0.5 + 1.500 \times 0.750 + (1.500 \times 6.410) \times 0.5$	114.6	14.62	129.22

房屋共用部位设计说明表

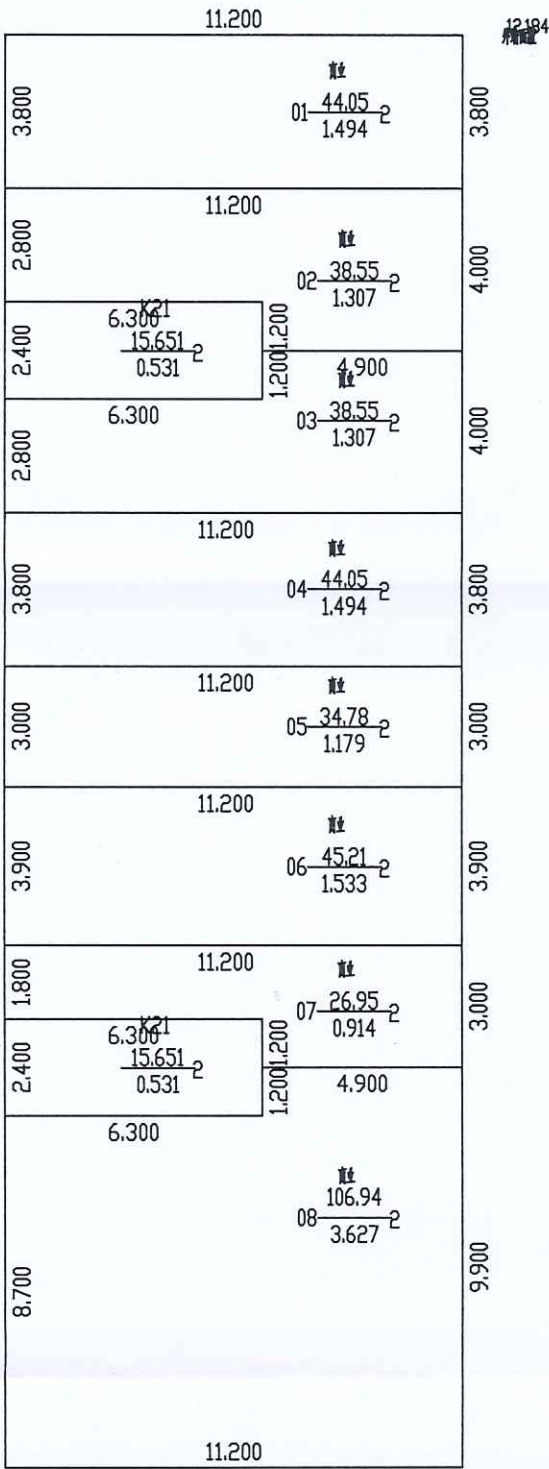
房屋坐落：建设中路 176 号		
为多幢楼服务的共用面积		
公用设施名称	所在楼层及位置	服务对象
仅为本幢楼服务的共用面积		
公用设施名称	所在楼层及位置	服务对象
外墙分摊	1-6层半外墙	为本栋楼服务
K1分摊	出屋面层步梯	为本栋楼服务
K21分摊	1-6层步梯	为 2-6 层住宅服务
外墙设计厚度说明：地上外墙结构厚度为 240mm, 抹灰厚度为 20mm		
备注：1、以下内容应表明为多幢或是本幢服务：送风机房、排风机房、配电间、水箱间、排烟机房和排烟井、电梯机房、消防水池和消防水泵房、各类表间、热交换站、消防控制室等。		
2、对于常见的电梯、步梯、走道、前室、大堂、核心筒部位等不用在说明表出现。		

建设单位名称（盖章）
经办人签字：朱东泽

设计单位名称（盖章）

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)	366.24
测绘幢号	南阳肉类联合加工厂-2#商住楼					建成年份	2001	共有分摊面积(m²)	12.84
总层数	6	地上层数	6	地下层数	0	所在层数	1	产权面积(m²)	379.08



2025年7月27日

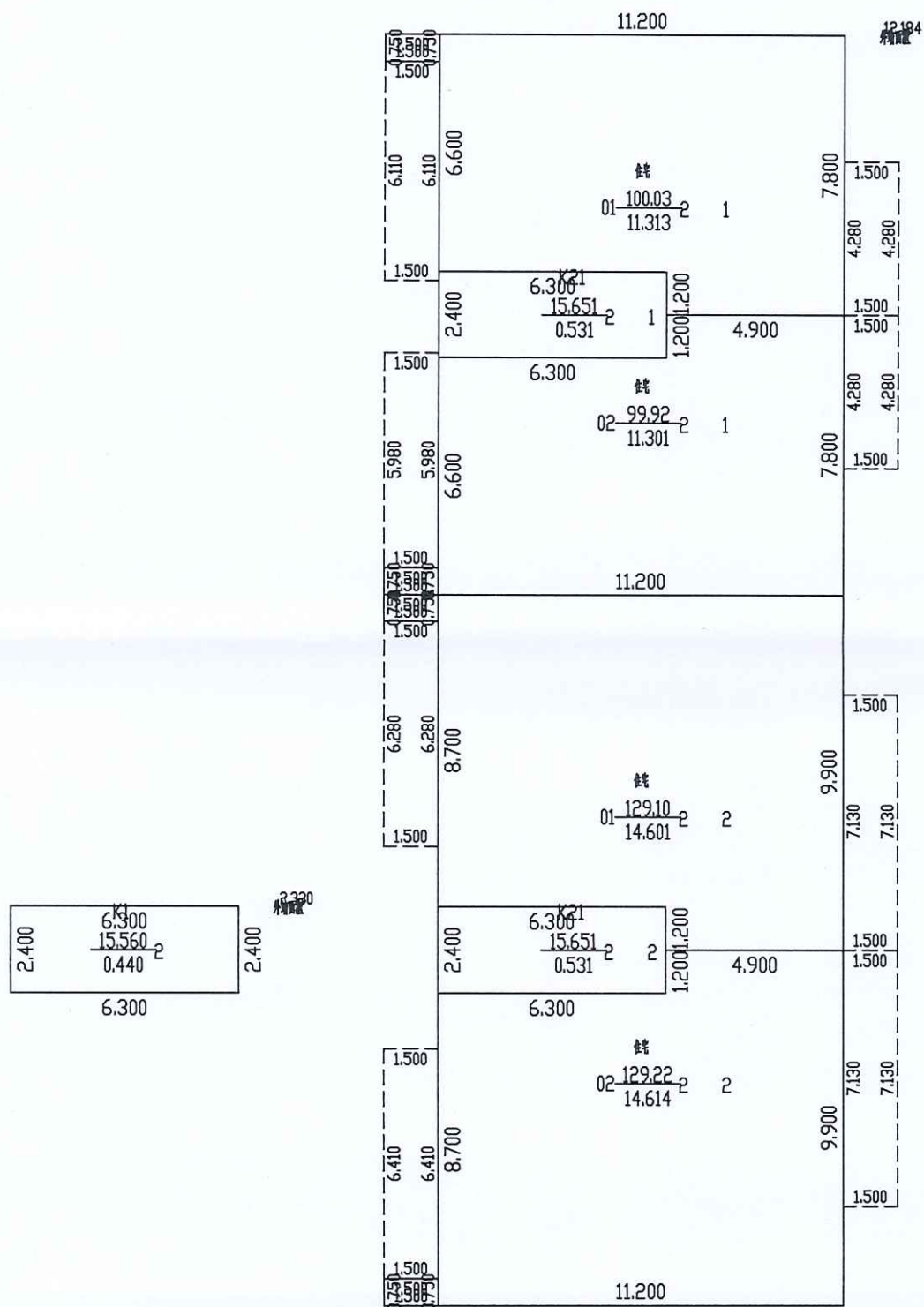
比例 1: 200

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)	2032.21
测绘幢号	南阳市肉类联合加工厂-2#商住楼					建成年份	2001	共有分摊面积(m²)	259.14
总层数	6	地上层数	6	地下层数	0	所在层数	2-6层 出屋面	产权面积(m²)	2291.35



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