

南阳市房产面积测绘报告书

测绘单位自编号: XGN20250617

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-4#住宅楼



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）

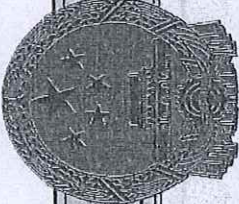


登记机关



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:	随银放
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

河南省自然资源厅

作业声明

一. 测绘单位与建设单位没有利害关系，也与有关当事人没有利害关系。

二. 作业人员田进川于2025年06月3日对坐落于建设中路176号南阳肉类联合加工厂-4#住宅楼进行了实测绘，并由作业人员田进川于2025年6月4日编制本测绘成果，在检查和验收合格后形成测绘成果报告书。

检查人员牛志国于2025年6月5日对本测绘成果进行了一级检查，检查合格。专职检查人员牛志国于2025年6月6日对本测绘成果进行了二级检查，检查合格。

建设单位南阳肉类联合加工厂于2025年6月17日对本测绘成果进行了验收，验收合格。

三. 我单位保证本测绘成果的真实性、准确性、完整性，对本测绘成果质量负责。

四. 本测绘成果报告书加盖我单位测绘成果资料专用章后方可生效。

测绘人:	<u>田进川</u>	日期	<u>2025年7月27日</u>
审核人:	<u>牛志国</u>	日期	<u>2025年7月27日</u>
专职检查人:	<u>李伟</u>	日期	<u>2025年7月27日</u>
单位法人:	<u>陈银坡</u>	日期	<u>2025年7月27日</u>

测绘单位（盖章）:

2025年6月17日

建设单位验收结论

我方本项目负责人梁志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：梁志洋

验收日期：2025年6月17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	4#住宅楼		建成年份	1989	
建设单位 (产权人)	南阳肉类联合加工厂	总层数	4	地上层数	4	总 建 筑 面 积	1718.56 m²	套内面积		1534.56 m²	
				地下层数	0			分摊面积		184 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
	住宅	砖混	1-4	1718.56		24	1-4	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		4#住宅楼			
幢套内面积	1534.56m²	幢共用面积	184m²	幢建筑面积	1718.56m²
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	1单元101-401、102-402、2单元101-401、102-402、3单元101-401、102-402、		1534.504	地上住宅功能区	
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	1-4层半外墙		61.554	61.554	
K1分摊	1至4层步梯及垃圾通道		122.523	127.074	
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：1-4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、k1分摊			1657.024	
K1分摊	功能区1			1534.504	
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	0.0371473	$KB4 = \frac{KB4 \quad 61.554}{\text{所有分摊KB4的套内面积} \quad 1657.024} = 0.0371473$			
K1分摊	0.0828111	$K1 = \frac{\text{一级共有面积(含外墙分摊)+参数面积} \quad 127.0740+0.0000}{\text{套内面积} \quad 1534.5040} = 0.0828111$			
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	4#住宅楼				
房屋套内面积	1534.56 m²	房屋分摊面积	184 m²	房屋总建筑面积	1718.56 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				0.1199584	
室号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积	
1 单元 101	$6.300 \times 4.200 + 5.100 \times 4.000 + (6.430 \times 1.500) \times 0.5$	51.68	6.2	57.88	
1 单元 102	$7.500 \times 7.800 + 1.200 \times 4.200 + (8.700 \times 1.500) \times 0.5$	70.06	8.41	78.47	
2 单元 101	$7.500 \times 7.800 + 1.200 \times 4.200 + (8.700 \times 1.500) \times 0.5$	70.06	8.41	78.47	
2 单元 102	$7.500 \times 7.800 + 1.200 \times 4.200 + (8.700 \times 1.500) \times 0.5$	70.06	8.41	78.47	
3 单元 101	$7.500 \times 7.800 + 1.200 \times 4.200 + (8.700 \times 1.500) \times 0.5$	70.06	8.41	78.47	
3 单元 102	$6.300 \times 4.200 + 5.100 \times 4.000 + (6.430 \times 1.500) \times 0.5$	51.68	6.2	57.88	
1 单元 201	$6.300 \times 4.200 + 5.100 \times 4.000 + (6.430 \times 1.500) \times 0.5$	51.68	6.2	57.88	
1 单元 202	$7.500 \times 7.800 + 1.200 \times 4.200 + (8.700 \times 1.500) \times 0.5$	70.06	8.41	78.47	
2 单元 201	$7.500 \times 7.800 + 1.200 \times 4.200 + (8.700 \times 1.500) \times 0.5$	70.06	8.41	78.47	
2 单元 202	$7.500 \times 7.800 + 1.200 \times 4.200 + (8.700 \times 1.500) \times 0.5$	70.06	8.41	78.47	
3 单元 201	$7.500 \times 7.800 + 1.200 \times 4.200 + (8.700 \times 1.500) \times 0.5$	70.06	8.41	78.47	
3 单元 202	$6.300 \times 4.200 + 5.100 \times 4.000 + (6.430 \times 1.500) \times 0.5$	51.68	6.2	57.88	
1 单元 301	$6.300 \times 4.200 + 5.100 \times 4.000 + (6.430 \times 1.500) \times 0.5$	51.68	6.2	57.88	
1 单元 302	$7.500 \times 7.800 + 1.200 \times 4.200 + (8.700 \times 1.500) \times 0.5$	70.06	8.41	78.47	
2 单元 301	$7.500 \times 7.800 + 1.200 \times 4.200 + (8.700 \times 1.500) \times 0.5$	70.06	8.41	78.47	

2 单元 302	$7.500 \times 7.800 + 1.200 \times 4.200 + (8.700 \times 1.500) \times 0.5$	70.06	8.41	78.47
3 单元 301	$7.500 \times 7.800 + 1.200 \times 4.200 + (8.700 \times 1.500) \times 0.5$	70.06	8.41	78.47
3 单元 302	$6.300 \times 4.200 + 5.100 \times 4.000 + (6.430 \times 1.500) \times 0.5$	51.68	6.2	57.88
1 单元 401	$6.300 \times 4.200 + 5.100 \times 4.000 + (6.430 \times 1.500) \times 0.5$	51.68	6.2	57.88
1 单元 402	$7.500 \times 7.800 + 1.200 \times 4.200 + (8.700 \times 1.500) \times 0.5$	70.06	8.41	78.47
2 单元 401	$7.500 \times 7.800 + 1.200 \times 4.200 + (8.700 \times 1.500) \times 0.5$	70.06	8.41	78.47
2 单元 402	$7.500 \times 7.800 + 1.200 \times 4.200 + (8.700 \times 1.500) \times 0.5$	70.06	8.41	78.47
3 单元 401	$7.500 \times 7.800 + 1.200 \times 4.200 + (8.700 \times 1.500) \times 0.5$	70.06	8.41	78.47
3 单元 402	$6.300 \times 4.200 + 5.100 \times 4.000 + (6.430 \times 1.500) \times 0.5$	51.68	6.2	57.88

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	1-4层半外墙	为本栋楼服务
K1分摊	1-4层步梯及垃圾通道	为本栋楼服务
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。		

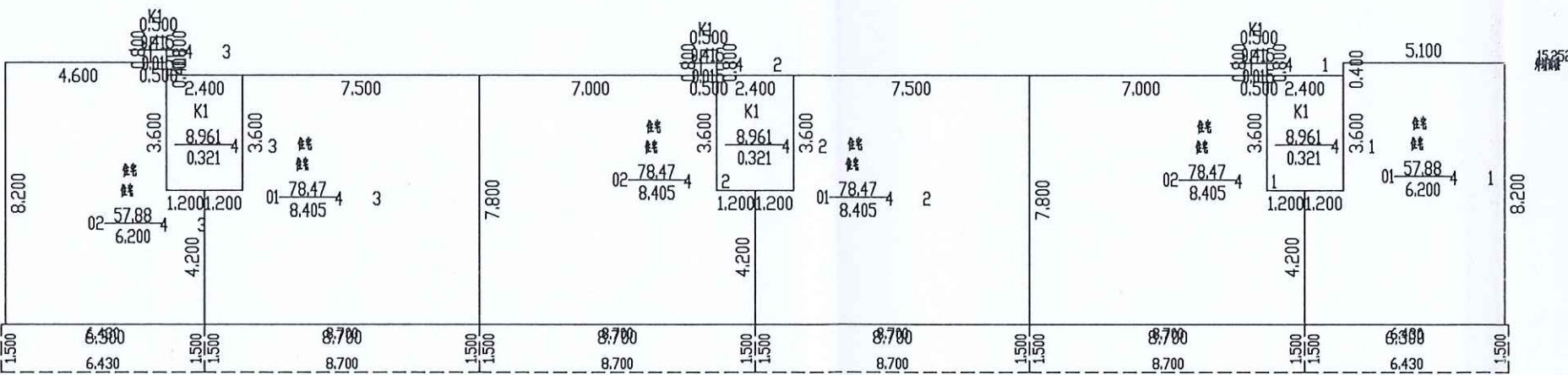
建设单位名称 (盖章):

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)	383.62
测绘幢号	南阳肉类联合加工厂-4#住宅楼楼					建成年份	1989	共有分摊面积(m²)	46.02
总层数	4	地上层数	4	地下层数	0	所在层数	1层	产权面积(m²)	429.64



2025年06月17日

比例 1: 200

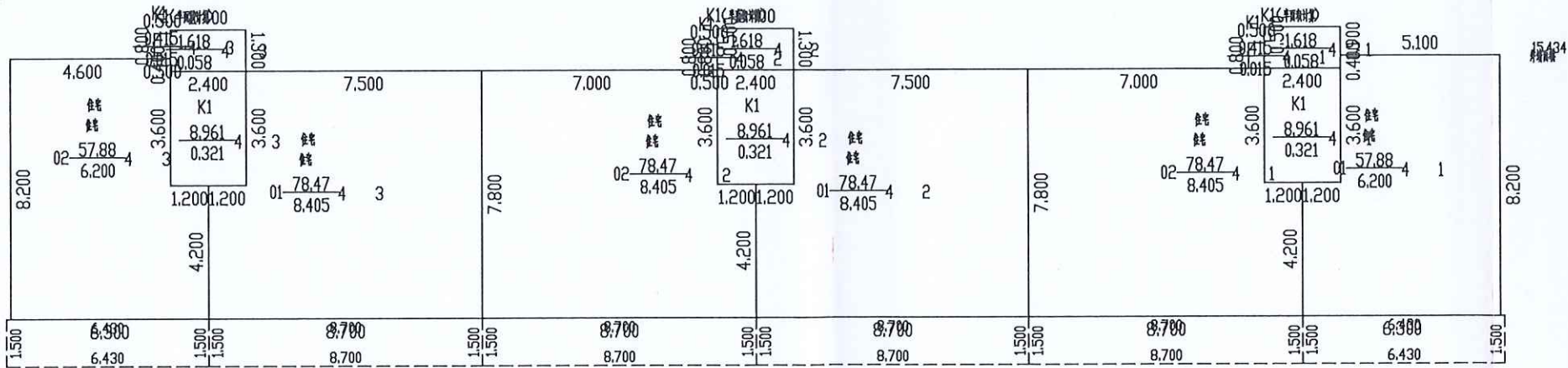
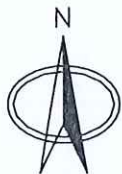
河南省新概念勘测规划有限公司

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)	1150.88
测绘幢号	南阳肉类联合加工厂-4#住宅楼楼					建成年份	1989	共有分摊面积(m²)	138.04
总层数	4	地上层数	4	地下层数	0	所在层数	2-4层	产权面积(m²)	1288.92



2025年06月17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