

南阳市房产面积测绘报告书

测绘单位自编号：XGN20260125

测绘类型：房屋面积预测绘

房屋坐落：南阳市信臣路以南，仲景路以东

测绘单位：河南省新概念勘测规划有限公司

建设单位：南阳市宝利置业有限公司

测绘幢号：宝利.逸品-1#住宅楼

(测绘单位盖章)

2026年1月25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)

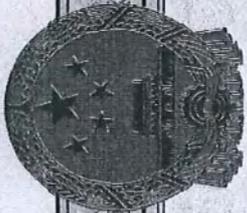


登记机关



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)

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。***

河南省新概念勘测规划有限公司

长垣县长城大道北蒲西街东

随银坡

乙测资字41501854

有效期至：2026年12月8日



No. 005207

中华人民共和国自然资源部监制

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

我方项目负责人董丽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：董丽

验收日期：2026年1月25日

建设单位：（盖章）



房屋状况表

房屋坐落	房屋坐落 南阳市信臣路以南, 仲景路以东			测绘幢号		1#住宅楼		建成年份	
	建设单位 (产权人)	总层数	28	地上层数	26	总建筑面积	13472.96 m ²	套内面积	10806.83 m ²
		地下层数	2					分摊面积	2666.13 m ²
房屋规划用途及面积									
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
出屋面楼梯	剪力墙	出屋面	28.10		2	出屋面	共	共	共
出屋面电梯机房	剪力墙	出屋面	12.36		2	出屋面	共	共	共
电信间	剪力墙	-1层	25.58		1	-1层	共	共	共
非机动车停车库	剪力墙	-1层	469.94		1	-1层	共	共	共
配电室	剪力墙	-1层	12.96		2	-1层	共	共	共
社区党建用房	剪力墙	1层	160.01		1	1层	共	共	共
养老用房	剪力墙	1层	187.01		1	1层	共	共	共
住宅	剪力墙	2-26层	12577.00		100	2-26层	共	共	共
房屋状况									
备注									



幢分摊说明书

房屋坐落	南阳市信臣路以南，仲景路以东				
测绘幢号	1#住宅楼				
幢套内面积	10806.83m ²	幢共 用 面积	2666.13m ²	幢建筑 面 积	13472.96m ²
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		330.84	养老用房、社区党建用房功能区	
功能区2	201-2601, 202-2602; 203-2603, 204-2604;		10055.50	地上住宅功能区	
功能区3	出屋面01、02、03、04		38.88	出屋面步梯、电梯功能区	
功能区4	-101至-104		381.608	地下非机动车库功能区、电信间功能区、配电室功能区	
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	
K21分摊	1~26层半外墙、出屋面层半外墙		504.588	12459.51	
K22分摊	1层入户大堂及核心筒		87.184	10386.34	
K23分摊	2-26层核心筒		2029.55	10055.50	
K24分摊	-1层半外墙		14.781	493.688	
K25分摊	-1层核心筒		115.437	381.608	
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：1~26层及出屋面层外墙结构厚度为200mm，保温层厚度为30mm。地下外墙厚度为250mm。					
分摊关系制定					
共用区名称	参摊区域			参摊区域面积	
K21分摊	功能区1、功能区2、功能区3、k22分摊、k23分摊			12459.51	
K22分摊	功能区1、功能区2			10386.34	
K23分摊	功能区2			10055.50	
K24分摊	功能区4、K25分摊			493.688	
K25分摊	功能区4			381.608	
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	0.0404982	共有面积+共有分摊面积+参数面积	504.5880+0.0000
		$K21 = \frac{\quad}{\quad} = 0.0404982$	
		套内面积	12459.5100
K22分摊	0.0083941	共有面积+共有分摊面积+参数面积	14.7810+0.0000
		$K22 = \frac{\quad}{\quad} = 0.0299400$	
		套内面积	493.6880
K23分摊	0.2018348	共有面积+共有分摊面积+参数面积	2116.7340+0.0000
		$K23 = \frac{\quad}{\quad} = 0.2030397$	
		套内面积	10425.2200
K24分摊	0.0299400	共有面积+共有分摊面积+参数面积	14.7810+0.0000
		$K24 = \frac{\quad}{\quad} = 0.0299400$	
		套内面积	493.6880
K25分摊	0.3025015	共有面积+共有分摊面积+参数面积	115.4370+0.0000
		$K24 = \frac{\quad}{\quad} = 0.3025015$	
		套内面积	381.6080
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	南阳市信臣路以南，仲景路以东				
测绘幢号	1#住宅楼				
房屋套内面积	10806.83 m ²	房屋分摊面积	2666.13 m ²	房屋总建筑面积	13472.96 m ²
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	
K21 分摊系数+k22 分摊系数				0.0488923	
室号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积	
101	$9.6000 \times 3.4000 + 0.5000 \times 2.7000 + 1.3000 \times 5.5000 + 7.8000 \times 16.6000 + 5.9000 \times 1.3000$	178.29	8.72	187.01	
102	$9.6000 \times 3.4000 + 0.5000 \times 2.7000 + 1.3000 \times 5.5000 + 7.8000 \times 13.3000 + 5.9000 \times 1.3000$	152.55	7.46	160.01	
功能区 2					
分摊系数计算式				分摊分摊系数值	
K21 分摊系数+k22 分摊系数+k23 分摊系数				0.2507271	
室号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积	
201	$9.6000 \times 3.4000 + 6.8000 \times 7.8000 + 6.1000 \times 1.8000 + 5.9000 \times 1.3000$	104.33	26.16	130.49	
202	$9.8000 \times 7.8000 + 1.8000 \times 2.7000 + 8.6000 \times 1.8000$	96.78	24.27	121.05	
203	$9.8000 \times 7.8000 + 1.8000 \times 2.7000 + 8.6000 \times 1.8000$	96.78	24.27	121.05	
204	$9.6000 \times 3.4000 + 6.8000 \times 7.8000 + 6.1000 \times 1.8000 + 5.9000 \times 1.3000$	104.33	26.16	130.49	
301	$9.6000 \times 3.4000 + 6.8000 \times 7.8000 + 6.1000 \times 1.8000 + 5.9000 \times 1.3000$	104.33	26.16	130.49	
302	$9.8000 \times 7.8000 + 1.8000 \times 2.7000 + 8.6000 \times 1.8000$	96.78	24.27	121.05	
303	$9.8000 \times 7.8000 + 1.8000 \times 2.7000 + 8.6000 \times 1.8000$	96.78	24.27	121.05	
304	$9.6000 \times 3.4000 + 6.8000 \times 7.8000 + 6.1000 \times 1.8000 + 5.9000 \times 1.3000$	104.33	26.16	130.49	

2601	$9.6000 \times 3.4000 + 6.8000 \times 7.8000 + 6.1000 \times 1.8000 + 5.9000 \times 1.3000$	104.33	26.16	130.49
2602	$9.8000 \times 7.8000 + 1.8000 \times 2.7000 + 8.6000 \times 1.8000$	96.78	24.27	121.05
2603	$9.8000 \times 7.8000 + 1.8000 \times 2.7000 + 8.6000 \times 1.8000$	96.78	24.27	121.05
2604	$9.6000 \times 3.4000 + 6.8000 \times 7.8000 + 6.1000 \times 1.8000 + 5.9000 \times 1.3000$	104.33	26.16	130.49
功能区 3				
分摊系数计算式			分摊分摊系数值	
K21 分摊系数			0.0404982	
室号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
出屋面 01	2.2000×2.7000	5.94	0.24	6.18
出屋面 02	2.7000×5.0000	13.50	0.55	14.05
出屋面 03	2.7000×5.0000	13.50	0.55	14.05
出屋面 04	2.2000×2.7000	5.94	0.24	6.18
功能区 4				
分摊系数计算式			分摊分摊系数值	
K24 分摊系数+K25 分摊系数			0.3324415	
室号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
-101	$6.5750 \times 3.4000 + 3.0000 \times 4.7750 + 9.5750 \times 27.2000 + 0.0250 \times 3.4750 + 6.3750 \times 7.7500 + 1.8000 \times 3.3750$	352.69	117.25	469.94
-102	3.0000×6.4000	19.20	6.38	25.58
-103	1.8000×2.7000	4.86	1.62	6.48
-104	1.8000×2.7000	4.86	1.62	6.48

房屋共用部位设计说明表

房屋坐落：南阳市信臣路以南，仲景路以东		
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
K21分摊	1-26层半外墙、出屋面半外墙	为地上住宅、出屋面步梯、电梯及配套和核心筒服务
K22分摊	1层核心筒	为1层配套及住宅服务
K23分摊	2-26层核心筒	为地上住宅服务
K24分摊	-1层半外墙	为地下核心筒、非机动车库、配电室、电信间服务
K25分摊	-1层核心筒	为地下非机动车库、配电室、电信间服务
<p>外墙设计厚度说明：地上外墙结构厚度为 200mm, 保温厚度为 30mm。地下外墙厚度为 250mm。</p> <p>阳台封闭情况：封闭阳台</p>		
<p>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。</p> <p>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。</p>		

建设单位名称（盖章）：

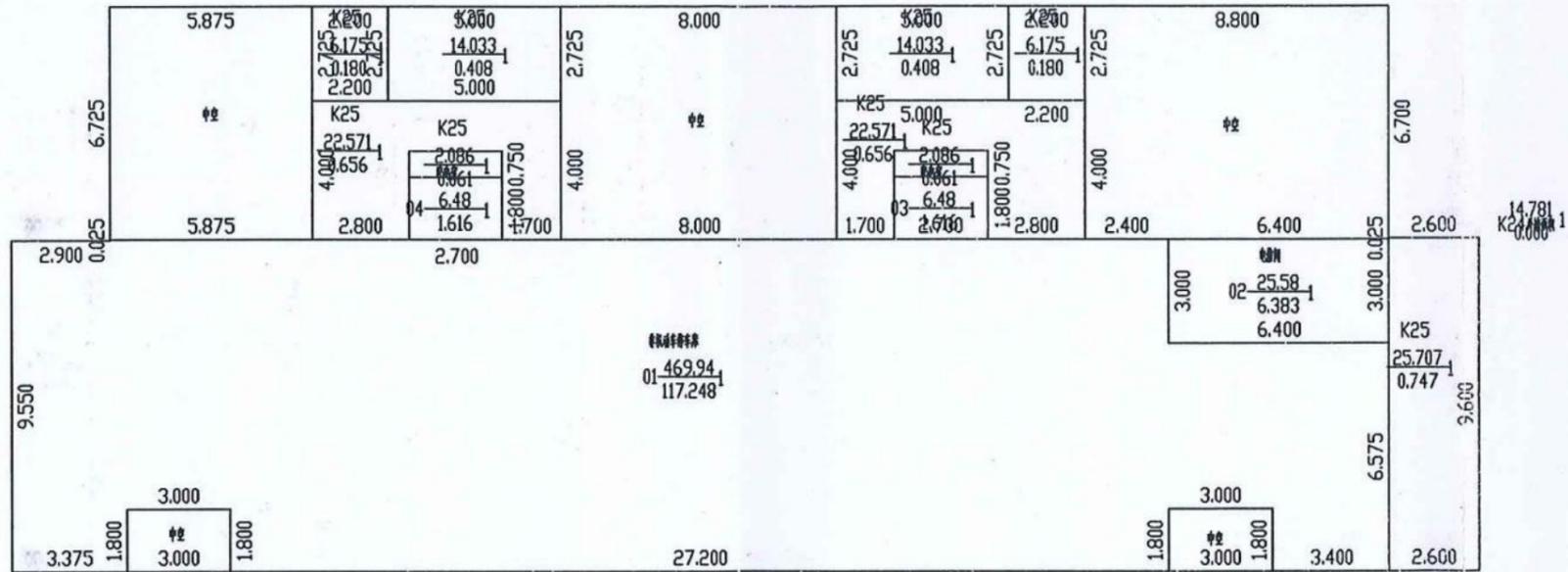
设计单位名称（盖章）：

经办人签字：董丽



南阳市房产分层图

房产坐落	南阳市信臣路以南，仲景路以东				建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m ²)	381.61	
测绘幢号	宝利·逸品 1#住宅楼				建成年份		共有分摊面积(m ²)	126.87	
总层数	28	地上层数	26	地下层数	2	所在层数	-1	产权面积(m ²)	508.48



2026年1月25日

比例 1: 200

河南省新概念勘测规划有限公司

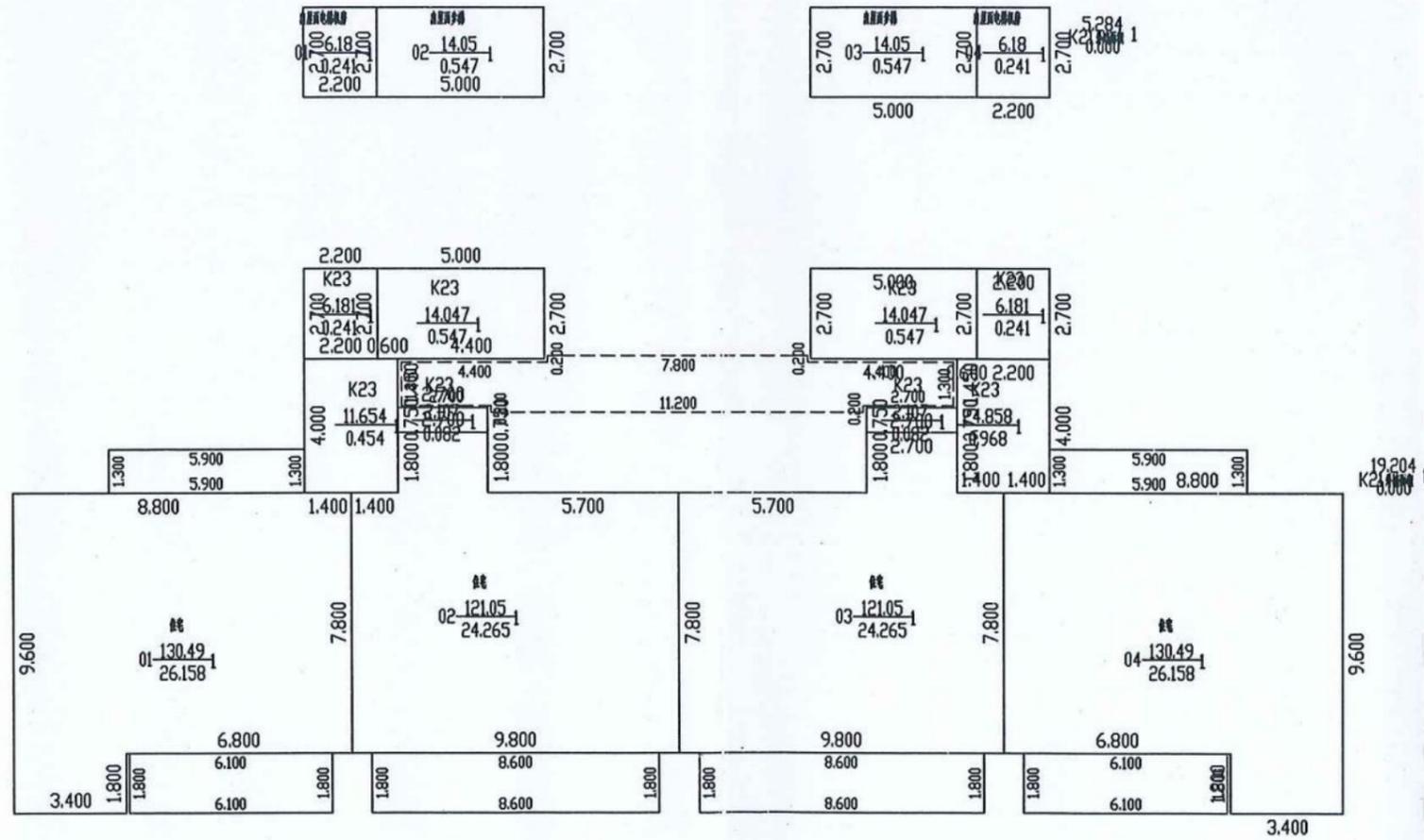
测绘人: 田进川

校核人: 牛志国



南阳市房产分层图

房产坐落	南阳市信臣路以南，仲景路以东				建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m ²)	10094.38	
测绘幢号	宝利·逸品 1#住宅楼				建成年份		共有分摊面积(m ²)	2523.08	
总层数	28	地上层数	26	地下层数	2	所在层数	2-26、出屋面	产权面积(m ²)	12617.46



2026年1月25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

