

# 南阳市房产面积测绘报告书

测绘单位自编号：XGN20260126

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-2#住宅楼



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)

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)  
2026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	测绘幢号				2#住宅楼		建成年份	
	地上层数	26	总建筑	套内面积	分摊面积	东	西	
建设单位 (产权人)	地下层数	2	面积	11409.69 m <sup>2</sup>		共	共	
总层数		28				东	西	
房屋坐落		南阳市信臣路以南, 仲景路以东				共	共	
建设单位 (产权人)		南阳市宝利置业有限公司				共	共	
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	西
便利店	剪力墙	1	31.54		1	1	共	共
出屋面楼梯	剪力墙	出屋面	28.10		2	出屋面		
出屋面电梯机房	剪力墙	出屋面	12.16		2	出屋面		
非机动车停车库	剪力墙	-1	422.17		1	-1		
公厕	剪力墙	1	8.04		2	1		
垃圾收集点	剪力墙	1	2.68		1	1		
配电室	剪力墙	-1	6.71		1	-1		
社区党建用房	剪力墙	1	158.47		1	1		
物业管理用房	剪力墙	1	91.72		1	1		
消防控制室	剪力墙	1	24.60		1	1		
住宅	剪力墙	2-26	10623.50		75	2-26		

房屋状况

# 房产测绘与规划差别简要说明

依据《房产测量规范》（GB/T17986.1—2000）、《关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知》（住建房〔2002〕74号）测绘机构对南阳市宝利置业有限公司开发建设的南阳市信臣路以南，仲景路以东宝利·逸品建设项目-2#住宅楼进行了房屋预测量，测量建筑面积为 11409.69 m<sup>2</sup>。建设工程规划许可证建字第 4113002025GG0015535 号(建筑)规划审批的的建筑面积为 10761.1 m<sup>2</sup>。房屋实测量比规划审批的建筑面积多出 648.59 m<sup>2</sup>，因 封闭阳台 原因造成的面积误差为 620.33 m<sup>2</sup>；因《建筑工程建筑面积计算规范》与房产测量技术标准计算不一造成的面积误差为 28.26 m<sup>2</sup>。

河南省新概念勘测规划有限公司

2026年1月25日



## 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	2#住宅楼				
幢套内面积	8912.77m <sup>2</sup>	幢共 用 面积	2496.92m <sup>2</sup>	幢建筑 面 积	11409.69m <sup>2</sup>

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	101-107	301.57	社区党建用房、消防控制室、物业管理用房、便利店、公厕、垃圾收集点功能区
功能区2	201-2601, 202-2602; 301-2603	8261.75	地上住宅功能区
功能区3	出屋面01、02、03、04	38.69	出屋面步梯、电梯机房功能区
功能区4	-101、-102	310.751	非机动车停车库、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	428.954	10551.90
K22分摊	1层核心筒	91.853	8563.32
K23分摊	2-26层核心筒	1937.30	8261.75
K24分摊	-1层半外墙	15.738	413.136
K25分摊	-1层核心筒	106.285	310.751

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	10551.90
K22分摊	功能区1、功能区2	8563.32
K23分摊	功能区2	8261.75
K24分摊	功能区4、K25分摊	413.136
K25分摊	功能区4	310.751

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	0.0406518	$K21 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{428.9540 + 0.0000}{10551.9000} = 0.0406518$
K22分摊	0.0107263	$K22 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{91.8530 + 0.0000}{8563.3200} = 0.0107263$
K23分摊	0.2344903	$K23 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{1937.3000 + 0.0000}{8261.7500} = 0.2344903$
K24分摊	0.0380940	$K24 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{15.7380 + 0.0000}{413.1360} = 0.0380940$
K25分摊	0.3420263	$K25 = \frac{\text{共有面积} + \text{共有分摊面积} + \text{参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{106.2850 + 0.0000}{310.7510} = 0.3420263$
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	2#住宅楼				
房屋套内面积	8912.77 m <sup>2</sup>	房屋分摊面积	2496.92 m <sup>2</sup>	房屋总建筑面积	11409.69 m <sup>2</sup>
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				0.0513781	
室号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积	
101	$9.6000 \times 3.4000 + 0.5000 \times 2.7000 + 1.3000 \times 5.5000 + 7.8000 \times 13.1000 + 5.7000 \times 1.3000$	150.73	7.74	158.47	
102	$7.8000 \times 3.0000$	23.40	1.20	24.60	
103	$7.8000 \times 10.4000 + 1.8000 \times 3.4000$	87.24	4.48	91.72	
104	$5.0000 \times 6.0000$	30.00	1.54	31.54	
105	$1.7000 \times 2.2500$	3.82	0.20	4.02	
106	$1.5000 \times 1.7000$	2.55	0.13	2.68	
107	$1.7000 \times 2.2500$	3.82	0.20	4.02	
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				0.2858684	
室号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积	
201	$9.6000 \times 3.4000 + 7.8000 \times 6.6000 + 5.9000 \times 1.8000 + 5.7000 \times 1.3000$	102.15	29.20	131.35	
202	$9.8000 \times 7.8000 + 1.8000 \times 2.7000 + 8.6000 \times 1.8000$	96.78	26.67	124.45	
203	$13.4000 \times 7.8000 + 3.4000 \times 1.8000 + 9.3000 \times 1.8000 + 3.2000 \times 1.3000$	131.54	37.60	169.14	
301	$9.6000 \times 3.4000 + 7.8000 \times 6.6000 + 5.9000 \times 1.8000 + 5.7000 \times 1.3000$	102.15	29.20	131.35	
302	$9.8000 \times 7.8000 + 1.8000 \times 2.7000 + 8.6000 \times 1.8000$	96.78	26.67	124.45	
303	$13.4000 \times 7.8000 + 3.4000 \times 1.8000 + 9.3000 \times 1.8000 + 3.2000 \times 1.3000$	131.54	37.60	169.14	

401	$9.6000 \times 3.4000 + 7.8000 \times 6.6000 + 5.9000 \times 1.8000 + 5.7000 \times 1.3000$	102.15	29.20	131.35
402	$9.8000 \times 7.8000 + 1.8000 \times 2.7000 + 8.6000 \times 1.8000$	96.78	26.67	124.45
403	$13.4000 \times 7.8000 + 3.4000 \times 1.8000 + 9.3000 \times 1.8000 + 3.2000 \times 1.3000$	131.54	37.60	169.14
501	$9.6000 \times 3.4000 + 7.8000 \times 6.6000 + 5.9000 \times 1.8000 + 5.7000 \times 1.3000$	102.15	29.20	131.35
502	$9.8000 \times 7.8000 + 1.8000 \times 2.7000 + 8.6000 \times 1.8000$	96.78	26.67	124.45
503	$13.4000 \times 7.8000 + 3.4000 \times 1.8000 + 9.3000 \times 1.8000 + 3.2000 \times 1.3000$	131.54	37.60	169.14
601	$9.6000 \times 3.4000 + 7.8000 \times 6.6000 + 5.9000 \times 1.8000 + 5.7000 \times 1.3000$	102.15	29.20	131.35
602	$9.8000 \times 7.8000 + 1.8000 \times 2.7000 + 8.6000 \times 1.8000$	96.78	26.67	124.45
603	$13.4000 \times 7.8000 + 3.4000 \times 1.8000 + 9.3000 \times 1.8000 + 3.2000 \times 1.3000$	131.54	37.60	169.14
701	$9.6000 \times 3.4000 + 7.8000 \times 6.6000 + 5.9000 \times 1.8000 + 5.7000 \times 1.3000$	102.15	29.20	131.35
702	$9.8000 \times 7.8000 + 1.8000 \times 2.7000 + 8.6000 \times 1.8000$	96.78	26.67	124.45
703	$13.4000 \times 7.8000 + 3.4000 \times 1.8000 + 9.3000 \times 1.8000 + 3.2000 \times 1.3000$	131.54	37.60	169.14
801	$9.6000 \times 3.4000 + 7.8000 \times 6.6000 + 5.9000 \times 1.8000 + 5.7000 \times 1.3000$	102.15	29.20	131.35
802	$9.8000 \times 7.8000 + 1.8000 \times 2.7000 + 8.6000 \times 1.8000$	96.78	26.67	124.45
803	$13.4000 \times 7.8000 + 3.4000 \times 1.8000 + 9.3000 \times 1.8000 + 3.2000 \times 1.3000$	131.54	37.60	169.14
901	$9.6000 \times 3.4000 + 7.8000 \times 6.6000 + 5.9000 \times 1.8000 + 5.7000 \times 1.3000$	102.15	29.20	131.35
902	$9.8000 \times 7.8000 + 1.8000 \times 2.7000 + 8.6000 \times 1.8000$	96.78	26.67	124.45
903	$13.4000 \times 7.8000 + 3.4000 \times 1.8000 + 9.3000 \times 1.8000 + 3.2000 \times 1.3000$	131.54	37.60	169.14
1001	$9.6000 \times 3.4000 + 7.8000 \times 6.6000 + 5.9000 \times 1.8000 + 5.7000 \times 1.3000$	102.15	29.20	131.35
1002	$9.8000 \times 7.8000 + 1.8000 \times 2.7000 + 8.6000 \times 1.8000$	96.78	26.67	124.45
1003	$13.4000 \times 7.8000 + 3.4000 \times 1.8000 + 9.3000 \times 1.8000 + 3.2000 \times 1.3000$	131.54	37.60	169.14
1101	$9.6000 \times 3.4000 + 7.8000 \times 6.6000 + 5.9000 \times 1.8000 + 5.7000 \times 1.3000$	102.15	29.20	131.35

1102	$9.8000*7.8000+1.8000*2.7000$ $+8.6000*1.8000$	96.78	26.67	124.45
1103	$13.4000*7.8000+3.4000*1.8000+9.3000*1.8$ $000+3.2000*1.3000$	131.54	37.60	169.14
1201	$9.6000*3.4000+7.8000*6.6000$ $+5.9000*1.8000+5.7000*1.3000$	102.15	29.20	131.35
1202	$9.8000*7.8000+1.8000*2.7000$ $+8.6000*1.8000$	96.78	26.67	124.45
1203	$13.4000*7.8000+3.4000*1.8000+9.3000*1.8$ $000+3.2000*1.3000$	131.54	37.60	169.14
1301	$9.6000*3.4000+7.8000*6.6000$ $+5.9000*1.8000+5.7000*1.3000$	102.15	29.20	131.35
1302	$9.8000*7.8000+1.8000*2.7000$ $+8.6000*1.8000$	96.78	26.67	124.45
1303	$13.4000*7.8000+3.4000*1.8000+9.3000*1.8$ $000+3.2000*1.3000$	131.54	37.60	169.14
1401	$9.6000*3.4000+7.8000*6.6000$ $+5.9000*1.8000+5.7000*1.3000$	102.15	29.20	131.35
1402	$9.8000*7.8000+1.8000*2.7000$ $+8.6000*1.8000$	96.78	26.67	124.45
1403	$13.4000*7.8000+3.4000*1.8000+9.3000*1.8$ $000+3.2000*1.3000$	131.54	37.60	169.14
1501	$9.6000*3.4000+7.8000*6.6000$ $+5.9000*1.8000+5.7000*1.3000$	102.15	29.20	131.35
1502	$9.8000*7.8000+1.8000*2.7000$ $+8.6000*1.8000$	96.78	26.67	124.45
1503	$13.4000*7.8000+3.4000*1.8000+9.3000*1.8$ $000+3.2000*1.3000$	131.54	37.60	169.14
1601	$9.6000*3.4000+7.8000*6.6000$ $+5.9000*1.8000+5.7000*1.3000$	102.15	29.20	131.35
1602	$9.8000*7.8000+1.8000*2.7000$ $+8.6000*1.8000$	96.78	26.67	124.45
1603	$13.4000*7.8000+3.4000*1.8000+9.3000*1.8$ $000+3.2000*1.3000$	131.54	37.60	169.14
1701	$9.6000*3.4000+7.8000*6.6000$ $+5.9000*1.8000+5.7000*1.3000$	102.15	29.20	131.35
1702	$9.8000*7.8000+1.8000*2.7000$ $+8.6000*1.8000$	96.78	26.67	124.45
1703	$13.4000*7.8000+3.4000*1.8000+9.3000*1.8$ $000+3.2000*1.3000$	131.54	37.60	169.14
1801	$9.6000*3.4000+7.8000*6.6000$ $+5.9000*1.8000+5.7000*1.3000$	102.15	29.20	131.35
1802	$9.8000*7.8000+1.8000*2.7000$ $+8.6000*1.8000$	96.78	26.67	124.45



2601	$9.6000 \times 3.4000 + 7.8000 \times 6.6000 + 5.9000 \times 1.8000 + 5.7000 \times 1.3000$	102.15	29.20	131.35
2602	$9.8000 \times 7.8000 + 1.8000 \times 2.7000 + 8.6000 \times 1.8000$	96.78	26.67	124.45
2603	$13.4000 \times 7.8000 + 3.4000 \times 1.8000 + 9.3000 \times 1.8000 + 3.2000 \times 1.3000$	131.54	37.60	169.14
功能区 3				
分摊系数计算式			分摊分摊系数值	
K21 分摊系数			0.0406518	
室号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
出屋面 01	$2.2000 \times 2.7000$	5.94	0.24	6.18
出屋面 02	$2.7000 \times 5.0000$	13.50	0.55	14.05
出屋面 03	$2.7000 \times 5.0000$	13.50	0.55	14.05
出屋面 04	$2.5000 \times 2.3000$	5.75	0.23	5.98
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			0.3801203	
室号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
-101	$9.5750 \times 3.4000 + 29.7500 \times 7.7750 + 1.8000 \times 19.9750 + 3.3750 \times 1.8000$	305.89	116.28	422.17
-102	$2.7000 \times 1.8000$	4.86	1.85	6.71

# 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层配套及地上住宅服务
K23分摊	2-26层核心筒	为地上住宅服务
K24分摊	-1层半外墙	为地下非机动车库、配电室、及核心筒服务
K25分摊	-1层核心筒	为地下非机动车库、配电室、服务
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。 阳台封闭情况：封闭阳台		
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：

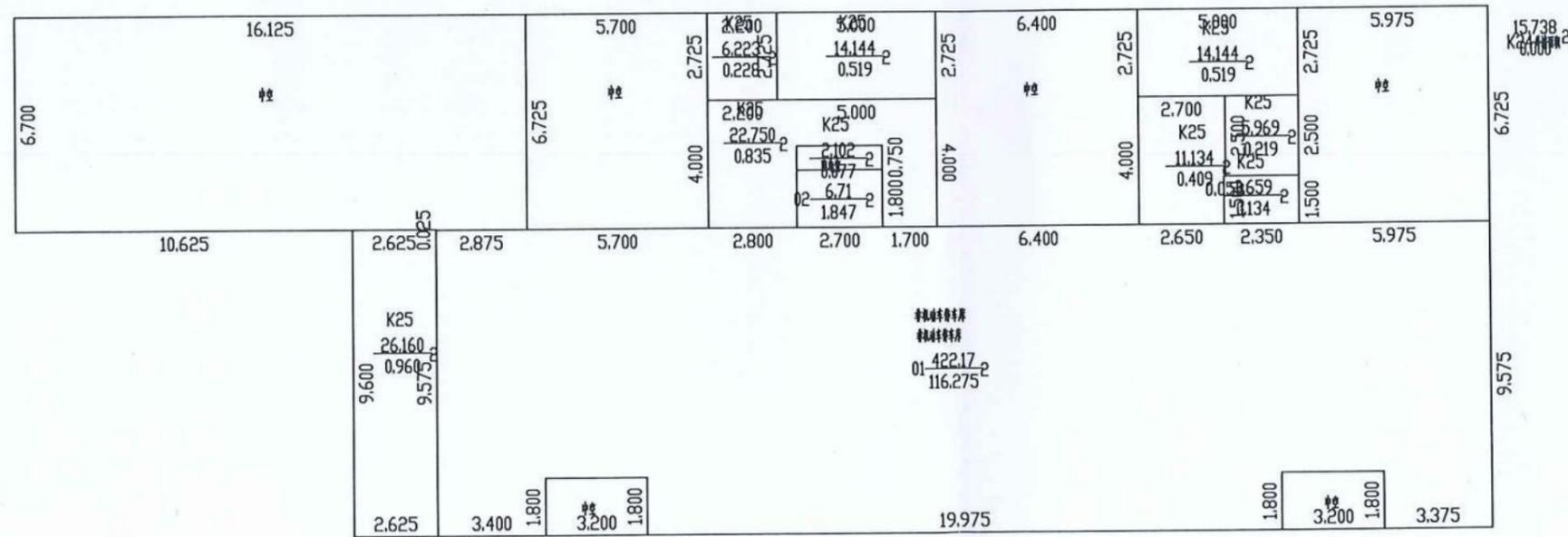
董丽

设计单位名称（盖章）：



# 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 <sup>2</sup> )	310.75	
测绘幢号	宝利·逸品 2#住宅楼				建成年份		共有分摊面积(m <sup>2</sup> )	118.13	
总层数	28	地上层数	26	地下层数	2	所在层数	-1	产权面积(m <sup>2</sup> )	428.88



2026年01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

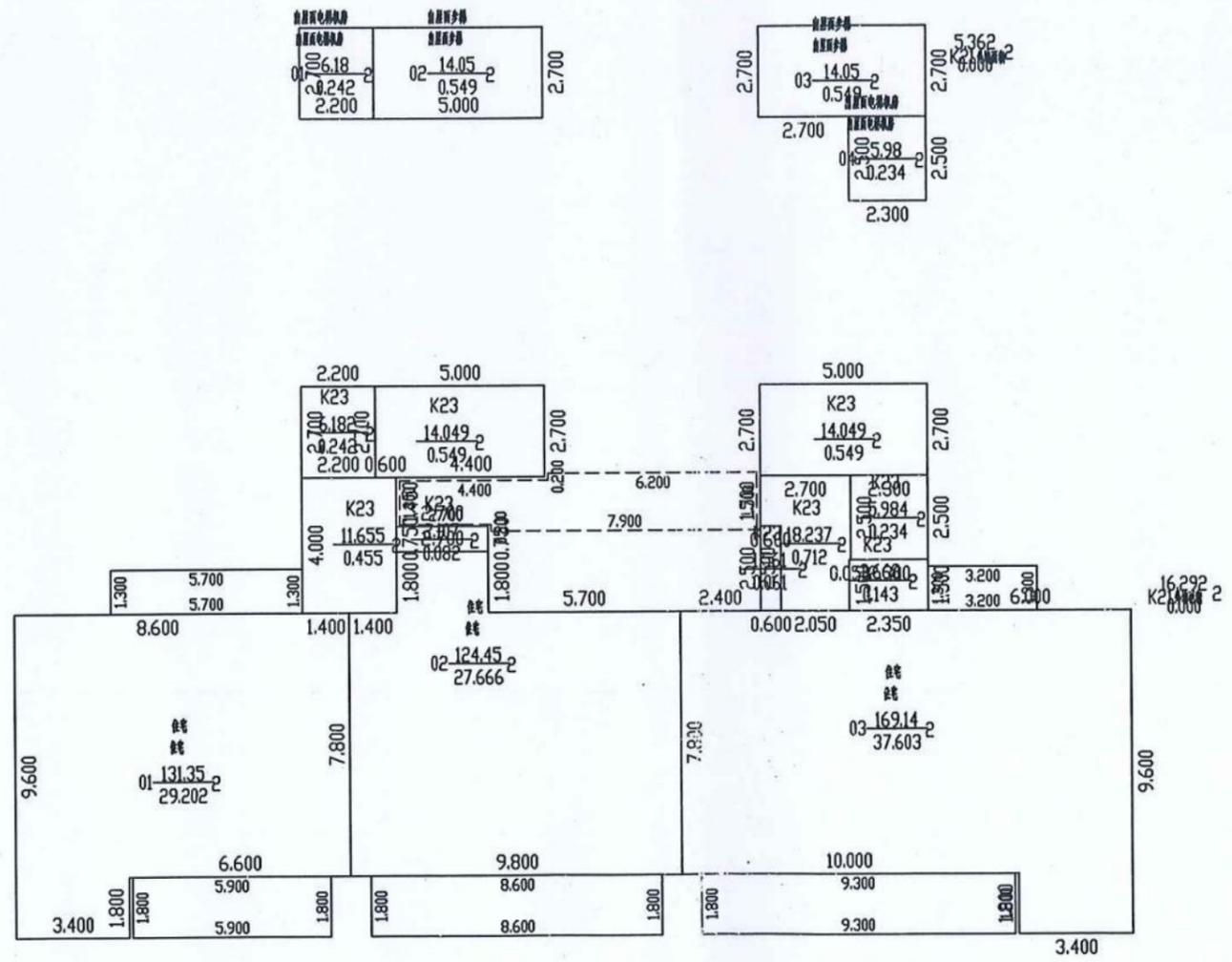
校核人: 牛志国





# 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 <sup>2</sup> )	8300.44	
测绘幢号	宝利·逸品 2#住宅楼				建成年份		共有分摊面积(m <sup>2</sup> )	2363.32	
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 <sup>2</sup> )	10663.76



2026年01月25日

比例 1: 200

测绘人：田进川

校核人：牛志国



河南省新概念勘测规划有限公司