南阳市房产面积预测绘报告书

测绘单位自编号：NY20241001

测 绘 类 型：预测绘

房 产 坐 落：南阳市高新区涧河大道（原西环路）以西、B17 路北

测 绘 单 位：南阳空间测绘有限公司

建 设 单 位：河南鑫联鸿发置业有限公司

测 绘 幢 号：（鑫联·山河印象）第 8 幢

（测绘单位盖章）

2024 年 10 月 22 日

统一社会信用代码
91411300MA47MUY33Q

营业执照

（副 本）1-1

扫描二维码登录'国家企业信用信息公示系统'了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　南阳空间测绘有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　郭旭

经营范围　遥感测绘服务，测绘航空摄影、地籍测绘、不动产测绘、海洋测绘、地理信息系统工程、大地测量、工程测量；土地整治规划设计、土地复垦方案编制；景观园林规划设计；测绘仪器、电子产品销售、计算机及辅助设备销售；信息咨询、技术服务；其他测绘地理信息服务。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）

注册资本　壹佰万圆整

成立日期　2019年11月06日

营业期限　长期

住　　所　河南省南阳市市辖区天洼社区38号

登记机关　南阳市市场监督管理局

2019 年 11 月 06 日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

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、海洋测绘、界线与不动产测绘、地理信息系统工程。***

单位名称：南阳空间测绘有限公司

注册地址：河南省南阳市市辖区天洼社区38号

法定代表人：郭旭

证书编号：乙测资字41510145

有效期至：2028年5月5日

发证机关（印章）

2023年5月6日

No. 029111

中华人民共和国自然资源部监制

南阳空间测绘有限公司　咨询电话：0377-63296788

建设单位验收结论

我方本项目负责人李婷对本房产测绘成果进行验收：

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：无异议

验收人：李婷

验收日期：2024年10月22日

建设单位：（盖章）

河南鑫联房产置业有限公司

房屋状况表

房屋坐落	南阳市高新区涧河大道（原西环路）以西、B17路北			测绘幢号	第8幢			建成年份	
建设单位（产权人）	河南鑫联鸿发置业有限公司	总层数	19	地上层数	16	总建筑面积	8727.74	套内面积	6692.2
				地下层数	3			分摊面积	2035.54

房屋规划用途及面积							墙体归属				
房屋状况	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
	出屋面电梯间	钢混	机房层	50.46		2		自	自	自	自
	-1	钢混	-1层	514.4		4		自	自	自	自
	住宅	钢混	1-16层	8162.88	64			自	自	自	自
备注											

南阳空间测绘有限公司 411300009866

幢分摊说明书

房屋座落	南阳市高新区涧河大道（原西环路）以西、B17 路北				
测绘幢号	第 8 幢				
幢套内面积	6692.2	幢共用面积	2035.54	幢建筑面积	8727.74

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	514.3948	地下夹层
功能区 2	101~1601、102~1602	4081.2157	1 单元 1~16 层住宅
功能区 3	101~1601、102~1602	4081.2156	2 单元 1~16 层住宅
功能区 4	出屋面电梯间	50.4416	机房层

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
地下外墙	-1 层外墙	17.38	17.38
地上外墙	1~16 层外墙、机房层外墙	343.8084	343.8084
K20	-1 层电梯间、-1 层风井	111.9506	115.8654
K21	1 单元 1~16 层电梯间	781.0493	815.1742
K22	2 单元 1~16 层电梯间	781.0493	815.1742

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 层外墙为自有墙，结构厚度 0.25m，无保温；1-16 层外墙为幢自有墙，结构厚度 0.20m，保温层厚度 0.03m.

分摊关系制定

共用区名称	参摊区域	参摊区域面积
地下外墙	功能区 1、K20	497.015
地上外墙	功能区 2、功能区 3、K21、K22、功能区 4	385.064
K20	功能区 1	7869.064

K21	功能区 2	3129.318
K22	功能区 3	3129.318
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
地下外墙	0.034968778	17.380/(385.064+111.951)
地上外墙	0.300898853	(111.951+3.915)/385.064
K20	0.04369114	343.808/(3129.318+3129.318+781.049+781.049+48.330)
K21	0.260495812	(781.049+34.125)/3129.318
K22	0.260495821	(781.049+34.125)/3129.318
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

（计算书）

房屋坐落	南阳市高新区涧河大道（原西环路）以西、B17 路北				
测绘幢号	第 8 幢				
房屋套内面积	6692.2	房屋分摊面积	2035.54	房屋总建筑面积	8727.74

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			分摊系数值		
(功能区 1*K1(1)+功能区 1*K2(1))/功能区 1			0.335867629		
单元	户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
1 单元	-101	3.6999*1.85+10.45*2.9+4.4*13.9	98.31	33.02	131.33
1 单元	-102	4.4*4.4001+9.4999*7.3+3.1499*1.75	94.22	31.65	125.87
2 单元	-101	3.1499*1.75+9.4999*2.9+13.9*4.4	94.22	31.65	125.87
2 单元	-102	3.6999*1.85+10.45*2.9+13.9*4.4	98.31	33.02	131.33
功能区 2					
分摊系数计算式			分摊系数值		
(功能区 2*K1(2)+功能区 2*K2(2))/功能区 2			0.304186952		
单元	户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
1 单元	101	4.4*3.45+7.3*10.45+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.2699*1.47)	98.18	29.87	128.05
1 单元	102	10.45*2.9+13.9*4.4+0.5*(5.7*1.77)+0.5*((2.4993+2.5)*1.47/2)	98.35	29.92	128.27
1 单元	201	4.4*3.45+7.3*10.45+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.2699*1.47)	98.18	29.87	128.05
1 单元	202	10.45*2.9+13.9*4.4+0.5*(5.7*1.77)+0.5*((2.4993+2.5)*1.47/2)	98.35	29.92	128.27
1 单元	301	10.45*2.9+4.4*13.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.2699*1.47)	98.18	29.87	128.05
1 单元	302	4.4*3.45+7.3*10.45+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.4999*1.47)	98.35	29.92	128.27
1 单元	401	10.45*2.9+4.4*13.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.2699*1.47)	98.18	29.87	128.05

1单元	402	4.4*3.45+7.3*10.45+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.4999*1.47)	98.35	29.92	128.27
1单元	501	10.45*2.9+4.4*13.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.2699*1.47)	98.18	29.87	128.05
1单元	502	4.4*3.45+7.3*10.45+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.4999*1.47)	98.35	29.92	128.27
1单元	601	10.45*2.9+4.4*13.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.2699*1.47)	98.18	29.87	128.05
1单元	602	4.4*3.45+7.3*10.45+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.4999*1.47)	98.35	29.92	128.27
1单元	701	10.45*2.9+4.4*13.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.2699*1.47)	98.18	29.87	128.05
1单元	702	4.4*3.45+7.3*10.45+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.4999*1.47)	98.35	29.92	128.27
1单元	801	10.45*2.9+4.4*13.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.2699*1.47)	98.18	29.87	128.05
1单元	802	4.4*3.45+7.3*10.45+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.4999*1.47)	98.35	29.92	128.27
1单元	901	10.45*2.9+4.4*13.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.2699*1.47)	98.18	29.87	128.05
1单元	902	4.4*3.45+7.3*10.45+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.4999*1.47)	98.35	29.92	128.27
1单元	1001	10.45*2.9+4.4*13.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.2699*1.47)	98.18	29.87	128.05
1单元	1002	4.4*3.45+7.3*10.45+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.4999*1.47)	98.35	29.92	128.27
1单元	1101	10.45*2.9+4.4*13.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.2699*1.47)	98.18	29.87	128.05
1单元	1102	4.4*3.45+7.3*10.45+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.4999*1.47)	98.35	29.92	128.27
1单元	1201	10.45*2.9+4.4*13.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.2699*1.47)	98.18	29.87	128.05
1单元	1202	4.4*3.45+7.3*10.45+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.4999*1.47)	98.35	29.92	128.27
1单元	1301	10.45*2.9+4.4*13.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.2699*1.47)	98.18	29.87	128.05
1单元	1302	4.4*3.45+7.3*10.45+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.4999*1.47)	98.35	29.92	128.27
1单元	1401	10.45*2.9+4.4*13.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.2699*1.47)	98.18	29.87	128.05
1单元	1402	4.4*3.45+7.3*10.45+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.4999*1.47)	98.35	29.92	128.27

1单元	1501	10.45*2.9+4.4*13.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.2699*1.47)	98.18	29.87	128.05
1单元	1502	4.4*3.45+7.3*10.45+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.4999*1.47)	98.35	29.92	128.27
1单元	1601	6.25*2.9+1.6*2.9+13.9*4.4+0.5*(1.47*2.2699)+0.5*(5.7*1.77)	90.64	27.57	118.21
1单元	1602	4.4*3.45+7.3*6.25+7.3*1.6+4.4*2.6+0.5*(1.77*5.7)+0.5*(2.4999*1.47)	90.81	27.62	118.43
功能区3					
分摊系数计算式			分摊系数值		
(功能区3*K1(2)+功能区3*K2(3))/功能区3			0.304186961		
单元	户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
2单元	101	10.45*2.9+13.9*4.4+0.5*(5.7*1.77)+0.5*((2.4993+2.4999)*1.47/2)	98.35	29.92	128.27
2单元	102	10.45*2.9+13.9*4.4+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(1.47*2.27)	98.18	29.87	128.05
2单元	201	10.45*2.9+13.9*4.4+0.5*(5.7*1.77)+0.5*((2.4993+2.4999)*1.47/2)	98.35	29.92	128.27
2单元	202	10.45*2.9+13.9*4.4+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(1.47*2.27)	98.18	29.87	128.05
2单元	301	10.45*2.9+4.4*13.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.4998*1.47)	98.35	29.92	128.27
2单元	302	13.9*4.4+10.45*2.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.2699*1.4702)	98.18	29.87	128.05
2单元	401	10.45*2.9+4.4*13.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.4998*1.47)	98.35	29.92	128.27
2单元	402	13.9*4.4+10.45*2.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.2699*1.4702)	98.18	29.87	128.05
2单元	501	10.45*2.9+4.4*13.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.4998*1.47)	98.35	29.92	128.27
2单元	502	13.9*4.4+10.45*2.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.2699*1.4702)	98.18	29.87	128.05
2单元	601	10.45*2.9+4.4*13.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.4998*1.47)	98.35	29.92	128.27
2单元	602	13.9*4.4+10.45*2.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.2699*1.4702)	98.18	29.87	128.05
2单元	701	10.45*2.9+4.4*13.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.4998*1.47)	98.35	29.92	128.27
2单元	702	13.9*4.4+10.45*2.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.2699*1.4702)	98.18	29.87	128.05

2单元	801	10.45*2.9+4.4*13.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.4998*1.47)	98.35	29.92	128.27
2单元	802	13.9*4.4+10.45*2.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.2699*1.4702)	98.18	29.87	128.05
2单元	901	10.45*2.9+4.4*13.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.4998*1.47)	98.35	29.92	128.27
2单元	902	13.9*4.4+10.45*2.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.2699*1.4702)	98.18	29.87	128.05
2单元	1001	10.45*2.9+4.4*13.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.4998*1.47)	98.35	29.92	128.27
2单元	1002	13.9*4.4+10.45*2.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.2699*1.4702)	98.18	29.87	128.05
2单元	1101	10.45*2.9+4.4*13.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.4998*1.47)	98.35	29.92	128.27
2单元	1102	13.9*4.4+10.45*2.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.2699*1.4702)	98.18	29.87	128.05
2单元	1201	10.45*2.9+4.4*13.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.4998*1.47)	98.35	29.92	128.27
2单元	1202	13.9*4.4+10.45*2.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.2699*1.4702)	98.18	29.87	128.05
2单元	1301	10.45*2.9+4.4*13.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.4998*1.47)	98.35	29.92	128.27
2单元	1302	13.9*4.4+10.45*2.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.2699*1.4702)	98.18	29.87	128.05
2单元	1401	10.45*2.9+4.4*13.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.4998*1.47)	98.35	29.92	128.27
2单元	1402	13.9*4.4+10.45*2.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.2699*1.4702)	98.18	29.87	128.05
2单元	1501	10.45*2.9+4.4*13.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.4998*1.47)	98.35	29.92	128.27
2单元	1502	13.9*4.4+10.45*2.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.2699*1.4702)	98.18	29.87	128.05
2单元	1601	6.25*2.9+1.6*2.9+13.9*4.4+0.5*(2.4998*1.47)+0.5*(5.7*1.77)	90.81	27.62	118.43
2单元	1602	13.9*4.4+1.6*2.9+6.25*2.9+0.5*(5.7*1.77)+0.5*(2.2699*1.4702)	90.64	27.57	118.21
功能区4					
分摊系数计算式			分摊系数值		
(功能区4*K1(2))/功能区4			0.043691144		
单元	户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积

1单元	出屋面电梯间	2.1*2.4+2.7*2.55+5.1*2.4	24.17	1.06	25.23
2单元	出屋面电梯间	2.1*2.4+2.7*2.55+2.4*5.1	24.17	1.06	25.23

房屋共用部位设计说明表

房屋坐落：南阳市高新区涧河大道（原西环路）以西、B17 路北鑫联·山河印象第 8 幢		
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
外墙设计厚度说明：-1 层外墙为共有墙，结构厚度 0.25m，无保温；1-16 层外墙为幢自有墙，结构厚度 0.20m，保温层厚度 0.03m。 阳台封闭情况：本幢楼阳台为不封闭阳台。		
备注：		

建设单位名称（盖章）：　　设计单位名称（盖章）：

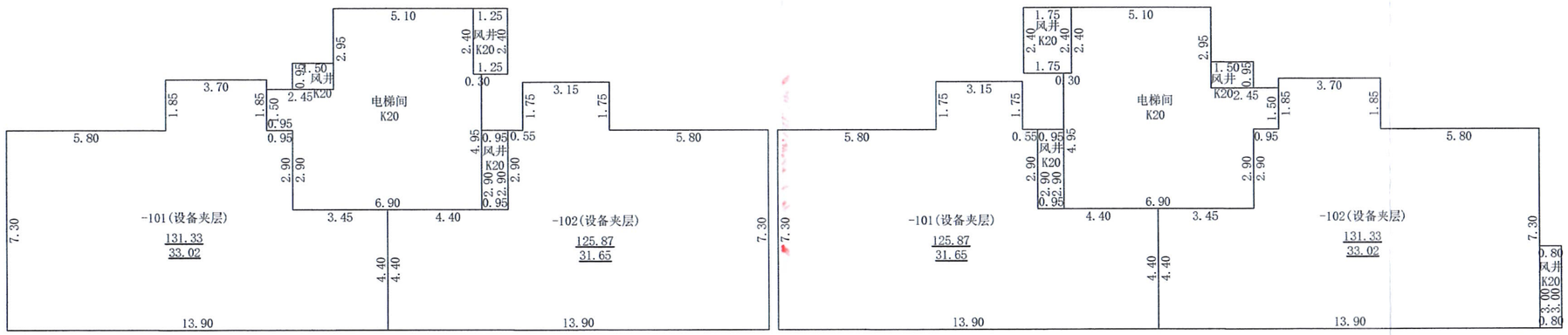
经办人签字：

房产分层平面图

房产坐落	南阳市高新区涧河大道（原西环路）以西、B17路北					建筑结构	钢筋混凝土	层套内面积(m²)	385.064
幢　号	第8幢					建成年份		层共有面积(m²)	129.331
总层数	19	地上层数	16	地下层数	3	所在层数	-1层	层建筑面积(m²)	514.40

河南鑫联鸿发置业有限公司

N



2024年10月18日

测绘人：徐 攀　　审核人：戴 帅

1：200

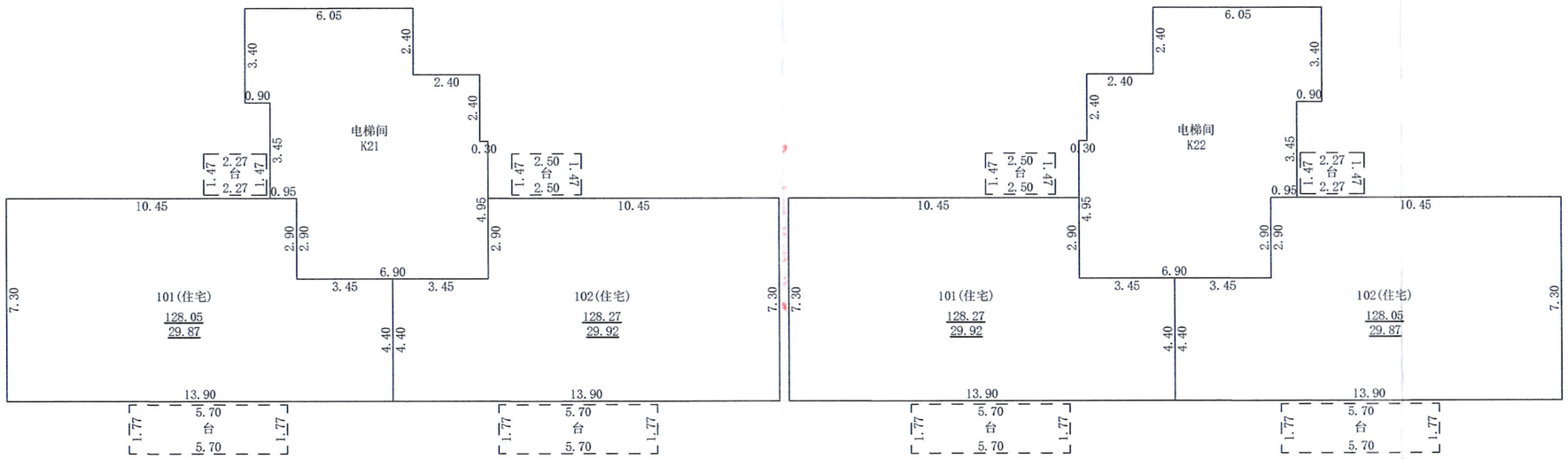
南阳空间测绘有限公司

房产分层平面图

房产坐落	南阳市高新区涧河大道（原西环路）以西、B17路北					建筑结构	钢筋混凝土	层套内面积(m²)	393.049
幢　号	第8幢					建成年份		层共有面积(m²)	161.703
总层数	19	地上层数	16	地下层数	3	所在层数	1层	层建筑面积(m²)	554.75

河南鑫联鸿发置业有限公司

N



2024年10月18日

测绘人：徐 攀　　审核人：戴 帅

1：200

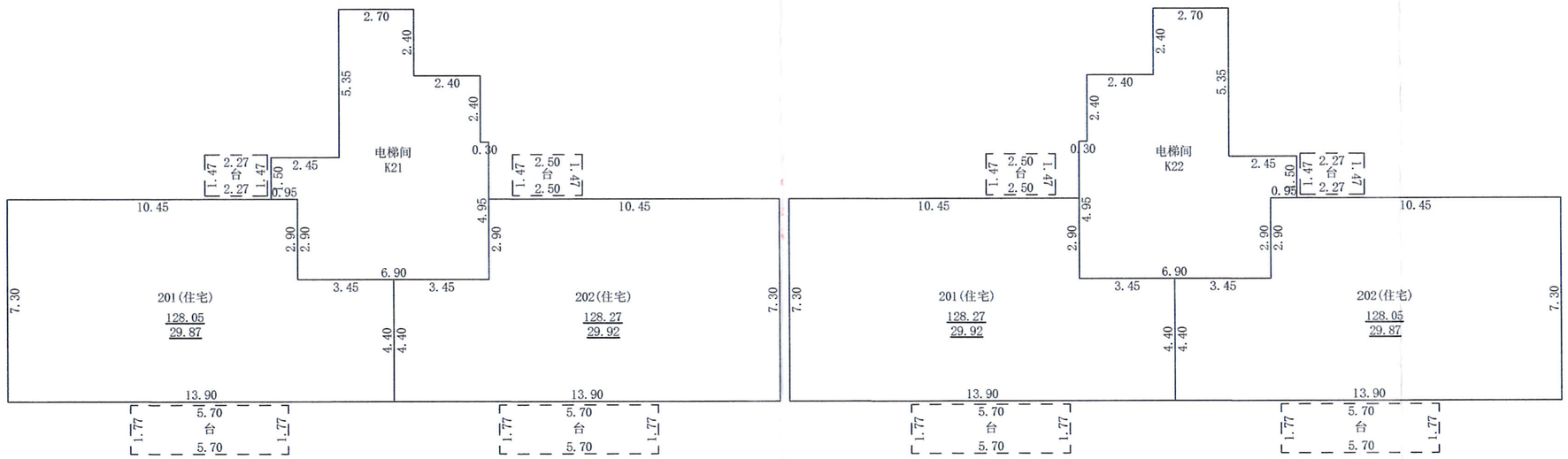
南阳空间测绘有限公司

房产分层平面图

房产坐落	南阳市高新区涧河大道（原西环路）以西、B17路北					建筑结构	钢筋混凝土	层套内面积(m²)	393.049
幢　号	第8幢					建成年份		层共有面积(m²)	128.899
总层数	19	地上层数	16	地下层数	3	所在层数	2层	层建筑面积(m²)	521.95

河南鑫联鸿发置业有限公司

N



2024年10月18日

测绘人：徐 攀　　审核人：戴 帅

1：200

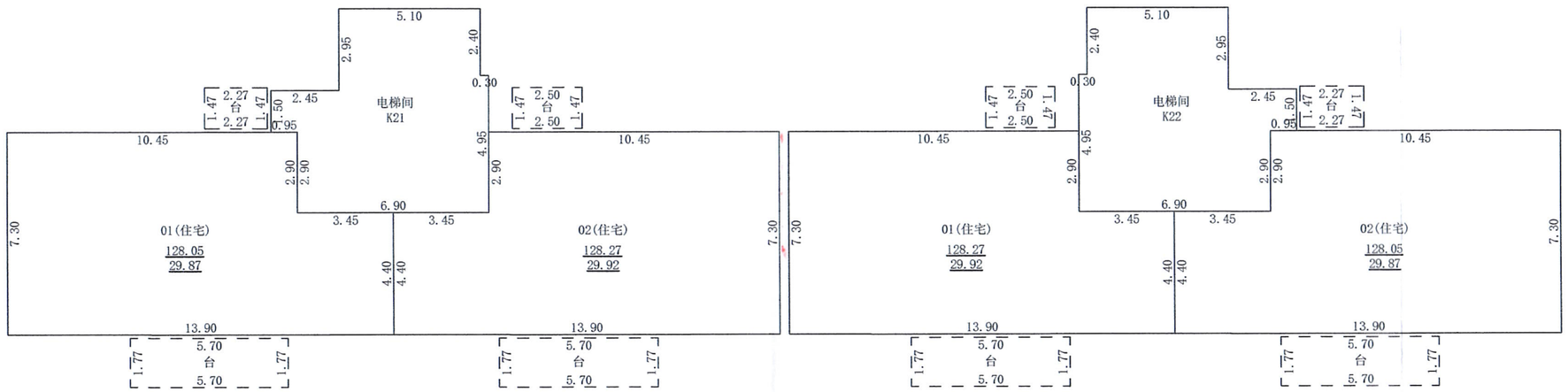
南阳空间测绘有限公司

房产分层平面图

房产坐落	南阳市高新区涧河大道（原西环路）以西、B17路北					建筑结构	钢筋混凝土	层套内面积(m²)	393.050
幢　号	第8幢					建成年份		层共有面积(m²)	114.691
总层数	19	地上层数	16	地下层数	3	所在层数	3-15层	层建筑面积(m²)	507.74

河南鑫联鸿发置业有限公司

N



2024年10月18日

测绘人：徐 攀　　审核人：戴 帅

1：200

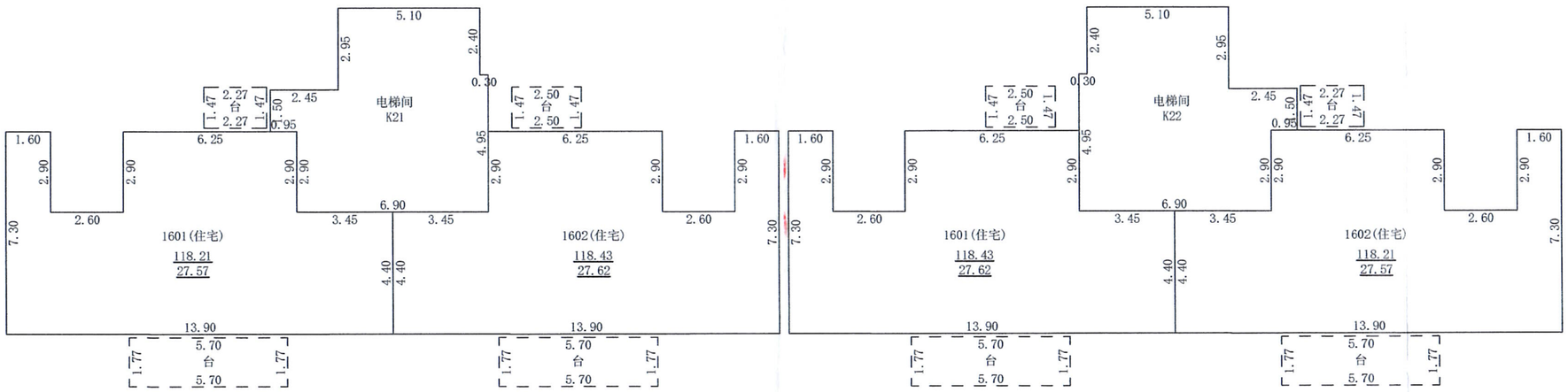
南阳空间测绘有限公司

房产分层平面图

房产坐落	南阳市高新区涧河大道（原西环路）以西、B17路北					建筑结构	钢筋混凝土	层套内面积(m²)	362.890
幢　号	第8幢					建成年份		层共有面积(m²)	117.707
总层数	19	地上层数	16	地下层数	3	所在层数	16层	层建筑面积(m²)	480.60

河南鑫联鸿发置业有限公司

N



2024年10月18日

测绘人：徐 攀　　审核人：戴 帅

1：200

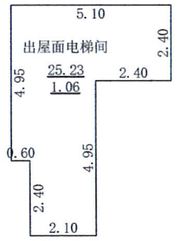
南阳空间测绘有限公司

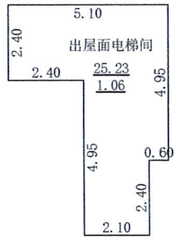
房产分层平面图

房产坐落	南阳市高新区涧河大道（原西环路）以西、B17路北					建筑结构	钢筋混凝土	层套内面积(m²)	48.330
幢　号	第8幢					建成年份		层共有面积(m²)	6.609
总层数	19	地上层数	16	地下层数	3	所在层数	机房层	层建筑面积(m²)	54.94

河南鑫联鸿发置业有限公司

N





2024年10月18日

测绘人：徐 攀　　审核人：戴 帅

1：100

南阳空间测绘有限公司