南阳市房产面积预测绘报告书

测绘单位自编号：GS20250002

测 绘 类 型：预测绘

房 产 坐 落：三里河以东、滨河大道以西、馆前路以北区域

测 绘 单 位：中科广盛技术有限公司

建 设 单 位：南阳三顾源置业有限公司

测 绘 幢 号：星河天筑一期小区 8#楼

（测绘单位盖章）

2025 年 01 月 08 日

乙级测绘资质证书（副本）

专业类别：乙级：大地测量、测绘航空摄影、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、地图编制。***

单位名称：中科广盛技术有限公司

注册地址：郑州高新技术产业开发区长椿路11号13号楼2单元22层235号、234号

法定代表人：赵晓米

证书编号：乙测资字41504984

有效期至：2027年1月9日

发证机关（印章）

2022年1月10日

No.021294

中华人民共和国自然资源部监制

营业执照

统一社会信用代码 91410103584389274T

（副本）1-6

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 中科广盛技术有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 赵晓米

经营范围 许可项目：测绘服务；国土空间规划编制；建设工程设计（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：软件开发；人工智能基础软件开发；建筑材料销售；通信设备销售；计算机软硬件及辅助设备零售；办公用品销售；办公设备耗材销售；照相器材及望远镜零售；信息技术咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；规划设计管理；工程管理服务；土地整治服务；土地调查评估服务；工程造价咨询业务；水利相关咨询服务；旅游开发项目策划咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；市场调查（不含涉外调查）；专业设计服务；摄影扩印服务；广告设计、代理；广告制作；广告发布；农业科学研究和试验发展；承接档案服务外包；园林绿化工程施工；人工造林；森林经营和管护；花卉种植；生态环境监测及检测仪器仪表销售；生态恢复及生态保护服务；企业管理咨询；市场营销策划；人防工程设计；导航、测绘、气象及海洋专用仪器销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本 伍仟壹佰陆拾玖万圆整

成立日期 2011年10月31日

营业期限 长期

住所 河南省郑州高新技术产业开发区长椿路11号13号楼2单元22层234号、235号

登记机关

2022 年 06 月 20 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

联系电话:18337787739

建设单位验收结论

我方本项目负责人 王改杰 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：合格

验 收 人：王改杰

验收日期：2015 年 1 月 6 日

建设单位：（盖章）

房 屋 状 况 表

房屋坐落	三里河以东、滨河大道以西、馆前路以北区域	测绘幢号	8#楼	建成年份	2026

建设单位（产权人）	南阳三顾源置业有限公司	总层数	28	地上层数	27	总建筑面积	11699.98 m²	套内面积	8849.40 m²
				地下层数	1			分摊面积	2850.58 m²

房屋状况	房屋规划用途及面积						墙体归属				
	规划用途	建筑结构	房屋所在层	面积（m²）	套数	间数	墙体所在层	东	南	西	北
	出屋面层电梯间	钢混	出屋面层	12.04		2	出屋面层	共	共	共	共
	出屋面层楼梯间	钢混	出屋面层	27.36		2	出屋面层	共	共	共	共
	党建用房	钢混	1	434.48		2	1	共	共	共	共
	烟井	钢混	1	3.13		1	1	共	共	共	共
	风井	钢混	1	4.23		1	1	共	共	共	共
	住宅	钢混	2-27	11218.74	104		2-27	共	共	共	共

备注	

幢分摊说明书

<table>
<tr><td>房屋坐落</td><td colspan="5">三里河以东、滨河大道以西、馆前路以北区域</td></tr>
<tr><td>测绘幢号</td><td colspan="5">8#楼</td></tr>
<tr><td>幢套内面积</td><td>8849.40 ㎡</td><td>幢共用面积</td><td>2850.58 ㎡</td><td>幢建筑面积</td><td>11699.98 ㎡</td></tr>
<tr><td colspan="6">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。</td></tr>
<tr><td colspan="6">功能区划分</td></tr>
<tr><td>功能区名称</td><td colspan="3">功能区户室</td><td>功能区面积</td><td>功能区描述</td></tr>
<tr><td>功能区 1</td><td colspan="3">201-2701、202-2702、203-2703、204-2704</td><td>8394.62</td><td>地上住宅功能区</td></tr>
<tr><td>功能区 2</td><td colspan="3">101、102</td><td>410.01</td><td>党建用房功能区</td></tr>
<tr><td>功能区 3</td><td colspan="3">103、104、
出屋面层 01、出屋面层 02
出屋面层 03、出屋面层 04</td><td>44.77</td><td>出屋面层、烟井、风井功能区</td></tr>
<tr><td colspan="6">共用区划分</td></tr>
<tr><td>共用区名称</td><td colspan="3">共用区部位</td><td>共用区面积</td><td>参与下级分摊面积</td></tr>
<tr><td>K20 分摊</td><td colspan="3">全楼外墙</td><td>495.90</td><td>11203.69</td></tr>
<tr><td>K21 分摊</td><td colspan="3">1 层楼梯、电梯、外廊、走廊、大厅、水暖井</td><td>101.30</td><td>8804.63</td></tr>
<tr><td>K22 分摊</td><td colspan="3">2-27 层楼梯、电梯、外廊、走廊、大厅、水暖井、电井</td><td>2356.12</td><td>8394.62</td></tr>
<tr><td>K23 分摊</td><td colspan="3">1 层电井</td><td>1.60</td><td>410.01</td></tr>
<tr><td colspan="6">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:外墙厚 200mm 保温层 30mm</td></tr>
<tr><td colspan="6">分摊关系制定</td></tr>
<tr><td>共用区名称</td><td colspan="4">参摊区域</td><td>参摊区域面积</td></tr>
<tr><td>K20 分摊</td><td colspan="4">功能区 1、2、3、K21、K22、K23</td><td>11203.69</td></tr>
</table>

K21 分摊	功能区 1、2	8804.63
K22 分摊	功能区 1	8394.62
K23 分摊	功能区 2	410.01
注:参摊区域面积=共用区的参摊区域内各功能区面积与区面积之和		

分摊系数		
共用区名称	K 系数值	K 系数计算公式
K20 分摊	0.0442622	495.90/11203.69
K21 分摊	0.0115053	101.30/8804.63
K22 分摊	0.2806702	2356.12/8394.62
K23 分摊	0.0039023	1.60/410.01
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	三里河以东、滨河大道以西、馆前路以北区域				
测绘幢号	8#楼				
幢套内面积	8849.40 ㎡	幢共用面积	2850.58 ㎡	幢建筑面积	11699.98 ㎡

功能区 1				
分摊系数计算式		分摊系数值		
K20+K21+K22		0.3364377		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
201~2701	1.800*7.150+4.000*6.500+0.600*1.500+0.5*6.300*5.900+0.5*8.631*5.036+0.5*1.000*6.300 阳台：4.450*1.600*0.5	86.80	29.20	116.00
202~2702	0.5*1.700*1.400+0.5*0.600*1.700+0.5*7.150*1.700+0.5*1.700*1.350+0.5*2.171*0.039+0.5*1.150*3.400+0.5*7.349*3.678+0.5*1.803*5.799+0.5*7.537*6.848+0.5*2.500*5.550 阳台：5.000*1.600*0.5+(0.800*2.500+0.600*2.300)*0.5	68.10	22.91	91.01
203~2703	0.5*1.700*7.150+0.5*1.400*1.700+0.5*1.700*0.600+0.5*1.350*1.700+0.5*2.202*0.039+0.5*4.373*0.894+0.5*3.758*7.193+0.5*6.150*1.700+0.5*2.500*5.550+0.5*7.537*6.848 阳台：5.100*1.600*0.5+(2.300*1.400+0.800*0.200)*0.5	68.18	22.94	91.12
204~2704	1.700*8.600+0.000*9.200+1.500*11.100+0.5*8.600*0.000+0.5*11.900*4.500+0.5*4.500*11.900 阳台：	99.79	33.57	133.36

	(6.200*1.500+1.800*7.000)*0.5+(1.900*1.500+1.700*0.600)*0.5+(3.200*1.300)*0.5			

功能区 2				
分摊系数计算式		分摊系数值		
K20+K21+K23		0.0596698		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
101	1.700*4.900+3.100*9.800+0.900*2.000+0.550*1.500+0.350*3.500+1.800*8.000+0.5*18.300*7.100+0.5*19.629*7.552+0.5*1.000*18.300-1.800*0.600	204.11	12.18	216.29
102	3.000*1.300+6.600*2.700+7.800*10.700-2.400*1.200+0.900*3.600+1.700*4.900+1.000*6.200+7.600*8.900	205.90	12.29	218.19

功能区 3				
分摊系数计算式		分摊系数值		
K20		0.0442622		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积

103	1.1800*3.450	4.05	0.18	4.23
104	2.000*1.5000	3.00	0.13	3.13
出屋面层 01	2.700*4.850	13.10	0.58	13.68
出屋面层 02	2.400*2.400	5.76	0.26	6.02
出屋面层 03	2.400*2.400	5.76	0.26	6.02
出屋面层 04	2.700*4.850	13.10	0.58	13.68

建筑面积计算成果表

部位房号单元		规划用途	套内面积	分摊面积	建筑面积	分摊系数
楼层	房号					
1	1-01	党建用房	204.11	12.18	216.29	0.0596698
1	1-02	党建用房	205.90	12.29	218.19	0.0596698
1	1-03	烟井	4.05	0.18	4.23	0.0442622
1	1-04	风井	3.00	0.13	3.13	0.0442622
2	1-01	住宅	86.80	29.20	116.00	0.3364377
2	1-02	住宅	68.10	22.91	91.01	0.3364377
2	1-03	住宅	68.18	22.94	91.12	0.3364377
2	1-04	住宅	99.79	33.57	133.36	0.3364377
3	1-01	住宅	86.80	29.20	116.00	0.3364377
3	1-02	住宅	68.10	22.91	91.01	0.3364377
3	1-03	住宅	68.18	22.94	91.12	0.3364377
3	1-04	住宅	99.79	33.57	133.36	0.3364377
4	1-01	住宅	86.80	29.20	116.00	0.3364377
4	1-02	住宅	68.10	22.91	91.01	0.3364377
4	1-03	住宅	68.18	22.94	91.12	0.3364377
4	1-04	住宅	99.79	33.57	133.36	0.3364377
5	1-01	住宅	86.80	29.20	116.00	0.3364377
5	1-02	住宅	68.10	22.91	91.01	0.3364377
5	1-03	住宅	68.18	22.94	91.12	0.3364377
5	1-04	住宅	99.79	33.57	133.36	0.3364377
6	1-01	住宅	86.80	29.20	116.00	0.3364377
6	1-02	住宅	68.10	22.91	91.01	0.3364377
6	1-03	住宅	68.18	22.94	91.12	0.3364377
6	1-04	住宅	99.79	33.57	133.36	0.3364377
7	1-01	住宅	86.80	29.20	116.00	0.3364377
7	1-02	住宅	68.10	22.91	91.01	0.3364377
7	1-03	住宅	68.18	22.94	91.12	0.3364377
7	1-04	住宅	99.79	33.57	133.36	0.3364377
8	1-01	住宅	86.80	29.20	116.00	0.3364377
8	1-02	住宅	68.10	22.91	91.01	0.3364377

8	1-03	住宅	68.18	22.94	91.12	0.3364377
8	1-04	住宅	99.79	33.57	133.36	0.3364377
9	1-01	住宅	86.80	29.20	116.00	0.3364377
9	1-02	住宅	68.10	22.91	91.01	0.3364377
9	1-03	住宅	68.18	22.94	91.12	0.3364377
9	1-04	住宅	99.79	33.57	133.36	0.3364377
10	1-02	住宅	68.10	22.91	91.01	0.3364377
10	1-03	住宅	68.18	22.94	91.12	0.3364377
10	1-04	住宅	99.79	33.57	133.36	0.3364377
11	1-01	住宅	86.80	29.20	116.00	0.3364377
11	1-02	住宅	68.10	22.91	91.01	0.3364377
11	1-03	住宅	68.18	22.94	91.12	0.3364377
11	1-04	住宅	99.79	33.57	133.36	0.3364377
12	1-01	住宅	86.80	29.20	116.00	0.3364377
12	1-02	住宅	68.10	22.91	91.01	0.3364377
12	1-03	住宅	68.18	22.94	91.12	0.3364377
12	1-04	住宅	99.79	33.57	133.36	0.3364377
13	1-01	住宅	86.80	29.20	116.00	0.3364377
13	1-02	住宅	68.10	22.91	91.01	0.3364377
13	1-03	住宅	68.18	22.94	91.12	0.3364377
13	1-04	住宅	99.79	33.57	133.36	0.3364377
14	1-01	住宅	86.80	29.20	116.00	0.3364377
14	1-02	住宅	68.10	22.91	91.01	0.3364377
14	1-03	住宅	68.18	22.94	91.12	0.3364377
14	1-04	住宅	99.79	33.57	133.36	0.3364377
15	1-01	住宅	86.80	29.20	116.00	0.3364377
15	1-02	住宅	68.10	22.91	91.01	0.3364377
15	1-03	住宅	68.18	22.94	91.12	0.3364377
15	1-04	住宅	99.79	33.57	133.36	0.3364377
16	1-01	住宅	86.80	29.20	116.00	0.3364377
16	1-02	住宅	68.10	22.91	91.01	0.3364377
16	1-03	住宅	68.18	22.94	91.12	0.3364377
16	1-04	住宅	99.79	33.57	133.36	0.3364377
17	1-01	住宅	86.80	29.20	116.00	0.3364377
17	1-02	住宅	68.10	22.91	91.01	0.3364377

17	1-03	住宅	68.18	22.94	91.12	0.3364377
17	1-04	住宅	99.79	33.57	133.36	0.3364377
18	1-01	住宅	86.80	29.20	116.00	0.3364377
18	1-02	住宅	68.10	22.91	91.01	0.3364377
18	1-03	住宅	68.18	22.94	91.12	0.3364377
18	1-04	住宅	99.79	33.57	133.36	0.3364377
19	1-01	住宅	86.80	29.20	116.00	0.3364377
19	1-02	住宅	68.10	22.91	91.01	0.3364377
19	1-03	住宅	68.18	22.94	91.12	0.3364377
19	1-04	住宅	99.79	33.57	133.36	0.3364377
20	1-01	住宅	86.80	29.20	116.00	0.3364377
20	1-02	住宅	68.10	22.91	91.01	0.3364377
20	1-03	住宅	68.18	22.94	91.12	0.3364377
20	1-04	住宅	99.79	33.57	133.36	0.3364377
21	1-01	住宅	86.80	29.20	116.00	0.3364377
21	1-02	住宅	68.10	22.91	91.01	0.3364377
21	1-03	住宅	68.18	22.94	91.12	0.3364377
21	1-04	住宅	99.79	33.57	133.36	0.3364377
22	1-01	住宅	86.80	29.20	116.00	0.3364377
22	1-02	住宅	68.10	22.91	91.01	0.3364377
22	1-03	住宅	68.18	22.94	91.12	0.3364377
22	1-04	住宅	99.79	33.57	133.36	0.3364377
23	1-01	住宅	86.80	29.20	116.00	0.3364377
23	1-02	住宅	68.10	22.91	91.01	0.3364377
23	1-03	住宅	68.18	22.94	91.12	0.3364377
23	1-04	住宅	99.79	33.57	133.36	0.3364377
24	1-01	住宅	86.80	29.20	116.00	0.3364377
24	1-02	住宅	68.10	22.91	91.01	0.3364377
24	1-03	住宅	68.18	22.94	91.12	0.3364377
24	1-04	住宅	99.79	33.57	133.36	0.3364377
25	1-01	住宅	86.80	29.20	116.00	0.3364377
25	1-02	住宅	68.10	22.91	91.01	0.3364377
25	1-03	住宅	68.18	22.94	91.12	0.3364377
25	1-04	住宅	99.79	33.57	133.36	0.3364377
26	1-01	住宅	86.80	29.20	116.00	0.3364377

26	1-02	住宅	68.10	22.91	91.01	0.3364377
26	1-03	住宅	68.18	22.94	91.12	0.3364377
26	1-04	住宅	99.79	33.57	133.36	0.3364377
27	1-01	住宅	86.80	29.20	116.00	0.3364377
27	1-02	住宅	68.10	22.91	91.01	0.3364377
27	1-03	住宅	68.18	22.94	91.12	0.3364377
27	1-04	住宅	99.79	33.57	133.36	0.3364377
出屋面层	1-出屋面层 01	出屋面层楼梯间	13.10	0.58	13.68	0.0442622
出屋面层	1-出屋面层 02	出屋面层电梯间	5.76	0.26	6.02	0.0442622
出屋面层	1-出屋面层 03	出屋面层电梯间	5.76	0.26	6.02	0.0442622
出屋面层	1-出屋面层 04	出屋面层楼梯间	13.10	0.58	13.68	0.0442622
全楼总计			8849.40	2850.58	11699.98	

房屋共用部位设计说明表

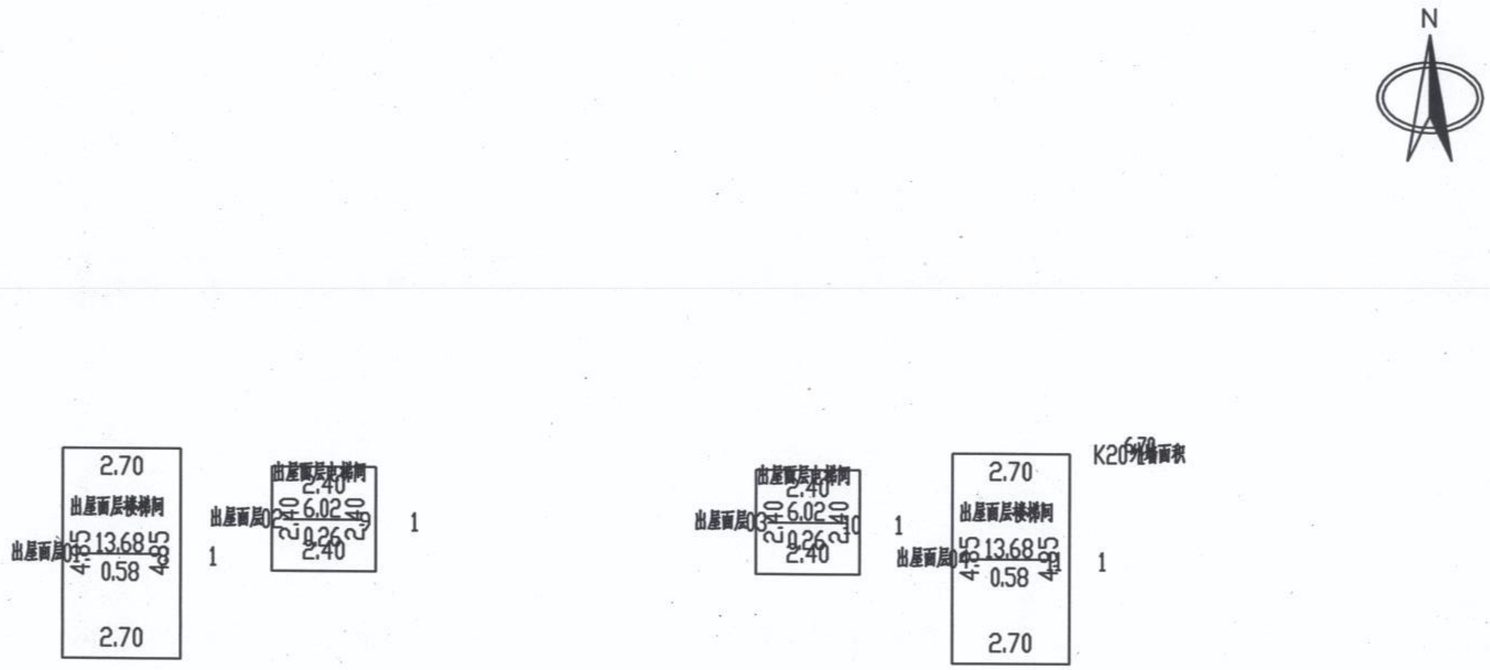
房屋坐落：三里河以东、滨河大道以西、馆前路以北区域8#楼		
为多幢楼服务的共用面积		
公用设施名称	所在楼层及位置	服务对象
仅为本幢楼服务的共用面积		
公用设施名称	所在楼层及位置	服务对象
阳台封闭情况：不封闭 墙体厚度说明：外墙厚200mm、保温层30mm		

设计单位名称（盖章）：

建设单位名称（盖章）：

南阳市房产分层图

房产坐落	三里河以东、滨河大道以西、馆前路以北区域					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	37.72
房地号	8#楼					建成年份	2026	共有分摊面积(m²)	1.68
总层数	28	地上层数	27	地下层数	1	所在层数	出屋面层	产权面积(m²)	39.40



2025年01月08日

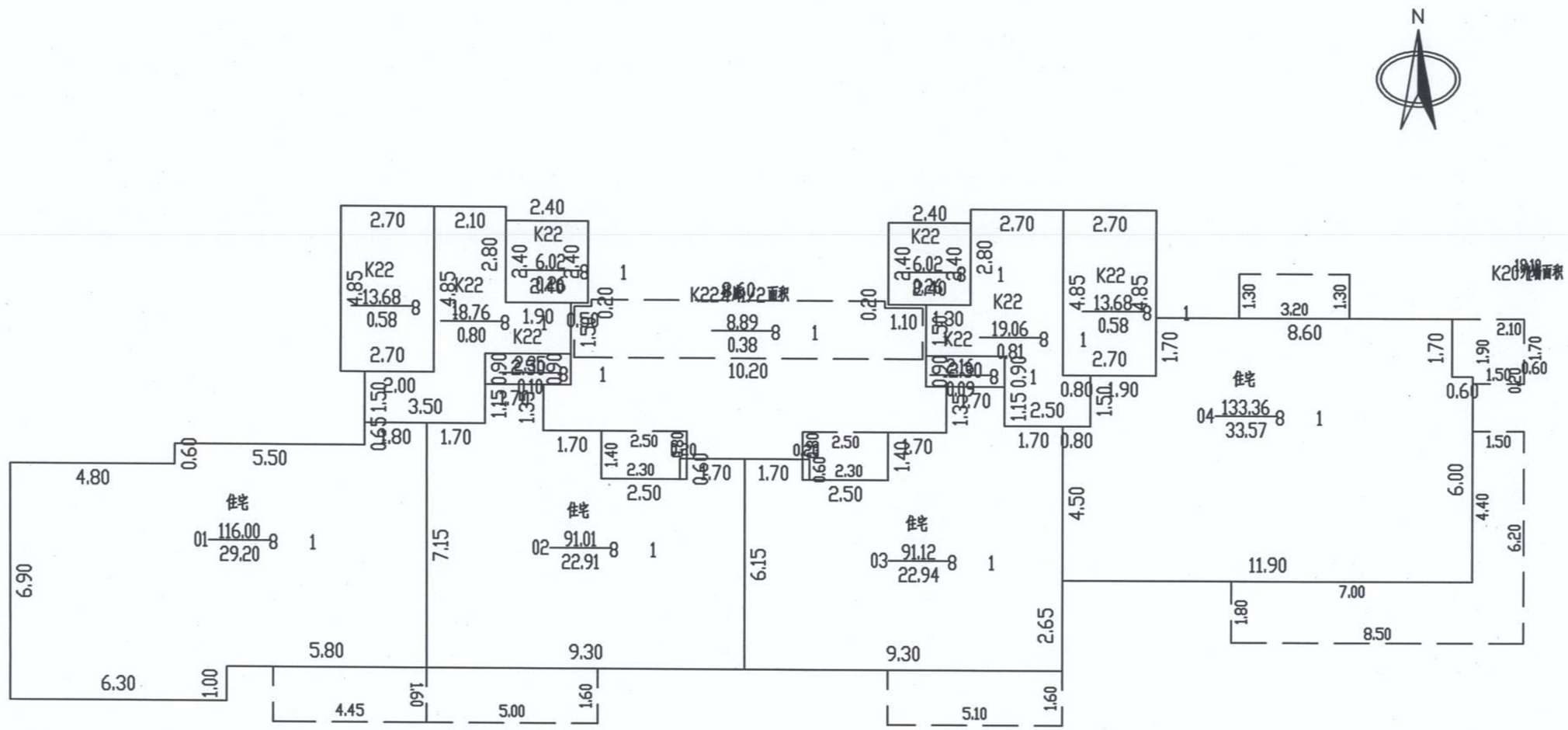
1:200

中科广盛技术有限公司

测绘人：寇健康　校核人：梁加威

南阳市房产分层图

房产坐落	三里河以东、滨河大道以西、馆前路以北区域					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	8394.62
房地号	8#楼					建成年份	2026	共有分摊面积(m²)	2824.12
总层数	28	地上层数	27	地下层数	1	所在层数	2-27	产权面积(m²)	11218.74



2025年01月08日

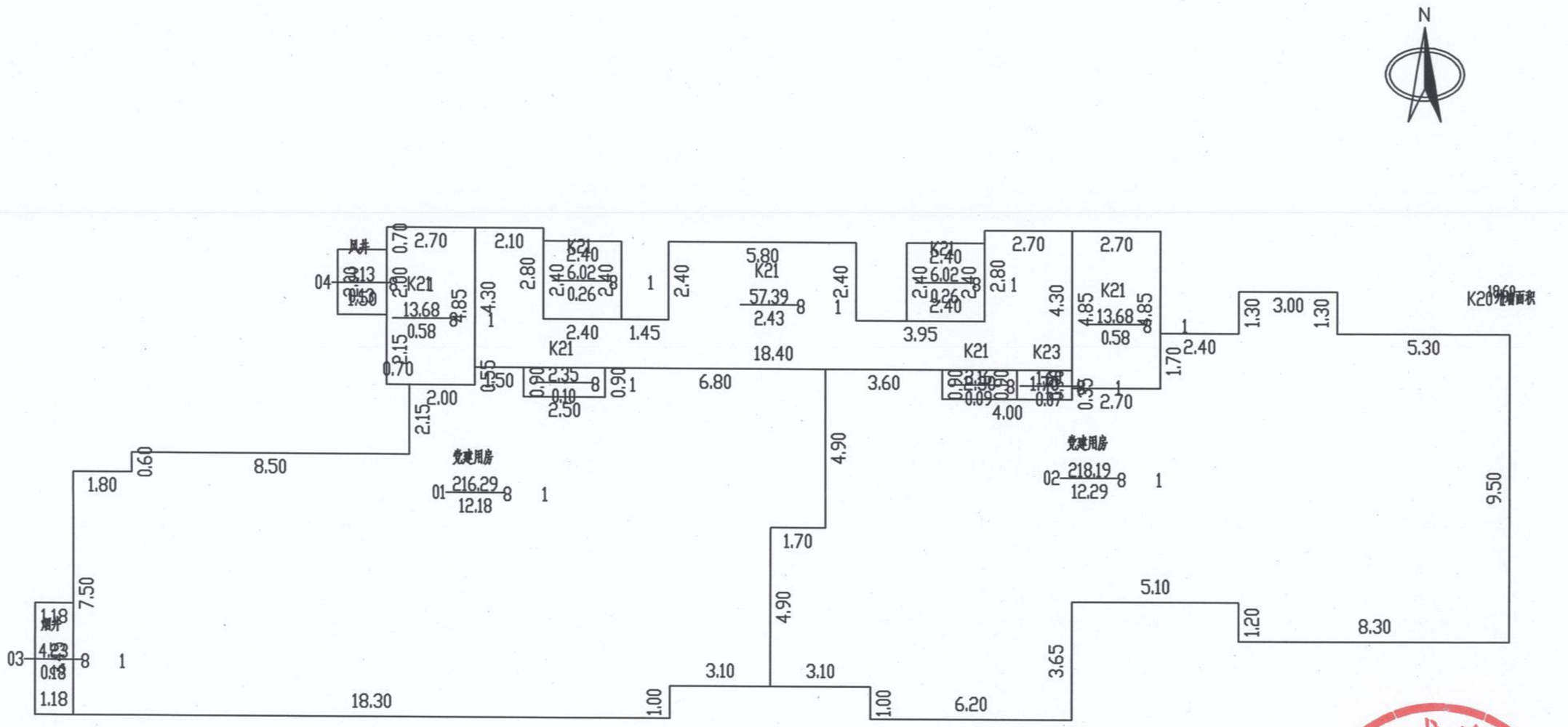
1:200

中科广盛技术有限公司

测绘人：寇健康　校核人：梁加威

南阳市房产分层图

房产坐落	三里河以东、滨河大道以西、馆前路以北区域					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	417.06
房地号	8#楼					建成年份	2026	共有分摊面积(m²)	24.78
总层数	28	地上层数	27	地下层数	1	所在层数	1	产权面积(m²)	441.84



2025年01月08日

1:200

测绘人：寇健康　校核人：梁加威

中科广盛技术有限公司