南阳市房产面积预测绘报告书

测绘单位自编号：GS20250004

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　11#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

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跃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：王跃杰

验收日期：2025年1月8日

建设单位：（盖章）

河南三顾源置业有限公司

411300398764

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	11#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	10324.89 ㎡	套内面积	7907.40 ㎡
				地下层数	1			分摊面积	2417.49 ㎡

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（㎡）	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	12.06		2	出屋面层	共	共	共	共
	出屋面层楼梯间	钢混	出屋面层	20.93		1	出屋面层	共	共	共	共
	风井	钢混	1	6.79		1	1	共	共	共	共
	住宅	钢混	1-27	10285.11	81		1-27	共	共	共	共
备注											

幢分摊说明书

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	11#楼				
幢套内面积	7907.40 ㎡	幢共用面积	2417.49 ㎡	幢建筑面积	10324.89 ㎡
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	101~2701、102~2702、103~2703	7869.42	地上住宅功能区
功能区 2	104、出屋面层 01、出屋面层 02、出屋面层 03	37.98	出屋面层、风井功能区

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
K20 分摊	全楼外墙	468.25	9856.49
K21 分摊	1~27 层楼梯、电梯、走廊、外廊、电井、水暖井、风井	2041.70	7869.42
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			

分摊关系制定		
共用区名称	参摊区域	参摊区域面积
K20 分摊	功能区 1、2、K21	9856.49
K21 分摊	功能区 1	7869.42
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	0.0475068	468.25/9856.49
K21 分摊	0.2594473	2041.70/7869.42
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	11#楼				
幢套内面积	7907.40 ㎡	幢共用面积	2417.49 ㎡	幢建筑面积	10324.89 ㎡

功能区 1				
分摊系数计算式		分摊系数值		
K20+K21		0.3069541		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
101~2701	6.400*7.600+7.000*6.300+3.700*0.600 阳台：8.100*1.600*0.5	101.44	31.14	132.58
102~2702	7.600*1.800+4.800*6.900+1.000*1.500+5.900*5.500+5.500*0.600 阳台：4.450*1.600*0.5	87.61	26.89	114.50
103~2703	10.500*5.650+8.700*1.350+1.800*3.100+4.000*2.400+2.400*0.000+0.700*1.400+0.5*0.700*0.000+0.5*0.700*0.000 阳台：(7.150*1.500+1.800*7.300)*0.5+(1.500*3.300+3.100*0.500)*0.5	102.41	31.44	133.85
功能区 2				

分摊系数计算式		分摊系数值		
K20		0.0475068		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
104	2.400*2.700	6.48	0.31	6.79
出屋面层 01	2.400*2.400	5.76	0.27	6.03
出屋面层 02	2.700*7.400	19.98	0.95	20.93
出屋面层 03	2.400*2.400	5.76	0.27	6.03

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	住宅	101.44	31.14	132.58	0.3069541
1	1-02	住宅	87.61	26.89	114.50	0.3069541
1	1-03	住宅	102.41	31.44	133.85	0.3069541
1	1-04	风井	6.48	0.31	6.79	0.0475068
2	1-01	住宅	101.44	31.14	132.58	0.3069541
2	1-02	住宅	87.61	26.89	114.50	0.3069541
2	1-03	住宅	102.41	31.44	133.85	0.3069541
3	1-01	住宅	101.44	31.14	132.58	0.3069541
3	1-02	住宅	87.61	26.89	114.50	0.3069541
3	1-03	住宅	102.41	31.44	133.85	0.3069541
4	1-01	住宅	101.44	31.14	132.58	0.3069541
4	1-02	住宅	87.61	26.89	114.50	0.3069541
4	1-03	住宅	102.41	31.44	133.85	0.3069541
5	1-01	住宅	101.44	31.14	132.58	0.3069541
5	1-02	住宅	87.61	26.89	114.50	0.3069541
5	1-03	住宅	102.41	31.44	133.85	0.3069541
6	1-01	住宅	101.44	31.14	132.58	0.3069541
6	1-02	住宅	87.61	26.89	114.50	0.3069541
6	1-03	住宅	102.41	31.44	133.85	0.3069541
7	1-01	住宅	101.44	31.14	132.58	0.3069541
7	1-02	住宅	87.61	26.89	114.50	0.3069541
7	1-03	住宅	102.41	31.44	133.85	0.3069541
8	1-01	住宅	101.44	31.14	132.58	0.3069541
8	1-02	住宅	87.61	26.89	114.50	0.3069541
8	1-03	住宅	102.41	31.44	133.85	0.3069541
9	1-01	住宅	101.44	31.14	132.58	0.3069541
9	1-02	住宅	87.61	26.89	114.50	0.3069541
9	1-03	住宅	102.41	31.44	133.85	0.3069541
10	1-01	住宅	101.44	31.14	132.58	0.3069541
10	1-02	住宅	87.61	26.89	114.50	0.3069541

10	1-03	住宅	102.41	31.44	133.85	0.3069541
11	1-01	住宅	101.44	31.14	132.58	0.3069541
11	1-02	住宅	87.61	26.89	114.50	0.3069541
11	1-03	住宅	102.41	31.44	133.85	0.3069541
12	1-01	住宅	101.44	31.14	132.58	0.3069541
12	1-02	住宅	87.61	26.89	114.50	0.3069541
12	1-03	住宅	102.41	31.44	133.85	0.3069541
13	1-01	住宅	101.44	31.14	132.58	0.3069541
13	1-02	住宅	87.61	26.89	114.50	0.3069541
13	1-03	住宅	102.41	31.44	133.85	0.3069541
14	1-01	住宅	101.44	31.14	132.58	0.3069541
14	1-02	住宅	87.61	26.89	114.50	0.3069541
14	1-03	住宅	102.41	31.44	133.85	0.3069541
15	1-01	住宅	101.44	31.14	132.58	0.3069541
15	1-02	住宅	87.61	26.89	114.50	0.3069541
15	1-03	住宅	102.41	31.44	133.85	0.3069541
16	1-01	住宅	101.44	31.14	132.58	0.3069541
16	1-02	住宅	87.61	26.89	114.50	0.3069541
16	1-03	住宅	102.41	31.44	133.85	0.3069541
17	1-01	住宅	101.44	31.14	132.58	0.3069541
17	1-02	住宅	87.61	26.89	114.50	0.3069541
17	1-03	住宅	102.41	31.44	133.85	0.3069541
18	1-01	住宅	101.44	31.14	132.58	0.3069541
18	1-02	住宅	87.61	26.89	114.50	0.3069541
18	1-03	住宅	102.41	31.44	133.85	0.3069541
19	1-01	住宅	101.44	31.14	132.58	0.3069541
19	1-02	住宅	87.61	26.89	114.50	0.3069541
19	1-03	住宅	102.41	31.44	133.85	0.3069541
20	1-01	住宅	101.44	31.14	132.58	0.3069541
20	1-02	住宅	87.61	26.89	114.50	0.3069541
20	1-03	住宅	102.41	31.44	133.85	0.3069541
21	1-01	住宅	101.44	31.14	132.58	0.3069541
21	1-02	住宅	87.61	26.89	114.50	0.3069541
21	1-03	住宅	102.41	31.44	133.85	0.3069541
22	1-01	住宅	101.44	31.14	132.58	0.3069541

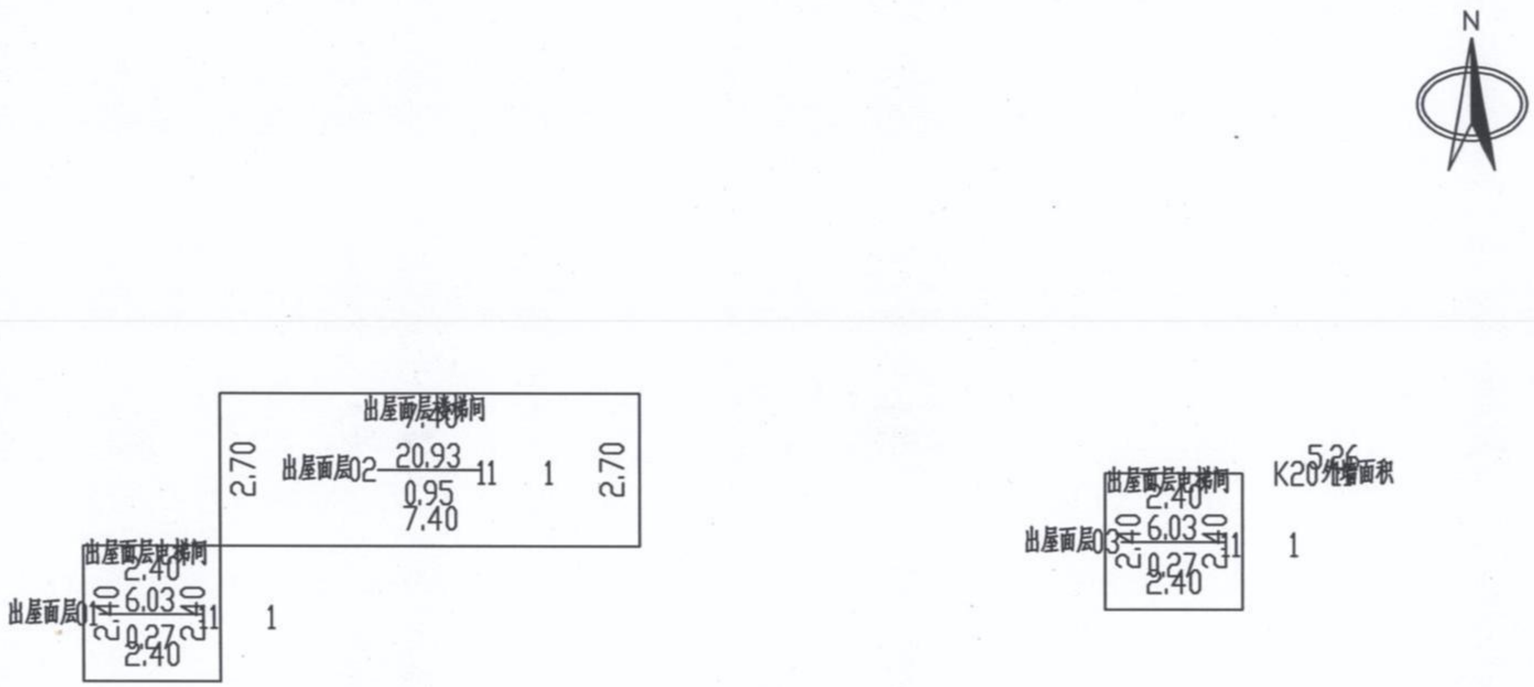
22	1-02	住宅	87.61	26.89	114.50	0.3069541
22	1-03	住宅	102.41	31.44	133.85	0.3069541
23	1-01	住宅	101.44	31.14	132.58	0.3069541
23	1-02	住宅	87.61	26.89	114.50	0.3069541
23	1-03	住宅	102.41	31.44	133.85	0.3069541
24	1-01	住宅	101.44	31.14	132.58	0.3069541
24	1-02	住宅	87.61	26.89	114.50	0.3069541
24	1-03	住宅	102.41	31.44	133.85	0.3069541
25	1-01	住宅	101.44	31.14	132.58	0.3069541
25	1-02	住宅	87.61	26.89	114.50	0.3069541
25	1-03	住宅	102.41	31.44	133.85	0.3069541
26	1-01	住宅	101.44	31.14	132.58	0.3069541
26	1-02	住宅	87.61	26.89	114.50	0.3069541
26	1-03	住宅	102.41	31.44	133.85	0.3069541
27	1-01	住宅	101.44	31.14	132.58	0.3069541
27	1-02	住宅	87.61	26.89	114.50	0.3069541
27	1-03	住宅	102.41	31.44	133.85	0.3069541
出屋面层	1-出屋面层 01	出屋面层电梯间	5.76	0.27	6.03	0.0475068
出屋面层	1-出屋面层 02	出屋面层楼梯间	19.98	0.95	20.93	0.0475068
出屋面层	1-出屋面层 03	出屋面层电梯间	5.76	0.27	6.03	0.0475068
全楼总计			7907.40	2417.49	10324.89	

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 11#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)	31.50
房地号	11#楼					建成年份	2026	共有分摊面积(m²)	1.49
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)	32.99

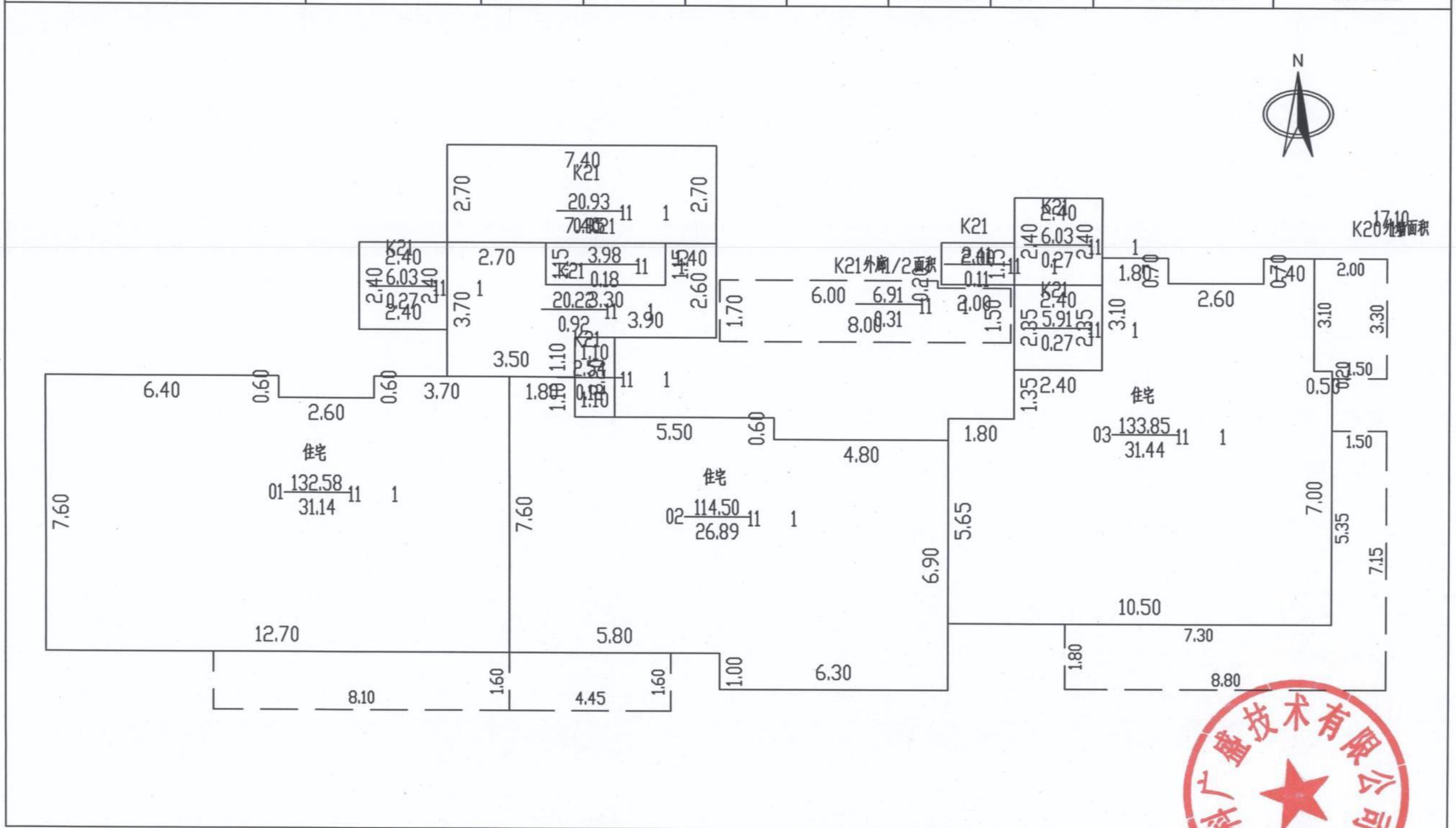


2025年01月08日　　1:200　　中科广盛技术有限公司

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)	7577.96
房地号	11#楼					建成年份	2026	共有分摊面积(m²)	2326.22
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)	9904.18



2025年01月08日

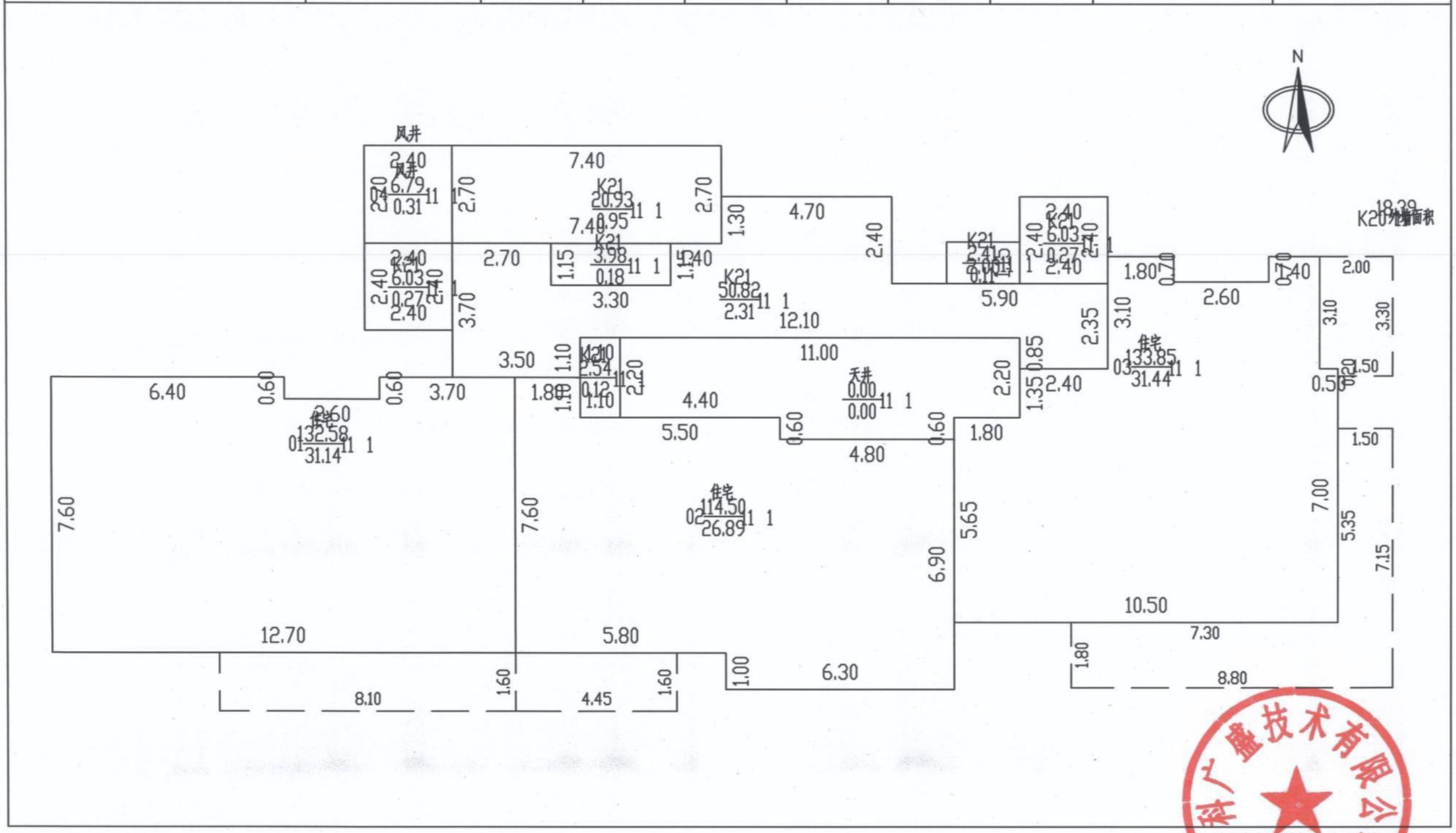
1:200

测绘人：寇健康　校核人：梁加威

中科广盛技术有限公司

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)	297.94
房地号	11#楼					建成年份	2026	共有分摊面积(m²)	89.78
总层数	28	地上层数	27	地下层数	1	所在层数	1	产权面积(m²)	387.72



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