南阳市房产面积预测绘报告书

测绘单位自编号：GS20250003

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　　10#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

（副本）1-6

统一社会信用代码 91410103584389274T

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）

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	10#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	19888.84 ㎡	套内面积	15502.77 ㎡	
					地下层数	1			分摊面积	4386.07 ㎡	

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	24.00		4	出屋面层	共	共	共	共
	出屋面层楼梯间	钢混	出屋面层	41.62		2	出屋面层	共	共	共	共
	消防水箱间	钢混	出屋面层	51.32		1	出屋面层	共	共	共	共
	风井	钢混	1	15.00		2	1	共	共	共	共
	烟井	钢混	1	4.78		2	1	共	共	共	共
	住宅	钢混	1-27	19752.12	162		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	10#楼				
幢套内面积	15502.77 ㎡	幢共用面积	4386.07 ㎡	幢建筑面积	19888.84 ㎡
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	一单元 101-2701、102-2702、103-1703 二单元 101-2701、102-2702、103-2703 出屋面层 04	15420.78	地上住宅、消防水箱间功能区
功能区 2	一单元出屋面层 01、出屋面层 02、出屋面层 03 二单元出屋面层 01、出屋面层 02、出屋面层 03 一单元 104、105 二单元 104、105	76.23	出屋面层、风井、烟井功能区

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	793.004	19095.620
K21 分摊	1-27 层楼梯、电梯、外廊、走廊、大厅、水暖井、风井、电井	3742.270	15420.780
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、功能区 2、K21	19095.620
K21 分摊	功能区 1	15420.780
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	0.0415281	793.004/19095.620
K21 分摊	0.2426771	3742.270/15420.780
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	10#楼				
幢套内面积	15502.77 ㎡	幢共用面积	4386.07 ㎡	幢建筑面积	19888.84 ㎡

功能区 1				
分摊系数计算式		分摊系数值		
K20+K21		0.2842052		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
一单元 101~2701	4.300*9.300+5.900*7.600+1.000*3.500 阳台：1.600*6.700+0.600*0.200	99.17	28.18	127.35
一单元 102~2702	9.500*7.100+0.250*3.400+1.150*1.700 阳台：6.400*1.600	80.50	22.88	103.38
一单元 103~2703	8.600*3.500+7.600*6.700+1.700*4.300 阳台：6.800*0.600+6.600*1.000	99.01	28.14	127.15
二单元 101~2701	9.300*4.300+2.400*7.600+3.500*8.600+7.600*0.000+0.5*8.600*0.000+0.5*1.000*0.000 阳台：1.600*6.600+0.600*0.200	99.01	28.14	127.15
二单元 102~2702	1.700*7.350+1.700*8.500+6.100*7.100+0.5*0.000*7.100 阳台：6.400*1.600	80.50	22.88	103.38
二单元 103~2703	0.100*6.500+7.350*13.100+0.350*11.400+0.5*0.350*0.000 阳台：1.600*6.500+0.700*0.200	111.47	31.68	143.15
一单元出屋面层 04	5.400*7.400	39.96	11.36	51.32

功能区 2				
分摊系数计算式		分摊系数值		
K20		0.0415281		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
一单元 104	3.000*2.400	7.20	0.30	7.50
一单元 105	2.700*0.900	2.43	0.10	2.53
二单元 104	0.900*2.400	2.16	0.09	2.25
二单元 105	2.400*3.000	7.20	0.30	7.50
一单元出屋面层 01	2.400*2.400	5.76	0.24	6.00
一单元出屋面层 02	2.700*7.400	19.98	0.83	20.81
一单元出屋面层 03	2.400*2.400	5.76	0.24	6.00
二单元出屋面层 01	2.400*2.400	5.76	0.24	6.00
二单元出屋面层 02	7.400*2.700	19.98	0.83	20.81
二单元出屋面层 03	2.400*2.400	5.76	0.24	6.00

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	99.17	28.18	127.35	0.2842052
1	1-02	住宅	80.50	22.88	103.38	0.2842052
1	1-03	住宅	99.01	28.14	127.15	0.2842052
1	1-04	风井	7.20	0.30	7.50	0.0415281
1	1-05	烟井	2.43	0.10	2.53	0.0415281
1	2-01	住宅	99.01	28.14	127.15	0.2842052
1	2-02	住宅	80.50	22.88	103.38	0.2842052
1	2-03	住宅	111.47	31.68	143.15	0.2842052
1	2-04	烟井	2.16	0.09	2.25	0.0415281
1	2-05	风井	7.20	0.30	7.50	0.0415281
2	1-01	住宅	99.17	28.18	127.35	0.2842052
2	1-02	住宅	80.50	22.88	103.38	0.2842052
2	1-03	住宅	99.01	28.14	127.15	0.2842052
2	2-01	住宅	99.01	28.14	127.15	0.2842052
2	2-02	住宅	80.50	22.88	103.38	0.2842052
2	2-03	住宅	111.47	31.68	143.15	0.2842052
3	1-01	住宅	99.17	28.18	127.35	0.2842052
3	1-02	住宅	80.50	22.88	103.38	0.2842052
3	1-03	住宅	99.01	28.14	127.15	0.2842052
3	2-01	住宅	99.01	28.14	127.15	0.2842052
3	2-02	住宅	80.50	22.88	103.38	0.2842052
3	2-03	住宅	111.47	31.68	143.15	0.2842052
4	1-01	住宅	99.17	28.18	127.35	0.2842052
4	1-02	住宅	80.50	22.88	103.38	0.2842052
4	1-03	住宅	99.01	28.14	127.15	0.2842052
4	2-01	住宅	99.01	28.14	127.15	0.2842052
4	2-02	住宅	80.50	22.88	103.38	0.2842052
4	2-03	住宅	111.47	31.68	143.15	0.2842052
5	1-01	住宅	99.17	28.18	127.35	0.2842052
5	1-02	住宅	80.50	22.88	103.38	0.2842052
5	1-03	住宅	99.01	28.14	127.15	0.2842052
5	2-01	住宅	99.01	28.14	127.15	0.2842052
5	2-02	住宅	80.50	22.88	103.38	0.2842052

5	2-03	住宅	111.47	31.68	143.15	0.2842052
6	1-01	住宅	99.17	28.18	127.35	0.2842052
6	1-02	住宅	80.50	22.88	103.38	0.2842052
6	1-03	住宅	99.01	28.14	127.15	0.2842052
6	2-01	住宅	99.01	28.14	127.15	0.2842052
6	2-02	住宅	80.50	22.88	103.38	0.2842052
6	2-03	住宅	111.47	31.68	143.15	0.2842052
7	1-01	住宅	99.17	28.18	127.35	0.2842052
7	1-02	住宅	80.50	22.88	103.38	0.2842052
7	1-03	住宅	99.01	28.14	127.15	0.2842052
7	2-01	住宅	99.01	28.14	127.15	0.2842052
7	2-02	住宅	80.50	22.88	103.38	0.2842052
7	2-03	住宅	111.47	31.68	143.15	0.2842052
8	1-01	住宅	99.17	28.18	127.35	0.2842052
8	1-02	住宅	80.50	22.88	103.38	0.2842052
8	1-03	住宅	99.01	28.14	127.15	0.2842052
8	2-01	住宅	99.01	28.14	127.15	0.2842052
8	2-02	住宅	80.50	22.88	103.38	0.2842052
8	2-03	住宅	111.47	31.68	143.15	0.2842052
9	1-01	住宅	99.17	28.18	127.35	0.2842052
9	1-02	住宅	80.50	22.88	103.38	0.2842052
9	1-03	住宅	99.01	28.14	127.15	0.2842052
9	2-01	住宅	99.01	28.14	127.15	0.2842052
9	2-02	住宅	80.50	22.88	103.38	0.2842052
9	2-03	住宅	111.47	31.68	143.15	0.2842052
10	1-01	住宅	99.17	28.18	127.35	0.2842052
10	1-02	住宅	80.50	22.88	103.38	0.2842052
10	1-03	住宅	99.01	28.14	127.15	0.2842052
10	2-01	住宅	99.01	28.14	127.15	0.2842052
10	2-02	住宅	80.50	22.88	103.38	0.2842052
10	2-03	住宅	111.47	31.68	143.15	0.2842052
11	1-01	住宅	99.17	28.18	127.35	0.2842052
11	1-02	住宅	80.50	22.88	103.38	0.2842052
11	1-03	住宅	99.01	28.14	127.15	0.2842052
11	2-01	住宅	99.01	28.14	127.15	0.2842052
11	2-02	住宅	80.50	22.88	103.38	0.2842052
11	2-03	住宅	111.47	31.68	143.15	0.2842052
12	1-01	住宅	99.17	28.18	127.35	0.2842052
12	1-02	住宅	80.50	22.88	103.38	0.2842052

12	1-03	住宅	99.01	28.14	127.15	0.2842052
12	2-01	住宅	99.01	28.14	127.15	0.2842052
12	2-02	住宅	80.50	22.88	103.38	0.2842052
12	2-03	住宅	111.47	31.68	143.15	0.2842052
13	1-01	住宅	99.17	28.18	127.35	0.2842052
13	1-02	住宅	80.50	22.88	103.38	0.2842052
13	1-03	住宅	99.01	28.14	127.15	0.2842052
13	2-01	住宅	99.01	28.14	127.15	0.2842052
13	2-02	住宅	80.50	22.88	103.38	0.2842052
13	2-03	住宅	111.47	31.68	143.15	0.2842052
14	1-01	住宅	99.17	28.18	127.35	0.2842052
14	1-02	住宅	80.50	22.88	103.38	0.2842052
14	1-03	住宅	99.01	28.14	127.15	0.2842052
14	2-01	住宅	99.01	28.14	127.15	0.2842052
14	2-02	住宅	80.50	22.88	103.38	0.2842052
14	2-03	住宅	111.47	31.68	143.15	0.2842052
15	1-01	住宅	99.17	28.18	127.35	0.2842052
15	1-02	住宅	80.50	22.88	103.38	0.2842052
15	1-03	住宅	99.01	28.14	127.15	0.2842052
15	2-01	住宅	99.01	28.14	127.15	0.2842052
15	2-02	住宅	80.50	22.88	103.38	0.2842052
15	2-03	住宅	111.47	31.68	143.15	0.2842052
16	1-01	住宅	99.17	28.18	127.35	0.2842052
16	1-02	住宅	80.50	22.88	103.38	0.2842052
16	1-03	住宅	99.01	28.14	127.15	0.2842052
16	2-01	住宅	99.01	28.14	127.15	0.2842052
16	2-02	住宅	80.50	22.88	103.38	0.2842052
16	2-03	住宅	111.47	31.68	143.15	0.2842052
17	1-01	住宅	99.17	28.18	127.35	0.2842052
17	1-02	住宅	80.50	22.88	103.38	0.2842052
17	1-03	住宅	99.01	28.14	127.15	0.2842052
17	2-01	住宅	99.01	28.14	127.15	0.2842052
17	2-02	住宅	80.50	22.88	103.38	0.2842052
17	2-03	住宅	111.47	31.68	143.15	0.2842052
18	1-01	住宅	99.17	28.18	127.35	0.2842052
18	1-02	住宅	80.50	22.88	103.38	0.2842052
18	1-03	住宅	99.01	28.14	127.15	0.2842052
18	2-01	住宅	99.01	28.14	127.15	0.2842052
18	2-02	住宅	80.50	22.88	103.38	0.2842052

18	2-03	住宅	111.47	31.68	143.15	0.2842052
19	1-01	住宅	99.17	28.18	127.35	0.2842052
19	1-02	住宅	80.50	22.88	103.38	0.2842052
19	1-03	住宅	99.01	28.14	127.15	0.2842052
19	2-01	住宅	99.01	28.14	127.15	0.2842052
19	2-02	住宅	80.50	22.88	103.38	0.2842052
19	2-03	住宅	111.47	31.68	143.15	0.2842052
20	1-01	住宅	99.17	28.18	127.35	0.2842052
20	1-02	住宅	80.50	22.88	103.38	0.2842052
20	1-03	住宅	99.01	28.14	127.15	0.2842052
20	2-01	住宅	99.01	28.14	127.15	0.2842052
20	2-02	住宅	80.50	22.88	103.38	0.2842052
20	2-03	住宅	111.47	31.68	143.15	0.2842052
21	1-01	住宅	99.17	28.18	127.35	0.2842052
21	1-02	住宅	80.50	22.88	103.38	0.2842052
21	1-03	住宅	99.01	28.14	127.15	0.2842052
21	2-01	住宅	99.01	28.14	127.15	0.2842052
21	2-02	住宅	80.50	22.88	103.38	0.2842052
21	2-03	住宅	111.47	31.68	143.15	0.2842052
22	1-01	住宅	99.17	28.18	127.35	0.2842052
22	1-02	住宅	80.50	22.88	103.38	0.2842052
22	1-03	住宅	99.01	28.14	127.15	0.2842052
22	2-01	住宅	99.01	28.14	127.15	0.2842052
22	2-02	住宅	80.50	22.88	103.38	0.2842052
22	2-03	住宅	111.47	31.68	143.15	0.2842052
23	1-01	住宅	99.17	28.18	127.35	0.2842052
23	1-02	住宅	80.50	22.88	103.38	0.2842052
23	1-03	住宅	99.01	28.14	127.15	0.2842052
23	2-01	住宅	99.01	28.14	127.15	0.2842052
23	2-02	住宅	80.50	22.88	103.38	0.2842052
23	2-03	住宅	111.47	31.68	143.15	0.2842052
24	1-01	住宅	99.17	28.18	127.35	0.2842052
24	1-02	住宅	80.50	22.88	103.38	0.2842052
24	1-03	住宅	99.01	28.14	127.15	0.2842052
24	2-01	住宅	99.01	28.14	127.15	0.2842052
24	2-02	住宅	80.50	22.88	103.38	0.2842052
24	2-03	住宅	111.47	31.68	143.15	0.2842052
25	1-01	住宅	99.17	28.18	127.35	0.2842052
25	1-02	住宅	80.50	22.88	103.38	0.2842052

25	1-03	住宅	99.01	28.14	127.15	0.2842052
25	2-01	住宅	99.01	28.14	127.15	0.2842052
25	2-02	住宅	80.50	22.88	103.38	0.2842052
25	2-03	住宅	111.47	31.68	143.15	0.2842052
26	1-01	住宅	99.17	28.18	127.35	0.2842052
26	1-02	住宅	80.50	22.88	103.38	0.2842052
26	1-03	住宅	99.01	28.14	127.15	0.2842052
26	2-01	住宅	99.01	28.14	127.15	0.2842052
26	2-02	住宅	80.50	22.88	103.38	0.2842052
26	2-03	住宅	111.47	31.68	143.15	0.2842052
27	1-01	住宅	99.17	28.18	127.35	0.2842052
27	1-02	住宅	80.50	22.88	103.38	0.2842052
27	1-03	住宅	99.01	28.14	127.15	0.2842052
27	2-01	住宅	99.01	28.14	127.15	0.2842052
27	2-02	住宅	80.50	22.88	103.38	0.2842052
27	2-03	住宅	111.47	31.68	143.15	0.2842052
出屋面层	1-出屋面层 01	出屋面层电梯间	5.76	0.24	6.00	0.0415281
出屋面层	1-出屋面层 02	出屋面层楼梯间	19.98	0.83	20.81	0.0415281
出屋面层	1-出屋面层 03	出屋面层电梯间	5.76	0.24	6.00	0.0415281
出屋面层	1-出屋面层 04	消防水箱间	39.96	11.36	51.32	0.2842052
出屋面层	2-出屋面层 01	出屋面层电梯间	5.76	0.24	6.00	0.0415281
出屋面层	2-出屋面层 02	出屋面层楼梯间	19.98	0.83	20.81	0.0415281
出屋面层	2-出屋面层 03	出屋面层电梯间	5.76	0.24	6.00	0.0415281
全楼总计			15502.77	4386.07	19888.84	

房屋共用部位设计说明表

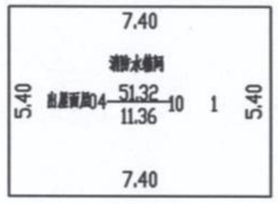
房屋坐落：三里河以东、滨河大道以西、馆前路以北区域10#楼		
为多幢楼服务的共用面积		
公用设施名称	所在楼层及位置	服务对象
仅为本幢楼服务的共用面积		
公用设施名称	所在楼层及位置	服务对象
阳台封闭情况：封闭 墙体厚度说明:外墙厚200mm、保温层30mm		

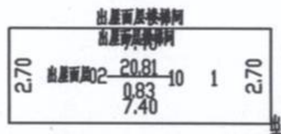
设计单位名称（盖章）：

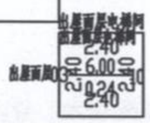
建设单位名称（盖章）：

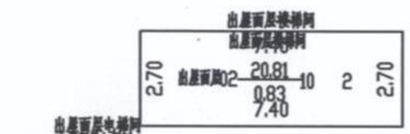
南阳市房产分层图

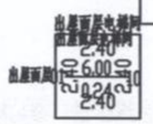
房产坐落	三里河以东、滨河大道以西、馆前路以北区域					建筑结构	钢混	套内建筑面积(㎡)	102.96
房地号	10#楼					建成年份	2026	共有分摊面积(㎡)	13.98
总层数	28	地上层数	27	地下层数	1	所在层数	出屋面层	产权面积(㎡)	116.94

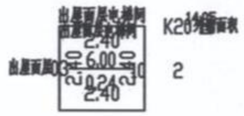












2025年01月08日

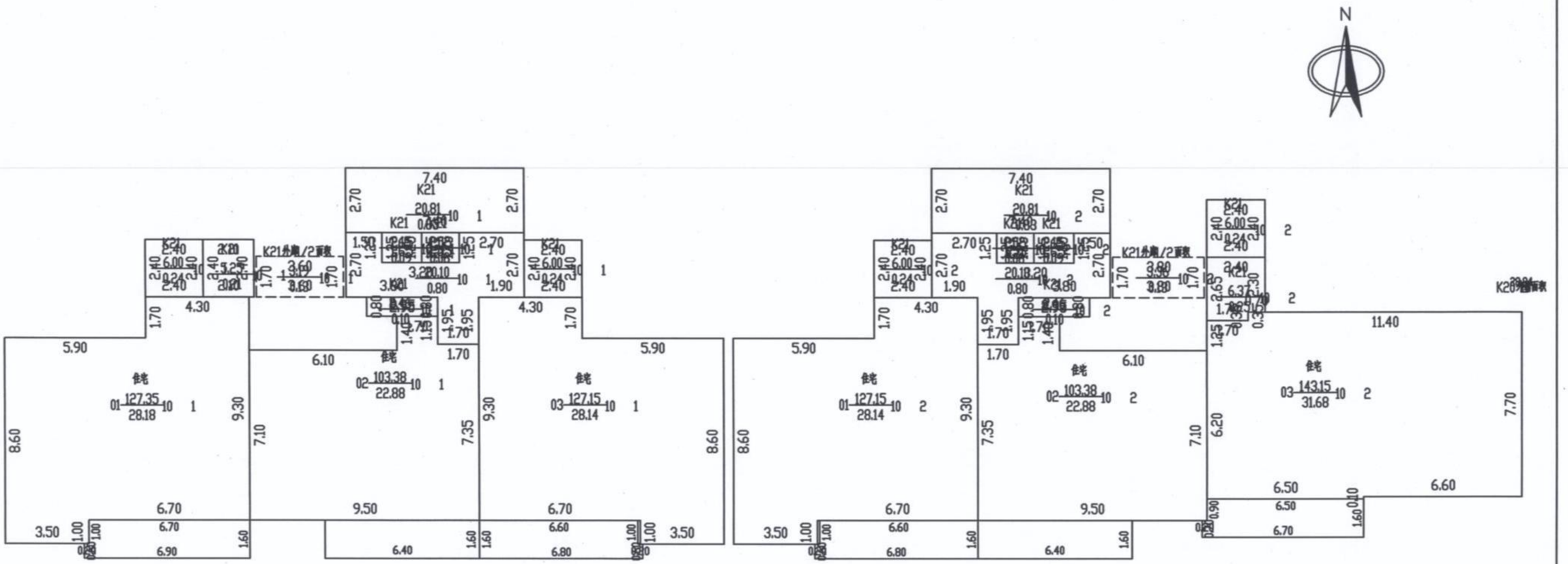
1:200

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(㎡)	14811.16
房地号	10#楼					建成年份	2026	共有分摊面积(㎡)	4209.40
总层数	28	地上层数	27	地下层数	1	所在层数	2-27	产权面积(㎡)	19020.56



2025年01月08日

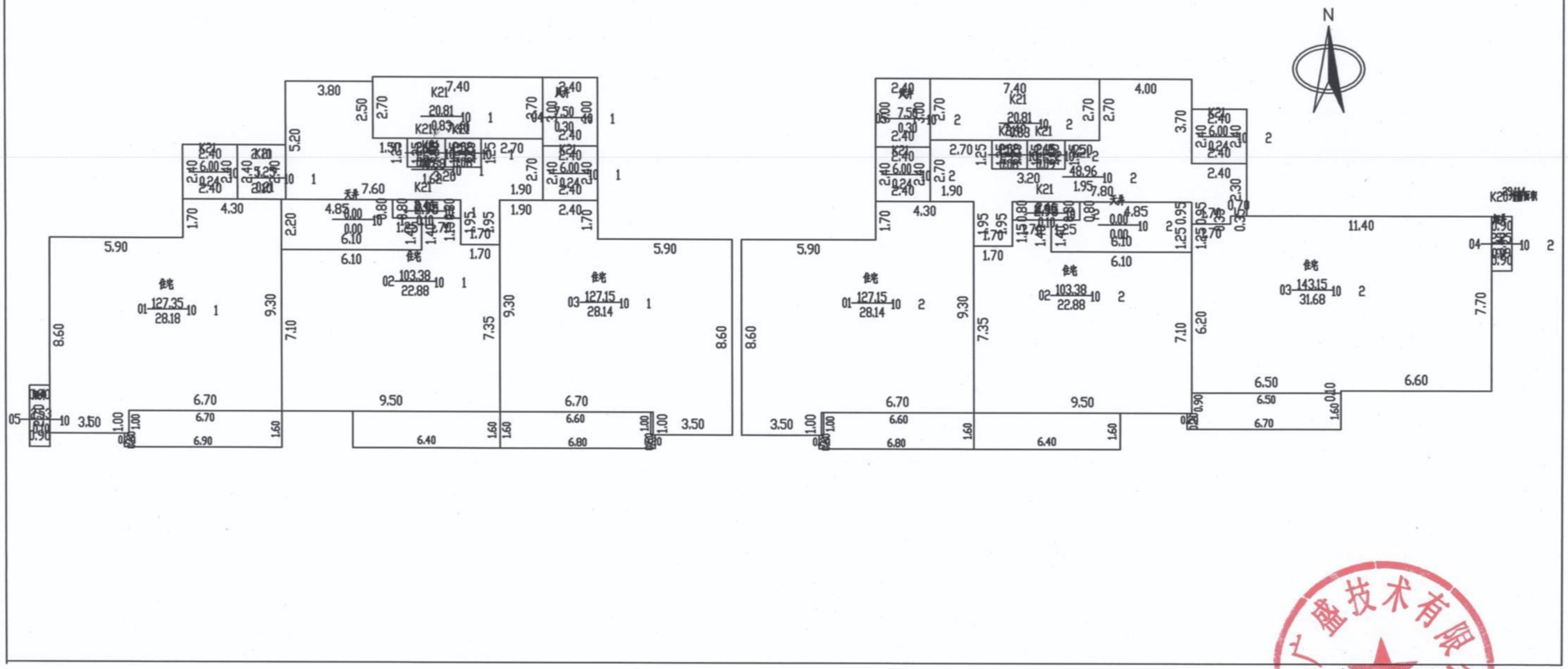
1:200

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(㎡)	588.65
房地号	10#楼					建成年份	2026	共有分摊面积(㎡)	162.69
总层数	28	地上层数	27	地下层数	1	所在层数	1	产权面积(㎡)	751.34



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