南阳市房产面积预测绘报告书

测绘单位自编号：GS20250006

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　　12#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）

南阳三顺源置业有限公司 4113000398764

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	12#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	4	地上层数	3	总建筑面积	3593.81 ㎡	套内面积	2280.13 ㎡
				地下层数	1			分摊面积	1313.68 ㎡

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
	商业	框架	1-3	3593.81		57	1-3	共	共	共	共
备注											

河南中科工程技术有限公司 4101090027962

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	12#楼				
幢套内面积	2280.13 ㎡	幢共用面积	1313.68 ㎡	幢建筑面积	3593.81 ㎡
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	101~124、201~221、301~312	2280.13	商业功能区

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	84.46	3509.26
K21 分摊	1-3 层楼梯、电梯、门廊、走廊、水井、风井、电井、卫生间、母婴室	1258.72	2280.13

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、K21	3509.26
K21 分摊	功能区 1	2280.13

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	0.0240678	84.46/3509.26
K21 分摊	0.5520387	1258.72/2280.13

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	12#楼				
幢套内面积	2280.13 ㎡	幢共用面积	1313.68 ㎡	幢建筑面积	3593.81 ㎡

功能区 1				
分摊系数计算式		分摊系数值		
K20+K21		0.5761065		
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
101	4.350*7.500+0.5*4.350*0.000+0.5*3.600*2.500+0.5*2.500*3.600	41.62	23.98	65.60
102	4.200*9.999+0.5*4.200*0.000+0.5*4.200*0.000	42.00	24.20	66.20
103	4.200*9.999+0.5*4.200*0.000+0.5*4.200*0.000	42.00	24.20	66.20
104	4.200*9.999+0.5*4.200*0.000+0.5*4.200*0.000	42.00	24.20	66.20
105	4.400*2.550+0.5*4.400*0.000	11.22	6.46	17.68
106	4.000*10.000+0.5*4.000*0.000+0.5*4.000*0.000	40.00	23.05	63.05
107	4.200*9.999+0.5*4.200*0.000+0.5*4.200*0.000	42.00	24.20	66.20

108	4. 200*10. 000+0. 5*4. 200*0. 000+0. 5*4. 200*0. 000	42. 00	24. 20	66. 20
109	4. 200*10. 000+0. 5*4. 200*0. 000+0. 5*4. 200*0. 000	42. 00	24. 20	66. 20
110	4. 450*9. 999+0. 5*4. 450*0. 000+0. 5*4. 450*0. 000	44. 50	25. 64	70. 14
111	4. 200*10. 000+0. 5*4. 200*0. 000+0. 5*4. 200*0. 000	42. 00	24. 20	66. 20
112	4. 200*10. 000+0. 5*4. 200*0. 000+0. 5*4. 200*0. 000	42. 00	24. 20	66. 20
113	5. 092*4. 600+0. 5*4. 600*0. 001+0. 5*3. 146*3. 650+0. 5*4. 600*3. 860+0. 5*4. 225*1. 994+0. 5*1. 073*1. 902	43. 28	24. 93	68. 21
114	1. 324*8. 200+5. 092*8. 400+0. 5*8. 400*0. 001+0. 5*0. 007*8. 400+0. 5*8. 200*1. 822	61. 13	35. 22	96. 35
115	0. 5*5. 100*4. 660+0. 5*1. 324*5. 650+0. 5*6. 909*4. 332	30. 59	17. 62	48. 21
116	2. 650*6. 100+0. 5*5. 297*0. 003+0. 5*11. 050*4. 800+0. 5*4. 800*11. 051	69. 21	39. 87	109. 08
117	0. 5*10. 251*2. 200+0. 5*0. 800*3. 200+0. 5*10. 484*5. 280+0. 5*3. 298*10. 721	57. 92	33. 37	91. 29
118	0. 5*3. 500*0. 800+0. 5*11. 050*3. 500+0. 5*10. 831*5. 394+0. 5*2. 200*10. 251	61. 23	35. 28	96. 51
119	2. 550*9. 800+9. 000*2. 200+0. 5*9. 000*0. 000	44. 79	25. 80	70. 59
120	9. 800*4. 300+9. 000*2. 200+0. 5*9. 000*0. 000	61. 94	35. 68	97. 62
121	4. 500*9. 000+0. 800*2. 300	42. 34	24. 39	66. 73
122	2. 200*9. 000+1. 985*9. 800+8. 192*0. 365+0. 5*1. 608*0. 365	42. 54	24. 51	67. 05
123	2. 300*3. 800+5. 150*2. 450	21. 36	12. 31	33. 67
124	2. 150*3. 800+2. 450*5. 150	20. 79	11. 98	32. 77
201	2. 200*6. 850+6. 850*2. 150+0. 5*4. 350*0. 000+0. 5*2. 200*0. 000+0. 5*0. 600*2. 150+0. 5*2. 150*0. 600	31. 09	17. 91	49. 00
202	0. 5*0. 596*2. 000+0. 5*2. 087*7. 139+0. 5*2. 200*6. 850+0. 5*7. 140*4. 032	29. 97	17. 27	47. 24
203	0. 5*2. 000*0. 600+0. 5*2. 200*6. 850+0. 5*2. 088*7. 136+0. 5*7. 194*3. 999	29. 97	17. 27	47. 24

204	6. 850*4. 200+0. 5*4. 200*0. 000+0. 5*4. 200*0. 000+0. 5*0. 600*2. 000+0. 5*2. 000*0. 601	29. 97	17. 27	47. 24
205	0. 5*7. 450*4. 000+0. 5*1. 799*0. 602+0. 5*7. 452*1. 799+0. 5*8. 456*0. 284+0. 5*7. 083*2. 128	28. 48	16. 41	44. 89
206	0. 5*2. 000*0. 600+0. 5*2. 200*6. 850+0. 5*2. 088*7. 136+0. 5*7. 194*3. 999	29. 97	17. 27	47. 24
207	6. 850*4. 200+0. 5*4. 200*0. 000+0. 5*4. 200*0. 000+0. 5*0. 600*2. 000+0. 5*2. 000*0. 601	29. 97	17. 27	47. 24
208	0. 599*2. 000+2. 000*6. 851+6. 851*2. 200+0. 5*2. 000*0. 001+0. 5*4. 200*0. 000+0. 5*0. 000*2. 200	29. 97	17. 27	47. 24
209	0. 600*2. 250+6. 850*4. 450+0. 5*4. 450*0. 000+0. 5*2. 200*0. 000	31. 83	18. 34	50. 17
210	0. 600*2. 000+0. 5*2. 200*6. 850+0. 5*2. 000*6. 850+0. 5*7. 194*3. 999	29. 97	17. 27	47. 24
211	0. 600*2. 000+0. 5*2. 000*0. 001+0. 5*2. 000*6. 849+0. 5*2. 200*6. 850+0. 5*7. 135*4. 032	29. 97	17. 27	47. 24
212	0. 5*5. 639*4. 150+0. 5*6. 850*2. 200+0. 5*1. 073*1. 902+0. 5*2. 011*4. 700+0. 5*5. 823*2. 291+0. 5*0. 600*2. 349	32. 36	18. 64	51. 00
213	2. 200*10. 250+2. 600*9. 665+2. 600*1. 385+0. 5*0. 000*1. 385+0. 5*9. 308*2. 671+0. 5*0. 597*9. 665	66. 60	38. 37	104. 97
214	2. 200*10. 250+2. 500*11. 050+0. 5*0. 000*11. 050	50. 18	28. 91	79. 09
215	2. 200*10. 250+11. 050*3. 200+0. 5*11. 050*0. 000	57. 91	33. 36	91. 27
216	2. 200*10. 250+0. 5*11. 050*3. 500+0. 5*3. 500*11. 050	61. 23	35. 28	96. 51
217	2. 550*9. 800+9. 000*2. 200+0. 5*9. 000*0. 000	44. 79	25. 80	70. 59
218	9. 800*4. 300+9. 000*2. 200+0. 5*9. 000*0. 000	61. 94	35. 68	97. 62
219	4. 500*9. 000+0. 800*2. 300	42. 34	24. 39	66. 73
220	2. 200*9. 000+1. 985*9. 800+8. 192*0. 365+0. 5*1. 608*0. 365	42. 54	24. 51	67. 05
221	0. 5*3. 800*3. 150+0. 5*3. 150*3. 800	11. 97	6. 90	18. 87
301	6. 800*4. 800+0. 800*2. 600+0. 5*0. 000*2. 600	34. 72	20. 00	54. 72
302	3. 200*7. 600+6. 800*2. 200	39. 28	22. 63	61. 91

303	1.850*7.600+6.800*4.000+1.800*0.800	42.70	24.60	67.30
304	2.800*6.800+2.200*6.000+0.5*0.000*6.000	32.24	18.57	50.81
305	6.800*2.800+2.200*6.000+0.5*0.000*6.000	32.24	18.57	50.81
306	6.800*5.000+2.800*0.800	36.24	20.88	57.12
307	6.400*6.800+4.200*0.800	46.88	27.01	73.89
308	4.650*6.800+2.450*0.800	33.58	19.35	52.93
309	6.800*7.450+5.250*0.800	54.86	31.61	86.47
310	7.300*6.800+0.800*5.100	53.72	30.95	84.67
311	0.300*5.100+0.950*7.600+6.800*2.200	23.71	13.66	37.37
312	4.800*3.000+2.600*0.800	16.48	9.50	25.98

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	商业	41.62	23.98	65.60	0.5761065
1	1-02	商业	42.00	24.20	66.20	0.5761065
1	1-03	商业	42.00	24.20	66.20	0.5761065
1	1-04	商业	42.00	24.20	66.20	0.5761065
1	1-05	商业	11.22	6.46	17.68	0.5761065
1	1-06	商业	40.00	23.05	63.05	0.5761065
1	1-07	商业	42.00	24.20	66.20	0.5761065
1	1-08	商业	42.00	24.20	66.20	0.5761065
1	1-09	商业	42.00	24.20	66.20	0.5761065
1	1-10	商业	44.50	25.64	70.14	0.5761065
1	1-11	商业	42.00	24.20	66.20	0.5761065
1	1-12	商业	42.00	24.20	66.20	0.5761065
1	1-13	商业	43.28	24.93	68.21	0.5761065
1	1-14	商业	61.13	35.22	96.35	0.5761065
1	1-15	商业	30.59	17.62	48.21	0.5761065
1	1-16	商业	69.21	39.87	109.08	0.5761065
1	1-17	商业	57.92	33.37	91.29	0.5761065
1	1-18	商业	61.23	35.28	96.51	0.5761065
1	1-19	商业	44.79	25.80	70.59	0.5761065
1	1-20	商业	61.94	35.68	97.62	0.5761065
1	1-21	商业	42.34	24.39	66.73	0.5761065
1	1-22	商业	42.54	24.51	67.05	0.5761065
1	1-23	商业	21.36	12.31	33.67	0.5761065
1	1-24	商业	20.79	11.98	32.77	0.5761065
2	1-01	商业	31.09	17.91	49.00	0.5761065
2	1-02	商业	29.97	17.27	47.24	0.5761065
2	1-03	商业	29.97	17.27	47.24	0.5761065
2	1-04	商业	29.97	17.27	47.24	0.5761065
2	1-05	商业	28.48	16.41	44.89	0.5761065
2	1-06	商业	29.97	17.27	47.24	0.5761065

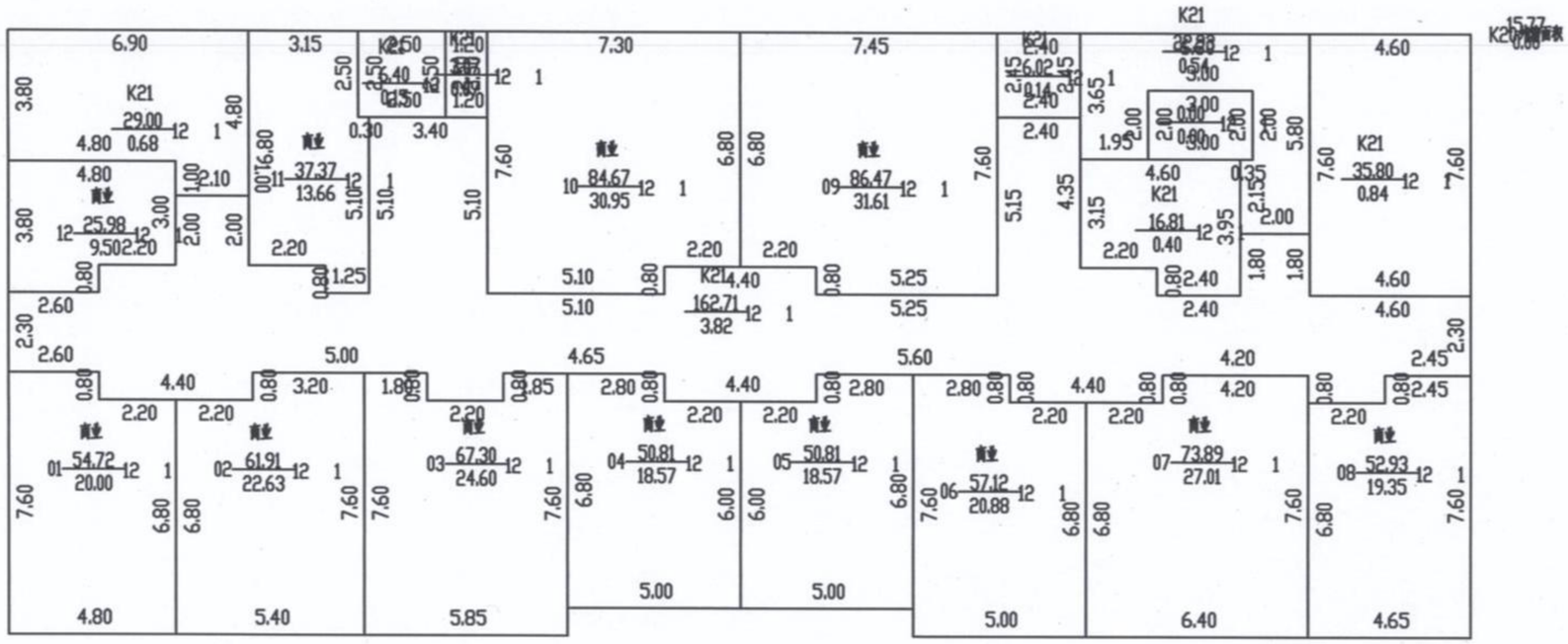
2	1-07	商业	29.97	17.27	47.24	0.5761065
2	1-08	商业	29.97	17.27	47.24	0.5761065
2	1-09	商业	31.83	18.34	50.17	0.5761065
2	1-10	商业	29.97	17.27	47.24	0.5761065
2	1-11	商业	29.97	17.27	47.24	0.5761065
2	1-12	商业	32.36	18.64	51.00	0.5761065
2	1-13	商业	66.60	38.37	104.97	0.5761065
2	1-14	商业	50.18	28.91	79.09	0.5761065
2	1-15	商业	57.91	33.36	91.27	0.5761065
2	1-16	商业	61.23	35.28	96.51	0.5761065
2	1-17	商业	44.79	25.80	70.59	0.5761065
2	1-18	商业	61.94	35.68	97.62	0.5761065
2	1-19	商业	42.34	24.39	66.73	0.5761065
2	1-20	商业	42.54	24.51	67.05	0.5761065
2	1-21	商业	11.97	6.90	18.87	0.5761065
3	1-01	商业	34.72	20.00	54.72	0.5761065
3	1-02	商业	39.28	22.63	61.91	0.5761065
3	1-03	商业	42.70	24.60	67.30	0.5761065
3	1-04	商业	32.24	18.57	50.81	0.5761065
3	1-05	商业	32.24	18.57	50.81	0.5761065
3	1-06	商业	36.24	20.88	57.12	0.5761065
3	1-07	商业	46.88	27.01	73.89	0.5761065
3	1-08	商业	33.58	19.35	52.93	0.5761065
3	1-09	商业	54.86	31.61	86.47	0.5761065
3	1-10	商业	53.72	30.95	84.67	0.5761065
3	1-11	商业	23.71	13.66	37.37	0.5761065
3	1-12	商业	16.48	9.50	25.98	0.5761065
全楼总计			2280.13	1313.68	3593.81	

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12#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
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	框架	套内建筑面积(m²)	446.65
房地号	12#楼					建成年份	2026	共有分摊面积(m²)	257.33
总层数	4	地上层数	3	地下层数	1	所在层数	3	产权面积(m²)	703.98



2025年01月08日

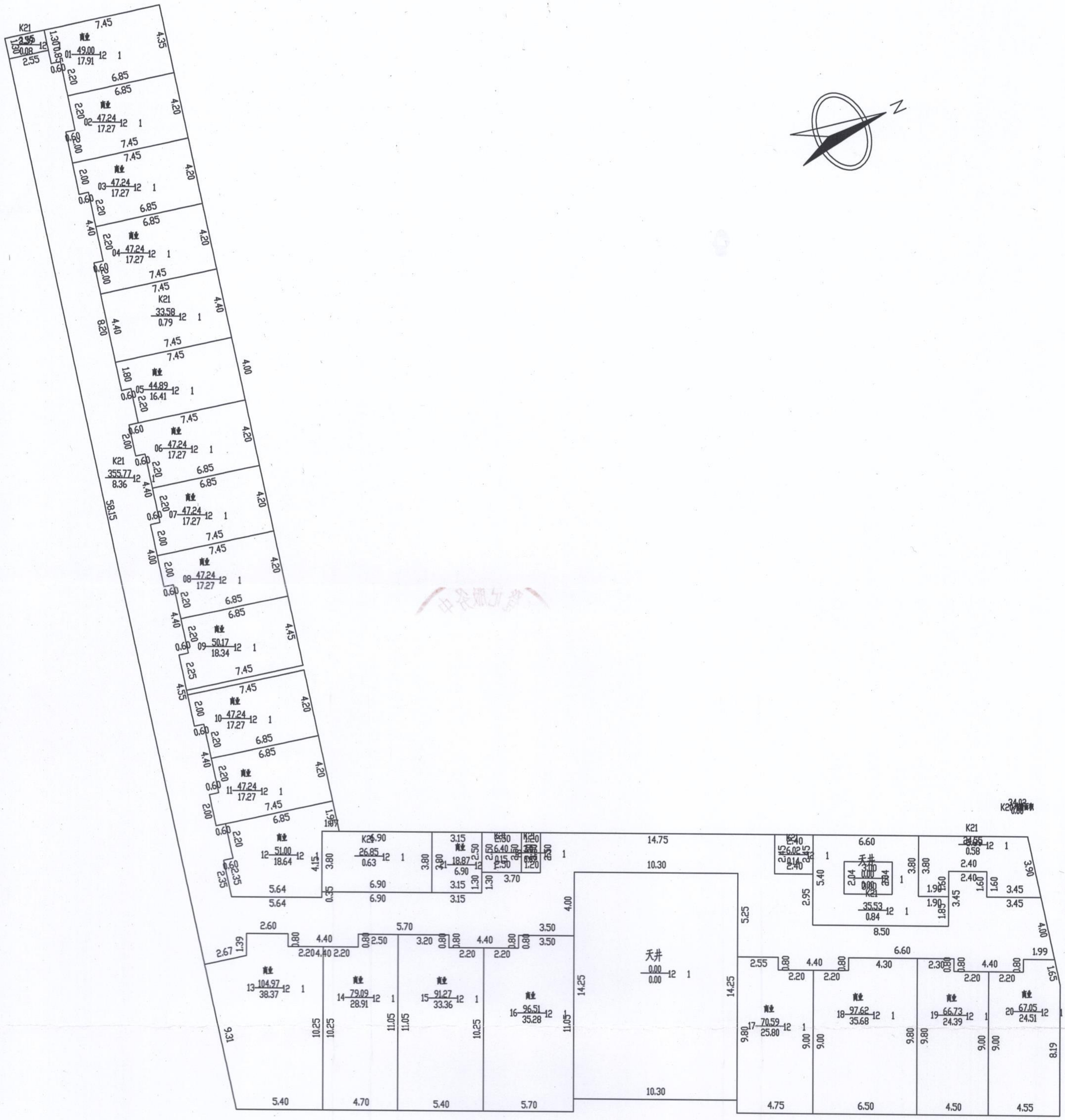
1:200

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	框架	套内建筑面积(m²)	803.02
房地号	12#楼					建成年份	2026	共有分摊面积(m²)	462.66
总层数	4	地上层数	3	地下层数	1	所在层数	2	产权面积(m²)	1265.68



2025年01月08日

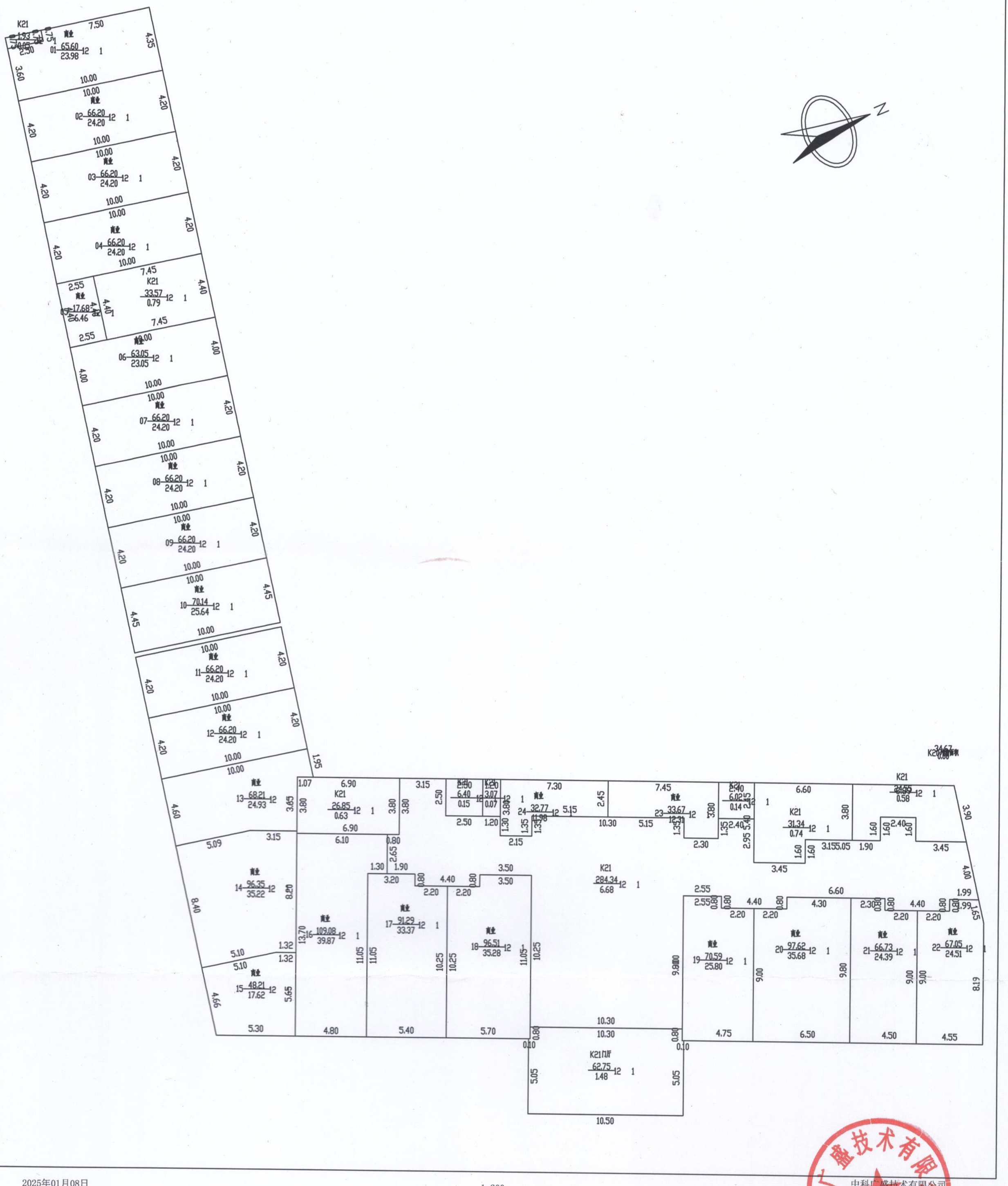
1:200

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	框架	套内建筑面积(m²)	1030.46
房地号	12#楼					建成年份	2026	共有分摊面积(m²)	593.69
总层数	4	地上层数	3	地下层数	1	所在层数	1	产权面积(m²)	1624.15



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