

南阳市房产面积实测绘报告书

测绘单位自编号 : HT338-20260424

测绘类型 : 实测

房产坐落 : 文化路以西、七一路以北

测绘单位 : 河南慧通方舟信息技术有限公司

建设单位 : 河南中原恒安置业有限公司

测绘幢号 : 华清源·中州学府AS2地块项目-8#楼

(测绘单位盖章)

2026年4月28日



建设单位验收结论

我方本项目负责人 安之 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：安之

验收日期：2026年04月28日

建设单位：（盖章）



房屋状况表

房屋坐落	文化路以西、七一路以北			测绘幢号		8#楼		建成年份	2026		
建设单位 (产权人)	河南中原恒安置业有限公司	总层数	22	地上层数	20	总建筑面积	8806.30	套内面积	6937.120		
				地下层数	2			分摊面积	1869.180		
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	东	南	西	北	
	出屋面梯间	剪力墙	出屋面层	20.68		1	共	共	共	共	
	电梯机房	剪力墙	出屋面层	11.98		2	共	共	共	共	
	风井	剪力墙	1层	5.37		3	共	共	共	共	
	烟道	剪力墙	出屋面层	2.67		3	共	共	共	共	
	住宅	剪力墙	1至20层	8765.60	80		共	共	共	共	
备注											

幢分摊说明书

房屋坐落	文化路以西、七一路以北				
测绘幢号	华清源·中州学府AS2地块项目-8#楼				
幢套内面积	6937.12	幢共用面积	1869.18	幢建筑面积	8806.30
注：幢套内面积为分摊计算前各功能区面积之和，幢公用面积为分摊计算前各功能区之和，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	住宅			8765.60	地上功能区
功能区2	风井、烟道、出屋面梯间、电梯机房			40.70	地上功能区
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	外墙			340.13	340.13
K21	1单元核心筒区域			1590.60	1590.60
注：1、参与下级分摊面积=公用区面积+从上级分摊得到的面积。 2、墙体厚度说明：1至出屋面层墙体厚度为200mm，外保温层厚度为30mm。 3、本栋楼阳台为半封闭阳台，计算半面积。					
分摊关系制定					
公用区名称	参摊区域			参摊区域面积	
K20	功能区1+功能区2+K21			8466.30	
K21	功能区1			6898.00	
注：参摊区域面积=公用区的参摊区域内各功能区面积之和。					
分摊系数					
公用区名称	K系数值	K系数计算公式			
K20	0.0401746	$K20=340.13/8466.30=0.0401746$			
K21	0.2305886	$K21=1590.60/6898.00=0.2305886$			
注：公用区K系数值=公用区参与下级分摊面积/参摊区域面积					

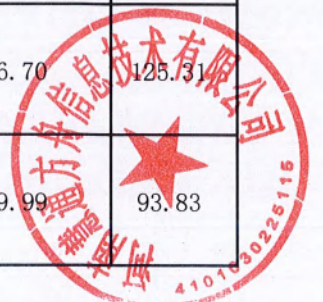


房产建筑面积计算明细表

房屋坐落	文化路以西、七一路以北			
测绘幢号	华清源·中州学府AS2地块项目-8#楼			
房屋套内面积	6937.12	房屋分摊面积	1869.18	房屋总建筑面积 8806.30
注：房屋套内建筑面积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			分摊分摊系数值	
K20+K21			0.270764	
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
一单元101	$2.75*4.90+1.75*5.50+3.00*9.90+4.80*8.30+0.5*8.30*0.0$ $0+0.5*0.00*1.60$ 阳台： $(1.07*7.30+0.70*5.90)*0.5$	98.61	26.70	125.31
一单元102	$2.00*9.40+8.10*1.00+6.20*6.60$ 阳台： $(6.80*1.77)*0.5$	73.84	19.99	93.83
一单元103	$2.00*9.40+8.10*1.00+6.20*6.60$ 阳台： $(6.80*1.77)*0.5$	73.84	19.99	93.83
一单元104	$2.75*4.90+1.75*5.50+3.00*9.90+4.80*8.30+0.5*8.30*0.0$ $0+0.5*0.00*1.60$ 阳台： $(1.07*7.30+0.70*5.90)*0.5$	98.61	26.70	125.31
一单元201	$2.75*4.90+1.75*5.50+3.00*9.90+4.80*8.30+0.5*8.30*0.0$ $0+0.5*0.00*1.60$ 阳台： $(1.07*7.30+0.70*5.90)*0.5$	98.61	26.70	125.31
一单元202	$2.00*9.40+8.10*1.00+6.20*6.60$ 阳台： $(6.80*1.77)*0.5$	73.84	19.99	93.83
一单元203	$2.00*9.40+8.10*1.00+6.20*6.60$ 阳台： $(6.80*1.77)*0.5$	73.84	19.99	93.83
一单元204	$2.75*4.90+1.75*5.50+3.00*9.90+4.80*8.30+0.5*8.30*0.0$ $0+0.5*0.00*1.60$ 阳台： $(1.07*7.30+0.70*5.90)*0.5$	98.61	26.70	125.31
一单元301	$2.75*4.90+1.75*5.50+3.00*9.90+4.80*8.30+0.5*8.30*0.0$ $0+0.5*0.00*1.60$ 阳台： $(1.07*7.30+0.70*5.90)*0.5$	98.61	26.70	125.31
一单元302	$2.00*9.40+8.10*1.00+6.20*6.60$ 阳台： $(6.80*1.77)*0.5$	73.84	19.99	93.83
一单元303	$2.00*9.40+8.10*1.00+6.20*6.60$ 阳台： $(6.80*1.77)*0.5$	73.84	19.99	93.83



一单元304	2.75*4.90+1.75*5.50+3.00*9.90+4.80*8.30+0.5*8.30*0.00+0.5*0.00*1.60 阳台: (1.07*7.30+0.70*5.90)*0.5	98.61	26.70	125.31
一单元401	2.75*4.90+1.75*5.50+3.00*9.90+4.80*8.30+0.5*8.30*0.00+0.5*0.00*1.60 阳台: (1.07*7.30+0.70*5.90)*0.5	98.61	26.70	125.31
一单元402	2.00*9.40+8.10*1.00+6.20*6.60 阳台: (6.80*1.77)*0.5	73.84	19.99	93.83
一单元403	2.00*9.40+8.10*1.00+6.20*6.60 阳台: (6.80*1.77)*0.5	73.84	19.99	93.83
一单元404	2.75*4.90+1.75*5.50+3.00*9.90+4.80*8.30+0.5*8.30*0.00+0.5*0.00*1.60 阳台: (1.07*7.30+0.70*5.90)*0.5	98.61	26.70	125.31
一单元501	2.75*4.90+1.75*5.50+3.00*9.90+4.80*8.30+0.5*8.30*0.00+0.5*0.00*1.60 阳台: (1.07*7.30+0.70*5.90)*0.5	98.61	26.70	125.31
一单元502	2.00*9.40+8.10*1.00+6.20*6.60 阳台: (6.80*1.77)*0.5	73.84	19.99	93.83
一单元503	2.00*9.40+8.10*1.00+6.20*6.60 阳台: (6.80*1.77)*0.5	73.84	19.99	93.83
一单元504	2.75*4.90+1.75*5.50+3.00*9.90+4.80*8.30+0.5*8.30*0.00+0.5*0.00*1.60 阳台: (1.07*7.30+0.70*5.90)*0.5	98.61	26.70	125.31
一单元601	2.75*4.90+1.75*5.50+3.00*9.90+4.80*8.30+0.5*8.30*0.00+0.5*0.00*1.60 阳台: (1.07*7.30+0.70*5.90)*0.5	98.61	26.70	125.31
一单元602	2.00*9.40+8.10*1.00+6.20*6.60 阳台: (6.80*1.77)*0.5	73.84	19.99	93.83
一单元603	2.00*9.40+8.10*1.00+6.20*6.60 阳台: (6.80*1.77)*0.5	73.84	19.99	93.83
一单元604	2.75*4.90+1.75*5.50+3.00*9.90+4.80*8.30+0.5*8.30*0.00+0.5*0.00*1.60 阳台: (1.07*7.30+0.70*5.90)*0.5	98.61	26.70	125.31
一单元701	2.75*4.90+1.75*5.50+3.00*9.90+4.80*8.30+0.5*8.30*0.00+0.5*0.00*1.60 阳台: (1.07*7.30+0.70*5.90)*0.5	98.61	26.70	125.31
一单元702	2.00*9.40+8.10*1.00+6.20*6.60 阳台: (6.80*1.77)*0.5	73.84	19.99	93.83



一单元703	2.00*9.40+8.10*1.00+6.20*6.60 阳台: (6.80*1.77)*0.5	73.84	19.99	93.83
一单元704	2.75*4.90+1.75*5.50+3.00*9.90+4.80*8.30+0.5*8.30*0.00+0.5*0.00*1.60 阳台: (1.07*7.30+0.70*5.90)*0.5	98.61	26.70	125.31
一单元801	2.75*4.90+1.75*5.50+3.00*9.90+4.80*8.30+0.5*8.30*0.00+0.5*0.00*1.60 阳台: (1.07*7.30+0.70*5.90)*0.5	98.61	26.70	125.31
一单元802	2.00*9.40+8.10*1.00+6.20*6.60 阳台: (6.80*1.77)*0.5	73.84	19.99	93.83
一单元803	2.00*9.40+8.10*1.00+6.20*6.60 阳台: (6.80*1.77)*0.5	73.84	19.99	93.83
一单元804	2.75*4.90+1.75*5.50+3.00*9.90+4.80*8.30+0.5*8.30*0.00+0.5*0.00*1.60 阳台: (1.07*7.30+0.70*5.90)*0.5	98.61	26.70	125.31
一单元901	2.75*4.90+1.75*5.50+3.00*9.90+4.80*8.30+0.5*8.30*0.00+0.5*0.00*1.60 阳台: (1.07*7.30+0.70*5.90)*0.5	98.61	26.70	125.31
一单元902	2.00*9.40+8.10*1.00+6.20*6.60 阳台: (6.80*1.77)*0.5	73.84	19.99	93.83
一单元903	2.00*9.40+8.10*1.00+6.20*6.60 阳台: (6.80*1.77)*0.5	73.84	19.99	93.83
一单元904	2.75*4.90+1.75*5.50+3.00*9.90+4.80*8.30+0.5*8.30*0.00+0.5*0.00*1.60 阳台: (1.07*7.30+0.70*5.90)*0.5	98.61	26.70	125.31
一单元1001	2.75*4.90+1.75*5.50+3.00*9.90+4.80*8.30+0.5*8.30*0.00+0.5*0.00*1.60 阳台: (1.07*7.30+0.70*5.90)*0.5	98.61	26.70	125.31
一单元1002	2.00*9.40+8.10*1.00+6.20*6.60 阳台: (6.80*1.77)*0.5	73.84	19.99	93.83
一单元1003	2.00*9.40+8.10*1.00+6.20*6.60 阳台: (6.80*1.77)*0.5	73.84	19.99	93.83
一单元1004	2.75*4.90+1.75*5.50+3.00*9.90+4.80*8.30+0.5*8.30*0.00+0.5*0.00*1.60 阳台: (1.07*7.30+0.70*5.90)*0.5	98.61	26.70	125.31
一单元1101	2.75*4.90+1.75*5.50+3.00*9.90+4.80*8.30+0.5*8.30*0.00+0.5*0.00*1.60 阳台: (1.07*7.30+0.70*5.90)*0.5	98.61	26.70	125.31



一单元1102	2.00*9.40+8.10*1.00+6.20*6.60 阳台: (6.80*1.77)*0.5	73.84	19.99	93.83
一单元1103	2.00*9.40+8.10*1.00+6.20*6.60 阳台: (6.80*1.77)*0.5	73.84	19.99	93.83
一单元1104	2.75*4.90+1.75*5.50+3.00*9.90+4.80*8.30+0.5*8.30*0.00+0.5*0.00*1.60 阳台: (1.07*7.30+0.70*5.90)*0.5	98.61	26.70	125.31
一单元1201	2.75*4.90+1.75*5.50+3.00*9.90+4.80*8.30+0.5*8.30*0.00+0.5*0.00*1.60 阳台: (1.07*7.30+0.70*5.90)*0.5	98.61	26.70	125.31
一单元1202	2.00*9.40+8.10*1.00+6.20*6.60 阳台: (6.80*1.77)*0.5	73.84	19.99	93.83
一单元1203	2.00*9.40+8.10*1.00+6.20*6.60 阳台: (6.80*1.77)*0.5	73.84	19.99	93.83
一单元1204	2.75*4.90+1.75*5.50+3.00*9.90+4.80*8.30+0.5*8.30*0.00+0.5*0.00*1.60 阳台: (1.07*7.30+0.70*5.90)*0.5	98.61	26.70	125.31
一单元1301	2.75*4.90+1.75*5.50+3.00*9.90+4.80*8.30+0.5*8.30*0.00+0.5*0.00*1.60 阳台: (1.07*7.30+0.70*5.90)*0.5	98.61	26.70	125.31
一单元1302	2.00*9.40+8.10*1.00+6.20*6.60 阳台: (6.80*1.77)*0.5	73.84	19.99	93.83
一单元1303	2.00*9.40+8.10*1.00+6.20*6.60 阳台: (6.80*1.77)*0.5	73.84	19.99	93.83
一单元1304	2.75*4.90+1.75*5.50+3.00*9.90+4.80*8.30+0.5*8.30*0.00+0.5*0.00*1.60 阳台: (1.07*7.30+0.70*5.90)*0.5	98.61	26.70	125.31
一单元1401	2.75*4.90+1.75*5.50+3.00*9.90+4.80*8.30+0.5*8.30*0.00+0.5*0.00*1.60 阳台: (1.07*7.30+0.70*5.90)*0.5	98.61	26.70	125.31
一单元1402	2.00*9.40+8.10*1.00+6.20*6.60 阳台: (6.80*1.77)*0.5	73.84	19.99	93.83
一单元1403	2.00*9.40+8.10*1.00+6.20*6.60 阳台: (6.80*1.77)*0.5	73.84	19.99	93.83
一单元1404	2.75*4.90+1.75*5.50+3.00*9.90+4.80*8.30+0.5*8.30*0.00+0.5*0.00*1.60 阳台: (1.07*7.30+0.70*5.90)*0.5	98.61	26.70	125.31



一单元1501	2.75*4.90+1.75*5.50+3.00*9.90+4.80*8.30+0.5*8.30*0.00+0.5*0.00*1.60 阳台: (1.07*7.30+0.70*5.90)*0.5	98.61	26.70	125.31
一单元1502	2.00*9.40+8.10*1.00+6.20*6.60 阳台: (6.80*1.77)*0.5	73.84	19.99	93.83
一单元1503	2.00*9.40+8.10*1.00+6.20*6.60 阳台: (6.80*1.77)*0.5	73.84	19.99	93.83
一单元1504	2.75*4.90+1.75*5.50+3.00*9.90+4.80*8.30+0.5*8.30*0.00+0.5*0.00*1.60 阳台: (1.07*7.30+0.70*5.90)*0.5	98.61	26.70	125.31
一单元1601	2.75*4.90+1.75*5.50+3.00*9.90+4.80*8.30+0.5*8.30*0.00+0.5*0.00*1.60 阳台: (1.07*7.30+0.70*5.90)*0.5	98.61	26.70	125.31
一单元1602	2.00*9.40+8.10*1.00+6.20*6.60 阳台: (6.80*1.77)*0.5	73.84	19.99	93.83
一单元1603	2.00*9.40+8.10*1.00+6.20*6.60 阳台: (6.80*1.77)*0.5	73.84	19.99	93.83
一单元1604	2.75*4.90+1.75*5.50+3.00*9.90+4.80*8.30+0.5*8.30*0.00+0.5*0.00*1.60 阳台: (1.07*7.30+0.70*5.90)*0.5	98.61	26.70	125.31
一单元1701	2.75*4.90+1.75*5.50+3.00*9.90+4.80*8.30+0.5*8.30*0.00+0.5*0.00*1.60 阳台: (1.07*7.30+0.70*5.90)*0.5	98.61	26.70	125.31
一单元1702	2.00*9.40+8.10*1.00+6.20*6.60 阳台: (6.80*1.77)*0.5	73.84	19.99	93.83
一单元1703	2.00*9.40+8.10*1.00+6.20*6.60 阳台: (6.80*1.77)*0.5	73.84	19.99	93.83
一单元1704	2.75*4.90+1.75*5.50+3.00*9.90+4.80*8.30+0.5*8.30*0.00+0.5*0.00*1.60 阳台: (1.07*7.30+0.70*5.90)*0.5	98.61	26.70	125.31
一单元1801	2.75*4.90+1.75*5.50+3.00*9.90+4.80*8.30+0.5*8.30*0.00+0.5*0.00*1.60 阳台: (1.07*7.30+0.70*5.90)*0.5	98.61	26.70	125.31
一单元1802	2.00*9.40+8.10*1.00+6.20*6.60 阳台: (6.80*1.77)*0.5	73.84	19.99	93.83
一单元1803	2.00*9.40+8.10*1.00+6.20*6.60 阳台: (6.80*1.77)*0.5	73.84	19.99	93.83



一单元1804	$2.75*4.90+1.75*5.50+3.00*9.90+4.80*8.30+0.5*8.30*0.00+0.5*0.00*1.60$ 阳台: $(1.07*7.30+0.70*5.90)*0.5$	98.61	26.70	125.31
一单元1901	$2.75*4.90+1.75*5.50+3.00*9.90+4.80*8.30+0.5*8.30*0.00+0.5*0.00*1.60$ 阳台: $(1.07*7.30+0.70*5.90)*0.5$	98.61	26.70	125.31
一单元1902	$2.00*9.40+8.10*1.00+6.20*6.60$ 阳台: $(6.80*1.77)*0.5$	73.84	19.99	93.83
一单元1903	$2.00*9.40+8.10*1.00+6.20*6.60$ 阳台: $(6.80*1.77)*0.5$	73.84	19.99	93.83
一单元1904	$2.75*4.90+1.75*5.50+3.00*9.90+4.80*8.30+0.5*8.30*0.00+0.5*0.00*1.60$ 阳台: $(1.07*7.30+0.70*5.90)*0.5$	98.61	26.70	125.31
一单元2001	$2.75*4.90+1.75*5.50+3.00*9.90+4.80*8.30+0.5*8.30*0.00+0.5*0.00*1.60$ 阳台: $(1.07*7.30+0.70*5.90)*0.5$	98.61	26.70	125.31
一单元2002	$2.00*9.40+8.10*1.00+6.20*6.60$ 阳台: $(6.80*1.77)*0.5$	73.84	19.99	93.83
一单元2003	$2.00*9.40+8.10*1.00+6.20*6.60$ 阳台: $(6.80*1.77)*0.5$	73.84	19.99	93.83
一单元2004	$2.75*4.90+1.75*5.50+3.00*9.90+4.80*8.30+0.5*8.30*0.00+0.5*0.00*1.60$ 阳台: $(1.07*7.30+0.70*5.90)*0.5$	98.61	26.70	125.31
合计		6898.00	1867.60	8765.60
功能区2				
分摊系数计算式			分摊分摊系数值	
K20+K21			0.040175	
户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
105	$1.40*1.40$	1.96	0.08	2.04
106	$1.40*1.40$	1.96	0.08	2.04
107	$1.55*0.80$	1.24	0.05	1.29
01	$2.80*7.10$	19.88	0.80	20.68
02	$2.40*2.40$	5.76	0.23	5.99
03	$2.40*2.40$	5.76	0.23	5.99



04	0.80*0.80	0.64	0.03	0.67
05	0.80*1.6	1.28	0.05	1.33
06	0.8*0.8	0.64	0.03	0.67
合计		39.12	1.58	40.70



房屋共用部位设计说明表

房屋坐落：文化路以西、七一路以北 华清源·中州学府AS2地块项目 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
出屋面梯间1	规划图纸出屋面层7-9轴交M-F轴	本幢楼
电梯机房2	规划图纸出屋面层11-13轴交J-G轴	本幢楼
电梯机房3	规划图纸出屋面层11-13轴交L-J轴	本幢楼

外墙设计厚度说明：1至出屋面层外墙厚度200mm，保温层厚度30mm。

建设单位名称（盖章）：

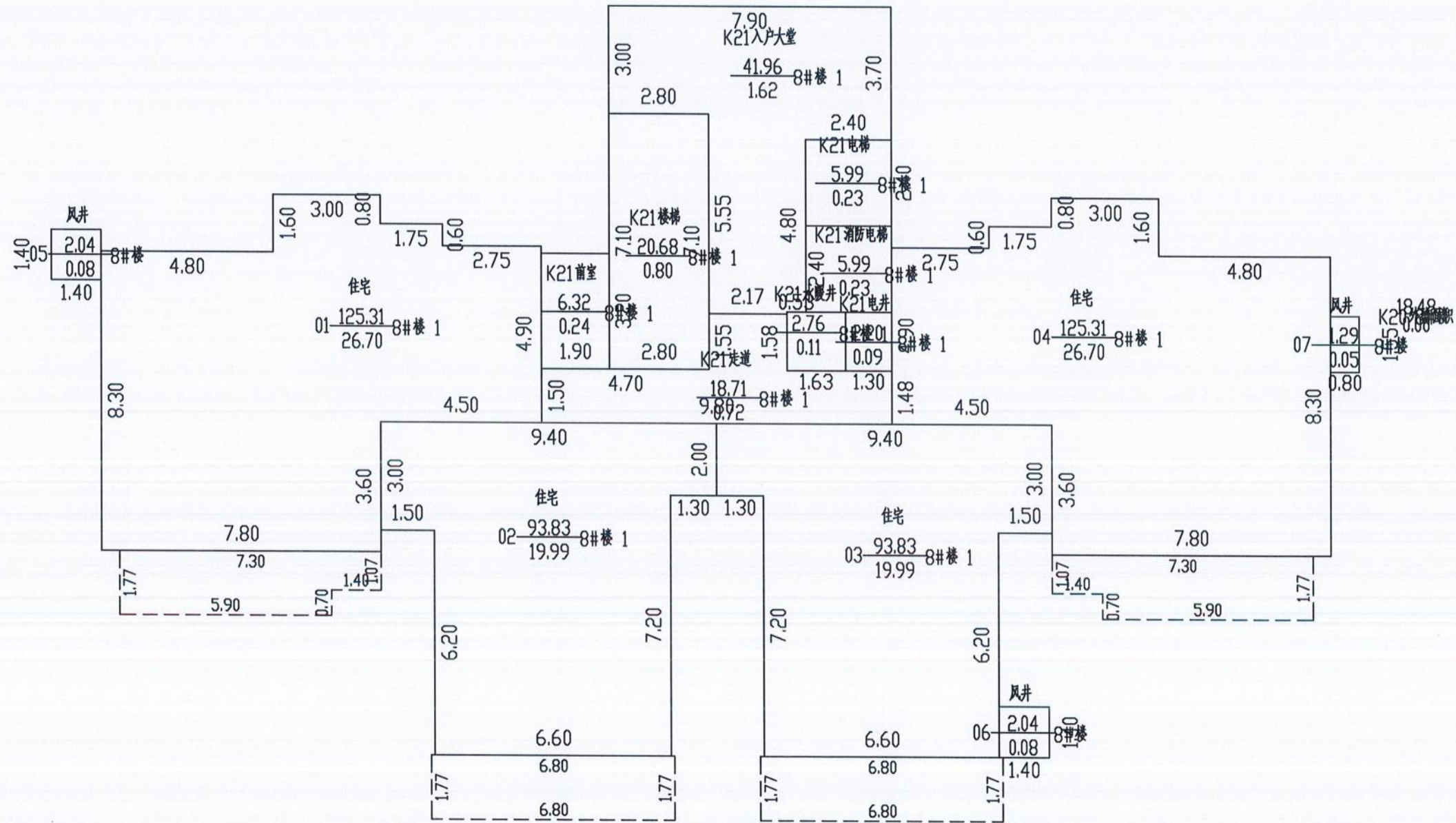
设计单位名称（盖章）：

经办人签字：



南阳市房产分层图

房产坐落	文化路以西、七一路以北			建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m ²)	350.06
房地号	华清源·中州学府AS2地块项目-8#楼			建成年份	2026	共有分摊面积(m ²)	93.59
总层数	22	地上层数	20	地下层数	2	所在层数	1
						产权面积(m ²)	443.65



2026年04月28日

比例 1: 200

河南慧通方舟信息技术有限公司

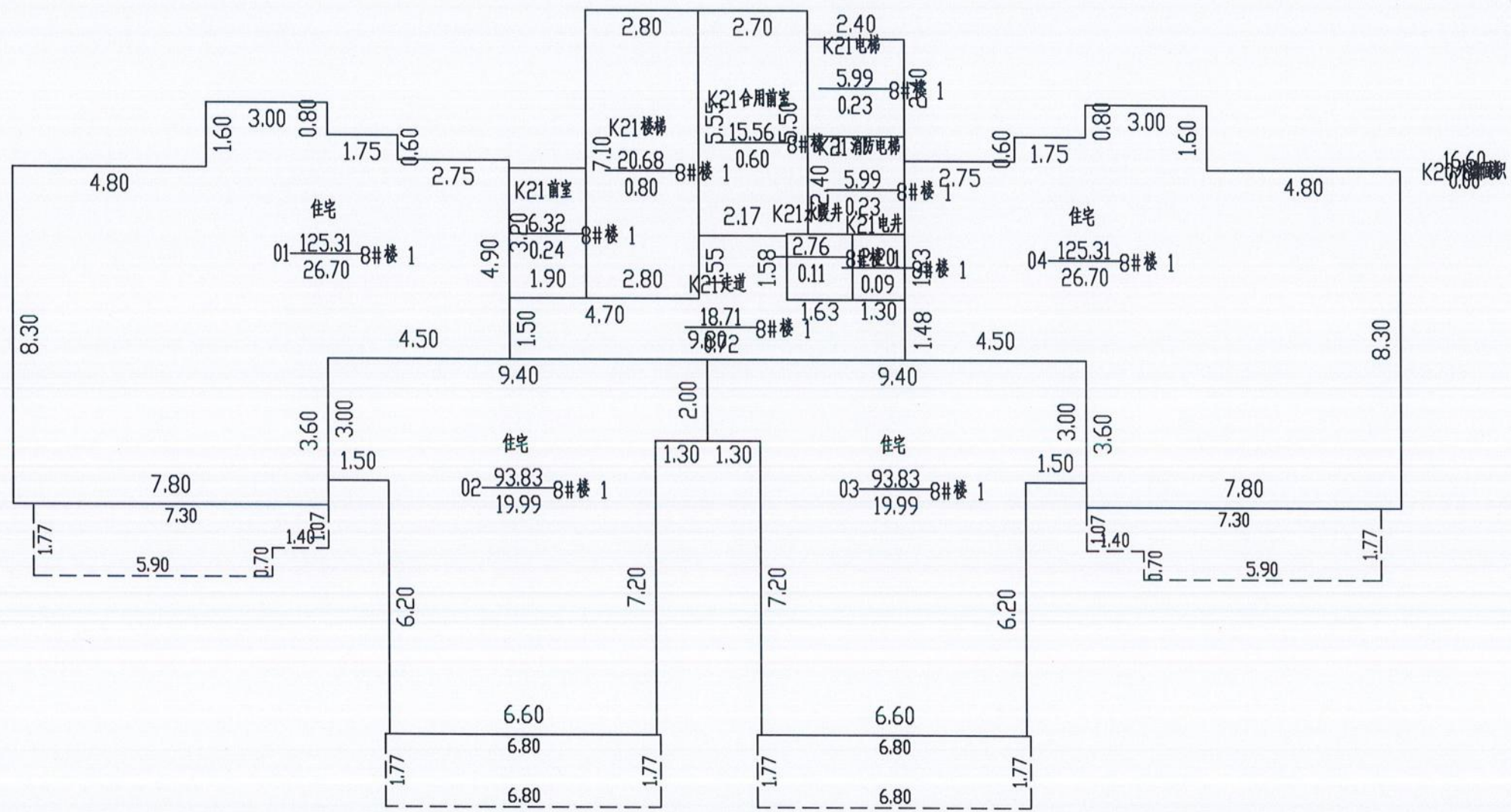
测绘人: 田立霞 武松

校核人: 牛晨辉



南阳市房产分层图

房产坐落	文化路以西、七一路以北				建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m ²)	6553.10	
房地号	华清源·中州学府AS2地块项目-8#楼				建成年份	2026	共有分摊面积(m ²)	1774.22	
总层数	22	地上层数	20	地下层数	2	所在层数	2至20	产权面积(m ²)	8327.32



2026年04月28日

测绘人: 田立霞 武松

校核人: 牛晨辉

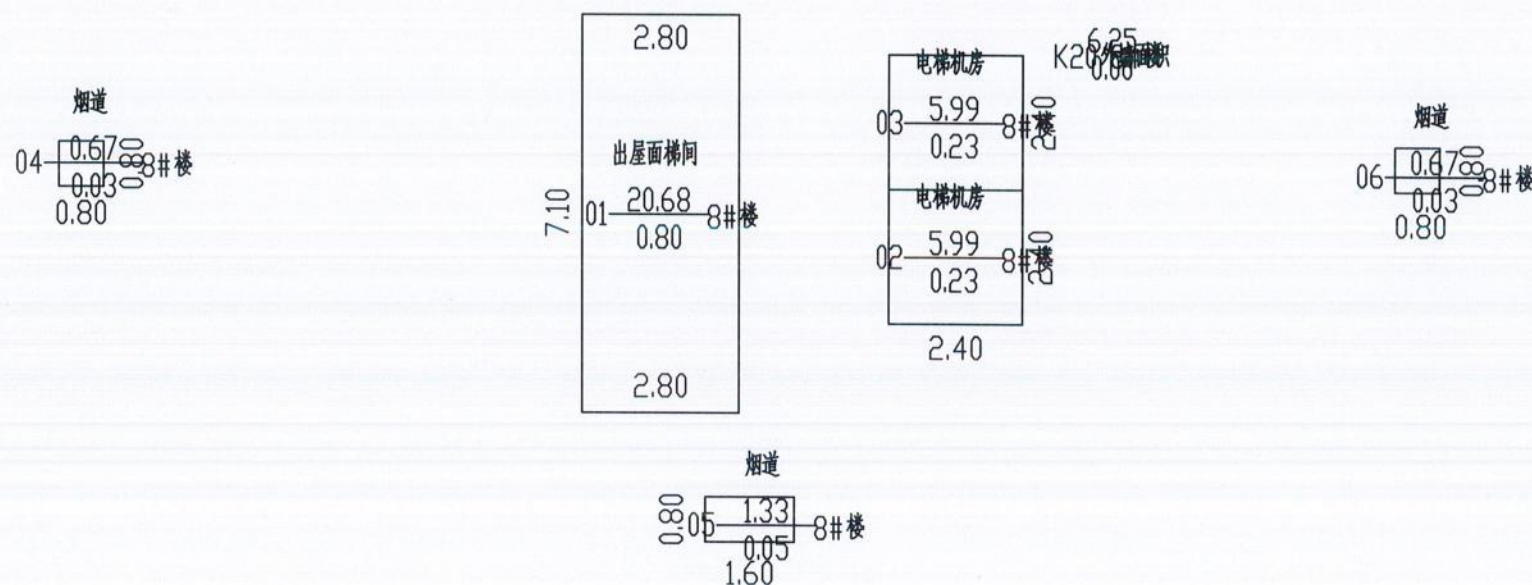
比例 1: 200

河南慧通方舟信息技术有限公司



南阳市房产分层图

房产坐落	文化路以西、七一路以北				建筑结构	剪力墙	套内建筑面积(m ²)	33.96	
房地号	华清源·中州学府AS2地块项目-8#楼				建成年份	2026	共有分摊面积(m ²)	1.37	
总层数	22	地上层数	20	地下层数	2	所在层数	出屋面层	产权面积(m ²)	35.33



2026年04月28日

比例 1: 200

河南慧通方舟信息技术有限公司

测绘人: 田立霞 武松

校核人: 牛晨辉

