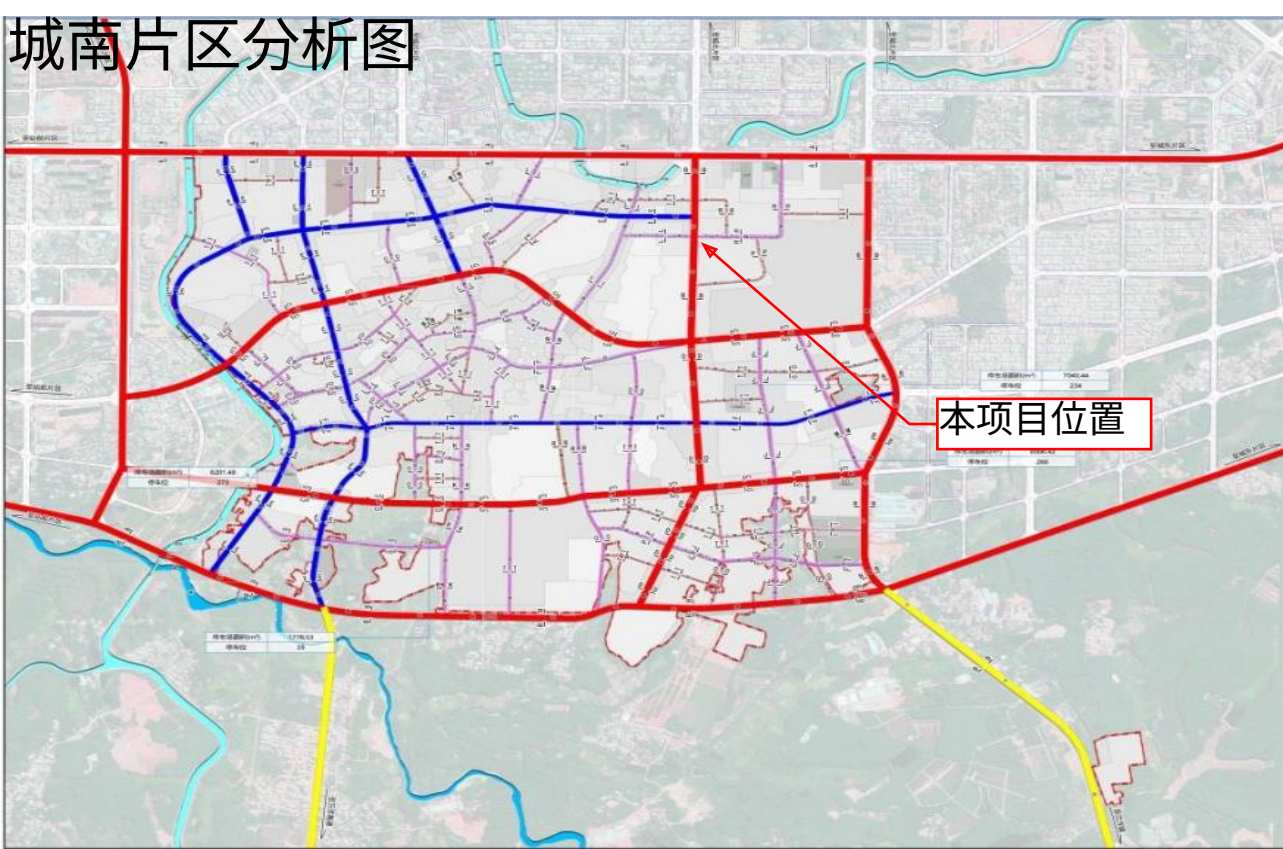
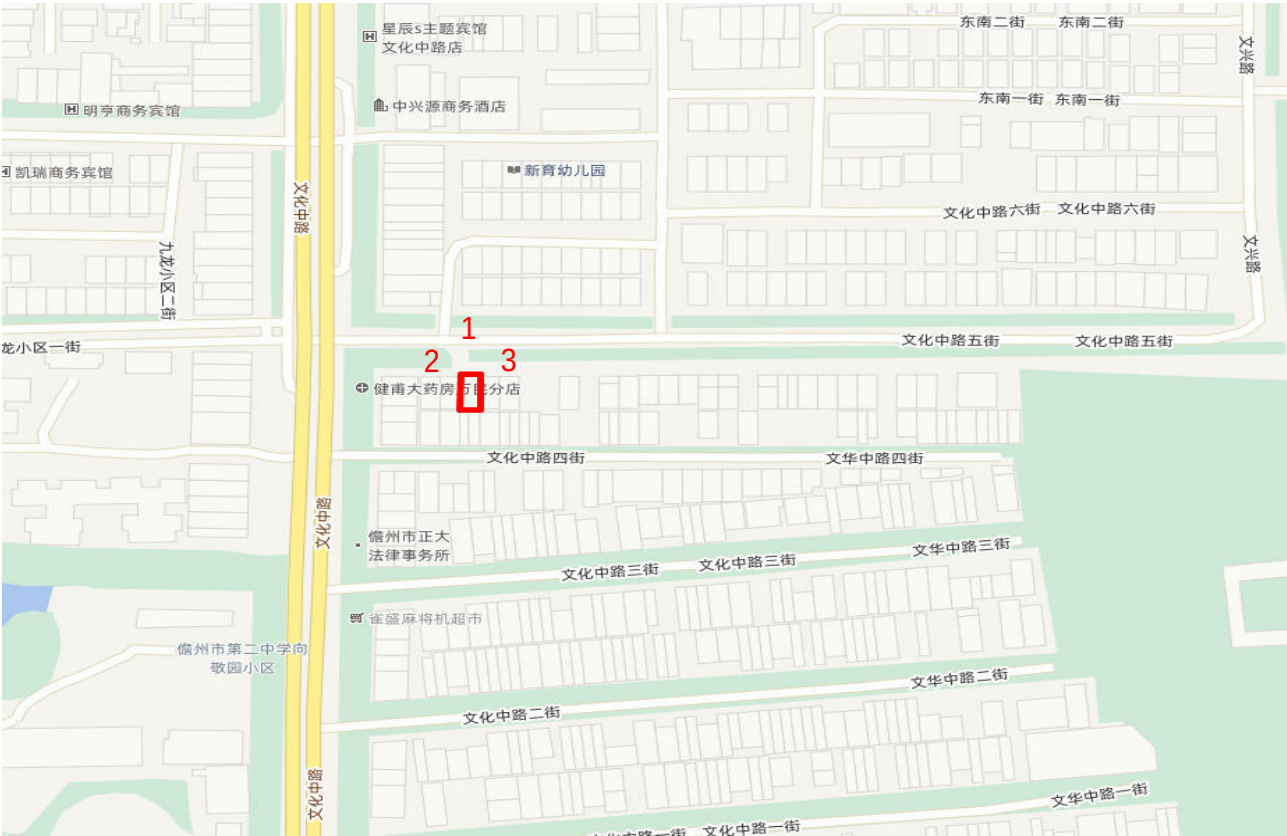


区位分析图

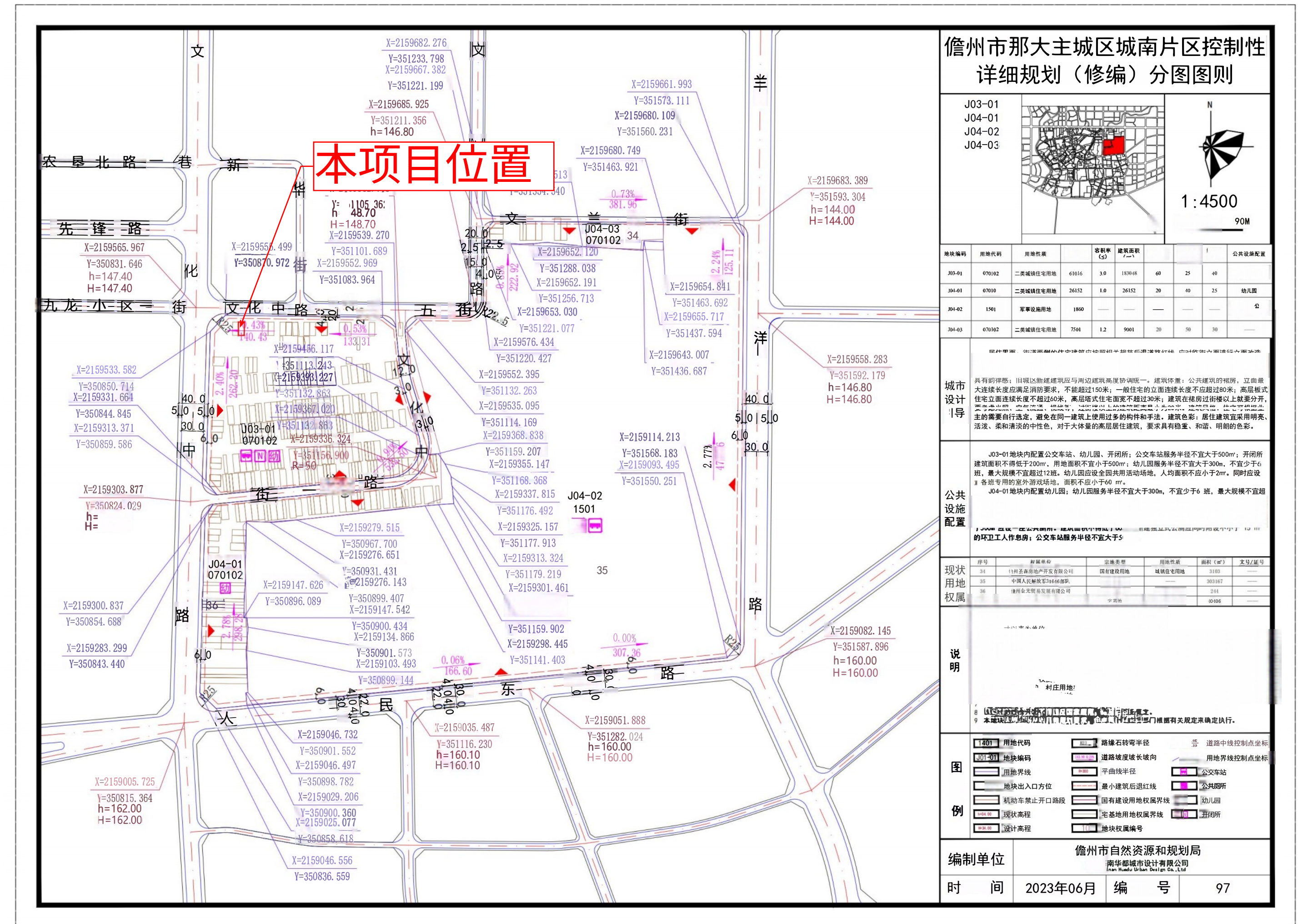


现场分析说明：现状为二层建筑，扩建第三层建筑，东侧为二层建筑，西侧为三层建筑，北侧为文化中路五街，南侧为排水沟。

现状分析图



本项目位于《儋州市那大主城区城南片区控制性详细规划（修编）分图图则》J03-01地块，用地性质为二类城镇住宅用地。



符忠兴、羊秀连住宅楼位于儋州市那大主城区城南片区，用地不在《那大城区个人住房风貌管控图则城南片区》风貌管控范围内。

那大城区个人住房风貌管控图则

城南、城东片区



整体控制要求

整体控制要求：片区划分为风貌管控区和其他区进行管理。风貌管控区为需对个人住房建设进行风貌管控的区域，其他区为除风貌管控区以外的其他区域。整体形成疏密有致、尺度宜人、亲水融绿的宜居城镇风貌。居住建筑应采用现代、温馨、简约的建筑风格，建筑色彩以明快的暖灰、米黄色系为主，注重与水绿环境的融合，形成温馨的居住生活环境。

滨水建筑管控要求：滨水个人住房布局应遵循前低后高、前疏后密、错落有致、错落有序的原则，形成优美的城市景观。节点位置的建筑高度宜适当变化。沿滨水一线新建个人住房建筑退距宜错落有致，避免出现单调的“一层皮”形态。

重要街道界面管控要求：重点打造文化路、人民路、兰洋路、万福路、兰优路沿街景观界面。提高街墙界面的连续性，在现有保留建筑的基础上宜控制在70%以上，统一退界标准，形成整齐、连续的街道界面景观。

主干道景观廊道管控要求：加强沿中兴大街城市重要发展道路的分割绿带及道路两侧的绿化种植，塑造轴线景观带，提升城市形象。在个人住房集中建设区域，充分利用空地增加口袋公园、街角广场等，创造更多开放空间以供居民休闲、活动场地，提升人居环境品质。结合建筑布局特征，有效利用房前屋后闲置地，选择本地乡土植物增加绿化，体现本地特色，提升个人住房景观风貌。

天际线要求：衔接相应片区控制性详细规划天际线要求，应保护重要界面天际线完整，个人住房高度应整体协调、自然过渡。

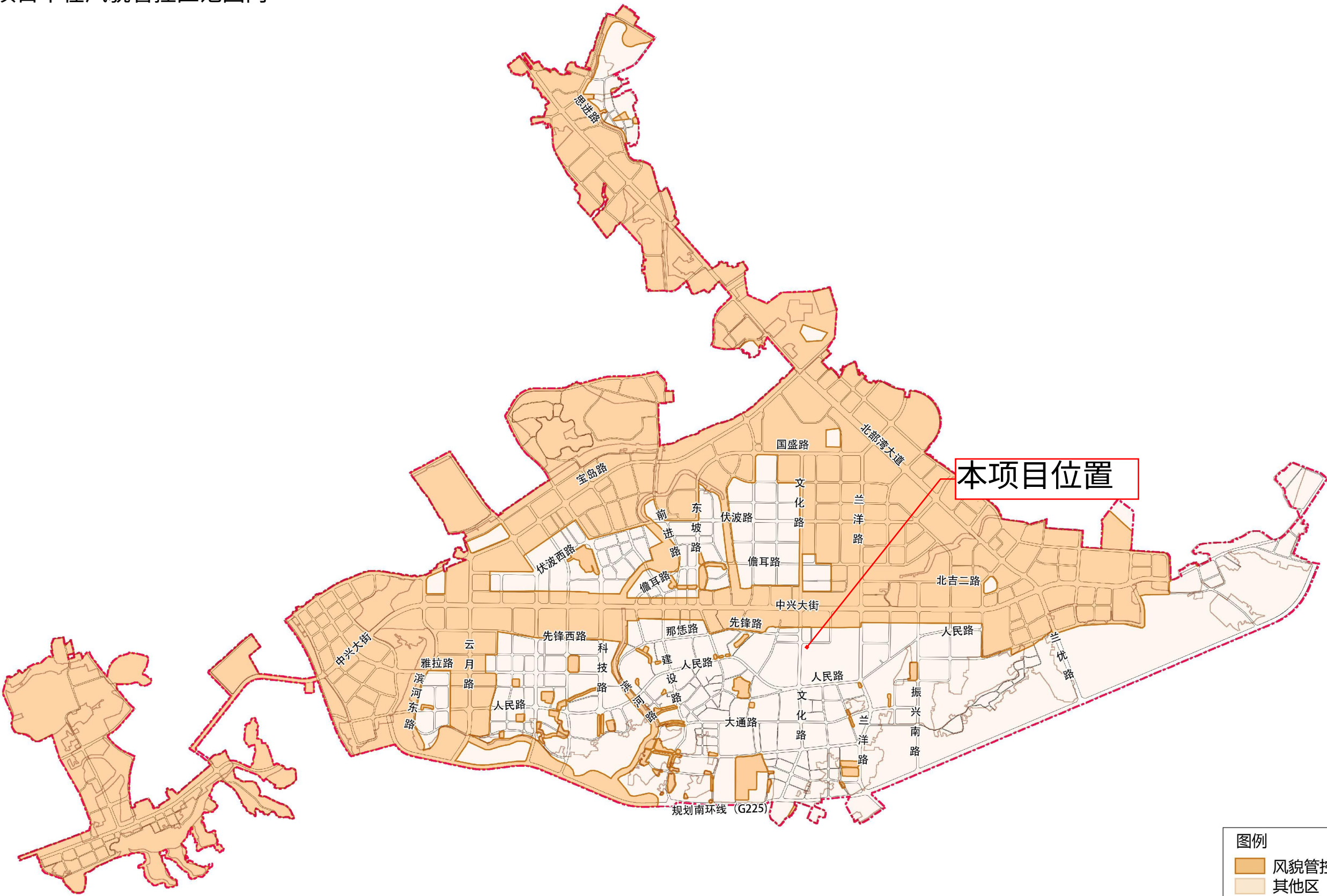
个人住房高度要求：建筑高度不得超过12米。

建筑退线要求：建筑退线应与周边房屋退线协调一致。

备注：个人住房风貌应同时符合控制性详细规划风貌要求与本导则要求，本导则与《儋州市中心城区及镇区个人住房规划建设管理办法》结合实施。

建筑风格	整体建筑风格以大气简约的现代风格为主，体现温馨淡雅的氛围，形成具有现代感的建筑风貌特色。
建筑色彩	建筑色彩以暖灰、米黄色等暖色调为主，辅以灰色调等沉稳、厚重的颜色，木构件以朱红色暖色或木材本色为主，可进行局部适当的调整。 主基色 (所占比例不小于70%) 辅助色 (所占比例不小于20%) 点缀色 (所占比例不大于10%)
建筑材料	建筑材料选用涂料，可局部选用瓷砖贴面、石材等，应满足安全要求。
屋顶及女儿墙形式	建筑屋顶形式以平屋顶为主，女儿墙形式以直墙、坡面式为主。
窗户样式	窗户造型以现代风格为主，临城市道路的建筑立面须加窗框。窗框形式以现代窗框为主。
阳台栏杆	临主、次干道一侧个人住房立面禁止设置阳台，非临主、次干道一侧阳台栏杆可采用铁艺栏杆，丰富立面造型。
空调挡板	临城市道路一侧建筑外墙空调板应设置空调室外机挡板，挡板样式应与建筑整体风格相协调，首选对室外机运转与散热影响小的造型。

本项目不在风貌管控区范围内



鸟瞰效果图



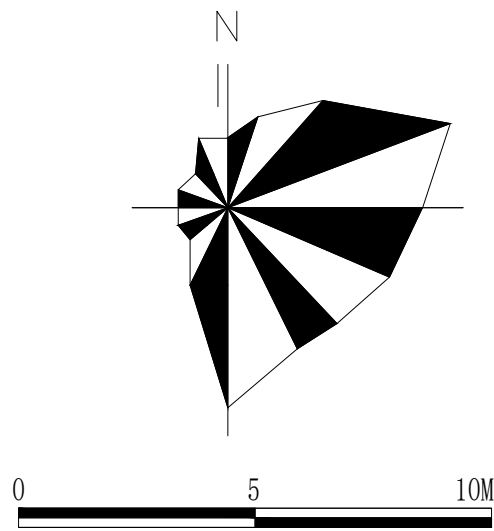
透视效果图

已建一、二层住宅楼
扩建第三层住宅楼

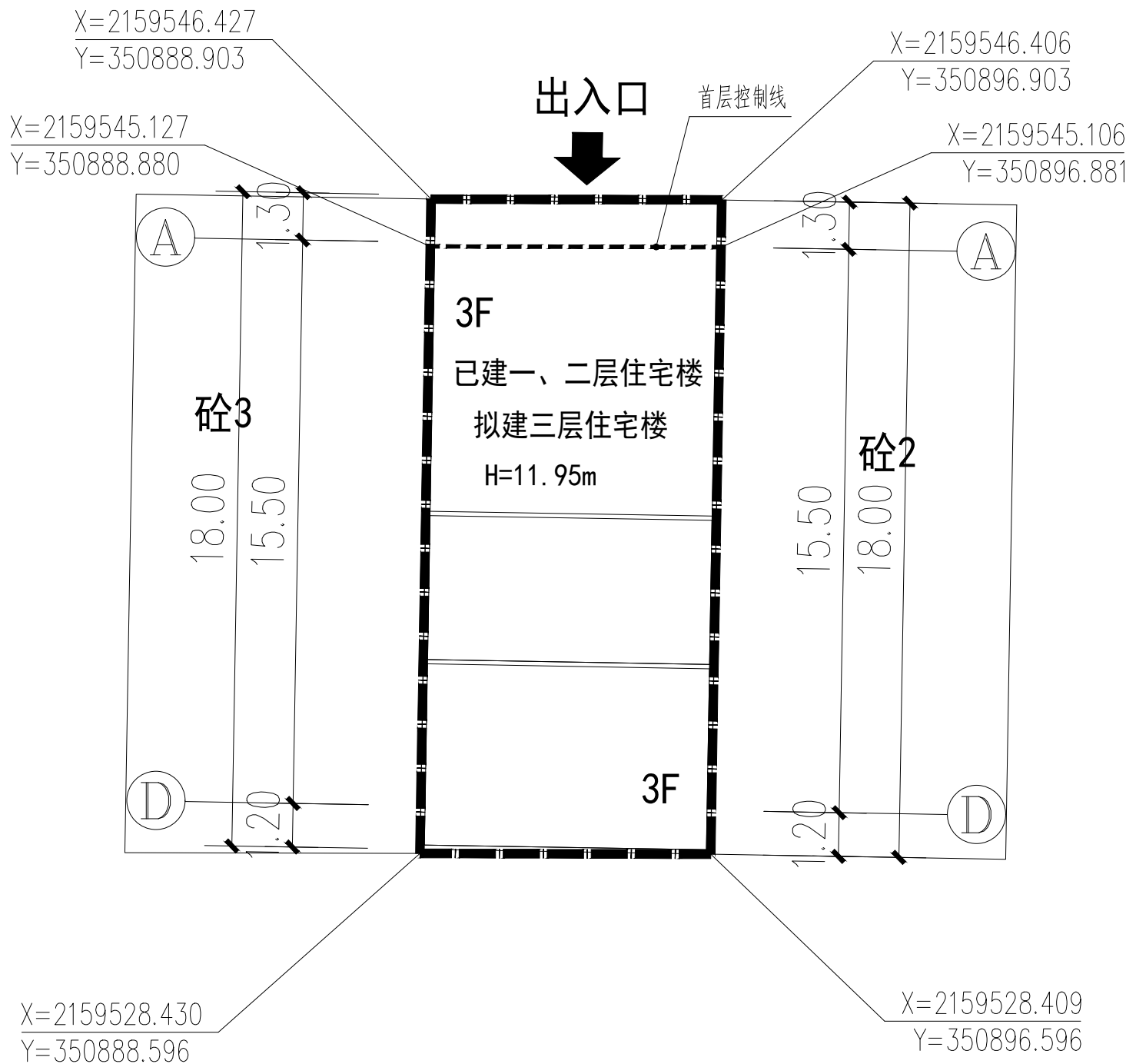


项目坐落：儋州市文化中路五街6号（原那恁上村村民住宅区）

本项目为扩建项目



文化中路五街



规划总平面图 1:200

- 图中所注的尺寸、坐标、高程都以M为单位。
- 图中“F”表示建筑物地上层数，“H”为建筑高度。
- 图中所采用坐标系为CGCS2000坐标系。

图例：

- 首层控制线
- 拟建建筑物
- 用地红线
- 出入口

主要指标		
用地面积	144. 00m ²	
建筑占地面积	133. 60m ²	
建筑总建筑面积	449. 50m ² （已建+扩建）	
已建建筑面积	270. 40m ² （1F+2F）	
	已建一层面积	133. 60m ² （1F）
	已建二层面积	136. 80m ² （2F）
扩建建筑面积	179. 10m ² （2F+3F+屋顶）	
	扩建二层面积	3. 84m ² （2F）
	扩建三层面积	141. 66m ² （3F）
	扩建屋顶面积	33. 60m ² （屋顶）
计容建筑面积	415. 90m ²	
建筑层数	3F	
建筑高度	H=11. 95	
建筑密度	92. 8%	
容积率	2. 89	

设计单位 DESIGN UNIT		
皓筠工程设计有限公司		
证书编号：辽城规编（142045）		
电 话：024-31485866		
传 真：024-31485866		
E-mail：SYSFD@163.com		
沈阳市苏家屯区		
本图无本院图纸专用章无效		
图 纸 专 用 章 JGXYSJY PROJECT SEAL		
委托单位： CLIENT		
符忠兴、羊秀连		
项目名称： PROJECT NAME		
符忠兴、羊秀连住宅楼		
图纸名称： DRAWING TITLE		
规划总平面图		
职 务 OCCUPATION	姓 名 NAME	签 字 SIGNATURE
经理	邵子春	邵子春
审定人 AUTHORIZED BY	李戈	李戈
校对 CHECKED BY	韩今	韩今
项目负责人 PROJECT DIRECTOR	李戈	李戈
设计人 DESIGNED BY	肖延影	肖延影
制图人 DRAWING BY	肖延影	肖延影
设计编号 PROJECT NO.		
图 别 STATUS	方案设计	
图 号 DRAWING No.	总-01	
比 例 SCALE	1：100	
日 期 DATE	2026. 09	
版 本 REVISION	01	



报告编号：HNHG-JD-2026-09062

房屋建筑加层鉴定报告

项目名称：符忠兴、羊秀连房屋

鉴定单位：海南汇国建筑工程检测鉴定有限公司

报告日期：2026 年 09 月 10 日

海南省住房和城乡建设厅监制

海南汇国建筑工程检测鉴定有限公司加层鉴定报告

报告编号：HNHG-JD-2026-09062

委托人（单位）		符忠兴、羊秀连			房屋属性	城镇房屋
所有权人（单位）		符忠兴、羊秀连			联系人	/
使用人（单位）		符忠兴、羊秀连			电话	/
管理人（单位）		符忠兴、羊秀连			建造年代	2001 年
房屋建筑名称		符忠兴、羊秀连房屋			建筑面积	(以产权管理部门核定的建筑面积为准)
房屋建筑地址		儋州市文化中路五街6号			鉴定面积	270.40 m²
设计工作年限		无			结构类型	框架结构
设计使用用途		无			建筑类别	多层房屋
实际使用性质		民用建筑			使用荷载	/
抗震设计依据		无			项目类别	自建房
抗震设防类别	设计	无	现行	丙类	鉴定类型	加层可行性
抗震设防烈度	设计	无	现行	7度	检测日期	2026.09.08
地质情况		稳定地基区				
历史状况		房屋建筑无拆改、用途变更、评估与鉴定、维修情况等				
图纸资料	委托方提供 现场测绘 无 见附图					
鉴定依据		《民用建筑可靠性鉴定标准》GB 50292-2015				
备注						
批准人		吴新			审核人	李万
鉴定人		陈朝虎 洪有贵			编写人	陈朝虎
鉴定单位一级注册结构工程师		中华人民共和国一级注册结构工程师 (在注册专用章) 姓名: 顾石川				

海南汇国建筑工程检测鉴定有限公司加层鉴定报告

报告编号：HNHG-JD-2026-09062

结论页

现场检查检测情况及主要损坏

被鉴定房屋主体基础未发现明显的沉降破损；承重构件几何尺寸、钢筋配置、材料强度符合规范要求，承重构件平直牢固、连接可靠，混凝土柱及主梁未发现明显的开裂损坏及受力变形等现象；围护结构基本完好。

鉴定结论

符忠兴、羊秀连房屋地基基础及上部承重结构未发现因承载力不足引起的裂缝等损伤，承载力满足安全使用要求，安全性等级属于《民用建筑可靠性鉴定标准》GB 50292—2015 规定的 Bs_u 级，满足安全使用要求。

经初步计算，符忠兴、羊秀连房屋现状为二层房屋，可加建一层，即加建为三层房屋。

处理建议

- 上部结构加层之前需有资质的设计单位对地基及基础承载力进行复核，并对加层施工图进行设计。
- 在加层施工过程中，应对建筑物进行定期沉降和倾斜观测，若发现异常现象，应立即停止且及时通知相关单位进行处理。
- 严禁超载使用、随意增设或拆除墙体、随意改变使用功能。如需进行涉