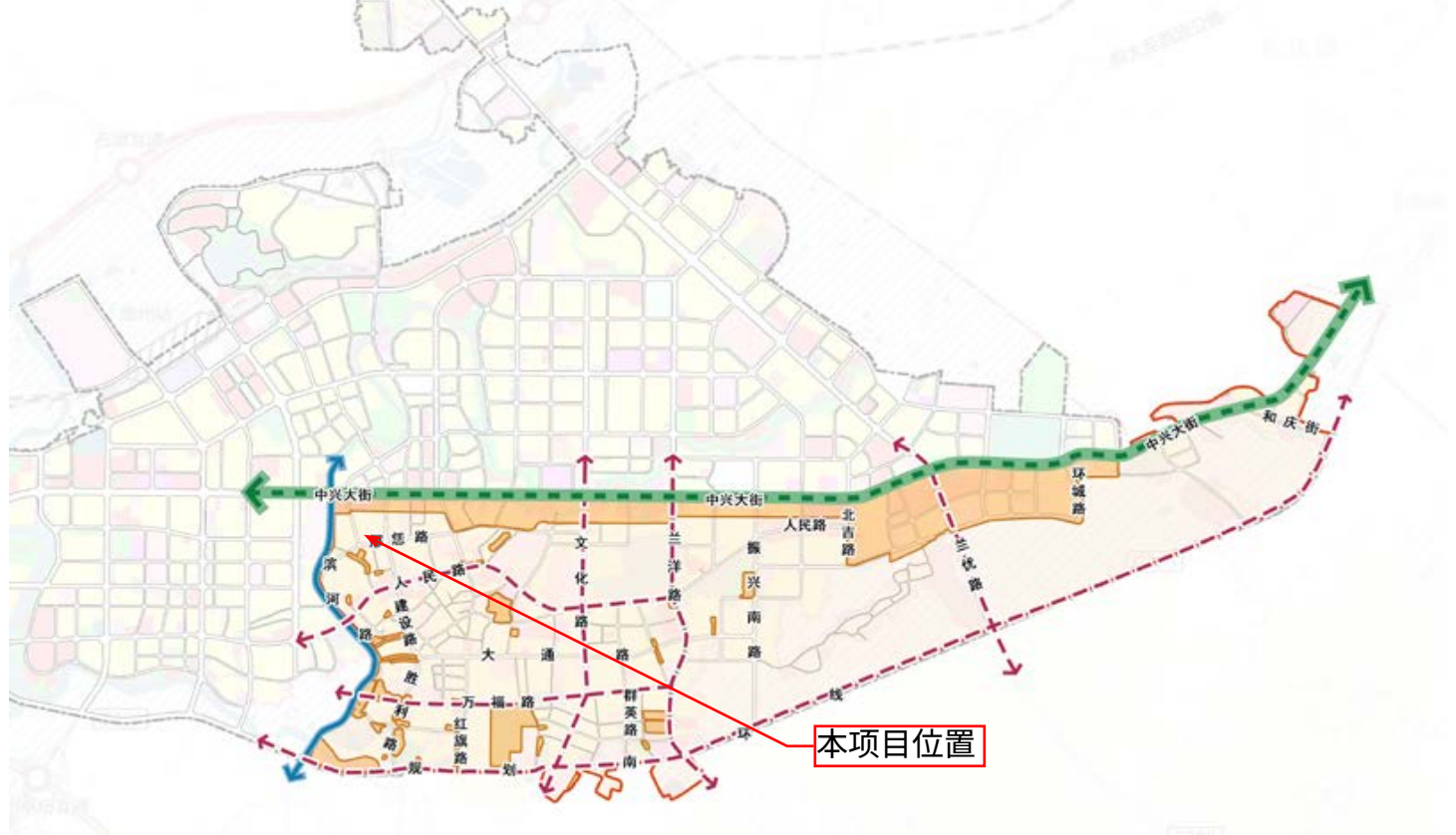


区位分析图

本项目位于儋州市那大主城区



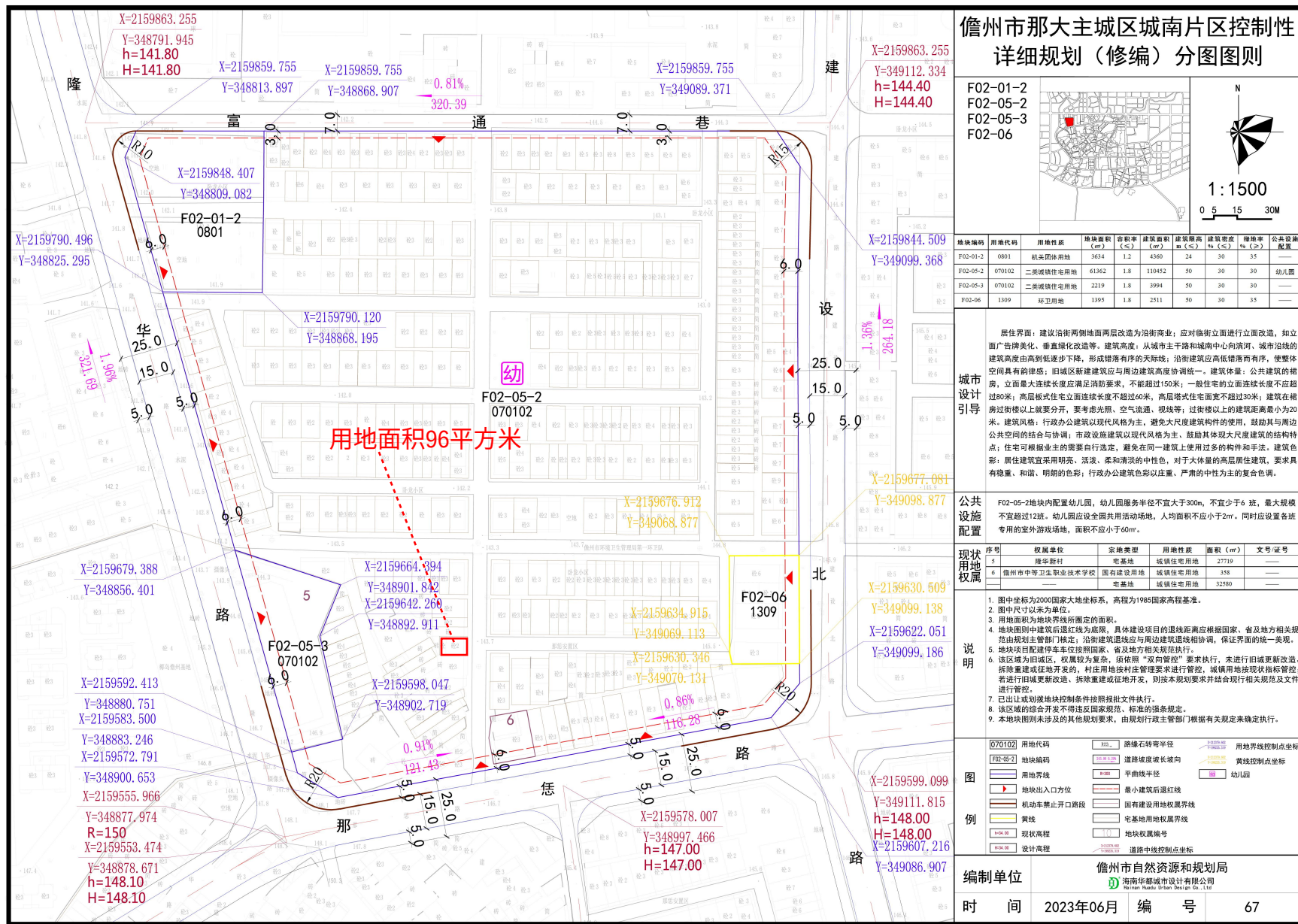
本项目位于儋州市那大主城区城南片区



本项目位于儋州市那大那恁安置区E41号(现龙腾西七街)，南侧临近那恁路，北侧临近中兴大街，街道通达，基地地理位置和交通条件优越。

本项目位于儋州市那大那恁安置区E41号(现龙腾西七街)，东侧为龙腾西七街、西侧为排水沟，南侧为已建2层建筑，北侧为已建2层建筑

规划条件解读---城南片区控规图



项目用地红线位于《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F02-05-2地块，儋州市那大那恁安置区E41号（现龙腾西七街）用地性质为二类城镇住宅用地

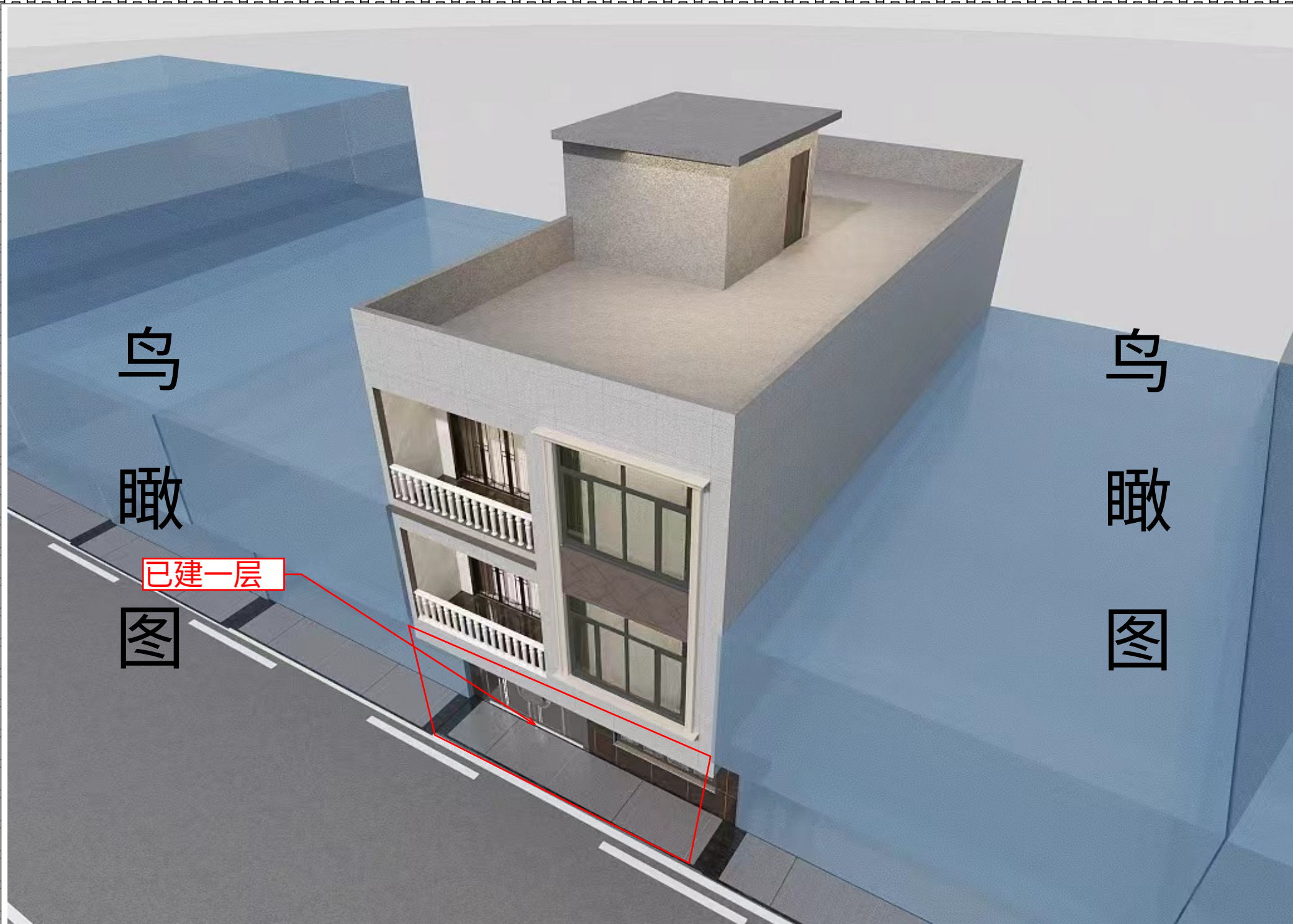
宗地现状说明：本项目位于儋州市那大那恁安置区E41号(现龙腾西七街)，东侧为龙腾西七街、西侧为排水沟，南侧为已建2层建筑，北侧为已建2层建筑。（原建1层，80.40平方米，现加建2层，200.28平方米，共284.68平方米）现状存在铁皮屋顶后续将**拆除加建**



鸟
瞰
图

已建一层

鸟
瞰
图



沿街
效果
图

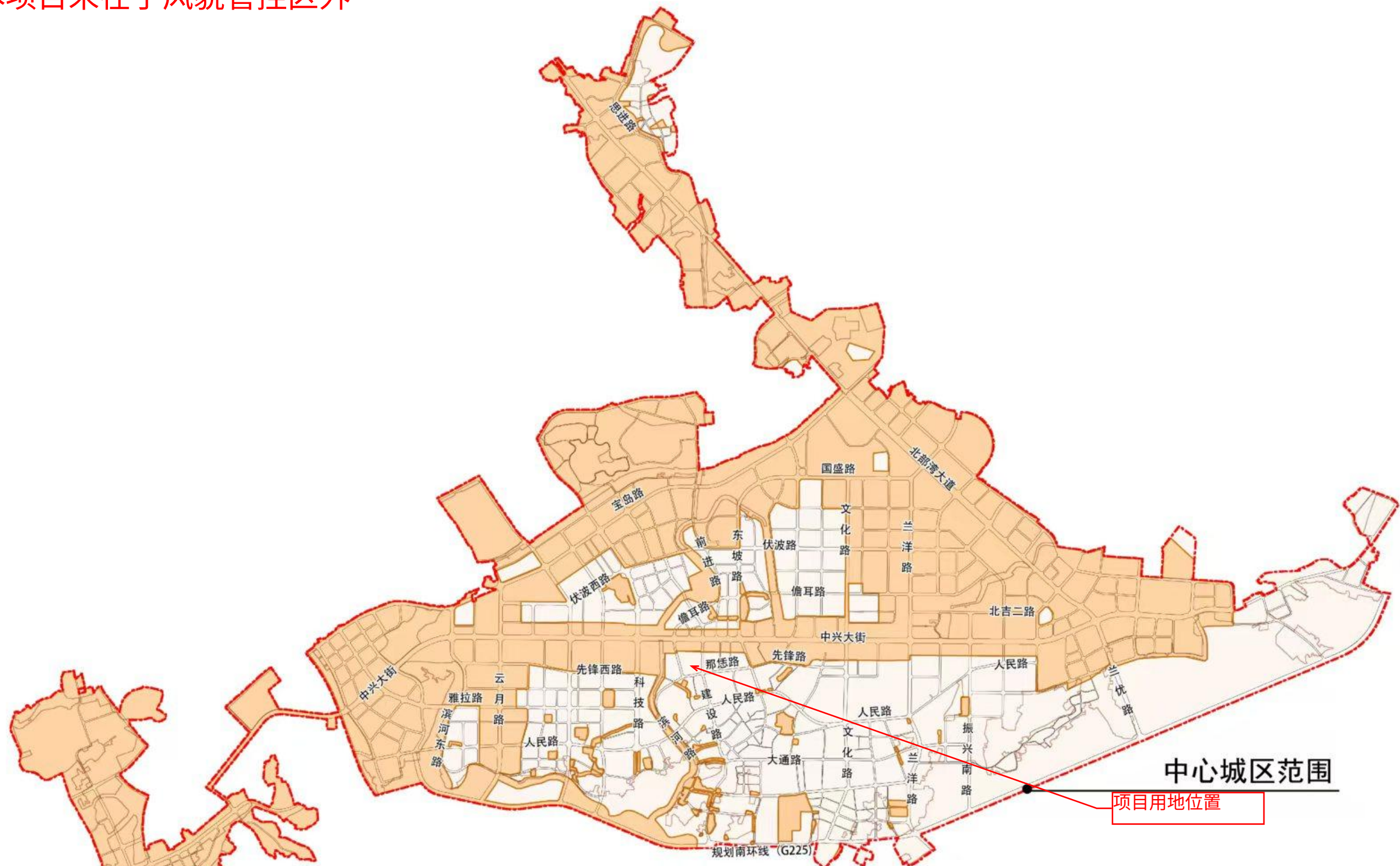


已建一层

沿街
效果
图

附件一：中心城区范围（那大城区）

本项目未在于风貌管控区外



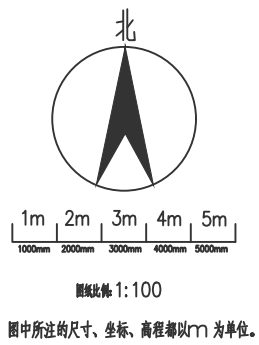
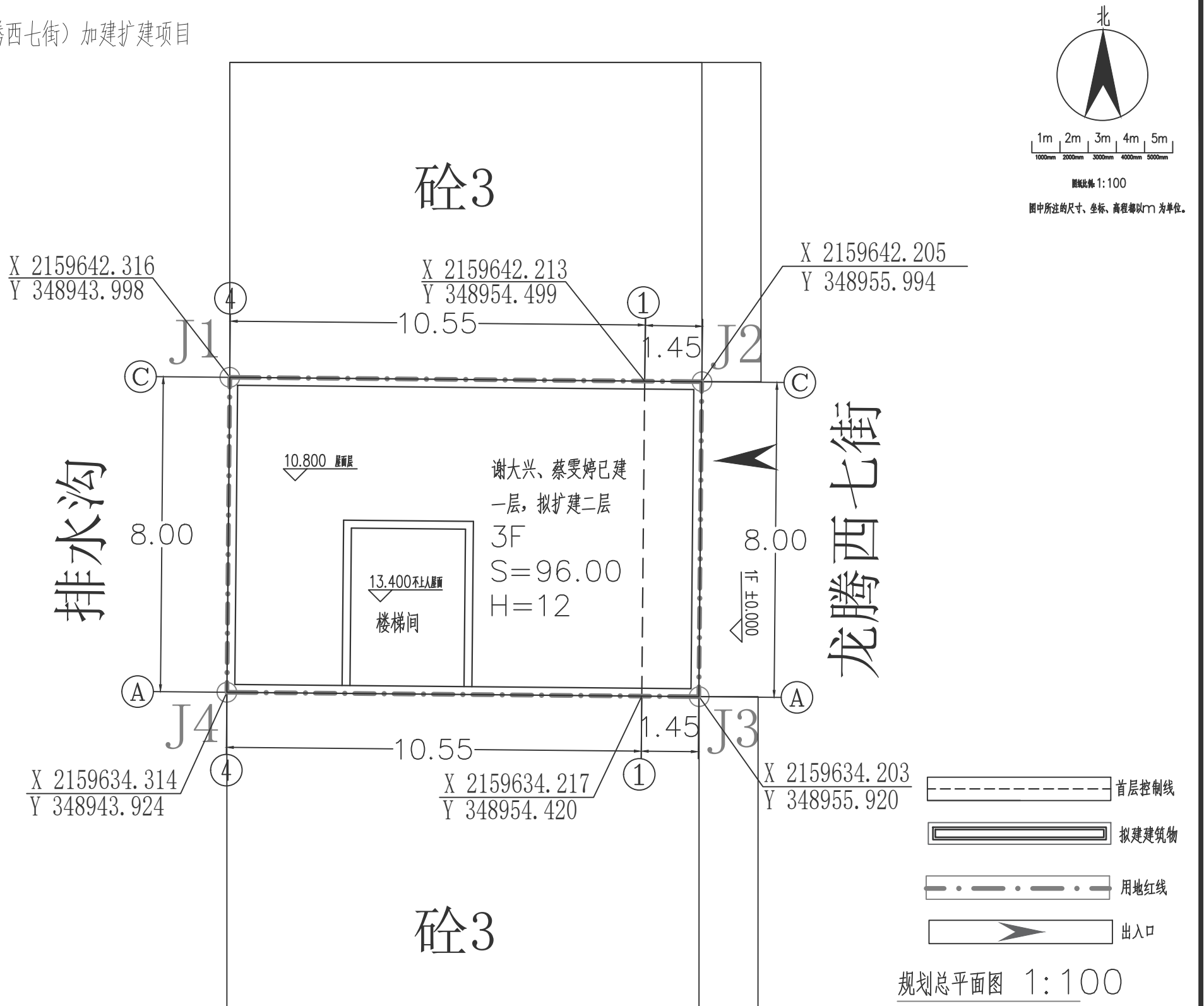
- 图例
- 风貌管控区
 - 其他区
 - 城镇开发边界
 - 中心城区范围

项目地址：儋州市那大那恁安置区E 41 号（现龙腾西七街）加建扩建项目

主要指标		
规划用地面积	96.00	平方米
建筑首层占地面积	84.40	平方米
总建筑面积	284.68	平方米
原建一层建筑面积	80.40	平方米
加建二层建筑面积	200.28	平方米
计容建筑面积	270.16	平方米
不计容建筑面积	14.52	平方米
建筑层数	3层	
建筑高度	12米	
建筑密度	87.92%	
容积率	2.81	

界址点坐标表			
点 号	X	Y	边 长
J1	2159642.316	348943.998	12.00
J2	2159642.205	348955.994	
J3	2159634.203	348955.920	8.00
J4	2159634.314	348943.924	12.00
J1	2159642.316	348943.998	8.00
S=96.00 平方米 合0.1440亩			

 中晟恒昌设计集团有限公司 —zhongsheng hengchang design group co., LTD.—	资质证书编号：A352012352 建筑行业（建筑工程）乙级，市政行业乙级； 电力行业（送电工程、变电工程，新能源发电专业）乙级；水利行业丙级；风景园林专项乙级 环境工程（水污染防治工程；大气污染防治工程 固体废物处理处置工程）专项乙级 资质证书编号：A152012358 公路行业（公路）专业乙级		项目名称 PROJECT	谢大兴、蔡雯婷住宅楼建设工程设计方案（扩建加建）		校 对 PRECHECKED BY	何林伟	项目负责 PROJECT DIRECTOR	张喜胜	审 定 APPROVE	何林伟	图 别 DNG TYPE	设计方案	日 期 DATE	2026.09
	建设单位	谢大兴、蔡雯婷	图名 DRAWING TITLE	规划总平面图		设 计 DESIGNED BY	何林伟	专业负责 DISCIPLINE RESPONSIBLE	张喜胜	审 核 CHECKED	何林伟	版 次 CHANGED NO.	A	图 号 DRAWING NO.	JS-001





房屋安全鉴定报告

报告编号: ZYJD-2026-09-748



项目名称: 谢大兴、蔡雪婷自建房

鉴定单位: 河南中业工程技术有限公司

日期: 2026年9月12日

海南省住房和城乡建设厅监制

注 意 事 项

1. 本报告无鉴定批准人、审核人签字和盖鉴定单位国家一级注册结构工程师注册专用章无效, 并须在封面、鉴定结论、骑缝三处加盖鉴定单位公章方为有效。

2. 本报告涂改、少页无效。

3. 本报告未经同意请勿复印, 报告复印件未在封面、鉴定结论、骑缝三处加盖鉴定单位公章无效, 且不得用于各类广告宣传。

4. 本报告不作为房屋建筑权属及建筑面积确认依据。

5. 本鉴定报告成果是以我单位鉴定时房屋的现状为准, 如后期房屋发生翻建、改扩建、加固及周边环境变化等情况时, 本鉴定报告结论自行失效。

6. 本鉴定书不作为司法仲裁依据、不作房屋产权证明。

7. 此报告有效期自签章时间起为1年, 到期后如对建筑质量有疑议, 应重新检测鉴定。

8. 鉴定机构联系方式: 17330888577

检测单位: 河南中业工程技术有限公司

地址: 河南省濮阳市金堤路433号大数据智慧生态园B5-601室

电话: 0393-6667678

邮政编码: 457000

河南中业工程技术有限公司安全鉴定报告

委托人(单位)		谢大兴、蔡雯婷			房屋属性	城镇房屋
所有权人(单位)		谢大兴 蔡雯婷			联系人	谢大兴、蔡雯婷
使用人(单位)		谢大兴、蔡雯婷			电话	/
管理人(单位)		谢大兴、蔡雯婷			建造年代	2003年
房屋建筑名称		谢大兴、蔡雯婷自建房			建筑面积	80.4平方米
房屋建筑地址		儋州市那大那恁安置区E41号(现龙腾西七街)				
设计使用年限		/			结构类型	砖混结构
设计使用用途		/			建筑类别	单层房屋
实际使用性质		住宅			使用荷载	住宅
抗震设计依据		/			项目类别	自建房
抗震设防类别	设计	/	现行	丙类	鉴定类型	安全性鉴定
抗震设防烈度	设计	/	现行	7度	检测日期	2026.9.09
地质情况		稳定地基区				
历史状况		无加固加盖过、无变更使用过、无评估与鉴定过、无重装修过				
图纸资料	委托方提供	无				
	现场测绘	是				
鉴定依据		《民用建筑可靠性鉴定标准》GB 50292-2015等				
备注		/				
批准人		姓名：孙璐 注册号：建检15-G503 有效期：至2027年12月			审核人	课例
鉴定人		展现牛永书			编写人	震豪
鉴定单位一级注册结构工程师		孙璐				

河南中业工程技术有限公司安全鉴定报告(结论页)

一、现场检查检测情况及主要损坏：

1. 地基基础：现场检测显示，建筑地基稳定，未因地基不均匀沉降使上部结构构件出现明显开裂、变形等异常。倾斜检测表明，建筑物垂直度满足标准限值，无明显倾斜。
2. 上部承重结构：现场检测发现，建筑为砖混结构，高约4.0米，结构布置合理、传力路径明确、整体性较好，构造连接无破损。主体结构及构件无因受力或变形产生的明显裂缝，未发现影响结构安全的缺陷。抽检的砌体结构构件砖抗压强度及砌筑砂浆强度、混凝土构件截面尺寸、楼板厚度及钢筋配置均满足规范要求。
3. 围护系统承重部分：现场检测显示，建筑物围护承重系统完整、构造合理，无明显开裂、受损现象。

二、鉴定结论：

根据现场抽检和结构验算分析，结合该建筑物地基基础、上部承重结构、围护系统承重部分单元评级结果，依据《民用建筑可靠性鉴定标准》(GB50292-2015)第9.1条，评定该建筑物安全性等级为Bsu级，安全性略低于本标准对Asu级的规定，尚不显著影响整体承载。且该建筑一层现有主体结构承载力满足加建至三层作为住宅正常使用要求，楼面和屋面活荷载限值均为2.0kN/m²。

现场查勘人：展现牛永书

三、处理建议：

1. 加层施工时，施工荷载勿集中堆积，对现有屋面留置钢筋进行除锈处理；
2. 加层施工期间，定期进行沉降观测，若上部结构出现裂缝或地基基础出现明显不均匀沉降，应立即停工并上报建设主管部门处理。