

揭阳市造船厂地块历史文化资源调查评估报告

委托单位：揭阳市榕城区进贤门街道办事处

编制单位：中誉恒信工程咨询有限公司

编制日期：2026 年 10 月



城乡规划（国土空间规划） 编制资质证书

（副本）

证书编号：自资规甲字第26410941号

单位名称：中誉恒信工程咨询有限公司

承担业务范围：业务范围不受限制

证书等级：甲级



扫码登录“城乡规划编制单位信息公示系统”了解更多信息



统一社会信用代码：91410105777950056Y

有效期限：自 2026 年 07 月 16 日至 2031 年 07 月 19 日

发证机关

2026

项目名称：揭阳市造船厂地块历史文化资源调查评估报告

委托单位：揭阳市榕城区进贤门街道办事处

编制单位：中誉恒信工程咨询有限公司

证书编号：自资规甲字 26410941

法定代表人：王家豪

技术总负责人：曹善兵 高级工程师（城乡规划）

国家注册城乡规划师

项目负责人：曾立 曾立 国家注册城乡规划师

主要编制人员：冯永清 冯永清 国家注册城乡规划师

韩朋飞 韩朋飞 国家注册城乡规划师

侯亚伟 侯亚伟 国家注册城乡规划师

《揭阳市造船厂地块历史文化资源调查评估报告（送审稿）》专家论证意见

2026年10月19日下午，揭阳市住房和城乡建设局在本局8楼中会议室组织召开了《揭阳市造船厂地块历史文化资源调查评估报告（送审稿）》专家论证会。参加会议的有：市工业和信息化局、自然资源局、文化广电旅游体育局，榕城区住房和城乡建设局，榕城区进贤门街道办事处等相关单位代表，以及3名特邀专家，会议成立了专家组（名单附后）。专家和各单位代表认真审阅相关历史文化资源调查评估报告，并听取了报告编制单位中誉恒信工程咨询有限公司的情况介绍，经认真讨论形成专家论证意见如下：

一、总体评价

报告内容基本全面，依据较为充分，调查范围明确，符合历史文化资源调查相关法规和技术标准，原则同意该评估报告通过专家论证，按照专家意见修改完善后，按相关程序报备。

二、具体意见与建议

1. 完善编制依据及与古城上位规划相关衔接资料，复核数据来源；
2. 细化区域内各建构筑物相关资料，补充现状照片及建筑编号对照表；
3. 复核价值评估指标打分表，完善项目建设类别识别；
4. 完善“不具备申请省级工业遗产”的相关资料；
5. 细化后续更新方案风貌管控及“历史记忆”展陈要求。

吸纳与会单位代表的其他合理意见。

专家组签名：范炯 钟耀华 何祖明

2026年10月19日

《揭阳市造船厂地块历史文化资源调查评估报告》专家评审会专家签名表

姓名	单位	职务/职称	签名
钟榕林	河南同景公司	总工程师	钟榕林
何旭娟	揭阳市榕城区园林绿化中心	技工	何旭娟
范炯	广东松江建设工程有限公司	主任	范炯

专家意见及建议采纳情况一览表

序号	意见及建议	采纳情况
1	完善编制依据及与古城上位规划相关衔接资料，复核数据来源	采纳。按意见修改，详见本报告“2.5 上位规划及相关规划”及全文相关原始数据
2	细化区域内各建构筑物相关资料，补充现状照片及建筑编号对照表；	采纳，按意见修改，详见 P16-P19 页
3	复核价值评估指标打分表，完善项目建设类别识别	采纳，按意见复核，详见 P34-P36
4	项目取得所有合法手续后方可开工建设	采纳，按意见修改，详见“3.4.1 工业遗产完整性与真实性核查”
5	细化后续更新方案风貌管控及“历史记忆”展陈要求。吸纳与会单位代表的其他合理意见	采纳，按意见修改，详见“5.4.2 后续城市更新管控建议”及“5.4.3 文脉延续措施清单”

目录

第一章 项目概况 1

 1.1 项目背景 1

 1.2 区位概况 1

 1.3 评估范围与对象 4

 1.4 项目意义 4

 1.4.1 保护历史文化遗产 4

 1.4.2 传承历史文脉 4

 1.4.3 促进文化与经济融合发展 4

 1.4.4 推动科学管理与决策 5

 1.4.5 增强公众参与与社会共识 5

第二章 评估依据与原则 6

 2.1 法律、法规 6

 2.2 规章、办法 6

 2.3 政策性文件 7

 2.4 技术标准 8

 2.5 上位规划及相关规划 8

 2.6 工作原则 11

第三章 厂区现状分析 12

 3.1 历史沿革与演变 12

3.2 现状总体情况	13
3.2.1 现状土地利用分析	13
3.2.2 现状肌理分析	14
3.2.3 现状道路交通	15
3.2.4 现状航拍	15
3.3 现状建筑情况	16
3.3.1 项目地块建筑物编号	16
3.3.2 建筑功能	19
3.3.3 建筑年份	20
3.3.4 建筑质量	21
3.3.5 建筑高度	22
3.3.6 建筑风貌	23
3.4 历史文化资源要素现状	25
3.4.1 工业遗产完整性与真实性核查	25
3.4.2 推荐性历史建筑、传统风貌建筑	26
3.4.3 古码头、古船坞	27
3.5 历史文化资源要素核查表	28
第四章 历史文化资源价值分析	30
4.1 价值评估指标体系	30
4.2 资源要素评估表格	34

4.3 地块整体价值等级偏低成因分析	37
4.3.1 真实性不足	37
4.3.2 完整性缺失	37
4.3.3 代表性受限	38
4.3.4 保存状况较差	38
第五章 结论与建议	39
5.1 建筑评估与更新建议	39
5.1.1 建筑评估结论	39
5.1.2 建筑保护更新建议	40
5.2 推荐历史建筑保护更新建议	41
5.2.1 涉及地块位置	41
5.2.2 保护更新建议	42
5.3 古码头、古船坞保护更新建议	43
5.4 其他建议	44
5.4.1 整体建议	44
5.4.2 后续城市更新管控建议	45
5.4.3 文脉延续措施清单	45
第六章 附件	47
6.1 《关于榕城区西湖公园造船厂区域历史建筑排查情况的说明》（榕城区住房和城乡建设局，2026.09.30）	47

6.2 《会议纪要》（揭阳市榕城区工业和信息化商务局， 2026.09.30）	48
6.3 关于申请对《揭阳市造船厂地块历史文化资源调查评 估报告(送审稿)》进行初审的函（榕进贤办函〔2026〕100号）	50
6.4 相关附图	52
6.5 南信鉴字【2026】第 24-1 号	65
6.6 南信鉴字【2026】第 24-2 号	80
6.7 南信鉴字【2026】第 24-3 号	141
6.8 南信鉴字【2026】第 24-4 号	152

第一章 项目概况

1.1 项目背景

为贯彻落实中共中央办公厅、国务院办公厅《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》，住房和城乡建设部《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》《关于在城市更新改造中切实加强历史文化保护坚决制止破坏行为的通知》以及《广东省住房和城乡建设厅关于做好历史建筑保护利用工作的提醒函》等文件精神，城市更新应切实加强对历史文化资源的识别、保护与合理利用，坚决防止破坏性开发和无序更新。对拟实施城市更新的区域，特别是改造面积超过1公顷或涉及5栋以上具有保护价值建筑的项目，应及时组织开展历史文化资源普查与价值评估，明确应当予以保留的建筑清单，并将评估论证结果报送省住房和城乡建设厅备案。

揭阳市造船厂地块位于揭阳古城西侧、西湖西片区，北临西环城路，南依榕江南河北岸，是环揭阳古城近现代工业带的重要组成部分。地块当前已纳入“滨江西湖文化创意产业带”建设范围，旨在通过保护性更新与功能活化，延续城市工业记忆、提升滨水空间品质，推动传统工业片区向文化创意等新兴产业转型。为科学识别该地块历史文化价值与空间特色，厘清保留对象与保护边界，明确分级管控措施，为后续保护修缮、更新改造提供基础依据，特开展本次历史文化资源调查评估工作。

1.2 区位概况

揭阳是粤东潮汕文化圈重要的城市之一，历史悠久。早在秦汉之际的南越国时代已设立揭阳县，辖境包括潮汕在内的整片粤东区

域，迄今已有两千多年历史，是岭南地区最古老的古邑之一。南宋绍兴八年（1138 年）重置揭阳县，十年（1140 年）设县治于榕城，即现在所称的揭阳古城，迄今已有 885 年历史。揭阳古城延续了秦汉所设置古揭阳县的文脉，是潮汕文化的重要发祥地之一。

西湖地处揭阳古城西侧，因方位得名，原为榕江南河泥沙冲积而成的小溪洲，早期为农耕田地，1958 年揭阳县政府组织围湖造园，填土成湖，逐步发展为城市公共绿地，是古城西部的生态与人文节点。

本次历史文化资源调查评估对象揭阳市造船厂地块位于西湖西侧，与西湖公园隔路相望，构成古城南侧滨江近现代工业带的典型组团，是揭阳城市工业化进程的重要见证。



图 1-1 揭阳市造船厂地块航拍图



图 1-2 揭阳市于广东省区位图及项目地块于揭阳中心城区位置图



图 1-3 项目地块在揭阳古城的区位图

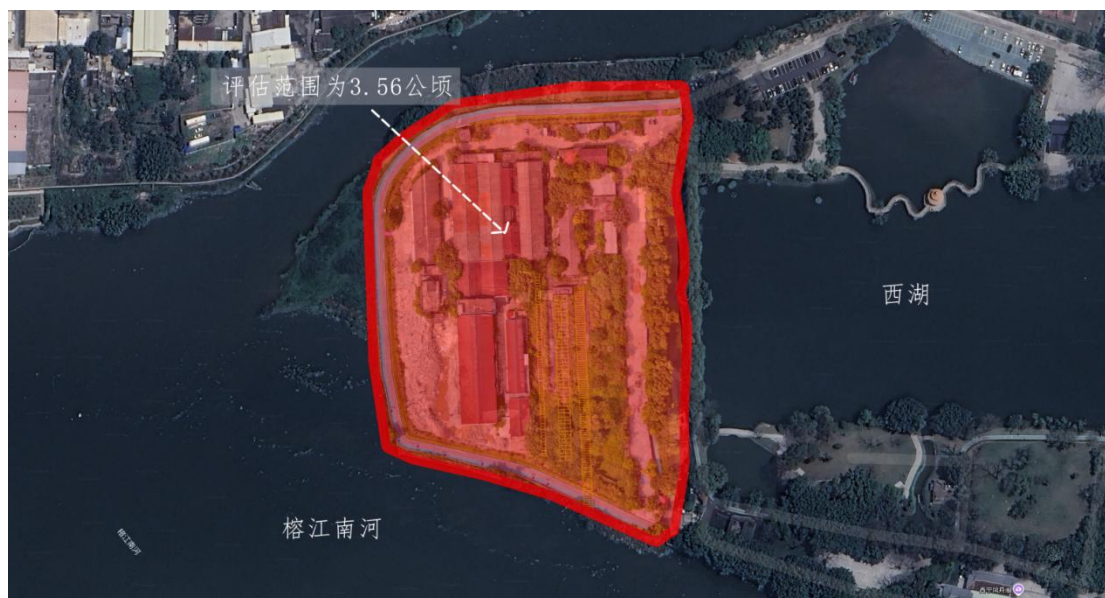


图 1-4 评估范围图

1.3 评估范围与对象

本次评估范围为揭阳市造船厂地块，位于望江北路以南、榕江南河以北、西湖西侧，评估范围面积约 3.56 公顷。揭阳市造船厂原名广东省揭阳造船厂，成立于 1956 年，主营修、造船及销售船用配件，后因榕华大桥限高影响造船销售，效益每况愈下后停产。现存造船厂厂区占地约 26 亩（约 1.73 公顷），地块内现存建筑总建筑面积约 8389 平方米。

依据地块功能与空间结构，本次对地块内建筑实行唯一性编码，采用“片区缩写+编号”（ZCC-xx）形式，编号遵循“全面覆盖、组群一致、特征表达、简明实用”的原则，共涉及建筑 23 栋，并包括古码头、古船坞等其他历史环境要素。

1.4 项目意义

1.4.1 保护历史文化遗产

历史文化资源是不可再生的宝贵财富，系统开展调查评估，有助于全面掌握造船厂地块历史文化资源现状与价值，科学制定保护策略，防止因盲目开发造成文化遗产损毁。

1.4.2 传承历史文脉

揭阳造船厂承载着几代揭阳人的集体记忆，是揭阳船舶工业源远流长的实物见证。评估工作有助于深入挖掘其历史内涵，增强公众文化认同感与归属感，延续城市文脉。

1.4.3 促进文化与经济融合发展

文化资源是文化价值与经济潜力的结合体。通过保护性利用，

可发展文化旅游、创意产业，助力老工业区转型，提升发展质量。

1.4.4 推动科学管理与决策

系统评估为制定保护政策、落实管理责任提供技术支撑，推动形成分级分类、精准施策的长效机制，并为评估成果报送备案及纳入保护名录提供依据。

1.4.5 增强公众参与与社会共识

通过公众参与和宣传引导，提升社会对工业遗产的认知与保护意识，营造共建共享的良好社会氛围。



图 1-5 工作流程

第二章 评估依据与原则

2.1 法律法规

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》(2019 年修正);
- (2) 《中华人民共和国文物保护法》(2024 年修订);
- (3) 《中华人民共和国非物质文化遗产法》(2011 年);
- (4) 《历史文化名城名镇名村保护条例》(2017 年修订);
- (5) 《中华人民共和国文物保护法实施条例》(2017 年修正);
- (6) 《古树名木保护条例》(2025 年);
- (7) 《广东省历史文化名城名镇名村保护条例》(2025 年修订);
- (8) 《揭阳古城保护条例》(2019 年)。

2.2 规章、办法

- (1) 《广东省实施〈中华人民共和国文物保护法〉办法》(2019 年修正);
- (2) 《历史文化名城名镇名村街区保护规划编制审批办法》(2014 年);
- (3) 《城市紫线管理办法》(2011 年修正);
- (4) 《城市古树名木保护管理办法》(2000 年);
- (5) 《历史文化名城名镇名村保护规划编制要求(试行)》(2012 年);
- (6) 《揭阳市文物建筑合理利用指引》(2019 年);

(7)《文物建筑开放导则》(2019 年)。

2.3 政策性文件

(1) 中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于实施中华优秀传统文化传承发展工程的意见》(2017 年);

(2) 住房和城乡建设部《关于加强历史建筑保护与利用工作的通知》(建规〔2017〕212 号);

(3) 住房和城乡建设部办公厅《关于学习贯彻习近平总书记在广东考察时重要讲话精神进一步加强历史文化保护工作的通知》(建办城〔2018〕56 号);

(4) 中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》(2021 年);

(5) 住房和城乡建设部办公厅《关于进一步加强历史文化街区和历史建筑保护工作的通知》(建办科〔2021〕2 号);

(6) 自然资源部、国家文物局《关于在国土空间规划编制和实施中加强历史文化遗产保护管理的指导意见》(2021 年);

(7) 中共中央宣传部、文化和旅游部、国家文物局印发《关于学习贯彻习近平总书记重要讲话精神全面加强历史文化遗产保护的通知》(2022 年);

(8) 住房和城乡建设部《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》(建科〔2021〕63 号);

(9) 广东省人民政府办公厅印发《关于加强历史建筑保护意见的通知》(粤府办〔2014〕54 号);

(10) 广东省住房和城乡建设厅关于转发《佛山市城市更新中开展历史文化资源调查评估工作指引（试行）》的函。

2.4 技术标准

- (1) 《历史文化名城保护规划标准》(GB/T 50357-2018);
- (2) 《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB 50137-2011);
- (3) 《广东省历史建筑 and 传统风貌建筑评价标准》(DBJ/T 15-258-2023);
- (4) 《历史建筑数字化技术标准》(JGJ/T 448-2018)。

2.5 上位规划及相关规划

1. 《揭阳市国土空间总体规划（2021—2035 年）》

《揭阳市国土空间总体规划（2021-2035 年）》明确提出着力将揭阳建设成为宜居宜业宜游的活力古城、滨海新城，沿海经济带上的产业强市。提出要加强历史文化保护传承，保护揭阳、揭西（棉湖）2 处广东省历史文化名城，防止大拆大建破坏各类历史文化遗存本体及周边环境，稳步推进城市更新改造，改善城市人居环境，满足人民群众对美好生活的向往。

划定滨海风貌区、传统文化风貌区、枢纽门户风貌区、现代产城风貌区、潮汕村镇风貌区五类风貌区，通过特色风貌、城市轴廊、标志眺望、公共空间等方面的管控，引导下一层级城市设计工作。其中：传统文化风貌区包括揭阳古城、揭西（棉湖）等历史文化资源集中区域。加强对历史文化保护单位的保护力度，严控大拆大建，周边地区的开发建设应与其加强风貌协调。

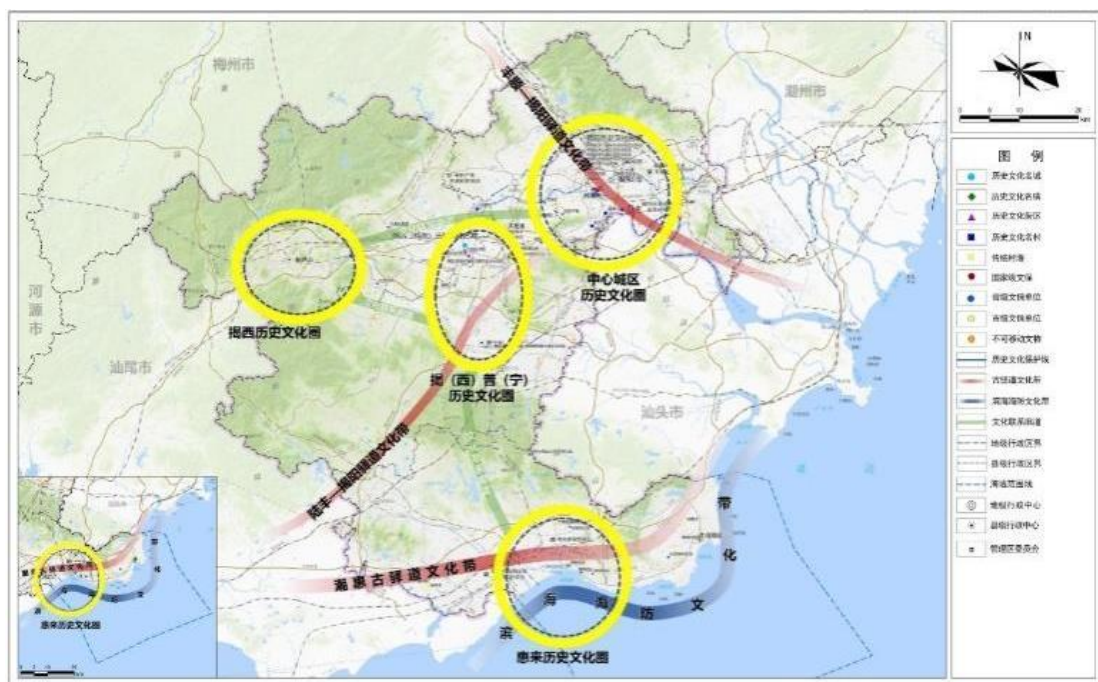


图 2-1 市域历史文化保护规划图

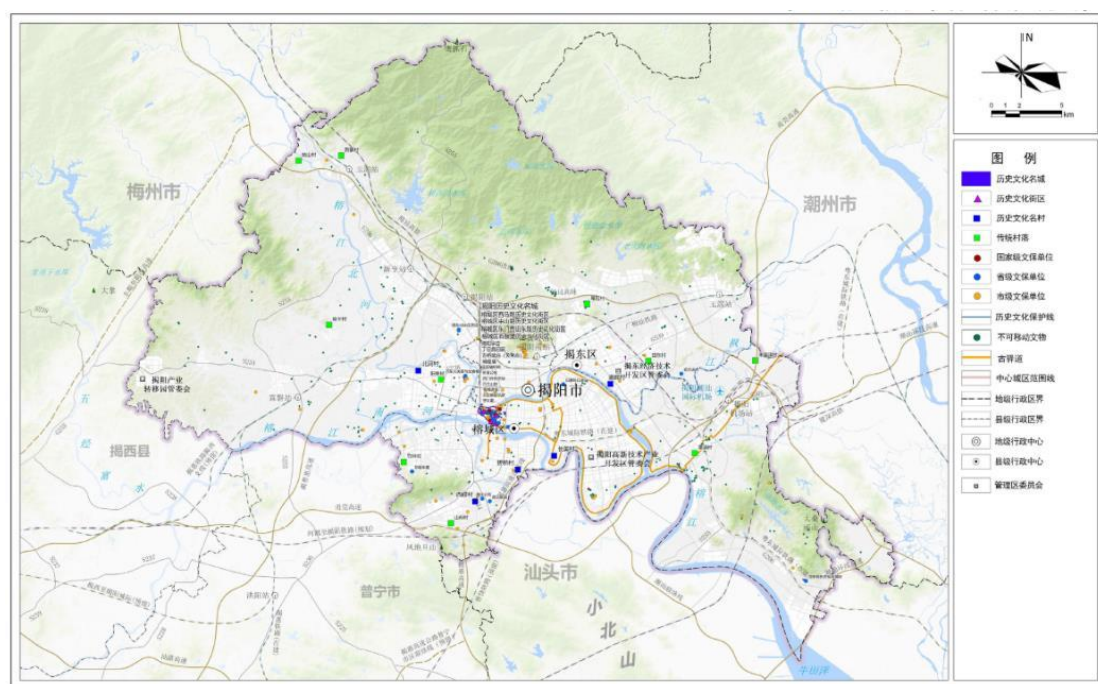


图 2-2 中心城区历史文化保护规划图

2. 《广东省历史文化名城揭阳保护规划（2021—2035 年）》

《广东省历史文化名城揭阳保护规划（2021-2035 年）》充分衔接国土空间规划，梳理各类保护要素的名录和空间位置，建立全市

域覆盖的遗产要素空间数据库，实现名城资源家底清晰、历史文化要素管理精准。充分结合市域山水与历史文化紧密结合的空间特质，从山川名胜、聚落遗产、文物古迹、非物质文化遗产四个板块对各类保护要素提出管控措施，构建“点、线、面”结合的文化展示体系，在市域层面系统整合各类资源，彰显全域文化特色。

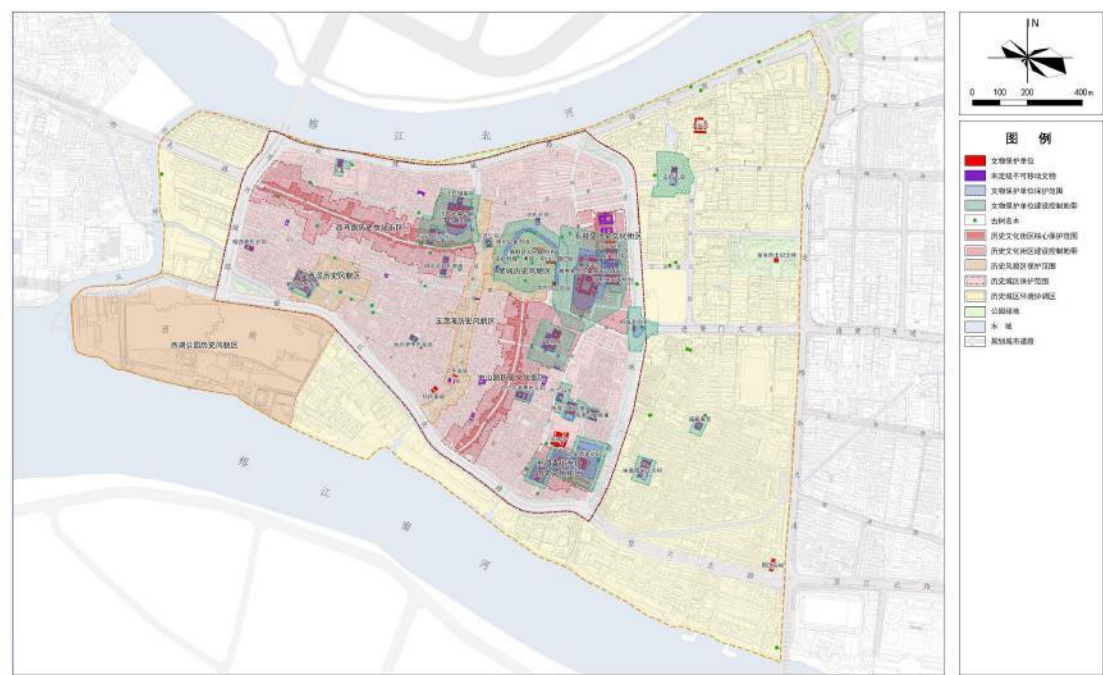


图 2-3 历史城区保护规划图

保护 4 处历史风貌区，包括：榕城区禁城历史风貌区、榕城区玉滘溪历史风貌区、榕城区吴西滘历史风貌区、榕城区西湖公园历史风貌区。

西湖公园建于 1958 年，西湖是筑堤围造起来的一处人工湖。西湖公园承载了几代揭阳人的集体记忆，早已成为市民重要的休闲活动场所，湖心亭、九曲桥也是城市的重要地标。

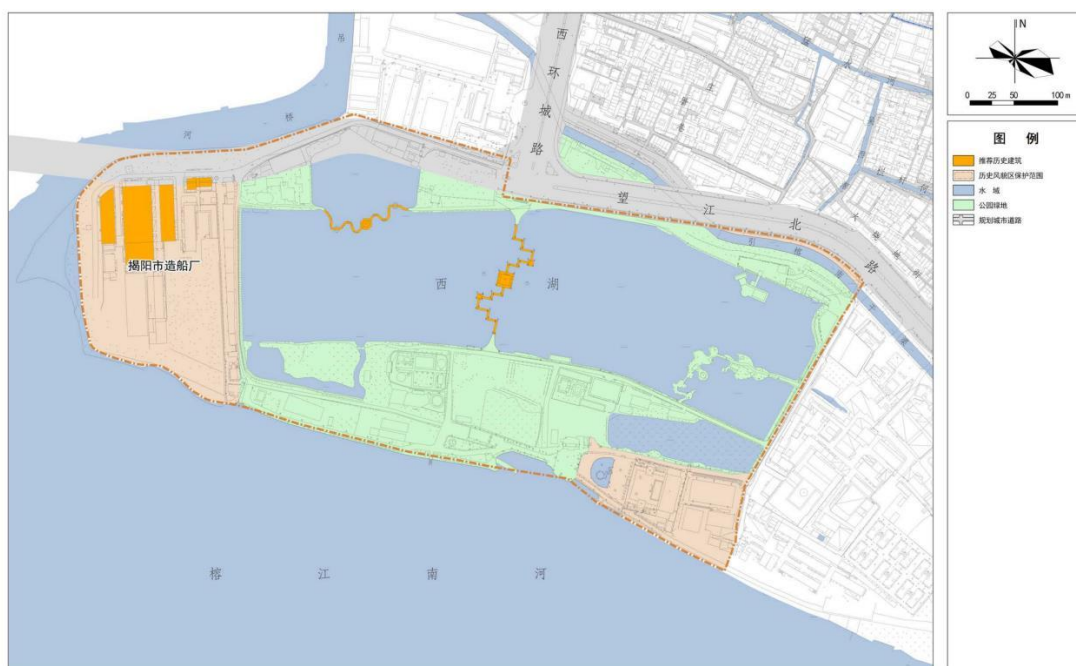


图 2-4 西湖公园历史风貌区保护区划图

2.6 工作原则

(1) 真实性原则：保护历史信息的真实载体，尊重地块历史沿革与演变轨迹，维护各时期遗存的真实历史信息，不做主观臆断的复原。

(2) 最小干预原则：评估建议及后续保护措施以低干预、可持续为取向，避免过度修缮与过度商业化改造对历史信息的破坏。

(3) 分类保护原则：依据价值评估结果对建筑实行分类分级管控，明确保留、修缮、改善、整治等不同措施，做到精准施策。

(4) 可识别与可追溯原则：修缮、改建部位应做到可识别，评估过程与结论应有完整的档案记录，确保成果可追溯、可校核。

第三章 厂区现状分析

3.1 历史沿革与演变

揭阳历史悠久，见诸史乘已有两千多年的历史，古揭阳县是广东省最古老的县份之一。公元前 204 年（距今两千四百多年）的秦末汉初，南越国在南海郡增设揭阳县，这是潮汕区域行政建制的开始。揭阳境内榕江流域地区曾是古粤东、闽南的区域中心和潮汕文化的发祥地。建于 1958 年的西湖公园是新中国成立后城市重要的市民休闲活动场所，湖心亭、九曲桥已成为揭阳城市地标。

揭阳造船业源远流长，可追溯至清末时期。揭阳市造船厂原名广东省揭阳造船厂，始建于 1956 年，主营修、造船及销售船用配件，曾是老揭阳的重点工业企业，以船舶制造、船舶机械修理、设计为核心。其发展经历了造木质船、造水泥船、造钢质船三个阶段：1965 年钢丝网水泥船试制成功，主造 3—5 吨“枫溪条”水泥船；1970 年试制成功 600 吨水泥货船，是当时全国第一艘大型水泥船，受到国家第六机械工业部、省委、省国防工办表彰；1980 年为外商承造千吨级驳船 14 艘；1973—1985 年建造钢质船舶 236 艘，23666 吨位。

上述发展历程表明，揭阳市造船厂在粤东地区近现代船舶工业史上具有一定地位，其历史价值主要体现在产业记忆与技术历程层面。但必须同时指出，承载这些记忆的关键物质载体在此后的城市发展与厂区变迁中已大量灭失：榕华大桥建成后因通航净空限高影响造船销售，工厂效益每况愈下并最终停产；随着时代变迁，造船车间已不复存在，船坞码头因榕江大围城市设防工程堤围建设而全部拆除，厂区高大的吊机（曾为几代揭阳人的集体记忆）于 2016 年

被拆除，生产设备与技术档案亦随停产而散失。现存主要为数栋1949—1978年建成的厂房建筑及后期改扩建建筑。

历史沿革的梳理表明：地块具有明确的工业历史背景，但其物质遗存的完整性与真实性已严重受损，历史信息的承载主体已由“完整的工业生产体系”退化为“零散的、静态的空置厂房”。

表 3-1 揭阳市造船业发展沿革表

发展阶段	历史时期	造船业发展情况
造木质船阶段	上世纪 60 年代	揭阳国营造船厂主造“枫溪条”木质农船。
造水泥船阶段	1965 年	揭阳造船厂钢丝网水泥船试制成功，主造 3—5 吨“枫溪条”水泥船。
	1970 年	揭阳造船厂试制成功 600 吨水泥货船，是当时全国第一艘大型水泥船，受到国家第六机械工业部、省委、省国防工办表彰。
	1980 年	揭阳造船厂为外商承造千吨级驳船 14 艘。
	1973—1985 年	揭阳造船厂建造钢质船舶 236 艘，23666 吨位

3.2 现状总体情况

3.2.1 现状土地利用分析

项目用地为原工业厂区，土地性质为二类工业用地。

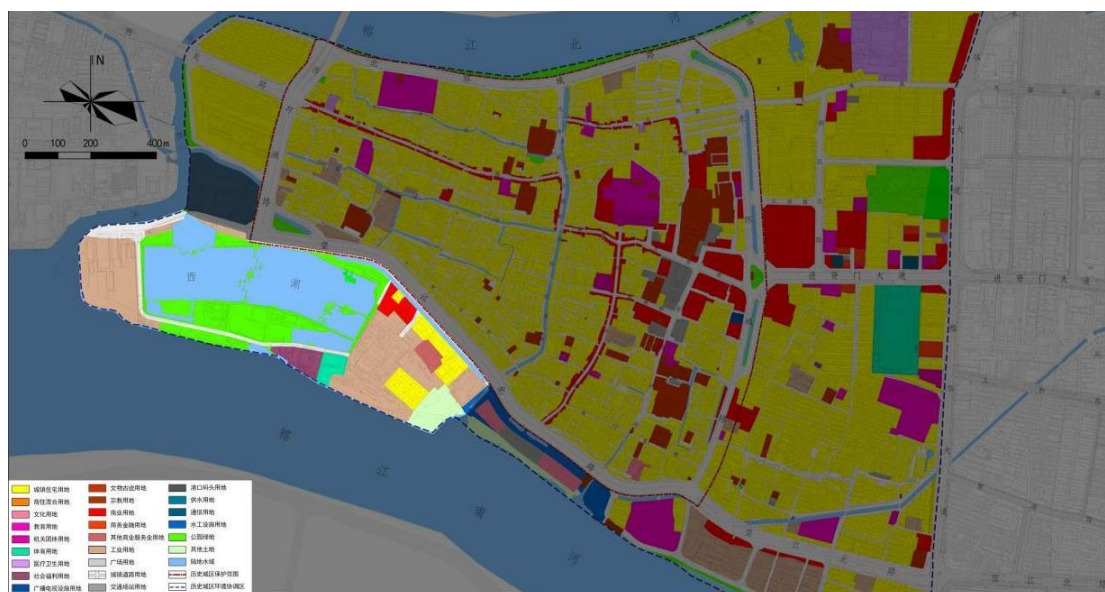


图 3-1 现状用地分析图

3.2.2 现状肌理分析

造船厂片区建筑规整、密度较高，体块呈块状、行列式排列，体现出功能导向下的紧凑型工业布局；沿江一侧历史上以码头、船坞为主，建筑相对稀疏。厂区整体肌理清晰，是环揭阳古城近现代工业发展与城市边缘空间演化的典型脉络组成部分。随着产业停滞，部分构筑物相继消失，厂房年久失修、杂草丛生，整体空间活力逐渐衰退，承载工业记忆的实物载体正日益淡化。

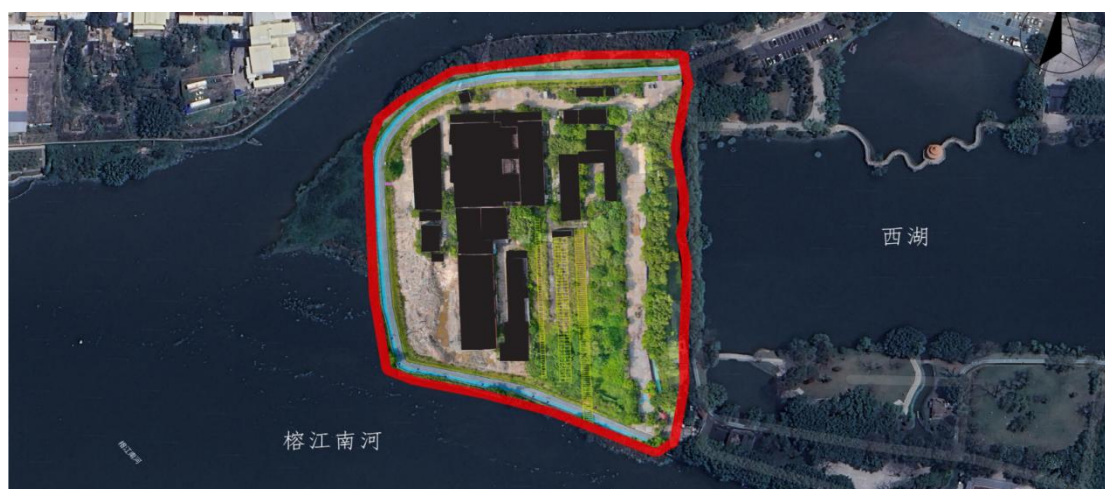


图 3-2 现状建筑肌理分析图

3.2.3 现状道路交通

地块依托 30 米宽的西环城路与望江北路为主干道，向西、向南延伸 6 米支路贯通片区内部。造船厂片区呈行列式布局，4.5 米巷道规则布设于厂房之间，交通组织有序；片区沿榕江南河北岸另有西湖观景路联通。片区内暂无集中式停车设施，车辆多沿外围道路停放。

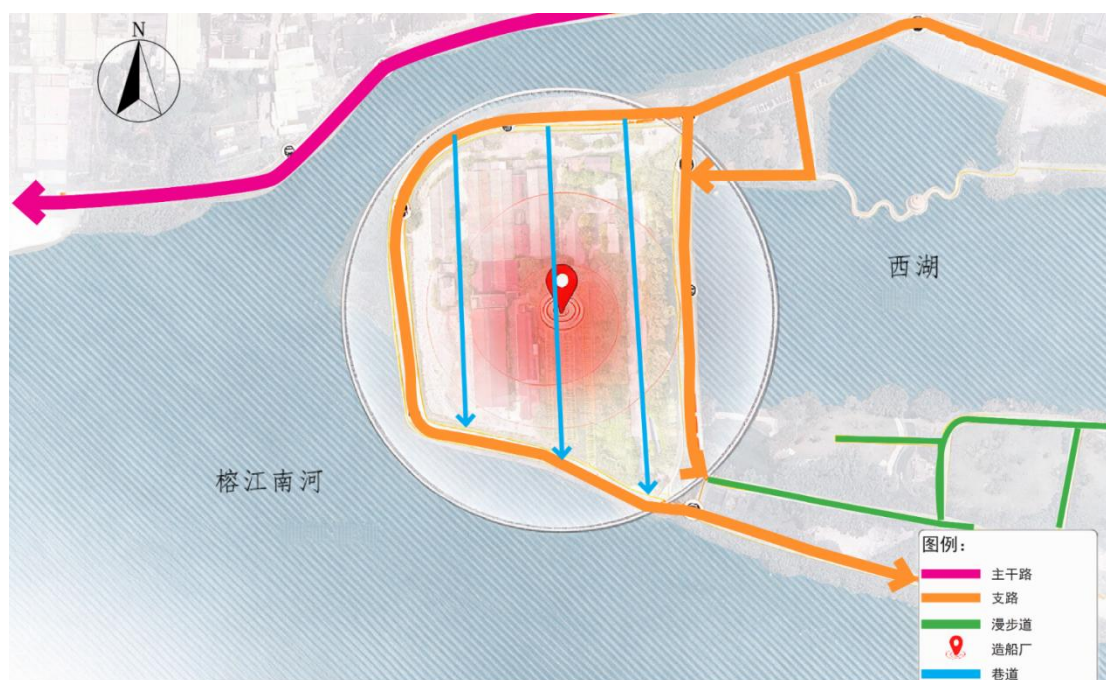


图 3-3 现状交通分析图

3.2.4 现状航拍

造船厂片区工业厂房布局规整、肌理清晰，在一定程度上承载并反映了环古城地区近现代工业发展的空间演进脉络。



图 3-4 现状航拍图

3.3 现状建筑情况

3.3.1 项目地块建筑物编号

依据造船厂地块及周边区域的功能与空间结构划分，整体设定为“ZCC”标识单元。采用“片区缩写+编号”形式进行唯一性编码，编号遵循“全面覆盖、组群一致、特征表达、简明实用”的原则，对同一组团内层数、风貌、结构类型、保存状况等相近的建筑实行统一编号，同时兼顾对资源特征的反映，确保编号体系便于后续评估与分类管理。

ZCC-07	ZCC-08
--------	--------

	
<p>ZCC-10</p>	<p>ZCC-11</p>
	
<p>ZCC-16</p>	<p>ZCC-16</p>
	
<p>ZCC-18</p>	<p>ZCC-18</p>

	
<p>ZCC-20</p>	<p>ZCC-25</p>
	
<p>ZCC-25</p>	<p>ZCC-25</p>
	
<p>ZCC-26</p>	<p>ZCC-26</p>

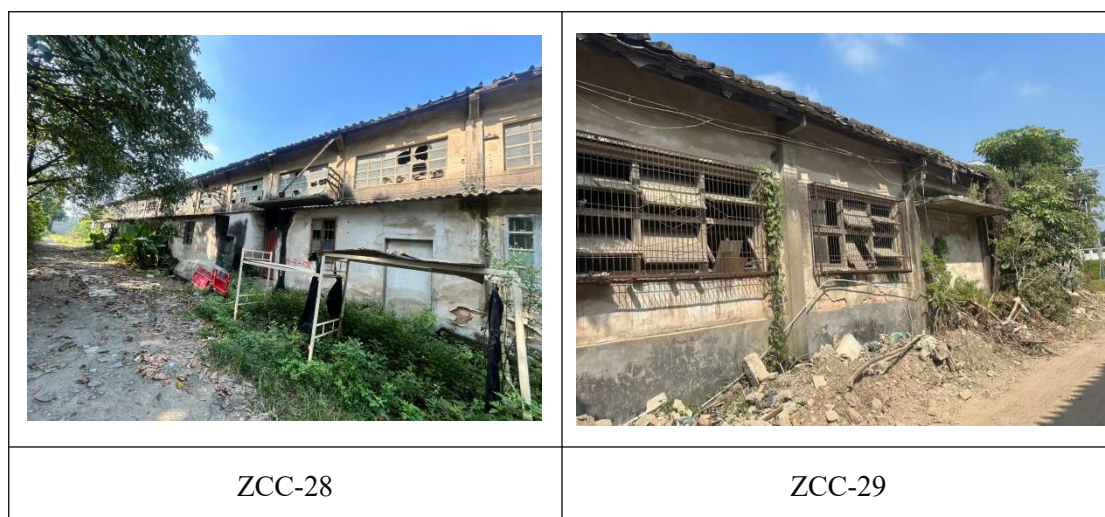


图 3-5 现状建筑物编号图

3.3.2 建筑功能

项目地块内建筑功能以工业为主，部分为办公、居住功能，其中，工业建筑占比约 84%，居住功能占比约 3%，办公功能占比约 13%。（按占地面积）



图 3-6 现状建筑功能分析图

3.3.3 建筑年份

项目地块内现状建筑绝大部分的建筑年份为 1949—1978 年，不存在明朝及以前、清朝、民国时代的传统建筑。



图 3-7 现状建筑年代分析图

3.3.4 建筑质量

随着产业停滞，厂房长期缺乏维护，年久失修、杂草丛生，屋面、外立面普遍存在破损、渗漏、锈蚀，部分构件承载力不足，建筑整体保存状况较差，根据《揭阳市榕城区西湖片区征收房屋安全质量鉴定项目【揭阳造船厂厂区（陈奕乾房屋）】房屋危险性鉴定报告》（南信鉴字〔2026〕第 24-1 号）、《揭阳市榕城区西湖片区征收房屋安全质量鉴定项目【揭阳造船厂厂区】房屋危险性鉴定报告》（南信鉴字〔2026〕第 24-2 号）、《揭阳市榕城区西湖片区征收房屋安全质量鉴定项目【揭阳造船厂厂区（H08,H09）】房屋危险性鉴定报告》（南信鉴字〔2026〕第 24-3 号）、《揭阳市榕城区西湖片区征收房屋安全质量鉴定项目【揭阳造船厂厂区（X-07-2）】房屋危险性鉴定报告》（南信鉴字〔2026〕第 24-4 号），厂区内绝大部分房屋危险等级为 D 级（承重结构已不能满足安全使用要求，房屋整体处于危险状态，构成整栋危房）、极少部分房屋危险等级为 C 级（部分承重结构不能满足安全使用要求，房屋局部处于危险状态，构成局部危房）。



图 3-8 现状建筑质量分析图（依据房屋安全鉴定报告）



图 3-9 现状危房内部实景图

3.3.5 建筑高度

项目地块内现状建筑高度整体较低，以 1 层、2-3 层为主，局部有零星几处 4 层及以上建筑。其中，1 层建筑占比约 70%，2-3 层建筑占比约 26%，4 层及以上建筑占比约 4%。



图 3-10 现状建筑高度分析图

3.3.6 建筑风貌

为衔接《广东省历史文化名城揭阳保护规划》等上位保护规划体系，本次建筑风貌评估参照其分类标准，将现状建筑划分为五类。本次评估地块未涉及一类建筑风貌，所涉风貌类型主要包括二类、三类、四类及五类建筑风貌。

一类风貌：是指风貌完整，具有重要价值的建筑，包括文保单位及不可移动文物。目前，项目地块暂无一类风貌建筑。

二类风貌：是指风貌较好，价值突出或具有一定价值的建筑，也是拟推荐历史建筑。主要集中在造船厂，占比约 13.04%。

三类风貌：是指传统风貌保存一般，但具有一定价值的建筑，建筑整体格局和外观风貌为传统样式，建筑局部构件仍然有传统工艺和样式。主要集中在造船厂，占比约 39.13%。

四类风貌：是指风貌与古城传统风貌协调，一般是 80 年代后所

建，传统风貌和传统建筑元素保存偏少，保护价值不高的建筑，占比约 39.13%。

五类风貌：是指破损严重、坍塌损坏的建筑；或者是与古城传统风貌有冲突的现代风格建筑，私搭乱建的临时建筑等不具有保护价值的建筑，占比约 8.70%。



二类风貌



三类风貌



四类风貌



五类风貌

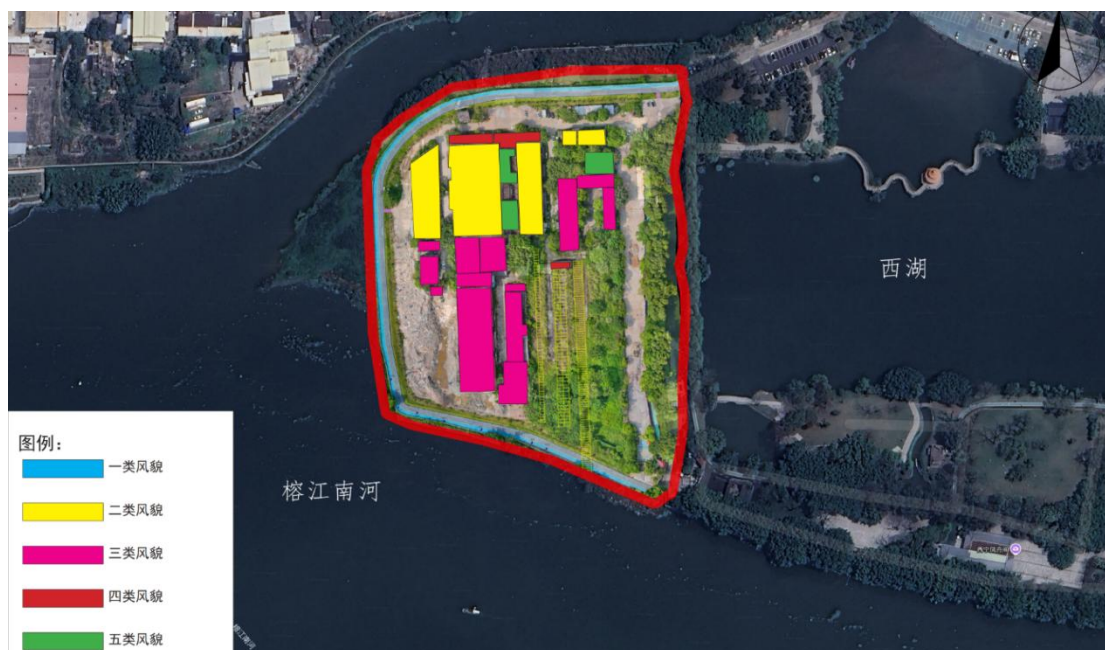


图 3-11 现状建筑风貌分析图

3.4 历史文化资源要素现状

地块内建筑主要是中华人民共和国成立后形成，暂无文物保护单位、不可移动文物等传统建筑，以及传统街巷、水系、古树、古井、巷门等历史环境要素。依据《广东省历史文化名城揭阳保护规划》，项目地块涉及造船厂的若干处推荐历史建筑、传统风貌建筑。并且，通过比对卫星影像，发现可发掘古码头、古船坞等历史构筑物。

3.4.1 工业遗产完整性与真实性核查

工业遗产的价值，取决于其是否真实、完整地保存了特定历史时期的生产体系与技术信息。对造船厂而言，其核心价值要素应包括船台船坞、码头岸线、起重吊装设施、造船（制机）车间、生产流水线及设备、工艺流程档案等。经逐项核查，上述要素的现状如下。

表 4-3 揭阳市造船厂工业遗产核心要素存续情况核查表

核心要素	历史状况	现状存续情况	灭失原因	存续判定
造船车间（主体生产建筑）	大型造船车间	已不复存在	时代变迁、厂区停转后拆除	灭失
造船码头（古码头）	大型造船码头	已全部拆除	榕江大围城市设防工程堤围建设	灭失
船坞（古船坞）	旧船坞，影像清晰可辨	已拆除或被掩埋，仅存残留构筑物基础、岸线轮廓	榕江大围城市设防工程堤围建设	基本灭失
厂区吊机	高大吊机，城市地标	于 2016 年被拆除	城市空间改造需要	灭失
船台、滑道	临江船台与下水滑道	随岸线整治及堤围建设消失	榕江大围城市设防工程堤围建设	灭失
生产设备与技术装置	完整生产线	停产后散失，无成规模留存	企业停产、资产处置	灭失
工艺流程与生产档案	完整技术资料	部分散存于相关部门及职工处，未系统归档	企业改制停产	散失
厂房建筑本体	1949—1978 年建成的钢混结构厂房、制机车间等	部分留存，但经多次改扩建、年久失修、杂草丛生	缺乏维护管理	部分留存（真实性不足）

核查结论：构成船舶工业遗产价值的核心要素——船坞、码头、船台、吊机、造船车间、生产设备——已基本灭失；仅存的厂房建筑为空置的静态空间，既无法体现船舶建造的工艺流程，也无法展示当时的技术装备水平。地块的真实性与完整性等级评定为“低”，已不具备构成一处完整工业遗产的基本条件。

3.4.2 推荐性历史建筑、传统风貌建筑

揭阳造船厂始建于 1956 年，其前身经历了从修造小型木船到大型船舶的演变，厂区内仍保留 1949—1978 年建成的原有工业建筑，其钢混结构厂房、制机车间等，被列为推荐历史建筑、传统风貌建筑。

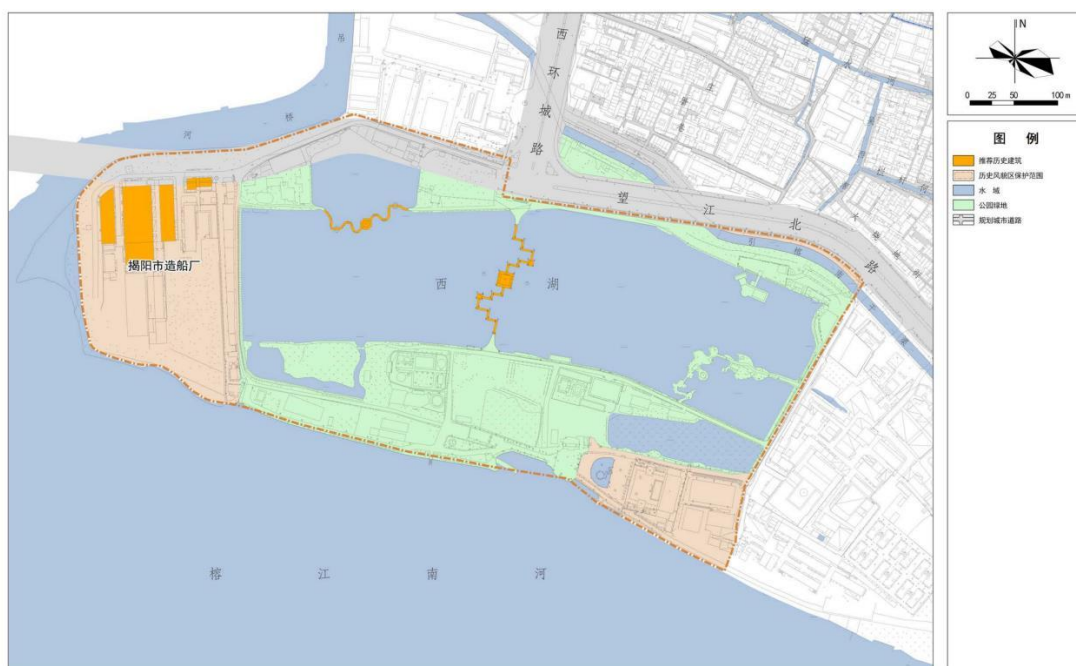


图 3-12 揭阳市造船厂地块历史风貌保护区划图

3.4.3 古码头、古船坞

通过比对造船厂历史影像图，旧码头、旧船坞清晰可见，伴随着厂区停转，这些历史工业遗迹逐渐灭失，部分结构被拆除或掩埋，原有历史意象亦趋于模糊。现状中，仅存残留构筑物基础、岸线轮廓等痕迹。根据揭阳市榕城区工业信息化和商务局 2026 年 9 月 30 日出具的《会议纪要》：“会议认为，经实地勘查，原造船厂主要设备如船坞、吊车等已不存在，结合《广东省工业和信息化厅关于印发广东省工业遗产管理办法的通知》（粤工信规字〔2025〕4 号）中申请工业遗产的指标要求和揭阳市南信建设工程质量安全评估中心有限公司关于揭阳造船厂厂区的房屋危险性鉴定报告，大部分房屋鉴定级别为 D 级（承重结构已不能满足安全使用要求，房屋整体处于危险状态，构成整栋危房）等情况，揭阳造船厂基本不具备申请工业遗产的条件”。



图 3-13 特色要素分析图

3.5 历史文化资源要素核查表

由于项目地块建设形成时期较晚，现有历史文化资源要素不多，主要涉及推荐历史建筑、传统风貌建筑以及其他构筑物等。

表 3-2 历史文化资源要素核查表

自查项目	涉及情况	涉及对象	备注
不可移动文物	不涉及	—	暂无文物保护单位、不可移动文物
地下文物埋藏区	尚未探明	—	建设前依法履行考古调查勘探手续
革命文化遗址	不涉及	—	
工业遗产	不涉及	—	核心要素基本灭失，完整性、真实性低
农业文化遗产	不涉及	—	
水利文化遗产	不涉及	—	
灌溉工程遗产	不涉及	—	
非物质文化遗产	不涉及	—	
历史文化名镇	不涉及	—	
历史文化名村	不涉及	—	

自查项目	涉及情况	涉及对象	备注
历史文化街区	不涉及	—	
传统村落	不涉及	—	
历史地段	不涉及	—	
历史建筑及预先保护对象	涉及	造船厂厂房	推荐历史建筑
传统风貌建筑	涉及	造船厂厂房	推荐历史建筑
古树名木及古树后备资源	不涉及	—	对照《广东省历史文化名城揭阳保护规划（2021—2035年）》—揭阳市古树名木一览表
其他保护对象	涉及	古码头、古船坞	已拆除/掩埋，仅存岸线轮廓与残留基础

第四章 历史文化资源价值分析

4.1 价值评估指标体系

从保存程度评价（质量、风貌、高度）、历史价值、艺术价值、科学技术价值、社会文化价值等方面建立价值评估指标体系，以 100 分作为满分指标，合理设置各项指标权重并赋值，最终形成一类建筑、二类建筑、三类建筑、四类建筑、五类建筑五类分级，并制定相应的保护与更新改造建议。

表 4-1 价值评估指标表

一级指标	二级指标	指标分解及释义	打分评估标准
保存程度评价 (30 分)	建筑安全程度评价 (建筑质量, 10 分)	<p>建筑质量良好: 整体结构安全可靠, 在正常荷载作用下可安全使用, 屋面、外立面围护系统良好;</p> <p>建筑质量一般: 整体结构尚安全可靠, 承重结构中局部有损伤, 外立面局部有破损、缺失;</p> <p>建筑质量较差: 部分结构构件承载力不足, 或已不能满足正常使用要求, 存在安全隐患, 外立面破损严重。</p>	质量良好 (10 分); 质量一般 (5 分); 质量较差 (2 分)
	原状保存程度评价 (建筑风貌, 15 分)	<p>一类风貌: 风貌完整, 具有重要价值, 指文物保护单位;</p> <p>二类风貌: 风貌较好, 价值突出;</p> <p>三类风貌: 风貌一般, 具有一定价值;</p> <p>四类风貌: 风貌协调, 不具有保护价值;</p> <p>五类风貌: 风貌冲突, 或破损严重, 不具有保护价值</p>	一类风貌 (15 分); 二类风貌 (12 分); 三类风貌 (10 分); 四类风貌 (4 分); 五类风貌 (2 分)
	建筑高度 (5 分)	<p>三层及以下建筑: 建筑高度与古城空间尺度协调;</p> <p>四至六层建筑: 建筑高度偏高, 对古城空间及天际线有一定影响;</p> <p>七层及以上建筑: 高度体量较大, 对古城空间格局有负面影响</p>	一层 (5 分); 二至三层 (3 分); 四层及以上 (1 分)
历史价值评价 (20 分)	历史重要性 (15 分)	能体现建筑所在地重要历史, 与重要历史事件、历史人物相关联, 并能真实地显示出这些事件和人物活动的历史环境。	在国内省内具有较大影响 (7 分); 在揭阳市具有较大影响 (4 分); 在当地有一定影响 (2 分)
		历史久远度 (主要历史遗存痕迹最早修建年代)	明朝及以前 (8 分)、清朝 (6 分)、民国时期 (4

一级指标	二级指标	指标分解及释义	打分评估标准
			分)、1949—1978 年 (3 分)、1978 年至今 (1 分)
	历史代表性 (5 分)	反映广东省发展建设和社会生产、生活历史; 作为某一行业、传统工艺或非遗产业的发源地或发展史上的重要见证; 建筑物、构筑物对当地某一产业门类具有开创性或里程碑意义。	代表性很高 (5 分); 较高 (3 分); 一般 (1 分)
艺术价值评价 (20 分)	反映广东地域特征或民俗特色 (5 分)	建筑物本体或其空间组合能体现岭南特征; 平面布局、门窗、装饰材料能体现多元文化融合和本土创新	代表性很高 (5 分); 较高 (3 分); 一般 (1 分)
	建筑样式与细部艺术价值水平 (10 分)	具有独特的造型, 较为罕见的建筑结构, 特殊的建筑部位、装饰等; 立面风格、建筑材料、结构形式等为某历史时期的典型风格; 建筑样式与细部等的艺术特色和价值水平, 木雕、脊饰、灰塑、彩绘等传统工艺的丰富程度	细部工艺水平很高 (10 分); 较高 (6 分); 一般 (2 分)
	具有地方代表性或标志性 (5 分)	具有地方代表性、标志性。在所在地具有一定知名度或是其所在区域的重要地标	代表性、标志性、知名度很高 (5 分); 代表性、标志性、知名度较高 (3 分); 代表性、标志性、知名度一般 (1 分)
科学技术价值 (20 分)	反映当时较高的建筑工程技术和科技水平 (10 分)	建筑样式、建筑材料、结构形式、施工工艺或工程技术等体现某历史时期的营造工艺和建造水平	工程技术水平很高 (10 分); 较高 (6 分); 一般 (2 分)
	代表了传统技艺的传承 (10 分)	运用了广东地区传统营造技艺或营建方式; 采用了广东乡土特有的建筑材料	较全面地使用传统技艺和传统材料, 传统技艺传承度很高 (10 分); 传统技艺水平较高, 使用了一定量的传统

一级指标	二级指标	指标分解及释义	打分评估标准
			工艺和乡土材料（6分）；传统技艺水平一般，以采用钢筋混凝土、瓷砖等现代材料为主（2分）
社会文化价值 （10分）	具有特殊纪念意义和教育意义（4分）	在弘扬爱国主义、红色精神、民主革命精神，教育新知识，提升个人品质方面具有纪念、展示、体验和互动等意义	在当地具有很大意义（4分）；较大意义（2分）；一般意义（1分）
	具有标志性或象征性，具有群体心理认同感（3分）	是其所在地区重要的公共活动场所或标志物；反映近现代承载公共文化发展和经济发展成就	影响力范围省市（3分）；区（2分）；街道或社区（1分）
	具有典型社会文化背景，能够反映广东城乡历史风貌和地域文化特色，并在现今具有延续性（3分）	展示某历史时期城乡特殊的社会背景、生产生活方式或地域文化特色	遗存及延续程度很高（3分）；较高（2分）；一般（1分）

4.2 资源要素评估表格

依据上述价值评估指标体系，对编号建筑进行评估打分，加权平均后形成总得分，得分 70 分以上的为一类建筑；50（含）—70 分为二类建筑；40（含）—50 分为三类建筑；30-40 分为四类建筑；30 分以下为五类建筑。

根据评估打分结果，地块内 23 栋建筑不涉及一类、二类及三类建筑，主要为四类建筑和五类建筑，其中四类建筑 12 栋，五类建筑 11 栋，现状地块整体价值等级偏低。评估结果汇总详见下表 4-2，评估打分详表详见下表 4-3。

表 4-2 评估结果汇总表

评估分类	分值区间	建筑定性	建筑编号（综合得分）	数量
四类建筑	30—40 分	与传统风貌无冲突的其他建筑	ZCC-07 ZCC-10 ZCC-11 ZCC-16 ZCC-18 ZCC-20 ZCC-22 ZCC-24 ZCC-25 ZCC-30 ZCC-31 ZCC-32	12 栋
五类建筑	30 分以下	质量较差、与街区传统风貌有冲突的建筑	ZCC-08 ZCC-09 ZCC-13 ZCC-14 ZCC-15 ZCC-19 ZCC-21 ZCC-23 ZCC-27 ZCC-28 ZCC-29	11 栋

表 4-3 价值评估指标打分表

建筑编号	保存程度评价（30 分）			历史价值（20 分）			艺术价值（20 分）			科学技术价值（20 分）		社会文化价值（10 分）			综合得分	评估分类
	建筑安全程度评价（建筑质量，10 分）	原状保存程度评价（建筑风貌，15 分）	建筑高度（5 分）	历史重要性（15 分）		历史代表性（5 分）	反映广东地域特征或民俗特色（5 分）	建筑样式与细部艺术价值水平（10 分）	具有地方代表性或标志性（5 分）	反映当时较高的建筑工程技术和科技水平（10 分）	代表了传统技艺的传承（10 分）	具有特殊纪念意义和教育意义（4 分）	具有标志性或象征性，具有群体心理认同感（3 分）	具有典型社会文化背景，能够反映广东城乡历史风貌和地域文化特色，并在现今具有延续性（3 分）		
	质量良好（10 分）；质量一般（5 分）；质量较差（2 分）	一类风貌（15 分）；二类风貌（12 分）；三类风貌（10 分）；四类风貌（4 分）；五类风貌（2 分）	一层（5 分）；二至三层（3 分）；四层及以上（1 分）	在国内省内具有较大影响（7 分）；在揭阳市具有较大影响（4 分）；在当地有一定影响（2 分）	明朝及以前（8 分）、清朝（6 分）、民国时期（4 分）、1949—1978 年（3 分）、1978 年至今（1 分）	代表性很高（5 分）；较高（3 分）；一般（1 分）	代表性很高（5 分）；较高（3 分）；一般（1 分）	细部工艺水平很高（10 分）；较高（6 分）；一般（2 分）	代表性、标志性、知名度很高（5 分）；代表性、标志性、知名度较高（3 分）；代表性、标志性、知名度一般（1 分）	工程技术水平很高（10 分）；较高（6 分）；一般（2 分）	较全面地使用传统技艺和传统材料，传统技艺传承度很高（10 分）；传统技艺水平较高，使用了一定量的传统工艺和乡土材料（6 分）；传统技艺水平一般，以采用钢筋混凝土、瓷砖等现代材料为主（2 分）	在当地具有很大意义（4 分）；较大意义（2 分）；一般意义（1 分）	影响力范围省市（3 分）；区（2 分）；街道或社区（1 分）	遗存及延续程度很高（3 分）；较高（2 分）；一般（1 分）		
ZCC-07	0	12	3	4	1	3	1	2	1	2	2	2	2	2	37	四类建筑
ZCC-08	0	4	5	4	3	1	1	2	1	2	2	1	2	1	29	五类建筑
ZCC-09	2	2	3	2	3	1	1	2	1	2	2	1	1	1	24	五类建筑
ZCC-10	0	10	3	4	3	1	1	2	1	2	2	1	2	2	34	四类建筑
ZCC-11	0	10	5	4	3	1	1	2	1	2	2	2	2	2	37	四类建筑
ZCC-13	0	4	5	2	3	1	1	2	1	2	2	1	2	1	27	五类建筑
ZCC-14	0	4	5	2	3	1	1	2	1	2	2	1	2	1	27	五类建筑
ZCC-15	0	4	3	2	3	1	1	2	1	2	2	1	2	1	25	五类建筑
ZCC-16	0	12	3	4	3	3	1	2	1	2	2	2	2	2	39	四类建筑
ZCC-18	0	12	3	4	3	3	1	2	1	2	2	2	2	2	39	四类建筑
ZCC-19	0	4	5	2	3	1	1	2	1	2	2	1	2	1	27	五类建筑
ZCC-20	0	10	1	4	3	1	1	2	1	2	2	1	2	2	32	四类建筑

建筑编号	保存程度评价（30分）			历史价值（20分）			艺术价值（20分）			科学技术价值（20分）		社会文化价值（10分）			综合得分	评估分类
	建筑安全程度评价（建筑质量，10分）	原状保存程度评价（建筑风貌，15分）	建筑高度（5分）	历史重要性（15分）		历史代表性（5分）	反映广东地域特征或民俗特色（5分）	建筑样式与细部艺术价值水平（10分）	具有地方代表性或标志性（5分）	反映当时较高的建筑工程技术和科技水平（10分）	代表了传统技艺的传承（10分）	具有特殊纪念意义和教育意义（4分）	具有标志性或象征性，具有群体心理认同感（3分）	具有典型社会文化背景，能够反映广东城乡历史风貌和地域文化特色，并在现今具有延续性（3分）		
	质量良好（10分）；质量一般（5分）；质量较差（2分）	一类风貌（15分）；二类风貌（12分）；三类风貌（10分）；四类风貌（4分）；五类风貌（2分）	一层（5分）；二至三层（3分）；四层及以上（1分）	在国内省内具有较大影响（7分）；在揭阳市具有较大影响（4分）；在当地有一定影响（2分）	明朝及以前（8分）、清朝（6分）、民国时期（4分）、1949—1978年（3分）、1978年至今（1分）	代表性很高（5分）；较高（3分）；一般（1分）	代表性很高（5分）；较高（3分）；一般（1分）	细部工艺水平很高（10分）；较高（6分）；一般（2分）	代表性、标志性、知名度很高（5分）；代表性、标志性、知名度较高（3分）；代表性、标志性、知名度一般（1分）	工程技术水平很高（10分）；较高（6分）；一般（2分）	较全面地使用传统技艺和传统材料，传统技艺传承度很高（10分）；传统技艺水平较高，使用了一定量的传统工艺和乡土材料（6分）；传统技艺水平一般，以采用钢筋混凝土、瓷砖等现代材料为主（2分）	在当地具有很大意义（4分）；较大意义（2分）；一般意义（1分）	影响力范围省市（3分）；区（2分）；街道或社区（1分）	遗存及延续程度很高（3分）；较高（2分）；一般（1分）		
ZCC-21	0	4	5	2	3	1	1	2	1	2	2	1	2	1	27	五类建筑
ZCC-22	0	10	5	4	3	1	1	2	1	2	2	1	2	2	36	四类建筑
ZCC-23	0	2	5	2	3	1	1	2	1	2	2	1	1	1	24	五类建筑
ZCC-24	0	10	5	4	3	1	1	2	1	2	2	1	2	2	36	四类建筑
ZCC-25	2	10	5	4	3	1	1	2	1	2	2	1	2	2	38	四类建筑
ZCC-27	0	4	5	2	3	1	1	2	1	2	2	1	2	1	27	五类建筑
ZCC-28	0	4	5	2	3	1	1	2	1	2	2	1	1	1	26	五类建筑
ZCC-29	0	4	5	2	3	1	1	2	1	2	2	1	1	1	26	五类建筑
ZCC-30	0	10	3	4	3	1	1	2	1	2	2	1	2	2	34	四类建筑
ZCC-31	2	10	3	4	3	1	1	2	1	2	2	1	2	2	36	四类建筑
ZCC-32	2	10	5	4	3	1	1	2	1	2	2	1	1	2	37	四类建筑

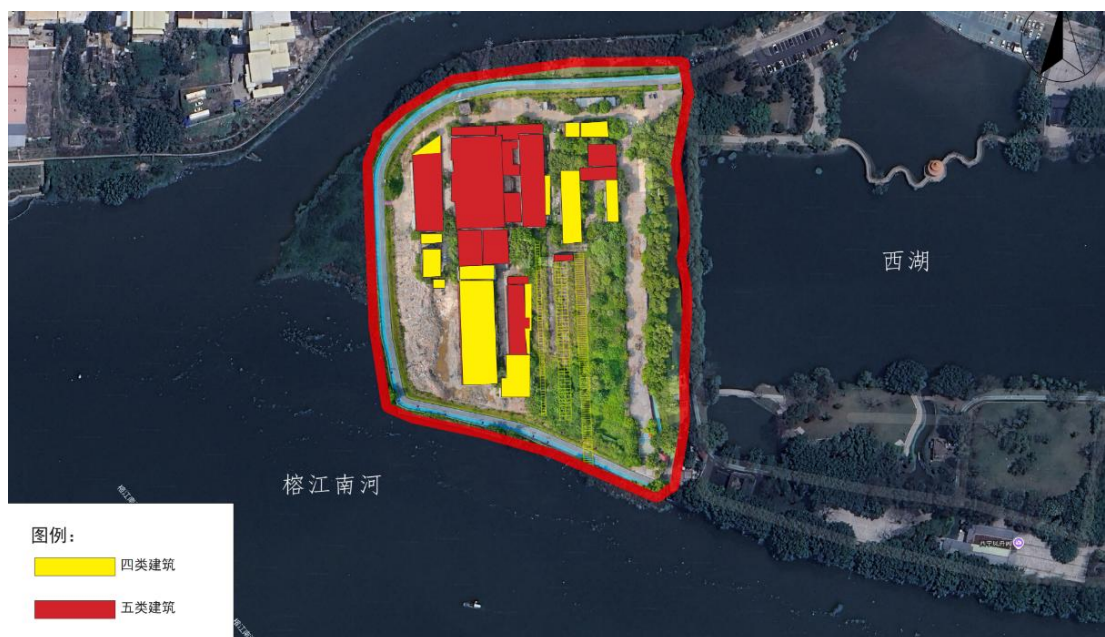


图 4-1 建筑价值评估示意图

4.3 地块整体价值等级偏低成因分析

4.3.1 真实性不足

地块内现有厂房虽建于 1949—1978 年，但经长期使用与多轮改扩建，门窗、屋面、立面材料多被更换，内部设备全部移除，原始的生产场景与建筑细部保存有限，建筑本体的原真性不足。历史真实性所依赖的“原物、原型、原工艺”三要素均已不同程度缺失。

4.3.2 完整性缺失

地块船坞、码头、船台、吊机、造船车间、生产设备等工业遗产核心要素已基本全部灭失。工业遗产的价值在于其系统性，当承载生产逻辑的关键节点消失后，孤立留存的几栋空置厂房已无法构成可解读的工业景观，无法向公众呈现造船工业的技术流程与生产场景，完整性严重不足。

4.3.3 代表性受限

揭阳市造船厂在粤东地区具有一定知名度，其历史高光点（1970 年全国第一艘大型水泥船）已随载体灭失而无实物佐证。就建筑本体而言，其钢混厂房、砖木房屋在粤东地区同时期工业建筑中属常见类型，建筑样式、结构形式与工艺水平并不具备突出的稀缺性与典型性，在评估体系中“历史代表性”“艺术价值”“科学技术价值”等项得分普遍偏低。

4.3.4 保存状况较差

现状建筑普遍存在屋面破损、渗漏、构件锈蚀、杂草丛生等问题，保存状况一般至较差，绝大部分建筑房屋安全结构鉴定等级为 D 级，属于整栋危房，在“建筑质量”“原状保存程度”等项中失分明显。

第五章 结论与建议

揭阳市造船厂承载着揭阳城市工业化进程的重要历史记忆与空间演进脉络，曾经作为揭阳传统造船业的重要基地，沿榕江岸线分布有船坞、码头等工业遗址，内部仍保留较为完整的行列式老厂房，空间肌理规整，体现出典型的功能导向型工业布局。随着产业停滞，部分构筑物相继消失，厂房年久失修、杂草丛生，整体空间活力逐渐衰退，承载工业记忆的实物载体正日益淡化。通过对揭阳市造船厂及周边片区的现状要素进行全面的分析评估，得出需要保护的要素清单，并制定相应的保护更新建议，为项目地块后续的保护更新项目提供指导。

5.1 建筑评估与更新建议

5.1.1 建筑评估结论

一类建筑：文物保护单位，这些建筑本体保护良好、综合品质高，具有较高的历史、文化、艺术价值，这类建筑以保护修缮为主。目前地块尚无此类建筑。

二类建筑：价值较高的传统建筑，这类建筑具有一定历史，传统格局完整、特色风貌明显，历史建筑将从这类建筑中选取确定，这类建筑以修缮、维修为主。目前地块尚无此类建筑。

三类建筑：有价值的传统建筑，这类建筑整体形式仍为传统格局，但在工艺、装饰、材料等方面有所简化，是整个地块传统肌理的重要组成部分，这类建筑以修缮、维修为主。目前地块尚无此类建筑。

四类建筑：与传统风貌协调的其他建筑。这类建筑一般为近现

代所建，其建筑体量、外观形式、建筑材料等与古城传统风貌协调，这类建筑以整治、改善为主。目前地块包含 12 栋四类建筑。

五类建筑：建筑质量较差，风貌与传统风貌有冲突的建筑，这类建筑以整治为主。目前地块包含 11 栋五类建筑。

5.1.2 建筑保护更新建议

结合建筑评估结果，针对不同类别建筑的改造措施如下：

（1）修缮：对文物古迹的保护方式，包括日常保养、防护加固、现状修整、重点修复等方式。修缮过程中遵循真实性、少干预原则，尽可能保持历史建筑的原真性，对歪闪、开裂、破损的部位或构件进行修补、替换，修补替换部位应注意风貌的整体性，并做到可识别。

（2）维修：对建筑物、构筑物进行的不改变外观特征的维护和加固。针对保护价值较高的传统建筑，原样修复外观、加固结构、完善设施设备，提升建筑人居环境水平。

（3）改善：对建筑物、构筑物采取的不改变外观特征，调整、完善内部布局及设施的保护方式。针对与传统风貌协调的建筑，对内部空间格局进行优化调整，提升结构安全性能和空间布局的合理性，使建筑更加适应现代生活和旅游产业发展需求。

（4）整治：为保持风貌完整性、提升建成环境品质所采取的各项活动。针对破损严重或与传统风貌有冲突的建筑，采取整治措施，包括拆除重建或拆除腾退，较大幅度提升片区风貌，恢复滨水公共空间。

表 5-1 建筑保护更新建议综合表

类别	建筑编号	主要内容	更新建议
一类建筑	暂无	不可移动文物	按照文物保护要求，以保护、修缮为主
二类建筑	暂无	价值较高的传统建筑	以修缮、维修为主，不宜改变外立面、建筑高度、结构体系；可以改变平面布局和内部装饰
三类建筑	暂无	有价值的传统建筑	以维修、改善为主，不宜改变主要立面，可以改变非主要立面、结构体系、平面布局和内部装饰
四类建筑	ZCC-07、10、11、16、18、20、22、24、25、30、31、32	与传统风貌无冲突的其它建筑	以整治、改善为主，如有必要可适当进行拆除重建，可以改变主要立面、建筑高度、非主要立面、结构体系、平面布局和内部装饰
五类建筑	ZCC-08、09、13、14、15、19、21、23、27、28、29	质量较差、与传统风貌有冲突的建筑	以整治为主，包括对建筑进行拆除重建或拆除腾退，可以改变主要立面、建筑高度、非主要立面、结构体系、平面布局和内部装饰

5.2 推荐历史建筑保护更新建议

5.2.1 涉及地块位置

评估地块范围内涉及推荐历史建筑，经评估，所涉及历史建筑既包含四类建筑，同时也存在五类建筑。涉及范围如下图黄色地块所示。



图 5-1 推荐历史建筑位置示意图

5.2.2 保护更新建议

经现场踏勘、房屋安全鉴定及价值评估复核，本地块涉及推荐历史建筑的建构筑物，现状安全性等级均为 D 级，承重结构承载力已不能满足正常使用要求，构成整幢危房，其真实性、完整性及结构安全性均已严重受损，原址原貌保留的物质基础不复存在。同时，该组建筑综合得分位于四类、五类区间，尚不具备历史建筑认定所要求的突出价值，亦非法定保护对象，不具有强制原址保留义务。基于“安全第一、依法处置、文脉延续”的原则，建议该组建筑不作原址保留，改以“记录性保护+构件性保护”落实保护更新要求：实施前完成全景测绘、图纸影像归档、可再利用构件编号回收及口述历史采集，建立完整档案；建筑本体则依据危险房屋管理中 D 级危房应停止使用、及时处置之规定，纳入地块整体拆除，消

除公共安全隐患。历史记忆可通过原址标识、构件展示与厂史叙事空间延续，实现“本体拆除、信息永续”。本小节建议系依据现行有效的房屋安全鉴定报告及本评估结论所作之技术性建议，不构成对行政决定的替代，如若后续决定拆除，应根据现行相关程序、规定依法实施拆除。

5.3 古码头、古船坞保护更新建议

本地块涉及古码头 1 处、古船坞 1 处。2026 年 9 月 30 日，榕城区工业信息化和商务局组织工业、文物、城乡规划等领域专家召开专题会议，经实地勘查，原造船厂船坞、吊车等主要设施设备已不存在，结合《广东省工业遗产管理办法》（粤工信规字〔2025〕4 号）关于申请指标的要求及第三方房屋危险性鉴定结论（大部分房屋为 D 级危房），形成本地块基本不具备申请工业遗产条件之意见。编制单位据此确认：古码头、古船坞本体已因历次堤围建设及地块改造灭失，其真实性与完整性已不存续，原址保护失去对象载体。

基于“尊重事实、依法处置、文脉延续”的原则，建议对该两处要素不再作原址保留，改以“记录性保护+构件性保护”落实保护更新要求：实施前完成残迹探查、测绘建档、影像归档及口述历史采集；本体则依危险房屋管理相关规定纳入地块整体处置，消除公共安全隐患。历史记忆可通过原址标识、构件展示与航运叙事空间延续，实现“本体虽逝、信息永续”。本小节建议系依据会议纪要、专家组勘查结论及相关鉴定报告所作之技术性建议，不构成对行政决定的替代。若后续决定拆除，应根据现行相关程序、规定依法实施拆除。

5.4 其他建议

5.4.1 整体建议

揭阳市造船厂自 1956 年建厂以来，历经木质船、水泥船、钢质船三个发展阶段，并于 1970 年建成全国第一艘 600 吨级大型水泥船，1973 至 1985 年间累计建造钢质船 236 艘。其发展历程完整见证了揭阳乃至粤东地区造船工业由手工作业走向现代建造的历史变迁，是计划经济时期地方工业体系的代表性实物遗存与时代标识，承载着数代产业工人的集体记忆，其历史信息价值应予充分肯定。

亦应客观看看到，受多重因素叠加制约，该厂区已不具备建筑本体原状保留的现实条件：一是自 1998 年改制停产后长期闲置、年久失修，加之榕华大桥建成后航道净高受限，水运造船功能彻底丧失，产业延续性已然中断；二是经房屋危险性鉴定，绝大部分建构物安全性等级为 D 级，已成整幢危房，存在严重公共安全隐患；三是现状用地效率低下、基础设施配套匮乏，难以承载必要的保护性投入与后续活化运营。

综上，建议将该地块纳入片区统筹更新一并实施。文明的传承并不必然等同于建筑实体的存续，除原状保存之外，尚可通过更为多元的方式实现文脉延续：一是建立完整数字档案，开展口述历史采集、历史影像与图纸数字化归档及关键信息留存；二是在更新地块内预留小型展陈空间或记忆节点，统筹建筑构件回收再利用、厂区地名与街巷名称沿用、工业主题标识植入等手法，将揭阳造船工业的记忆转化为可感知、可阅读的城市公共文化资产，实现“本体难存、记忆永续”。

5.4.2 后续城市更新管控建议

(1) 拆除规模管控：项目拆除建筑面积比例、拆建比、就地就近安置率等应符合住房和城乡建设部《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》（建科〔2021〕63号）的管控要求，不得突破上限指标。

(2) 风貌协调管控：新建建筑的高度、体量、色彩、形态应严格控制，与西湖公园历史风貌区低矮舒缓的天际线轮廓及古城传统风貌相协调，不得破坏风貌区的景观视廊与空间格局。

(3) 岸线与公共空间管控：结合榕江南河北岸岸线整治，腾退滨水空间，打造连续开放的滨水公共带，实现西湖公园与滨江空间的贯通联动。

(4) 建设时序管控：坚持先建档、后拆除，先规划、后建设；未完成测绘建档、构件回收与记忆采集的，不得先行拆除。

(5) 施工安全与环保管控：落实拆除施工安全防护措施，控制扬尘噪声，规范处置建筑废弃物，防止对周边居民与西湖公园环境造成影响。

5.4.3 文脉延续措施清单

表 5-2 文脉延续措施清单

措施类别	具体措施	实施主体/时点
数字档案	对全部拟拆除建筑进行测绘、拍照、三维扫描，建立“一栋一档”数字档案	拆除前，由编制单位/测绘机构完成
实物留存	回收屋架、门窗、砖石构件、厂牌、机器部件等代表性构件，编号入库保管	拆除前，由项目实施单位组织
记忆采集	开展原厂职工口述史采集，征集生产档案、技术图纸、老照片、票证等	拆除前，由街道/实施单位组织

标识系统	在原船坞、码头、吊机位置设置标识牌与解说牌，标注历史影像与说明	建设阶段，纳入景观设计
展示空间	在新建项目中预留不少于一处小型展示空间（厂史陈列/船舶文化展），展示档案与构件	建设阶段，纳入建筑设计
意象再现	在滨水空间中以铺装、小品、构筑物轮廓等方式意象化再现船坞、码头、船台的空间轮廓	建设阶段，纳入景观设计
地名与记忆传承	保留与造船厂相关的路名、地名、园区命名，延续场所认同	建设阶段，由地名主管部门确认
成果公开	将调查评估成果、档案资料数字化并向社会公开，供研究与公众查询	拆除后，由主管部门组织

第六章 附件

6.1 《关于榕城区西湖公园造船厂区域历史建筑排查情况的说明》（榕城区住房和城乡建设局，2026.09.30）

揭阳市榕城区住房和城乡建设局

关于榕城区西湖公园造船厂区域历史建筑排查情况的说明

我局按要求对榕城区西湖公园造船厂区域是否涉及历史建筑进行了专项排查。排查中，我们依据历史建筑保护有关规定，通过查阅现有历史建筑名录、普查档案和相关规划资料，结合现场踏勘，并向属地街道、社区及权属单位了解区域历史沿革和建筑情况等方式逐项核对。经排查，截至本说明出具之日，该区域内未发现已公布的历史建筑。

特此说明。

揭阳市榕城区住房和城乡建设局

2026年9月30日



揭阳市榕城区工业和信息化和商务局

会议纪要

2026年9月30日，榕城区工业和信息化和商务局在区政府2号楼8楼工信局会议室主持召开专题会议，研究讨论造船厂涉及工业遗产事宜。参加会议的人员有区工业和信息化和商务局，揭阳造船厂法定代表人，以及邀请工业、文物、非物质文化遗产、历史建筑、城市规划等各方面的专家。

会议听取了揭阳造船厂厂长肖奕楷关于揭阳造船厂的情况汇报。揭阳市造船厂原名广东省揭阳造船厂，成立于1956年，位于榕城区榕江西湖西侧，主营修、造船及销售船用配件。上世纪五、六十年代以修造木质船、服务本地区为主，七十年代改造水泥船、钢质船。后因榕华大桥限高影响造船销售，效益每况愈下后停产。该厂于1998年10月改制，原有土地面积69.4亩，改制后经批准转让32亩，后又经2007年市区“三十亿工程”拆迁和2019年堤围拆迁，现存土地面积约26亩。该厂于1998年改制后停产，厂区已无生产设备，只剩下老旧厂房，靠出租闲置厂房（给私人五金小作坊为主）维持日常基本管理运作，解决改制后职工和退休老人等问题。2025年2月造船厂被政府依法征收。



扫描全能王 创建

会议认为，经实地勘查，原造船厂主要设备设施如船坞、吊车等已不存在，结合《广东省工业和信息化厅关于印发广东省工业遗产管理办法的通知》（粤工信规字[2025]4号）中申请工业遗产的指标要求和揭阳市南信建设工程质量安全评估中心有限公司关于揭阳造船厂厂区的房屋危险性鉴定报告，大部房屋鉴定级别为D级（承重结构已不能满足安全使用要求，房屋整体处于危险状态，构成整栋危房）等情况，揭阳造船厂基本不具备申请工业遗产的条件。

参会人员及专家组签名：

余保涛 陈松 邱海山
郑海生 李树华 李峰
林汉波

2026年9月30日



扫描全能王 创建

6.3关于申请对《揭阳市造船厂地块历史文化资源调查评估报告(送审稿)》
进行初审的函（榕进贤办函〔2026〕100号）

揭阳市榕城区进贤门街道办事处

榕进贤办函〔2026〕100号

关于申请对《揭阳市造船厂地块历史文化资源 调查评估报告(送审稿)》进行初审的函

揭阳市榕城区住房和城乡建设局：

我街道委托中誉恒信工程咨询有限公司对揭阳市造船厂地块开展历史文化资源调查评估，现已编制完成《揭阳市造船厂地块历史文化资源调查评估报告(送审稿)》，并按程序征求相关部门意见、研究修改完善。

根据有关程序要求，现报请贵局对上述报告进行初审，并提请揭阳市住房和城乡建设局按程序组织专家评审。

专此致函，请予支持。

- 附件：1.《揭阳市造船厂地块历史文化资源调查评估
报告(送审稿)》；
2.征求意见汇总表。


榕城区进贤门街道办事处
2026年10月15日

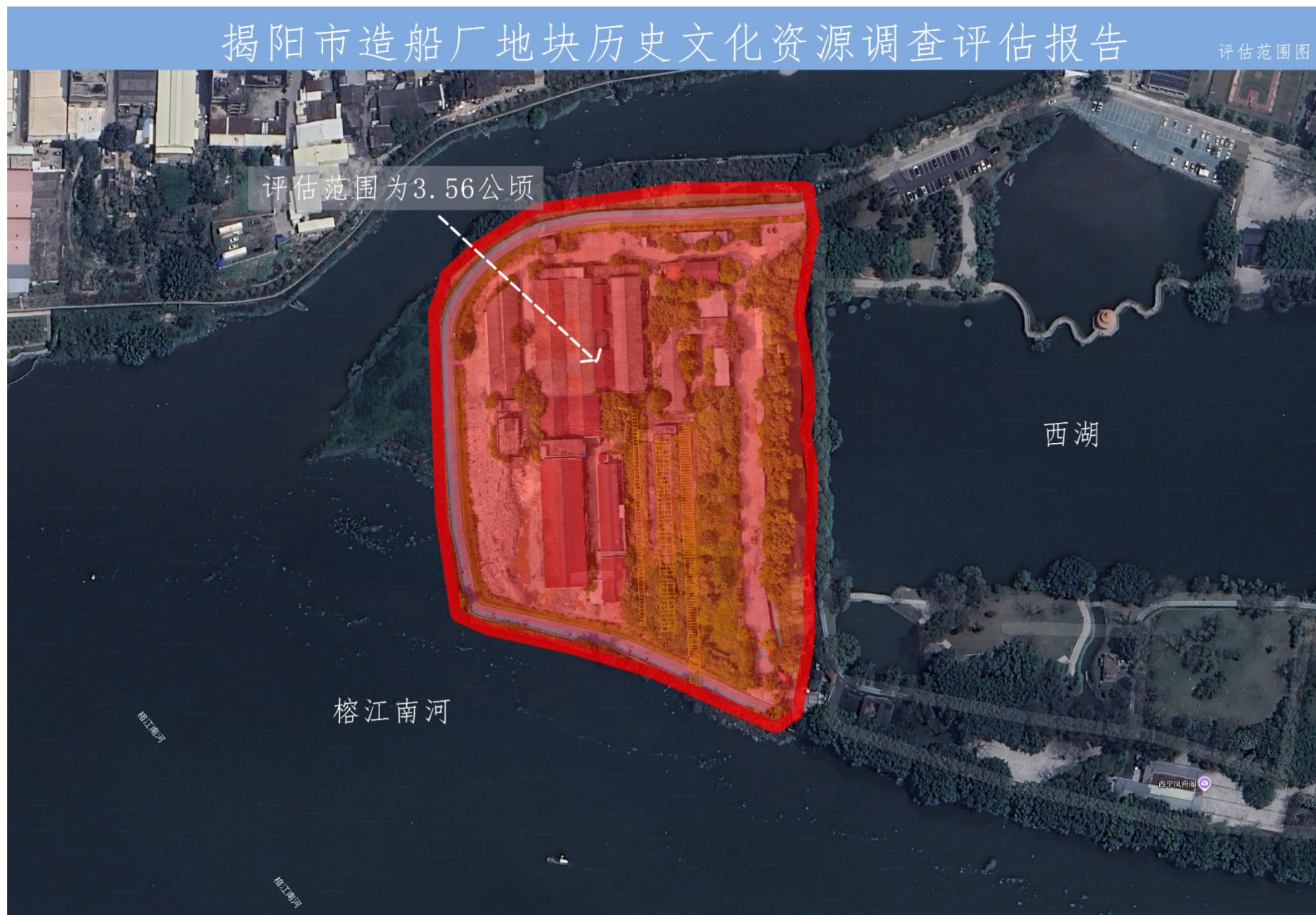
附件 2

征求意见汇总表

申请审核《揭阳市造船厂地块历史文化资源调查评估报告(送审稿)》事项已征求揭阳市自然资源局榕城分局、区财政局、区工业信息化和商务局、区农业农村局、区司法局、区审计局、区文化旅游体育局、区住房和城乡建设局、揭阳古城建设投资发展有限公司等 9 个部门意见,各单位均同意该事项。具体情况如下:

序号	单位名称	意见建议	采纳情况	说明
1	揭阳市自然资源局 榕城分局	同意该事项	/	/
2	区财政局	同意该事项	/	/
3	区工业信息化和商 务局	同意该事项	/	/
4	区农业农村局	同意该事项	/	/
5	区司法局	同意该事项	/	/
6	区审计局	同意该事项	/	/
7	区文化旅游体育局	同意该事项	/	/
8	区住房和城乡建设 局	同意该事项	/	/
9	揭阳古城建设投资 发展有限公司	同意该事项	/	/

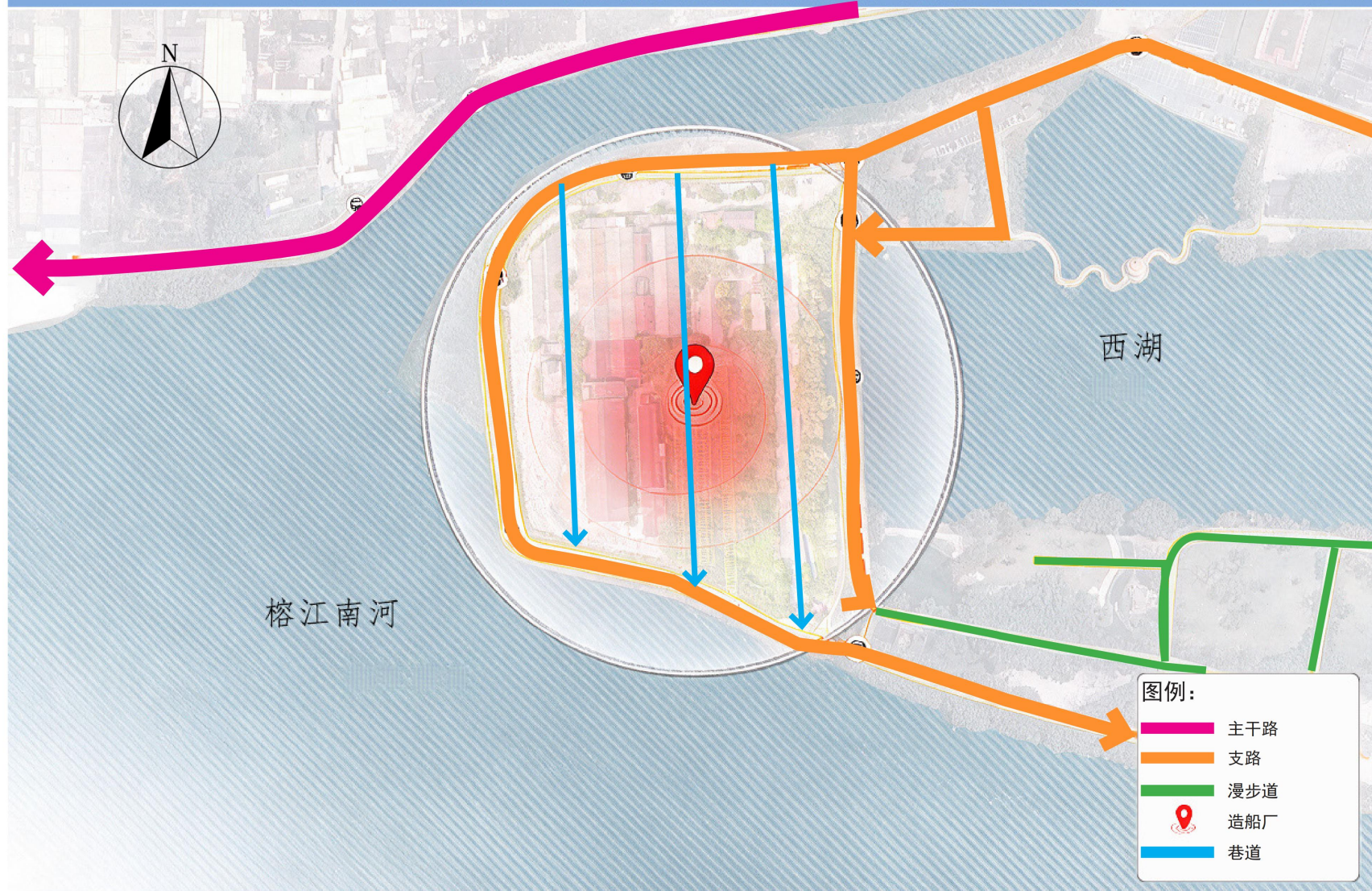
6.4 相关附图



揭阳市造船厂地块历史文化资源调查评估报告

现状建筑肌理分析图





揭阳市造船厂地块历史文化资源调查评估报告

现状建筑功能分析图



揭阳市造船厂地块历史文化资源调查评估报告

现状建筑年代分析图



揭阳市造船厂地块历史文化资源调查评估报告

现状建筑质量分析图



揭阳市造船厂地块历史文化资源调查评估报告

特色要素分析图



揭阳市造船厂地块历史文化资源调查评估报告

现状建筑编号图



编号对照表		
序号	项目地块建筑编号	房屋危险性鉴定报告编号
1	ZCC-07	H01
2	ZCC-08	H05
3	ZCC-09	H08
4	ZCC-10	X-07-1
5	ZCC-11	H04
6	ZCC-13	X-07-3
7	ZCC-14	H05-6
8	ZCC-15	H06-5-1
9	ZCC-16	H05
10	ZCC-18	X-08
11	ZCC-19	H07-3-1
12	ZCC-20	H07-3
13	ZCC-21	H06-4-3-1
14	ZCC-22	H06-4-3-1
15	ZCC-23	H06-4-3-2
16	ZCC-24	H06-4-3-1
17	ZCC-25	H07-5
18	ZCC-27	X-08
19	ZCC-28	H05
20	ZCC-29	H06-6
21	ZCC-30	H07-1
22	ZCC-31	H07-2
23	ZCC-32	H07-4-1

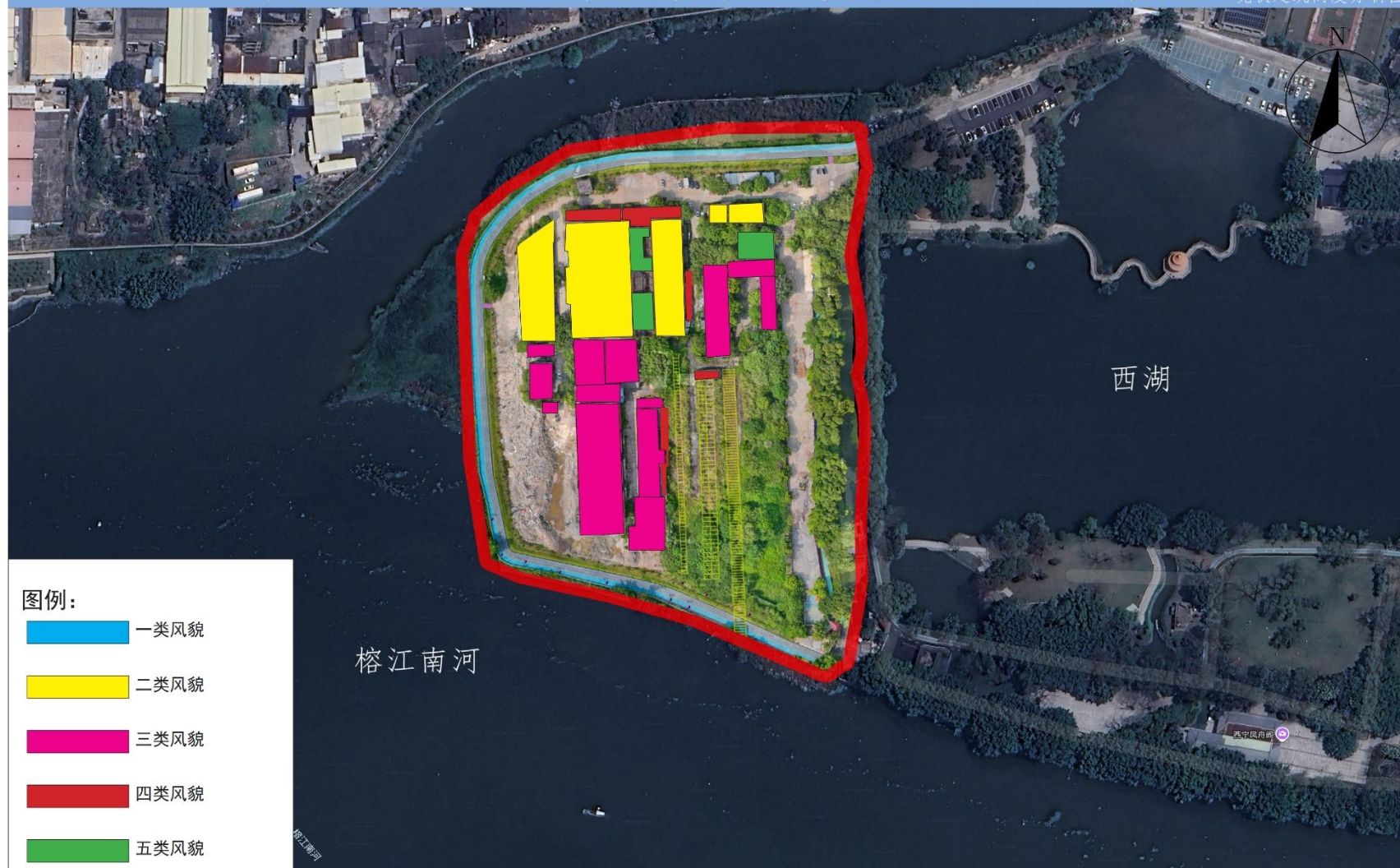
揭阳市造船厂地块历史文化资源调查评估报告

现状建筑高度分析图



揭阳市造船厂地块历史文化资源调查评估报告

现状建筑高度分析图



揭阳市造船厂地块历史文化资源调查评估报告

建筑分类整治分析图



揭阳市造船厂地块历史文化资源调查评估报告

建筑价值评估图



揭阳市榕城区西湖片区征收房屋安全质量鉴定项目
【揭阳造船厂厂区（陈奕乾房屋）】

房屋危险性鉴定报告

南信鉴字【2026】第 24-1 号

揭阳市南信建设工程质量安全评估中心有限公司编制

房屋危险性鉴定报告

南信鉴字【2026】第 24-1 号

委托单位：揭阳市榕城区西马街道办事处

工程名称：揭阳市榕城区西湖片区征收房屋安全质量鉴定项目【揭阳造船厂厂区（陈奕乾房屋）】

工程地址：揭阳市榕城区西湖西侧

	姓 名	技术职称	签名
鉴定 人员	郑灿荣	工程师	郑灿荣
	陈泽凯	助理工程师	陈泽凯
	黄佳杨	助理工程师	黄佳杨
检测 人员	吴业	工程师	吴业
	李钦	助理工程师	李钦
	蔡钊瀚	助理工程师	蔡钊瀚
编写人	陈泽凯	助理工程师	陈泽凯
校对入	郑灿荣	工程师	郑灿荣
审核人	许伟东	高级工程师	许伟东
签发人	郑辉武	高级工程师	郑辉武

揭阳市南信建设工程质量安全评估中心有限公司

二〇二六年五月八日

声 明

- 1、委托方应当向鉴定机构提供真实、完整、充分的鉴定材料，并对提供鉴定材料的真实性、合法性负责。
- 2、本鉴定报告无鉴定人员、编写人、审核人、签发人签字及未加盖我公司鉴定业务专用章为无效。
- 3、使用本鉴定报告文书应当保持其完整性和严肃性。
- 4、本报告未经同意请勿复印，报告复印未加盖我公司鉴定业务专用章为无效，且不得用于各类广告宣传。
- 5、对本鉴定报告内容有异议时，请委托方在签收鉴定报告之日起 15 日内以书面形式向我公司提出。
- 6、本鉴定报告不作为房屋建筑权属及建筑面积确认依据。

目 录

一、概述.....	4
二、鉴定目的和依据.....	4
三、检测鉴定仪器和工具.....	5
四、鉴定结论.....	5
评级解释：	14

附件：揭阳市南信建设工程质量安全评估中心有限公司相关证书复印件

一、概述

根据委托方提供信息，揭阳市榕城区西湖片区征收房屋安全质量鉴定项目【揭阳造船厂厂区（陈奕乾房屋）】，登记为 H11（含 H11-1 至 H11-9）房屋，共 10 个建筑单体，建筑年代不详，结构形式为混合结构、框架结构等，上部竖向承重结构主要采用夯三合土墙、混凝土柱、砖墙、钢柱等，横向结构主要为混凝土梁、板、钢桁架、木屋架、木檩条等，屋面有钢筋混凝土平屋面、彩钢波纹瓦屋面、平瓦坡屋面等，房屋建筑用途为厂房、配套用房等，揭阳市榕城区西湖片区征收房屋安全质量鉴定项目【揭阳造船厂厂区（陈奕乾房屋）】的鉴定建筑面积为 2183.55 m²。

二、鉴定目的和依据

2.1 鉴定目的

为了解揭阳市榕城区西湖片区征收房屋安全质量鉴定项目【揭阳造船厂厂区（陈奕乾房屋）】的房屋安全情况，揭阳市榕城区西马街道办事处委托我公司进行房屋危险性鉴定，并出具成果报告，作为后续工作决策的技术依据。

2.2 鉴定依据

2.2.1 《危险房屋鉴定标准》（JGJ 125—2016）

2.2.2 《工业建筑可靠性鉴定标准》GB50144-2019

2.2.3 《房屋裂缝检测与处理技术规程》CEGS 293：2011

2.2.4 《农村住房安全性鉴定技术导则》建村函（2019）200 号

2.2.5 《建筑变形测量规范》（JGJ8-2016）

2.2.6 《城市危险房屋管理规定》（建设部 2004 年 129 号令）

三、检测鉴定仪器和工具

3.1 DJD2M-1L 经纬仪；

3.2 数码相机；

3.3 手持激光测距仪；

3.4 卷尺及其他相关仪器。

四、鉴定结论

经现场检测勘查，根据《危险房屋鉴定标准》（JGJ 125—2016）规范要求，对揭阳市榕城区西湖片区征收房屋安全质量鉴定项目【揭阳造船厂厂区（陈奕乾房屋）】的房屋进行评定，该区域的鉴定报告共 1 份，鉴定结论如下表所示：

房屋名称	产权人	结构形式	建筑层数	面积(m ²)	鉴定级别	报告编号
H11（含 H11-1 至 H11-9）房屋	陈奕乾	框架、混合结构	1~3	2183.55	D 级	【2026】第 24-1 号
鉴定面积（合计）				2183.55 m ²		

房屋危险性鉴定报告

南信鉴字【2026】24-1号

委托单位	揭阳市榕城区西马街道办事处																				
工程名称	揭阳市榕城区西湖片区征收房屋安全质量鉴定项目 【揭阳造船厂厂区（陈奕乾房屋）】																				
片区名称	揭阳市榕城区西马街道造船厂片区		片区地址	揭阳市榕城区西湖西侧																	
房屋名称	H11（含 H11-1 至 H11-9）房屋		产权人	陈奕乾																	
基础形式	浅基础	结构形式	框架、混合结构	屋面形式	钢筋混凝土屋面、彩钢波纹瓦屋面																
建筑年代	不详	总层数	1~3 层	层高	1~3 层：3m																
鉴定范围	整栋	鉴定面积	2183.55 m²	用途	工业配套用房																
使用情况	使用中	鉴定日期	2026.4.16 至 2026.4.22	鉴定类别	房屋危险性																
主要危险情况综述	<p>1. H11 房屋结构形式一部分为框架结构，竖向承载构件为钢筋混凝土柱，横向构件为钢筋混凝土梁板，屋面为钢筋混凝土屋面。另一部分为混合结构，竖向承载构件为钢筋混凝土柱、砖墙，横向构件为钢桁架，屋面为彩钢波纹瓦屋面。H11-1 至 H11-9 房屋结构形式为混合结构，竖向承载构件为砖墙、三合土墙、钢柱，横向构件为钢桁架、木屋架、木檩条，屋面为彩钢波纹瓦屋面、平瓦坡屋面。</p> <p>2. 框架结构部分房屋倾斜率 2.15%~2.53%，存在整体向东倾斜现象。混合结构部分房屋倾斜率 3.03%，存在整体向南倾斜现象。</p> <p>3. H11-1 至 H11-9 房屋墙体水平开裂通长，竖向开裂（缝宽>1.0mm，缝长超过层高 1/2）。墙体风化、剥蚀。钢柱、钢桁架锈蚀。木屋架、木檩条劈裂、虫蛀。</p>																				
危险构件影响区域（平面图）				倾斜观测	<table><thead><tr><th>测点</th><th>偏向</th><th>倾斜率</th><th>是否为危险状态</th></tr></thead><tbody><tr><td>观测点 1</td><td>偏东</td><td>2.15%</td><td>是</td></tr><tr><td>观测点 2</td><td>偏东</td><td>2.53%</td><td>是</td></tr><tr><td>观测点 3</td><td>偏南</td><td>3.03%</td><td>是</td></tr></tbody></table>	测点	偏向	倾斜率	是否为危险状态	观测点 1	偏东	2.15%	是	观测点 2	偏东	2.53%	是	观测点 3	偏南	3.03%	是
测点	偏向	倾斜率	是否为危险状态																		
观测点 1	偏东	2.15%	是																		
观测点 2	偏东	2.53%	是																		
观测点 3	偏南	3.03%	是																		
房屋危险性等级评定	根据《危标》JGJ125-2016 之 6.2.3-1 地基评定为危险状态时，应将房屋评定为 D 级。																				
鉴定结论	依据《危险房屋鉴定标准》（JGJ125-2016），该房屋危险性等级为 D 级（承重结构已不能满足安全使用要求，房屋整体处于危险状态，构成整幢危房）。																				
处理建议	该房屋已构成整体危房，应立即采取措施；如无修缮价值，亦可拆除处理。																				
附件	房屋现状相片																				
揭阳市南信建设工程质量安全评估中心有限公司（专用章） 二〇二六年五月八日 鉴定报告专用章																					

附件：H11（含 H11-1 至 H11-9）房屋现状相片



相片 1



相片 2



相片 3



相片 4



相片 5



相片 6



相片 7



相片 8



相片 9



相片 10



相片 11



相片 12



相片 13



相片 14



相片 15



相片 16



相片 17

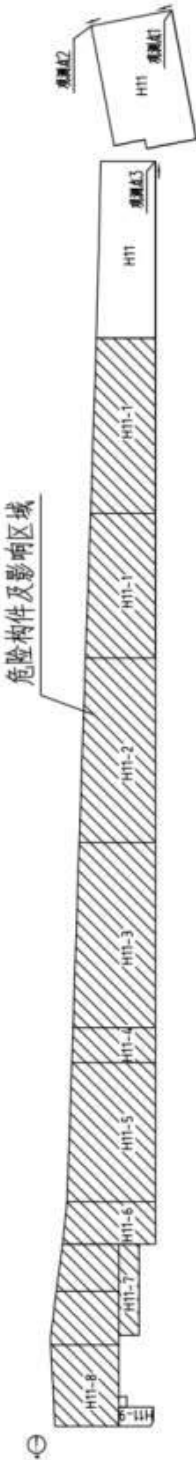


相片 18



相片 19

附件：平面示意图



评级解释：

《危险房屋鉴定标准》（JGJ 125-2016）中房屋危险性鉴定评级

分级标准：

鉴定对象	等级	分级标准
鉴定单元	A	无危险构件，房屋结构能满足安全使用要求。
	B	个别结构构件评定为危险构件，但不影响主体结构安全，基本能满足安全使用要求。
	C	部分承重结构不能满足安全使用要求，房屋局部处于危险状态，构成局部危房。
	D	承重结构已不能满足安全使用要求，房屋整体处于危险状态，构成整幢危房。

房屋危险性鉴定报告

南信鉴字【2026】第24-2 号

委托单位： 揭阳市榕城区西马街道办事处

工程名称： 揭阳市榕城区西湖片区征收房屋安全质量鉴定项目【揭阳
造船厂厂区】

工程地址： 揭阳市榕城区西湖西侧

	姓 名	技术职称	签名
鉴定 人员	郑灿荣	工程师	郑灿荣
	陈泽凯	助理工程师	陈泽凯
	黄佳杨	助理工程师	黄佳杨
检测 人员	吴业	工程师	吴业
	李钦	助理工程师	李钦
	蔡钊瀚	助理工程师	蔡钊瀚
编写人	陈泽凯	助理工程师	陈泽凯
校对	郑灿荣	工程师	郑灿荣
审核人	许伟东	高级工程师	许伟东
签发人	郑辉武	高级工程师	郑辉武

揭阳市南信建设工程质量安全评估中心有限公司

二〇二〇年九月十五日
鉴定报告专用章

声 明

- 1、委托方应当向鉴定机构提供真实、完整、充分的鉴定材料，并对提供鉴定材料的真实性、合法性负责。
- 2、本鉴定报告无鉴定人员、编写人、审核人、签发人签字及未加盖我公司鉴定业务专用章为无效。
- 3、使用本鉴定报告文书应当保持其完整性和严肃性。
- 4、本报告未经同意请勿复印，报告复印未加盖我公司鉴定业务专用章为无效，且不得用于各类广告宣传。
- 5、对本鉴定报告内容有异议时，请委托方在签收鉴定报告之日起 15 日内以书面形式向我公司提出。
- 6、本鉴定报告不作为房屋建筑权属及建筑面积确认依据。

目 录

一、概述	4
二、鉴定目的和依据	4
三、检测鉴定仪器和工具	5
四、鉴定结论	5
评级解释:	61

附件：揭阳市南信建设工程质量安全评估中心有限公司相关证书复印件

一、概述

根据委托方提供信息，揭阳市榕城区西湖片区征收房屋安全质量鉴定项目【揭阳造船厂厂区】的房屋，共 12 个建筑单体，建筑年代不详，结构形式为混合结构、框架结构等，上部竖向承重结构主要采用夯三合土墙、混凝土柱、砖墙、钢柱等，横向结构主要为混凝土梁、板、钢桁架、木屋架、木檩条等，屋面有钢筋混凝土平屋面、彩钢波纹瓦屋面、平瓦坡屋面等，房屋建筑用途为厂房、配套用房等，揭阳市榕城区西湖片区征收房屋安全质量鉴定项目【揭阳造船厂厂区】的鉴定建筑面积为 13242.69 m²。

二、鉴定目的和依据

2.1 鉴定目的

为了解揭阳市榕城区西湖片区征收房屋安全质量鉴定项目【揭阳造船厂厂区】的房屋安全情况，揭阳市榕城区西马街道办事处委托我公司进行房屋危险性鉴定，并出具成果报告，作为后续工作决策的技术依据。

2.2 鉴定依据

2.2.1 《危险房屋鉴定标准》（JGJ 125—2016）

2.2.2 《工业建筑可靠性鉴定标准》GB50144-2019

2.2.3 《房屋裂缝检测与处理技术规程》CEGS 293：2011

2.2.4 《农村住房安全性鉴定技术导则》建村函〔2019〕200 号

2.2.5 《建筑变形测量规范》（JGJ8-2016）

2.2.6 《城市危险房屋管理规定》（建设部 2004 年第 129 号令）

三、检测鉴定仪器和工具

3.1 DJD2M-1L 经纬仪；

3.2 数码相机；

3.3 手持激光测距仪；

3.4 卷尺及其他相关仪器。

四、鉴定结论

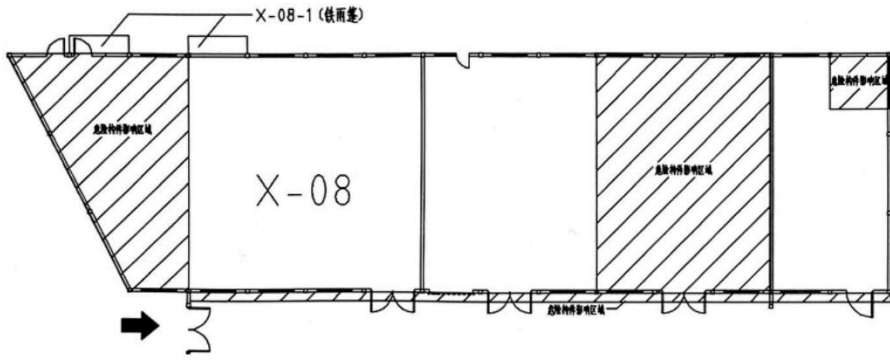
经现场检测勘查，根据《危险房屋鉴定标准》（JGJ 125—2016）规范要求，对揭阳市榕城区西湖片区征收房屋安全质量鉴定项目【揭阳造船厂厂区】的房屋进行评定，本鉴定报告共 12 份，其中房屋危险性等级为 C 级共 2 份，房屋危险性等级为 D 级共 10 份，各房屋鉴定结论如下表所示：

序号	房屋名称	产权人	结构形式	建筑层数	面积（m²）	鉴定级别	报告编号
1	X-08 房屋 （含 X-08-1）	郑壮生	混合结构	1	989.06	D 级	【2026】 第 24-2-1 号
2	H01 房屋 （含 H01-1、 H10）	揭阳造船厂	混合结构	1~3	1034.45	D 级	【2026】 第 24-2-2 号
3	H02-2 房屋	揭阳造船厂	混合结构	1	284.85	C 级	【2026】 第 24-2-3 号
4	H03、H04 房屋 （含 H04-1~ H04-6）	揭阳造船厂	混合结构	1	764.55	D 级	【2026】 第 24-2-4 号
5	H05 房屋 （含 H05-1~ H05-6）	揭阳造船厂	混合结构	1	1294.16	D 级	【2026】 第 24-2-5 号

序号	房屋名称	产权人	结构形式	建筑层数	面积(m ²)	鉴定级别	报告编号
6	H06 房屋 (含 H06-1~ H06-6, 不含 H06-4-3)	揭阳造船厂	混合结构	1	3913.65	D 级	【2026】 第 24-2-6 号
7	H06-4-3-1、 H06-4-3-2	揭阳造船厂	混合结构	1	1447.3	D 级	【2026】 第 24-2-7 号
8	H07-1 房屋	揭阳造船厂	框架结构	2	166.85	D 级	【2026】 第 24-2-8 号
9	H07-2 房屋 (含 H07-2-1)	揭阳造船厂	框架结构	3	789.51	D 级	【2026】 第 24-2-9 号
10	H07-3 房屋 (含 H07-3-1)	揭阳造船厂	框架结构	4	809.87	D 级	【2026】 第 24-2-10 号
11	H07-4-1、 H07-4-2 房屋	揭阳造船厂	混合结构	1	59.49	D 级	【2026】 第 24-2-11 号
12	H07-5 房屋 (含 H07-5-1)	揭阳造船厂	混合结构	1	1688.95	C 级	【2026】 第 24-2-12 号
鉴定面积 (合计)					13242.69 m ²		

房屋危险性鉴定报告

南信鉴字【2026】第24-2-1号

委托单位	揭阳市榕城区西马街道办事处				
工程名称	揭阳市榕城区西湖片区征收房屋安全质量鉴定项目 【揭阳造船厂厂区】				
片区名称	揭阳市榕城区西马街道造船厂片区		片区地址	揭阳市榕城区西湖西侧	
房屋名称	X-08 房屋 (含 X-08-1)		产权人	郑壮生	
基础形式	浅基础	结构形式	混合结构	屋面形式	瓦屋面
建筑年代	不详	总层数	1 层	层高	檐口 3.7m、屋脊 7.7m
鉴定范围	整栋	鉴定面积	989.06 m ²	用途	厂房
使用情况	使用中	鉴定日期	2026.8.10 至 2026.9.15	鉴定类别	房屋危险性
主要危险情况综述	<p>1.房屋结构形式为混合结构,竖向承重构件为混凝土柱和三合土墙,横向承重构件为屋架、木檩条和木椽,X-08-1为铁雨蓬。</p> <p>2.房屋倾斜率3.11%~3.31%,存在整体向北倾斜现象。</p> <p>3.1-3×A-D轴西北部分被拆除,临时采用钢柱进行支撑(相片3),拆除部分屋架,屋架受力形式被改变。(相片4)</p> <p>4.6×A轴、7×A轴柱构件角部出现爆筋(相片5、6)。</p> <p>5.瓦屋面木构件受白蚁危害,多处瓦片破损。屋面渗漏,木檩条受潮、腐朽,木檩条变形。屋前附属铁蓬,桁架支撑方式错误,檩条上弦搭接在桁架上。</p> <p>6.部分墙体出现竖向裂缝或横向沉降裂缝。(相片7、8)</p>				
危险构件影响区域(平面图)					
房屋危险性等级评定	$R=393.5 \text{ m}^2/989.06 \text{ m}^2=39.79\% \geq 25\%$, 评定为D级。				
鉴定结论	依据《危险房屋鉴定标准》(JGJ125-2016),该房屋危险性等级为D级(承重结构已不能满足安全使用要求,房屋整体处于危险状态,构成整幢危房)。				
处理建议	该房屋已构成整体危房,应立即采取措施;如无修缮价值,则可拆除处理。				
附件	房屋现状相片、平面图				
揭阳市南信建设工程质量安全评估有限公司(专用章) 二六 月 十 日					



附件：X-08 房屋现状相片



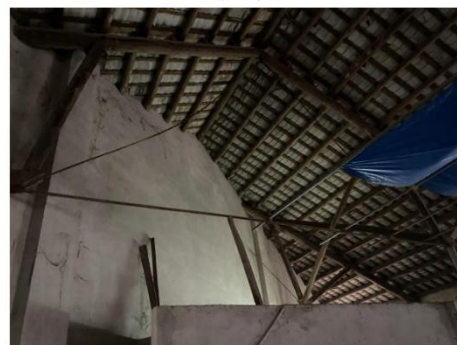
相片 1



相片 2



相片 3



相片 4



相片 5



相片 6



相片 7



相片 8



相片 9



相片 10



相片 11



相片 12

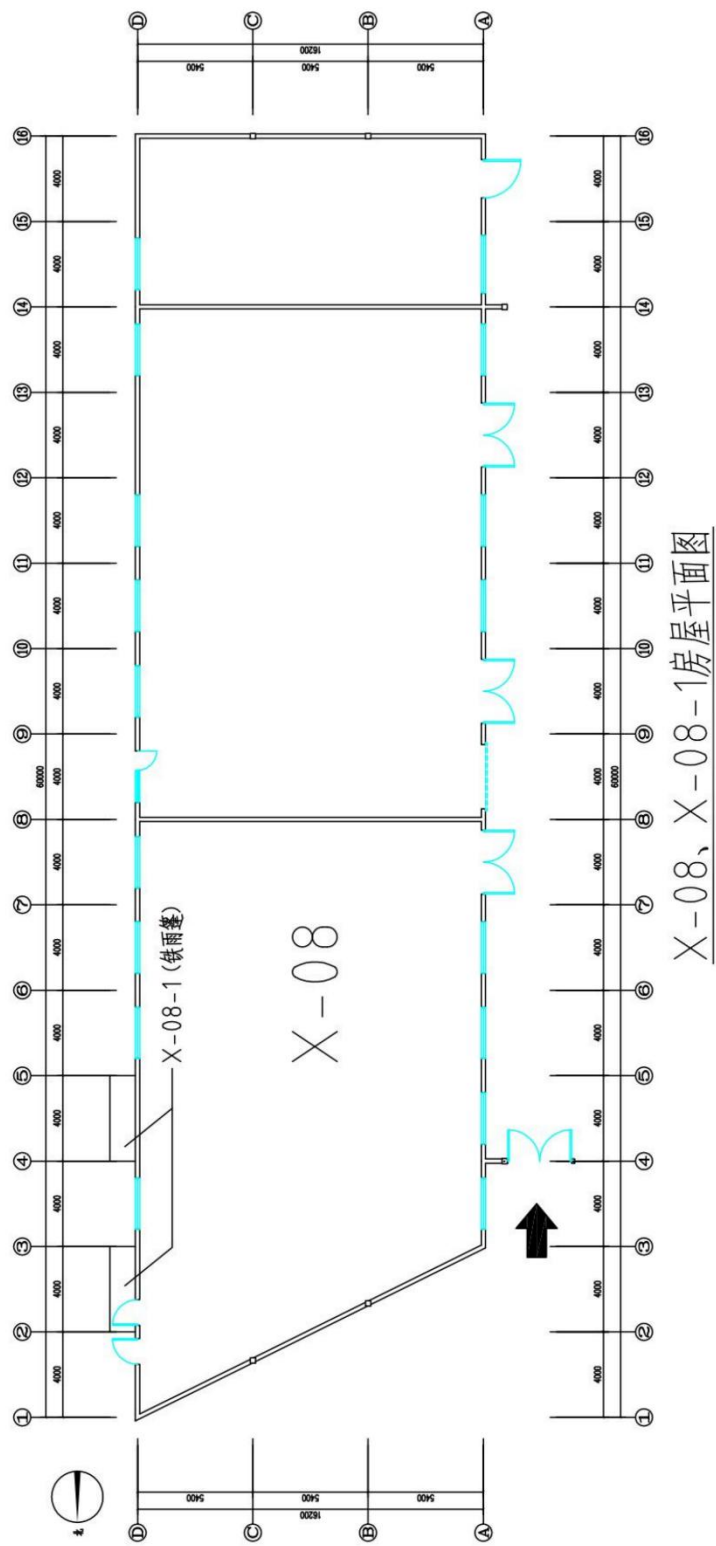


相片 13



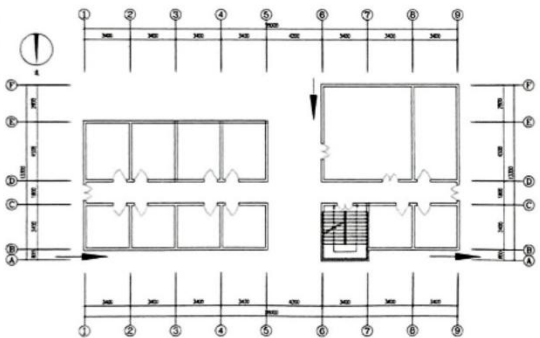
相片 14

附件：平面图



房屋危险性鉴定报告

南信鉴字【2026】24-2-2号

委托单位	揭阳市榕城区西马街道办事处						
工程名称	揭阳市榕城区西湖片区征收房屋安全质量鉴定项目 【揭阳造船厂厂区】						
片区名称	揭阳市榕城区西马街道造船厂片区		片区地址	揭阳市榕城区西湖西侧			
房屋名称	H01 房屋（含 H01-1,H10）		产权人	揭阳造船厂			
基础形式	浅基础	结构形式	混合结构	屋面形式	钢筋混凝土屋面、彩钢波纹瓦屋面		
建筑年代	不详	总层数	1~3 层	层高	一至三层3.4m		
鉴定范围	整栋	鉴定面积	1034.45 m ²	用途	厂房及配套用房		
使用情况	使用中	鉴定日期	2026.8.10 至 2026.9.15	鉴定类别	房屋危险性		
主要危险情况综述	1. H01房屋结构形式为混合结构，竖向承载构件为三合土、钢筋混凝土柱，横向构件为钢筋混凝土梁板，屋面为钢筋混凝土屋面、彩钢波纹瓦屋面。H01-1房屋结构形式为简易结构，竖向承载构件为圆钢柱，横向构件为钢桁架，屋面为彩钢波纹瓦屋面。H10包含在H01建筑内部（相片2）。 2. 房屋倾斜率0.16%~2.48%，存在整体向西倾斜现象。 3. H01三合土墙厚度为200mm，土墙体厚度偏小，且部分墙体出现开裂、退缝现象。停车棚楼板爆筋严重。 4. H01-1 钢桁架锈蚀严重（相片11、12）。						
测点位置示意图			倾斜观测	测点	偏向	倾斜率	是否为危险状态
				1×B	偏西	2.07	是
				9×B	偏西	2.48	是
				6×F	偏北	0.16	否
房屋危险性等级评定	根据《危标》JGJ125-2016之6.2.3-1地基评定为危险状态时，应将房屋评定为D级。						
鉴定结论	依据《危险房屋鉴定标准》（JGJ125-2016），该房屋危险性等级为D级（承重结构已不能满足安全使用要求，房屋整体处于危险状态，构成整幢危房）。						
处理建议	该房屋已构成整体危房，应立即采取措施；如无修缮价值，亦可拆除处理。						
附件	房屋现状相片、平面图						
揭阳市南信建设工程质量安全评估有限公司(专用章) 二〇二六年九月十五号							

附件：H01 房屋（含 H01-1、H10）房屋现状相片



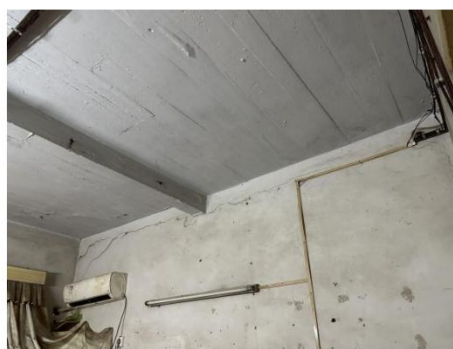
相片 1



相片 2



相片 3



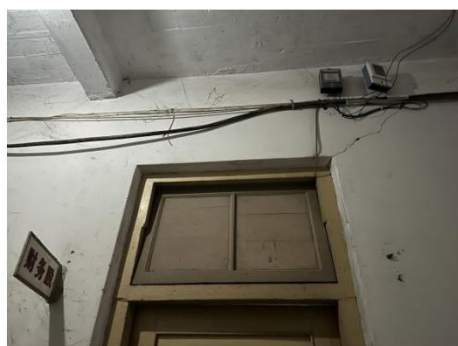
相片 4



相片 5



相片 6



相片 7



相片 8



相片 9



相片 10

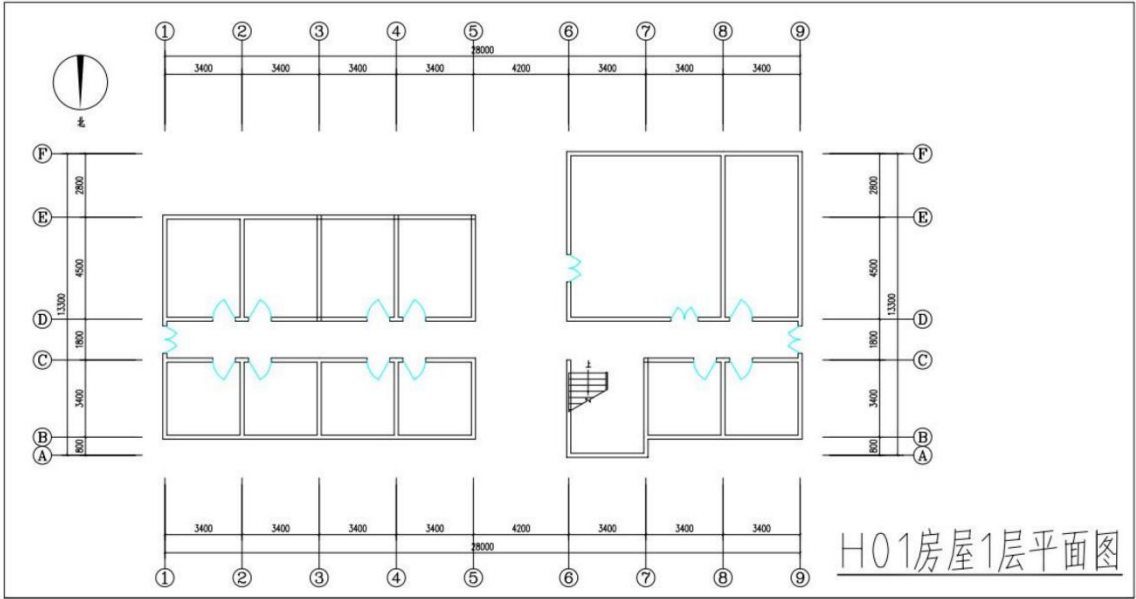
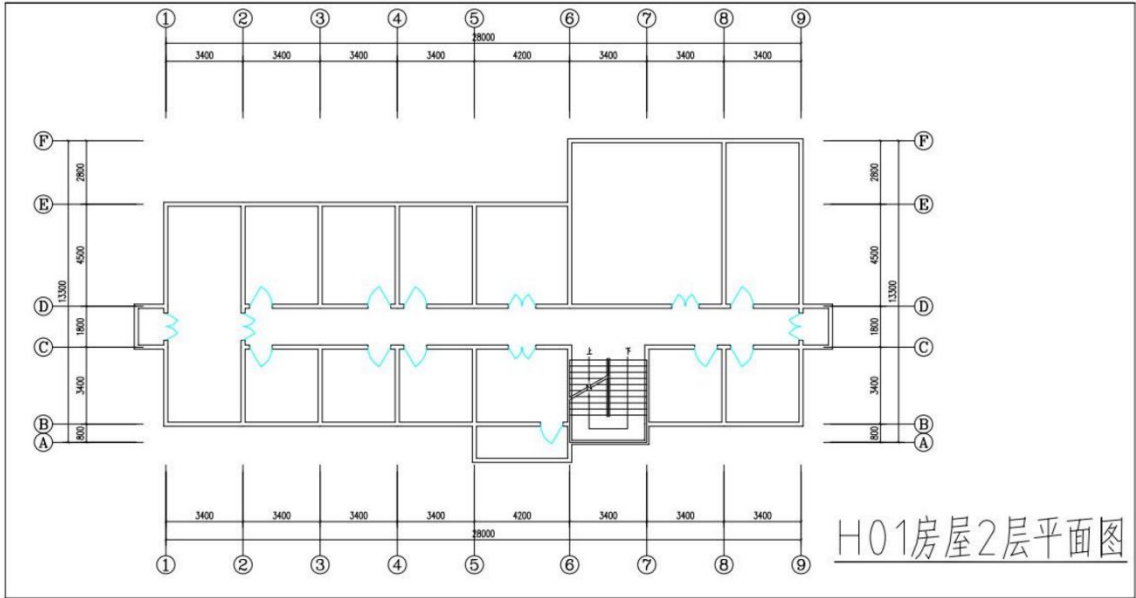


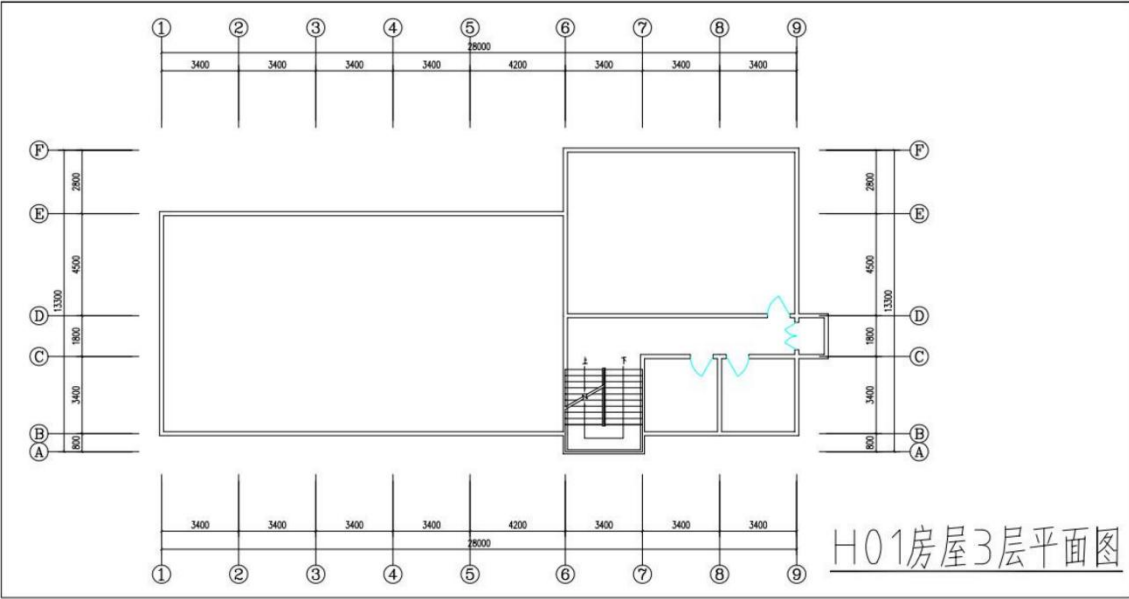
相片 11



相片 12

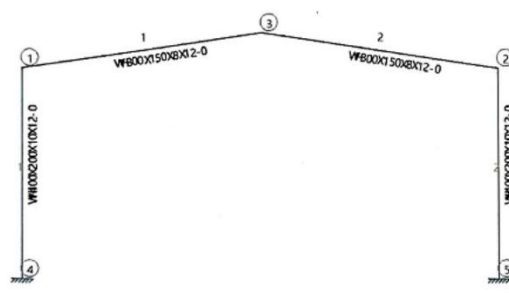
附件：平面图





房屋危险性鉴定报告

南信鉴字【2026】24-2-3号

委托单位	揭阳市榕城区西马街道办事处																															
工程名称	揭阳市榕城区西湖片区征收房屋安全质量鉴定项目 【揭阳造船厂厂区】																															
片区名称	揭阳市榕城区西马街道造船厂片区							片区地址	揭阳市榕城区西湖西侧																							
房屋名称	H02-2 房屋							产权人	揭阳造船厂																							
基础形式	浅基础		结构形式		混合结构			屋面形式		彩钢波纹瓦屋面																						
建筑年代	不详		总层数		1 层			层高		檐口 6.0m 屋脊 7.0m																						
鉴定范围	整栋		鉴定面积		284.85 m ²			用途		厂房																						
使用情况	使用中		鉴定日期		2026.8.10 至 2026.9.15			鉴定类别		房屋危险性																						
主要危险情况综述	1.房屋结构形式为混合结构，竖向承载构件为工字钢柱、砖墙，横向构件为工字钢梁，屋面为彩钢波纹瓦屋面。 2.工字钢构件轻微锈蚀。 3.围墙墙体剥落。附属钢桁架锈蚀，屋面彩钢波纹瓦变形。																															
计算简图	<div><div></div><div><table><tr><td rowspan="3">验算信息</td><td>抗震设防</td><td>7 度 (0.15g)</td><td>场地土类别</td><td>Ⅲ 类</td></tr><tr><td>钢材</td><td>Q235</td><td>屋面活荷</td><td>0.5kN/m²</td></tr><tr><td>楼屋面恒荷</td><td colspan="3">0.8kN/m²</td></tr><tr><td>验算结果</td><td colspan="4">钢梁的承载力与效应比值 (φRS ≥0.90) 不满足要求。</td></tr></table></div></div>														验算信息	抗震设防	7 度 (0.15g)	场地土类别	Ⅲ 类	钢材	Q235	屋面活荷	0.5kN/m ²	楼屋面恒荷	0.8kN/m ²			验算结果	钢梁的承载力与效应比值 (φRS ≥0.90) 不满足要求。			
验算信息	抗震设防	7 度 (0.15g)	场地土类别	Ⅲ 类																												
	钢材	Q235	屋面活荷	0.5kN/m ²																												
	楼屋面恒荷	0.8kN/m ²																														
验算结果	钢梁的承载力与效应比值 (φRS ≥0.90) 不满足要求。																															
房屋危险性等级评定	整体结构评定		基础	中柱	边柱	角柱	中梁	边梁	次梁	屋架	板	围护结构	综合比例	等级评定																		
	危险构件	0	0	0	0	2	2	0	0	0	0		11.7%	C 级																		
	构件数量	8	0	4	4	2	2	0	0	0	4																					
鉴定结论	依据《危险房屋鉴定标准》(JGJ125-2016)，该房屋危险性等级为C级(部分承重结构不能满足安全使用要求，房屋局部处于危险状态，构成局部危房)。																															
处理建议	该房屋部分结构构件超限，已构成局部危房，应立即采取措施；如无修缮价值，亦可拆除处理。																															
附件	房屋现状相片、平面图、应力比图																															
揭阳市南信建设工程质量安全评估有限公司(专用章) 二〇二六年九月十五日																																

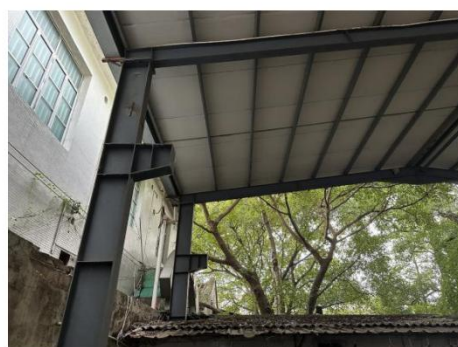
附件：H02-2 房屋现状相片



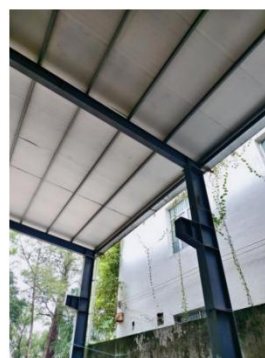
相片 1



相片 2



相片 3



相片 4

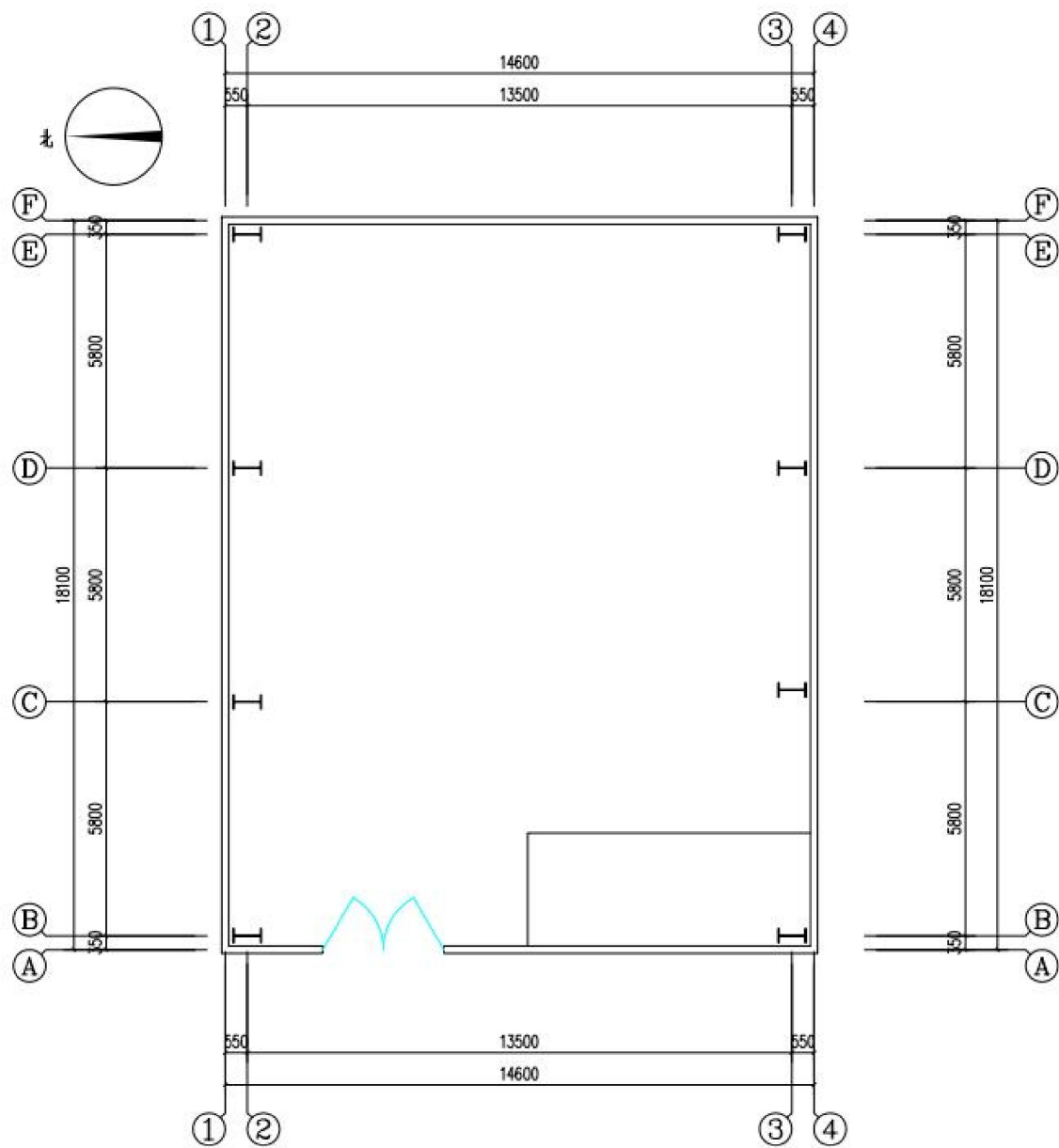


相片 5



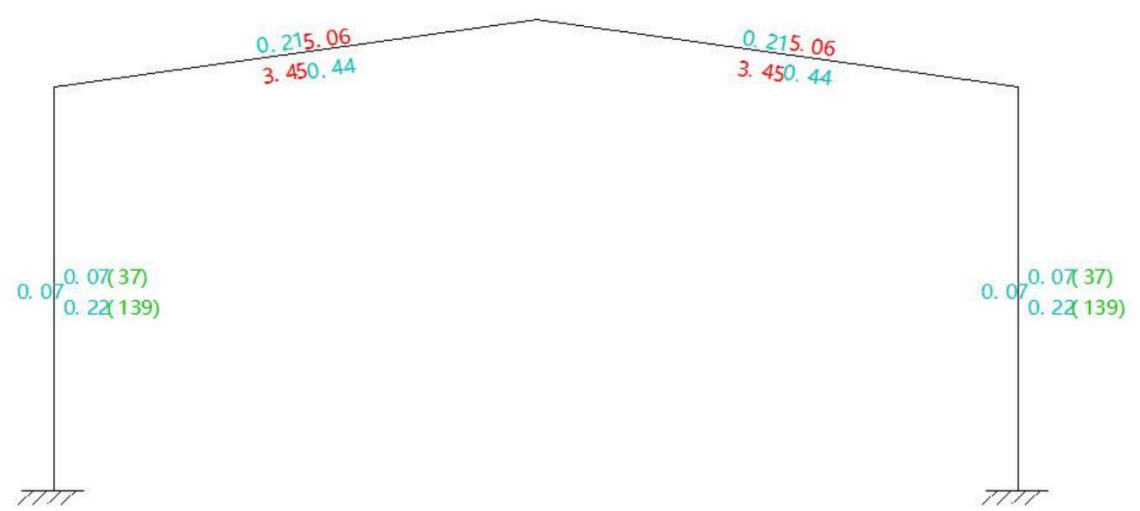
相片 6

附件：平面图



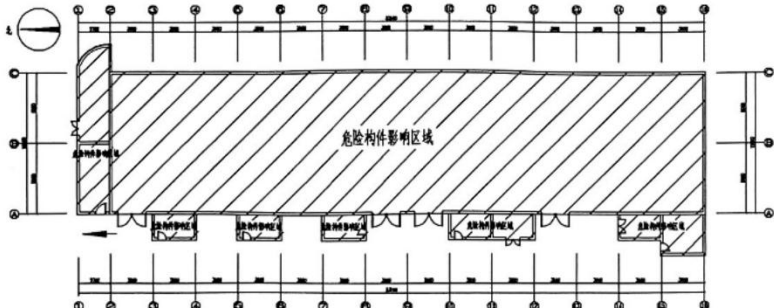
H02-2房屋平面图

附件：应力比图



房屋危险性鉴定报告

南信鉴字【2026】第24-2-4号

委托单位	揭阳市榕城区西马街道办事处				
工程名称	揭阳市榕城区西湖片区征收房屋安全质量鉴定项目 【揭阳造船厂厂区】				
片区名称	揭阳市榕城区西马街道造船厂片区		片区地址	揭阳市榕城区西湖西侧	
房屋名称	H03,H04 房屋（含 H04-1~H04-6）		产权人	揭阳造船厂	
基础形式	浅基础	结构形式	混合结构	屋面形式	钢筋混凝土
建筑年代	不详	总层数	1 层	层高	檐口 6.5m、屋脊 10.5m
鉴定范围	整栋	鉴定面积	764.55 m ²	用途	厂房及辅助用房
使用情况	使用中	鉴定日期	2026.8.10 至 2026.9.15	鉴定类别	房屋危险性
主要危险情况综述	<p>1. H04房屋结构形式为混合结构，竖向承重构件为钢筋混凝土柱和三合土墙，横向承重构件为钢筋混凝土梁、板。</p> <p>2. H03、H04-1~H4-6 为 H4 为附属结构（相片 1-10），结构连接级构造未按要求设置，部分墙体开裂、屋面倒塌（相片 9-10），部分屋面被树枝压损（相片 6）。</p> <p>3. 瓦屋面木构件受白蚁危害，屋脊与屋面交接处断裂，瓦片破损、屋面大面积漏水，存在坠落伤人的安全隐患（相片 15-18）。大门前飘板破损、开裂，墙体水平开裂。</p>				
危险构件影响区域（平面图）					
房屋危险性等级评定	R=764.55 m ² /764.55 m ² =100%≥25%，评定为D级。				
鉴定结论	依据《危险房屋鉴定标准》（JGJ125-2016），该房屋危险性等级为D级（承重结构已不能满足安全使用要求，房屋整体处于危险状态，构成整幢危房）。				
处理建议	该房屋已构成整体危房，应立即采取措施；如无修缮价值，亦可拆除处理。				
附件	房屋现状相片、平面图				
揭阳市南信建设工程质量安全评估有限公司(专用章) 二〇二六年八月十五日					

附件：H03、H04 房屋（含 H04-1~H04-6）房屋现状相片



相片 1



相片 2



相片 3



相片 4



相片 5



相片 6



相片 7



相片 8



相片 9



相片 10



相片 11



相片 12



相片 13



相片 14



相片 15



相片 16



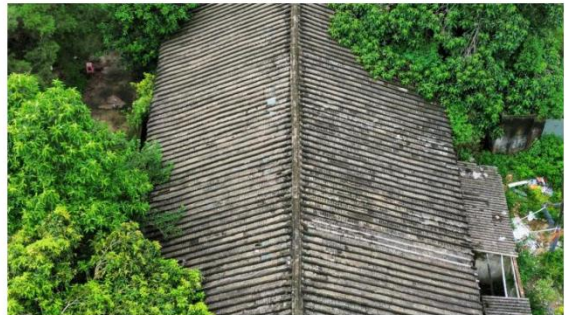
相片 17



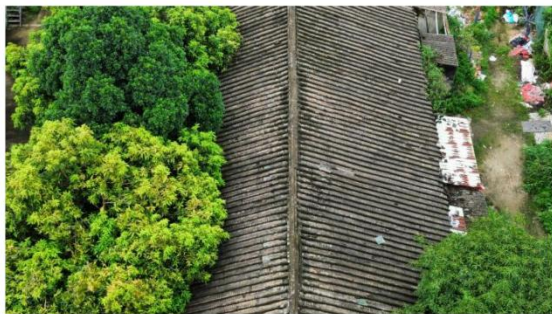
相片 18



相片 19



相片 20

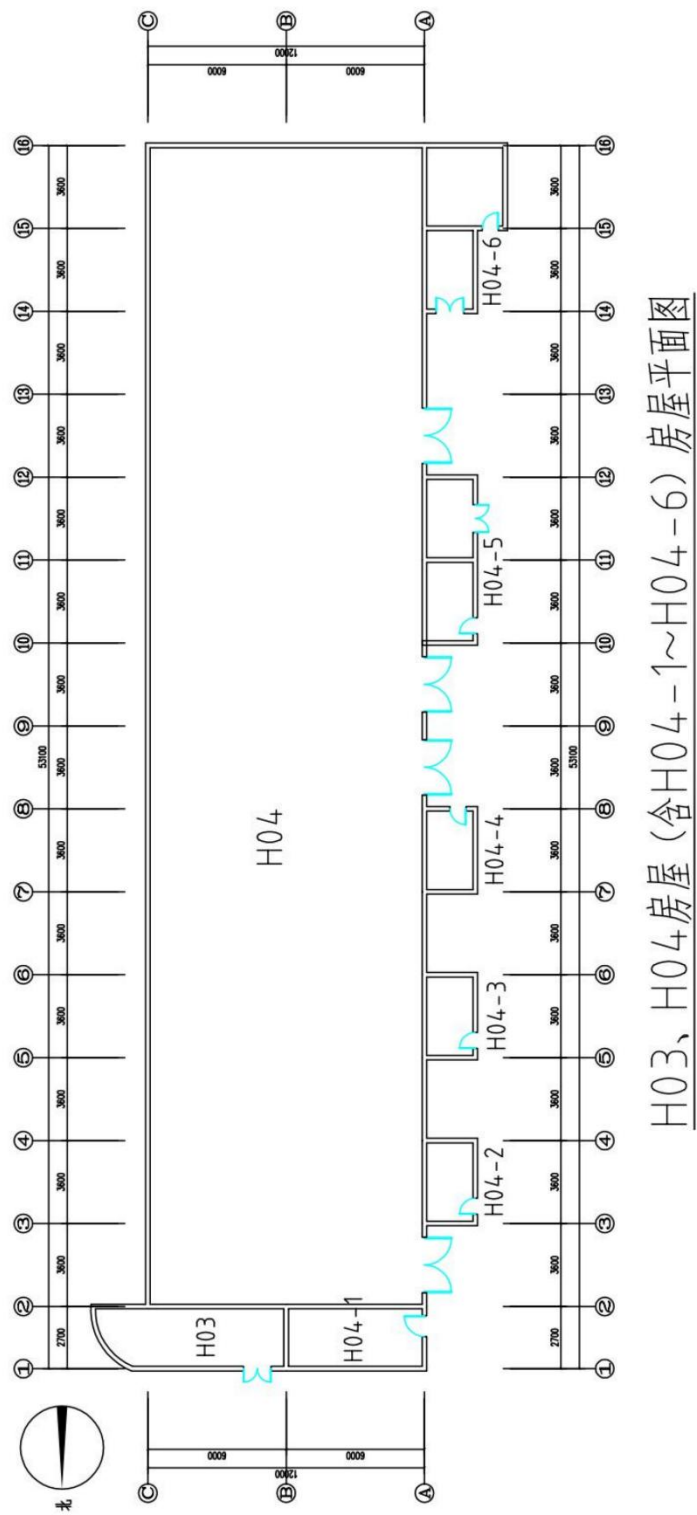


相片 21



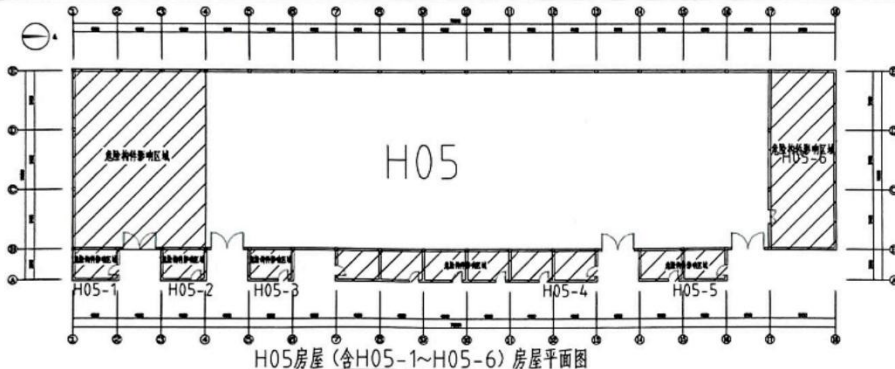
相片 22

附件：平面图



房屋危险性鉴定报告

南信鉴字【2026】第24-2-5号

委托单位	揭阳市榕城区西马街道办事处				
工程名称	揭阳市榕城区西湖片区征收房屋安全质量鉴定项目 【揭阳造船厂厂区】				
片区名称	揭阳市榕城区西马街道造船厂片区		片区地址	揭阳市榕城区西湖西侧	
房屋名称	H05 房屋（含 H05-1~H05-6）		产权人	揭阳造船厂	
基础形式	浅基础	结构形式	混合结构	屋面形式	瓦屋面
建筑年代	不详	总层数	1 层	层高	檐口 6.5m、屋脊 10.5m
鉴定范围	整栋	鉴定面积	1294.16 m ²	用途	厂房及辅助用房
使用情况	使用中	鉴定日期	2026.8.10 至 2026.9.15	鉴定类别	房屋危险性
主要危险情况综述	1.房屋结构形式为混合结构，竖向承重构件为混凝土柱和三合土墙，横向承重构件为钢筋混凝土屋架、木檩条和木椽。 2.瓦屋面木构件受白蚁危害，屋脊与屋面交接处断裂，多处瓦片破损脱落，屋面大面积漏水，存在坠落伤人的安全隐患(相片4)。屋面檐口部位木椽腐朽，瓦片脱落。（相片5、6） 3. H05-1~H05-6 为附属临建，多处墙体面层风化、剥落(相片2、3)。				
危险构件影响区域(平面图)	 <p>H05房屋(含H05-1~H05-6)房屋平面图</p>				
房屋危险性等级评定	R=176.5 m ² /1294.16 m ² =32.93%≥25%，评定为D级。				
鉴定结论	依据《危险房屋鉴定标准》(JGJ125-2016)，该房屋危险性等级为D级(承重结构已不能满足安全使用要求，房屋整体处于危险状态，构成整幢危房)。				
处理建议	该房屋已构成整体危房，应立即采取措施；如无修缮价值，亦可拆除处理。				
附件	房屋现状相片				
揭阳市南信建设工程质量安全评估中心有限公司(专用章) 二〇二六年八月十五					

附件：H05 房屋（含 H05-1~H05-6）房屋现状相片



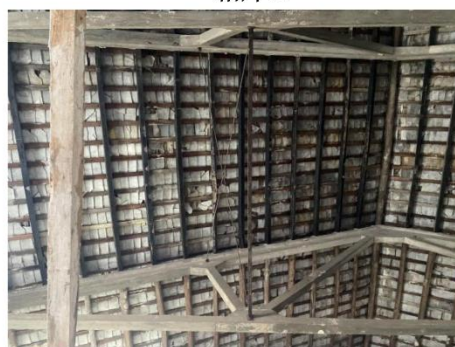
相片 1



相片 2



相片 3



相片 4



相片 5



相片 6



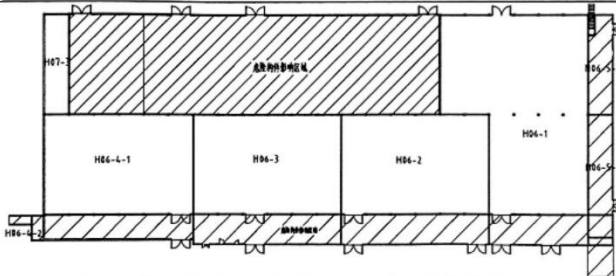
相片 7



相片 8

房屋危险性鉴定报告

南信鉴字【2026】第24-2-6号

委托单位	揭阳市榕城区西马街道办事处				
工程名称	揭阳市榕城区西湖片区征收房屋安全质量鉴定项目 【揭阳造船厂厂区】				
片区名称	揭阳市榕城区西马街道造船厂片区		片区地址 揭阳市榕城区西湖西侧		
房屋名称	H06 房屋 (含 H06-1~H06-6, 不 含 H06-4-3)		产权人 揭阳造船厂		
基础形式	浅基础	结构形式	混合结构	屋面形式	瓦屋面
建筑年代	不详	总层数	1 层	层高	檐口 6.5m、屋脊 10.5m
鉴定范围	整栋	鉴定面积	3913.65 m ²	用途	厂房及辅助用房
使用情况	闲置	鉴定日期	2026.8.10 至 2026.9.15	鉴定类别	房屋危险性
主要危险情况综述	1.房屋结构形式为混合结构,竖向承重构件为混凝土柱和三合土墙,横向承重构件为钢筋混凝土屋架、钢桁架、木檩条和木椽。 2.房屋倾斜率 3.08%~3.50%,存在整体向北倾斜现象。 3.部分檐口木椽腐朽,瓦片脱离。(相片 13) 4. H05-1~H05-6 (不含 H06-4-3) 为附属临建,结构连接不当,未按规定要求设置构造措施,多处墙体面层风化、剥落(相片 3-15)。 5.通道钢屋面锈蚀严重,波纹瓦脱落(相片 2)。 6.屋面瓦片破损、屋面大面积漏水,存在坠落伤人的安全隐患(相片 17-20)。钢桁架锈蚀(相片 21)。墙体水平开裂,竖向开裂严重,缝宽>1.0mm,缝长超过层高 1/2 (相片 22-24)。				
危险构件影响区域(平面图)					
房屋危险性等级评定	R=2080.36 m ² /3913.65 m ² =53.16%≥25%, 评定为 D 级。				
鉴定结论	依据《危险房屋鉴定标准》(JGJ125-2016),该房屋危险性等级为 D 级(承重结构已不能满足安全使用要求,房屋整体处于危险状态,构成整幢危房)。				
处理建议	该房屋已构成整体危房,应立即采取措施;如无修缮价值,亦可拆除处理。				
附件	房屋现状相片、平面图				
揭阳市南信建设工程质量安全评估中心有限公司(专用章) 二〇二六年九月十五日 鉴定报告专用章					

附件：H06 房屋（含 H06-1~H06-6，不含 H06-4-3）房屋现状相片



相片 1



相片 2



相片 3



相片 4



相片 5



相片 6



相片 7



相片 8



相片 9



相片 10



相片 11



相片 12



相片 13



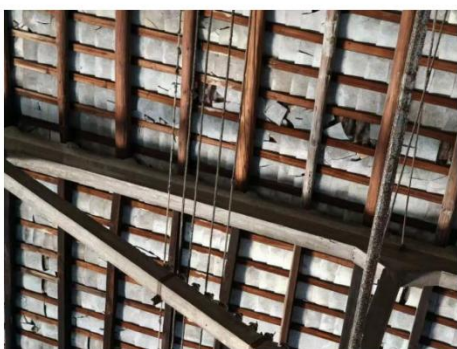
相片 14



相片 15



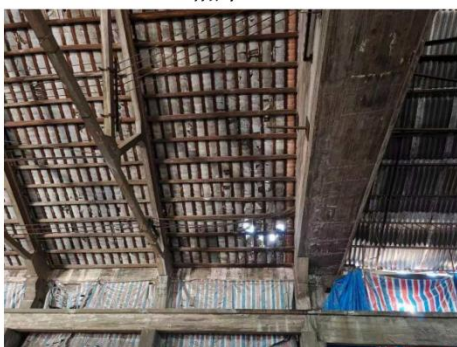
相片 16



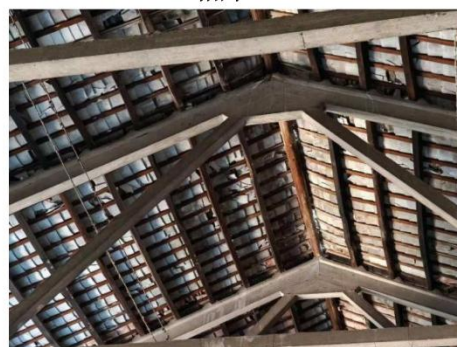
相片 17



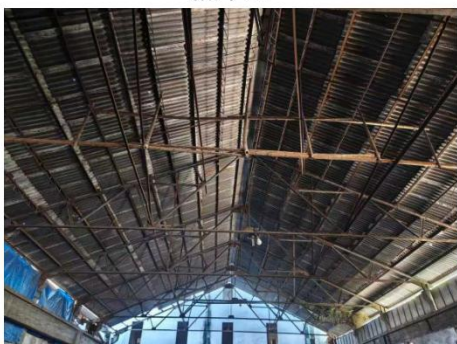
相片 18



相片 19



相片 20



相片 21



相片 22

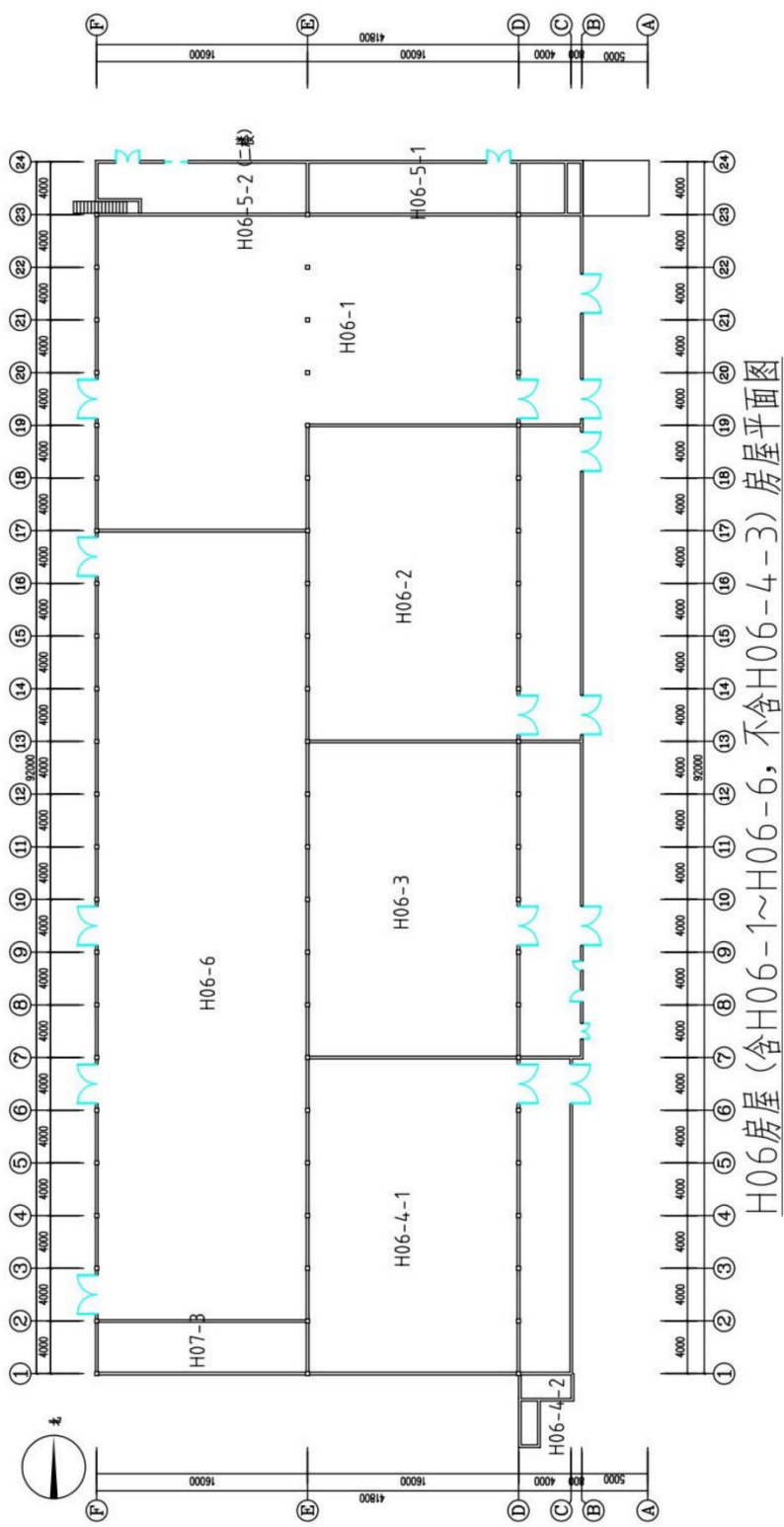


相片 23



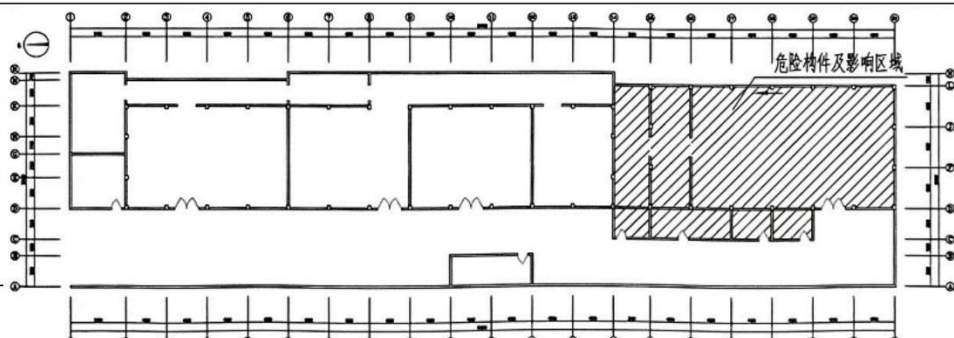
相片 24

附件：平面图



房屋危险性鉴定报告

南信鉴字【2026】24-2-7号

委托单位	揭阳市榕城区西马街道办事处				
工程名称	揭阳市榕城区西湖片区征收房屋安全质量鉴定项目 【揭阳造船厂厂区】				
片区名称	揭阳市榕城区西马街道造船厂片区		片区地址	揭阳市榕城区西湖西侧	
房屋名称	H06-4-3-1 、 H06-4-3-2 房 屋		产权人	揭阳造船厂	
基础形式	浅基础	结构形式	混合结构	屋面形式	彩钢波纹瓦屋面
建筑年代	不详	总层数	1 层	层高	檐口 6.0m,屋脊8.0m
鉴定范围	整栋	鉴定面积	1447.3 m ²	用途	厂房及辅助用房
使用情况	使用中	鉴定日期	2026.8.10 至 2026.9.15	鉴定类别	房屋危险性
主要危险情况综述	1.房屋结构形式为混合结构，竖向承载构件为混凝土柱，横向构件为钢桁架，屋面为彩钢波纹瓦屋面。 2.1-2×D轴墙体退缝；2-14×D-N轴墙脚部位砖材风化严重，砂浆粉化，墙体整体性、抗剪性能降低。 3. 14-19×C-D轴墙体退缝严重。15×D-L 轴木檩支撑处开裂、破损。19-21×D-L轴墙体退缝严重。 4.钢屋架锈蚀。				
危险构件影响区域(平面图)					
房屋危险性等级评定	根据《危标》（JGJ125-2016） 之 6.2.4, $R=390.0\text{ m}^2/1447.3\text{ m}^2=26.9\%$, $R\geq 25\%$ 评定为D级。				
鉴定结论	依据《危险房屋鉴定标准》（JGJ125-2016），该房屋危险性等级为D级（承重结构已不能满足安全使用要求，房屋整体处于危险状态，构成整幢危房）。				
处理建议	该房屋已构成整体危房，应立即采取措施；如无修缮价值，亦可拆除处理。				
附件	房屋现状相片、平面图				
揭阳市南信建设工程质量安全评估中心有限公司（专用章） 二〇二六年九月十五日					

附件：H06-4-3-1、H06-4-3-2 房屋现状相片



相片 1



相片 2



相片 3



相片 4



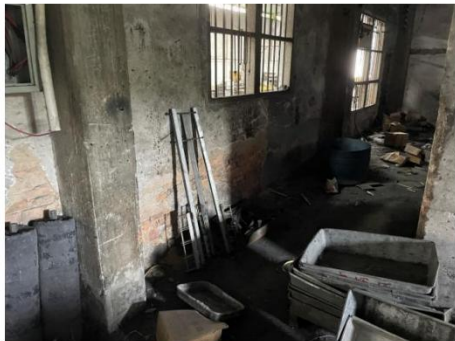
相片 5



相片 6



相片 7



相片 8



相片 9



相片 10



相片 11



相片 12



相片 13



相片 14



相片 15



相片 16

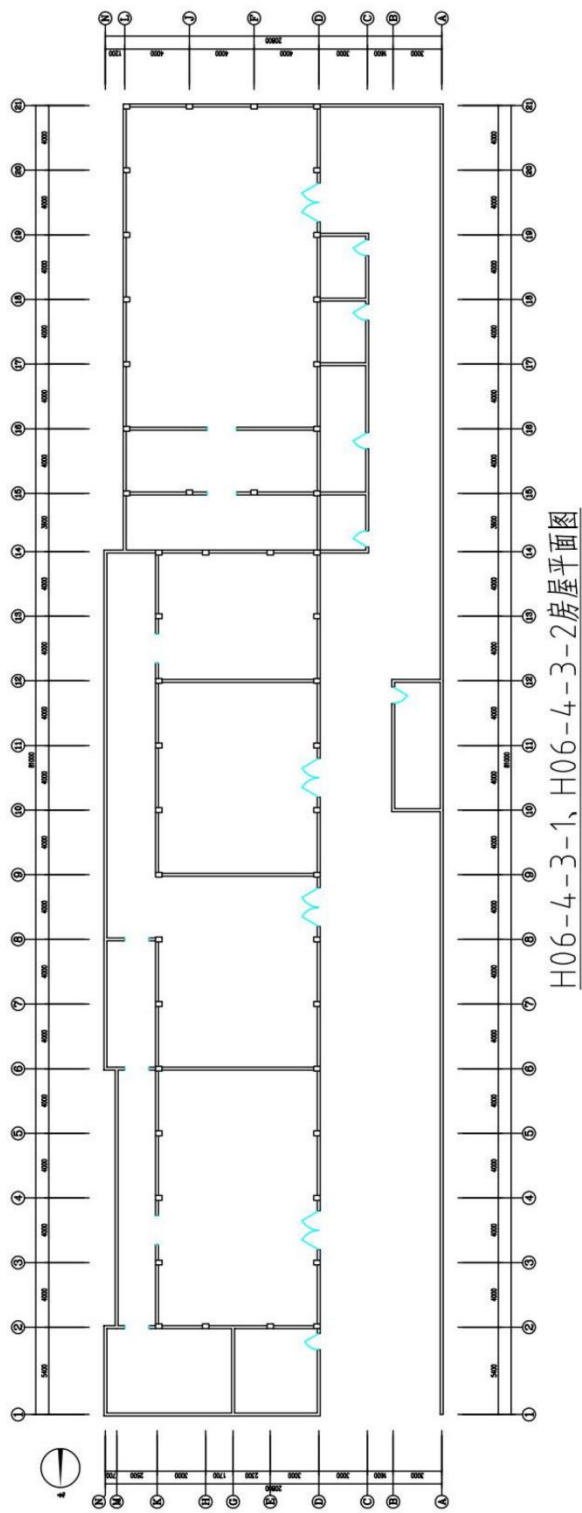


相片 17



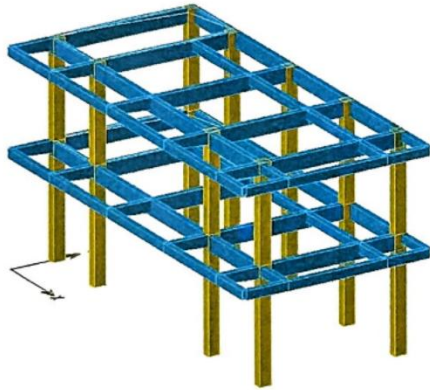
相片 18

附件：平面图



房屋危险性鉴定报告

南信鉴字【2026】24-2-8号

委托单位	揭阳市榕城区西马街道办事处											
工程名称	揭阳市榕城区西湖片区征收房屋安全质量鉴定项目 【揭阳造船厂厂区】											
片区名称	揭阳市榕城区西马街道造船厂片区					片区地址	揭阳市榕城区西湖西侧					
房屋名称	H07-1 房屋					产权人	揭阳造船厂					
基础形式	浅基础	结构形式	框架结构			屋面形式	混凝土屋面					
建筑年代	不详	总层数	2 层			层高	一层3.9m，二层3.3m					
鉴定范围	整栋	鉴定面积	166.85 m ²			用途	厂房					
使用情况	闲置	鉴定日期	2026.8.10 至 2026.9.15			鉴定类别	房屋危险性					
主要危险情况综述	1.房屋结构形式为框架结构，竖向承载构件为钢筋混凝土柱，横向构件为钢筋混凝土梁板，屋面为钢筋混凝土屋面。 2.墙体严重渗漏、生青苔。板底受潮、渗漏。 3.经抽检，结构构件现龄期混凝土强度推定值为<10.0~15.0MPa。											
结构分析模型						验算信息	抗震设防	7 度 (0.15g)	场地土类别	Ⅲ 类		
							钢筋等级	Φ、Φ	混凝土强度	<10.0 ~ 15.0MPa		
							抗震等级	三级	楼屋面恒荷	1.2kN/m ²		
							楼面活荷	2.0kN/m ²	屋面活荷	2.0kN/m ²		
						验算结果	1.二层梁部分构件剪压比、剪扭验算、相对受压高度超限。 2.二层梁、屋面梁部分出现超筋。 3.首层柱、二层梁、屋面梁部分构件承载力与其作用效应的比值超限。					
房屋危险性等级评定	整体结构评定		基础	中柱	边柱	角柱	中梁	边梁	次梁	板	围护结构	综合等级比例 评定
		危险构件	0	0	5	4	5	8	9	0	0	26.6% D级
		构件数量	9	0	10	8	6	20	36	18	23	
鉴定结论	根据《危标》JGJ125-2016之6.2.3-1地基评定为危险状态时，应将房屋评定为D级。											
处理建议	依据《危险房屋鉴定标准》(JGJ125-2016)，该房屋危险性等级为D级(承重结构已不能满足安全使用要求，房屋整体处于危险状态，构成整幢危房)。											
附件	房屋现状相片、平面图、验算应力简图											
揭阳市南信建设工程质量安全评估中心有限公司(专用章) 二〇二六年九月十五日												

附件：H07-1 房屋房屋现状相片



相片 1



相片 2



相片 3



相片 4

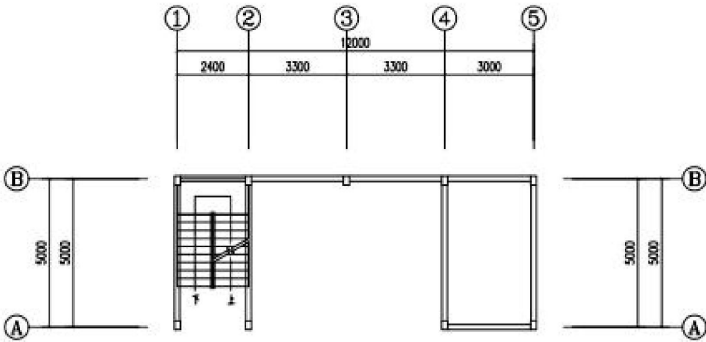


相片 5

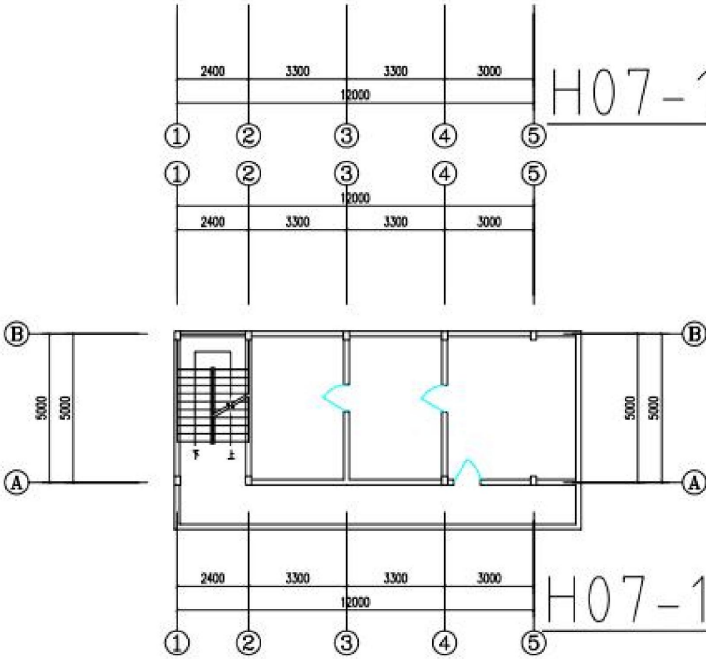


相片 6

附件：平面图

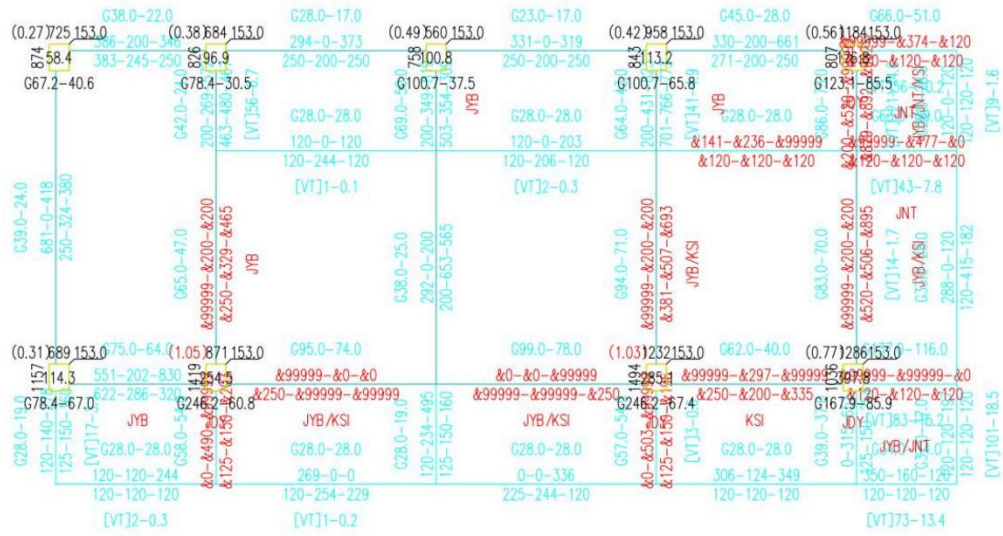


H07-1房屋1层平面图

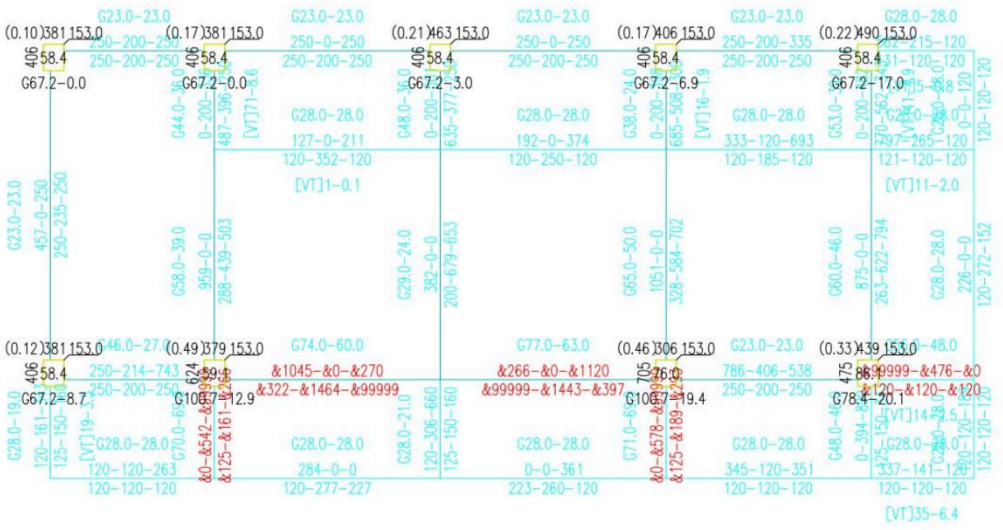


H07-1房屋2层平面图

附件：验算应力简图



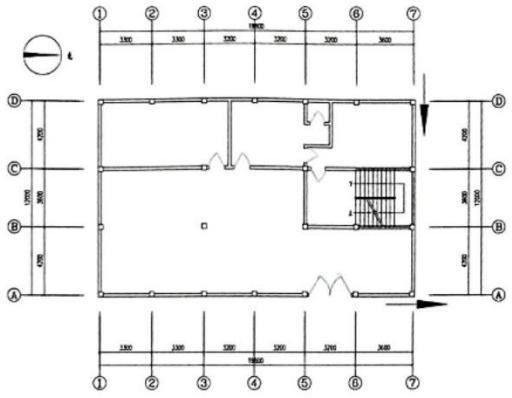
第 1 层混凝土构件配筋及钢构件应力比、下翼缘稳定验算应力简图(单位: mm*mm)



第 2 层混凝土构件配筋及钢构件应力比、下翼缘稳定验算应力简图(单位: mm*mm)

房屋危险性鉴定报告

南信鉴字【2026】24-2-9号

委托单位	揭阳市榕城区西马街道办事处						
工程名称	揭阳市榕城区西湖片区征收房屋安全质量鉴定项目 【揭阳造船厂厂区】						
片区名称	揭阳市榕城区西马街道造船厂片区		片区地址	揭阳市榕城区西湖西侧			
房屋名称	H07-2 房屋（含 H07-2-1）		产权人	揭阳造船厂			
基础形式	浅基础	结构形式	框架结构	屋面形式	钢筋混凝土屋面		
建筑年代	不详	总层数	3 层	层高	一层3.9m,二、三层3.3m		
鉴定范围	整栋	鉴定面积	789.51 m ²	用途	厂房		
使用情况	闲置	鉴定日期	2026.8.10 至 2026.9.15	鉴定类别	房屋危险性		
主要危险情况综述	1.房屋结构形式为框架结构，竖向承载构件为钢筋混凝土柱，横向构件为钢筋混凝土梁板，屋面为钢筋混凝土屋面。 2.房屋倾斜率 2.32%~2.51%，整体向东北倾斜现象。 3. H07-2-1 已拆除。 4.首层柱3×D、二层柱5×C、二层柱6×A、屋面梯间柱5×B、5×C爆筋。部分墙体开裂，渗漏，面层剥落。屋面板爆筋、渗漏。						
危险构件影响区域（平面图）			倾斜观测	测点	偏向	倾斜率	是否为危险状态
				7×A	偏北	2.51%	是
				7×D	偏东	2.32%	是
房屋危险性等级评定	根据《危标》JGJ125-2016之6.2.3-1地基评定为危险状态时，应将房屋评定为D级。						
鉴定结论	依据《危险房屋鉴定标准》(JGJ125-2016)，该房屋危险性等级为D级(承重结构已不能满足安全使用要求，房屋整体处于危险状态，构成整幢危房)。						
处理建议	该房屋已构成整体危房，应立即采取措施；如无修缮价值，亦可拆除处理。						
附件	房屋现状相片、平面图						
揭阳市南信建设工程质量安全评估中心有限公司 专用章 二〇二六年九月五日							

附件：H07-2 房屋（含 H07-2-1）房屋现状相片



相片 1



相片 2



相片 3



相片 4



相片 5



相片 6



相片 7



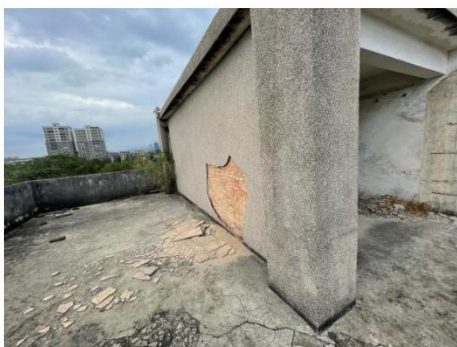
相片 8



相片 9



相片 10

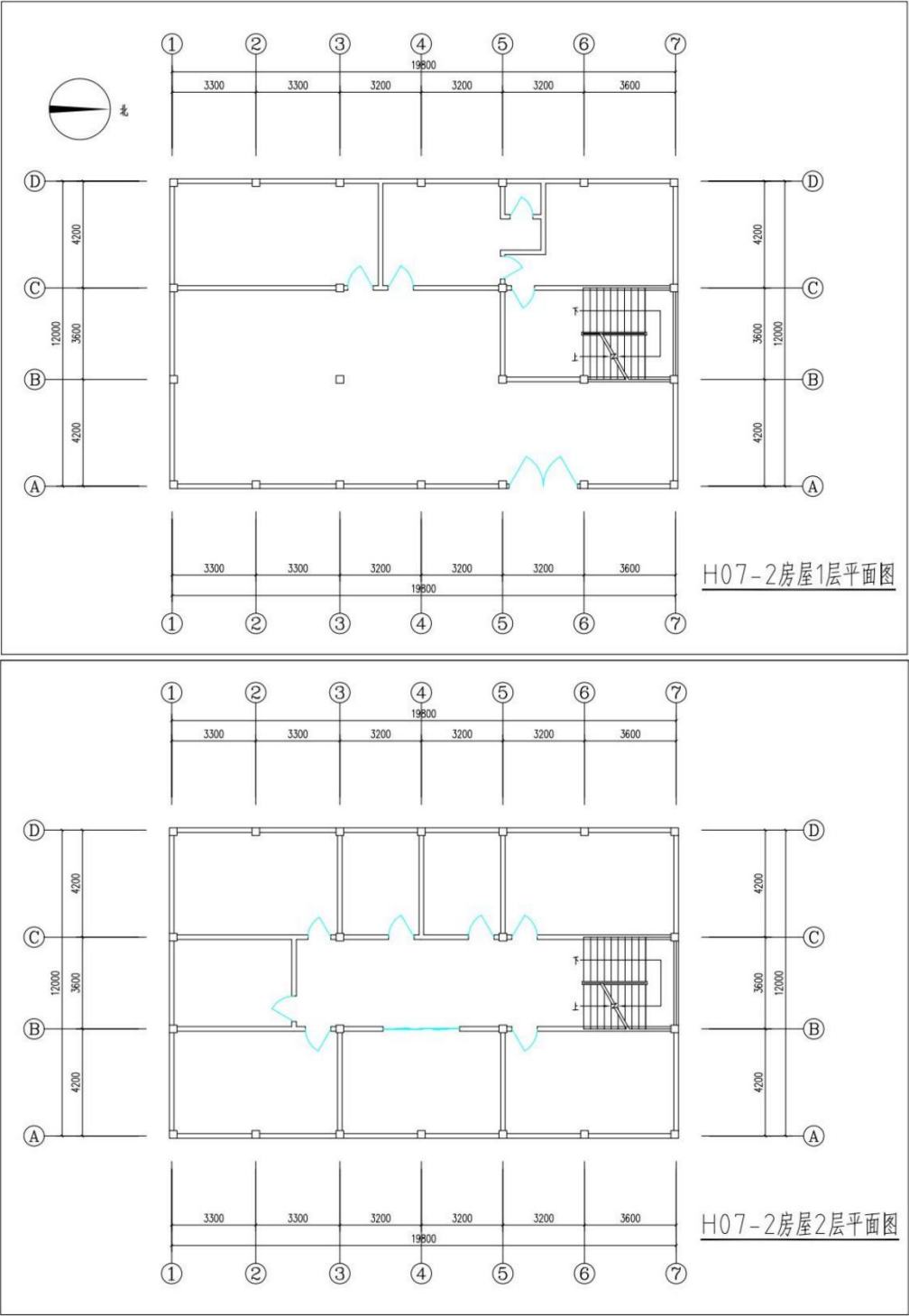


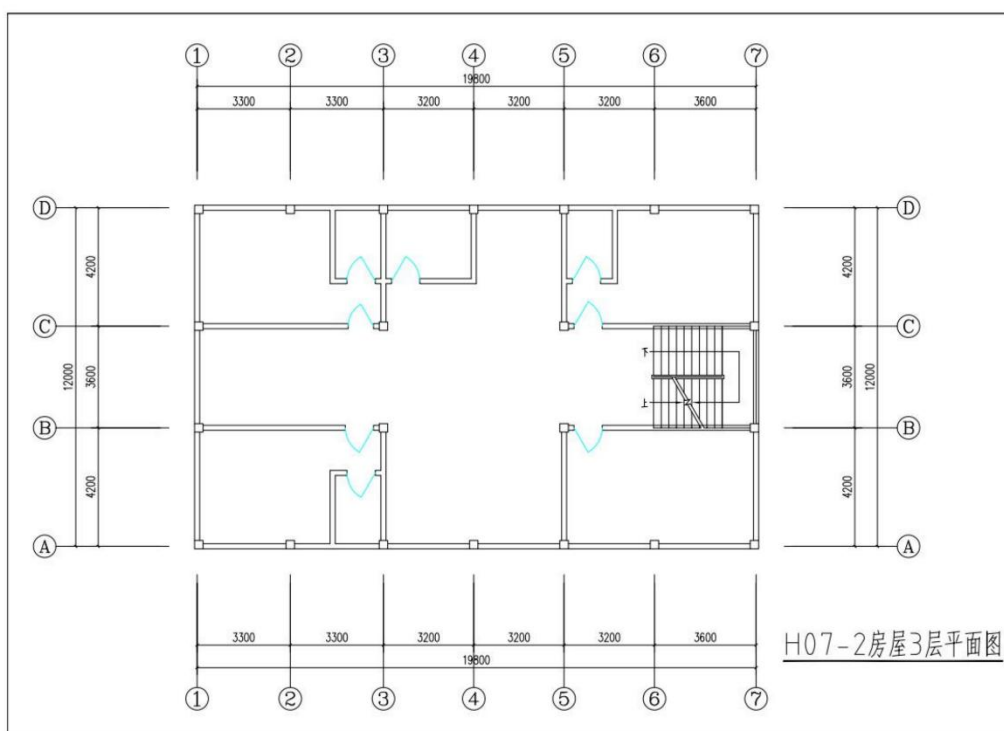
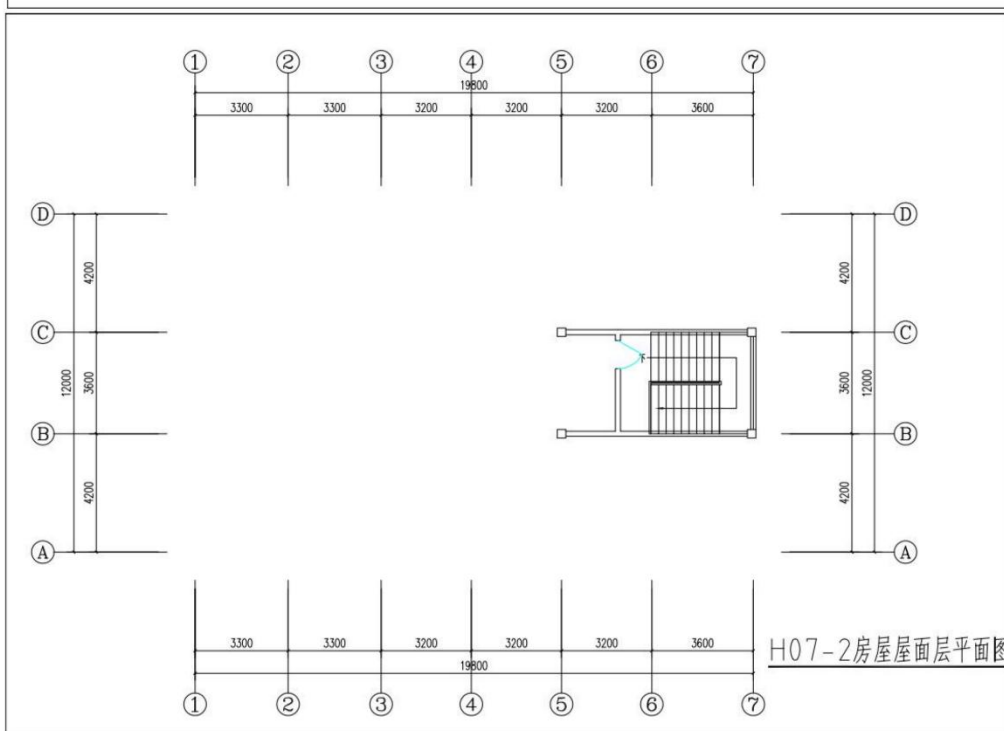
相片 11



相片 12

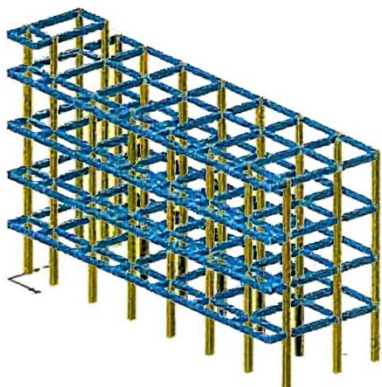
附件：平面图





房屋危险性鉴定报告

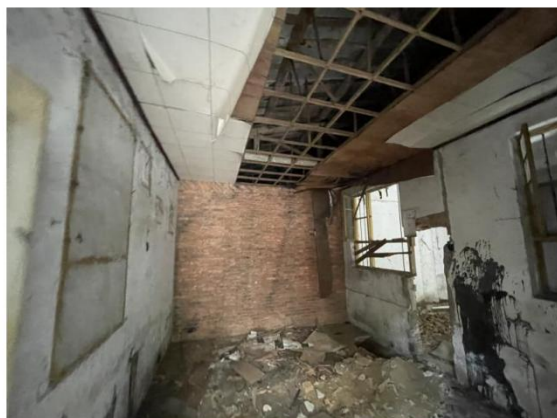
南信鉴字【2026】24-2-10号

委托单位	揭阳市榕城区西马街道办事处																									
工程名称	揭阳市榕城区西湖片区征收房屋安全质量鉴定项目 【揭阳造船厂厂区】																									
片区名称	揭阳市榕城区西马街道造船厂片区							片区地址		揭阳市榕城区西湖西侧																
房屋名称	H07-3 房屋（含 H07-3-1）							产权人		揭阳造船厂																
基础形式	浅基础		结构形式		框架结构			屋面形式		钢筋混凝土屋面																
建筑年代	不详		总层数		4 层			层高		一层3.8m,二、三层3.2m 四层3.4m																
鉴定范围	整栋		鉴定面积		809.87 m ²			用途		工业配套用房																
使用情况	闲置		鉴定日期		2026.8.10 至 2026.9.15			鉴定类别		房屋危险性																
主要危险情况综述	1. H07-3房屋结构形式为框架结构，竖向承载构件为钢筋混凝土柱，横向构件为钢筋混凝土梁板，屋面为钢筋混凝土屋面。 2. H07-3-1 墙面剥蚀、破损。 3. H07-3墙面剥蚀、破损。拦河压顶退缝爆筋。屋面渗漏。女儿墙爆筋严重。																									
结构分析模型								验算信息		抗震设防		7 度 (0.15g)		场地土类别		Ⅲ类										
										钢筋等级		φ、φ		混凝土强度		16.8MPa										
										抗震等级		三级		楼屋面恒荷		1.2kN/m ²										
										楼面活荷		2.0kN/m ²		屋面活荷		2.0kN/m ²										
								验算结果		1.首层柱、二层柱部分节点域剪压比超限。 2. 二层梁、三层梁部分相对受压区高度超限。 3. 二层梁、三层梁部分构件承载力与其作用效应的比值超限																
房屋危险性等级评定	整体结构评定				基础		中柱		边柱		角柱		中梁		边梁		次梁		板		围护结构		综合比例		等级评定	
危险构件			0		10		28		4		33		24		0		0		0		25.2%		D级			
构件数量			24		24		56		16		76		72		60		80		115							
鉴定结论	根据《危标》JGJ125-2016之6.2.3-1地基评定为危险状态时，应将房屋评定为D级。																									
处理建议	依据《危险房屋鉴定标准》(JGJ125-2016)，该房屋危险性等级为D级(承重结构已不能满足安全使用要求，房屋整体处于危险状态，构成整幢危房)。																									
附件	房屋现状相片、平面图、验算应力简图																									
揭阳市南信建设工程质量安全评估有限公司(专用章)															二〇二六年八月十五日											

附件：H07-3 房屋（含 H07-3-1）房屋现状相片



相片 1



相片 2



相片 3



相片 4

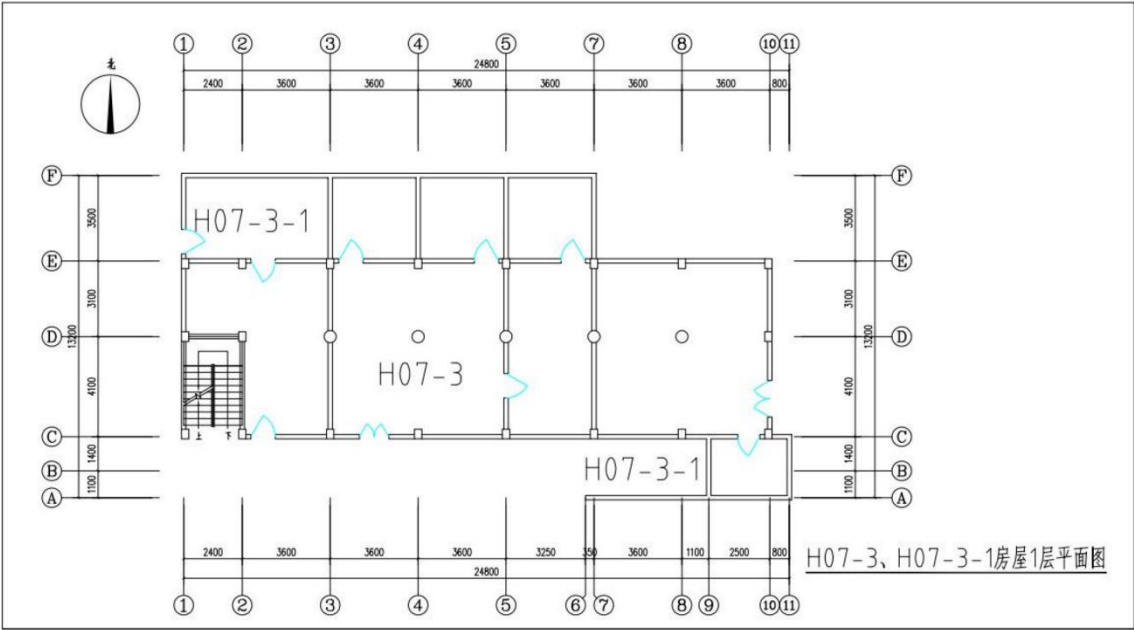
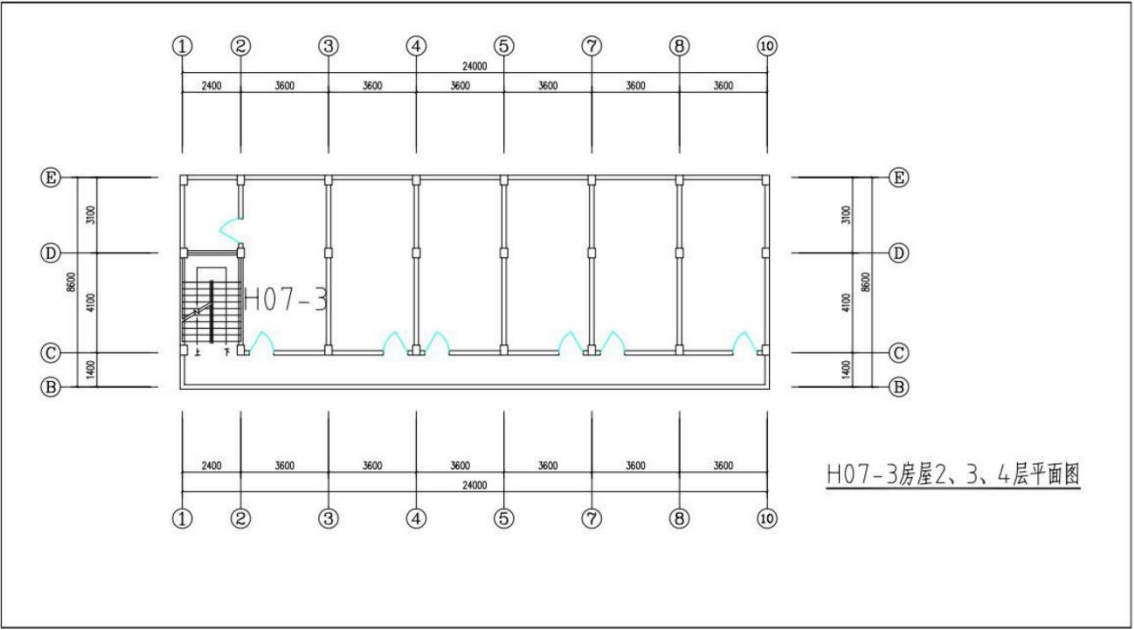


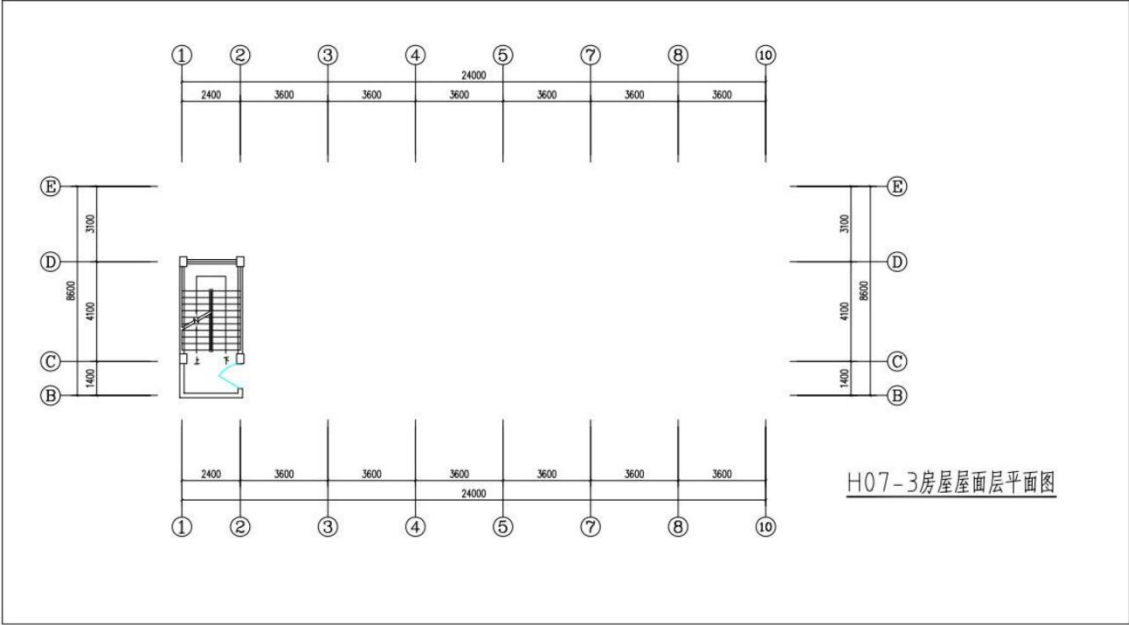
相片 5



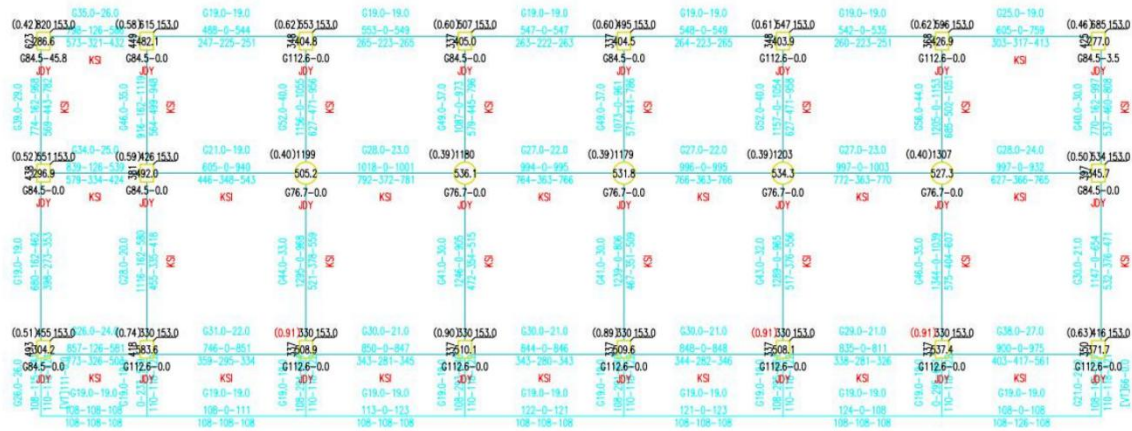
相片 6

附件：平面示意图

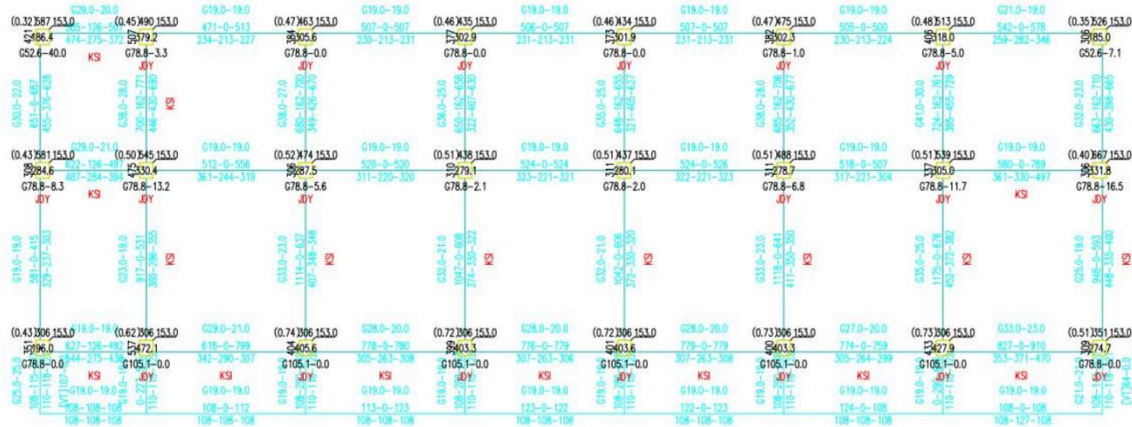




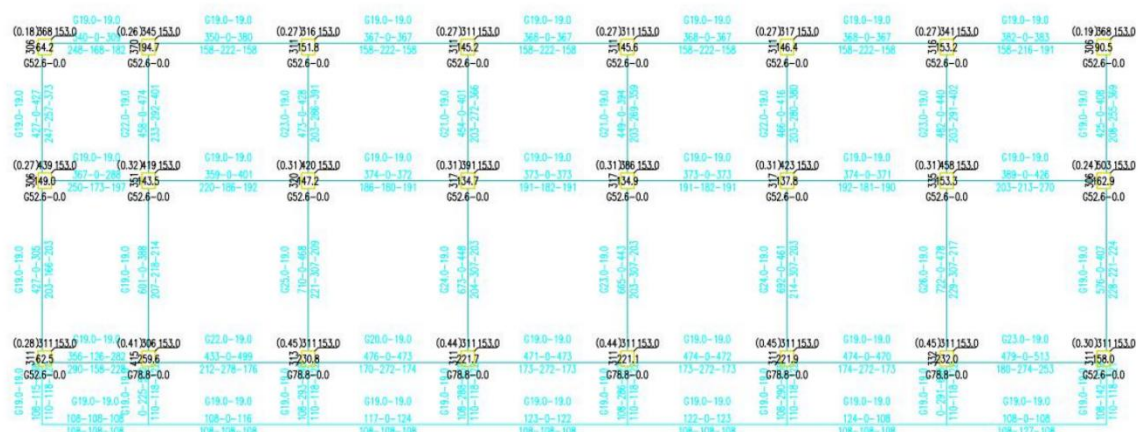
附件：验算应力简图

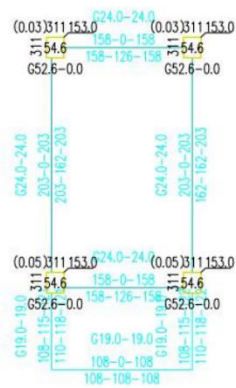


第1层混凝土构件配筋及钢构件应力比, 下翼缘稳定验算应力简图(单位:mm*mm)



第2层混凝土构件配筋及钢构件应力比, 下翼缘稳定验算应力简图(单位:mm*mm)





第 5 层混凝土构件配筋及钢构件应力比、下翼缘稳定验算应力简图(单位: mm*mm)

房屋危险性鉴定报告

南信鉴字【2026】24-2-11号

委托单位	揭阳市榕城区西马街道办事处				
工程名称	揭阳市榕城区西湖片区征收房屋安全质量鉴定项目 【揭阳造船厂厂区】				
片区名称	揭阳市榕城区西马街道造船厂片区		片区地址 揭阳市榕城区西湖西侧		
房屋名称	H07-4-1,H07-4-2 房屋		产权人 揭阳造船厂		
基础形式	浅基础	结构形式	混合结构	屋面形式	钢筋混凝土屋面
建筑年代	不详	总层数	1 层	层高	4.0m
鉴定范围	整栋	鉴定面积	59.49 m ²	用途	工厂配套用房
使用情况	闲置	鉴定日期	2026.8.10 至 2026.9.15	鉴定类别	房屋危险性
主要危险情况综述	1.房屋结构形式为混合结构，竖向承载构件为钢筋混凝土柱和砖墙，横向承载构件为钢筋混凝土梁，屋面为钢筋混凝土屋面。H07-4-2部分为简易结构。 2. H07-4-2简易结构部分墙体倒塌，屋面坍塌。3-4×B轴墙体退缝严重。 3. H07-4-1飘板破损，墙体开裂、退缝，墙面剥落，楼板面层脱落。 4.墙体局部倾斜变形大于0.7%。				
危险构件影响区域(平面图)					
房屋危险性等级评定	根据《危标》(JGJ125-2016)之 6.2.4, $R=59.49\text{ m}^2/59.49\text{ m}^2=100\%$, $R\geq 25\%$ 评定为D级。				
鉴定结论	依据《危险房屋鉴定标准》(JGJ125-2016), 该房屋危险性等级为D级(承重结构已不能满足安全使用要求, 房屋整体处于危险状态, 构成整幢危房)。				
处理建议	该房屋已构成整体危房, 应立即采取措施; 如无修缮价值, 亦可拆除处理。				
附件	房屋现状相片				
揭阳市南信建设工程质量安全评估中心有限公司(专用章) 二〇二六年九月十五日					

附件：H07-4-1、H07-4-2 房屋现状相片



相片 1



相片 2



相片 3



相片 4



相片 5



相片 6



相片 7



相片 8



相片 9



相片 10

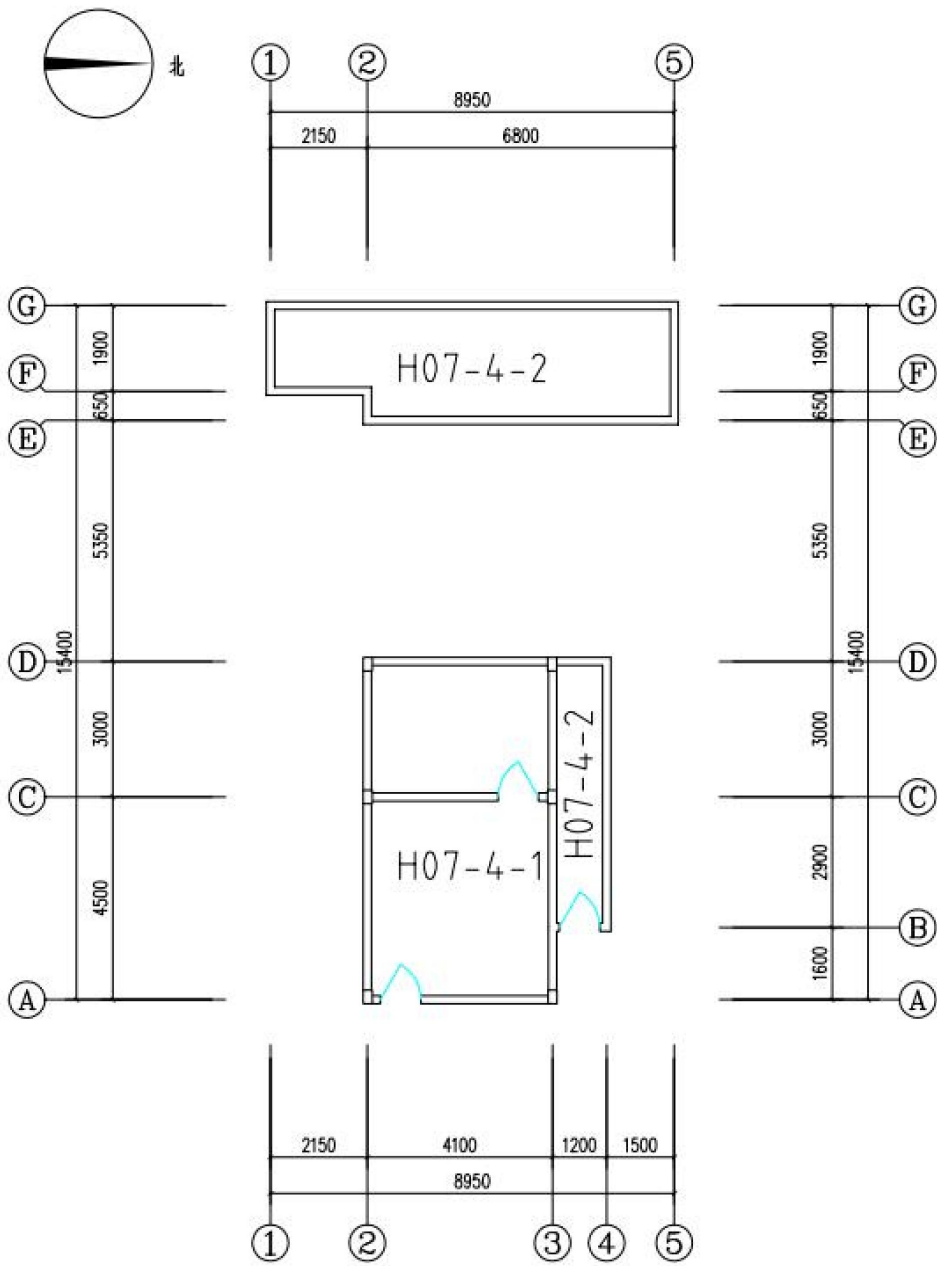


相片 11



相片 12

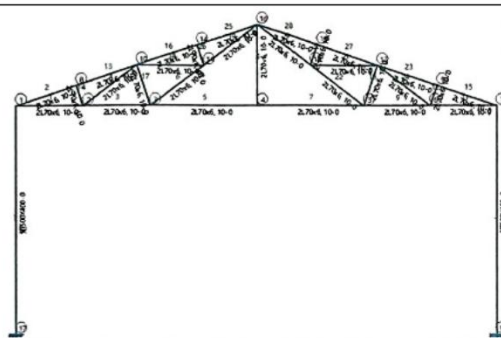
附件：平面示意图



H07-4-1、H07-4-2房屋平面图

房屋危险性鉴定报告

南信鉴字【2026】24-2-12号

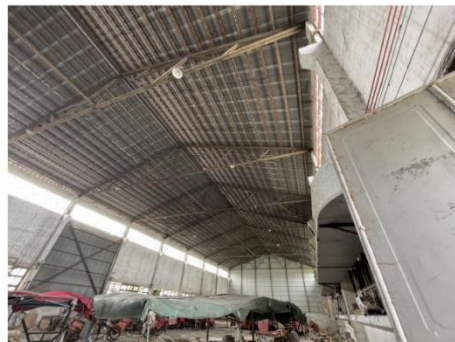
委托单位	揭阳市榕城区西马街道办事处												
工程名称	揭阳市榕城区西湖片区征收房屋安全质量鉴定项目 【揭阳造船厂厂区】												
片区名称	揭阳市榕城区西马街道造船厂片区						片区地址 揭阳市榕城区西湖西侧						
房屋名称	H07-5 房屋（含 H07-5-1）						产权人 揭阳造船厂						
基础形式	浅基础		结构形式		混合结构			屋面形式		彩钢波纹瓦屋面			
建筑年代	不详		总层数		1 层			层高		檐口 10.0m 屋脊 13.6m			
鉴定范围	整栋		鉴定面积		1688.95 m ²			用途		厂房			
使用情况	闲置		鉴定日期		2026.8.10 至 2026.9.15			鉴定类别		房屋危险性			
主要危险情况综述	1.房屋结构形式为混合结构，竖向承载构件为混凝土柱，横向构件为钢桁架，屋面为彩钢波纹瓦屋面。 2.房屋倾斜率3.58%~3.71%，存在整体向南倾斜现象。 3.钢屋架出现不同程度锈蚀；2×A、5×E轴柱爆筋；墙体出现开裂，剥落现象。												
计算简图							验算信息		抗震设防 7 度 (0.15g)		场地土类别 III类		
							钢筋等级		Φ、Φ		钢材 Q235		
							楼屋面恒荷		0.8kN/m ²		屋面活荷 0.5kN/m ²		
							验算结果 钢屋架的承载力与效应比值 (φ _{RS} ≥0.90) 不满足要求。						
房屋危险性等级评定	整体		基础		中柱 边柱		角柱 中梁 边梁		次梁 屋架 板		围护结构	综合比例	等级
	危险构件		0		0 0		0 0 0		0 12 0		0	9%	C级
	构件数量		32		0 25		4 0 0		0 12 0		16		
鉴定结论	依据《危险房屋鉴定标准》(JGJ125-2016)，该房屋危险性等级为C级（部分承重结构不能满足安全使用要求，房屋局部处于危险状态，构成局部危房）。												
处理建议	该房屋部分结构构件超限，已构成局部危房，应立即采取措施；如无修缮价值，亦可拆除处理。												
附件	房屋现状相片、平面图、应力比图												
揭阳市南信建设工程质量安全评估中心有限公司（专用章） 二〇二六年九月十五日													



附件：H07-5 房屋（含 H07-5-1）房屋现状相片



相片 1



相片 2



相片 3



相片 4



相片 5



相片 6

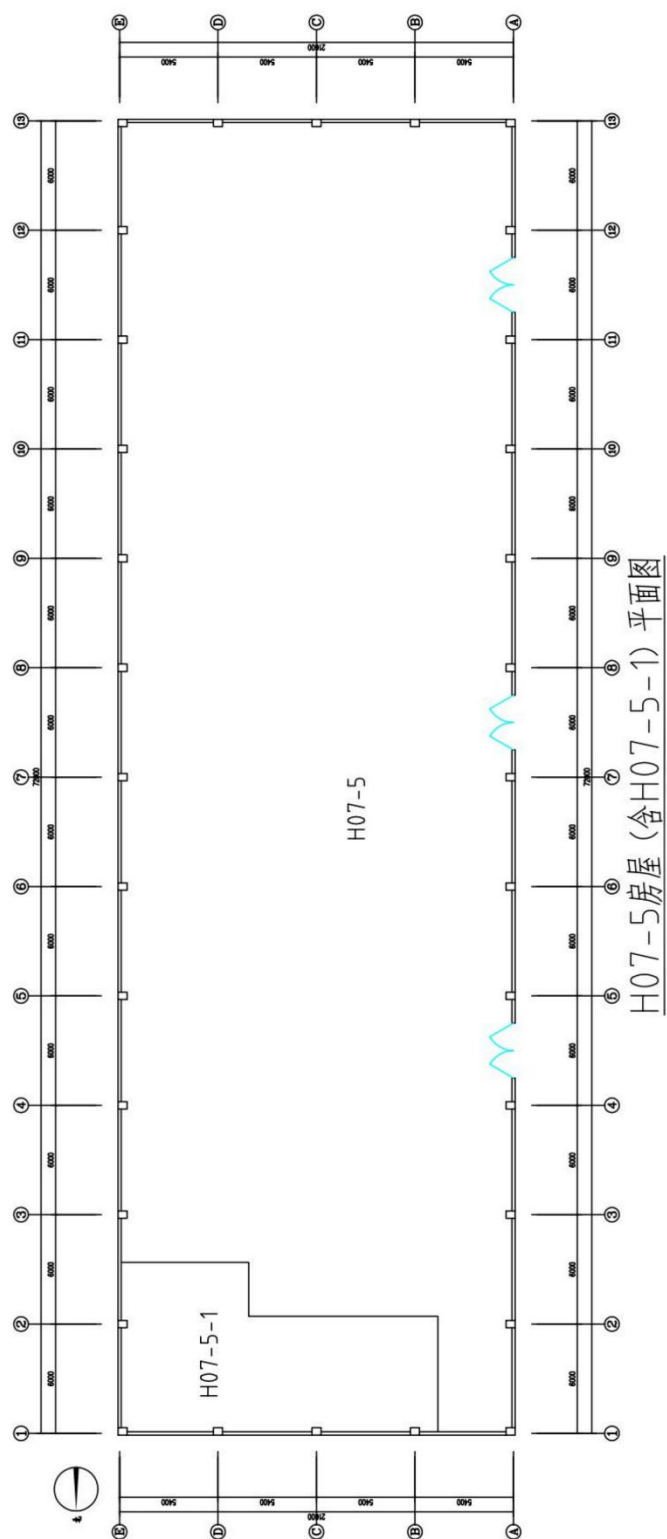


相片 7

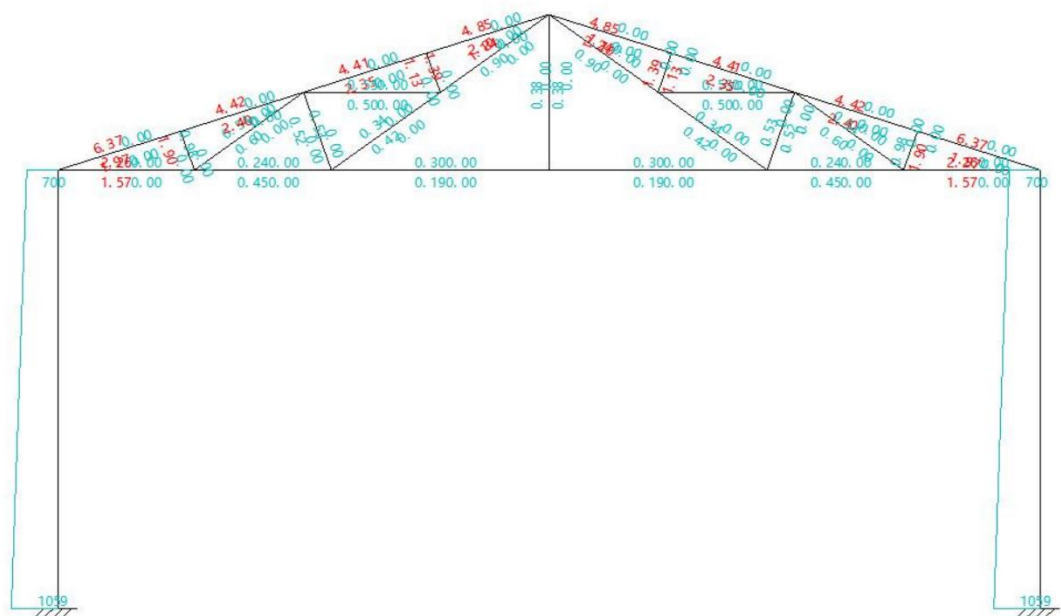


相片 8

附件：平面图



附件：应力比图



评级解释：

《危险房屋鉴定标准》（JGJ 125-2016）中**房屋危险性**鉴定评级

分级标准：

鉴定对象	等级	分级标准
鉴定单元	A	无危险构件，房屋结构能满足安全使用要求。
	B	个别结构构件评定为危险构件，但不影响主体结构安全，基本能满足安全使用要求。
	C	部分承重结构不能满足安全使用要求，房屋局部处于危险状态，构成局部危房。
	D	承重结构已不能满足安全使用要求，房屋整体处于危险状态，构成整幢危房。

6.7 南信鉴字【2026】第 24-3 号

房屋危险性鉴定报告

南信鉴字【2026】第24-3号

委托单位：揭阳市榕城区西马街道办事处

工程名称：揭阳市榕城区西湖片区征收房屋安全质量鉴定项目【揭阳造船厂厂区（H08,H09）】

工程地址：揭阳市榕城区西湖西侧

	姓 名	技术职称	签名
鉴定人员	郑灿荣	工程师	郑灿荣
	陈泽凯	助理工程师	陈泽凯
	黄佳杨	助理工程师	黄佳杨
检测人员	吴业	工程师	吴业
	李钦	助理工程师	李钦
	蔡钊瀚	助理工程师	蔡钊瀚
编写人	陈泽凯	助理工程师	陈泽凯
校对人	郑灿荣	工程师	郑灿荣
审核人	许伟东	高级工程师	许伟东
签发人	郑辉武	高级工程师	郑辉武

揭阳市南信建设工程质量安全评估中心有限公司

二〇二六年九月十一日



声 明

- 1、委托方应当向鉴定机构提供真实、完整、充分的鉴定材料，并对提供鉴定材料的真实性、合法性负责。
- 2、本鉴定报告无鉴定人员、编写人、审核人、签发人签字及未加盖我公司鉴定业务专用章为无效。
- 3、使用本鉴定报告文书应当保持其完整性和严肃性。
- 4、本报告未经同意请勿复印，报告复印未加盖我公司鉴定业务专用章为无效，且不得用于各类广告宣传。
- 5、对本鉴定报告内容有异议时，请委托方在签收鉴定报告之日起 15 日内以书面形式向我公司提出。
- 6、本鉴定报告不作为房屋建筑权属及建筑面积确认依据。

目 录

一、概述.....	4
二、鉴定目的和依据.....	4
三、检测鉴定仪器和工具.....	5
四、鉴定结论.....	5
评级解释：	10

附件：揭阳市南信建设工程质量安全评估中心有限公司相关证书复印件

一、概述

根据委托方提供信息，揭阳市榕城区西湖片区征收房屋安全质量鉴定项目【揭阳造船厂厂区（H08、H09）】的房屋，共 2 个建筑单体，建筑年代不详，结构形式为混合结构等，上部竖向承重结构主要采用夯三合土墙、砖墙等，横向结构主要为木檩条等，屋面有石棉瓦屋面等，房屋建筑用途为工业配套用房等，揭阳市榕城区西湖片区征收房屋安全质量鉴定项目【揭阳造船厂厂区（H08、H09）】的鉴定建筑面积为 51.46 m²。

二、鉴定目的和依据

2.1 鉴定目的

为了解揭阳市榕城区西湖片区征收房屋安全质量鉴定项目【揭阳造船厂厂区（H08、H09）】的房屋安全情况，揭阳市榕城区西马街道办事处委托我公司进行房屋危险性鉴定，并出具成果报告，作为后续工作决策的技术依据。

2.2 鉴定依据

- 2.2.1 《危险房屋鉴定标准》（JGJ 125—2016）
- 2.2.2 《工业建筑可靠性鉴定标准》GB50144-2019
- 2.2.3 《房屋裂缝检测与处理技术规程》CEGS 293：2011
- 2.2.4 《农村住房安全性鉴定技术导则》建村函（2019）200 号
- 2.2.5 《建筑变形测量规范》（JGJ8-2016）
- 2.2.6 《城市危险房屋管理规定》（建设部 2004 年第 129 号令）

三、检测鉴定仪器和工具

- 3.1 DJD2M-1L 经纬仪；
- 3.2 数码相机；
- 3.3 手持激光测距仪；
- 3.4 卷尺及其他相关仪器。

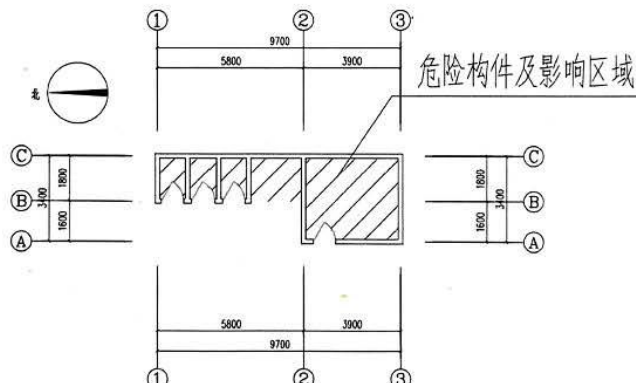
四、鉴定结论

经现场检测勘查，根据《危险房屋鉴定标准》（JGJ 125—2016）规范要求，对揭阳市榕城区西湖片区征收房屋安全质量鉴定项目【揭阳造船厂厂区（H08、H09）】的房屋进行评定，本鉴定报告共 2 份，其中房屋危险性等级为 D 级共 2 份，各房屋鉴定结论如下表所示：

序号	房屋名称	产权人	结构形式	建筑层数	面积（m ² ）	鉴定级别	报告编号
1	H08	詹洁容	混合结构	1	23.7	D 级	【2026】第 24-3-1 号
2	H09	詹洁容	混合结构	1	27.76	D 级	【2026】第 24-3-2 号
鉴定面积（合计）					51.46 m ²		

房屋危险性鉴定报告

南信鉴字【2026】24-3-1号

委托单位	揭阳市榕城区西马街道办事处				
工程名称	揭阳市榕城区西湖片区征收房屋安全质量鉴定项目 【揭阳造船厂厂区(H08,H09)】				
片区名称	揭阳市榕城区西马街道造船厂片区		片区地址	揭阳市榕城区西湖西侧	
房屋名称	H08 房屋		产权人	詹洁容	
基础形式	浅基础	结构形式	混合结构	屋面形式	石棉瓦屋面
建筑年代	不详	总层数	1 层	层高	2.35~2.9m
鉴定范围	整栋	鉴定面积	23.7 m ²	用途	工业配套用房
使用情况	闲置	鉴定日期	2026.9.13 至 2026.9.15	鉴定类别	房屋危险性
主要危险情况综述	1.房屋结构形式为混合结构，竖向承载构件为砖墙，横向构件为木檩条，屋面为石棉瓦屋面。 2.房屋结构构造、构件间连接不当。 3.墙体风化、剥落。木檩支撑处开裂。门角斜裂。				
危险构件影响区域(平面图)					
房屋危险性等级评定	根据《危标》(JGJ125-2016) 之6.2.4, $R=23.7\text{ m}^2/23.7\text{ m}^2=100\%$, $R\geq 25\%$ 评定为D级。				
鉴定结论	依据《危险房屋鉴定标准》(JGJ125-2016), 该房屋危险性等级为D级(承重结构已不能满足安全使用要求, 房屋整体处于危险状态, 构成整幢危房)。				
处理建议	该房屋已构成整体危房, 应立即采取措施; 如无修缮价值, 亦可拆除处理。				
附件	房屋现状相片				
揭阳市南信建设工程质量安全评估有限公司(公章)					



附件：H08 房屋房屋现状相片



相片 1



相片 2



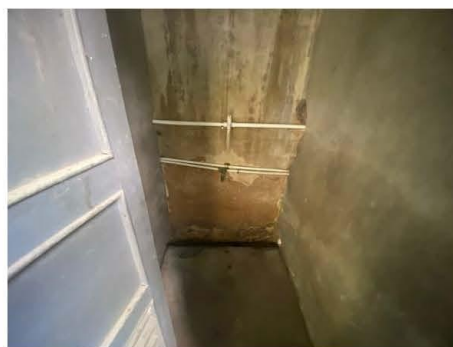
相片 3



相片 4



相片 5



相片 6



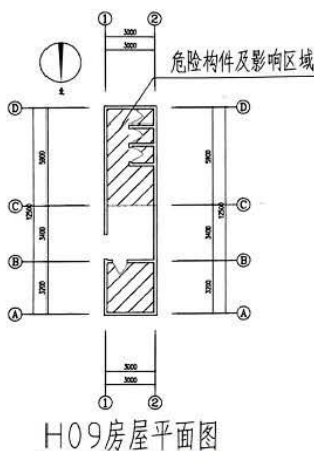
相片 7



相片 8

房屋危险性鉴定报告

南信鉴字【2026】24-3-2号

委托单位	揭阳市榕城区西马街道办事处				
工程名称	揭阳市榕城区西湖片区征收房屋安全质量鉴定项目 【揭阳造船厂厂区(H08、H09)】				
片区名称	揭阳市榕城区西马街道造船厂片区		片区地址	揭阳市榕城区西湖西侧	
房屋名称	H09 房屋		产权人	詹洁容	
基础形式	浅基础	结构形式	混合结构	屋面形式	石棉瓦屋面
建筑年代	不详	总层数	1 层	层高	2.15~2.95m
鉴定范围	整栋	鉴定面积	27.76 m ²	用途	工业配套用房
使用情况	闲置	鉴定日期	2026.9.13 至 2026.9.15	鉴定类别	房屋危险性
主要危险情况综述	1.房屋结构形式为混合结构，竖向承载构件为砖墙，横向构件为木檩条，屋面为石棉瓦屋面。 2.房屋结构构造、构件间连接不当。 3.墙体剥落。				
危险构件影响区域(平面图)					
房屋危险性等级评定	根据《危标》(JGJ125-2016)之6.2.4, $R=27.76\text{ m}^2/27.76\text{ m}^2=100\%$, $R\geq 25\%$ 评定为D级。				
鉴定结论	依据《危险房屋鉴定标准》(JGJ125-2016), 该房屋危险性等级为D级(承重结构已不能满足安全使用要求, 房屋整体处于危险状态, 构成整幢危房)。				
处理建议	该房屋已构成整体危房, 应立即采取措施; 如无修缮价值, 亦可拆除处理。				
附件	房屋现状相片				
揭阳市南信建设工程质量安全评估中心有限公司(专用章) 二〇二六年九月十六日					

附件：H09 房屋房屋现状相片



相片 1



相片 2



相片 3



相片 4



相片 5



相片 6



相片 7



相片 8

评级解释:

《危险房屋鉴定标准》（JGJ 125-2016）中房屋危险性鉴定评级

分级标准:

鉴定对象	等级	分级标准
鉴定单元	A	无危险构件，房屋结构能满足安全使用要求。
	B	个别结构构件评定为危险构件，但不影响主体结构安全，基本能满足安全使用要求。
	C	部分承重结构不能满足安全使用要求，房屋局部处于危险状态，构成局部危房。
	D	承重结构已不能满足安全使用要求，房屋整体处于危险状态，构成整幢危房。

房屋危险性鉴定报告

南信鉴字【2026】第 24-4 号

委托单位：揭阳市榕城区西马街道办事处

工程名称：揭阳市榕城区西湖片区征收房屋安全质量鉴定项目【揭阳造船厂厂区（X-07-2）】

工程地址：揭阳市榕城区西湖西侧

	姓 名	技术职称	签名
鉴定 人员	郑灿荣	工程师	郑灿荣
	陈泽凯	助理工程师	陈泽凯
	黄佳杨	助理工程师	黄佳杨
检测 人员	吴业	工程师	吴业
	李钦	助理工程师	李钦
	蔡钊瀚	助理工程师	蔡钊瀚
编写人	陈泽凯	助理工程师	陈泽凯
校对入	郑灿荣	工程师	郑灿荣
审核人	许伟东	高级工程师	许伟东
签发人	郑辉武	高级工程师	郑辉武

揭阳市南信建设工程质量安全评估中心有限公司

二〇二六年九月廿七日



声 明

- 1、委托方应当向鉴定机构提供真实、完整、充分的鉴定材料，并对提供鉴定材料的真实性、合法性负责。
- 2、本鉴定报告无鉴定人员、编写人、审核人、签发人签字及未加盖我公司鉴定业务专用章为无效。
- 3、使用本鉴定报告文书应当保持其完整性和严肃性。
- 4、本报告未经同意请勿复印，报告复印未加盖我公司鉴定业务专用章为无效，且不得用于各类广告宣传。
- 5、对本鉴定报告内容有异议时，请委托方在签收鉴定报告之日起 15 日内以书面形式向我公司提出。
- 6、本鉴定报告不作为房屋建筑权属及建筑面积确认依据。

目 录

一、概述.....	4
二、鉴定目的和依据.....	4
三、检测鉴定仪器和工具.....	5
四、鉴定结论.....	5
评级解释：	9

附件：揭阳市南信建设工程质量安全评估中心有限公司相关证书复印件

一、概述

根据委托方提供信息，揭阳市榕城区西湖片区征收房屋安全质量鉴定项目【揭阳造船厂厂区（X-07-2）】的房屋，共 1 个建筑单体，建筑年代不详，结构形式为框架结构等，上部竖向承重结构主要采用混凝土柱、砖墙等，横向结构主要为混凝土梁、板等，屋面有钢筋混凝土平屋面等，房屋建筑用途为厂房、配套用房等，揭阳市榕城区西湖片区征收房屋安全质量鉴定项目【揭阳造船厂厂区（X-07-2）】的鉴定建筑面积为 17.68 m²。

二、鉴定目的和依据

2.1 鉴定目的

为了解揭阳市榕城区西湖片区征收房屋安全质量鉴定项目【揭阳造船厂厂区（X-07-2）】的房屋安全情况，揭阳市榕城区西马街道办事处委托我公司进行房屋危险性鉴定，并出具成果报告，作为后续工作决策的技术依据。

2.2 鉴定依据

- 2.2.1 《危险房屋鉴定标准》（JGJ 125—2016）
- 2.2.2 《工业建筑可靠性鉴定标准》GB50144-2019
- 2.2.3 《房屋裂缝检测与处理技术规程》CEGS 293: 2011
- 2.2.4 《农村住房安全性鉴定技术导则》建村函〔2019〕200 号
- 2.2.5 《建筑变形测量规范》（JGJ8-2016）
- 2.2.6 《城市危险房屋管理规定》（建设部 2004 年第 129 号令）

三、检测鉴定仪器和工具

- 3.1 DJD2M-1L 经纬仪；
- 3.2 数码相机；
- 3.3 手持激光测距仪；
- 3.4 卷尺及其他相关仪器。

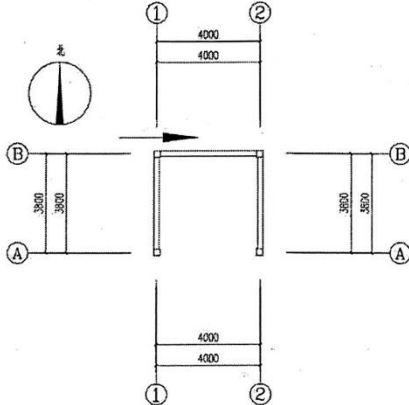
四、鉴定结论

经现场检测勘查，根据《危险房屋鉴定标准》（JGJ 125—2016）规范要求，对揭阳市榕城区西湖片区征收房屋安全质量鉴定项目【揭阳造船厂厂区（X-07-2）】的房屋进行评定，本鉴定报告共 1 份，其中房屋危险性等级为 C 级共 1 份，各房屋鉴定结论如下表所示：

房屋名称	产权人	结构形式	建筑层数	面积（m ² ）	鉴定级别	报告编号
X-07-2	詹洁容	框架结构	1	17.68	C 级	【2026】 第 24-4 号
鉴定面积（合计）				17.68 m ²		

房屋危险性鉴定报告

南信鉴字【2026】24-4 号

委托单位	揭阳市榕城区西马街道办事处												
工程名称	揭阳市榕城区西湖片区征收房屋安全质量鉴定项目 【揭阳造船厂厂区（X-07-2）】												
片区名称	揭阳市榕城区西马街道造船厂片区						片区地址	揭阳市榕城区西湖西侧					
房屋名称	X-07-2 房屋						产权人	詹洁容					
基础形式	浅基础		结构形式	框架结构		屋面形式	钢筋混凝土平屋面						
建筑年代	不详		总层数	1 层		层高	4.0m						
鉴定范围	整栋		鉴定面积	17.69 m²		用途	工业配套用房						
使用情况	闲置		鉴定日期	2026.9.17		鉴定类别	房屋危险性						
主要危险情况综述	1. 房屋结构形式为框架结构，竖向承载构件为钢筋混凝土柱，横向构件为钢筋混凝土梁板，钢筋混凝土平屋面。 2. 2×A 轴柱因受压产生竖向裂缝，保护层剥落，主筋外露锈蚀。1-2×B 轴墙体退缝。												
危险构件影响区域（平面图）							倾斜观测	测点	偏向	倾斜率	是否为危险状态		
								1×B	偏东	0.66%	否		
房屋危险性等级评定	整体结构评定		基础	中柱	边柱	角柱	中梁	边梁	次梁	板	围护结构	综合比例	等级评定
		危险构件	0	0	0	1	0	0	0	0	0	5.17%	C级
		构件数量	4	0	0	4	0	4	3	2	3		
鉴定结论	依据《危险房屋鉴定标准》（JGJ125-2016），该房屋危险性等级为C级（部分承重结构不能满足安全使用要求，房屋局部处于危险状态，构成局部危房）。												
处理建议	该房屋已构成局部危房，应立即采取措施；如无修缮价值，亦可拆除处理。												
附件	房屋现状相片、平面图												
揭阳市南信建设工程质量安全评估中心有限公司（专用章） 二〇二六年九月十七日 鉴定报告专用章													

附件：X-07-2 房屋现状相片



相片 1



相片 2

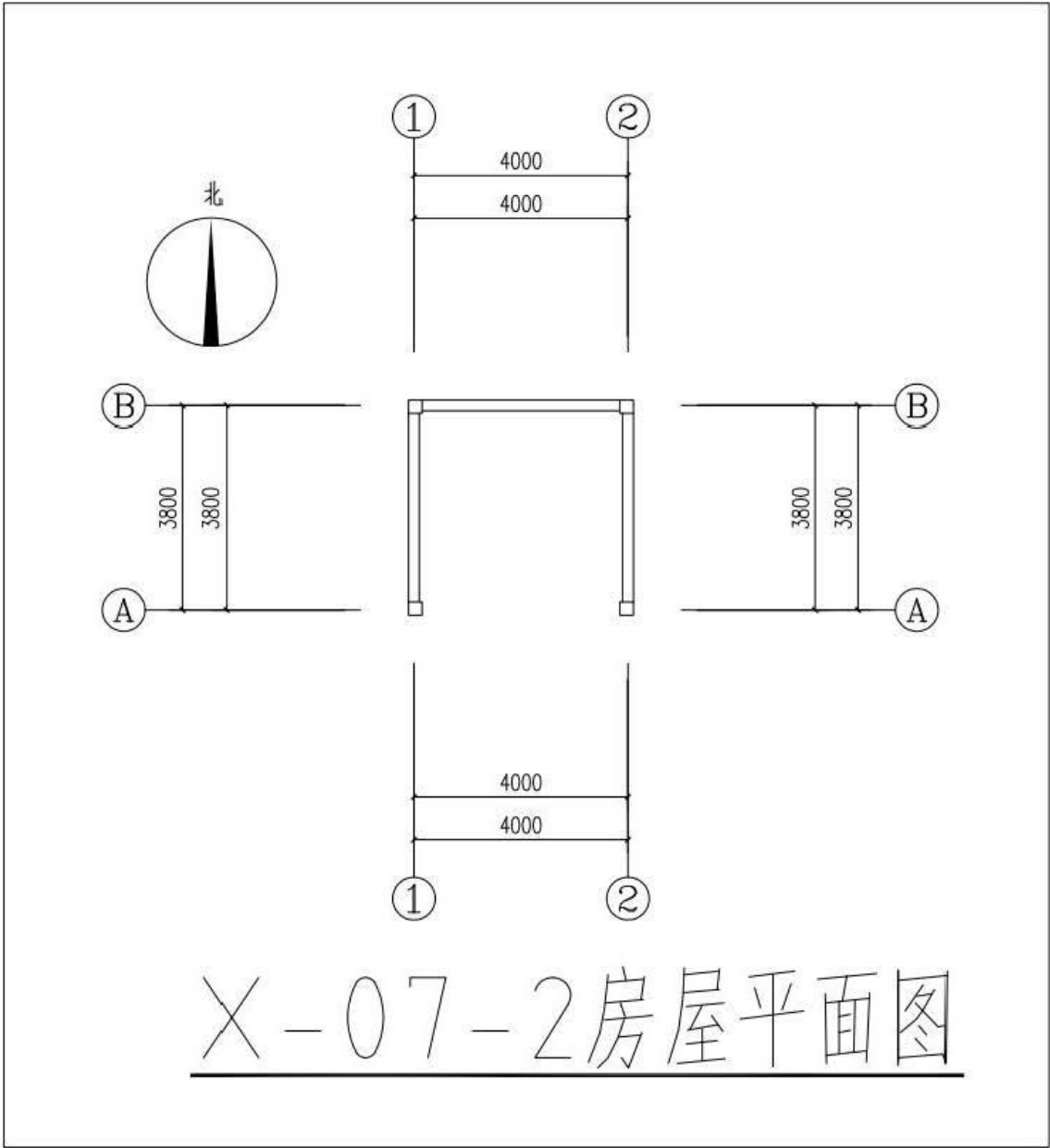


相片 3



相片 4

附件：平面图



评级解释：

《危险房屋鉴定标准》（JGJ 125-2016）中房屋危险性鉴定评级

分级标准：

鉴定对象	等级	分级标准
鉴定单元	A	无危险构件，房屋结构能满足安全使用要求。
	B	个别结构构件评定为危险构件，但不影响主体结构安全，基本能满足安全使用要求。
	C	部分承重结构不能满足安全使用要求，房屋局部处于危险状态，构成局部危房。
	D	承重结构已不能满足安全使用要求，房屋整体处于危险状态，构成整幢危房。