

常州市清潭中学南校区

房屋拆除项目咨询报告书

常拆协咨(2017)第01号

常州市房地产开发企业协会房屋拆迁专业委员会

二〇一七年五月二日

目 录

一、致委托方函

二、正文

三、附件

1、现场照片

2、房屋拆除工程清单

3、房屋拆除工程施工平面图

4、管线图（未能提供）

5、房屋拆除工程施工委托合同（样本）

6、房屋拆除工程安全生产、文明施工责任承诺书（样本）

7、工程竣工验收单（样本）

致委托方函

常州市清潭中学：

我公司接受委托，本着独立、客观、公正、科学的原则，对常州市清潭中学南校区待拆除房屋的拆除特点及注意事项提出了技术指导意见。

技术人员查阅了委托人提供的有关资料，对待拆房屋进行了实地勘查，并与校方交换了意见。在此基础上，根据各级文件规定，并结合房屋拆除经验提出相关技术指导意见。



常州市房地产开发企业协会房屋拆迁专业委员会

二〇一七年五月二日

常州市清潭中学南校区 房屋拆除项目咨询报告

正文

一、委托方

常州市清潭中学

二、咨询对象

本次咨询的对象为清潭中学南校区的部分待拆房屋。本次拆除房屋总建筑面积 11336.53 平方米，其中框架结构 4022 平方米，砖混结构 7314.53 平方米。

本报告不对咨询对象的法律权属所作任何形式的保证。

三、咨询时点

本项目咨询时点由委托方确定为 2017 年 5 月 2 日。

四、报告依据

1. 《建设工程安全生产管理条例》
2. 《江苏省房屋建筑和市政基础设施拆除开挖安全管理办法》;
3. 《进一步加强城市房屋拆除施工管理的若干规定》
4. 《常州市房屋拆除施工扬尘控制实施细则》
5. 委托方提供的有关资料;

6. 技术人员实地勘察、市场调查获得的资料。

7. 周边地块拆房市场行情。

8. 拆除房屋现状、交通情况及自然地理条件。

五、房屋拆除工程概况：

教学楼、行政楼、实验室、体育馆、食堂、临街商铺及棚类辅房等，操场西南角的在用箱式变压器不在拆除范围内，拟拆建筑除食堂为框架结构、体育馆为单层大跨度薄腹梁排架加砖墙体外，教学楼等其他均为砖混结构。按校方书面施工要求，未明确标明校内地下有无水、汽、电管线，商铺与外部的链接电线，待施工单位现场踏勘时在再作交底。

工程特点：拟拆房屋体量相对较大，高度高，框架结构食堂拆除难度较大，东侧建筑离小区道路较近，地下隐蔽建筑及管线未书面交底。施工场地能满足施工要求。交通运输车辆通道建议设在长江路操场。

工程难点：

1) 拟拆施工场地三面均为住宅小区，施工中产生的噪音扬尘会给附近居民带来不便，给施工造成不利影响。

2) 校区围墙外小区通道人流车流量较大，且紧挨围墙外侧有绿化水杉，内侧离拆除建筑很近，搭设围护脚手有难度。

六、房屋拆除施工前期工作

依据建设单位要求，拆除工程一次性发包。通过现场踏勘拆除建筑的地理位置、施工环境、周边相邻建筑以及建设单位对施工现场管理要求，就拆除施工主要的安全技术、文明作业归纳以下意见：

1、为使本拆除工程达到安全、快速、圆满完成，建设单位与施工单位按要求组成现场施工指挥部，全面负责拆除工程的指挥和协调工作，并配置专业技术人员、安全管理员等参与配合工程施工。做好施工现场的各项

管理工作。

2、施工单位项目经理、安全员、技术员对现场房屋结构、四周环境、地下地上管道管线详细察勘，根据拟拆建筑物及附属设施的特点，精心编制施工组织设计，选择拆除施工方式，编制施工方案时重点解决施工难点，尤其危及安全的要十分慎重，采取必须的安全措施，确保施工安全、文明、快速的顺利进行。

3、组织全体施工人员认真学习有关拆房工程的规定，进行技术安全交底，切实提高全体施工人员的安全施工意识。

4、按拟定的施工方案落实各项安全技术措施。协同甲方一起做好影响本次工程的各种管线（水、电、气）及的切断移位工作。对仍须保留使用的水、电管线，不得有任何损伤。

5、搞好施工现场的安全文明布置，设置警示牌，派警戒人员维护整个场内外施工现场。

七、房屋拆除施工安全及相应措施：

1、按建设单位分期拆除施工的要求来拟定施工顺序和区域，有序的实施工划块施工，杜绝交叉混乱的现象。

2、拆除作业现场施工区域实行全封闭管理。

3、拆除食堂必须重点考虑与东侧围墙的实际距离，拆除施工时可采取骑围墙搭设脚手围护，外加竹排密目网，考虑到东侧二三层有挑出结构部分，且为框架结构，人工降层难度较大，建议选用长臂剪刀机拆除该建筑较为合理。

4、向南两栋砖混教学楼拆除时，同样在围墙边搭设脚手围护，外加竹排密目网，并建议东侧部分采取人工降层的施工措施，并必须选用长臂镐投机在恰当位置逐间逐层施工，避免墙体向外倾倒。

5、商铺北侧的一栋三层建筑，因二三层东侧有阳台挑出，且在围墙的上方，需先用人工拆除，施工前围外侧搭设双排脚手，外加竹排密目网。

6、拆除临街商铺时，靠道路一侧需搭设全封闭高度不低于 2.2 米的彩钢围护，并挂安全警示牌。

7、建议拆除作业现场必须实行封闭管理，杜绝闲人进入。拆除区域确保被拆物周围 15 米安全距离内无人员滞留。靠东侧围墙施工时，派员定点定岗监护。

8、建设单位与施工单位应提前与当地社区和居民做好协调联系工作，取得他们的配合。

八、房屋拆除施工技术、文明作业措施要求

1、施工单位要针对现场拆除施工诸多不利因素，依据安全操作规程及相关管理规定，结合实际情况对拆除流程、拆除方式、选用机械、安全管理、文明施工措施等每个细节认真做好施工方案，落实项目经理责任制和各级安全责任制。

2、施工道路由甲乙双方根据现场情况商定，建设单位要积极创造条件，与有可能影响的周边的单位做好协商工作，以保证工程机械的正常进出。

3、拆除作业时须洒水降尘，建设单位无法提供降尘水源时，拆除施工单位需自行解决。

4、建筑物拆除至该建筑物的自然地坪，并保证建筑物拆除后场地平整。

5、地上建筑物垃圾全部外运后，须把场地平整到原始地坪标高。

6、施工中涉及的隐蔽工程及清理建筑物的地基时，应通知建设单位现场经办人签证认可后方能予以施工。凡是未获得签证认可的，建设单位均不予承认。

7、拆除过程中保留学校四周原有围墙和围墙上安防设施完整（包括依托围墙搭建的房屋）。

8、不得损坏与拆除不在本次招标范围内的相关设施、设备和树木（包括但不限于市政、供电、给排水等设施设备），不予拆除的箱式变压器应搭设竹排防护架保护，如有损坏由施工方承担相应的赔偿责任。

九、施工工期及甲乙双方协商约定要求

1、工程项目一次性发包，工期以学校发出书面进场通知之日起 45 天内竣工。建设单位可与施工单位科学合理商定。

2、施工现场的建筑垃圾运输应符合相关规定，建设单位协助施工单位办理建筑垃圾运输手续，运输车辆符合城管规定。清运建筑垃圾的作业时间应遵守有关规定，做到夜间不施工，不污染道路，减少对周围环境的噪音影响。相关费用由施工方自行承担。

3、拆除施工中采取必要的相关安全防护措施，费用均由施工方承担。如对相邻周边的居民房屋、管线设施等设施造成损坏，由施工方承担相应的赔偿责任。

4、拆除施工中如发生安全生产责任事故，其责任和相关费用均由责任方承担。

5、施工单位配合建设单位做好与派出所、交警、城管、社区等部门协调工作，办好相应手续，确保文明施工、安全施工。

7、施工期间双方指派专人在现场负责本工程项目的有关安全、防火、防尘、防污染、治安等工作。

8、除约定外，其他相关施工机械由施工方按照房屋结构、安全、工期要求等自行确定。

十、特别事项说明

1. 被拆除房屋面积为委托方提供的“资产处置清单”所载，请报告使用者予以关注；

2. 咨询基准日后至提交评估咨询报告期间委托方未提供可能对咨询结论产生重大影响的事项。

3. 咨询基准日一个月后，如需使用本报告，应根据实际情况对本次估价结果进行修正，或重新出具咨询报告。

十一、咨询报告使用限制说明

1. 咨询报告只能用于咨询报告载明的评估目的和用途；

2. 咨询报告只能由咨询报告载明的咨询报告使用者使用；

3. 咨询报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或披露于公开媒体，需咨询机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

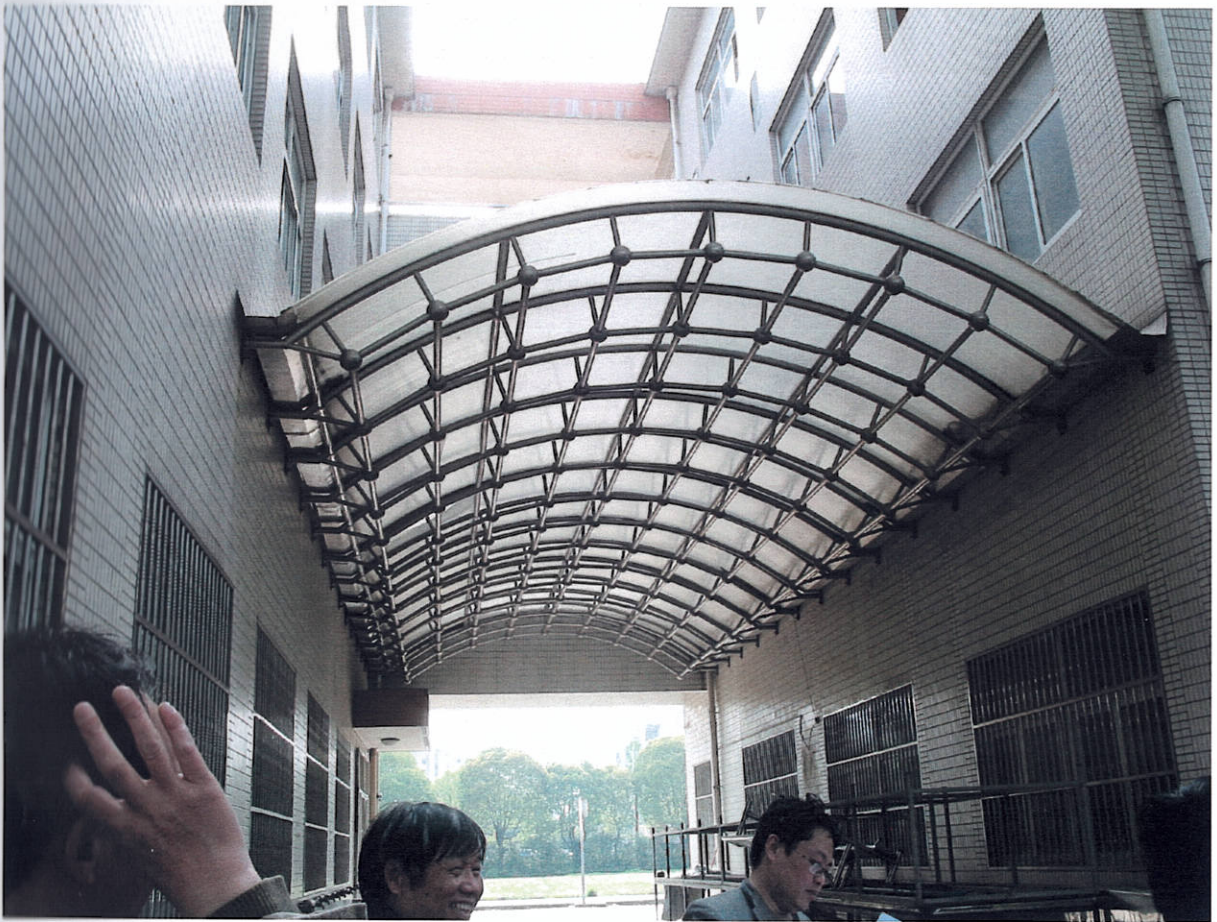
十二、咨询报告提出日期

本咨询报告的报告日为 2017 年 5 月 2 日。

附件：

现场照片













常州市市级行政事业单位资产处置清单

(该表必须与“常州市市级行政事业单位国有资产处置审批表”配套使用, 单独使用无效。)

单位名称: **常州市教育局**

序号	资产名称	规格型号	数量	购置年月	已使用年限	建筑面积 (平方米)	账面价值 (元)	内部使用 部门	资产状态			实物现状		
									在用	闲置	在建	可用	损坏	灭失
1	学校大门	无	1	95.05	20		163789.62	总务处		√			√	
2	道路	无	1	83.05	32		11380.00	总务处		√			√	
3	篮球场	无	1	89.12	26		353858.43	总务处		√			√	
4	足球场	无	1	89.12	26		100.00	总务处		√			√	
5	水泥乒乓台	无	1	89.12	26		6000.00	总务处		√			√	
6	旗杆	无	1	95.09	20		12000.00	总务处		√			√	
7	电话线路	无	1	99.01	16		5000.00	总务处		√			√	
8	教学楼阳台栏栅	无	1	88.08	27		1000.00	总务处		√			√	
9	教学楼	砖混	1	83.05	32	3349.64	1377219.96	总务处		√			√	
10	实验楼楼梯铁栅门	无	1	88.09	27		1000.00	总务处		√			√	
11	造型葡萄架	无	1	96.04	19		28800.00	总务处		√			√	
12	电热开水箱柜	无	1	98.12	17		500.00	总务处		√			√	
13	教工车棚	无	1	98.12	17		32353.50	总务处		√			√	
14	办公楼	砖混	1	83.05	32	1046	737229.51	总务处		√			√	
15	阶梯楼	砖混	1	83.05	32	890.04	320000.00	总务处		√			√	
16	实验楼	砖混	1	83.05	32	1408.85	430400.00	总务处		√			√	
17	传达室	砖混	1	83.05	32	42.84	9100.00	总务处		√			√	
18	健身房	混凝	1	97.01	18	456	673709.37	总务处		√			√	
合计			18				4163440.39							

资产负责人签字: **刁利**

财务负责人签字: **吴苗升**

单位负责人签字: **孙国平**

清潭中学

球 3.73

竖 4

3.52

3.62

竖 6

3.60

3.60

3.53

4.16

4.08

4.16

3.76

4.15

3.64

3.70

3.65

3.70

3.80

3.6

3.50

3.52

城市房屋拆除工程 施工委托合同

项目名称:

项目地点:

合同编号:

委托方:

承接方:

签定日期:

城市房屋拆除工程施工委托合同

委托方(甲方): _____

承接方(乙方): _____

依照国务院《建设工程安全生产管理条例》、《建筑拆除工程安全技术规范》、《江苏省城市房屋建筑拆除工程施工安全管理规定》及相关法律、法规,遵守平等、自愿、公平和诚信的原则,双方就本房屋拆除工程施工事项协商一致,订立本合同。

一、工程概况

工程名称: _____

工程地点: _____

工程形式: _____

工程面积: _____

工程内容: _____

二、合同工期

开工日期: _____; 竣工日期: _____;

合同工期总日历天数: _____ 天

三、合同价款

工程预算总价款: (大写) _____ 元。

(1+3=工程预算总价款)

其中:

1、甲方应按每平方米 _____ 元价格计算付给乙方, 合计金额(大写) _____ 元(小写) _____ 元。

2 乙方应按每平方米_____元价格计算付给甲方(或中标价款), 合计金额(大写)_____元(小写)_____元, 回收旧料归_____方所有。

3、回收旧料预算总价: (大写)_____元(小写)_____元。

四、付款方式 _____。

五、双方责任

1、甲方与乙方签订本合同后, 同时签订安全生产协议书, 明确双方安全责任。

2、甲方应当在开工前监督施工单位购买施工相关保险。

3、甲方应向乙方提供本工程拟拆房屋的相关图纸和资料, 涉及区域内的地上、地下管线设施及隐蔽建筑物的相关资料。

甲方提供乙方相关图纸资料_____份。

4、乙方必须遵守国家法律、法规、规范, 持有省级以上建设行政主管部门核发的拆除工程专业承包企业资质证书和安全生产许可证, 依法拆除房屋, 严禁转包房屋拆除工程。

5、乙方施工时必须按 JGJ147 2004《建筑拆除工程安全技术规范》制订房屋拆除施工方案和安全技术、文明施工保障措施。

6、施工现场必须设置封闭的硬质围护围拦和相应安全设施, 封闭围护高度不低于 2.2 米, 实施封闭施工作业。封闭围护围拦由_____方负责实施, 费用由_____方承担; 施工脚手架围护由_____方负责实施, 费用由_____方承担; 高压防电架由_____方负责实施, 费用由_____方承担; 双方监督实施。

7、甲、乙双方必须自觉接受城管、安监等有关部门的管理。

8、乙方在施工中必须确保周围道路畅通、水电不断、排水不堵、无堆积垃圾、周围环境设施完好，不得明显影响未拆除居民的正常生活和工作，并必须对拆除工程施工现场环境、市容卫生负责。

9、_____方必须及时清运施工现场建筑垃圾，费用由_____方承担。运输过程中必须采取有效措施，防止抛、洒、滴、漏、污染道路及城市环境。

10、乙方因故不得按期开工或终止施工时，应及时向甲方报告情况，若不能履行合同，无正当理由超过规定拆除期限或擅自延长拆除期限的，按合同约定依法承担违约责任。

11、甲乙双方严格执行《建设工程安全生产管理条例》、《建筑拆除工程安全技术规范》、《江苏省城市房屋建筑拆除工程施工安全管理规定》及相关法律、法规。

12、乙方项目部严格按照施工方案组织施工，不得随意改变，如因特殊情况确需变更的，须办理变更的相关手续。

13、乙方项目经理和技术员、安全员施工中必须在岗指挥，乙方应对拆除施工安全生产事故和违规违章情况负责。

14、施工中发生重大伤亡事故，甲乙双方必须及时报告有关部门，不得拖延、隐瞒不报。

15、甲乙双方须贯彻落实《常州市市区建设工地文明施工长效管理措施》，甲方应负责检查督促拆除施工安全、文明生产措施落实情况，发现问题及时协调纠正处理。甲方长效管理责任人_____，联系电话_____。

六、违约责任： _____

_____。

七、解决争议的方式： _____
_____。

八、其他约定事项： _____

_____。

九、本合同经双方签字盖章后生效。本合同一式五份，甲乙双方各执二份，公共交易平台备案一份。

委托方(盖章)：

承接方(盖章)：

法定代表人(签字)：

法定代表人(签字)：

签订合同代表(签字)：

签订合同代表(签字)：

年 月 日

年 月 日

的相关手续。

4、拆除工程的施工中严格执行市房屋拆除施工管理要求细则，有效落实安全警示、围护、防尘、防噪、机械作业、垃圾清运等安全文明施工措施，不违章指挥，不违章作业，接受拆除管理部门与安监部门的监督与管理。

5、确保拆除工程项目负责人员和作业人员参加安全、文明施工培训学习，做到持证上岗。开工前和施工过程中，必须对施工人员进行安全教育和安全技术交底，并有书面记录。

6、发生拆除伤亡事故和其它事故时，应立即向有关部门上报，并迅速组织力量采取抢救措施，并配合相关部门按“四不放过”原则处理事故。

7、不得有以拆逼迁行为。

拆除工程责任承诺单位签章：

建设单位（章）：

委托单位（章）：
（拆迁单位）

施工单位（章）：

负责人签字：

负责人签字：

负责人签字：

项目组责任人签字：

项目负责人签字：

联系电话：

联系电话：

联系电话：

年 月 日

房屋拆除工程竣工验收报告

建设单位			
施工单位			
工 程 概 况	工程名称		
	拆除面积		
	工程地点		
	开竣工时间	开工时间:	竣工时间:
验 收 情 况	垃圾清运情况		
	场地平整情况		
	其他		
建设单位验收意见: 拆半留半立面修复情况: 签章: 验收人: 年 月 日		施工单位验收意见: 签章: 验收人: 年 月 日	
喜询公司验收意见: 验收人(签字): 年 月 日		公共交易平台意见: 验收人(签字): 年 月 日	