

常州市翠竹中学

房屋拆除项目咨询报告书

常拆协咨(2017)第02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、拆除难点照片

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

常州市翠竹中学：

我公司接受委托，本着独立、客观、公正、科学的原则，对常州市翠竹中学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

常州市翠竹中学 房屋拆除项目咨询报告 正文

一、委托方

常州市翠竹中学

二、咨询对象

本次咨询的对象为翠竹中学待拆房屋。本次拆除房屋总面积 10754.59 平方米，其中排架结构 642.42 平方米，砖混结构 8524.09 平方米，走廊 857.08 平方米，车棚 731 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：

本次学校拆迁项目分两部分实施，为部分建筑物部分构筑物。通过现场踏勘该拆除工程的地理位置、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。

六、房屋拆除施工安全及相应措施：

1. 拟拆除建筑物范围：

一部分：（1）5 号教学楼后的水泥停车场边线的东西向延长线为界，向北的围墙内建筑物和地面设施。包括：花房、食堂、艺体楼、体育馆及相关地基、地基沉台；（2）西辅房车棚（不含辅房）；（3）拆迁范围内所有的硬化地坪、操场塑胶跑道及护栏、花台、司令台；（4）上述范围内影响后期建设的不可探明物。

二部分：1 号~5 号教学楼及广场、车棚。

2. 拆除作业现场实行全封闭管理。

3. 关于拟拆建筑物：

现场东侧围墙与居民建筑物间必须设置封闭的硬质围护围栏和相应的安全警示设施等安全和防尘设施，确保不影响围墙、周边居民交通、建筑物安全，最大限度的减少环境污染。拆除范围中，3 号~5 号教学楼东侧与居民毗邻，需设置封闭的硬质围护围栏、安全警示设施等安全和防尘设施，确保不影响围墙、周边居民交通、建筑物安全，最大限度的减少环境污染。

以上两部分拆除过程中，承接方应听从建设单位安排拆除顺序，建设单位也应配合承接方，提前与当地社区和居民做好协调联系工作。

4. 对上述采取必要的相关安全防护措施费用均由承接方承担。具体要求如下：

1) 行政楼（1号楼）西边大车棚的应先行拆除，以确保施工机械及垃圾清运车有足够宽的通道进出。

2) 采取符合安全文明规范的多种施工方式施工，如：人工降尘等有效安全措施；在围墙附近安装防护栏，防尘网等特别安全措施，设置相应的安全警示设施。

3) 必须保证学校其余建筑物、设备及周边居民建筑物完整（包括依托围墙搭建的房屋），如有安全事故或建筑物及设备损坏，所有责任均由承接方承担。

5. 拆除时，必须采用长臂镐头机。艺美楼和体育馆拆除应考虑建筑物的结构和高度，建议使用长臂剪刀机，按由上到下逐间逐层规范拆除施工，严禁机械整体推到。

6. 承接方进场施工时，要全面摸清地下水、电管线（以学校档案室图纸和学校要求为准）。对仍须保留使用的水、电管线，不得有任何损伤。如果损伤，必须由施工承接方按照标准恢复原状，相关费用由施工承接方承担。如造成人身伤害，责任和费用均由承接方承担。

7. 建（构）筑物拆除至建（构）筑物的地基（包括未探明的石块及其他影响后期施工的不明物），拆除前应通知学校现场经办人签证验收，地基沉台要挖出并外运，并保证拆除建（构）筑物后土地平整，费用由承接方承担。

七、房屋拆除施工技术、文明作业措施要求

1. 鉴于施工现场道路、场地狭小，周边环境复杂，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、安全生产、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. 施工进出道路由甲乙双方根据现场情况商定，施工单位按照要求操作（见“三 3”）。建设单位要积极配合，与有可能影响的周边的单位和居民做好协商工作。

3. 地基沉台要挖出打碎（不得大于 $10 \times 10\text{cm}$ ）并回填至要求地坪的标高，并保证建（构）筑物拆除后土地平整。

4. 所有建筑垃圾全部外运后，须把场地平整到自然地坪标高。

5. 不得损坏与拆除不在本次交易范围内的相关设施、设备和树木（包括但不限于市政、供电、给排水等设施设备），如有损坏由承接方承担相应的赔偿责任。

八、承接方施工工期及施工现场管理要求

1. 工期：以学校发出书面进场通知之日起 ⁴⁵~~60~~ 天内竣工。

2. 拆除作业时的洒水降尘必须是边拆除、边洒水。

3. 施工现场的建筑垃圾运输应符合相关规定，建筑垃圾运输车辆应采取封闭措施，现场出入口地面实行硬化处理，出入现场时应有专人指挥。运输车辆要采用封闭式运输车，若有建筑垃圾掉落，学校附近的道路残渣由承接方每日负责清理。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，减少对周围环境的噪音影响。相关费用由承接方自行承担。

4. 拆除高处房屋的垃圾，应采用封闭式垃圾通道或装袋运输，不得抛

掷。禁止在现场焚烧垃圾。

5. 承接方负责协调城管、交警、社区等部门，确定垃圾运输通道，处理好周边关系，办好相应手续，确保文明施工、安全施工。

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

九、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、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；

十一、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：

艺美楼临边





体育馆及临边:





体育馆与教学楼之间：



行政楼



教学楼临边







常州市市级行政事业单位资产处置清单

(常州市市级行政事业单位国有资产处置申请表"配套使用, 单独使用无效。)

单位名称(公章):

常州行政事业

序号	资产名称	规格型号	数量	购置年月	已用年限	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	行政楼	砖混	1	1997.6	20年	1957.21	978605	总务处		✓			✓	
2	实验楼	砖混	1	1997.6	20年	2158.5	1079250	总务处		✓			✓	
3	艺体楼	砖混	1	1997.6	20年	855.48	560340	总务处		✓			✓	
4	花房	砖混	1	1997.6	20年	68.14	61546	总务处		✓			✓	
5	教学楼(一)	砖混	1	1997.6	20年	886.29	443145	总务处		✓			✓	
6	教学楼(二)	砖混	1	1997.6	20年	886.29	443145	总务处		✓			✓	
7	教学楼(三)	砖混	1	1997.6	20年	886.29	443145	总务处		✓			✓	
8	食堂	砖混	1	1997.6	20年	446.89	353861	总务处		✓			✓	
9	连接走廊	砖混	1	1997.6	20年	857.08	428540	总务处		✓			✓	
10	体育馆	砖混	1	1997.6	20年	642.42	827787	总务处		✓			✓	
11	田径场	砖混	1	1997.6	20年		185900	总务处		✓			✓	
12	食堂工作棚	砖混	1	1997.6	20年	315	22675	总务处		✓			✓	
13	大车棚	砖混	1	1997.6	20年	276	69042	总务处		✓			✓	
15	简易司令台	砖混	1	1997.6	20年	40	67399	总务处		✓			✓	
17	葡萄紫藤架	砖混	1	1997.6	20年		1890	总务处		✓			✓	
合计1		0	15				5966270							

资产负责人签字:

李峰

财务负责人签字:

周贵兴

单位负责人签字:



单位名称 (公章)

序号	资产名称	规格型号	数量	购置年月	已用年限	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	东车棚	砖混	1	1997.6	20年	213	39405	总务处		√			√	
2	西、南车棚	砖混	1	1997.6	20年	242	69394	总务处		√			√	
3	道路	砖混	1	1997.6	20年		286580	总务处		√			√	
4	园内道路	砖混	1	1997.6	20年		93069	总务处		√			√	
5	食堂简易办公室	砖混	1	2010.6	7年	24	295318	总务处		√			√	
8	水泥高压电线杆		2	1997.6	20年			总务处		√			√	
9	旗杆		1	1997.6	20年			总务处		√			√	
10	操场围栏	150米	1	1997.6	20年			总务处		√			√	
11	.			.				.						.
12														
13														
14														
15														
16														
17														
18														
合计2			9				783766							
共计			31				6795847							

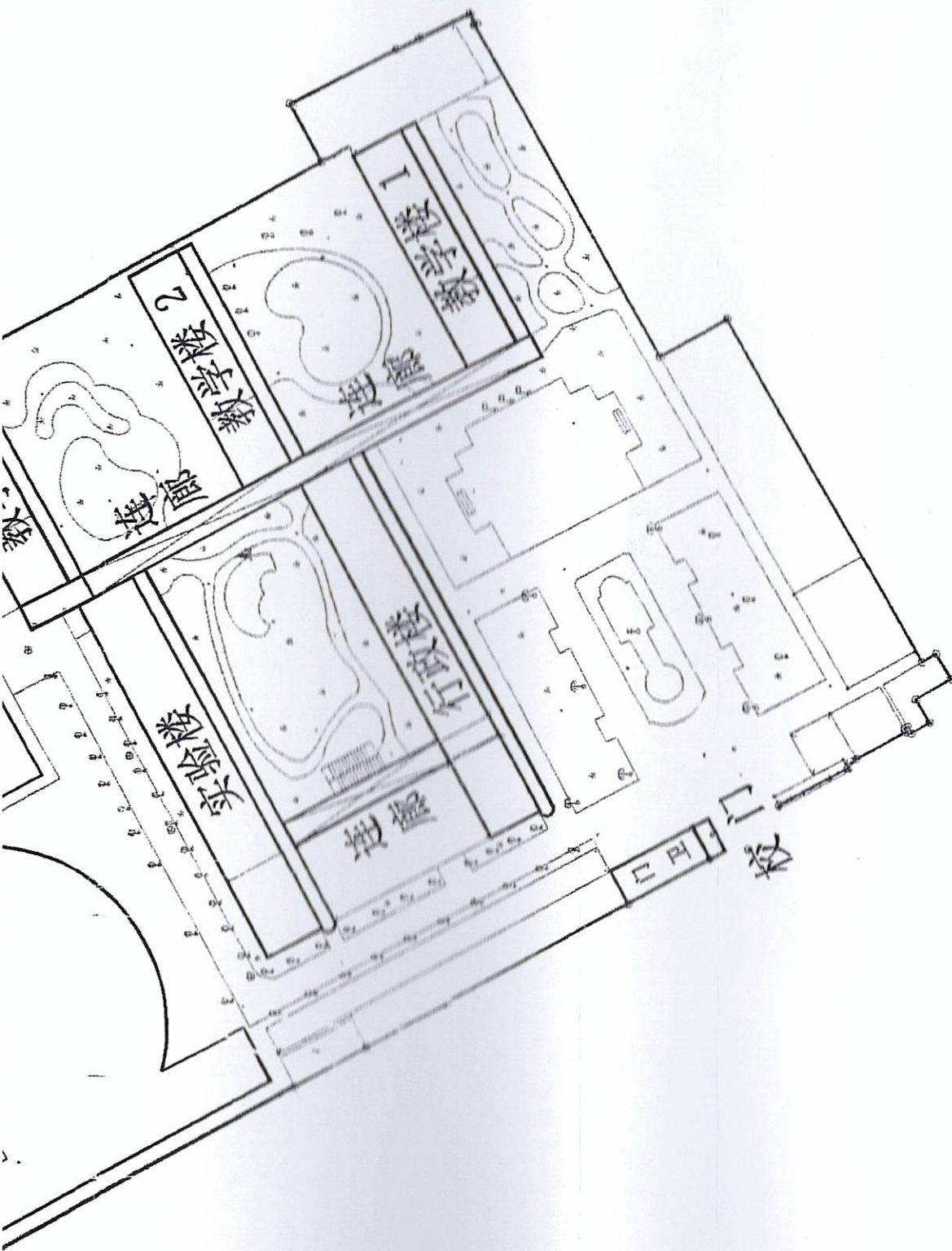
资产负责人签字: 李峰

财务负责人签字:

周贵兴

单位负责人签字:





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	
咨询公司验收意见: 验收人(签字): 年 月 日		公共交易平台意见: 验收人(签字): 年 月 日	