

江苏省常州体育运动学校（常州市延陵中学）

房屋拆除项目咨询报告书

常拆协咨(2017)第 06 号

常州市诚建拆迁咨询有限公司

二〇一七年九月五日

目 录

一、致委托方函

二、正文

三、附件

1、拆除现场照片

2、房屋拆除工程清单

3、房屋拆除工程施工平面图（红线图）

4、管线图

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

江苏省常州体育运动学校：

我公司接受委托，本着独立、客观、公正、科学的原则，对常州市市北实验初中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。

常州市诚建拆迁咨询有限公司

二〇一七年九月五日



江苏省常州体育运动学校（常州市延陵中学） 房屋拆除项目咨询报告 正 文

一、委托方

江苏省常州体育运动学校

二、咨询对象

本次咨询的对象为江苏省常州体育运动学校待拆房屋。本次拆除房屋总面积 6807 平方米，其中砖混结构 5272 平方米，其中框架结构 1535 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 9 月 5 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：

该项目拆除的建筑位于体校校区内，分布在校区的东北角，三栋建筑为东西走向，南北向并立。北、东两侧紧挨学校围墙，东围墙外侧与奥体名都国际大酒店之间有内部车道相隔，北侧围墙外是龙锦路。拟拆建筑有食堂、2 栋学生公寓及辅房。食堂为 2 层框架与东部连接四层砖混的混合结构建筑，2 栋学生公寓为四层砖混结构，公寓楼西山墙建有六层塔楼。施工区域道路下有地下水、汽、电管线走向，周边围墙完好、南北两端绿化密集，机械行驶道路确定，施工洒水降尘水源等情况，待施工单位现场踏勘时建设单位需作书面交底。

六、房屋拆除工程特点：

该拆除项目拟拆房屋施工点集中，房与房间距小，公寓房塔楼高度高，机械运行唯一施工道路狭窄，路况不适应大型车辆行驶，且绿化密度大，对保护道路和绿化树木有一定难度，建筑垃圾运输量大等。

七、房屋拆除工程难点：

1) 拟拆学生公寓东山墙离围墙及外侧道路间距小，食堂东部分四层砖混建筑超出围墙，一般镐头机无法满足施工要求，人工降层施工危险性大。内侧围墙离拆除建筑很近，搭设围护脚手有难度。

2) 食堂东山墙施工很难控制房屋的挑檐和墙体向外侧道路倾倒的可能，产生的噪音扬尘也会给酒店带来不便，给施工造成不利影响。

3)、由于道路下各种管线埋设较浅，有必要采取措施加以保护。

4)、拟拆建筑周边绿化树木较密，如不迁移会给施工带来不便或造成

树木损伤。

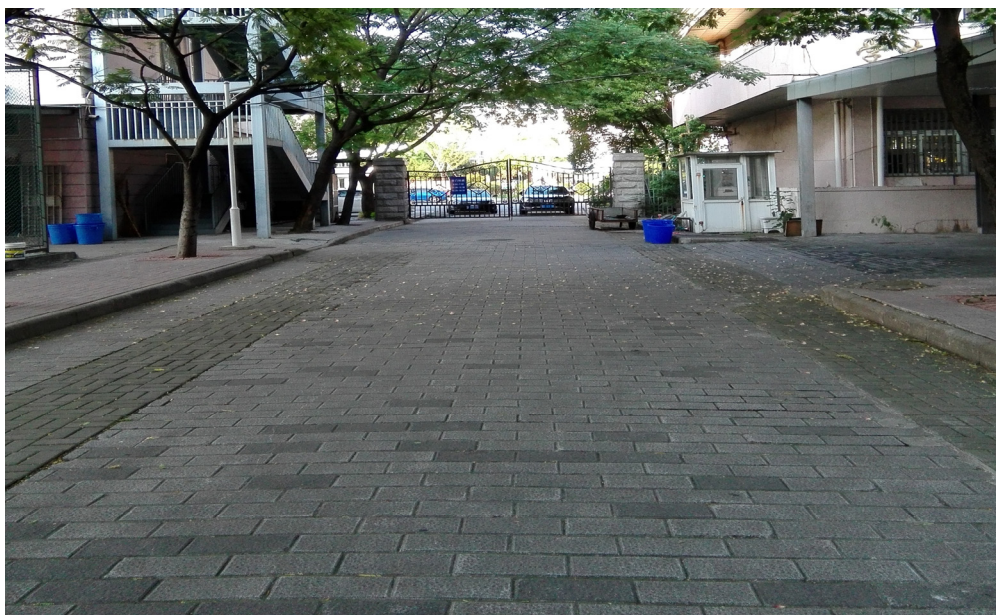
5)、目前指定建筑垃圾外运道路不适应大型车辆行驶。

特例：

1. 食堂东部分建筑超出围墙



2. 地下管线埋设较浅 路况不适应大型车辆行驶



3. 学生公寓东山墙离围墙很近



4. 绿化密度大



八、施工前期工作：

依据建设单位要求，拆除工程一次性发包。通过现场踏勘拟拆建筑结构、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文明、快速圆满完成，建设单位与施工单位按要求组成现场施工项目部，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高度、施工道路、相邻环境、绿化分布、地下地上管道管线等全面详细察勘，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，选择科学合理的拆除施工方式和适用机械，编制施工方案时重点解决施工难点，危及安全生产的要突出重点，施工方案慎重编制，采取切实可行的安全措施，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施工的相关规范规定，进行技术安全交底，切实提高全体施工人员的工意识。

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，制定保护措施，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，派专门人员现场警戒。

九、房屋拆除施工安全及相应措施：

1、按建设单位拆除施工工期要求，认真拟定施工顺序和区域，有序的实施划块施工，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。东侧围墙外的道路，在施

工时要用硬质围栏在南北两端临时封堵，内侧道路在南端封堵，杜绝车辆人员进入。

内侧道路封堵南端



外侧道路封堵两端



3、根据三栋建筑东侧与围墙的实际间距，结合建筑的结构、高度、塔楼的拆除，以及食堂北端离围墙树木很近的实际情况，建议选择长臂剪刀机作为拆除施工的主要施工机械，有施工过程中相对控制定向好，震动小的特点。

4、拆除食堂必须重点考虑东侧房屋骑围墙的实际状况，拆除施工时墙内外加强监护，建筑垃圾尽量倒向内侧，防止垃圾倾倒在道路。

5、拆除塔楼时，选择好施工机械的停机位置，规范拆除方式，严禁掏挖的违章方式，施工安全措施必须落实到位，在施工方案中重点列出。

塔楼拆除防倾倒



6、施工机械行驶路线中尽量避开地下管线埋设段，避不了的，要采取保护措施，如铺设厚钢板加以保护。

7、施工场地入口处应采取地面硬化处理，建议铺设厚钢板以防止重型机械及渣土车出入时压垮路面。

8、拆除区域确保被拆物周围 15 米安全距内无人员滞留。内侧道路西侧、靠东侧围墙施工时，派员定点定岗监护、杜绝闲人进入

十、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、运输机械行驶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，机械进退场和建筑垃圾运输通道，以车辆方便进出安全行驶为原则，对有可能影响的周边的单位做好协商工作。

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，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。

5、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。

6、不得损坏与拆除不在本次招标范围相关设施、设备和树木（包括但不限于市政、供电、给排水等设施设备），如有损坏由施工方承担相应的赔偿责任。

十一、承接方施工工期及施工现场管理要求

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 25 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，运输车辆符合城管规定。建设单位协助施工单位办理建筑垃圾运输手续，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安全防护措施，费用均由施工方承担。对相邻周边的房屋管线设施等设施，如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事故，其责任和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、安全施工。

6、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。

7、施工单位要确保工棚生活区的文明卫生，安全用电，遵守甲方规定，杜绝违法违规现象。

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。

十二、特别事项说明

1. 被拆除房屋面积为委托方提供的“拆除工程量清单”所载，请报告使用者予以关注；

2. 咨询基准日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。

十三、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；

十四、咨询报告提出日期

本咨询报告的报告日为 2017 年 9 月 5 日。

附件：

拆除现场照片：

1. 食堂南端



2. 食堂北端 临龙锦路



3. 学生公寓楼南端



4. 学生公寓楼北端



本表须与《市级、县级、企事业单位消防处(室)值班记录表》配套使用,单独使用无效。

资产负责人签字: 李维吉 2017.8.24

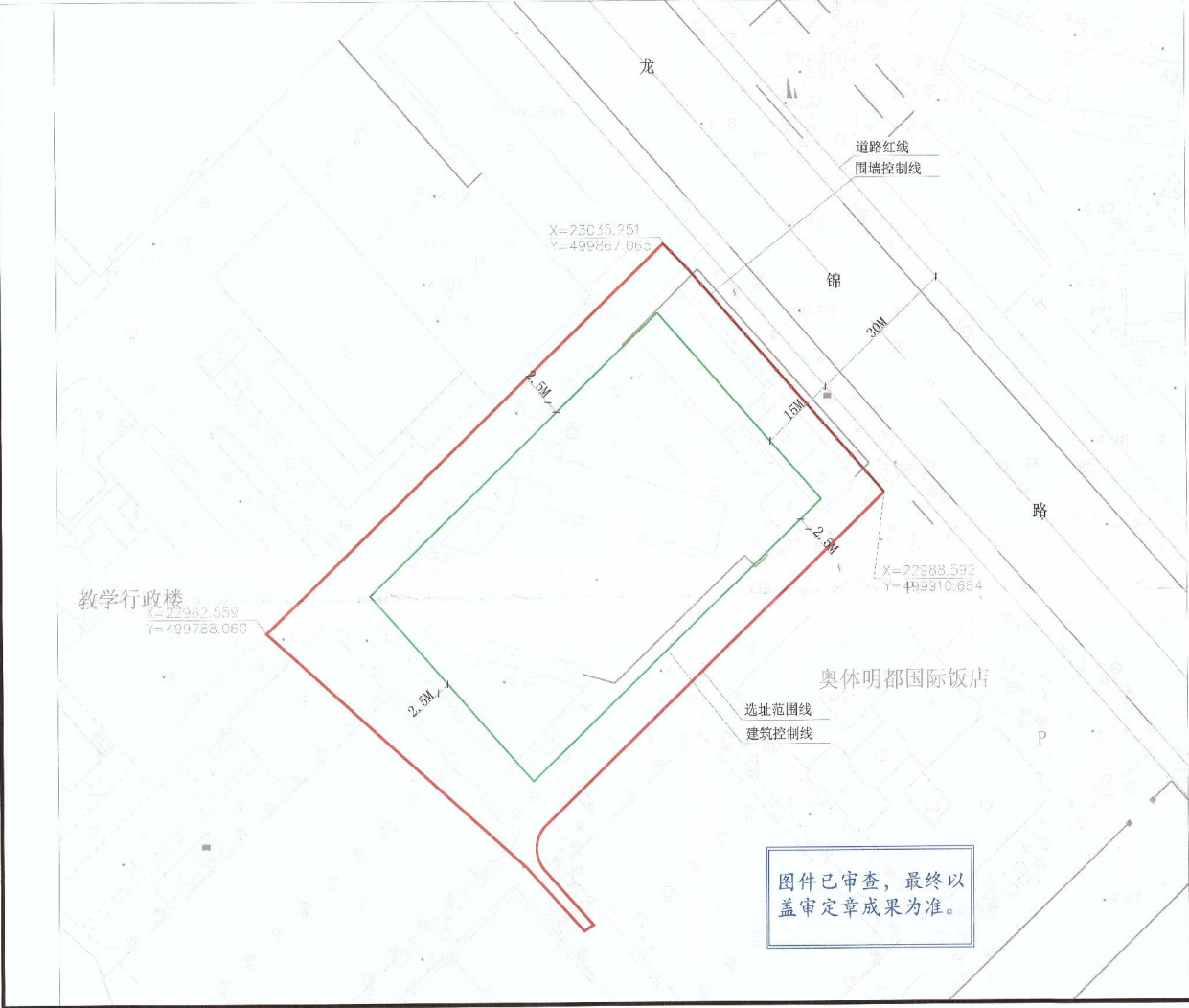
财务负责人签字:

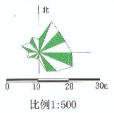
同月 2017.8.2

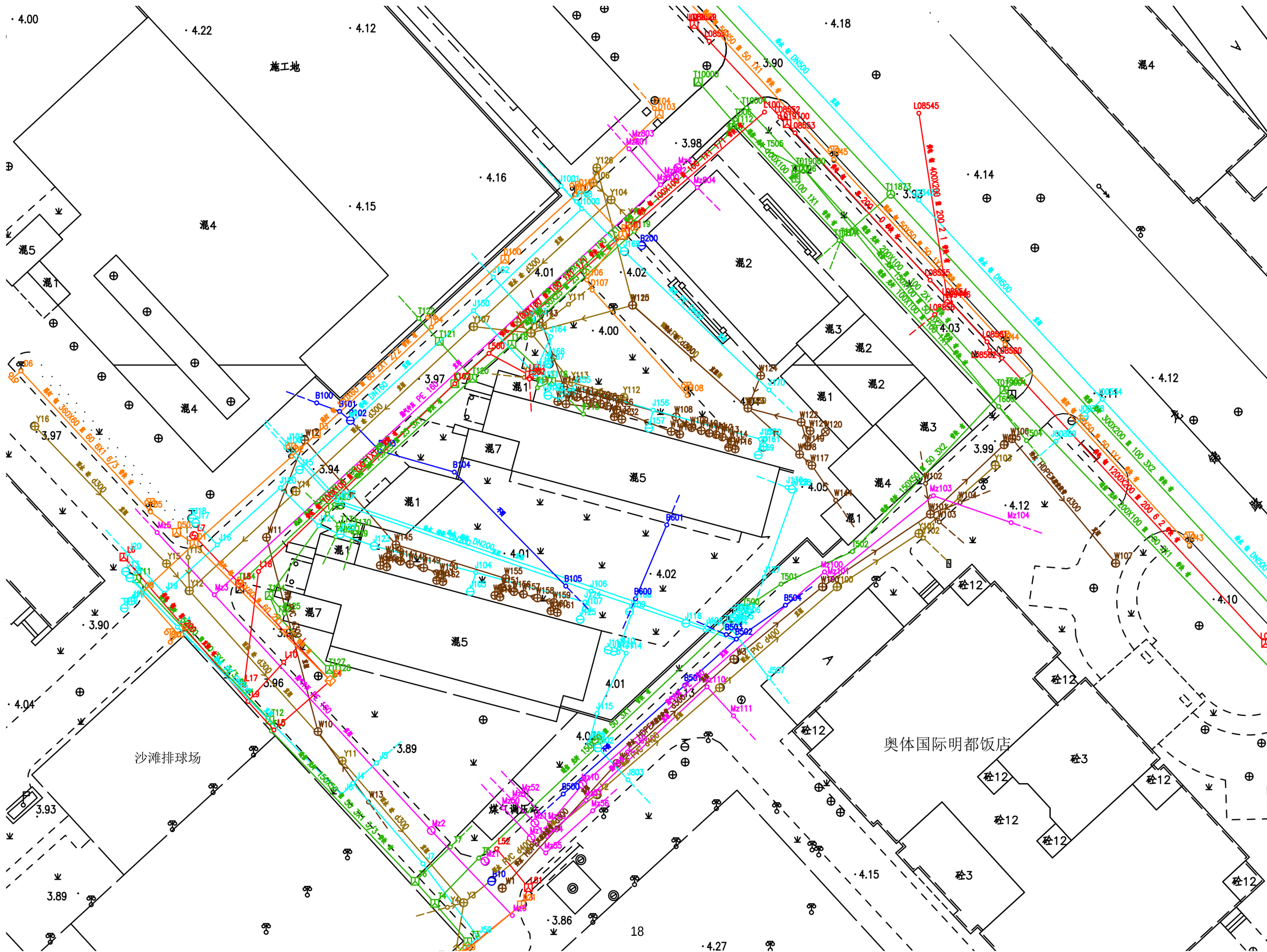
单位负责人签字:

2017. 8. 21

选址位置图（选字第320400201640015号附图）



 	
规划要求	
地块概况	建设单位 常州市体育局
	项目名称 常州市延陵中学校舍安全提升工程项目
	选址意见书编号 选字第320400201640015号
	地块四至 龙锦路以南、奥体明都国际饭店以西
	地块编号 GX080902-01
	用地面积 6695平方米
规划控制指标要求	用地性质 体育用地（A4）
	用地兼容性 —
	容积率 ≤3.0
	建筑密度 ≤35%（学校内整体考虑）
	绿地率 ≥30%（学校内整体考虑）
	建筑高度 ≤50米
交通组织要求	建筑退让 详见图例并满足相关规范、规定的要求。
	建筑间距 符合相关规范，并满足常州市相关规定的要求。
	室外地坪标高 满足防洪要求并与周边地块衔接，计算容积率的室外地坪基准标高为4.30米（黄海高程）。
	机动车出入口设置 可沿龙锦路设置。
	停车位 小汽车不小于3.0车位/100名学生，自行车不小于60.0车位/100名学生。（学校内整体考虑）
	其他 地块内应实现道路环通，并处理好交通组织，避免相互干扰。
公共服务设施配置要求	人防设施 需符合相关规定。
	燃气调压站(室) 按相关专业的要求配置。
	其他市政公用设施 通信机房、用户变等，根据相关专业的要求配置，另须注意地块内部管线与城市市政管网的衔接。
	城市空间 注重临城市道路界面的设计，形成良好的空间形象。
	建筑设计 现代、简约、大气、淡雅。
	景观设计 地块内的景观需与建筑相协调，需着重考虑临城市道路界面的设计，与城市空间相协调；围墙的设置需美观、视觉通透，并与周边地块相协调。
空间景观要求	其他 (1) 室外空调机设施、招牌等建筑附属设施在建筑立面上一并考虑； (2) 满足绿色建筑相关标准及新北区有关要求，应使用新型墙体材料等节能建筑材料和节能设备，考虑安装和使用太阳能等可再生能源利用系统，并执行国家、省相关规定。
	地下空间利用 (1) 按相关规定合理安排利用地下空间，解决好人防、市政管线等设施，项目自身所需的地下空间原则上不得突破、多层建筑控制线。 (2) 地下空间后退建设基地退线需同时满足不小于地下空间开发深度的0.5倍。 (3) 地下空间开发利用深度不超过黄海高程+16米。
	历史文保 —
	实施管理要求 地块围墙以外的绿地广场应对外开放；因城市基础设施需要，需使用该绿地广场，建设单位应积极支持并无偿提供。
	附则 本地块的设计和土地利用除满足控制性详细规划及本规划要求外，还须符合国家、省、市及新北区的相关法律、法规、规范及管理要求。
	备注 —
图例	
 选址范围线	
 围墙控制线	
 建筑控制线	
 道路红线	
	



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栏和相应安全设施, 封闭围护高度不低于 2.2 米, 实施封闭施工作业。封闭围护围栏由_____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

房屋拆除工程安全生产、文明施工承诺书

为了确保拆除工程安全和文明施工，建设单位（或委托单位）、拆除承包单位必须严格执行《建设工程安全生产管理条例》、《建筑拆除工程安全技术规范》、《江苏省房屋建筑物拆除工程施工安全管理规定》等法规及有关规定，严格执行市房屋拆除工程施工管理要求细则，杜绝重大伤亡事故，控制其它事故的发生，提高拆房工地文明施工的程度，现承诺如下：

一、建设单位（或委托单位）安全生产、文明施工责任承诺：

- 1、必须选择持有建筑工程施工总承包三级及三级以上资质的施工单位，并按照规定范围发包拆除工程。
- 2、提供承包单位拆除工程所需的图纸及地上地下设施资料，做好水、电、气各种管线的切断和移位工作。
- 3、确保拆除工程费中安全防护设施、防尘防噪等措施费用的落实。对拆房施工活动综合协调、检查，督促拆除承包单位落实各项安全、文明措施。
- 4、监督施工单位购买施工相关保险。
- 5、发生重大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。

二、拆除工程承包单位安全生产、文明施工责任承诺：

- 1、拆除工程承包单位主要负责人是拆除施工安全生产、文明施工第一责任人，必须认真贯彻国家、省、市关于安全生产、文明施工的法律、法规、规定。
- 2、应在资质业务范围内承包工程，不得越级承包和转包工程。
- 3、拆除工程承包单位技术负责人组织对拆除现场详细查勘，认真编制施工组织设计并严格审核，接受专家组方案评审。监督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。

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）：

施工单位（章）：

负责人签字：

负责人签字：

项目负责人签字：

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		
施工单位自验意见:		建设单位验收意见:	
签章: 验收人: 年 月 日		签章: 验收人: 年 月 日	