

常州市第一中学
房屋拆除项目(二期)咨询报告书

常拆协咨(2018)第 03 号



常州市房地产开发企业协会房屋拆迁专业委员会

二〇一八年七月二十三日

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

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

常州市第一中学：

我公司接受委托，本着独立、客观、公正、科学的原则，对常州市第一中学（二期）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察，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

二〇一八年七月二十三日

常州市第一中学

房屋拆除项目咨询报告

正文

一、委托方

常州市第一中学

二、咨询对象

本次咨询的对象为常州市第一中学（二期）待拆房屋。本次拆除房屋总面积 19850.21 平方米，其中框架结构 19850.21 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 2018 年 7 月 23 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：

本次拟拆建筑主要有行政综合楼、实验楼、体育馆、艺术楼，食堂、学生宿舍，小超市、操场看台，单层简易辅房等，拟拆建筑除均为框架结构，体育馆和艺术楼会场为单层大跨度薄腹梁排架加砖墙体外，食堂辅房及看台西侧辅房疑似砖混结构。校方提供的施工书面材料中已明确标明施工范围，应按图示范围设置度为 3 米的施工围挡，不可超出围挡施工。应注意图示的实验楼有地下自行车库。

六、房屋拆除工程特点与难点：

该拆除项目拟拆房屋工程量大，沿操场东西两侧为施工区，部分拟拆房屋体量相对较大高度高，且多为框架结构，还有两幢单层大跨度薄腹梁排架建筑，拟拆建筑均临道路，多种围护方式投入资金量大，拆除难度大等特点，综合考虑施工安全和施工技术需要，常规施工普通镐头机以不能胜任，施工机械建议增加选择长臂剪刀机。拆除建筑垃圾运输量大，交通运输车辆通道建议设置东西两个进出口，东边开门应向办理相关手续，费用由施工单位承担，建设单位应配合。施工场地基本能满足施工要求，施工用水、电可调度使用。难点主要有：1. 该区域拆除施工噪音扬尘控制是当前环境保护的重中之重，也是最大的难点；2. 拟拆学生宿舍和食堂东临红梅路，且绝大部分没有围墙，特别是学生宿舍一段，山墙紧靠人行道板，外侧主干道人流量车流量大，两幢建筑东侧山墙拆除时，搭设双排双层脚手围护工程量大；3. 行政综合楼西山墙约高 19 米六层，离围墙只有不到 2 米，围墙外有两根 10KV 电杆与架线距西山墙约 6 米，西山墙施工时必须搭

设防电架和脚手围护；4. 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；5. 建筑垃圾外运困难。

七、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、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。

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。

八、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。拆除区域确保被拆物周围安全距离范围内无人员滞留。在操场北侧、保留教学楼南的干道上，东西向搭设彩钢围护，封闭施工区域。靠东侧围墙施工时，派员定点定岗监护，拆除后无围墙处保留 3 米高彩钢临街围护以保证校园封闭。

3、行政综合楼、实验楼，临街的学生宿舍及两幢单层大跨度薄腹梁排架建筑拆除时，建议选用长臂剪刀机拆除施工为主，长臂镐头机为辅，按施工方案制定的方法顺序，选择停机及行走路线，确保拆除垃圾的倾倒方向。

4、行政综合楼西山墙拆除前，必须在外侧两 10KV 电杆搭设防电架，靠围墙侧搭设双排脚手围护架外加竹排密目网，防电架必须有供电公司指定单位按规范搭设。



5、拆除食堂东侧辅房必须重点考虑与东侧围墙和的实际距离,在围墙外侧台阶上搭设双排脚手围护架,外加竹排密目网,建筑垃圾尽量倒向西侧,防止倒向人行道板和挤压围墙造成垮塌。施工时墙外加强监护,设临时警戒线,防止道板上有行人。施工单位应负责办理人行道占用手续并承担一切费用,建设单位应配合。



6、学生宿舍东侧与道板相连最近处距人行道折石处不足5米,施工条件十分苛刻。在该段围墙外侧道板上搭设双层双排钢管脚手架围护,外加竹排。选用加长臂剪刀机在恰当位置逐间逐层施工,避免墙体向外倾倒。设临时警戒线,防止道板上有行人。施工单位应负责办理人行道占用手续并承担一切费用,建设单位应配合。施工安全措施必须落实到位,在施工方案中重点列出。



7、体育馆及艺术楼会场拆除施工场地能满足施工条件，体育馆及艺术楼会场从外侧拆除墙体，暴露柱顶与横梁接点，可用剪刀机逐间拆除。



8、行政综合楼与实验楼拆除时，选择长臂镐头机先拆除东侧一幢楼腾出后序拆除停机位置，行政综合楼与实验楼拆除均由东向西逐间逐层拆除施工。

九、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、拟拆建筑建议选择长臂剪刀机拆除作业，可在施工的主要环节中降低扬尘减少震动。

3、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。

4、东侧进出口应开通使用，施工单位负责办理相关手续并承担费用，建设单位配合。运输车辆以方便上路为原则，分区域施工车辆各行其道，杜绝交叉施工，安全行车。



5、拆除作业时严格实施洒水降尘，建设单位应保证降尘水源，其他费用由施工单位承担。

6、建筑物拆除至自然地坪，建筑垃圾清运的所有相关手续及费用由施工单位办理和承担，建设单位配合。地上建筑物垃圾全部外运后应保证建筑物拆除后场地平整，并按市扬尘管理要求覆盖密目网。

7、拆除过程中保留学校四周原有围墙。校方要求在红梅路一侧房屋拆除后，无围墙暴露段有乙方代为搭建高 3 米的彩钢围护，质量强度要确保

在围墙砌筑前不予损坏。

8、严格封闭围护施工，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），如有损坏由施工方承担相应的赔偿责任。

9、施工单位应投入费用采取措施确保施工现场及现场施工人员安全，夏季施工应注意现场施工人员的防暑降温。

十、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 70 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。对相邻周边的居民房屋、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、施工单位要确保工棚生活区的文明卫生，安全用电，遵守校方规定，杜绝违法违规现象。

9、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。

十一、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。

十二、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；

十三、咨询报告提出日期

本咨询报告的报告日为 2018 年 7 月 23 日。

附件： 1、拆除现场照片

行政楼 实验楼



体育馆 看台



学生宿舍楼



食堂



体育馆



小卖部



辅房



实验楼



行政综合楼



2、房屋拆除工程清单

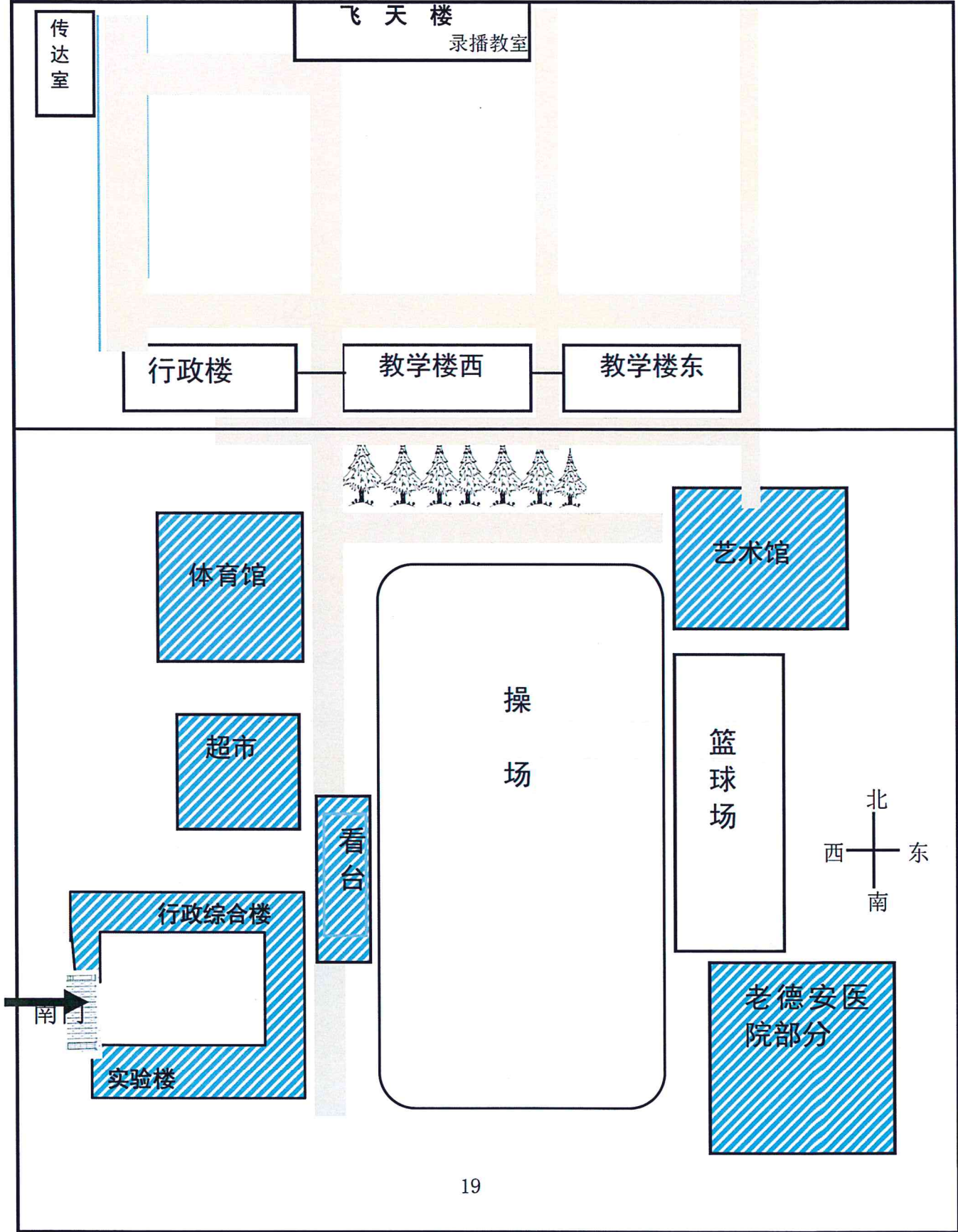
常州一中部分旧房拆除清单

	房屋名称	层数	建筑面积 (m ²)	房屋结构
1	老德安医院部分（已征收）	4	5140	框架
2	体育馆	3	1905	框架
3	超市	2	366.4	框架
4	高二实验楼	5	3913	框架
5	高二行政综合楼	行政楼 5、教学 楼 6	6055	框架
6	看台	2	636	框架
7	艺术馆	2	2376	框架
			20391.4	

3、房屋拆除工程施工平面图（下半框为施工区域范围）

常州市第一中学校园平面示意图

阴影标记为本次要拆除的建筑



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《常州市市区建筑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	
建设单位验收意见: 签章: 验收人: 年 月 日		施工单位验收意见: 签章: 验收人: 年 月 日
咨询单位验收意见: 验收人 (签字): 年 月 日		教育主管部门验收意见: 验收人 (签字): 年 月 日