

常州市第七人民医院
房屋拆除项目咨询报告书

常拆协咨(2018)第 06 号



常州市房地产开发协会房屋拆迁专业委员会

二〇一八年十二月七日

目 录

一、致委托方函

二、正文

三、附件

1、拆除现场照片

2、房屋拆除工程量说明

3、房屋拆除工程施工平面图

4、管线图（未有提供）

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

常州市第七人民医院：

我协会接受委托，本着独立、客观、公正、科学的原则，对常州市第七人民医院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

二〇一八年十二月七日

常州市第七人民医院 房屋拆除项目咨询报告 正文

一、委托方

常州市第七人民医院

二、咨询对象

本次咨询的对象为常州市第七人民医院待拆房屋。本次拆除房屋总面积 18322 平方米均为砖混结构，其中北院区 9652 平方米，南院区原武进二院 8670 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 12 月 7 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：

北院区拟拆除的房屋位于第七人民医院新大楼西侧，有主干道相隔，现用停车场北侧，老病房楼离现状道路约十余米，路边有敞开式围墙相隔，两楼的西侧为绿化区和待拆氧气房、食堂。拟拆两楼南北独立，中间有连廊走道相连。拟拆老病房楼为框架、砖混的六层混合结构，房屋高体量大，行政楼为三层砖混结构，两楼周边无相连建筑物。院方提供的施工书面材料中，未明确标明院内地下有无水、汽、电管线等，待施工单位现场踏勘时在再作交底。老病房大楼有否地下自行车库在图纸上没有标明。

南院区拟拆房屋施工场地位于北至戚墅堰大街，南至大运河边，东侧为生活小区临街商店，西至戚机厂公房小区。是南北向长方形区域（参考平面图）。经现场踏勘整个施工现场被包围在周边建筑及主要出入道路之中，拆除施工环境十分恶劣。按图纸所示：1 号楼为 4-5 层砖混东西向条形建筑，北邻戚墅堰大街，距人行道有 3 米绿化带隔离。东侧人行道上有高压电杆，距房屋 4 米。东山墙仅 6 米宽的主要通道上方三个层面有外挑阳台，西山墙紧邻民宅且有麻糕店面。3 号房为砖混建筑，西山墙下方紧邻民宅。4 号楼为 5 层东西向分布的砖混建筑，中部有一约 7 层高的塔楼，西侧向北延伸与 3 号楼连接，其整个西山墙下面都有民居，靠南的两间其位置在拟拆建筑的正投影内，东山墙紧邻主通道。食堂为 3 层砖混建筑，南侧与宿舍楼相接，西山墙下方是小区停车场，无围墙。宿舍楼为 5 层东西向条形分布，至东山墙向北 90 度延伸与供应室相连。西山墙紧两间平屋，两者间隙小于 1 米。南面是运河有绿化隔离。供应室为单层砖混建筑，延

主通道南北分布。

六、房屋拆除工程围护特点与难点：

该拆除项目拟拆房屋工程量大，北院区两建筑周边有较宽裕的施工场地，距在用建筑有安全距离。南院区按现状拆除施工，其条件有较大的难度，部分拟拆房屋体量相对较大且高度高，对现状影响施工及难具备拆除条件的部位，主要是：

1) 西线紧挨的民居房屋，施工中要不影响西线紧挨民居房屋，安全措施落实是根本难点。

2) 整条东线延小区主通道，且通道仅有 6-8 米宽，通道狭窄，车人流量大，施工时安全隐患多。一号楼东山墙仅 6 米宽的主通道上方三个层面有外挑阳台，影响搭设围护措施。

3) 北邻大街人行道上方向有高压线，距建筑仅有 4-5 米。东侧有高压电线杆。

4) 拆除施工东西区域均为居民小区，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。

5) 按安全措施要求，多种围护方式以及防电架的搭设投入资金量大，

6) 且拟拆建筑多为砖混结构，建筑垃圾外运量大，交通运输车辆通道进出口单一狭小。施工场地不能满足施工用水用电要求。

7) 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，必要时增加人工拆除。

8) 由于拆除环境原因，需有序分批作业，造成大型机械多次进退场。

七、施工前期工作：

依据建设单位要求，拆除工程一次性发包。通过现场踏勘部分拟拆建筑结构、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、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。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。

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，有序的实施划块施工，杜绝交叉混乱的现象。

2、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 米安全距内无人员滞留。

3、施工围护的搭设：

1) 北院区拆除施工前，在行政楼老病房楼与中央大道一侧搭设彩钢围护，老病房楼北侧马路边依附景观围墙用彩钢围护封闭。

2) 南院区施工围护：

a、一号楼北临街人行道折石内侧搭设双排脚手架围护，东侧高压电杆搭设防电架，西山墙处麻糕店及后面居住平屋需搭设双层脚手保护棚。





- b、4 号楼西南角有一民用电线杆，离房屋很近，考虑搭设防电架 。
- c、食堂西山墙处落地向上搭设双层脚手围护至屋檐下方。
- d、宿舍楼西山墙同样搭设双层脚手围护，紧挨的两间住人平屋需搭设双层脚手保护棚。部分立杆可能要穿过屋顶立地支撑。

e、按拆除顺序分别分段在宿舍楼、4 号楼、1 号楼东侧道路上搭设双层过街棚，山墙上搭设一定高度的双层脚手围护外加竹排密目网与过街棚连接。

4、北院区行政楼用镐头机由西向东逐间拆除，院方调整停车场位置，空出一定的宽度作为施工区域。选用长臂剪刀机从老病房楼西侧向东逐间逐层拆除施工。

5、南院区建议从南向北逐栋拆除施工，在西侧确保安全保护措施落实的情况下，宿舍楼东山墙先行搭设双层过街棚及围护，机械可从供应室边次出入大门进入，先行拆除宿舍楼。分别待食堂、4 号楼、3 号楼、1 号楼安全保护措施落实到位后，按序逐栋向北拆除施工。

6、1 号楼东山墙 3 层挑出的阳台的拆除，在搭设双层过街棚前，可用剪刀机剪除挑梁或采用人工拆除，为搭设双层过街棚清除障碍。

7、关于 4 号楼西侧的民居的保护，其位置太靠里，如搭设保护架，坍塌垃圾也会把保护架挤垮，从经济成本考虑，可取得房租同意后对损坏房屋进行修复。



8、南院区拆除施工从可控程度考虑，建议选用长臂剪刀机拆除施工为主，长臂镐头机为辅，必要时局部采用人工拆除降层。

9、按施工方案制定的方法顺序，科学选择施工机械的停机位置及行走路线，由内向外尽量确保拆除垃圾的倾倒方向。

10、施工时墙外加强监护，设临时警戒线，防止道板上有行人。

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、院方和施工方(简称甲乙双方)根据现场情况商定机械进退场和建筑垃圾运输通道，院方要积极创造条件，满足施工机械先期进场的条件。甲乙双方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。

3、拟拆建筑建议选择长臂剪刀机拆除作业，可在施工的要环节中降低扬尘减少震动和扬尘。部分房屋确需人工配合机械拆除，应注意采取施工安全措施。

4、大气污染防治是当前的重中之重，放倒建筑物、破碎、清运完建筑垃圾后应及时覆盖绿色防尘网。拆除作业全过程都须洒水以有效降尘。建设单位应提供有效的降尘水源，拆除施工单位应配备洒水车跟随拆除机械及时洒水。所有大气污染防治相关费用均由施工单位承担。

5、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。

6、乙方应及时跟进后期被施工中损坏房屋的修复及的场地封闭围护。

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，工期以建设单位发出书面进场通知之日起120天（遇政府文件、甲方指令及不可抗力因素应顺延）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。

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，施工中对相邻周边的居民房屋的修复费用亦由施工方承担。

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、乙方配合甲方做好与派出所、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。

6、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“房屋拆除工程量说明”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 12 月 7 日。

附件： 1、拆除现场照片：

北院区：

行政楼



老病房楼北侧敞开式围墙



老病房楼



老病房楼西侧绿化区



氧气房



食堂



南院区（原武进二院）：

一号楼北侧



一号楼南侧



四号楼北侧



四号楼西侧及下方民居



食堂西侧及下方停车场



宿舍楼东侧与供应室临街



一号楼东侧挑阳台



2、房屋拆除工程量说明

待拆除建筑物面积

一、本部院区待拆除的房屋面积共计 9652 m²，其中：

行政楼约 2964 m²

老病房楼约 6078 m²

食堂+氧气库房 610 m²

二、原武进二院区域待拆除的房屋面积共计 7950 m²，其中：

1 号楼 2660.13 m²

4 号楼 3123.06 m²

5 号楼 18.12 m²

6 号楼 59.66 m²

7 号楼 692.6 m²

8 号楼 1396.43 m²

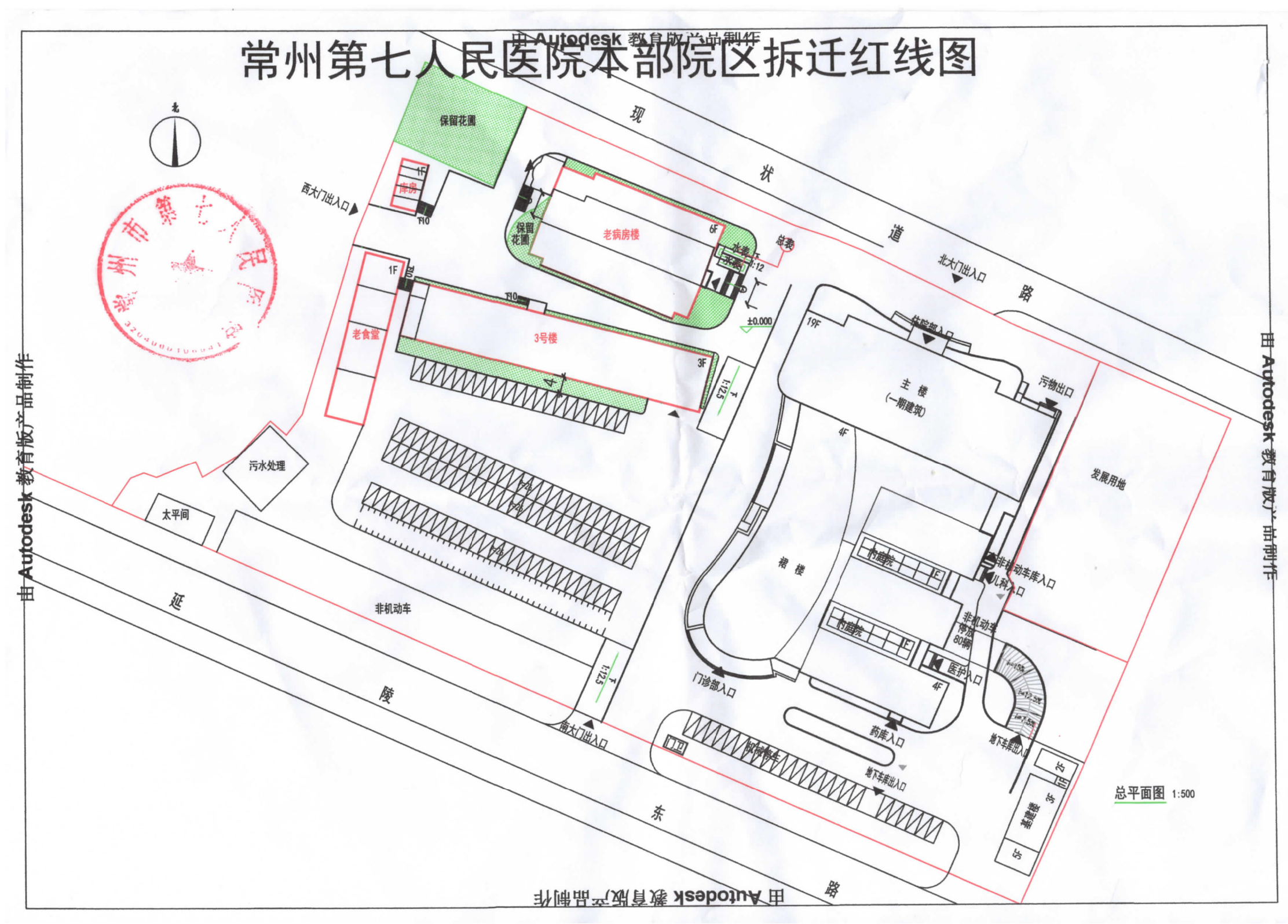
三、原武进二院待拆除车库楼、供应室等无产证面积约 720 m²

合计拆除面积 18322 m²

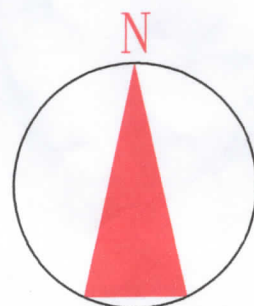
常州市第七人民医院

2018 年 11 月 30 日

3、房屋拆除工程施工平面图



七人民医院



由 Autodesk 教育版产品制作

由 Autodesk 教育版产品制作

城 市 房 屋 拆 除 工 程 施 工 委 托 合 同

项目名称：

工程地点：

合同编号：

委托方：

承接方：

签定日期： ____年__月__日

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、履约保证金

为保证合同的执行和拆除项目的有效推进,乙方在签订本合同前,需向甲方交纳合同按期履约、施工安全、人身财产安全保证金(一次性付清)人民币 500000 元(大写:¥伍拾万元整),上述保证金于拆除工程竣工验收且所有费用(包括但不限于:中标款、赔偿金、罚款等所有费用)结清后,由甲方无息退还给乙方。

五、付款方式_____

六、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建筑工程施工总承包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、乙方必须及时清运施工现场建筑垃圾并做好相关的协调工作，相关费用均由乙方承担，甲方仅负责提供资料、盖章等配合工作。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_____。

七、违约责任： _____

八、解决争议的方式： _____

九、其他约定事项： _____

十、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：		施工单位验收意见：	
签章： 验收人： 年 月 日		签章： 验收人： 年 月 日	