

全国公安机关经济犯罪（江苏常州）研判基地项目
原有部分房屋拆除工程咨询报告书

常拆协咨(2019)第 01 号

常州市房地产开发企业协会房屋拆迁专业委员会

二〇一九年三月十二日

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

常州市公安局：

我公司接受委托，本着独立、客观、公正、科学的原则，对全国公安机关经济犯罪（江苏常州）研判基地项目原有部分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，并与贵方交换了意见。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

二〇一九年三月十二日

全国公安机关经济犯罪（江苏常州）研判基地项目 原有部分房屋拆除工程咨询报告

正 文

一、委托方

常州市公安局

二、咨询对象

本次咨询的对象为全国公安机关经济犯罪（江苏常州）研判基地项目原有部分房屋。本次拆除房屋总面积 3803 平方米，其中地下室面积 650 平方米，均为砖混结构。

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 2019 年 3 月 12 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：

拆除工程位于原常州凯豪大酒店北侧的大院内，崇文路东侧围墙内。按建设单位提供的拟拆除房屋图纸和现场踏勘，该拆除施工主要房屋为第 31 幢，东西走向条形砖混四层带前走廊结构，区域位于拆除场地最北侧，该房西山墙紧靠围墙外侧为绿化带，北包沿紧靠围墙，围墙外侧为大地万福幼儿园。东山墙及挑出走廊的投影在隔壁大地万福幼儿园草坪内。36、37、38 幢配电房及辅房位于 31 幢南，紧挨围墙。31 幢房屋下面有原人防地下室，面积有 650 m²。拟拆楼房前有 4 棵较大的樟树，影响拆除施工。

按建设单位要求，楼南配电房目前在用，暂不急于拆除时间有建设单位定，并告知：人防工事与本次拆除工程分两期进退场实施。建设单位提供的书面施工要求，未明确标明场内地下有无水、气、电管线，和与外部的连接电线，待施工单位现场踏勘时再作交底。

六、房屋拆除工程围护特点与难点：

工程特点：

拟拆房屋最高为四层砖混结构建筑，体量一般。与相邻的大地万福幼儿园太近，施工安全措施是工程重点，拆除施工时围护脚手的搭设及建筑垃圾会占用幼儿园场地，围护脚手的搭设的量较大，施工中产生的噪音扬尘会给大地万福幼儿园带来不便。

人防工程的拆除的难点：

目前地下室被水所淹，下方结构情况和走向分布，顶板与底板及挡土墙的结构和位置尚未清楚。拆房地下室可能会引起塌方，从而引

起大地万福幼儿园地基失稳，必须等建筑施工单位打好地基支护桩方可进场拆除。拆除产生的外运建筑垃圾与原填埋土方量的界定等，都会给甲乙施工方带来不利影响。

七、施工前期工作：

依据建设单位要求，本拆除工程一次性发包，两次进退场。通过现场踏勘拆除建筑的地理位置、施工环境、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、技术员对现场拟拆建构筑物的结构高度、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，根据拟拆建构筑物及附属设施的特点，合理统筹精心编制施工组织设计，以先设备后建筑的拆除原则分区作业，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、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、施工现场的安全文明布置，搞好施工现场硬质隔离设施，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、拆除作业现场施工区域实行全封闭管理，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。

2、建设单位与施工单位应提前与当地社区和幼儿园做好协调联系工作，取得他们的配合。

3、围护的搭设:在拟拆 31 幢楼的北侧，与幼儿园相连围墙处搭设 6 米高的双排脚手围护，外侧挂竹排与密目网封闭,在幼儿园内按规范设置抛撑。离大楼东山墙 6 米处同样搭设 6 米高的双排脚手围护，架设抛撑。北侧和东侧的围护脚手需连接

4、拆除 31 幢楼时，施工顺序服从安全生产，就稳妥拆除靠幼儿园东山墙的难点，建议施工机械采用长臂镐头机。拆除应从楼的中部开拆后，分别向两端拆除。应关注南端走廊的挑梁的坠落，严禁掏挖施工。拆至东山墙时，镐头机可借垃圾的高度向里拉拆，尽量避免垃圾向外倾倒，特别是外走廊的拆除。

5、按建设单位要求，靠 31 幢楼西南端的配电房可能要稍迟拆除，拆除大楼时必须注意保护。

6、地下室的拆除要求：待 31 幢楼拆除上部建筑垃圾全部清运完成后，等甲方通知再二次进场拆除。拆除时施工单位应考虑地下室抽水、停机位选择、防止塌方等问题，编制专项施工方案。

7、建设单位与施工单位应提前与大地万福幼儿园做好协调联系工作，取得他们的配合。

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、施工道路即施工机械的进出口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、大气防治措施是当前的重中之重，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。

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，须把场地平整到自然地坪标高。

5、拆除过程中保留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）

6、不得损坏与拆除不在本次竞价范围内的房屋、道路和树木，如有损坏由承接方承担相应的赔偿责任。

十、承接方施工工期及施工现场管理要求

1、本工程项目一次性发包，两次进退场，严禁转分包，一期、二期工期均以甲方发出书面进场通知之日起 30 天内竣工（有效施工天数指拟拆建筑具备施工条件起算）。如果现场有特殊情况，建设单位可与施工单位科学合理商定。

2、施工现场建筑垃圾运输应符合相关规定，建筑垃圾运输车辆必须采取封闭措施，出入现场时应有专人指挥；运输车辆应在施工封闭范围内停放。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。

3、拆除施工中采取必要的相关安全防护措施，费用均由承接方承担。对相邻周边的管线等设施，如造成损坏由承接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、施工单位应与建设单位协调城管、交警、社区等部门，办好相应手续。建设单位应积极配合，确保文明施工、安全施工。

6、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。

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. 咨询时点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. 咨询时点一个月后，如需使用本报告，应根据实际情况对本次咨询结果进行修正，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 2019 年 3 月 12 日。

附件： 1、拆除现场照片：

31 幢楼房



山墙临边大地万福幼儿园



后檐墙临边大地万福幼儿园



人防地下室



31 幢楼临边配电间

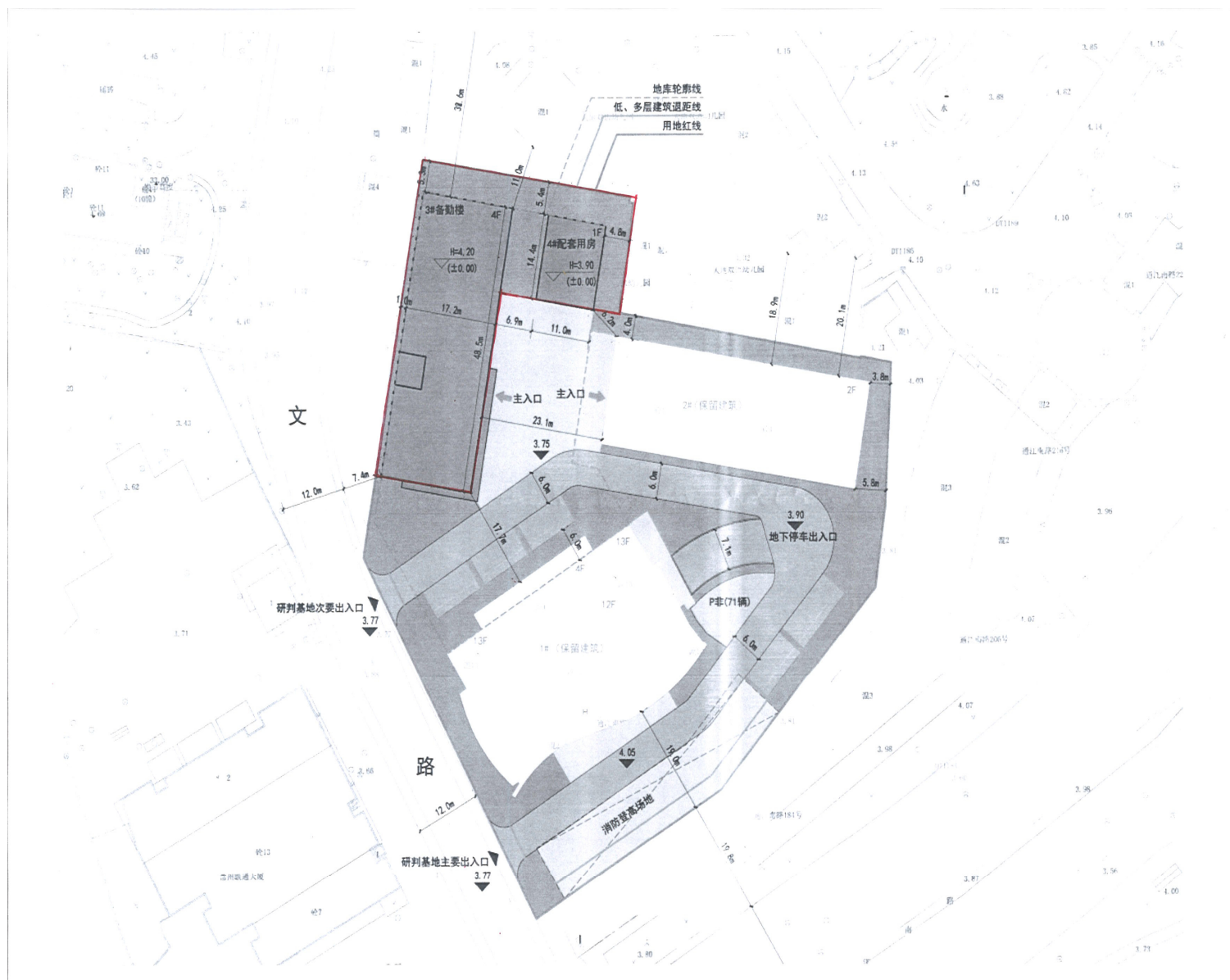


2、房屋拆除工程量说明

全国公安机关经济犯罪（江苏常州）研判基地项目 原有部分房屋面积统计

房号	结构	建筑面积
36 幢	混合	140.31
37 幢	钢混	152.28
38 幢	其他	38.48
31 幢	混合	2821.94
地下室	混合	650
合计		3803.01

3、房屋拆除工程施工平面图



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、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,由乙方承担所有的相关法律责任，与甲方无关，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。

承接方(盖章):

法定代表人(签字):

签订合同代表(签字):

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。

_____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		