凤凰县德馨园小区x栋1x03室住宅装修

“3·27”高处坠落事故调查报告

3月27日下午，凤凰县德馨园小区x栋1x03室发生一起住宅装修高处坠落事故，造成1人坠楼死亡。

事故发生后，县人民政府根据《中华人民共和国安全生产法》《生产安全事故报告和调查处理条例》（国务院第493号令）等有关法律法规规定，由县应急管理局牵头，县公安局、县总工会、县住建局、县住房保障中心、沱江镇人民政府、新场镇人民政府组成的凤凰县德馨园小区x栋“3·27”高处坠落事故调查组，并邀请县纪委监委派员参加。经过调查取证，初步查明了事故发生的经过和原因，认定了事故性质，提出了事故防范措施建议。事故调查情况如下：

**一、事故相关方基本情况**

（一）事故相关单位（个人）

1.凤凰县德馨园小区2栋建设情况

凤凰县德馨园小区位于沱江镇红旗新区，该小区正对面为凤凰高级中学﹑职业中专，东北侧临渭阳大道与凤凰县芙蓉学校对接（图一）。项目名称为德馨园一期，开发商为凤凰县xx房地产开发有限公司。总承包施工单位为常宁市xx建筑工程有限公司，监理单位为重庆xx建设监理有限公司，物业管理单位为湖南xx物业管理有限公司（图二）。2栋设计用途为住宅，框架结构，预售商品房，建筑层数为地下2层、地上33层，总高度99.3米，建筑面积13129.3平方米。只有一个单元，每个楼层2梯3户（一楼是架空层）。

**2.凤凰县德馨园小区物业管理情况**

2021年，凤凰县xx房地产开发有限公司和湖南xx物业管理有限公司签订了德馨园小区一期前期物业协议，前期物业服务合同约定的期限2021年x月x日起至业主大会成立依法先聘出新的物业服务企业，并签定《物业服务合同》为止。湖南xx物业管理有限公司2022年x月编制了《凤凰.德馨园业主使用手册》，分为序言、项目简介、物业服务中心简介、物业管理服务、德馨园业主临时管理规约、公共设施设备使用说明介绍、相关公众管理约定等六部分。物业服务中心位于德馨园小区xx栋。德馨园小区物业项目部负责人尹xx，下设工程部、客服部、安保部、保洁部，湖南思居园物业管理有限公司员工胡xx为客服部负责人，协助进行日常接待、手续办理等工作。

**3.2栋1503室业主情况**

滕xx，男，身份证号4331231991xxxxxx，新场xx村一组人。配偶石xx，女，身份证号：4305221990xxxxxx，新场xx村一组人。滕xx、石xx系xx栋1x03室装修房业主。2021年xx月xx日，石xx、滕xx与凤凰县xx房地产开发有限公司签订商品房买卖合同，共有情况为共同共有。

**（二）**xx**栋1**x**03室概况及装修准备情况**

1.xx**栋1**x**03室概况。**1x03室结构型式为剪力墙，装修情况为毛坯，建筑面积1xx.1平方米，层高3米，进门口为玄关，进门左边为客厅，右边为餐厅和厨房（厨房隔墙外为设备阳台，餐厅外为阳台，中间有栏杆相隔），往里左边为两个次卧，右边为主卧。

2.xx**栋1**x**03室装修备案情况。**2023年xx月xx日，滕xx、石xx到开发商办理交房手续，石xx交清物业费、装修押金、装修垃圾处理费、车位尾款等费用后，到德馨园物业服务中心领取钥匙和业主手册、房屋使用说明书、房屋质量保证书，并签订了遵守临时管理公约承诺书、装修装饰申请表、消防安全责任书、房屋装修装饰责任协议书、《装修注意事项和禁止行为告知书》、户型图（图三）及签收回执，领取了《装饰装修施工许可证》（图四，内容为从2023年xx月xx日起至2023年xx月xx日止进行室内装饰装修，其主要项目为1.水电2.防水3.敲墙4.门窗5.墙面粉刷）。[[1]](#footnote-0)

3.xx**栋1**x**03室装修准备情况。**因业主滕xx、石xx决定自行装修，联系了龙xx（曾用名：龙xx）帮做水电、木工、刷墙等点工。因为滕xx和龙xx两人是亲戚关系，双方没有签订书面协议，商定需要多少费用就临时到滕xx、石xx处支取。因侯xx和滕xx都是新场镇xx村的，又是堂兄弟关系，滕xx就喊侯xx来帮忙，没有约定和支付报酬。

3月27日上午8点，滕xx、石xx一行到1x03室举行装修开工仪式。到场人员有卖装修材料的老板、滕xx、石xx、侯xx、龙xx（龙xx）及几个亲戚。开工仪式完成后，滕xx和龙xx（龙xx）在1x03室研究下具体的装修和水电布线等事项后，龙xx（龙xx）通知吴xx、吴xx2人中午来1x03室做水电线路安装。因为从D2户型平面示意简图上看隔墙不是承重墙，滕xx就想把厨房改宽些，就准备先把厨房与餐厅、餐厅与设备平台的隔墙拆除，然后在进行改造。

**二、事故发生经过和事故救援情况**

**（一）事故发生经过**

3月27日上午，滕xx准备了1个电钻、1把大铁锤、2根铁撬棍等施工工具，上午和侯xx一起打掉了3个卧室的飘窗，拆了主卧、儿童房的隔热层，拆掉了厨房和设备平台隔墙的窗户（图五），拆掉了设备平台和餐厅阳台之间的栏杆（图六）。然后就一起出去吃中饭了。

滕xx、石xx、侯xx等人吃完中饭后回到小区，11点22分从2栋1楼大门搭乘电梯上15楼1503室。据滕xx介绍，滕xx、侯xx休息了一会后，滕xx先用白油漆在墙体上喷了几个白叉，滕xx、侯xx2人就开始拆除厨房与餐厅、餐厅与设备平台之间的隔墙。两人先从从厨房和餐厅中间突出的火砖隔墙（小火砖砌的）拆起。拆墙时先使用电钻打，再用大铁锤敲打墙体，接着用铁撬棍去撬。开始两人是站在里面拆隔墙，因为担心砖块从阳台处飞落下楼，后面又从外阳台向内拆墙。中途，滕xx、石xx就去客厅清理礼花喷纸等垃圾，侯xx一个人就站在阳台一侧拆墙。

14点20分左右,侯xx站在外阳台一侧用电钻拆墙时，厨房和餐厅隔墙上方墙体突然倒塌，侯xx被砸倒从1x03室阳台处坠落至2栋一楼下方护坡水沟。滕xx马上从1x03室跑出来，14点26分搭电梯下到2栋一楼，跑去2栋下方护坡水沟查看。在卧室里做水电线路安装的吴xx听到声音出来后，担心阳台外悬空的电钻掉下去，就把电钻拉了回来。

**（二）应急救援情况**

事故发生后，14点25分石xx拨打了120急救电话，然后又拨打了110报警电话。接到事故报告后，县政府办、公安、卫健、住建、房产、应急、沱江镇、新场镇等部门及迅速派员现场开展应急处置工作，现场处置措施得当，善后工作有序，在事故应急处置中无衍生事故。同时，县应急管理局按照“先行填报、调查认定、信息公开、统计核销”的要求，及时将事故情况录入事故综合统计直报系统。

**三、事故伤亡情况及直接经济损失**

该事故造成一人在拆除墙体过程中被坍塌的墙体砸倒导致高处坠落死亡，直接经济损失约70万元。死者侯xx，身份证4331232001xxxxxx，新场镇xx村3组人，系业主xx堂弟。事故发生后，在新场镇xx村的协助下，滕xx、石xx于2023年x月x日与死者家属签订了赔偿协议书，达成了分期赔付协议。

**四、事故发生的原因和性质**

事故发生后，调查组对事故现场进行了勘查，调取了县公安局相关调查材料以及德馨园小区xx栋一楼大门、右侧电梯、左侧电梯3处3月27日的监控视频记录。

1. **事故调查组现场勘验情况**

1.事故调查组（公安机关）勘查情况：3月27日下午，县公安局赴现场勘查，制作询问笔录，综合现场勘查、尸表检查、走访调查等情况，认定未见他杀迹象，不属于刑事案件。

2.事故调查组（县应急管理局）对1x03室勘查情况：2023年3月27日，县应急管理局对事故现场进行勘查。2栋住宅1x03室进门为餐厅装修现场，餐厅地面走水电穿管，右侧靠墙摆放已拆除栏杆一段。餐厅外为阳台，宽度1.5米左右（对面为县职业中专操场），设备平台栏杆向外倾斜，未见餐厅阳台栏杆。左侧厨房靠门一侧摆放已拆除窗户，地面摆放袋装水泥及若干机制红砖，厨房与外平台（宽度1.5米左右）中间墙体、厨房与餐厅两面连接墙体已倒（有3大块和若干小块，其中最大块为厨房与外平台中间墙体，下方基础较明显），地面摆放大铁锤一把（长1米左右，木柄铁锤）、铁撬棍2根、电钻一把（地面有电钻导线），已倒塌整体墙体上有白色“x”标识（图七、图八）。部分倒塌墙体压在厨房外平台，并将餐厅阳台部分栏杆上压倒（该平台外栏杆高0.7米左右）。现场未发现设置有安全警示标识，未发现有拆除墙体及临边施工安全防护设施等。死者侯xx坠落地为xx栋1楼下护坡沟内。沟内有碎砖石、破碎栏杆条（图九、图十）。

3.事故调查组（县应急管理局）对2栋同类型住宅勘查情况：3月28日，县应急管理局派员对1x03室进行勘查。房内可见厨房与设备平台、餐厅与阳台原始现状。餐厅外阳台宽度1.5米左右（对面为县职业中专操场），阳台栏杆高1.2米左右，餐厅阳台与厨房外设备平台中间安装有栏杆（该栏杆高1.2米左右，外形和材质与1x03室餐厅右侧靠墙摆放的已拆除栏杆相似）。从阳台处可见楼上1x03室设备平台悬空下垂一根栏杆条。左侧为厨房，厨房与外设备平台中间为墙体（该墙体中间为窗户，外形和材质与左侧厨房靠门一侧摆放已拆除窗户相似），厨房与餐厅靠阳台处有隔墙（图十一、非承重墙）。厨房外设备平台宽度1.5米左右（对面为县职业中专操场），与餐厅阳台相邻处用栏杆（图十二、该栏杆高1.2米左右，外形和材质与1x03室餐厅右侧靠墙摆放的已拆除栏杆相似）隔开，外栏杆高0.7米左右。

**（二）事故原因认定**

**1、直接原因**

业主滕xx自行组织住宅装修拆除隔墙作业未严格遵守从上至下、逐层分段进行拆除的规定，从墙体中下部开始拆（砸）隔墙。侯xx站在外阳台拆墙过程中，隔墙上部墙体产生坍塌，躲避不及被压倒从15楼坠楼死亡。[[2]](#footnote-1)

**2.间接原因**

一是业主滕xx、石xx选择自行装修，为了扩大厨房和餐厅面积而忽视拆墙作业安全隐患，没有编制隔墙拆除安全施工方案。[[3]](#footnote-2)

二是业主滕xx在自行组织拆除墙体过程中，对墙体拆除作业地点处于高层建筑15楼临边区域的危险性估计不足。在拆（砸）隔墙时，拆除了餐厅阳台与厨房外设备平台中间的防护栏杆，未配备脚手架及临边作业防护设施。[[4]](#footnote-3)

三是凤凰县xx房地产开发有限公司和湖南xx物业管理有限公司对于德馨园一期项目落实小区业主装修备案和登记管理不到位。[[5]](#footnote-4)3月21日签订《房屋装饰装修责任协议书》未明确xx栋1x03室装饰装修施工的实施内容，未按照《房屋装饰装修责任协议书》要求完成1x03室装修项目内容审核就签发了住宅装饰装修施工许可证[[6]](#footnote-5)。

**（三）事故性质**

经调查认定：凤凰县德馨园小区xx栋1x03室住宅装修高处坠落事故是一起因业主私人组织装修、安排亲友帮忙拆墙未采取安全措施、上方墙体坍塌导致拆墙人员从1x楼阳台坠楼引起，此事故性质不符合《生产安全事故报告和调查处理条例》第二条“生产安全事故是指生产经营活动中发生的造成人身伤亡或者直接经济损失的事故”的规定，业主私人装修房屋不属于以营利为目的的生产经营活动，自行组织拆除墙体未存在发包和承揽行为，该高处坠落亡人事故为非生产安全事故。

**五、事故防范措施建议**

（一）xx栋1x03室业主滕xx、石xx要深刻吸取教训，务必严格执行住宅室内装饰装修规定，熟悉掌握装修施工相关标准及安全知识，及时做好1x03室阳台临边安全隐患整改，确保消除安全隐患。

（二）凤凰县xx房地产开发有限公司和湖南xx物业管理有限公司要加强对小区其他业主的装修备案和登记管理。物业服务企业要加强对小区住宅装饰装修的日常监管巡查。与业主签订的装饰装修服务协议中，涉及安全危险作业的内容须字体加粗，在装修入户门外张贴醒目的安全操作告知书。

（三）县住建局、县住房保障中心、县执法局等部门按照“管行业必须管安全，管业务必须管安全、管生产经营必须管安全”和“谁主管谁负责”的原则，指导督促小区物业服务企业加强住宅室内装饰装修安全巡查管理，依法依规查处违法违规行为。

（四）各乡镇、各部门要以案示警，充分利用电视、报刊、微信网络等媒介加强住宅装饰装修等安全警示教育，重点宣传高空作业安全防护、特种作业人员持证上岗等安全知识，切实提高小区居民及从业人员的安全意识和事故隐患防范能力。

1. 《房屋装饰装修责任协议书》（甲方空白，未签字盖章；乙方为石亚君，装修方式为自装。）中第五条第4款：未经原设计单位或具有相应资质等级的设计单位提出设计方案，不得对房屋内外承重墙、梁、柱、板、阳台、天台、屋面及通道进行违章凿、拆、搭、占。不得擅自扩大承重墙一原有的门窗尺寸，不得改变住宅外立面。防护窗不准凸出立面墙体。《装修重点注意事项及禁止行为告知书》中“房屋结构：1、严禁改变房间的使用功能、变动建筑主体和承重结构；四、施工人员及现场管理：3、施工时需按装修审批意见进行施工，若超出审批范围，施工队有责任提请业主增办申报手续，如直接施工，则按违章施工处理。8、施工期间，物业服务中心工作人员需对施工现场进行巡查，业主及施工单位就不提供方便及支持”。“《房屋使用特性详细说明》：8、本房屋各部构件、门窗、水电气、预埋线（盒）等设施已按设计和使用要求安装完毕，不得随意变动。若您需要进行二次装修或者对上述设计进行更改时，为确保房屋安全和使用功能，请您务必获得物业管理部门的批准，并在专业人员指导下进行”。 [↑](#footnote-ref-0)
2. 参照《建筑拆除工程安全技术规范》(JGJ147-2016)3.0.8规定：拆除工程施工中，应对拟拆除物的稳定状态进行检测；当发现事故隐患时，必须停止作业；5.1.1人工拆除应从上至下逐层拆除，并应分段进行，不得垂直交叉作业。5.1.3当进行人工拆除建筑墙体时，严禁采用底部掏掘或推倒的方法。 [↑](#footnote-ref-1)
3. 参照《建筑拆除工程安全技术规范》(JGJ147-2016)3.0.2，拆除工程施工前，应编制安全专项施工方案。 [↑](#footnote-ref-2)
4. 参照《建筑施工高处作业安全技术规范》（JGJ80-2016）2.1.1规定：高处作业 在坠落高度基准面2m及以上有可能坠落落的高处进行的作业。第2.1.2临边作业 在工作面边沿无围护或围护设施高度低于800mm的高处作业，包括楼板边、楼梯段边、屋面边、阳台边、各类坑、沟、槽等边沿的高处作业。4.1.1坠落高度基准面2m及以上进行临边作业时，应临空一侧设置防护栏杆，并应采用密目式安全网或工具式栏板封闭。 [↑](#footnote-ref-3)
5. 《湖南省物业管理条例》第五十一条 业主或者物业使用人装饰装修房屋，应当事先告知物业服务企业。物业服务企业应当告知房屋装饰装修的注意事项和禁止的行为。

   物业服务企业应当加强房屋装饰装修现场巡查，发现违反规定的应当立即制止；制止无效的，及时报告业主委员会和有关行政主管部门。 [↑](#footnote-ref-4)
6. 《住宅室内装饰装修管理办法》第十六条　装修人，或者装修人和装饰装修企业，应当与物业管理单位签订住宅室内装饰装修管理服务协议。住宅室内装饰装修管理服务协议应当包括下列内容：(一)装饰装修工程的实施内容；(二)装饰装修工程的实施期限；(三)允许施工的时间；(四)废弃物的清运与处置；(五)住宅外立面设施及防盗窗的安装要求；(六)禁止行为和注意事项；(七)管理服务费用；(八)违约责任；(九)其他需要约定的事项。 第十七条　物业管理单位应当按照住宅室内装饰装修管理服务协议实施管理，发现装修人或者装饰装修企业有本办法第五条行为的,或者未经有关部门批准实施本办法第六条所列行为的，或者有违反本办法第七条、第八条、第九条规定行为的，应当立即制止；已造成事实后果或者拒不改正的，应当及时报告有关部门依法处理。对装修人或者装饰装修企业违反住宅室内装饰装修管理服务协议的,追究违约责任。 [↑](#footnote-ref-5)