

坪山龙田奥园翡翠东湾二期 3 栋 112 号商铺 “7·31”一般坍塌事故调查报告

坪山区人民政府事故调查组

2025 年 9 月 28 日

目 录

一、事故基本情况.....	1
（一）涉事作业基本情况.....	1
（二）事故相关人员情况.....	2
二、事故发生经过、应急处置及评估情况.....	2
（一）事发经过.....	2
（二）事故救援与应急处置及评估工作.....	3
三、事故造成人员伤亡及经济损失情况.....	3
（一）事故造成伤亡情况.....	3
（二）事故造成直接经济损失.....	3
四、现场勘查、技术分析及司法鉴定情况.....	3
（一）现场勘查情况.....	4
（二）技术分析情况.....	7
（三）司法鉴定情况.....	8
五、延伸调查情况.....	8
（一）涉事地点情况.....	8
（二）涉事作业备案情况.....	9
（三）涉事作业施工及费用情况.....	9
（四）物业公司管理情况.....	9
六、安全管理及政府监管情况.....	9
（一）安全管理存在问题.....	9

(二) 监管部门履职情况.....	10
七、事故原因.....	11
(一) 直接原因.....	11
(二) 间接原因.....	12
八、事故责任认定及处理建议.....	12
(一) 因在事故中死亡免予或不予追究责任人员.....	12
(二) 建议移送司法机关处理的人员.....	12
(三) 建议给予行政处罚的人员.....	13
(四) 其他处理建议.....	14
九、事故主要教训和防范措施建议.....	14
(一) 事故主要教训.....	14
(二) 防范措施建议.....	14

2025年7月31日15时40分许，坪山区龙田街道奥园翡翠东湾二期3栋112号商铺发生一起坍塌事故，造成1人死亡。

根据《生产安全事故报告和调查处理条例》（国务院令第493号）有关规定，坪山区人民政府成立了以区应急管理局、区住房和城乡建设局、龙田街道办事处、区总工会以及市公安局坪山分局为成员单位的事态调查组，并邀请区纪委监委、区检察院介入，同时聘请技术专家参与事故技术调查。

事故调查组按照“科学严谨、依法依规、实事求是、注重实效”和“四不放过”的原则，通过现场勘查、查阅资料、询问调查、技术鉴定、专家论证等方式，查明了事故发生的经过、原因、人员伤亡情况和直接经济损失，认定了事故性质和责任，提出了对有关责任单位和人员的处理建议，并针对事故原因及暴露出的问题，提出了事故防范措施建议。

经调查认定，坪山龙田奥园翡翠东湾二期3栋112号商铺“7·31”坍塌事故是一起因现场安全管理责任不落实，作业人员违规作业，个体劳动防护缺失导致的一般生产安全责任事故。

一、事故基本情况

（一）涉事作业基本情况

龙田街道奥园翡翠东湾二期3栋112号商铺租户左*清计划退租商铺，于是将恢复商铺原状的施工作业（以下简称“涉事作业”）发包给叶*理个人，主要施工内容为拆除商铺装修及隔墙并重新砌

墙将 112 号、113 号商铺分隔，恢复两个商铺独立空间。

（二）事故相关人员情况

1. 叶*理，男，50 岁，居民身份证号：441523*****，广东汕尾人，涉事作业承包方及现场实际负责人。

2. 左*清，男，41 岁，居民身份证号：610221*****，陕西铜川人，涉事作业发包方。

二、事故发生经过、应急处置及评估情况

（一）事发经过

7 月 31 日 8 时 40 分许，工人覃*谊、覃*玉和徐*才等 3 人抵达涉事商铺时，承包方叶*理和发包方左*清已在现场等候。叶*理现场与 3 名工人确定了施工内容并商定了劳务费用，随后 3 名工人开始作业。

10 时 10 分许，工人徐*涛抵达现场参与作业，4 人分工为：覃*谊和徐*涛使用铁锤从下往上逐层拆隔墙，覃*玉和徐*才清理碎砖、碎玻璃等建筑垃圾。至 12 时许，除涉事墙体外，商铺内的隔墙均已拆除。12 时 30 分许，叶*理叫人送来 8 套门式脚手架，随后离开工地。

14 时 30 分许，工人徐*涛使用门式脚手架及铁锤，对涉事墙体（高 4.3 米，泡沫砖材质）实施从上往下的拆除作业。至 15 时 30 分许，墙体上部已被拆除，剩余部分高约 3 米。此后徐*涛将脚手架移作他用。徐*才未佩戴安全帽，独自在地面使用铁锤对

剩余墙体底部进行掏掘。15 时 40 分许，该墙体因底部被掏掘失稳，发生整体倒塌，徐*才躲避不及被砸倒，当场昏迷不醒。

事故发生后，工人徐*涛和覃*玉立即搬开徐*才身上的墙体碎块，徐*涛随即拨打 120 急救电话。随后徐*才被到达现场的救护人员送往萨米医院救治，后经医院抢救无效死亡。

（二）事故救援与应急处置及评估工作

接报事故信息后，区领导迅速作出指示，区应急管理局、区住房和城乡建设局、龙田街道办事处及市公安局坪山分局第一时间赶赴事发现场开展处置工作。公安机关迅速设置警戒线封锁现场，防止无关人员进入，保护事故现场完整性；龙田街道办事处牵头成立善后工作专班，积极与死者家属对接，推进善后处置事宜；区应急管理局会同市公安局坪山分局、区住房和城乡建设局对事故开展初步调查。

此次事故在坪山区委、区政府的领导下，各单位应急响应及时、处置科学、措施得当，未发生次生事故，也未造成负面舆情事件。

三、事故造成人员伤亡及经济损失情况

（一）事故造成伤亡情况

死者：徐*才，男，62 岁，四川广安人，居民身份证号码：513031*****，现场工人。

（二）事故造成直接经济损失

截至 2025 年 9 月 8 日，涉事人员与死者家属就善后事宜仍处于协商阶段，本起事故造成的直接经济损失仍在核定中。

四、现场勘查、技术分析及司法鉴定情况

（一）现场勘查情况

事发地点位于坪山区龙田街道竹坑社区奥园翡翠东湾二期 3 栋 112 号商铺，门牌号为金牛东路 145-56 号，门口停放 1 台存放建筑垃圾的车厢，车厢内可见大量泡沫砖墙碎块、玻璃碎片及墙体拆除产生的渣土等。门楣招牌写有“星天使艺术舞蹈中心——第四分校”字样（图 1）。



图 1 涉事商铺地理位置示意图

112 号与 113 号商铺内部已打通，形成一个整体空间。两个

商铺内的隔墙（或玻璃）已基本拆除完毕（图 2 虚线），涉事墙体原位于 112 号商铺入口偏左侧位置（图 2 红线），倒塌后墙体碎块已被清理至 113 号商铺中间靠墙位置，体积大小不一，材质为泡沫砖，厚度约 12 厘米（图 4）。事发位置有少量泡沫砖碎块和红色血迹，未见安全帽（图 3）。现场有 1 把用于砸墙的铁锤、1 把用于清理的铁铲、1 台用于清理垃圾的手推车和 1 个塑料胶桶等作业工具，另有 1 套安装好的单层门式脚手架和一些没有安装的门式脚手架配件（图 5）

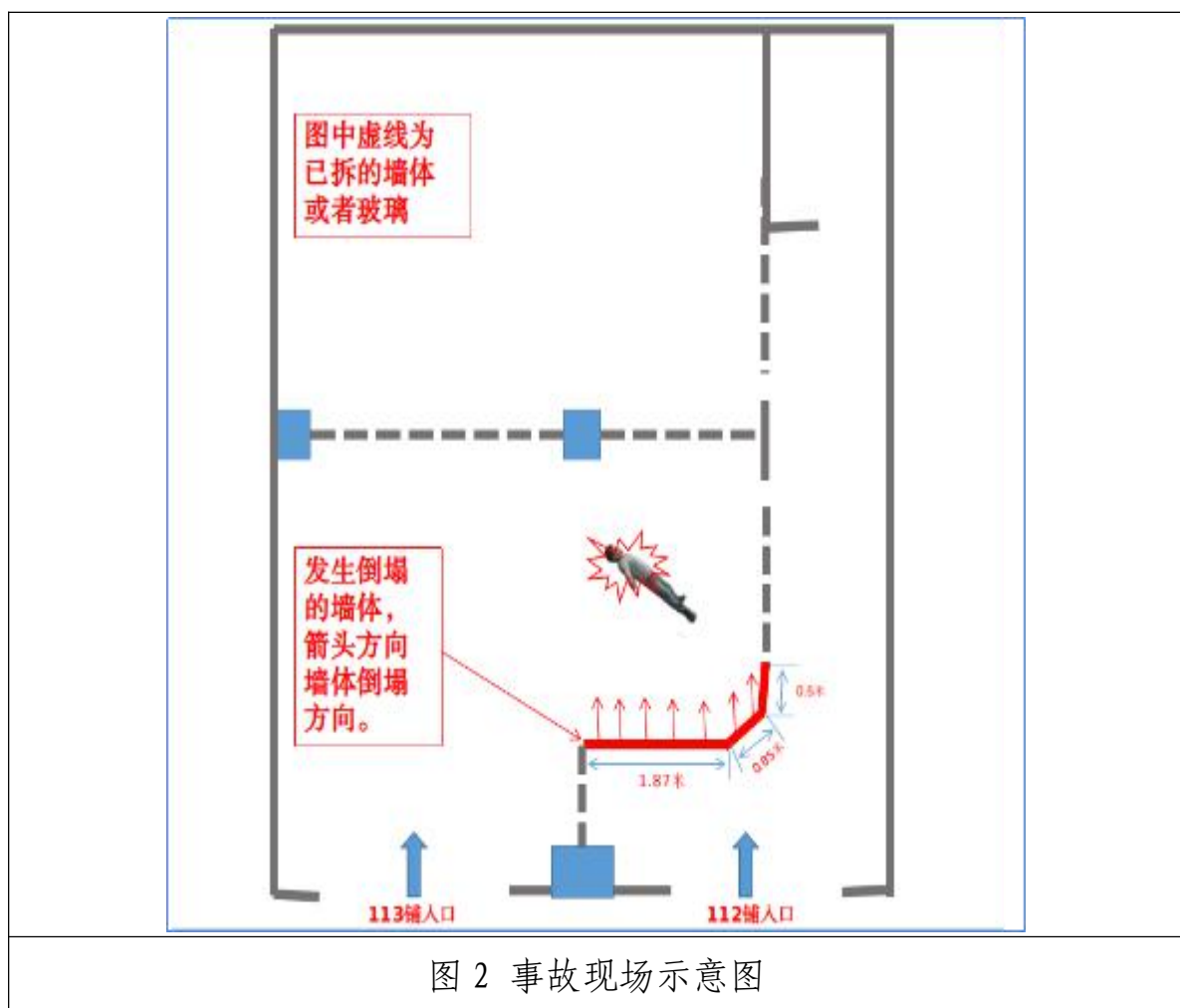




图 3 血迹与墙体碎块位置图



图 4 墙体厚度



图 5 现场主要作业工具分布情况

（二）技术分析情况

2025 年 7 月 31 日，区住房和城乡建设局受调查组委托聘请 3 名专家组成技术分析小组，对事故发生原因开展专项分析。专家组于 9 月 15 日向调查组提交了技术分析报告，基本情况如下：

1. 经现场勘查测量，结合现场人员笔录：倒塌墙体原高 4.3 米，事发前上部已被拆除，倒塌前高约 3 米，位于 112 号商铺入口偏左侧位置，墙体呈连续折线型，由三段组成，长度分别为 1.87 米、0.85 米、0.6 米，材质为轻质泡沫砖墙，厚约 12 厘米。

2. 倒塌墙体未设置基础也无构造柱，墙体转角处也未设置拉结筋，两侧边已被拆除，独立无支撑，稳定性较差。工人在拆除墙体上部时，对墙体稳定性造成了一定影响，进一步削弱墙体稳定性。

3. 死者徐*才安全意识淡薄，作业过程中未佩戴安全帽，站在危墙下作业。违规采用底部掏掘方式拆除墙体^[1]，导致墙体底部结构失稳坍塌。

4. 项目无图纸，未编制墙体拆除专项作业方案。事发时，现场无施工管理人员在场。

（三）司法鉴定情况

2025 年 8 月 7 日，深圳市公安局龙田派出所委托广东中一司法鉴定中心鉴定徐*才死亡原因。2025 年 9 月 4 日该中心出具了鉴定意见书（编号：粤中一鉴〔2025〕病鉴字第 0111 号），鉴定意见：被鉴定人徐*才系重物压砸致颅脑损伤死亡，胸腹部及四肢损伤可加速其死亡进程。

综上，倒塌墙体未设置基础和构造柱，转角处未设置拉结筋，两侧边已被拆除，独立无支撑，本身稳定性差，而工人在拆除墙体上部时，对墙体稳定性造成了一定影响，进一步增加墙体的不稳定性。死者徐*才未佩戴劳动防护用品，站在墙体侧面违规采用底部掏掘的方式拆墙，导致墙体底部结构失稳而整体倒塌，徐*才被砸身亡。

五、延伸调查情况

（一）涉事地点情况

[1] 《建筑拆除工程安全技术规范》（JGJ147-2016）第 5.1.1 条：当人工拆除建筑墙体时，严禁采用底部掏掘或者推倒的方法。

经查，事发地点位于金牛东路 145-56 号，原为“星天使艺术舞蹈中心--第四分校”，因招生不足，租户左*清要求提前解除租约，业主要求其拆除墙体恢复原状。事发时，该地点为两间空置商铺。

（二）涉事作业备案情况

经查，涉事作业开工前未办理施工备案手续，违规组织施工。

（三）涉事作业施工及费用情况

事发前一天，叶*理联系工人确定第二天开工拆墙。7 月 31 日上午 8 时 40 分许，工人覃*谊、覃*玉和徐*才等 3 人到达涉事商铺，叶*理与工人确定施工内容和工程量后商定价格为 1500 元。叶*理与店主左*清确定的价格为 2500 元，双方未签订书面合同和安全管理协议。

（四）物业公司管理情况^[2]

经查，事发地点物业管理单位为奥园智慧生活服务（广州）集团有限公司深圳分公司（以下简称“奥园深圳分公司”），负责人为林*燕。奥园深圳分公司未切实履行物业管理职责：巡查人员于事发当日 12 时许发现涉事作业未报备违规施工，但未采取有效措施予以制止或向相关部门报告。

六、安全管理及政府监管情况

[2] 根据《深圳经济特区物业管理条例》及物业服务合同约定，物业公司对小区内的装修、拆除等施工活动负有监督管理职责，包括查验施工备案手续、告知施工禁止行为、巡查施工现场安全等。

（一）安全管理存在问题

1. 叶*理作为涉事作业承包人和现场实际负责人，未编制专项作业方案；未对作业人员进行必要的安全教育培训和安全技术交底；发现作业人员采用底部掏掘方式拆墙但未制止，放任作业人员违规作业；隐患排查治理不到位，未消除人员未佩戴劳动防护用品的安全隐患。

2. 左*清作为涉事作业发包方，未与承包人签订安全生产管理协议；先后于7月31日12时许和14时许到现场查看时，发现作业人员不佩戴劳动防护用品但未督促施工方整改。

（二）监管部门履职情况

1. **区住房和城乡建设局。**负责开展限额以下小型工程安全纳管协调指导、承担物业行业管理的指导和监督管理等工作^[3]。

工作落实情况：2024年7月以来，开展以限额以下小型工程现场监管要点为主题的专业培训23场；组织开展限额以下小型工程督查工作，累计出动1254人次，检查限额以下小型工程627项次，发出安全检查督导意见书627份，督促整治各类安全隐患1894项。其中，督查龙田街道辖区限额以下小型工程98项次，发出安全检查督导意见书98份，督促整改各类安全隐患257项。每月开展限额以下小型工程安全监管督导检查，对各街道限额以

[3] 《深圳市限额以下小型工程和零星作业安全生产纳管办法》深府办规〔2025〕3号

下小型工程检查覆盖率、隐患发现率、隐患整改率等情况进行评估排名，每月进行通报，同时将督导发现的隐患问题通报至各街道，督促落实隐患闭环管理，确保辖区限额以下小型工程安全生产形势平稳可控。

经调查，暂未发现区住房和城乡建设局相关监管人员履职不到位的情况。

2. 龙田街道办事处。承担权限范围内城市建设、市政设施建设等政府投资项目的管理工作以及工程项目的质量及建筑安全监督工作；参与处理权限范围内的建筑安全事故、建设工程等的劳资纠纷；负责组织实施辖区限额以下小型工程安全生产全纳管、常态化监管以及备案管理等工作；统筹开展住房建设领域的物业管理、房屋安全、限额以下小型工程、燃气等行政执法工作。**龙田街道城建办**^[4]具体负责落实龙田街道办事处关于限额以下小型工程和零星作业的监管职责。

工作落实情况：一是为物业公司开设账号开展备案审核工作，同时引导业主、建设单位等主体通过小程序进行备案；二是聘请的第三方专业巡查力量进行不定期抽查，并对发现问题进行跟踪整改；三是与街道应急办、综合执法队、网格管理服务部和各社区通过街道限额以下小型工程和零星作业管理微信工作群紧

[4] 根据《深圳市房屋安全管理办法》（市政府令第319号）第八条，落实房屋安全管理责任；根据《深圳市限额以下小型工程和零星作业安全生产纳管办法》（深府办规[2025]3号）第十四条，履行限额以下小型工程监管职责。

密协作，严查相关违法行为。2025 年 1—7 月，城建办移交限额以下小型工程线索 18 条，执法办立案处罚 3 宗；**四是**按要求组织开展物业小区限额以下小型工程安全管理专题会议 1 次、专项安全培训 1 次、联席会议 2 次。

经调查，暂未发现龙田街道城建办相关监管人员履职不到位的情况。

七、事故原因

（一）直接原因

死者徐*才安全意识淡薄，未佩戴劳动防护用品，违规采用底部掏掘方式拆墙，导致墙体底部结构失稳而整体倒塌，躲避不及被砸身亡。

（二）间接原因

1. 叶*理作为涉事作业承包方，也是现场实际负责人，未编制专项作业方案，未组织开展安全教育培训；对现场安全管理不到位，未督促工人佩戴防护用品，放任工人违规作业。

2. 左*清作为发包方，未与承包人签订安全生产管理协议；对施工现场统一协调和管理不到位，发现工人不佩戴劳动防护用品但未督促施工方整改。

八、事故责任认定及处理建议

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》等有关规定，结合事故调查情况，建议对事故有

关责任单位及人员作出如下处理。

（一）因在事故中死亡免于或不予追究责任人员

徐*才，安全意识淡薄，未佩戴劳动防护用品，违规采用底部掏掘方式拆墙，导致墙体底部结构失稳而整体倒塌被砸身亡，其行为违反了《中华人民共和国安全生产法》第五十七条^[5]的规定，应对事故发生负直接责任。鉴于其在事故中死亡，建议免于追究其责任。

（二）建议移送司法机关处理的人员

叶*理作为涉事作业承包人和现场实际负责人，未编制专项作业方案；未对作业人员进行必要的安全教育培训和安全技术交底；发现作业人员采用底部掏掘方式拆墙但未制止，放任作业人员违规作业；隐患排查治理不到位，未消除人员未佩戴劳动防护用品的安全隐患。其行为违反了《深圳市限额以下小型工程和零星作业安全生产纳管办法》（深府办规〔2025〕3号）第十条第（7）项^[6]、《安全生产违法行为处罚办法》第四十五条第（三）项^[7]、《中华人民共和国安全生产法》第二十一条第（三）项及

[5] 《中华人民共和国安全生产法》第五十七条：从业人员在作业过程中，应当严格落实岗位安全责任，遵守本单位的安全生产规章制度和操作规程，服从管理，正确佩戴和使用劳动防护用品。

[6] 《深圳市限额以下小型工程和零星作业安全生产纳管办法》（深府办规〔2025〕3号）第十条第（7）项：涉及《广东省安全生产条例》第三十五条和《深圳经济特区安全生产监督管理条例》第四十一条规定的吊装、动火、临时用电、悬吊、挖掘、拆除作业，有限空间作业，高处作业以及其他危险作业的，应编制专项作业方案，经本单位主要技术负责人或者分管安全生产的负责人审查同意，确认现场符合安全作业条件和要求后方可作业；涉及人员密集场所动火作业的，应严格落实人员密集场所动火作业安全管理的若干措施。

[7] 《安全生产违法行为处罚办法》第四十五条三条：生产经营单位及其主要负责人或者其他人员有下列行为之一的，给予警告，并可以对生产经营单位处1万元以上3万元以下罚款，对其主要负责人、其他有关人员处1000元以上1万元以下的罚款：（三）发现从业人员违章作业不加制止的。

第（五）项^[8]的有关规定，应对事故发生负主要管理责任，涉嫌构成重大责任事故罪，建议移送司法机关依法处理。

待司法机关依法作出处理后，如不构成犯罪的，按照有关规定实施行政处罚。

（三）建议给予行政处罚的人员

左*清作为涉事作业发包人，未与承包人签订安全生产管理协议；对施工现场统一协调和管理不到位，发现作业人员不佩戴劳动防护用品但未督促施工方整改。其行为违反了《中华人民共和国安全生产法》第四十九条第二款^[9]的有关规定，建议由坪山区应急管理局按照《中华人民共和国安全生产法》第一百零三条第二款^[10]的相关规定对其进行行政处罚。

（四）其他处理建议

建议将物业单位奥园深圳分公司未切实履行物业安全监管职责的违规行为线索移交区住房和建设局依法依规处理。

九、事故主要教训和防范措施建议

（一）事故主要教训

[8] 《中华人民共和国安全生产法》第二十一条:生产经营单位的主要负责人对本单位安全生产工作负有下列职责:(三)组织制定并实施本单位安全生产教育和培训计划;(五)组织建立并落实安全风险分级管控和隐患排查治理双重预防工作机制,督促、检查本单位的安全生产工作,及时消除生产安全事故隐患。

[9] 《中华人民共和国安全生产法》第四十九条第二款:生产经营项目、场所发包或者出租给其他单位的,生产经营单位应当与承包单位、承租单位签订专门的安全生产管理协议,或者在承包合同、租赁合同中约定各自的安全生产管理职责;生产经营单位对承包单位、承租单位的安全生产工作统一协调、管理,定期进行安全检查,发现安全问题的,应当及时督促整改。

[10] 《中华人民共和国安全生产法》第一百零三条第二款:生产经营单位未与承包单位、承租单位签订专门的安全生产管理协议或者未在承包合同、租赁合同中明确各自的安全生产管理职责,或者未对承包单位、承租单位的安全生产统一协调、管理的,责令限期改正,处五万元以下的罚款,对其直接负责的主管人员和其他直接责任人员处一万元以下的罚款;逾期未改正的,责令停产停业整顿。

本起事故是一起典型的限额以下小型工程生产安全责任事故，暴露问题如下：**一是**发包方法治意识淡薄，未与承包人签订合同和安全管理协议，不按规定办理备案手续，逃避政府部门监管、安全指导和教育，现场发现问题未督促施工方整改。**二是**施工方未编制专项拆除作业方案，安全教育培训缺失、现场安全管理缺位，放任工人违规作业；**三是**物业单位对未备案施工的违规行为处置不力，未及时制止或上报相关部门。

（二）防范措施建议

1. 压实发包方安全首要责任，规范工程发包管理。发包方需深刻汲取事故教训，严格落实建设单位（个人）安全生产首要责任。**一是**强化安全生产法治意识，规范限额以下小型工程发包管理，将项目发包给有资质的施工单位，签订规范施工合同和安全管理协议；**二是**严格履行限额以下小型工程开工前按规定办理安全生产信息登记，依法接受安全生产监督管理、安全指导和培训教育；**三是**强化安全生产统一协调管理，发现问题立即制止，督促施工方整改，规范现场施工行为，杜绝类似事故的再次发生。

2. 强化施工方主体责任，筑牢现场安全防线。施工方要合规经营，规范管理，切实履行主体责任。**一是**施工单位及实际承包人要切实肩负起安全生产“第一责任人”职责，全面履行安全生产主体责任；**二是**加强对施工作业人员的安全教育培训和考核，提高人员安全操作水平和自救互救技能；**三是**规范危险作业管理，

涉及临时用电、动火、拆除、悬吊等危险作业时，应按规定编制专项作业方案，识别施工过程中各类安全风险并明确安全防护措施，杜绝施工人员凭个人经验违规作业；**四是**强化施工现场管理和隐患排查治理，及时发现并消除事故隐患，避免类似事故再次发生。

3. 夯实物业公司监督责任，织密安全巡查网络。物业公司需以事故为警示，全面强化辖区安全监管。**一是**将事故通报服务范围内的所有业主，以案示警；**二是**全面梳理巡查管理业务，完善巡查机制，确保不留巡查死角和时间空窗；**三是**强化违规处置力度，发现不办理报备手续、违规施工等行为立即制止，必要时上报相关监管部门，督促业主按规定办理施工备案手续，施工单位规范施工，确保辖区物业安全有序运行。

4. 强化监管部门执法效能，压实安全监管链条。监管部门需针对限额以下小型工程和零星作业事故多发问题，精准施策压降事故。**一是**深化专题警示传与责任导，组织全区各街道、社区和物业小区召开专题警示会，通报本次事故及近期同类事故情况，剖析事故暴露的共性问题，明确各主体安全责任边界；**二是**提升基层监管能力，定期对社区、物业公司巡查人员开展专项培训，建立培训考核机制，确保培训实效，提升一线巡查质效；**三是**健全监管责任体系，坚持“主体责任、属地管理、行业督导、社会监督”原则，厘清住建、应急、街道办等部门监管职责，避免监管重叠或盲区，建立跨部门协同监管机制；**四是**强化事故防控闭

环，建立限额以下小型工程和零星作业事故统计分析机制，定期研判事故趋势，针对高频风险点（如临时用电、高处作业）开展专项执法检查，严厉查处无资质施工、违规作业等行为，堵塞监管漏洞，切实压降事故发生率，维护社会安全稳定。