

丰台区大红门久敬庄窑窝村甲 31 号院 “5·3”一般坍塌事故调查报告

2026 年 5 月 3 日 13 时 20 分左右，丰台区大红门久敬庄窑窝村甲 31 号院，陕西宏景珠泰建设工程有限公司工人在进行旧厂房改造施工过程中发生一起坍塌事故，造成 1 人死亡、4 人受伤，直接经济损失约 210 万元。

事故发生后，市区领导分别作出批示，区政府主要领导、分管领导第一时间赶赴现场，指挥调度应急救援、善后处置和事故调查工作。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》《北京市生产安全事故报告和调查处理办法》等有关规定，丰台区人民政府成立“5·3”坍塌事故调查组，由区领导任组长，区应急管理局，区公安分局、区人力社保局、区总工会、区住建委、区商务局、区规自分局、和义街道办事处为成员单位的事事故调查组，邀请区纪委区监委参与事故调查。市安全生产委员会对该起事故查处实行挂牌督办。

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、调查取证，查明了事故经过、发生原因、人员伤亡情况和直接经济损失，认定了事故性质以及事故单位和相关人员的责任，提出了整改和防范措施。并委托专家对事故坍塌原因进行分析论证。

调查认定，丰台区大红门久敬庄窑窝村甲 31 号院“5·3”坍塌事故是一起因违法挂靠资质承揽工程、施工现场安全管

理缺失、违规拆除墙体导致建筑物坍塌的一般生产安全事故。

一、事故基本情况

（一）事发房屋及 31 号院情况

事发房屋（旧厂房）坐落于丰台区大红门久敬庄窑窝村甲 31 号院，土地面积 6750 平方米，总建筑面积 2768.60 平方米，共有建筑 11 幢，多为砖混结构，建成年份 1960 年至 1980 年，房屋用途为工交，坍塌房屋编号为 11#，上下二层，约 852 平方米。坍塌面积约 100 平方米。

根据产权方北京对外经贸控股集团有限公司关于印发《建安公司、阜贞公司业务重组方案》的通知（京外贸控发（2024）113 号），北京建安经营开发有限公司负责房屋的租赁业务，北京阜贞物业管理有限责任公司负责房屋的物业管理业务。

经区规自分局查询认定：涉案建筑物未取得建设工程规划许可证以及房屋产权登记。通过比对已掌握的最早历史遥感影像，即 2002 年历史影像，核实涉案建筑建房时间早于 2002 年。另经对接和义街道，建设单位于 2025 年 11 月向和义街道提供了相关情况说明，证明房屋建房时间早于 1990 年 4 月 1 日。

根据北京市规划和自然资源委员会、北京市住房和城乡建设委员会联合印发的《关于印发〈北京城市更新范围内无手续建筑认定处理指导意见（试行）〉的通知》中关于无手续建筑现状认定标准，涉案建筑物应按照历史存量建筑予以

考虑。按照《北京市高级人民法院关于审理违法建设查处案件适用法律问题座谈会会议纪要》“对涉及建成时间较早、存续期间规划等管理规范发生变化的建筑物或构筑物的违建认定及查处案件中，法院应充分考虑建筑物或构筑物的形成年代、法律规范变更情况、行政管理状况、实际使用状况等因素，不能以未满足当前法定许可条件为由，一律认定为违建”。此建筑物纳入属地管理范围。



现状遥感影像示意图（红色区域为坍塌点位）

（二）事故相关单位情况

1.产权单位：北京对外经贸控股集团有限公司，法定代表人：冯某；统一社会信用代码：91110000101139386N；住所：北京市西城区阜成门外大街22号1幢。主要经营范围：投资及投资管理；资产经营管理；房地产开发；销售商品房等。

2.物业单位：北京阜贞物业管理有限责任公司，为北京对外经贸控股集团有限公司二级企业，法定代表人：张某某；统一社会信用代码：91110105633783949H；住所：北京市朝阳区小黄庄北街2号。主要经营范围：物业管理；出租写字间；从事房地产经纪业务；货运代理；仓储服务等。

3.承租单位：北京永利兴商业管理有限公司，法定代表人：赵某某；统一社会信用代码：91110106MA01W4PX2C；住所：北京市丰台区菜户营 58 号 7 层 707。主要经营范围：物业管理；出租写字间；从事房地产经纪业务；货运代理；仓储服务等。

4.施工单位：陕西宏景珠泰建设工程有限公司，法定代表人：邓某某；统一社会信用代码：91610103MAB0W7CQXR；住所：陕西省西安市经济技术开发区恒大国际城 3 号楼 1 单元 3202 室。主要经营范围：对外承包工程；园林绿化工程施工等，已取得了施工相关资质。

（三）合同签订及施工备案情况

物业服务：2026 年 1 月 1 日，北京对外经贸控股集团有限公司与北京阜贞物业管理有限责任公司签订了物业服务合同，合同履行年限为 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日，合同一年一签。物业服务费 47.49 万。

租赁合同：2026 年 3 月 24 日，**产权方**北京对外经贸控股集团有限公司与**承租方**北京永利兴商业管理有限公司签订了房屋租赁合同。租赁标的物坐落于北京市丰台区大红门久敬庄窑窝村甲 31 号，房屋编码为幢号 1、幢号 3、幢号 5 部分房屋、幢号 8、幢号 9、幢号 10，租赁标的物建筑特征：仓储，租赁标的物建筑面积 2294.10 平方米，用途为仓储物流。起租日期为 2026 年 4 月 27 日，租赁期限届满日期为 2031 年 4 月 26 日。5 年总租金 705.9 万。

施工合同：2026 年 3 月 24 日，**承租方**北京永利兴商业

管理有限公司与**施工方**陕西宏景珠泰建设工程有限公司签订了施工合同。工程名称：北京市丰台区大红门仓储办公产业园；工程地点：丰台区大红门久敬庄窑窝村甲 31 号院；工程内容：房屋屋面修缮、外立面维修改造等工程（施工方案含 11 号旧厂房）。开工日期为 2026 年 4 月 1 日，竣工日期为 2026 年 9 月 30 日。工程价款 68.7 万元。

安全管理：北京对外经贸控股集团有限公司委托北京阜贞物业管理有限公司负责北京永利兴商业管理有限公司承租区域的安全生产管理服务。

备案情况：2026 年 3 月 30 日，北京永利兴商业管理有限公司向和义街道办事处咨询备案事宜，根据《丰台区限额以下小型工程安全管理工作实施细则（试行）》相关规定，和义街道办事处指导其进行资料准备和提交，4 月 17 日完成了高风险限额以下小型工程施工备案手续。施工内容为改造上下水、墙面修复、屋顶修缮等内容。面积 2294.10 平方米，工程价款 68.7 万元。

二、事故经过及应急处置情况

（一）事故发生经过

2026 年 4 月 23 日，娄某某带领工人进入北京市丰台区大红门久敬庄窑窝村甲 31 号进行旧楼改造。

5 月 3 日 13 时 10 分许，娄某某、张某某、宫某、李某某、邵某、朱某某等 6 人，在丰台区大红门久敬庄窑窝村甲 31 号 11#房屋（旧厂房）内进行施工作业活动。

13 时 20 分许，娄某某听到楼板碎裂声，呼喊工人撤离，

随后 11#房屋发生坍塌。娄某某撤离后，拨打了报警电话。

13 时 49 分，120 电台转警 119：久敬庄 31 号院内发生房屋坍塌，有 3 到 4 人被砸埋。

（二）事故应急处置情况

市消防总队 119 指挥中心接警后先后调派丰台消防救援支队公益东桥小型站、南苑消防站、大红门消防站、方庄消防站、马家堡消防站、特勤支队高米店特勤站共 6 个队站，同步出动市消防救援总队全勤指挥部、丰台消防救援支队全勤指挥部、特勤支队全勤指挥部，共计 16 辆消防车、75 名指战员赶赴现场开展抢险救援。

2026 年 5 月 3 日 15 时 03 分许，成功移除障碍救出第 2 名被困人员，移交现场 120 救治，经 120 判定生命体征平稳。后经现场核实，仍有 1 名人员失联。

15 时 17 分许，现场指挥部部署使用搜救犬、音频生命探测仪等手段对被困人员进行定位，发现多处疑似地点，救援人员通过移除、破拆和顶撑作业，并使用吊车配合清理废墟。

21 时 50 分许，最后 1 名被困人员被成功救出，经现场 120 确认已无生命体征。

22 时 25 分许，现场确认无人员被困，应急救援结束。

（三）事故应急处置评估

经评估，事故发生后，第一时间启动应急救援预案，现场人员及时开展应急处置，警戒、施救等工作同步开展，各部门之间分工明确、响应迅速、协同配合、信息报送及时，

事故现场应急救援有序高效，符合应急救援预案要求。

(四) 人员伤亡情况

事故共造成 1 人死亡，4 人受伤。具体情况为：

死者：朱某某（男，59 岁，籍贯：山东，身份证号：*****），现场作业人员，经 120 现场确认死亡。根据北京盛唐司法鉴定所出具的鉴定书表明：朱某某符合创伤性休克死亡。

伤者：1. 李某某（男，65 岁，籍贯：内蒙古，身份证号：*****），经诊断为脑外伤神经反应，右下肢软组织损伤，轻症，于 5 月 5 日出院。

2. 邵某（男，43 岁，籍贯：吉林，身份证号：*****），经诊断为右足第一远节趾骨骨折，轻症，骨科固定，于 5 月 5 日出院。

3. 宫某（男，37 岁，籍贯：辽宁，身份证号：*****），经诊断为下肢开放性损伤，踝关节骨折、股骨干骨折，重症，转至积水潭医院新街口院区后，完成肢体扩创术、左踝关节骨折内外固定术、神经血管肌腱探查术，于 6 月 1 日出院。

4. 张某某（男，50 岁，籍贯：安徽，身份证号：*****），经诊断为骨盆骨折，休克，重症，转至积水潭医院回龙观院区后，完成骨盆骨折闭合复位内固定术、外固定架固定术、肢体扩创术，于 6 月 8 日出院。

四、事故直接原因

(一) 排除的因素

经区公安机关结合现场勘查、调查问询等情况，排除人为故意刑事犯罪嫌疑。

（二）事故现场情况

事发地点位于丰台区和义街道久敬庄窑窝村甲 31 号院内，涉及坍塌的 11#房屋（旧厂房）未取得建设工程规划许可证，为砖混结构，上下二层，建筑面积 852 平米，坍塌面积 100 平方米，房屋内增加东西方向可见工字钢梁（200*100、130kg）为 2 根、下埋 4 根，位置在一层顶板下方，上述钢梁均未体现在现有设计图纸中。



（事故现场残存部分加装钢梁的情况）



（事故现场钢梁被埋在预制板下）

（三）直接原因分析

调查组通过对事故现场进行勘查，并委托建筑安全等方面专家对事发 11#房屋（旧厂房）进行论证分析，逐一排除了人为破坏、地震、气象等可能导致的因素。

1. 违规拆除墙体作业引发坍塌。施工现场未配备相应资质的安全管理人员，工人未按图纸设计要求进行施工^[1]，违

[1] 《建设工程质量管理条例》第二十八条规定，施工单位必须按照工程设计图纸和施工技术标准施工，不得擅自修改工程设计，不得偷工减料。《中华人民共和国建筑法》第五十八条规定：“建筑施工企业必须按照工程设计图纸和施工技术标准进行施工...”

规拆除屋面预制板下部承重墙体，导致钢筋混凝土梁下部完全悬空，安装工字钢梁锚固点位受力失衡、钢筋混凝土梁折断，一层楼板坍塌产生巨大冲击力造成二层楼板连续垮塌。

2.房屋建筑年代久远。事发建筑物未取得建设工程规划许可证以及房屋产权登记。通过比对已掌握的最早历史遥感影像，即 2002 年历史影像，核实涉案建筑建房时间早于 2002 年。

（四）直接原因

事故调查组结合现场勘验、询问笔录、专家意见等综合分析，本次事故的直接原因是：**施工单位违规拆除部分承重墙体破坏房屋结构稳定，叠加建筑墙体老化，在人为扰动下发生坍塌事故。**

五、有关责任单位和责任人员存在的主要问题

（一）有关责任单位存在的问题

1.陕西宏景珠泰建设工程有限公司作为事发项目施工方，未落实安全生产主体责任，违法出借资质，允许无资质人员（娄某某）挂靠资质、承揽工程施工；未对作业人员开展安全生产教育培训，工人违规拆除部分墙体，施工现场安全生产管理缺失，造成事故发生。

2.北京永利兴商业管理有限公司作为事发项目承租方，未全面落实安全生产主体责任，对施工单位的安全生产工作统一协调、管理不到位，疏于对施工现场和人员的监督检查，未及时发现并制止作业人员违规拆除部分墙体的行为，最终酿成事故。

（二）有关责任人员存在的问题

1.邓某某作为陕西宏景珠泰建设工程有限公司主要负责人，履行安全生产管理职责不到位，组织制定并实施本单位安全生产教育和培训计划不到位，督促、检查本单位的安全生产工作不到位，未及时消除生产安全事故隐患。

2.娄某某作为施工现场实际负责人，未取得安全生产考核合格证书，挂靠资质、承揽工程施工，不具备从事生产经营活动相应的安全生产知识和管理能力，未采取有效安全防护措施违规组织施工作业。

3.赵某某作为北京永利兴商业管理有限公司主要负责人，督促、检查本单位的安全生产工作不到位。

4.张某某作为北京永利兴商业管理有限公司派往事发项目负责人，未及时排查生产安全事故隐患，未及时发现并制止施工现场违规施工的行为。

5.周某作为北京永利兴商业管理有限公司派往事发项目代表，未及时排查施工现场生产安全事故隐患。

6.刘某某作为北京阜贞物业管理有限责任公司项目负责人，日常检查记录签字确认审核把关不严，未核实现场违规施工的行为。

7.牛某某作为北京阜贞物业管理有限责任公司安全员，日常安全检查流于形式，未及时发现并制止事发房屋违规施工的安全隐患。

（三）部门和属地街道相关人员存在的问题

依据《丰台区限额以下小型工程施工安全管理工作实施

细则（试行）》有关规定，限额以下小型工程施工安全管理坚持“区级统筹、行业指导、属地负责、社会监督”的工作原则。

和义街道办事处：具体负责辖区内限额以下小型工程的安全生产监管工作。**经梳理**，事发项目于2026年4月17日在和义街道办事处完成高风险限额以下小型工程施工备案手续。期间，街道组织开展了3次现场安全生产检查及多次安全提示。4月28日、30日，街道平安建设办公室、城市管理办公室、大红门锦苑二社区相关工作人员对事发项目现场安全检查时，均未及时发现施工项目现场安全管理人员无证上岗、部分施工作业人员未经过安全生产教育培训考核合格即上岗作业的安全隐患。该单位相关人员**存在**履行安全生产监督检查工作职责不到位的问题。

区住建委、区商务局作为限额以下小型工程的统筹、指导部门，履行统筹、指导属地街道开展限额以下小型工程施工备案和落实“日巡夜查”工作不力。

六、对有关责任人员及责任单位的处理建议

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》等有关法律、法规的规定，调查组依据事故调查核实的情况和事故原因，认定下列人员和单位应当承担相应的责任，并提出如下处理建议：

（一）建议追究刑事责任的人员

1. 娄某某：事发项目施工现场实际负责人，市公安局丰台分局以涉嫌重大责任事故罪，于5月4日对其刑事拘留；

6月10日，丰台区检察院批准逮捕，建议依法追究其刑事责任。

2.张某某：北京永利兴商业管理有限公司派往事发项目负责人，市公安局丰台分局以涉嫌重大责任事故罪，于5月4日对其刑事拘留；6月10日，丰台区检察院批准逮捕，建议依法追究其刑事责任。

3.周某：北京永利兴商业管理有限公司派往事发项目代表，市公安局丰台分局以涉嫌重大责任事故罪，于5月4日对其刑事拘留；6月10日，丰台区检察院批准逮捕，建议依法追究其刑事责任。

（二）建议追责问责的人员

1.北京阜贞物业管理有限责任公司

（1）刘某某：北京阜贞物业管理有限责任公司久敬庄项目负责人，对事故发生负有责任，建议由其所在单位按照干部人事管理权限免去其久敬庄项目负责人职务，并扣减其绩效工资10000元。

（2）牛某某：北京阜贞物业管理有限责任公司久敬庄项目安全员，对事故发生负有责任，建议由其所在单位按照干部人事管理权限调离其久敬庄项目安全员岗位，并扣减其绩效工资8000元。

2.丰台区和义街道办事处

崔某某：丰台区和义街道平安建设办公室副主任，履行安全生产工作职责不到位，建议由纪检监察机关依规依纪依法对其追究责任。

3.区住建委、区商务局统筹、指导属地街道开展限额以下小型工程施工备案，落实“日巡夜查”工作不力，建议由区安委会办公室约谈其单位主管领导和业务科室负责人。

（三）建议给予行政处罚的单位及人员

1.陕西宏景珠泰建设工程有限公司作为事发项目施工单位，未落实安全生产主体责任，违法出借资质，允许无资质人员（娄某某）挂靠资质、承揽工程施工；未对作业人员开展安全生产教育培训及安全技术交底，施工现场安全生产管理缺失。以上行为违反了《中华人民共和国建筑法》第二十六条的规定、《中华人民共和国安全生产法》第四条第一款、第二十八条第一款的规定，对事故发生负有管理责任。建议由区应急管理局依据《中华人民共和国安全生产法》第一百一十四条第一款第（一）项、《生产安全事故罚款处罚规定》第十四条第（二）项和《应急管理行政处罚裁量权基准》，对该单位处五十万元以上七十万以下的罚款。

2.北京永利兴商业管理有限公司作为事发项目承租方，未严格落实安全生产主体责任，对施工单位的安全生产工作统一协调、管理不到位，未督促施工单位严格落实施工方案。以上行为违反了《中华人民共和国安全生产法》第四十九条第二款的规定，对事故发生负有管理责任。建议由区应急管理局依据《中华人民共和国安全生产法》第一百一十四条第一款第（一）项、《生产安全事故罚款处罚规定》第十四条第（二）项和《应急管理行政处罚裁量权基准》，对该单位处五十万元以上七十万以下的罚款。

3.邓某某作为陕西宏景珠泰建设工程有限公司主要负责人，履行安全生产管理职责不到位，组织制定并实施本单位安全生产教育和培训计划不到位，督促、检查本单位的安全安全生产工作不到位，未及时消除生产安全事故隐患，对事故发生负有责任。其行为违反了《中华人民共和国安全生产法》第二十一条第（三）项、第（五）项规定，对事故负有责任。建议由区应急管理局依据《中华人民共和国安全生产法》第九十五条第（一）项规定，对其处 2025 年年收入百分之四十的罚款。

4.赵某某作为北京永利兴商业管理有限公司主要负责人，履行安全生产管理职责不到位，督促、检查本单位的安全安全生产工作不到位。对事故发生负有责任。其行为违反了《中华人民共和国安全生产法》第二十一条第（五）项规定，对事故负有责任。建议由区应急管理局依据《中华人民共和国安全生产法》第九十五条第（一）项规定，对其处 2025 年年收入百分之四十的罚款。

此外，2024 年 11 月 22 日，陕西宏景珠泰建设工程有限公司取得了外省市建筑企业来京施工备案（备案机关：北京市住建委）。针对该公司违法允许娄某某挂靠资质、承揽工程项目，双方签订挂靠协议，协议约定收取一定管理费的行为，建议由丰台区住房城乡建设委将该公司违法违规行为报市住房城乡建设委依法查处。

七、事故整改和防范措施

为深刻吸取事故教训，举一反三，有效防范和坚决遏制

此类事故，提出以下建议措施：

（一）陕西宏景珠泰建设工程有限公司要深刻汲取事故教训，严禁出租施工资质，全面落实安全生产主体责任。严格落实施工人员安全生产教育培训和安全技术交底，确保“不培训不上岗、考核不合格不上岗”。要加强施工现场全过程安全管理，对老旧厂房改造等高风险作业必须编制专项施工方案并严格落实防护措施，严禁违法开展施工作业活动。

（二）北京永利兴商业管理有限公司作为承租方和建设单位，要严格履行安全生产统一协调管理职责。要将施工安全纳入公司整体安全管理体系，选派具备相应能力的项目管理人员驻场监管，不得以包代管、一租了之。要加大对施工现场的日常巡查力度，督促施工单位严格按照方案施工，切实压实项目负责人和安全管理责任。

（三）北京阜贞物业管理有限责任公司要切实履行物业服务安全管理职责。针对检查记录审核把关不严、检查流于形式的问题，要开展安全生产培训，强化一线巡查人员的责任意识，健全安全巡查与检查记录闭环管理机制，对巡查发现的违法施工等隐患，实行“发现—登记—制止—报告—复查”全流程闭环，坚决杜绝隐患排查整改走过场、签字审核形同虚设等问题。北京对外经贸控股集团有限公司要进一步督促该物业公司做好隐患排查工作。

（四）区住建委要充分发挥限额以下小型工程安全管理联席会议办公室统筹作用，督导各成员单位开展专项整治，

重点关注外省来京施工企业在我区承揽工程违法挂靠资质施工行为。进一步修订完善《丰台区限额以下小型工程施工安全管理工作实施细则（试行）》，补齐制度短板，从源头遏制市场主体利用政策缝隙规避监管。同时，要健全对区各行业部门、各属地街镇限额以下小型工程管理工作的考核评价机制，倒逼各方履职尽责。

（五）和义街道办事处要履行属地管理责任，严格核查施工项目实际情况，认真履行限额以下小型工程备案程序，严禁超范围备案。要建立完善辖区闲置旧厂房装修改造工程动态监管台账，充实基层专业检查力量，依托“吹哨报到”机制，加大对高风险限额以下小型工程的巡查力度，坚决守住安全底线，严防此类事故再次发生。