高等职业教育“十一五”规划教材

建设工程监理概论

高兴元　胡岩　主编

JIANSHE GONGCHENG JIANLI GAILUN

配电子课件

机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

高等职业教育“十一五”规划教材

建设工程监理概论

主　编　高兴元　胡　岩
参　编　芦　军　毛风华　鲁　辉　陈作伟
主　审　张本业

机械工业出版社

本书主要讲述建设工程监理的基本概念和工程监理的实用方法，主要内容包括建设工程监理与相关法律制度、监理工程师与监理企业、建设工程目标控制、建设工程合同管理、建设工程风险管理、建设工程监理组织、建设工程监理规划、国外工程项目管理以及建设工程信息文档管理九大方面的内容。本书在介绍监理概论的基础上，附有示例分析与案例分析，内容全面，结合实际，并突出监理操作性与实用性。

本书可作为高职高专及应用型土木工程类专科教材，也可作为建设工程监理技术人员的参考用书。

图书在版编目（CIP）数据

建设工程监理概论/高兴元，胡岩主编. 北京：机械工业出版社，2008.9

高等职业教育“十一五”规划教材

ISBN 978-7-111-25202-3

Ⅰ.建… Ⅱ.①高…②胡… Ⅲ.建筑工程-监督管理-高等学校：技术学校-教材 Ⅳ.TU712

中国版本图书馆 CIP 数据核字（2008）第 152225 号

机械工业出版社（北京市百万庄大街 22 号 邮政编码 100037）

策划编辑：覃密道 责任编辑：覃密道 姚兰

版式设计：张世琴 责任校对：王 欣

封面设计：张 静 责任印制：杨 曦

三河市国英印务有限公司印刷

2009 年 1 月第 1 版第 1 次印刷

184mm×260mm · 14.25 印张 · 348 千字

0001—4000 册

标准书号：ISBN 978-7-111-25202-3

定价：23.00 元

凡购本书，如有缺页、倒页、脱页，由本社发行部调换

销售服务热线电话：（010）68326294

购书热线电话：（010）88379639 88379641 88379643

编辑热线电话：（010）88379540

封面无防伪标均为盗版

前　言

建设工程监理制度在我国推行以来，在建设工程中发挥了重要作用。随着监理工作的规范化及其在建设领域中产生的积极效应，工程监理制度引起了全社会的广泛关注和重视，已得到了广大建设单位的认可。目前，我国已形成了建设工程监理的行业规模。随着我国社会主义市场经济体制逐步完善和建设工程管理体制改革的进一步深化，工程项目的建设和开发速度在不断加快，社会对监理人才的需求日趋增长。然而，当前我国工程监理人才的培养仍不能满足社会需要。因此，在土建类专业开设“建设工程监理概论”课程就显得十分必要，而本书正是为适应此社会需求而编写的。

本书主要讲述了建设工程监理与相关法律制度、监理工程师与监理企业、建设工程目标控制、建设工程合同管理、建设工程风险管理、建设工程监理组织、建设工程监理规划、国外工程项目管理以及建设工程信息文档管理九大方面的内容，旨在使土建类专业学生在掌握一门专业技术的基础上，了解我国的监理制度，掌握建设工程监理的基本理论与方法，进一步加强法律、合同、质量、安全意识，强化建设工程管理的技能，提高对建设工程项目质量、投资、进度、安全的控制能力，学会建设工程过程的动态管理方法，从而能运用所学知识解决工程实际问题。

本书介绍建设工程监理的基本概念，以《建设工程监理规范》（GB 50319—2000）为主线，以施工阶段监理的“四控、两管、一协调”的手段为重点，增强可操作性的内容，从而体现应用型的特色。在编写中突出了可操作性，强化理论与实际的结合，主要内容中增加案例分析；突出规范性，涉及的具体的建设工程监理方法措施则依据现行的建设工程监理规范、标准编写；内容具有一定的前瞻性，在紧紧围绕监理规范的基础上，充分考虑我国工程项目管理的发展，并结合国际惯例，提出了项目管理的发展方向。

本书一般为选修课之用，教学时数为32学时。在教学安排上，除课堂教学外，建议安排4个学时的参观实习。习题中增加了一定数量的案例分析，这些案例分析也可作为课堂讨论的题目。全书各章节编写分工如下：徐州工程学院高兴元编写第1、2、3章；徐州建筑职业技术学院芦军编写第4章；徐州工程学院胡岩编写第5、6、8章；徐州建筑职业技术学院鲁辉编写第7章；日照职业技术学院毛风华编写第9章；四川电力职业技术学院陈作伟整理编写了附录。高兴元、胡岩对全书进行了统筹修改。

本书由张本业担任主审，他悉心审阅了书稿，并提出了许多宝贵的建议和意见；徐州工程学院殷惠光教授给予了诸多指导，在此谨致谢意。

由于编者水平有限，时间仓促，不妥之处在所难免，衷心希望广大读者批评指正。

编　者

机械工业出版社高职高专土建类专业教材

说明：1. 教材清单各部分顺序为“书名（主编，书号）”。

2. 标“★”为普通高等教育“十一五”国家级规划教材，均将陆续配备助教盘。

3. 标“◆”为可赠送助教盘，供选用本教材的老师参考。

4. 欢迎有关院系组织老师积极申报待定主编的教材或联系出版校本教材。

联系电话：010－88379540（覃编辑）　投稿邮箱：chun8697@163.com

一、土建施工类

21世纪建筑工程系列规划教材

建筑工程质量事故分析（邵英秀，12127）
建筑结构（上）（2版）★（宗兰、宋群，12216）
建筑结构（下）（2版）★（宋群、宗兰，13509）
建筑施工技术（2版）★（张厚先、王志清，12387）
土力学与地基基础◆（孙维东，12443）
房屋建筑构造（2版）★（孙玉红，12562）
建筑工程概预算（丁春静，12300）
建筑工程计量与计价★（丁春静，22911）
建设工程监理概论（2版）★（王军、韩秀彬，12236）
建筑材料（2版）★（王秀花，12456）
建筑设备（王青山，12688）
建筑工程制图与识图（2版）★（王强、张小平，12540）
建筑制图与识图习题集（王强、张小平，12586）
建筑制图与构造基础（季敏，22329）
建筑制图与构造基础习题集（刘小聪，22386）
建筑CAD（2版）★（巩宁平等，12135）
工程项目管理（张智钧，13284）
土木工程概论（张立伟，13497）
建筑力学（上）★（杨力彬、赵萍，14769）
建筑力学（下）★（杨力彬、赵萍，14775）
建筑施工组织（陈乃佑，12048）
建筑工程测量（魏静、王德利，13642）
建筑工程专业课程设计实训指导★（邹宏，15452）
混凝土与砌体结构学习指导（郝俊、李靖颉，16402）
高层与大跨建筑施工技术（郝临山、陈晋中，13585）
建筑施工实训指导（王兆，19560）
建筑工程专业英语（刘建瑞）

高等职业教育土建类专业课程改革规划教材（建筑工程技术专业适用）

建筑工程基础（一）（邹宏、王强，19481）
建筑工程基础（二）（赵萍，19677）
防水工程施工★（李靖颉，19529）
建筑工程计量与计价★（王朝霞，19140）
建筑工程质量检验与安全管理★（白锋，19231）
招投标与合同管理（郝永池，19612）
建设工程项目管理（武佩牛，24972）
钢结构制造与安装◆（唐丽萍、乔志远，23435）
施工组织设计（卢青，20914）

二、建筑设计类

21世纪建筑装饰系列规划教材

建筑装饰材料（张书梅，12518）
建筑装饰施工技术（马有占，12290）
建筑装饰工程概预算（李文利，12545）
民用建筑构造（孙殿臣，12526）
建筑装饰制图与识图（2版）★（高远，12505）
建筑装饰制图与识图习题集（高远，12454）
建筑力学与结构（2版）★（李永光，12604）
建筑力学与结构学习指导（乔志远，18501）
建筑装饰装修构造★（冯美宇，13832）
建筑物理◆（李井永，15464）
建筑透视与阴影（程无畏，17886）
建筑透视与阴影习题集（程无畏，18345）
建筑装饰质量缺陷与分析（王军，16552）

此为试读，需要完整PDF请访问：www.ertongbook.com

室内设计技术·环境艺术设计·建筑装饰工程技术专业通用教材

设计素描与速写（陈伯群）
设计色彩写生（陈伯群）
建筑及室内效果图制作教程（配光盘）（陈雪杰，20353）
造型设计基础◆（吴萍，23124）
手绘效果图表现技法（林文冬）

建筑设计技术专业教材

建筑初步（龚静，22496）
建筑设计原理（邢双军，24134）
建筑场地设计★（徐哲民）
城市规划原理（解万玉）
建筑模型工艺与设计（沈鸿才）

室内设计技术·环境艺术设计专业教材

景观规划设计★（胡先祥）
室内设计原理（曹锋）
室内专题设计（赵海涛）
居住小区景观设计◆（胡佳，21983）
建筑装饰装修材料与应用★（闻荣土，20851）
展示设计（谭秋华，23795）

建筑装饰工程技术专业教材

建筑制图与阴影透视（李思丽，22419）
建筑制图与阴影透视习题集（李思丽，22418）
建筑装饰材料（高海燕）
建筑设计基础（林学军）
建筑装饰基础★（童霞）
建筑装饰设计原理◆（焦涛，20836）
建筑装饰构造与施工（刘超英，24791）
建筑装饰工程计量与计价（吴锐）
建筑装饰施工组织与管理（郝永池）
建筑装饰工程基本技能实训指导★（朱吉顶，21588）
建筑装饰 Photoshop 实例教程及上机指导（伍乐生）
建筑装饰 CAD 实例教程及上机指导（伍乐生，23485）

园林工程技术专业教材

园林规划设计◆（胡先祥，20791）
园林工程设计（潘福荣，24569）
园林工程施工（潘福荣）
园林建筑设计（吴卓佳，24823）
园林工程测量（王红）
园林建筑构造（文益民）
中外园林简史（易军，24836）
园林工程制图与识图（王献文、刘晓东）
园林树木与花卉◆（齐海鹰，24499）
园林工程计量与计价（吴锐）
园林模型设计与制作（刘学军）
园林工程计算机绘图（李保梁）
园林工程施工组织与管理◆（吴立威，24876）
园林植物栽培与养护管理◆（佘远国，21879）

三、工程管理类

21 世纪建筑工程管理系列规划教材

房地产经营与管理（银花、张加颖，12207）
房地产会计（于立君、景亚平，12097）
房地产投资分析与综合开发（李伟，12118）
房地产测绘★（郭玉社，13607）
物业管理（谭善勇，13409）
物业环境管理（代岚，18570）
房地产经济学★（张洪力，14952）
房地产营销策划（祖立厂，14671）
建筑企业经营管理（唐健人、陈茂明，14975）
建筑企业会计（何丕军，14562）
工程造价案例分析★（迟晓明，15363）
房地产估价（宋春兰，18475）
房地产经营与管理（隋凤琴，18034）

高等职业教育工程管理类专业规划教材（工程造价、工程监理专业适用）

建筑材料（李伟华）
建筑识图与房屋构造（魏松）
建筑设备安装工艺与识图◆（陈思荣，22910）
建筑结构基础与识图（待定）
建筑施工工艺（马守才）
建筑工程经济◆（渠晓伟，22230）
建筑工程项目管理◆（李玉芬、冯宁，24822）
工程招投标与合同管理（张国华）
工程建设定额原理与实务（孙咏梅）
工程量清单计价（张连忠，24683）
工程造价控制（郝志群）
建筑工程预算（庞晓）
建筑安装工程预算◆（刘钦，22308）
建筑装饰工程预算◆（张崇庆，22217）
建筑施工企业会计（单旭，22231）
建筑施工企业财务管理◆（赵玉萍，23316）
市政工程基础（刘学应）
施工组织与进度控制（孙刚）
建设工程监理概论（高元兴，25202）
建设工程质量与安全控制（高正文）
建设工程法规与合同管理◆（高正文，23389）
建设工程监理实务与实训（陈跃军）
建设工程计价与投资控制（张英）
房屋设备工程◆（张东放，24923）

四、建筑设备类

21 世纪供热通风与空调工程系列规划教材

热工学基础★（刘春泽，13626）
制冷技术★（贺俊杰，12462）
建筑设备工程图识读与绘制★（谭伟建、王芳，14852）
设备工程图识读与绘制习题集（谭伟建等，14895）
建筑给水排水工程（汤万龙、刘晓勤，15153）
安装工程预算与施工组织管理★（邢玉林，15449）
供热通风与空调工程施工技术★（贾永康，15451）
机械基础（李卫平，14506）
建筑概论◆（贾丽明、徐秀香，14926）
建筑电气工程（谢社初、刘玲，15447）
工业锅炉设备（丁崇功，15448）
流体力学·泵与风机（白扩社，15446）
供热工程（王宇清，15450）
通风与空气调节工程★（徐勇，15462）
工程力学★（王培兴、李健，15463）
工程力学学习指导（乔志远，17068）

高等职业教育土建类专业课程改革规划教材（建筑设备类专业适用）

工程识图基础与 CAD★（尚久明，19220）
建筑给水排水系统安装★（汤万龙，22315）
采暖及供热管网系统安装★（王宇清）
通风空调系统安装（李增足）
冷热源系统安装（贾永康）
建筑电气照明系统安装（熊文生，22222）
建筑供配电系统安装（刘昌明，21776）
建筑电气控制系统安装★（孙景芝，20786）
安装工程施工组织与管理★（石俊云）
建筑智能化概论★（刘光辉，18787）
电工技术基本知识及技能（于昆伦，19101）
电子技术基本知识及技能（李文，19338）
局域网系统施工（王柯、叶智耿，20173）
综合布线系统施工★（谢社初，19014）

五、房地产类

高等职业教育房地产类专业规划教材（物业管理、房地产经营与估价专业适用）

房屋建筑基础（王立群）
物业设备维护与管理★（张国忠）
房屋维修与预算（刘宇）
物业企业会计◆（李炳先，23823）

物业管理实务★（鲁捷，21073）
建筑智能系统的应用与管理★（陶根根，21968）
物业管理法规★（王跃国）
物业管理概论（郑晓奋，24500）
物业管理理论与实务◆（胡伯龙，23538）
小区绿化维护与管理（佘远国）
物业管理实训教程（周中元）
物业管理英语（韩国波、朱德光，25019）
物业管理应用文写作◆（鲁捷，24275）
物业管理案例分析（谭善勇）
房地产法规（银花）
房地产开发与经营（孙瑞波）
房地产营销（朱华，22876）
房地产会计（王薇薇）
房地产统计◆（刘玉玲，22539）
房地产估价◆（窦坤芳，22098）
房地产行政管理★（王宏，22223）
房地产经纪人（张登云）
房地产实训教程（周中元）
房地产投资分析（谭善勇，23539）

六、路桥类专业教材

道路与桥梁等专业规划教材

（道路与桥梁工程技术、公路监理、高等级公路养护与管理等专业适用）

道路工程制图★（赵云华，16985）
道路工程制图习题集（赵云华，17318）
道路工程测量（罗斌，17073）
道路工程测量实训★（齐秀廷，16987）
道路建筑材料★（蒋玲，17371）
道路建筑材料实训（林丽娟，17719）
结构设计原理★（胡兴福，17317）
公路 CAD★（张郃生，16795）
工程地质与桥涵水文◆（盛海洋，18319）
工程地质与桥涵水文实训（盛海洋）
路基路面工程★（李维勋，17257）
道路勘测设计（田平，17315）
公路工程施工组织与概预算◆（米永胜，17603）
公路工程监理（廖品槐、刘武，17258）
公路工程监理（多学时）◆（刘三会，17260）
道路工程概论◆（吴继锋，17256）
公路养护技术与管理★（周传林，17264）
高等级公路管理（马彦芹，18383）
公路工程质量事故分析★（颜海，18553）
道路检测技术（郑桂兰，19191）
土工实训★（王玉珏，21509）
土力学与基础工程★（务新超、魏明，21246）
桥梁工程（马国峰、王保群，20880）
工程力学（孟祥林）
结构力学（罗凤姿）
桥梁工程概论（李清）
公路工程招标与投标（郭梅、姜仁安）
道路工程识图（赵云华，24505）

七、艺术设计类教材

造型基础立体构成（含 1CD）（王向勤，15480）
造型基础平面构成（张锡，17614）
造型基础色彩构成★（含 1CD）（贾荣建，16839）
设计素描（含 1CD）（濮礼健，15495）
产品设计（含 1CD）（刘永翔，14917）
电学基础（王泓，14344）
广告艺术设计（含 1CD）（沙强，17724）
人机工程基础及应用(含 1CD)(阮宝湘、贾荣建,17731)
商品包装装潢设计（含 1CD）（李立群，14716）
设计表现（含 1CD）（韩文涛，14868）
设计概论（含 1CD）（陆家桂，14512）
设计制图★（袁和法，14690）
设计制图习题集（袁和法，14748）
室内与环境艺术设计制图★（关俊良，17060）
室内与环境艺术设计制图习题集（李宏，20310）
室内装饰工程设计实务教程(含 1CD)（王波，14501）
园林与庭院设计（含 1CD）（张纵，14643）
机械基础（阮宝湘，20037）
展示设计（含 1CD）（叶永平，17059）

机械工业出版社
China Machine Press

教师信息反馈表

尊敬的老师：

您好！首先感谢您选用机械工业出版社的教材。机械工业出版社成立于1952年，是国家级优秀出版社，是教育部指定的教材出版基地。机械工业出版社从1999年开始出版高职教材，目前高职教材品种有近1500种，覆盖机、电、车、土建、经管、基础课等众多领域，机工版高职教材以质量优、品种全而得到众多职业院校的认可。在“十一五”国家级规划教材评选中，机械工业出版社有400多种高职教材入选，位居全国第二。为了更好地为教学服务，我社正在大规模进行教材的配套建设工作，多数教材均可免费为您提供配套的助教盘（包括电子教案、课后习题解答、素材库等内容）。如果您需要本书的助教盘，请填写以下表格并回寄给我们，我们将在收到表格后及时与您联系。我们愿以最真诚的服务回报您对机械工业出版社的关心和支持。

书名		书号		版次	
使用本书的学生人数_____人/年_____年级				学时数_____	
您对本书的意见和建议					
您的个人情况					
姓名		性别	□男□女（划√）	年龄		职务 职称	
所在学校				系名（分院名）	
联系地址（邮编）					
联系电话		E－mail			

您教授的其他课程的情况

课程名称	学生人数	使用教材名称	出版社	教材满意度（划√）
				□满意 □一般 □不满意
				□满意 □一般 □不满意

如果您有意向主编或参编教材，请您将信息填入右侧表格	拟编写教材名称	适用专业	是否已有内部讲义	年用书量

系主任签字	盖章

注：本表可复印，寄至北京百万庄大街22号 机械工业出版社高职分社收（100037）；亦可发至电子邮箱：sbs@mail.machineinfo.gov.cn，也可发传真至010－68998916。登录机械工业出版社教材服务网www.cmpedu.com可下载表格电子版。联系电话：010－88379050，010－68354423。

目　　录

前言
第1章　建设工程监理与相关法律制度 …… 1
1.1　建设工程监理概述 …… 1
1.2　建设工程监理理论和发展趋势 …… 6
1.3　建设工程法律法规 …… 10
小结 …… 15
思考题 …… 15
第2章　监理工程师和工程监理企业 …… 16
2.1　监理工程师概述 …… 16
2.2　监理工程师执业资格考试、注册和继续教育 …… 21
2.3　工程监理企业的组织形式 …… 24
2.4　工程监理企业的资质管理 …… 28
2.5　工程监理企业的经营管理 …… 32
小结 …… 37
思考题 …… 37
第3章　建设工程目标控制 …… 39
3.1　工程项目目标管理 …… 39
3.2　目标控制概述 …… 40
3.3　控制流程及其基本环节 …… 40
3.4　建设工程目标系统 …… 48
3.5　建设工程目标控制的含义 …… 52
3.6　建设工程目标控制的任务和措施 …… 59
3.7　建设工程的安全生产控制 …… 64
3.8　建设主体单位的质量及法律责任 …… 71
小结 …… 75
思考题 …… 76
第4章　建设工程合同管理 …… 78
4.1　合同的基本概念 …… 78
4.2　工程承包合同 …… 80
4.3　工程委托监理合同 …… 84
小结 …… 87
思考题 …… 88
第5章　建设工程风险管理 …… 89
5.1　风险管理概述 …… 89

5.2 建设工程风险识别 …… 94
5.3 建设工程风险评价 …… 99
5.4 建设工程风险规避策略 …… 103
5.5 建设工程风险对策 …… 104
小结 …… 112
思考题 …… 112
第6章 建设工程监理组织 …… 113
6.1 组织的基本原理 …… 113
6.2 建设工程组织管理的基本模式 …… 116
6.3 建设工程监理模式与实施程序 …… 120
6.4 项目监理机构 …… 124
6.5 建设工程监理的组织协调 …… 135
小结 …… 141
思考题 …… 142
第7章 建设工程监理规划 …… 143
7.1 建设工程监理规划概述 …… 143
7.2 建设工程监理规划的编写 …… 145
7.3 建设工程监理规划的内容及其审核 …… 148
小结 …… 159
思考题 …… 159
第8章 国外工程项目管理 …… 160
8.1 建设项目管理 …… 160
8.2 工程咨询 …… 164
8.3 建设工程组织管理的新型模式 …… 169
小结 …… 182
思考题 …… 183
第9章 建设工程信息文档管理 …… 184
9.1 建设工程信息管理概述 …… 184
9.2 建设工程信息管理的手段 …… 188
9.3 建设工程监理文档资料管理 …… 194
小结 …… 199
思考题 …… 199
附录 某工程监理规划案例 …… 200
参考文献 …… 215

此为试读，需要完整PDF请访问：www.ertongbook.com

第1章　建设工程监理与相关法律制度

学习目标

了解建设工程监理的含义、性质；了解工程项目建设的管理体制及工程项目的建设程序；了解建设工程监理的理论基础、特点及其发展趋势；了解工程建设的相关法律法规。

1.1　建设工程监理概述

1.1.1　建设工程监理的含义

1995年，我国制定的《工程建设监理规定》第三条指明："本规定所称工程建设监理是指具有相应资质的监理单位受工程项目建设单位的委托，依据国家有关工程建设的法律、法规，经建设主管部门批准的工程项目建设文件、建设工程委托监理合同及其他建设工程合同，对工程建设实施的专业化的监督管理。"

建设工程监理概念要点可以分述如下：

1. 建设监理是针对工程项目建设的活动

工程建设监理的工作对象（行为载体为物）是工程项目（或建设项目，包括新建、改建、扩建项目），并以此界定监理范围。

工程项目是指一定量的投资，在一定的约束条件下（时间、功能、质量、资源），按一定的科学程序，经决策和实施，最终形成固定资产特定目标的一次性任务。

工程项目在技术管理上满足一个总体设计或初步设计（独立设计）的要求，由一个或多个相关联的单项工程组成，实现统一核算（独立经营）、统一管理（独立组织形式）；在产品经营上具有商品交易上的阶段性（一般要经可行性研究、设计、施工三阶段）、价格确定和期货交易（先定价后生产），合同标的物多和产品供求不平衡（经营稳定性差）等特点；在实施上具有产品的固定性而带来生产上的流动性，产品的个体性而带来生产上的单件性（二次性）以及体积庞大带来生产周期长、费用大、环境多变的特点。

2. 监理的行为主体是监理单位

工程建设监理单位是监理的"执行者"，只有它对工程项目的监督管理活动，才是工程建设监理行为。

监理单位是社会化的，是进入市场的主体单位，是经政府有关单位审核批准的企业法人，这就是区别于政府的行政监督管理性质。它是专门从事工程建设技术管理服务的专业化组织，它以独立自主的原则开展工程建设监理活动；它的监理活动与业主对项目建设的监督管理不同，它是以"公正的第三方"的服务主体的身份进行活动，而业主的项目管理活动不能称为监理行为；设计或施工单位是设计项目或施工项目的管理主体，他们对设计项目或施工项目的管理活动，不是监理活动，因为他们既非"公正的第三方"，又非工程项目管理

服务主体。

3. 建设监理的实施需要业主的委托和授权

工程项目实行项目法人责任制是项目法人对项目的策划、资金筹措、建设实施、生产经营、债务偿还和资产增值保值实行全过程负责，并承担风险。

工程建设监理是源于市场经济条件下的客观实际需要，是需求与供给的关系。项目法人一般通过招标、投标方式择优选定监理单位。工程建设监理是始于业主的需要和委托授权，与业主是一种委托与服务的关系，也是委托与被委托、授权与被授权的关系。它还反映在监理活动的范围与内容上，是根据业主要求，并经双方自愿共同商定的。

监理单位与业主之间的委托关系是需通过签订“监理合同”确定下来的。在实施过程中，业主始终以建设项目管理主体的身份具有项目的决策权，监理单位要经常听取业主的要求，及时报告工程的实施情况，重大变动要争得业主的同意；监理单位以独立的意志为业主服务，项目法人不得擅自更改总监理工程师的指令。

4. 建设监理行为有明确的依据

监理活动应有明确的“行为准则”和“工作依据”，这也是实现活动的基本条件之一。监理活动的依据包括：

1）有关的法律、行政法规，以及技术标准和规范、规程。

2）国家批准的工程项目建设文件，如可行性研究报告，勘察、规划、设计、计划文件。

3）对工程签订的合同（包括工程建设监理合同、工程勘察合同、工程设计合同、工程施工合同、材料设备供应合同等）是开展监理工作的直接依据，它也包括了业主要求及工程条件等其他内容。

5. 建设监理现阶段主要在工程建设实施阶段

我国工程建设的实施阶段主要包括设计及施工两个阶段，也可具体分为设计阶段（含设计准备）、施工招标阶段、施工阶段及竣工验收和包修阶段；而国际上的工程建设监理活动，还包括可行性研究阶段等阶段。我国目前这种现状是与市场经济发育不完善、体制转轨状态有关，也是与我国当前监理队伍的数量与质量有关。监理单位服务活动内容视业主授权委托的范围，也可以是实施阶段的全过程或其中某一个或多个阶段。工程建设监理的目的是实现项目建设目标，其主要内容是控制工程建设的投资、建设工期和工程质量，进行工程建设合同管理、协调有关单位间的工作关系，这些活动也主要发生在实施阶段。

6. 建设工程监理的活动是一种微观的项目管理活动

建设工程监理是针对具体的工程项目建设展开的，并围绕项目建设的各具体控制目标进行。建设工程监理的活动是业主委托的需要，期望能协助实现项目投资目的。工程建设活动的连续性、质量的隐蔽性，要求监理工作不间断、全过程、全方位地进行控制。建设工程监理不同于我国的工程咨询活动，它既有咨询的作用，又有监督执行的权限，是一种实质性的服务。

监理活动的微观性与维护公众利益及国家利益是一致的，与政府的全面、宏观的监督管理是一致的；它与政府开展工程建设监督管理有明确的区别，是政府进行宏观调控、微观搞活的需要与补充。

1.1.2　监理的性质

工程建设监理活动是工程建设领域中的一种活动，但它与其他工程建设活动有明显的区别和差异，其监理组织的作用、地位也不同于其他组织。这种组织及其活动的不同，形成了一种独立的行为，也构成了它的特殊性质，只有具备这种特性的单位及活动，才是监理单位及监理活动，其性质归纳为下列四点：

1. 服务性

监理单位受业主委托，用自己的知识技能与管理经验，对工程建设提供监督管理服务，是一种技术服务活动。它不需要投入大量的资源（人、财、物等）进行工程承包，也不直接参加生产劳动，是一种智力服务；它不同于承包商是以盈利为目的，监理单位是按提供服务的内容，获取相应的酬金，不搞盈利分成；它不同于业主直接参加投资活动，不必有雄厚的资金。

监理单位的服务客户是业主（委托方），而不是承包商，后者是被监理的单位；服务内容是工程项目建设的监督管理，是控制项目目标，并协调各方关系，使项目与目标更好地实现；服务是按照与业主签订的“监理合同”进行的，是受到法律保护，并具有法律效力的。

与政府对建设项目进行强制性监督管理不同，监理单位是以高智能、公正、信誉取胜的；只要监理单位不发生工作失误，对工程项目的建设效果不负直接责任；它不是保证而是努力实现项目目标。

2. 独立性

独立性也是国内外建设监理制度的要求，是客观工作的需要，是保持监理单位公正性的先决条件。它以“公正的第三方”的地位，遵循“公正、独立、自主”的原则进行工作；在业主的授权范围内，按合同规定，监理方以独立的意志与判断开展活动，业主不得擅自改变总监理师的指令。

监理单位是社会化的，在市场经济中与业主及承包商都是独立的、平等的主体。它是独立的法人单位，有其自己的组织，它不仅在行政上是独立的；在经济上有独立的银行开户账号，工作中只收取相应的酬金；不得进行任何妨碍其独立性的有关活动，如不在政府、业主、承包商任何一方中任职、进行商业性活动及盈利或分红活动。

3. 公正性

公正是以有关法律、法规及合同为准绳，在具体处理时既要竭诚地为业主服务，也要维护各方的合法权益，要兼顾国家、集体及个人三者间的利益。监理单位应以“公正的第三方”为项目建设提供服务，处理好各方矛盾和纠纷，公正地行使权限。

公正性是建立市场经济新秩序的需要，为投资者和承包商提供一个公平竞争的条件，监理单位在执法上、技术管理上起到一个制衡的作用；公正性又是监理单位正常顺利工作的基本条件，成败的关键在很大程度上取决于业主与承建商的合作支持，而这是以公正性为基础的；监理的公正性也是承建商的要求，在发生纠纷、处理索赔时，迫切要求监理单位办事公道、维护自身的合法权益；公证性也是推行建设监理制的规定，是国际惯例长期形成的必然，也是行业的职业道德；实践证明公正是监理单位生存和发展的必要条件。

4. 科学性

科学性是由建设工程监理要达到的基本目的决定的。建设工程监理以协助建设单位实现

其投资目的为己任，力求在计划的目标内建成工程。面对工程规模日趋庞大，环境日益复杂，功能、标准要求越来越高，新技术、新工艺、新材料、新设备不断涌现，参加建设的单位越来越多，市场竞争日益激烈，风险日渐增加的情况，只有采用科学的思想、理论、方法和手段才能驾驭工程建设。

科学性主要表现在：工程监理企业应当由组织管理能力强、工程建设经验丰富的人员担任领导；应当有足够数量的、有丰富的管理经验和应变能力的监理工程师组成的骨干队伍；要有一套健全的管理制度；要有现代化的管理手段；要掌握先进的管理理论、方法和手段；要积累足够的技术、经济资料和数据；要有科学的工作态度和严谨的工作作风，要实事求是、创造性地开展工作。

1.1.3 工程建设监理与政府质量监督的区别

政府质量监督相应的机构为质量监督站等。在实施建设监理制的情况下，工程建设监理与政府质量监督均不可缺少，在项目建设中，两者应相互配合、相辅相成，见表1-1。

表1-1 工程建设监理与政府质量监督的区别

名 称	建 设 监 理	政府质量监督
地位与关系	社会（民间）、平等主体、横向的	政府（行政）、主体间纵向的
性 质	委托性服务	强制性行政监督管理
执行者	社会化、专业化的监理单位	政府建设主管部门执行机构
任 务	受业主委托提供技术服务	代表政府行使质监职能
工作范围	业主授权范围，面宽、变化大（监理合同决定）	施工阶段质检，面窄，变化小
工作依据	法律、法规及各工程建设合同（多合同）	法律、法规、条例、规定、规范、标准
工作深度和广宽	连续的、微观的、全过程、全方位	非连续的、阶段性的
权 限	质量的监督检查，无最终项目等级确认权	质量的监督、项目等级的最终确认权
手段与方法	组织管理、经济手段为主	行政管理

1.1.4 工程项目建设的管理体制

新型的工程建设管理体制就是在政府有关部门的监督管理之下，由项目业主、承建商、监理单位直接参加的三方管理体制（如图1-1所示）。

这种“三方”构成的工程建设管理体制，是国际上大多数国家公认的工程项目建设的重要原则，是国际惯例。它与我国传统的管理体制相比，有了重大变化及明显的优越性。

为适应市场经济的需要，建筑市场形成了业主（买方）与承建商（卖方）双方买卖交易的关系，承建商以物的形式出卖劳动力建造建筑产品，业主以支付货币的形式购买承建商的产品，且双方都可自由交易，进行竞争。由于市场交易的科学性及技术强，加之建设产品交易的特殊性（如交易时间长、阶段交易的次数多，发生矛盾几率大，需协调的问题多），中介服务组织应运而生，建设监理就是这种为交易活动提供服务的主要代表。这样，业主、承建商和监理单位成为了建筑市场上平等的三大主体。

新体制将建设三方紧密地联系起来，形成了完整的项目组织体系。由于项目管理组织中

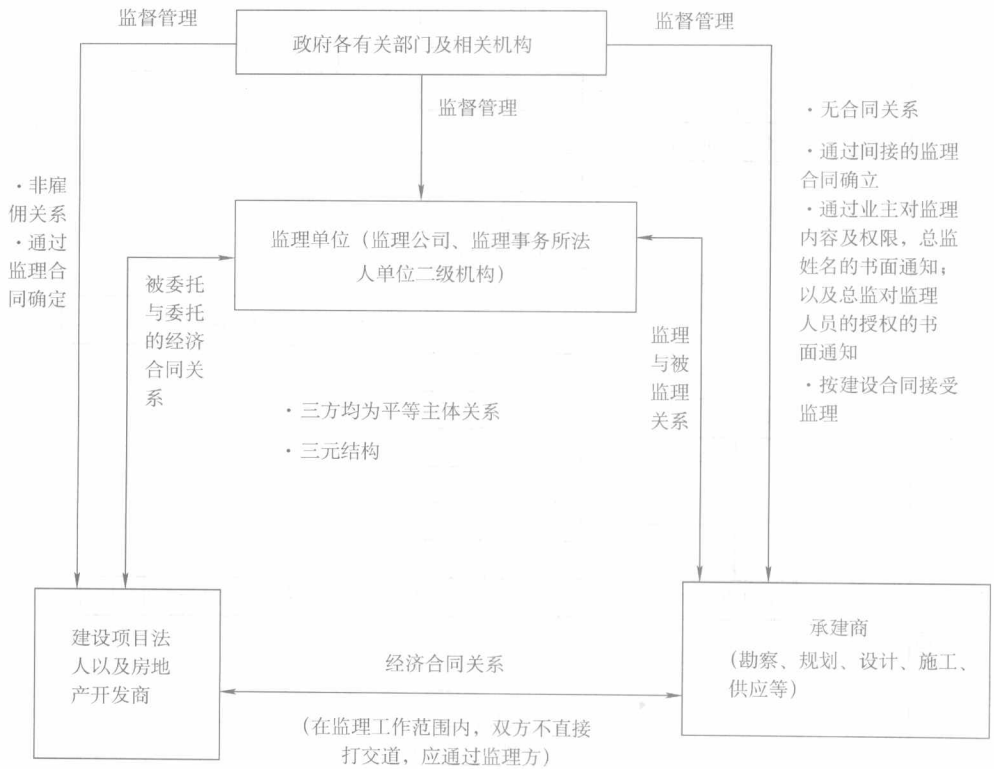

图 1-1　工程项目建设的管理体制

增加了“第三方”监理单位，使系统中既有相互协调，又有相互约束的竞争机制。业主按照法规，通过承发包自主地选择承包商和监理单位；建设监理制作为项目法人责任制、工程招标投标制和政府宏观管理的中间环节，为实现了工程项目总目标奠定的组织基础。

新体制既有利于工程项目建设调控，又有利于微观的监督管理。它使政府改变了过去既抓宏观又抓微观的工程建设管理做法，而集中精力地进行宏观调控、做好立法和执法工作，定位于“规划、监督、协调、服务”，使工程建设实现政企分开。

1.1.5　工程项目的建设程序

工程项目的建设程序是指一项工程从设想、提出到决策，经过设计、施工直至投产使用的整个过程中应当遵循的内在规律和组织制度（如图 1-2 所示）。

实施建设监理制后，项目建设程序已进一步融合了项目法人责任制、建设监理制、工程招标投标制、项目咨询评估制的内容，调整了建设过程中各环节内容（从深度和广度上）及审批权限。项目建设程序重要的有以下几个阶段：

1）项目决策阶段：对项目建议书、可行性报告和评估等工作，实行委托咨询的同时（监理单位也可承担），还可以委托监理（在确定咨询机构前），帮助业主寻求咨询单位、签订咨询合同并监督实施，以及评估咨询结果。

2）在项目实施阶段：同样是对工程勘察设计及工程施工以“第三方”来监督管理，协

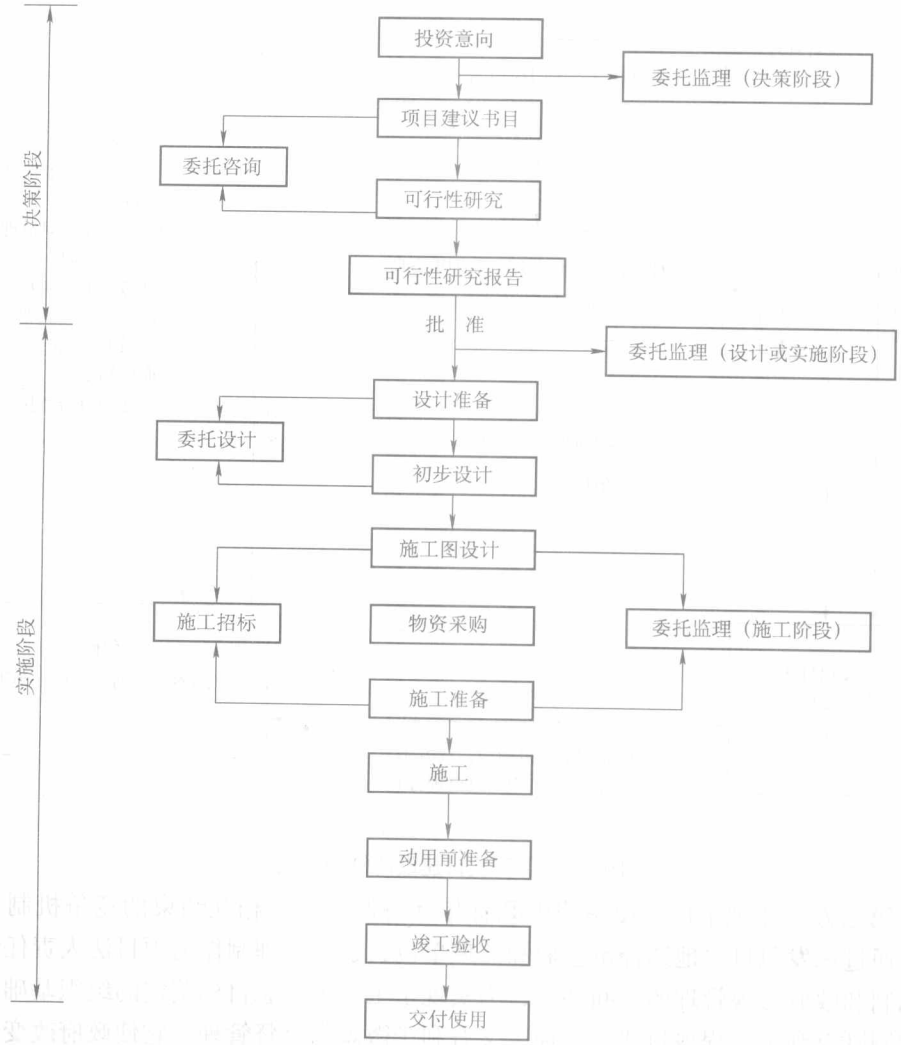

图 1-2 我国工程项目的建设程序

助业主，做好投资、质量、进度的目标控制及总目标的实现。

3）在项目实施阶段：对设计与施工以及材料设备供应进行监督管理，协助业主选好承建商，签好合同，引进竞争机制，增添活力。

1.2 建设工程监理理论和发展趋势

1.2.1 建设工程监理的理论基础

1988 年我国建立建设工程监理制之初就明确界定：我国的建设工程监理是专业化、社会化的建设单位项目管理，所依据的基本理论和方法来自建设项目管理学。建设项目管理学又称工程项目管理学，它是以组织论、控制论和管理学作为理论基础，结合建设工程项目和建筑市场的特点而形成的一门新兴学科。研究的对象是建设工程项目管理总目标的有效控

此为试读，需要完整PDF请访问：www.ertongbook.com