



高诗墨 编著

室内装饰工程系列问答

SHINEI ZHUANGSHI GONGCHENG XILIE WENDA

室内监理

SHI NEI JIAN LI

200问



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

室内装饰工程系列问答

室内监理 200 问

高诗墨 编著



机械工业出版社

本书以装修监理实际工作中的常见问题为线索，主要是针对装修监理工作的重点工作，以及与装修监理相关的一些基本的工程验收问题，以“一问一答”的形式给予了较全面的阐述。本书具体包括：装饰工程装修监理的基本理论、家庭装修监理、装修监理工程师、装饰工程质量验收标准四部分内容。

本书可作为室内监理从业人员的工具书，也可作为大专院校相关专业学生的参考书。

图书在版编目 (CIP) 数据

室内监理 200 问/高诗墨编著. —北京：机械工业出版社，
2008. 5

(室内装饰工程系列问答)

ISBN 978-7-111-24330-4

I. 室... II. 高... III. 室内装饰—工程施工—监督管理—问答
IV. TU712-44 TU767-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 088408 号

机械工业出版社 (北京市百万庄大街 22 号 邮政编码 100037)

责任编辑：王晓阳 版式设计：霍永明 责任校对：李汝庚

封面设计：张 静 责任印制：洪汉军

北京振兴源印务有限公司印刷厂印刷

2008 年 9 月第 1 版第 1 次印刷

140mm × 203mm · 7.75 印张 · 204 千字

标准书号：ISBN 978-7-111-24330-4

定价：22.00 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) 88379010

封面无防伪标均为盗版

前 言

随着社会经济的持续发展和人民生活水平的不断提高,近年来我国的装修行业也有了突飞猛进的发展。当前,人们除了对装修本身的关注以外,更关注装修结果给人们带来的美的享受,这也使得装修行业对从业人员的需求大幅度地增加。因此,社会上各种与此相关的职业培训也如雨后春笋般地涌现。但是,目前职业培训固有的弊病和特点必然导致大多数学员并不能在培训期间真正地掌握工作所需要的相关知识,学员往往需要通过在工作中的历练,进一步补充相关的经验后才能满足行业的需求。本套丛书正是从此需求出发,总结实践经验编写出来的。

本套丛书包括“设计”、“施工”、“装饰”、“监理”和“表现”五个分册,收录了装修行业实际工作中所遇到的各种问题。问题的解答力求完整并符合实际,能真正地起到帮助设计及施工人员解决实际工作中遇到的各种常见问题的作用。

本套丛书以一种崭新的、开放性的方式解决以往书籍的知识更新问题。任何知识都会随着时间的推移和科技的进步而不断地更新,为了解决这个问题,使读者终身受益,购买本书的读者可获“G大调论坛”贵宾会员的资格,并在“G大调论坛”相应栏目里了解到本书中所遇到的问题的适时更新的内容,并享受解答咨询实际工作中所遇到的其他问题的权限以及其他只有贵宾会员才能够享有的权利。

本书是以装修监理实际工作中的常见问题为线索,主要是针对装修监理工作的工作重点,以及与装修监理相关的一些基本的工程验收问题,以“一问一答”的形式,给予了较全面的阐述。本书具体包括:装饰工程装修监理的基本理论、家庭装修监理、装修监理工程师、装饰工程质量验收标准四部分内容。

由于编者的水平有限，书中的疏漏之处在所难免，如果您发现本书中的问题可以登录“G大调论坛”网站，在相关的栏目中提出，编者会给您一个明确的答复。

本书在编写的过程中得到了“G大调论坛”(www.gaoshimo.com)的大力支持，部分问题来源于“G大调论坛”中会员在实际中遇到的问题以及解答，在此表示特别的感谢。同时，编者对提供资料的同志和有关人员表示感谢！

高诗墨

目 录

前 言

第 1 章 装饰工程装修监理的基本理论	1
1. 装饰工程装修监理的概念是什么?	1
2. 装饰工程装修监理产生的背景是什么?	2
3. 装饰工程装修监理的发展趋势如何?	2
4. 装饰工程法律、法规体系是怎样的?	3
5. 装饰工程装修监理的理论基础是什么?	4
6. 装饰工程装修监理的特点是什么?	4
7. 实施装修监理需要哪些基本条件?	4
8. 装修监理有哪些性质?	6
9. 装修监理的依据是什么?	7
10. 我国现行的装修管理体制是什么?	8
11. 装修监理单位与业主和承包商之间是什么关系?	9
12. 装修监理的目的是什么?	10
13. 装修监理的中心任务是什么?	10
14. 装修监理实施的基本原则是什么?	11
15. 装修监理的基本方法有哪些?	13
16. 装修监理的具体内容是什么?	15
17. 装修项目控制的主要任务是什么?	16
18. 装修目标控制系统由哪些要素组成?	17
19. 装修目标控制有哪些前提工作?	18
20. 装修监理目标控制有哪些综合性措施?	18
21. 我国基本装修程序包括哪些阶段和主要内容?	19
22. 装修项目如何划分?	21
23. 什么是装修项目进度控制?	21
24. 什么是装修投资控制?	22
25. 投资控制装修监理工程师应具备哪些主要能力?	24

26. 什么是工程质量?	25
27. 什么是装修项目质量控制?	25
28. 装修项目质量控制应遵循哪些原则?	26
29. 如何划分装修项目质量责任?	27
30. 装修监理单位的资质由哪些部门审批?	28
31. 怎样设立装修监理单位?	28
32. 装修监理单位的资质要素有哪些?	30
33. 装修监理单位资质管理的主要内容有哪些?	31
34. 装修监理单位经营活动的基本准则是什么?	32
35. 对违反规定的装修监理单位有哪些行政处罚规定?	33
36. 装修监理工程师的性质是什么?	34
37. 如何建立装修项目装修监理组织?	34
38. 装修项目装修监理组织一般有哪些形式?	36
39. 装修监理组织活动应遵循哪些基本原则?	37
40. 如何配备装修监理人员?	38
41. 装修监理工作需要哪些主要设施?	39
42. 装修监理试验室的职责是什么?	40
43. 装修监理包括哪些主要工作步骤?	41
44. 装修监理招标文件包括哪些主要内容?	42
45. 装修监理投标书评审的主要内容有哪些?	43
46. 如何计算装修监理费?	44
47. 为什么要订立装修监理委托合同?	45
48. 装修合同有什么作用?	46
49. 如何做好装修监理工作总结?	48
50. 装修监理月报一般包括哪些主要内容?	49
51. 装修监理日记有哪些主要内容?	49
52. 如何开好工地例会?	50
53. 如何开好第一次工地会议?	52
54. 装修监理工程师怎样对工程进行管理?	53
55. 如何编制施工阶段装修监理实施细则?	56
56. 如何编制施工准备阶段装修监理实施细则?	57
57. 如何编制设计阶段装修监理实施细则?	58
58. 如何编制装修监理规划?	59

59. 装修监理规划的编写有哪些基本要求?	60
60. 装修监理规划包括哪些系列性文件?	62
61. 装修监理规划的作用是什么?	63
62. 装修监理委托合同包括哪些主要内容?	64
63. 合同争执的解决有哪些主要途径?	68
64. 怎样订立装饰工程设计合同?	69
65. 怎样订立装饰工程施工合同?	70
66. 《装饰工程施工合同示范文本》的主要内容有哪些?	72
67. 怎样对不可抗力、保险和担保进行管理?	73
68. 如何对转包和分包进行管理?	75
69. 国家机关及金融机构在合同管理中的主要职责是什么?	76
70. 合同管理有哪些主要内容?	77
71. 承建单位的合同管理有哪些主要内容?	78
72. 装修项目合同有哪些类型?	80
73. 国际工程承包合同有哪些主要条款?	82
74. 索赔有哪些种类?	84
75. 在工程承包合同履行过程中可能发生哪些索赔事件?	86
76. 装饰工程索赔的依据是什么?	87
77. 索赔的程序是什么?	88
78. 装修监理工程师如何对索赔事件进行审批?	89
79. 如何编制项目建议书?	91
80. 设计装修监理工作有哪些主要内容?	91
81. 如何进行设计招标工作?	92
82. 设计标书评审的主要内容有哪些?	93
83. 装修监理工程师如何进行设计进度的控制?	94
84. 装修监理工程师怎样进行设计质量控制?	95
85. 工程设计包括哪些主要内容?	96
86. 装修监理工程师怎样进行设计方案审核?	98
87. 装修监理工程师如何进行设计文件的验收?	99
88. 如何进行设计概算的审核?	99
89. 设计概算审核的主要步骤是什么?	100
90. 国际招标有哪些主要类型?	100
91. 我国装修招标有哪些方式?	101

92. 哪些装修项目必须进行招标?	102
93. 进行装修施工招标应具备哪些条件?	103
94. 施工招标的基本程序是什么?	104
95. 施工招标文件包括哪些主要内容?	104
96. 怎样对承包商进行资格预审?	105
97. 什么是标底?	106
98. 编制工程施工招标的标底有哪些方法?	106
99. 主管部门对招标投标进行哪些方面的监督?	107
100. 施工图预算的内容和作用是什么?	108
101. 如何用单价法编制施工图预算?	109
102. 如何用实物法编制施工图预算?	111
103. 装修监理工程师审查施工图预算的步骤是什么?	112
104. 装修监理工程师审查施工图预算的方法是什么?	112
105. 施工图预算审查的内容是什么?	113
106. 进度计划有哪些表现形式?	114
107. 如何确定施工进度控制目标?	114
108. 分项工程质量评定主要包括哪些内容?	115
109. 装修监理信息管理包括哪些主要内容?	116
110. 装修监理有哪些常用报表?	118
111. 工程质量评定的等级标准是什么?	119
112. 工伤事故发生的主要原因有哪些?	120
113. 工序质量控制的主要内容有哪些?	121
114. 装修监理工程师如何处理质量事故?	122
115. 装修监理工程师如何进行工程质量控制?	123
116. 装修监理工程师怎样进行安全装修监理?	124
117. 装修工程价款的主要结算方式有哪些?	125
118. 装修施工中常见的伤亡事故有哪些?	126
119. 如何编制施工总进度计划?	127
120. 如何进行工程变更?	128
121. 如何进行工程的计量支付?	130
122. 如何进行装修项目竣工验收资料的审核?	132
123. 如何进行施工组织设计的审查?	133
124. 如何进行索赔费用的计算?	135

125. 如何确定工程变更价款?	138
126. 如何设置质量控制点?	139
127. 怎样组织装修项目的竣工验收?	139
128. 质量控制常用的统计方法有哪些?	141
129. 施工阶段的投资控制有哪些主要内容?	143
130. 施工阶段的质量控制包括哪些主要内容?	145
131. 怎样进行装修工程价款的结算?	147
132. 怎样进行投资偏差分析与调整?	149
133. 怎样对装修项目进度进行检查和控制?	151
134. 怎样进行装修监理文书档案管理工作?	152
135. 施工阶段装修监理工程师目标控制的任務是什么?	154
136. 施工阶段进度控制的主要工作内容有哪些?	154
137. 怎样编制和审核装修项目的竣工决算?	156
138. 施工阶段的装修监理工作有哪些?	158
139. 工程装修监理在控制工程造价中的作用是什么?	162
第2章 家庭装修监理	164
1. 什么是家庭装修监理?	164
2. 家庭装修监理的工作内容和形式有哪些?	165
3. 家庭装修监理怎样帮业主审核家装合同?	166
4. 家庭装修的费用构成有哪些?	167
5. 家庭装修的工作流程是什么?	169
6. 如何审核设计方案的环保要求?	172
7. 怎样审核家装预算?	173
8. 什么是家装第三方装修监理?	173
9. 如何进行家装图样审核?	174
10. 家庭装修监理合同和家装工程咨询委托单的编制依据是 什么?	175
11. 家庭装修监理与建筑装修监理的区别是什么?	176
12. 家庭装修经常出现的问题有哪些?	176
13. 家庭装修损失如何确定?	177
14. 什么是破坏性装修?	178
15. 家装验收的重点内容是什么?	179
16. 如何检验固定家具的质量?	181

17. 如何进行精品房验收工作?	182
18. 家庭装饰工程装修监理的必要性有哪些?	187
第3章 装修监理工程师	189
1. 什么是装修监理工程师?	189
2. 具备哪些条件可以参加装修监理工程师资格考试?	189
3. 怎样才能取得注册装修监理工程师资格?	189
4. 装修监理工程师如何变更注册程序?	190
5. 装修监理工程师应具备的素质是什么?	190
6. 装修监理工程师的职业道德与纪律有哪些?	192
第4章 装饰工程质量验收标准	193
1. 屋面工程装修监理措施有哪些?	193
2. 水电隐蔽工程装修监理要点是什么?	195
3. 大理石板材外观质量如何鉴定?	196
4. 如何监理实木地板装修的施工?	197
5. 实木地板起翘的原因有哪些?	198
6. 检验木工施工工艺标准是什么?	199
7. PVC 吊顶的工艺要求和质量验收如何进行?	200
8. 装修怎样分阶段验收?	201
9. 塑钢门窗质量要求及施工验收标准是什么?	202
10. 涂饰工程如何进行验收?	202
11. 如何进行冬季验收?	203
12. 基底工程的验收规范是什么?	204
13. 轻钢龙骨隔断墙面验收规范是什么?	207
14. 高级抹灰墙面的验收规范是什么?	208
15. 块材饰面验收规范是什么?	209
16. 裱糊饰面的验收规范是什么?	212
17. 金属吊顶工程验收规范是什么?	213
18. 纸面石膏板、木质胶合板吊顶验收规范是什么?	214
19. 门窗工程验收规范是什么?	215
20. 木地板工程验收规范是什么?	217
21. 塑胶类地面验收规范是什么?	218
22. 细木工工程验收规范是什么?	219

23. 暖气罩、窗帘盒、窗台板、筒子板及木制装饰线的验收标准是什么?	220
24. 涂饰工程验收规范是什么?	221
25. 厕浴间工程验收规范是什么?	222
26. 玻璃工程验收规范是什么?	223
27. 玻璃砖与镜面玻璃安装质量应符合哪些要求?	225
28. 彩色、压花玻璃安装质量应符合哪些要求?	225
29. 天窗玻璃安装质量应符合哪些要求?	225
30. 大规格玻璃安装质量应符合哪些要求?	226
31. 大堂跑马廊、楼梯玻璃栏板安装质量应符合哪些要求?	227
32. 金属制品工程验收规范是什么?	227
33. 采光顶工程验收规范是什么?	228

第 1 章

装饰工程装修监理的基本理论

1. 装饰工程装修监理的概念是什么？

装饰工程装修监理，是指具有相应资质的装修监理单位受装饰工程发包单位的委托，依据国家有关装修的法律、法规，经装修主管部门批准的装饰装修项目文件、装饰工程委托装修监理合同，对装饰工程施工实施的专业化监督管理，实行装饰工程装修监理制。其目的在于确保工程施工的质量，提高投资效益和社会效益。

在装饰装修项目的实施原则上，应该由装饰工程发包单位（甲方，也称业主）、工程承包单位（乙方）和工程装修监理单位（装修监理方）三方联合完成的。作为工程装修监理单位，是直接参与项目装修的独立的第三方，它同甲方与乙方的关系是平等的、横向的。装修监理单位在与装修单位签订装饰工程委托装修监理合同后，应公正、独立、自主地开展装修监理工作。

装饰工程装修监理单位派驻施工现场的工程装修监理机构（通称工程装修监理部），一般由装修监理单位法定代表人书面授权的主持装修监理部工作的总装修监理工程师（简称总监）、总装修监理工程师代表（简称总监代表，是由总监书面授权，行使总监授予的部分职责和权力，从事总监指定的工作）、专业装修监理工程师（建筑装修与工程预算等专业）、装修监理员及文秘辅助人员所组成。装饰工程装修监理实行总装修监理工程师负责制，由其全面负责装饰工程装修监理的实施工作。

装修监理部是代表甲方的施工现场惟一的管理者。装修监理人员则是利用自身的专业技术知识、管理技能和实践经验为甲乙双方提供高智能的监督管理服务。

装饰工程装修监理的中心任务有以下几方面：

1) 装饰工程的目标控制（管理），就是经过科学地规划来控制所确定的装修项目的工程进度、工程质量及工程造价三大目标。这三大目标控制是装修监理方必须贯彻始终的中心工作。

2) 装饰工程的合同管理和工程信息管理。合同包括施工总包合同与分包合同、各类定货合同、装修监理合同、设计合同与设计文件、各种招投标文件等。工程信息由装修监理工程师对所需的技术信息进行收集、整理、存储、传递、应用等一系列工作。

3) 对施工过程中出现的各种矛盾，如各部门之间的关系问题、合同争议问题、现场各工种进度不一致问题、各工种相互结合部位不交圈问题、工程拨款不及时问题、设计功能变更对施工计划带来影响问题、设计与施工矛盾等问题，需在甲方的支持下，通过装修监理工程师同有关各方进行组织协调工作，使问题逐一地得到处理。

2. 装饰工程装修监理产生的背景是什么？

装饰工程作为建筑行业的一个分支，在我国装修监理制度的出现是在 20 世纪 80 年代中后期。最早应用这一制度的是利用世界银行贷款的鲁布革水电站引水工程。按照贷款的要求，该工程在“鲁布革工程管理局”内划出了一个专司装修监理职能的“工程师机构”。该工程师机构由工程师代表、驻地工程师和若干名检查员组成，按国际合同管理方式代表业主对该合同工程进行现场综合监督管理。其后，我国许多利用外资装修的装修项目，都按照装修监理这一国际惯例组织装修。

3. 装饰工程装修监理的发展趋势如何？

1) 加强法制装修，走法制化的道路。

2) 以市场需求为导向，向全方位、全过程装修监理发展。

3) 适应市场需求, 优化工程装修监理企业结构。应当通过市场机制和必要的行业政策引导, 在工程装修监理行业逐步建立起综合性装修监理企业与专业性装修监理企业相结合, 大、中、小型装修监理企业相结合的合理的企业结构。按工作内容分, 建立起能承担全过程、全方位装修监理任务的综合性装修监理企业与能承担某一专业装修监理任务 (如招标代理、工程造价咨询) 的装修监理企业相结合的企业结构。按工作阶段分, 建立起能承担装修全过程装修监理的大型装修监理企业与能承担某一阶段工程装修监理任务的中型装修监理企业和只提供旁站装修监理劳务的小型装修监理企业相结合的企业结构。

4) 加强培训工作, 不断提高从业人员素质。

5) 与国际惯例接轨, 走向世界。我国的装修监理工程师和工程装修监理企业应当做好充分准备, 不仅要迎接国外同行进入我国后的竞争挑战, 而且也要把握进入国际市场的机遇, 敢于到国际市场与国外同行竞争。在这方面, 大型的、综合素质较高的工程装修监理企业应当率先采取行动。

4. 装饰工程法律、法规体系是怎样的?

(1) 装饰工程法律、法规、规章体系

1) 装饰工程法律是指由全国人民代表大会及其常务委员会通过的规范装修活动的法律规范; 装饰工程行政法规是指由国务院根据宪法和法律制定的规范装修活动的各项法规; 还有装饰工程部门规章。

法律的效力高于行政法规, 行政法规的效力高于部门规章。

2) 装修监理工程师应当了解和熟悉我国装饰工程法律、法规、规章体系, 并掌握其中与装修监理工作关系比较密切的法律、法规、规章。

(2) 与装饰工程装修监理关系密切的法律、法规、规章、规范和规范性文件 与装饰工程装修监理关系密切的法律、法规、规章、规范分别为《建筑法》、《装饰工程质量管理条例》、《工程装修监理企业资质管理规定》、《装饰工程装修监理规范》和《房

屋装修工程旁站装修监理管理办法（试行）》。

5. 装饰工程装修监理的理论基础是什么？

我国的装饰工程装修监理是专业化、社会化的装修单位项目管理，所依据的基本理论和方法来自装修项目管理学。需要说明的是，我国提出装饰工程装修监控制构想时，还充分考虑了FIIC《施工合同条件》。20世纪80年代中期，在我国接受世界银行贷款的装饰工程上普遍采用了FIDIC《土木工程施工合同条件》。这些装饰工程的实施效果都很好，受到了有关各方的重视。而FIIC《施工合同条件》中对工程师作为独立、公正的第三方的要求及其对承建单位严格、细致的监督和检查被认为起到了重要的作用。因此，在我国装饰工程装修监控制中也吸收了对工程装修监理企业和装修监理工程师独立、公正的要求，以保证在维护装修单位利益的同时，不损害承建单位的合法权益。同时，强调了对承建单位施工过程和施工工序的监督、检查和验收。

6. 装饰工程装修监理的特点是什么？

1) 装饰工程装修监理的服务对象具有单一性。工程装修监理企业只接受装修单位的委托，即只为装修单位服务。它不能接受承建单位的委托为其提供管理服务。从这个意义上看，可以认为我国的装饰工程装修监理就是为装修单位服务的项目管理。

2) 装饰工程装修监理属于强制推行的制度。

3) 装饰工程装修监理具有监督功能。我国装修监理工程师在质量控制方面的工作所达到的深度和细度，应当说远远超过国际上装修项目管理人员的工作深度和细度，这对保证工程质量起了很好的作用。

7. 实施装修监理需要哪些基本条件？

(1) 市场经济体制 市场经济是装修监理存在、发展的最基本条件。在市场经济条件下，业主对投资负有重大的责任，但他们不熟悉装修项目管理，为了更经济、更高效地实现装修项目，他们希望得到社会化、专业化的装修监理单位为其提供监督管理

服务,这就形成了对装修监理的需求,为装修监理制的产生创造了条件。在市场经济条件下,为了完成装修监理制赋予的使命,实现装修的目的和任务,也是为了自己的生存和发展,装修监理单位 and 装修监理工程师必然努力地探索项目装修规律,完善装修监理的思想、理论、方法和手段,力求使之更先进、更科学。装修监理正是通过市场经济的竞争机制得以发展的。

(2) 法制环境 市场经济是法制经济,作为协调约束机制存在的装修监理制度,没有良好的法制环境作为运行条件就不能存在和发展。

1) 装修监理的依据之一是装修合同。合同是一种法律行为和法律关系,它具有法律的约束力并受到法律的保护。正是这种法律的严肃性才能有力地促使各方严格遵守并认真履行依法成立的装修合同,保证装修项目装修的顺利进行。作为公正的第三方装修监理的重要工作是管理好业主与承包商签订的装修合同,并根据合同来行使自己的权力,履行自己的义务。没有合同,装修监理活动就无法实施。

2) 法律、法规是实施装修监理的重要依据,没有完善的法律、法规体系,就无法实施装修监理活动。

3) 装修监理委托合同是装修监理单位权益的基本保障。在合同环境中,装修监理单位要维护自己的利益,就必须正确地行使装修监理合同赋予自己的权力和履行自己的合同义务。

(3) 配套机制 为了保证装修监理制的推行和实施,应建立和完善与之配套的相关机制。这些机制主要有以下几方面:

1) 装修监理需求机制。装修监理是为了满足社会需求而产生的,并在满足社会需求中发展。如果没有社会的需求,就没有装修监理的存在和发展。

2) 竞争机制。通过竞争促进装修项目管理水平的提高,为顺利地实施装修监理活动创造条件。

3) 科学决策机制。建立和完善科学决策机制,才可能在装修项目装修中得到科学的投资决策方案,装修监理才能有效地发