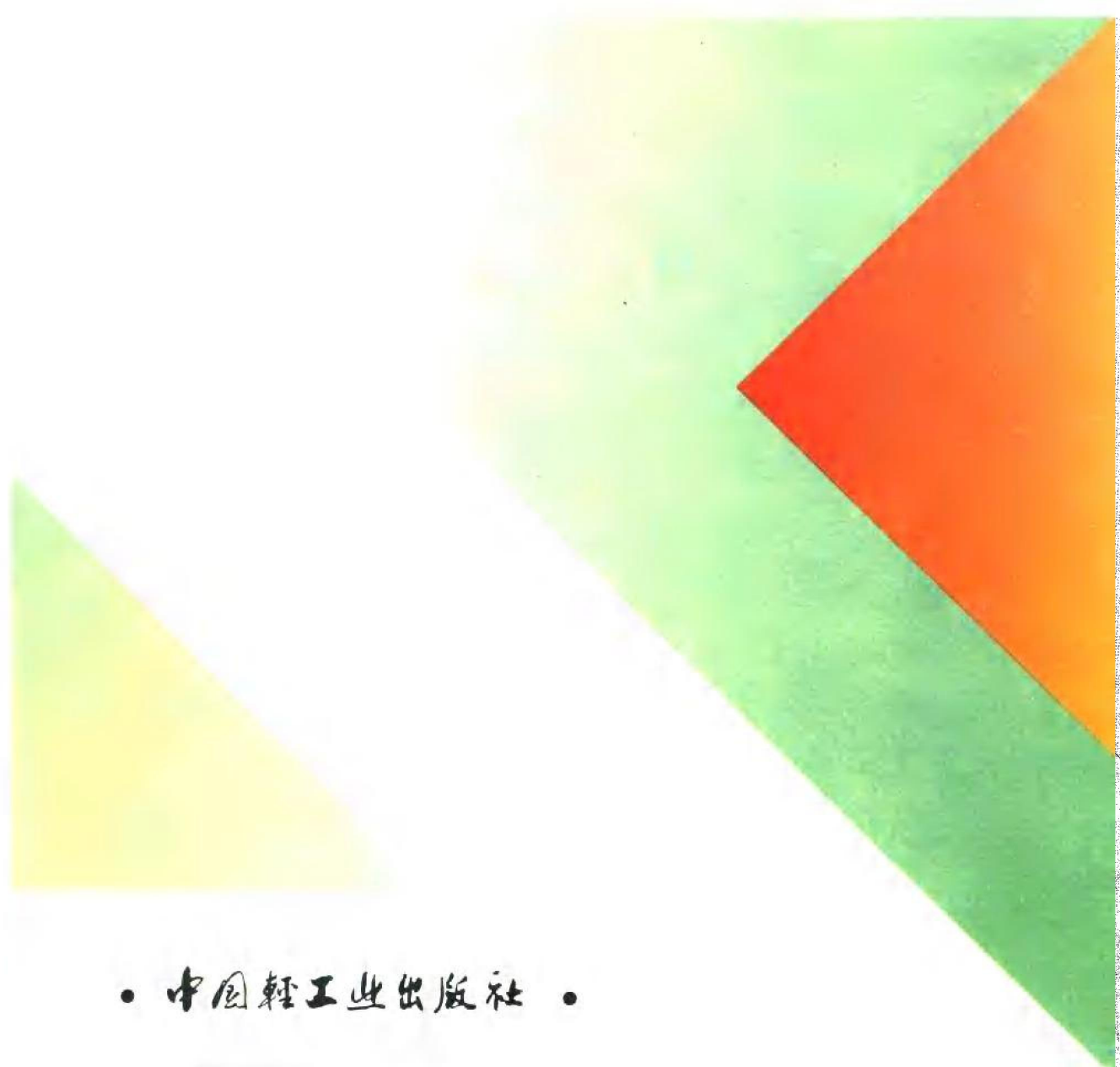




工程建设监理实用指南

· 彭 峰 编 ·



· 中国轻工业出版社 ·

(京)新登字 034 号

内 容 提 要

在简述有关工程建设监理基本概念和基本理论的基础上,结合国际上通用的 FIDIC 合同条件下的监理模式,系统地介绍了监理工程师在工作实践中的操作程序、方法及策略,并配有一定的实例及示范表格。

图书在版编目(CIP)数据

工程建设监理实用指南/彭峰编。-北京:中国轻工业出版社,1995.6

ISBN 7-5019-1753-1

I.工… II.彭… III.工程-建设-监督-技术管理-指南 IV.TU712-62

中国版本图书馆 CIP 数据核字(95)第 05456 号

尊敬的读者:

欢迎您购买中国轻工业出版社出版的图书。希望此书能够对您的工作和生活有所帮助。恳切欢迎您阅读此书后,对该书做出评价,特别是就书中存在的问题(如选题、内容、编辑、校对、装帧设计、印刷装订、出版格式等)提出宝贵的意见。我们将非常感激。对提高质量有重要贡献者,本社将酌情奖励。

来信请寄:北京市东长安街 6 号(邮编:100740)

中国轻工业出版社总编办公室

工程建设监理实用指南

彭 峰 编

责任编辑 张松培

*

中国轻工业出版社出版

(北京市东长安街 6 号)

三河市宏达印刷厂印刷

新华书店北京发行所发行

各地新华书店经售

*

787×1092 毫米 1/16 印张:17 字数:408 千字

1995 年 6 月 第 1 版第 1 次印刷

印数:1-3000 定价:25.80 元

ISBN7-5019-1753-1/TU·004

前 言

建立具有中国特色的建设监理制,是我国工程建设管理领域的一项重大举措。经过近七年的努力,一个以业主、监理单位和施工承包单位三位一体的建设管理体制正在逐步形成;一支独立的、公正的、专业化的建设监理队伍正在不断壮大。工程监理工作已进入全国性的稳步发展阶段。

工程监理是一种制度,它需要广大工程建设领域的技术及管理人员了解它、熟悉它;同时,监理也是一门艺术。它需要监理工程师及其监理工作人员科学地、策略地、艺术地去进行监理实践。从这两点出发,作者试图叙述出一条线索,使更多的人了解监理;同时也想构造画出一个框架,介绍监理工程师如何进入市场经济体制下的监理市场,及监理工作该做些什么?怎样做?程序如何?这是作者写下这些文字的目的与愿望。

全书共分九章,在简述有关监理的概念和理论的基础上,结合国际上通用的 FIDIC 合同条件下的监理模式,系统介绍了监理工程师在工作实际中的操作程序、方法及策略,并配有一定的实例及示范表格,突出其实用性及可操作性。

本书在编写过程中,得到了天津大学管理系毕星同志及轻工业部武汉设计院陈发源同志的大力帮助。书中引用了书后所列主要参考文献各位作者的精辟论述和见解。轻工业部武汉设计院王向阳同志对全书进行了审阅。在此一并致以诚挚的谢意。

编 者

一九九四年九月二十六日

目 录

第一章 绪论	1
1.1 概述	1
1.1.1 我国建设监理制的基本格局	1
1.1.2 监理工作健康发展的条件	1
1.1.3 适合我国国情的监理路子	2
1.2 监理工程师的释义	2
1.2.1 监理工程师的定义	2
1.2.2 监理工程师的素质要求	2
1.2.3 监理工程师的职业道德和纪律	3
1.2.4 监理工程师的培养、考试及注册	4
1.3 监理公司(事务所)的设立	6
1.3.1 监理单位的素质	6
1.3.2 监理单位的资质管理	6
1.3.3 监理单位的组织结构	8
1.3.4 监理单位的工作准则	9
1.3.5 监理单位与工程质量监督站的区别	9
第二章 监理市场	10
2.1 市场预测	10
2.1.1 监理市场的特点	10
2.1.2 市场预测的内容	11
2.1.3 市场预测的程序	11
2.1.4 监理任务的承接方法	11
2.2 国内监理市场展望	12
2.2.1 影响监理市场的制约因素	12
2.2.2 监理市场的有利条件	12
2.3 国际监理市场一瞥	13
第三章 竞争策略	14
3.1 详尽的建议和方案	14
3.1.1 本单位的资质及经验说明	14
3.1.2 对工程项目关键技术的阐述	14
3.1.3 提出准备执行合同任务的监理方案	14
3.1.4 费用建议	14
3.2 谈判技巧	15
3.2.1 谈判的目的和原则	15
3.2.2 谈判策略	16
3.2.3 出价依据	17
3.2.4 讨价还价	18

3.2.5 避免和防止陷入价格陷阱	19
3.2.6 避免不正当手段	19
3.3 FIDIC 关于咨询工程师选择指南	19
3.4 监理费用与酬金	27
3.4.1 我国现行监理费计算办法	27
3.4.2 世界银行和世行借款人(国)委托监理支付费用的几种合同类型	28
第四章 监理委托合同	29
4.1 监理委托合同的几种形式	29
4.1.1 根据法律要求签定并执行的正式合同	29
4.1.2 比较简单的信件式合同	29
4.1.3 委托方发出监理委托书	29
4.1.4 标准合同	29
4.2 监理委托合同的主要内容	29
4.2.1 签约双方的确认	29
4.2.2 合同的一般性叙述	29
4.2.3 要求监理公司履行的义务	29
4.2.4 要求监理公司提供服务的內容	30
4.2.5 费用	30
4.2.6 业主的义务	30
4.2.7 维护业主利益的条款	30
4.2.8 维护监理公司利益的条款	30
4.2.9 总托条款	30
4.2.10 签字	30
4.3 监理委托合同签订应注意的问题	31
4.3.1 必须按法定程序签署合同	31
4.3.2 不可忽视一些替代性的信件	31
4.3.3 合同的修改和变更	31
4.3.4 其他应注意的问题	31
4.4 监理委托合同文本示例	31
4.4.1 参考示例一(通用文本)	31
4.4.2 参考示例二	34
4.5 FIDIC《业主/咨询工程师标准服务协议书》简介	44
第五章 项目监理的组织	45
5.1 项目生命周期和阶段划分	45
5.1.1 国外对项目阶段的划分	45
5.1.2 我国的基本建设程序	45
5.1.3 项目阶段划分与监理	45
5.2 项目监理组织的结构模式	46
5.2.1 监理组织的构成	47
5.2.2 几种监理组织的结构形式	48
5.3 各级监理人员的职责	51
5.3.1 项目总监理工程师	51
5.3.2 子项(现场)监理工程师	52

5.3.3 专业监理工程师	53
5.3.4 现场检查员	54
第六章 项目监理规划	55
6.1 监理规划的内容	55
6.1.1 工程概况	55
6.1.2 监理目标与工作内容	55
6.1.3 项目监理组织	55
6.1.4 信息管理	56
6.1.5 合同管理	56
6.1.6 投资控制	57
6.1.7 进度控制	57
6.1.8 质量控制	57
6.2 监理规划实例	57
6.2.1 工程概况	57
6.2.2 项目目标	58
6.2.3 项目组织	59
6.2.4 监理班子组织	59
6.2.5 信息管理	63
6.2.6 合同管理	65
6.2.7 实现控制目标的措施	65
6.2.8 监理范围与内容	66
6.2.9 附录:永城矿区陈四楼矿井土建工程质量检查验收制度	66
6.3 监理规划的实施	68
6.3.1 监理实施细则的制订	68
6.3.2 实施监理规划中应注意的问题	70
第七章 工程设计阶段的监理	72
7.1 设计前的监理准备	72
7.1.1 搜集资料	72
7.1.2 拟订项目设计监理规划	72
7.1.3 编制“设计要求”文件	72
7.2 组织设计招标	73
7.2.1 招标文件的编制	74
7.2.2 对投标单位进行资格审查	76
7.2.3 组织开标、评标和定标	76
7.2.4 发出中标通知书	76
7.3 审查设计文件及设计概(预)算	76
7.3.1 初步设计阶段	76
7.3.2 施工图设计阶段	76
7.4 控制设计进度	77
第八章 工程施工招标阶段的监理	78
8.1 施工招标的程序	78
8.2 招标文件的编制	79

8.2.1	招标邀请书	79
8.2.2	投标者须知(例本)	80
8.2.3	合同条件	82
8.2.4	规范	83
8.2.5	图纸	83
8.2.6	工程量表	83
8.2.7	投标书格式和投标保证书格式	85
8.2.8	合同协议书	88
8.2.9	履行保证	89
8.3	发布招标公告	92
8.4	投标者的资格预审	92
8.5	组织现场勘察,回答招标文件的质疑	94
8.6	开标,评标,授与合同	94
8.6.1	开标	94
8.6.2	评标,定标	94
8.6.3	合同谈判与签署	94
第九章	工程施工阶段的监理	95
9.1	质量控制	95
9.1.1	质量控制系统图	95
9.1.2	工程质量监理手段及方法	98
9.1.3	施工监理中质量控制的组织	100
9.1.4	工程施工质量监理的实施	100
9.1.5	工程质量检验评定标准	106
9.1.6	建筑工程常用质量检验方法	111
9.1.7	施工过程中质量控制用表	124
9.2	进度控制	139
9.2.1	进度控制监理工程师的任务、职责与权限	139
9.2.2	事前进度控制的内容	142
9.2.3	事中进度控制的内容	146
9.2.4	事后进度控制的内容	148
9.2.5	影响工程项目施工进度因素	149
9.3	投资控制	150
9.3.1	事前投资控制的内容	150
9.3.2	事中投资控制的内容	155
9.3.3	事后投资控制的内容	156
9.4	法律方面(FIDIC 合同条件下的合同管理)	159
9.4.1	监理工程师合同管理的任务	160
9.4.2	工程延期	160
9.4.3	费用索赔	171
9.4.4	风险和未能预料的情况	174
9.4.5	工程变动	180
9.4.6	延迟的费用索赔	183
9.4.7	怎样防止索赔	190

9.4.8 索赔数量	193
9.4.9 怎样才能当好工地工程师	198
9.5 信息管理	200
9.5.1 管理信息系统	200
9.5.2 管理资料系统	202
主要参考文献	217
附录一 FIDIC 合同条件索引	218
附录二 监理工程师常用表格	223
附录三 建设工程施工合同 (GF-91-0201)	234
附录四 《建设工程施工合同条件》和《建设工程施工合同协议条款》的使用说明	249
附录五 世界银行贷款建设项目国际招标简介	256
附录六 关于发布工程建设监理费有关规定的通知	262

第一章 绪 论

1.1 概述

1.1.1 我国建设监理制的基本格局

80年代中后期,随着我国工程建设管理体制改革的不断深化以及一些涉外(援外、利用外资、外贷)工程建设的需要,我国的工程建设项目管理领域已开始探索并试行建设监理制这一能提高建设水平和投资效益的国际性的管理制度。几年的实践与总结,我国建设监理制已开始由8市两部的试点转入全国范围内的稳步发展阶段,并引成了“一个体系,两个层次,多种形式”的基本格局。它即不是国外项目管理的简单翻板,也不是我国原有管理制度的重新组合。它是一个带有中国特色的建设监理制的新模式。

所谓一个体系,是指在工程建设的实施阶段,把建设单位自行组织管理建设活动的封闭式体制,改为建设单位委托专业化、社会化的建设监理单位组织监理建设活动的开放式体制。监理单位在工程建设中自成体系,坚持按照建设单位与各方签订的工程合同及国家法律、行政法规、技术标准办事,即不受工程发包单位的随意限制,也不受工程承包单位的干扰。

两个层次是指既实行政府监理,也实行社会监理,二者缺一不可。政府监理覆盖所有的建设项目,也贯穿于工程建设全过程;社会监理则受建设单位的合同委托,对工程项目的全过程或某一阶段实施监理。

多种形式是指建设单位对承包单位的建设活动,可以委托专业化、社会化的监理单位实行监理,也可以派出相对独立的监理班子实施监理,后者应逐步做到由政府监理机构审查其监理组织的资格。

我国专业化的社会监理单位主要有以下几种类型:

1. 专业工程监理公司或监理事务所;
2. 设计或科研单位兼承监理业务的相对独立和固定的监理部;
3. 技术和监理力量雄厚的建设单位直接派出的监理组织。

据1993年统计,我国具有独立法人的监理公司有500余家,24000余人从事监理工作,近3000人接收了建设部定点院校的岗位培训,分两批376名53岁以上的具有多年设计和施工经验的高级工程师取得了监理工程师资格证书。

1.1.2 监理工作健康发展的条件

建设监理是我国工程建设监理体制的一项重大改革,是高智能型的第三产业,是集知识、能力、职能于一体的一门艺术学科,它符合国际惯例,可以借鉴国际上通用的FIDIC合同管理办法,也是引进外资、外贷(特别是世行、亚行贷款)的软环境因素,但它的健康

发展需要政府的配套政策和市场机制，政府宏观调控机制，企业自主经营机制的逐步完善。工程建设领域的改革，除了要积极培育和建立建设资金市场，建设物质市场，还要形成业主、承包商、监理服务方三维一体的建筑市场，除此之外，重要的一点就是政企分开，把投资所有权和经营权分离，建立实行业主责任制。

项目业主责任制是我国正在推行的一项新举措，目的是要适应市场经济的新体制，彻底解决责任制的问题。只有明确业主的责任，业主承担投资风险，业主和各投资方的自我约束意识才能强化，才会自觉去控制工程概算、工程质量和建设进度。承建单位包括设计、施工、物质都通过严肃认真履行签订的经济合同对项目业主负责。也只有这样，业主才会真正对建设监理产生需求，这是由于它受投资责任的约束，就必须监督承建单位履行合同的后果。另一方面实行业主责任制后，项目业主要从建设项目的筹划、筹资、设计、建设实施直至生产经营、归还贷款本息及国有资产的保值增值实行全过程负责，因而它能够花费在建设实施过程资源及努力都是有限的，加之业主不一定会有很强的管理项目建设的经验，因此它就要聘请专业化、社会化的专业机构，代其管理项目建设。这种机制和关系，正是由于市场经济和业主责任制带来的。因此，从某种意义上说，项目业主制是监理制的基础和必要条件。概括起来，我们说我国的监理制为“新机制”、“新产业”、“与国际惯例接轨”的两新一惯例。

1.1.3 适合我国国情的监理路子

1993年5月第五次全国监理工作会议所作的工作规划要求，1996年后，我国的建设监理制将步入全面推行的新阶段。目标明确了，法规是先导，更需注重培养一批精良的监理工程师，满足国内市场的需要，并努力获得国际认可。走出一条适合我国国情的监理路子，我们把它归纳为九个字，即：“规范化，产业化，国际化”。

本书从社会监理这个层次上来探讨社会化、专业化的监理公司及监理工程师在监理工作中应该做些什么，怎样做，力图介绍一条实用的操作程序及方法，供读者参考。

1.2 监理工程师的释义

1.2.1 监理工程师的定义

按我国《监理工程师资格考试和注册试行办法》规定，监理工程师：

1. 必须是建设监理人员。
2. 必须是经全国统考合格并经注册取得《监理工程师岗位证书》的人员。
3. 系岗位职务。

在有的国际合同及其他文件中，“监理工程师”（有时简称“工程师”）是指监理单位而非人员，有时又不分机构和人员，都可以使用这一称呼。为叙述的方便，本书“监理工程师”这一称呼，主要指我国文件规定的含义，但在引入国际合同条件（FIDIC合同）的论述中，也泛指社会化、专业化的监理公司（事务所）。

1.2.2 监理工程师的素质要求

监理工程师不等于一般的监理人员。它一经政府注册确认，即具有相应岗位责任的

签字权,类似于注册会计师(监理单位任命的工程项目总监理工程师具有对外签字权),香港地区称监理工程师为“注册授权人”,即是此例。一个监理单位,拥有监理工程师的数量和质量,是它为客户提供高质量服务的条件,也是它在社会上立足的保证,而监理单位的一般监理人员,如工程师、助理工程师、质量检验员、工程计量员、计划员等,均是监理工程师的从属,他们对监理工程师负责。

监理工程师在国际上被称为高智能人才,对他的素质要求可概括为四个方面:知识、经验、能力、品质。

监理工程师的知识结构应是“T”字型的,即要求专业技术的纵向深度,又要求经济学、管理学、法学、哲学及系统论、信息论、控制论等知识的横向广度。

监理工程师首先应是个技术专家,要精通某一行专业技术,像机械、化工、轻工、水利、土木等。当然不必是专业方面的权威。英国咨询工程师协会(ACE)会章对入会会员的首要条件要求必须是38岁以上的合格工程师,是七大学会之一会员。我国对监理工程师也要求一般应具有正规高等工程教育以上的学历。包括由其他岗位转入监理工作岗位的工程师、建筑师、经济师。

监理工程师还必须是专家中的杂家,专才中的通才,这也是监理工作性质和任务的要求。监理是专业化的管理服务,在项目建设过程中,监理工程师要通过制定计划、组织施工、监督质量、管理合同、调解纠纷等使项目得到有效的控制,如果仅仅是一个专业技术方面的专家,显然满足不了这样的要求。

建设活动管理和实践经验对一个监理工程师来说是十分必要的。这里所说的经验是指建设活动中的各个阶段的工作经历以及各方面业务的实际训练,如可行性研究,招标、设计、采购、施工环节的切身经历,进度计划成本控制,合同管理的实际训练等。

能力与知识、经验是不同的素质,尽管它们是有联系的。监理工程师应具备的能力,包括获得和应用知识的能力,决断应变能力,协调控制能力,书面及口头表达能力等。

监理工程师良好的品质是他能自觉遵守职业道德的基础,它包括强烈的事业心,进取心,奉献精神,能自觉遵守社会公德,守法,廉洁,为人正直,谦虚公正,有健康的心理,良好的性格等。一般来说,工作经历及时间越长,经验也就越丰富,因此,我国在监理工程师注册制度中规定:申请监理工程师注册的人员必须具备的条件之一是获得高级建筑师、高级工程师、高级经济师等任职资格,或者获得建筑师、工程师、经济师等任职资格,有3年以上工程设计或施工的实践经验。当然,考查监理工程师的实践经验除看他的实践时间长短和职称高低外,更重要的是看他实践的成果。虽有很长时间的工程实践而不善于总结与运用,仍不能称之为经验丰富。

1.2.3 监理工程师的职业道德和纪律

监理工程师的职业道德和纪律,国外的一些学会组织都根据本国的法律及国情有很明确的规定,我国的监理工作由于起步较晚,监理工作部门和权威组织还没有很统一的规定,一些专家学者参考了美国土木工程学会、日本咨询工程师协会等外国组织规定的对咨询工程师的道德准则,提出了我国监理工程师应遵守的职业道德如下,供参考和进一步的研究。

1. 必须遵守法律以及当地政府建设主管部门对有关基本建设所作的规定、条例、办

法等；

2. 必须履行监理委托合同中规定的监理工程师义务，完成所承诺的全部服务和承担应负的责任；

3. 应主动积极，勤奋刻苦，虚心谨慎地工作；

4. 由监理委托合同中规定的监理酬金，是监理方(包括监理单位及其监理人员)从事项目监理的唯一报酬，除此之外，监理方不允许接受与合同有关的任何佣金、回扣、津贴或任何非直接支付以及出于任何其他考虑的费用；

5. 不允许从事所监理项目的设计、施工业务以及材料、设备供应业务有关的直接或间接的中介人活动；

6. 不允许泄露监理项目的商务机密；

7. 监理业务的分包或聘请外单位人员协助监理，必须事先征得业主的同意；

8. 应成为业主的忠诚顾问，在处理业主与其他方面的矛盾时应根据法规，依据合同条款的规定促成问题的解决；

9. 在发表对其咨询服务工作有关的论文时，需经业主认可。

监理工程师的道德准则和其他准则一样，并不是法律，他只是监理工程师职业道德的标准。要使上述道德标准能实现，有必要配以法制手段，主要是解决违反道德准则的惩罚问题。

1.2.4 监理工程师的培养、考试及注册

1. 培养方式

目前，我国监理工程师队伍的培养主要是采取从工程设计、施工、科研建设、管理等部门选拔有一定实践经验的优秀工程师进行定点培训的方式。

这种方式简便、投入少，但培养对象在知识的广度，尤其是现代管理技能和法律方面，可能得不到全面的培养，因此，有些学者提出，在高等院校设置“建设监理第二学位”，走双学位的道路：让与工程建设有关的一些技术专业的大学本科毕业生，以及从事设计和施工等工作3年以上的优秀的工程师、建筑师再进入高等院校二年制的建设监理专修班，专修经济、管理、法律、外语和监理业务方面的课程，尔后进入监理工程师岗位。

建设监理第二学位的课程如表 1-2-1。

表 1-2-1 建设监理第二学位课程表

课 程 类 别	主 要 课 程 表
经 济	政治经济学，投资学，技术经济学，可行性研究和技术方案比较方法，工程概预算编制与审核
组 织 管 理	工程项目监理学，组织论，建设项目投资控制，工程质量控制，工程项目进度控制、管理信息系统建立与使用，计算机辅助管理等。
法 律	经济合同法，民法通则，建设市场管理，工程招标投标、工程合同管理。
国际合同条件(FIDIC)	国际土木工程承包合同条例，业主与设计单位合同条例，业主与项目管理咨询单位合同条例。
外 语	英语

还有的学者提出直接从大学毕业生中挑选定点培养对象，然后有目的地进行监理及有关基础知识的灌输和本专业工程师训练，再进行项目监理的建设实践(约5~6年)。在这一阶段，要求监理工程师候选人从事建设活动的组织管理工作，还要在设计、施工、采购等环节上有相当的工作经历，并应获得现代项目管理理论的技术方面的培训，尔后进行监理工程师业务培训后通过约3年的监理实践成为合格的监理工程师。其成长过程如图1-2-1所示。

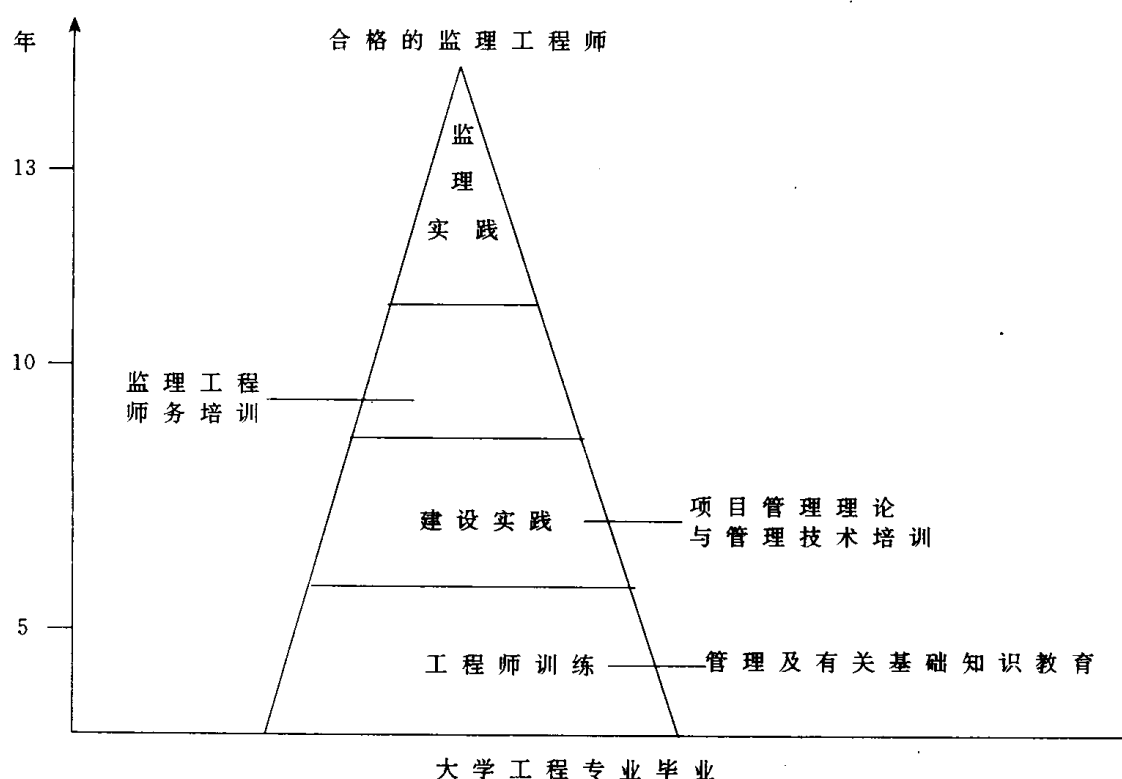


图 1-2-1 监理工程师成长示意图

从以上监理工程师的成长过程可以看出，监理工程师主要是在工作中培养的，而不是学校，没有一所大学能直接培养出合格的监理工程师来，这是由对监理工程师的素质要求所决定的，也是这类人才培养的一个实际特点。但这种方式培养周期长，对培训对象、监理单位的要求高，投入大。

长远的、规范化的培养制度还有待于做进一步的实践与理论的探讨。

2. 监理工程师考试及注册

建设部颁发的《监理工程师资格考试和注册试行办法》及其实施意见规定：考试和注册的人员仅限于监理单位在岗的人员，并由监理单位提出考试和注册的申请，参加考试者还必须是经建设部认定的培训单位培训并取得结业证书的人员。

考试由各省、自治区、直辖市和各专业部委设立考试委员会，分别组织。建设部设立全国考试委员会，制定统一的考试大纲和命题，并指导和监督各地区的工作。

监理工程师的注册由省级建设主管部门注册机关进行，建设部为全国监理工程师注册的管理机关。

少数经考试，并取得了合格证书者，由于其素质不高，岗位责任能力差以及为了控

制监理工程队伍的规模和建立合理的专业结构，也可以不给予注册，只有注册者，才算是取得了监理工程师岗位资格。

1.3 监理公司(事务所)的设立

监理公司(事务所)作为社会建设监理的执行单位，国家对其设立的要求及条件是很高的。建设部于1992年1月18日颁布了《工程建设监理单位资质管理试行办法》及具体的实施意见。这一方面是出于这种事业的客观要求，另一方面也是为了维护建设监理制的严肃性、制度化、科学性和权威性。

1.3.1 监理单位的素质

健全的组织；齐备的人才和设施；较高的管理水平；良好的社会信誉是一个社会监理单位应该具备的基本素质，尤其是人才和设施更重要。因为社会建设监理是专业化的服务，因而需要在建设活动中掌握专业知识的各方面的专业人才、专家。我国《工程建设资质管理试行办法》规定，要由取得监理工程师资格证书的在职高级工程师、高级建筑师或高级经济师做单位负责人或技术负责人，同时，监理单位必须拥有相当数量的取得监理工程师资格证书的工程技术与管理人员，且专业配套。专家要名符其实。

社会监理用现代化的科学的手段对工程建设进行监督管理，必要的物质条件应具备，如专用计算机，先进的检验试验设备等。

1.3.2 监理单位的资质管理

按《工程建设监理单位资质管理试行办法》规定，设立监理单位或申请兼承监理业务的单位(以下简称“设立监理单位”)。设立监理单位必须向资质管理部门申请资质审查，符合标准的由资质管理部门核定其临时的监理业务范围(资质等级)，并发给《监理申请批准书》，取得《监理申请批准书》的单位，须向工商行政管理机关申请登记注册，经核准登记注册后，方可从事监理活动。

1. 监理单位的资质审批部门

国务院建设行政主管部门(建设部)负责监理业务跨部门的监理单位设立的资质审批。

省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门(建委，建设厅)负责本行政区域地方监理单位设立的资质审批，并报国务院建设行政主管部门备案。

国务院工业、交通等部门负责本部门直属监理单位设立的资质审批，并报国务院建设行政主管部门备案。

监理业务跨部门的监理单位的设立，应当按隶属关系先由省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门或国务院工业、交通等部门进行资质初审，初审合格的再报国务院建设行政主管部门审批。

2. 资质审批需报送的材料

- (1) 上级主管部门批准设立监理单位的批文。
- (2) 设立监理单位的申请书，其内容如下：

单位名称和地址；
 法定代表人或者组建负责人的基本情况；
 拟担任监理工程师的人员一览表，包括姓名、年龄、专业职称等；
 单位所有制性质及章程(草案)；
 上级主管部门名称；
 注册资金数额；
 业务范围。

(3) 申请设立中外合营、中外合作建设监理单位，在正式向有关审批机构报送中外合营、中外合作监理单位的合同、章程前应按规定进行资质审查。审查时除应当报送申请书等有关材料外，还需报送外方合营或合作者的下列文件和资料：

所在国或者地区有关当局批准的开业证书或者营业执照；
 承担建设监理业务的资质；
 近3年的资产负债表，专业人员的技术及装备情况。

3. 监理单位的资质等级及审批

监理单位自领取营业执照之日起2年内暂不核定资质等级，满2年后，按规定向资质管理部门申请核定资质等级。我国监理单位的资质分为甲、乙、丙三级，实行分级审批。国务院建设行政主管部门负责甲级监理单位的定级审批，省级建设行政主管部门负责本地区乙、丙级监理单位的定级审批。国务院工业、交通等部门负责本部门直属乙、丙级监理单位的定级审批。

(1) 申请资质等级时需提交的材料

定级申请书；
 《监理申请批准书》和《营业执照》副本；
 法定代表人与技术负责人的有关证件；
 《监理业务手册》
 其他有关证明文件。

资质管理部门根据申请材料，对其人员素质、专业技能管理水平、资金数量及实际业绩等进行综合评审，符合等级标准的发给相应的《资质等级证书》。

(2) 监理单位的资质等级标准(表 1-3-1)

表 1-3-1 监理单位资质标准表

	甲 级	乙 级	丙 级
单位负责人或技术负责人	必须是取得监理工程师资格证书的高级工程师、高级建筑师或高级经济师	同 前	同 前
取得监理工程师资格证书的职员数额，其中 高级工程师 高级建筑师不少于 高级经济师	50 人，且专业配套 10 人 3 人	30 人，且专业配套 5 人 2 人	10 人，且专业配套 2 人 1 人
注册资金，不少于	100 万	50 万	10 万
需监理过的项目数额 一般工业与民用建设项目 或工业交通、建设项目	5 个一等 2 个一等	5 个二等 2 个三等	5 个三等 2 个三等

4. 监理单位和监理业务范围

甲级监理单位可以跨地区、跨部门监理一、二、三等的工程；

乙级监理单位只能监理本地区、本部门二、三等的工程；

丙级监理单位只能监理本地区、本部门的三等工程。

1.3.3 监理单位的组织结构

我国过去在计划经济体制下，企业组织结构模式很单一，缺乏弹性，常见的模式是把企业作为一个总系统，分成几大分系统，如：生产制造系统，经营管理系统，政工组织系统，行政后勤系统等；分系统下分为子系统，一个子系统又分为专业系统，这与目前市场经济的组织结构理论是不相吻合的。

监理公司在我国是一种新型的企业，理应按新的组织理论组建，但由于我国建设监理工作开展的时间不长，现有的一些监理公司的组织结构并不很完美，还需通过监理实践的摸索逐步完善。

现介绍一种很有效、也很盛行的组织形式——矩阵组织。它是按职能划分和按项目划分的综合形式，如图 1-3-1。

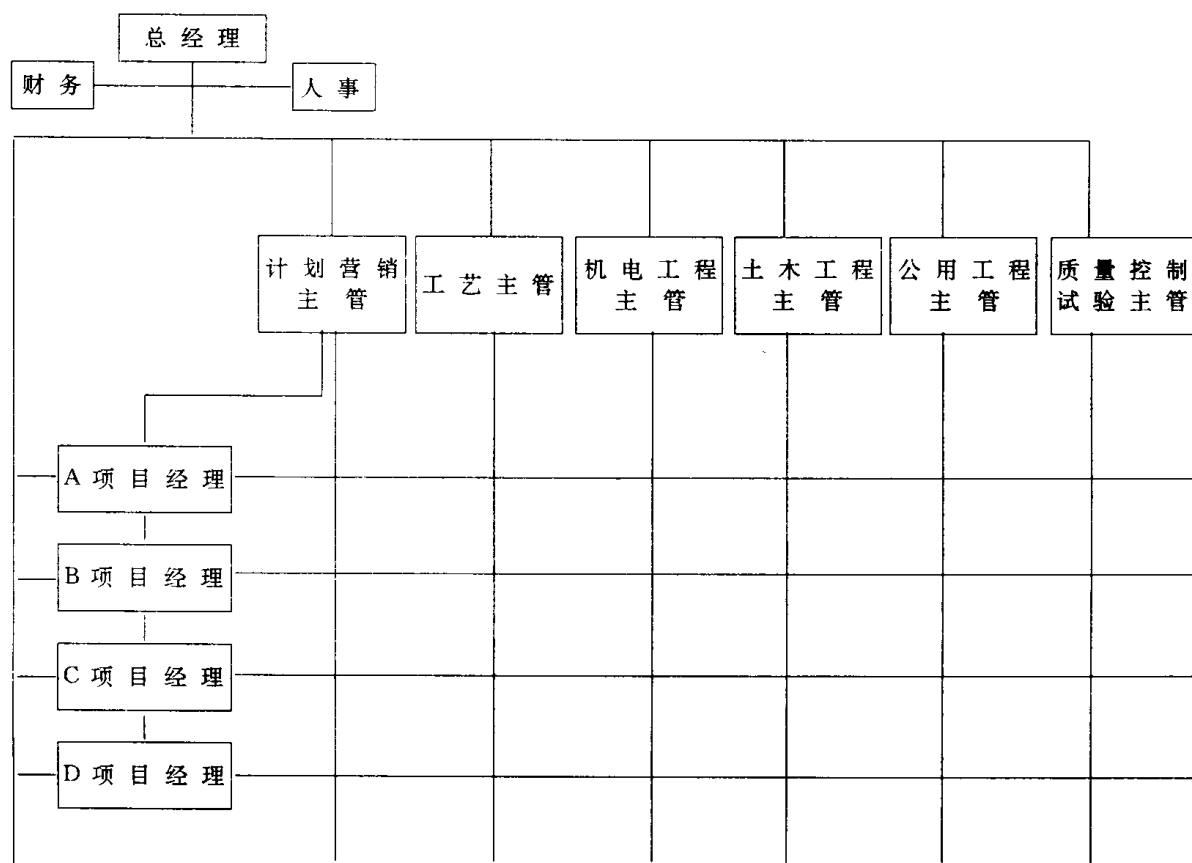


图 1-3-1 矩阵组织

这种形式的特点：交叉点上的人员属于职能部门，但在项目上工作。优点是提高了人才的使用效率，避免了单纯按职能和项目划分的缺陷。但如果项目经理无权，这种方式会失败，再则双重领导易造成冲突、摩擦、推诿责任现象。

以上只是企业建立组织结构的一种方法要点。划分部门的方法还有许多种，如：按时间划分，按地区划分，按用户划分，按营销渠道划分，按工作程序划分等。从理论上

说，每种方法都有其独到之处，但也不能说哪种方法是最好的。基本的原则是根据需要和条件选择，可以综合的采用各种方法。

1.3.4 监理单位的工作准则

按国际惯例，社会监理单位的活动也是受某些限制的，这些限制包括两方面：一是政府管理，二是行业特点要求的规定的公正与客观的活动准则。其内容如下：

1. 要根据法律的规定保护客户(业主)的利益。
2. 不得泄露客户的任何秘密。
3. 应把一切可能影响其独立判断，有损服务质量的有关方面通知客户。
4. 对本机构的经验和能力的介绍要实事求是。
5. 不得接受任何贸易性回扣、提成、津贴或其他间接报酬。
6. 当其认为是正确的判断和建议被客户否决时，要向客户说明可能产生的后果。
7. 认为客户的方案不妥时，应向客户提出劝告。
8. 在代表客户与施工单位和材料设备供应单位接触中，应保持公正，公平的态度。
9. 已证明自己的判断是错误时，应向客户承认错误。
10. 没有得到客户预先同意时，不与客户的雇员商谈引荐用人问题。
11. 不得直接或间接试图排挤、干预或介入其他机构已经受托的咨询业务。

1.3.5 监理单位与工程质量监督站的区别

在一些工程监理业务的洽谈中，我常常听到这样的问题：当监理公司与工程质量监督站对工程质量处理发生矛盾时，怎么办？要正确理解这种疑问，我们必须正确认识社会监理单位和工程质量监督站在性质、工作作风、工作方式等方面的区别。大家知道：工程质量监督站是我国为适应建筑业和基本建设体制改革的需要而设立的，近十年来，工程质量监督站代表政府在控制工程质量，加强企业管理，预防工程质量事故等方面起到了重要作用，但它与社会监理单位在性质上和工作依据上是不同的。工程质量监督站代表政府，行使政府职能，它主要依据行政法规，因此它的工作具有强制性；社会监理单位则受雇于业主，属于服务性机构，它除也要遵守国家方针政策，法律，法令和技术标准等法规外，主要依据的是监理委托合同，以守法、诚信、公正、科学的态度在委托合同内独立地工作。另外，两者的工作范围和深度也不一样。工程质量监督站仅限于工程施工质量的监督，主要工作是开工前对设计、施工队伍进行资质审查，施工中控制结构质量，竣工后核验工程质量等级，参与处理质量事故等。社会监理单位则是受业主的委托，确保工程承包合同的实施，它除对工程质量控制外，还要对工程进行计量、支付、变更、索赔、延期等合同范围内的全面监理。监理工程师有对工程质量的认可与否决权，更重要的是有对拨额支付的认可与否决权。在工作深度上，工程质量监督站主要是以抽查为主，而监理则是连续的监控。