

GAOZHI GAOZHUAN JIANZHU GONGCHENG XILIE JIAOCAI

高职高专 **建筑工程** 系列教材



建设工程监理概论

Jianshe Gongcheng Jianli Gailun

主 编 石元印

副主编 王泽华 胡艳玲



重庆大学 出版社

<http://www.cqup.com.cn>

高职高专建筑工程系列教材

建设工程监理概论

主 编 石元印
副主编 王泽华 胡艳玲

重庆大学出版社

内 容 简 介

全书共13章,主要内容有:第1~6章介绍了工程监理的基本理论和规定,监理概念、依据、任务、建设程序、监理费用、监理企业、监理工程师和承接业务的程序、实施监理的步骤、监理合同、目标监控等;第7~12章具体介绍了11个项目的质量监督(材料、设备、砖混结构、框架结构、安装、装饰、给排水、市政道路、公路桥梁、水利水电工程等项目);第13章简介了工程建设监理信息、资料、档案的管理。每章的开始均有“内容提要和要求”,结尾有“本章小结”和复习思考题,为读者学习提供了方便。书后附有最常用的监理文件、监理系列范本、监理大纲、规范、细则、月报、旁站监理、监理总结、已实施的监理案例、工程项目全过程的系列资料编写纲目等。

本书具有工程建设监理技术的功能,将概念变为技术,具有可操作性、实用创新性及职业应用性等特点。

该书可作为建筑、市政、水利水电工程等专业高职高专监理课程、专业技术培训等教学用书以及监理专业技术人员继续教育参考用书。

图书在版编目(CIP)数据

建设工程监理概论/石元印主编. —重庆:重庆大学出版社,2007.7

(高职高专建筑工程系列教材)

ISBN 978-7-5624-4221-9

I. 建… II. 石… 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(2007)第 105383 号

高职高专建筑工程系列教材

建设工程监理概论

主 编 石元印

副主编 王泽华 胡艳玲

责任编辑:彭 宁 穆安民 版式设计:彭 宁

责任校对:夏 宇 责任印制:张 策

*

重庆大学出版社出版发行

出版人:张鸽盛

社址:重庆市沙坪坝正街174号重庆大学(A区)内

邮编:400030

电话:(023) 65102378 65105781

传真:(023) 65103686 65105565

网址:<http://www.cqup.com.cn>

邮箱:fxk@cqup.com.cn (市场营销部)

全国新华书店经销

重庆铜梁正兴印务有限公司印刷

*

开本:787×1092 1/16 印张:17.5 字数:437千

2007年7月第1版 2007年7月第1次印刷

印数:1—3 000

ISBN 978-7-5624-4221-9 定价:25.00元

· 本书如有印刷、装订等质量问题,本社负责调换

版权所有,请勿擅自翻印和用本书

制作各类出版物及配套用书,违者必究

前言

本书是根据我国高等院校建筑类高职高专教育发展的需要而编写的系列教材之一。全书按照高职高专建筑工程系列教材《建设工程监理概论》的教学大纲、编写要求并结合高职高专的特点编写,能满足三年制建筑工程类相关专业的教材需求。该书具有以下特点:

1. 坚持理论够用、以掌握技能、强化应用为原则。本书围绕监理岗位的需求,介绍了监理概念、业务、步骤、合同及目标监控的基本知识,具有程序化可操作性的特点。

2. 本教材一律采用国家现行的新规范、新标准、新规定,参考了多种新版教材、专业杂志以及监理工作中总结的新经验、新方法、新措施,本教材从形式到内容都具有实用创新性的特点。

3. 目前,教材市场中同类教材很多,其理论阐述占了较大篇幅,具体介绍操作程序、操作方法的较少,全面反映系统监理项目工程操作方法的不多,而本教材编者根据编写大纲、要求编写了砖混、框架等 11 种项目施工阶段的质量监理,为学生提供了监理岗位急需的实际工作应用的范例,具有鲜明的职业应用性特点。

本书结合我国高职院校的实际情况,删去大量的理论分析部分,保留了符合高职高专的应用性内容,借鉴了监理公司的项目管理经验,并广泛征求行业专家的意见编写而成。本书体现出对高职高专紧缺性实用人才培养的需求。

参加本书编写的有:石元印(第 1、4 章及附录),王泽华(第 1、11、12、13 章),胡艳玲(第 2、5、6、7 章),陈华兵(第 8、9、10 章),高正文(第 2、3 章),李莉(第 3、4 章)。石元印任主编,由王泽华、胡艳玲任副主编,全书由石元印、由王泽华、胡艳玲统稿,由王泽华、胡艳玲、李莉、陈华兵校核。

本书在编写中,承蒙该课程专业教师、监理公司、建设集用等单位的工程技术人员的支持,他们提供了新鲜经验和创新做法,在此深表感谢。在编写过程中,还参考和继承了同类教材、监理手册、建设监理读本和监理资料等文献中的精华。在此,特向这些教材、文献、资料、手册的作者们致以诚挚的谢意。由于时间仓促,水平有限,书中缺点和问题在所难免,恳请读者批评指正。

编 者

2007 年 4 月 25 日

目 录

第1章 工程建设监理概述	1
1.1 建设工程监理制度的建立	1
1.2 工程建设监理的体制和建设程序	5
1.3 工程建设监理的依据和任务	8
1.4 我国对实施建设监理的主要规定	10
1.5 工程建设监理的服务费用	12
本章小结	15
复习思考题	15
第2章 工程监理企业和监理工程师	16
2.1 工程监理企业	16
2.2 监理工程师	25
本章小结	33
复习思考题	33
第3章 承接建设工程监理业务	35
3.1 承接监理业务简介	35
3.2 监理大纲的编制	41
3.3 承接监理业务的招标、投标简介	44
3.4 承接监理业务的投标步骤	46
3.5 承接监理业务的委托合同简介	50
本章小结	52
复习思考题	52
第4章 工程建设监理步骤和方法	53
4.1 监理工作的步骤和方法简介	53
4.2 《工程建设监理委托合同》的编制	56
4.3 制订《工程建设监理规划》	59
4.4 制订《工程建设监理实施细则》	62
4.5 工程建设监理的基本要求和准则	63
4.6 监理工作中的监理方法和手段简介	66

4.7 实施监理工作的《工地会议》和监控简介	68
4.8 竣工验收和保修阶段的监理工作简介	70
本章小结	72
复习思考题	72
第5章 建设工程合同的监理	73
5.1 工程勘察设计合同的监理	73
5.2 工程建设施工合同的监理	80
5.3 工程建设物资采购合同的监理	85
5.4 国际工程承包合同的监理	88
本章小结	92
复习思考题	93
第6章 建设工程监理的目标控制	94
6.1 目标控制概述	94
6.2 工程建设项目投资控制	99
6.3 工程建设项目进度控制	102
6.4 工程建设项目质量控制	106
6.5 落实“三控制、两管理、一协调”的措施	111
本章小结	113
复习思考题	114
第7章 建筑材料及设备的质量控制	115
7.1 建筑材料的质量控制	115
7.2 设备的质量控制	122
本章小结	129
复习思考题	129
第8章 砖混结构房屋施工阶段质量监理	130
8.1 砖混结构施工质量监理概述	130
8.2 砖混结构施工前质量监理	131
8.3 砖混结构施工中质量监理	133
8.4 砖混结构施工后质量监理	138
本章小结	139
复习思考题	140
第9章 框架结构房屋施工阶段质量控制	141
9.1 框架结构施工质量监理概述	141
9.2 框架结构施工前质量监理	142
9.3 框架结构施工中质量监理	145
9.4 框架结构施工后质量监理	153
本章小结	154
复习思考题	155

第 10 章 安装工程施工阶段质量监理	156
10.1 安装工程施工阶段质量监理	156
10.2 水、暖工程施工质量监理	159
10.3 通风、空调工程施工质量监理	163
10.4 电气工程施工质量监理	165
10.5 电梯工程施工质量监理	169
本章小结	173
复习思考题	173
第 11 章 建筑装饰工程质量监理	174
11.1 装饰工程质量监理简介	174
11.2 建筑装饰工程质量监理的事前预控要点	177
11.3 装饰工程监理质量事中控制要点	182
11.4 建筑装饰工程事后质量控制要点	188
本章小结	190
复习思考题	191
第 12 章 其他土建工程施工阶段质量监理	192
12.1 城市道路施工阶段工程质量监理	192
12.2 城市给水排水施工阶段工程质量监理	196
12.3 水利、水电工程建筑物监理	199
12.4 公路工程施工阶段建设监理概述	203
12.5 桥梁工程施工质量监理简介	206
本章小结	213
复习思考题	213
第 13 章 工程建设监理的信息和档案管理系统简介	214
13.1 工程项目建设监理信息概述	214
13.2 建设工程文件和档案资料管理	221
13.3 建设工程项目管理软件简介	233
本章小结	238
复习思考题	238
附录 1 工程建设监理常用法规文件选编	239
文件一 建设工程监理范围和规模标准规定	239
文件二 房屋建筑工程施工旁站监理管理办法(试行)	240
文件三 建设工程委托监理合同(示范文本)	242
附录 2 工程项目建设监理全过程系列资料编写纲目	244
资料一 监理大纲	244
资料二 监理规划	246
资料三 工程监理实施细则	248

资料四	监理月报	248
资料五	旁站监理方案	249
资料六	工程质量评估报告	249
资料七	工程监理工作总结	250
附录 3	已实施的工程项目监理案例(摘录)	251
案例一	× × × 市中心医院住院大楼施工阶段监理规划	251
案例二	× × × 市中心医院住院大楼施工阶段监理细则	261
附录 4	房屋建筑工程法规及相关知识	266
主要参考文献		268

第 1 章

工程建设监理概述

内容提要和要求

我国的监理制度从 1988 年从试点到全面推行已近二十年,形成了具有中国特色的监理制度,中国进入世贸组织后,对工程建设监理这个行业要求更高,参与的人员更多,必须加强管理,练好内功。

本章介绍了我国工程建设监理制度的建立,新型建设监理的组织格局,建设程序的新规定,监理的依据和任务,我国对实施建设监理的主要八点规定,最后介绍了工程建设监理服务费用的计算和确定方法。

对上述内容重点要掌握,工程建设监理是怎样的新格局,工程建设程序有哪些新规定,监理工作有哪些依据和主要任务,掌握我国对实施工程建设监理的八点规定,这些规定过去在监理工程师全国统考试题中不断出现过,需要好好掌握,对监理费用的计算方法也应该适当了解。

1.1 建设工程监理制度的建立

我国的工程建设监理制度于 1988 年开始试点,5 年后逐步推开。1997 年 11 月 1 日,第八届全国人民代表大会常务委员会第 28 次会议通过,自 1998 年 3 月 1 日起施行《中华人民共和国建筑法》。在本法第四章第三十条至第三十五条中,用六个条文规定了在中华人民共和国境内从事的建筑活动,实行建设工程监理制度,从而宣布我国工程建设监理制度从试行阶段步入了正式全面实行阶段。国家规定必须推行建筑工程监理制度,国务院已经制定了实行强制监理的建筑工程的范围。2000 年,我国发布了中华人民共和国国家标准《建设工程监理规范》(GB 50319—2000),相关行业根据国家监理规范,已制定了行业规范标准,如《公路工程施工监理规范》(JTJ-077-95),保证我国的工程建设监理制度全面健康地推行,我国的基本建设管理已经参照工程建设国际惯例,结合中国国情建设起了具有中国特色的建设监理制度,在工程建设中取得了显著成效。到现在,我国建设监理在制度化、规范化和科学化方面都上了新台阶,并向国际监理水准迈进。

面对中国已经加入世界贸易组织这一重大事件,自然会对建设监理事业带来很大的影响,我国将逐渐对金融、保险、商业零售服务等诸多领域取消或放宽对外商投资的限制,其中当然包括工程监理行业。目前,有关部门正在加紧制定和完善相应法规,以扩大外商投资监理公司等中介服务业,对工程建设监理是一个新的挑战,监理公司和监理工程师必须对此变化有足够

的了解。为此,学习工程建设监理,还必须了解 WTO 对建设监理的影响、要求。

总体上讲,中国加入世界贸易组织后,对建设监理的影响既有利又有弊,对中国的监理行业提出了挑战。

中国监理行业如何适应这种挑战?我们必须清楚地认识到,建设监理事业在我国起步才十余年的历史,同国外相比,我们的差距很大。例如,对国际通行的合同条款和惯例,国外许多监理公司已有上百年的经验积累,相对于这些“研究生、博士生”而言,我们的监理公司和监理工程师仅仅是“中学生”,甚至是“小学生”。尽管我们在近十余年监理实践中接触了许多涉外工程,熟悉了许多国际惯例,积累了一定的经验,但差距毕竟很大。中国加入世界贸易组织后,监理单位和监理工程师必须正视这一现实,要加强管理,练好内功。

1.1.1 工程建设监理的简介

什么是监理?简介为:一个执行机构或执行者,依据一项准则,对某一行为的有关主体进行督察、监控和评价,守“理”者不问,违“理”者则必究;同时,这个执行机构或执行人还要采取组织、协调、疏导等措施,协助有关人员更准确、更完整、更合理地达到预期目标。

工程建设监理是指针对工程项目建设,社会化、专业化的工程建设监理单位接受业主的委托和授权,根据国家批准的工程项目建设文件、有关工程建设的法律、法规和工程建设监理合同以及其他工程建设合同所进行的旨在实现建设项目投资目的的微观和具体的监督管理工作。

概括地说,监理是起协调约束人们的行为和权益关系的作用。同时,协调和约束之间又是相辅相成的,协调之中往往需要通过一定的约束来实现,而约束则是为了达到协调的目的。监理的本质就是人们经常使用的“协调约束机制”一词的主要含义,就是促使人们相互密切协作,按规矩办事,为了共同的目标而顺利达到预期的效果,如期实现合同所定目标。

要实施监理,需要具备一些基本条件:如应当有明确的监理“执行者”,也就是必须有监理的组织;应当有明确的行为“准则”,它是监理的工作依据;应当有明确的被监理“行为”和被监理的“行为主体”,它是监理的对象;应当有明确的监理目标和行之有效的思想、理论、方法和手段,它就是监理合同。

根据以上分析,得出如下工程建设监理的概念:工程建设监理的对象是工程项目建设,执行监理是指社会化、专业化的工程建设监理单位,接受业主的委托和授权后,根据国家批准的工程项目建设文件、有关工程建设的法律、法规和工程建设监理合同,以及其他工程建设合同,所进行的旨在将质量、进度、投资三大控制贯穿于始终的微观活动之中,从而实现项目投资目的。

1.1.2 监理概念八要点

工程建设监理概念的八个方面的要点是:①工程建设监理是针对工程项目建设所实施的微观监督管理活动;②工程建设监理的行为,框架是两个层次、一个体系;③工程建设监理的实施必须以业主委托和授权为前提;④工程建设监理行为是有明确依据的;⑤现阶段工程建设监理主要发生在项目建设的实施阶段;⑥工程建设监理属于微观性质的监督管理活动;⑦工程建设监理是一种特殊的工程建设活动;⑧实施工程建设监理是有条件的,这个条件有八个方面,与政府的宏观管理有本质不同,现分别简述如下:

(1) 工程建设监理是针对工程项目建设所实施的微观监督管理活动

工程建设监理的对象是:新建、改建和扩建的各种工程建设项目。这就是说,无论项目业主、设计单位、施工单位、材料设备供应单位,还是监理单位,他们的工程建设行为的载体都是工程建设项目。离开工程建设项目,他们的行为就不在工程建设监理的范围之内。工程建设监理活动都是围绕工程项目来进行的,并应以此来界定工程建设监理范围。这里所说的工程项目实际上就是微观的建设项目。所谓微观的建设项目就是一项固定资产投资项目。它是指将一定量(限额以上)的投资,在一定的制约条件下(时间、资源、质量),按照一个科学的程序,经过决策(设想、建议、研究、评估)和实施(勘察、设计、施工、竣工、验收、使用),最终形成固定资产特定目标的一次性建设项目。

(2) 工程建设监理的行为

建设监理的基本框架是两个层次、一个体系。两个层次是指政府建设监理和社会建设监理。一般讲工程建设监理,单指社会建设监理、监理公司的监理。一个体系是指在组织上和法规上形成一个系统。政府建设监理,是指政府建设管理部门及其监理机构,对其新辖区内的工程项目的业主和承建者的资质和活动,以及其所属的社会监理单位的资质和活动,依据法规所实施的宏观管理。社会建设监理是指由社会上的建设监理单位,受业主的委托和授权,依照法规对其工程项目的活动所实施的监理,亦即实现工程建设活动监督管理的专业化与社会化。从狭义上讲工程建设监理,就是指社会监理,就是本教材重点讲的监理公司监理,单独承担的工程建设监理。监理单位是具有独立性、社会化、专业化特点的专门从事工程建设监理和其他技术服务活动的组织。只有监理单位才能按照独立、自主的原则,以“公正的第三方”的身份开展工程建设监理活动。非监理单位所进行的监督管理活动一律不能称为工程建设监理。例如,政府有关部门所实施的监督管理活动就不属于工程建设监理范畴;项目业主进行的所谓“自行监理”,以及不具备监理单位资格的其他单位所进行的所谓“监理”都不能纳入工程建设监理范畴。这种不合规定的监理行为是不准收费的。非经批准的监理单位,未办监理资质的单位,不能进行有酬的监理活动。

(3) 工程建设监理的实施必须以业主委托和授权为前提

工程建设监理的产生源于市场经济条件下社会的需求,始于业主的委托和授权,而建设监理发展成为一项制度,是根据这些客观实际作出的规定的。通过业主委托和授权方式来实现工程建设监理是工程建设监理与政府对工程建设所进行的行政性监督管理的重要区别。这种方式也决定了在实施工程建设监理的项目中,业主与监理单位的关系是委托与被委托关系,授权与被授权的关系;决定了他们是合同关系,是需求与供给关系,是一种委托与服务的关系。这种委托和授权方式说明,在实施工程建设监理的过程中,监理工程师的权利是由作为建设项目管理主体的业主通过授权而产生和存在的。

(4) 工程建设监理行为是有法律、法规依据的

工程建设监理是严格按照有关法律、法规和其他有关准则实施的。工程建设监理的依据是国家批准的工程项目建设文件、有关工程建设的法律和法规(不限于此)、工程建设监理合同和其他工程建设合同。例如政府批准的建设项目可行性研究报告、规划、计划和设计文件,工程建设方面的现行规范、标准、规程,有各级立法机关和政府部门颁发的有关法律和法规,依法成立的工程建设监理合同、工程勘察合同、工程设计合同、工程施工合同、材料和设备供应合同等多项依据。特别应当指出:各类工程建设合同(含监理合同)是工程建设监理的最直接

依据。

(5) 现阶段工程建设监理行为主要发生在项目建设的实施阶段

工程建设监理这种监督管理服务活动主要出现在工程项目建设的设计阶段(含设计准备)、招标阶段、施工阶段以及竣工验收和保修阶段。当然,在项目建设实施的具体阶段,监理单位的服务活动是否是监理活动还要看业主是否授予监理单位的监督管理权。之所以这样界定,主要是因为工程建设监理是“第三方”的监督管理行为,它的发生不仅要有委托方,需要与项目业主建立委托与服务关系,而且要有被监理关系。同时,工程建设监理的目的是协助业主在预定的投资、进度、质量控制内建成项目,它的主要内容是进行投资、进度、质量控制、合同管理、组织协调,这些活动都发生在项目建设的实施阶段。工程项目还未授权,就不存在工程建设监理。

(6) 工程建设监理属于微观性质的监督管理活动

监理单位的微观监理与由政府进行的行政性宏观监督管理活动有着明显的区别。工程建设监理活动是针对一个具体的工程项目展开的,项目业主委托监理的目的就是期望监理单位能够协助他实现项目投资目的。工程建设监理是紧紧围绕着工程项目建设的各项投资活动、生产活动和经营管理等进行的监督管理。它注重具体工程项目的实际效益和工程质量。

(7) 工程建设监理是一种特殊的工程建设活动

它与其他工程建设活动有着明显的区别和差异。这些区别和差异使得工程建设监理与其他工程建设活动之间划出了清楚的界限。工程建设监理具有服务性、科学性、公正性和独立性,是一种专业化的高技术技能服务,因此工程建设监理在建设领域中必将作为我国一种新兴的独立行业,随着我国建筑业的发展,建设监理这种新兴行业也会不断发展壮大。而且逐渐适应国际市场,投入国际工程建设监理行列中去。

(8) 实施工程建设监理还应具备三个基本条件

实施工程建设监理的三条基本条件是市场经济的存在和发展、良好的法制环境、对应配套的制度,这三个条件的具备和完善程度直接影响工程建设监理的实施和效果。

1) 基本条件之一 市场经济体制

在市场经济条件下,为了完成工程建设监理制赋予的使命,实现工程建设的目的和任务,也是为了自己的生存和发展,监理单位和监理工程师必然努力地探索项目建设规律,完善监理的思想、理论、方法和手段,力求使之达到更先进、更科学。工程建设监理正是通过市场经济的竞争机制得以发展的,从而实现投资建设的目标。

2) 基本条件之二 良好的法制环境

这里定义的市场经济是法制经济,作为协调约束机制存在的监理制度,没有良好的法制环境作为运行条件就不能存在和发展。首先,工程建设监理的依据之一是工程建设合同。其次,法律、法规是实施工程建设监理的重要依据,没有完善的法律、法规体系,就无法实施监理活动。再次,监理委托合同是监理单位权益的基本保障。在合同环境中,监理单位要维护自己的利益,就必须正确行使监理合同赋予自己的权力和履行自己的合同义务,权利和义务缺一不可。

3) 基本条件之三 对应的配套机制完善

配套对应的相关机制,这些机制主要有:①工程建设监理需求机制;②竞争机制;③科学决策机制。

1.2 工程建设监理的体制和建设程序

1.2.1 工程项目建设管理体制

(1) 新型建设管理组织格局

我国实施建设监理制的目的就是要改革我国传统的工程建设管理体制。这个新型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。这种管理体制的建立和实施使我国的工程项目建设管理体制与国际惯例的接轨创造了可靠条件。这种“三方”管理体制,适应了我国的建筑市场。

这种“三方”构成的工程建设管理体制是目前工程项目建设的国际惯例,是国外绝大多数国家公认的工程项目建设的重要原则,已是我国正在开展的工程项目建设管理系统的新格局形式,如图 1.1 所示。

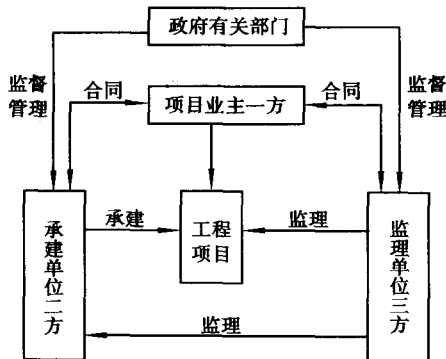


图 1.1 工程项目建设管理系统的新格局

(2) 新型工程项目建设管理体制与传统的管理体制相比发生了重要变化

这种变化首先表现在两个“加强上”。一是加强了政府对工程建设的宏观监督管理,改变过去既要抓工程建设的宏观监督,又要抓工程建设的微观管理的不切实际的做法,而将微观管理的工作转移给社会化、专业化的监理单位,并形成专门行业。在工程建设中真正实现政企分开,使政府部门集中精力去作好立法和执法工作,归位于宏观调控,归位于“规划、监督、协调、服务”上来。这种政府职能的调整和转变,对项目建设无疑将产生良好的影响。二是加强了对工程项目的微观监督管理,使得工程项目建设的全过程在监理单位的参与下得以科学有效地监督管理,为提高工程建设水平和投资效益奠定基础。促使传统管理体制发生了重要变化。

1.2.2 工程项目建设程序的规定

(1) 工程建设程序的意义

所谓工程项目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。严格遵守工程项目建设内在规律和组织制度,是每一位建设工作者的分内职责,更是监理工程师的重要职责。建设监理制的基本内容之

一就是明确科学的建设程序,并在工程建设中监督实施这个科学的建设程序。

我国常用的工程项目建设程序如图 1.2 所示。

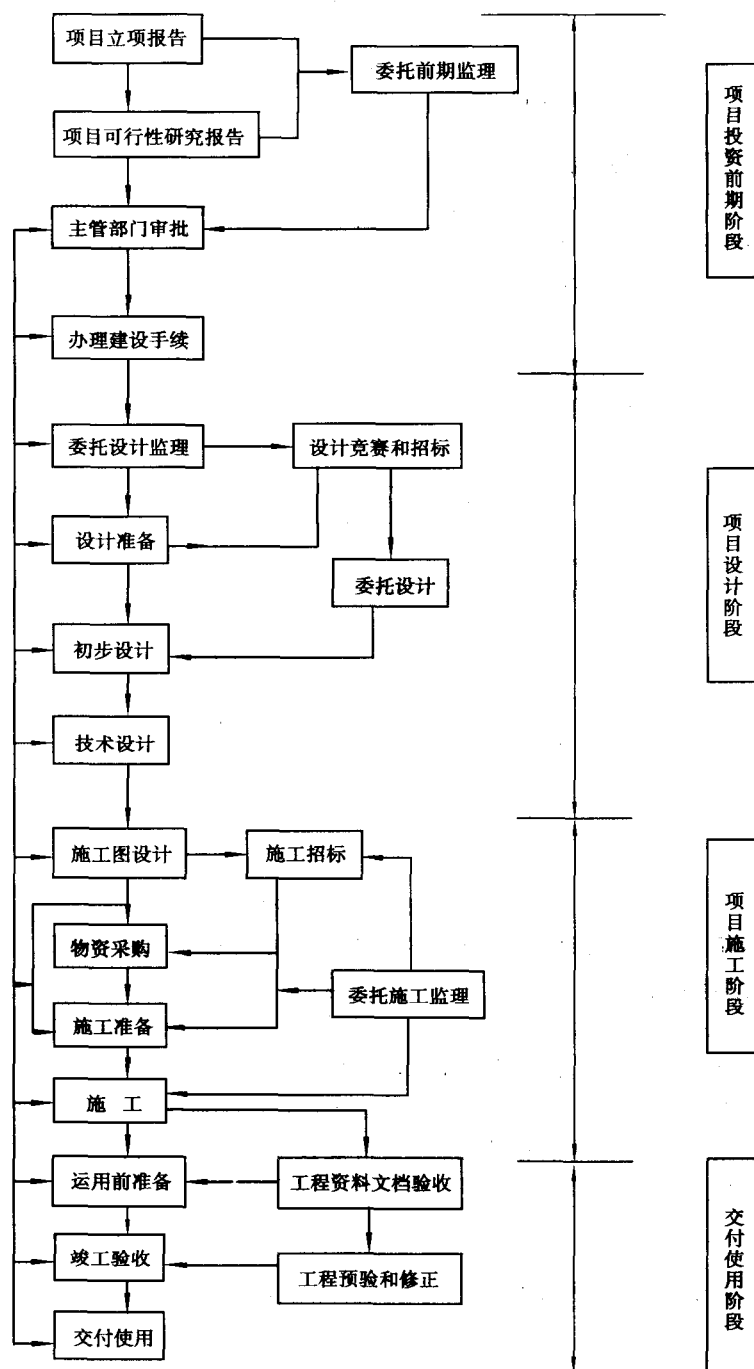


图 1.2 我国常用工程项目建设程序

(2) 工程项目建设程序

我国的工程建设程序一般分为审批、设计、施工、验收、使用等若干阶段。

1) 审批阶段

建设项目审批阶段的工作主要是编制立项报告书、可行性研究报告及主管部门审批和办理建设手续3个大的步骤:

① 建设项目建议书

建设项目建议书,又称为项目立项报告,是建设某一项目的建议性文件,是对拟建项目的轮廓设想,立项报告的主要作用是为推荐拟建项目提出说明,论述建设它的必要性,以便供有关部门选择并确定是否有必要进行该工程项目建设。立项报告经批准后,方可进行可行性研究报告。

② 可行性研究报告

可行性研究是在项目立项报告批准后开展的一项重要的决策性准备工作。可行性研究报告是对拟建项目的技术和经济的可行性进行分析和论证,为项目投资决策提供依据;经批准后,办理建设手续。

③ 办理建设手续

项目建设应到城市规划、土地管理等有关部门办理规定的手续。

2) 项目实施阶段

办理完建设项目各种建设手续后,项目就可以进入实施阶段。项目实施阶段的主要工作包括设计阶段、施工阶段和验收使用阶段等方面的工作。

① 项目设计

设计工作开始前,项目业主按建设监理制的要求委托工程建设监理。在监理单位的协助下,根据立项研究报告,做好勘察和调查研究工作,落实外部建设条件,组织开展设计方案竞赛或设计招标,确定设计方案和设计单位。

对一般项目,设计按初步设计和施工图设计两个阶段进行。有特殊要求的项目可在初步设计之后增加技术设计阶段。

② 建设准备

项目施工前必须作好建设准备工作。其中包括征地、拆迁、平整场地、通水、通电、通路以及组织设备、材料订货,组织施工招标,选择施工单位,报批开工报告等项工作。

③ 施工和使用前准备

按工程设计、现场条件和施工合同编制施工组织设计,进行施工和安装建成工程实体。

④ 竣工验收和使用

申请验收需要做好整理技术资料、绘制项目竣工图纸、编制项目决算等准备工作。

对大中型项目应当经过初验,然后再进行最终的竣工验收。简单、小型项目可以一次性进行全部项目的竣工验收。对于建设项目全部完成,各单项工程已全部验收完成且符合设计要求,并且具备项目竣工图、项目决算、汇总技术资料以及工程总结等资料应由施工单位向业主和监理单位提出申请,并由业主或由业主委托负责验收单位组成工程竣工验收班子,组织验收。项目验收合格即交付使用,同时按合同规定由施工单位实施保修。

1.3 工程建设监理的依据和任务

1.3.1 工程建设监理的目标分析

工程建设监理在项目实施的全过程中,应以建设工程项目的投资、进度、质量目标的优化为总目标,通过项目目标规划与动态的目标控制,尽可能地实现工程建设监理这个总目标,以提高建设水平和投资收益,取得好、快、省的建设效果和社会效益。总目标又可分解为以下目标:

(1) 工程项目建设目标,也称为工程建设的总目标,总目标由投资目标、进度目标、质量目标三项分目标组成

(2) 项目监理规划和监理工作计划

在实施项目时,就应执行监理工作计划和监理规划,它反映了监理工作中投资控制、进度控制、质量控制、合同管理、组织协调及信息管理6个方面的任务及实际运作中监理工作的流程,是建设监理实施全过程的指导性文件。制定监理规划可使监理工作规范化、标准化,避免工作的随意性、盲目性,从而确保监理工作的合理、顺利地稳步实施。

(3) 工程项目的动态目标控制

动态的目标控制是指在项目实施过程中,定期地对建设项目目标的计划值和实际值进行比较,按照实施的具体情况进行必要的调整,确保项目总目标的实现。

为保证监理总目标实现主要注意两点:一是做好项目目标实施规划,二是搞好动态项目目标控制。对于最初编制的规划目标,在执行过程中如发现不能实现,就应对其进行修正。同时要向下阶段目标进行再论证,以使规划目标能符合实际情况,而动态项目目标控制则是要对各个项目目标分阶段进行检查、对比、核实,又要不断地将项目目标的计划值与实际值进行比较,若目标不符,则根据产生偏离的原因采取相应的纠偏措施,确保各项目目标按阶段如期完成,从而实现工程建设的总目标。

1.3.2 工程建设监理的依据

工程建设监理的主要依据有以下七个方面:

①国家和有关主管部门制定的法律、法规、方法、规定、各项监理文件。

A. 法律,主要是指与工程建设活动有关的法律。如《中华人民共和国建设法》、《合同法》、《中华人民共和国招标投标法》等。

B. 法规,主要包括:a. 国务院制定的行政法规,如《建设工程质量管理条例》等;b. 省直机关级人大及常委会、省所在市人大及常委会,国务院批准的较大的市人大及常委会制定的地方性法规。

②国家、建设主管部门和地方制定的标准、规范、规程及有关技术法规(多种法规有出入时,原则以最上一级规定为准)。

③已批准的建设项目立项报告、可行性研究报告、建设选址报告、规划方案及设计任务书等,及其相关的审批文件。