

高校土木工程专业教材

# 建设工程监理

李惠强 主编

● 中国建筑工业出版社

高校土木工程专业教材

# 建设工程监理

李惠强 主编

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

建设工程监理/李惠强主编. —北京: 中国建筑工业出版社, 2003

高校土木工程专业教材

ISBN 7-112-05969-0

I. 建... II. 李... III. 建筑工程-监督管理-高等学校-教材 IV. TU712

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2003) 第 071213 号

本书讲述工程建设项目监理主要理论与相关实务, 内容包括: 监理理论概述; 监理组织; 监理目标管理与风险分析; 工程建设进度、投资、质量控制; 合同基本知识与监理合同管理; 施工合同履行的监督管理; 工程建设监理规划及案例; 总监个人素质、领导行为及协调能力等。本书按照当前最新法规、标准规范的有关要求编写, 内容新颖、实用, 可操作性强。同时注意到与大学本科建设类专业已修课程相关内容尽量不重复。本书适用于高等学校建设类专业本科高年级学生及研究生选修用, 也可作为工程监理人员参考用书。

高校土木工程专业教材

建设工程监理

李惠强 主编

\*

中国建筑工业出版社出版 (北京西郊百万庄)

新华书店总店科技发行所发行

北京市彩桥印刷厂印刷

\*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 14½ 字数: 350 千字

2003 年 9 月第一版 2003 年 9 月第一次印刷

印数: 1—3000 册 定价: 20.00 元

ISBN 7-112-05969-0

TU·5246 (11608)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

本社网址: <http://www.china-abp.com.cn>

网上书店: <http://www.china-building.com.cn>

## 前 言

自 1998 年开始,我国在工程建设领域实行了工程建设监理制度,十多年来已发挥了重要作用,这是我国工程建设领域管理体制的重大改革。

建设工程监理的主要内容包括:协调建设单位进行工程项目可行性研究与投资决策,优选设计方案、设计单位和施工单位,审查设计文件,控制工程质量、造价和工期,监督管理建设工程合同的履行,以及协调建设单位与工程建设各方的工作关系等。由于监理在我国推行时间不长,再加之管理体制上各职能部门之间的条块分割,项目建设完整的全过程被人为地分割管理。当前工程建设监理资质的从业范围主要限于项目的实施阶段(设计、施工、保修阶段)。从事建设项目的可行性研究和投资决策分析业务必须取得工程咨询资质。有条件的监理公司、工程咨询公司、项目管理公司等,在取得咨询和监理两项资质后,即可全过程对工程项目建设进行监督管理。

近些年来,在土木工程专业、工程管理专业等一些专业,许多学校都开设了建设工程监理课程,以完善学生专业知识结构。本书是在我校多年开设工程建设监理讲义的基础上结合最新颁布的有关法规、标准、规范等修编而成。本书是按照注册监理工程师培训的知识结构基本要求,并充分考虑与建设类本科生已修课程内容不重复的原则编写的。本书注重监理理论与工程实践相结合,相关章节列举了一些实际工程案例,有助于学生更好地了解工程监理实务。本书教学参考学时为 32 学时。

全书共十章,第一、二、九章由唐菁菁编写,第三、四、五、六、十章由李惠强编写,第七、八章由薛莉敏编写,全书由李惠强教授统一定稿。编者均为我校注册监理工程师培训中心(建设部在湖北省指定的惟一监理培训点)的教师。

随着我国经济体制改革的发展完善,监理理论和实务也在不断完善发展,以适应我国工程建设需要。书中难免有不妥之处,敬请读者和同行专家批评指正。

# 目 录

|                                  |     |
|----------------------------------|-----|
| <b>第一章 建设工程监理概述</b> .....        | 1   |
| 第一节 建设工程监理基本概念 .....             | 1   |
| 第二节 工程监理企业 .....                 | 5   |
| 第三节 监理工程师 .....                  | 16  |
| 思考题 .....                        | 20  |
| <b>第二章 建设工程监理组织</b> .....        | 21  |
| 第一节 建设工程监理的组织形式 .....            | 21  |
| 第二节 建设工程监理模式与实施程序 .....          | 27  |
| 第三节 项目监理机构人员配备及职责分工 .....        | 31  |
| 思考题 .....                        | 33  |
| <b>第三章 建设工程监理目标控制及风险分析</b> ..... | 34  |
| 第一节 监理目标控制概念及目标系统 .....          | 34  |
| 第二节 工程风险管理 .....                 | 36  |
| 思考题 .....                        | 40  |
| <b>第四章 建设工程项目进度控制</b> .....      | 41  |
| 第一节 建设工程项目进度控制概述 .....           | 41  |
| 第二节 建设工程项目进度控制的计划系统 .....        | 45  |
| 第三节 工程项目建设工期定额 .....             | 48  |
| 第四节 施工阶段监理对工程进度的控制实务 .....       | 55  |
| 思考题 .....                        | 58  |
| <b>第五章 建设工程项目投资控制</b> .....      | 59  |
| 第一节 建设工程项目投资控制概述 .....           | 59  |
| 第二节 建设工程项目设计阶段的投资控制 .....        | 61  |
| 第三节 建设工程项目发包阶段的投资控制 .....        | 64  |
| 第四节 建设工程项目施工阶段的投资控制 .....        | 65  |
| 思考题 .....                        | 79  |
| <b>第六章 建设工程项目质量控制</b> .....      | 80  |
| 第一节 建设工程项目质量控制概述 .....           | 80  |
| 第二节 建设工程项目设计阶段质量控制 .....         | 82  |
| 第三节 建设工程项目施工阶段的质量控制 .....        | 86  |
| 第四节 工程质量事故分析与处理 .....            | 97  |
| 第五节 建筑工程施工质量验收 .....             | 106 |
| 思考题 .....                        | 122 |

|                                |     |
|--------------------------------|-----|
| <b>第七章 合同与建设工程监理合同</b>         | 123 |
| 第一节 合同概述                       | 123 |
| 第二节 建设监理合同概述                   | 138 |
| 第三节 建设监理合同示范文本                 | 140 |
| 第四节 建设监理合同的管理                  | 142 |
| 附 建设工程委托监理合同（示范文本）GF-2000-0202 | 147 |
| 思考题                            | 153 |
| <b>第八章 监理对施工合同履行的监督管理</b>      | 155 |
| 第一节 施工合同示范文本                   | 155 |
| 第二节 工程变更的管理                    | 157 |
| 第三节 工程索赔的处理                    | 158 |
| 第四节 合同争议的处理                    | 166 |
| 第五节 合同的解除                      | 167 |
| 附 建设工程施工合同（示范文本）GF-1999-0201   | 168 |
| 思考题                            | 185 |
| <b>第九章 建设工程监理规划</b>            | 187 |
| 第一节 建设工程监理工作文件                 | 187 |
| 第二节 监理规划的内容                    | 188 |
| 附 湖北省博物馆楚文化馆监理规划               | 189 |
| 思考题                            | 214 |
| <b>第十章 总监个人素质、领导行为及协调能力</b>    | 215 |
| 第一节 总监理工程师个人素质                 | 215 |
| 第二节 总监的领导行为                    | 217 |
| 第三节 总监的协调能力                    | 221 |
| 思考题                            | 224 |
| <b>参考文献</b>                    | 225 |

# 第一章 建设工程监理概述

1988年7月建设部颁发了“关于开展建设监理工作的通知”，标志着我国建设工程监理制开始试点。1998年3月施行的《中华人民共和国建筑法》第三十条规定“国家推行建设工程监理制度”，建设工程监理制度从而在我国全面推行。

建设工程监理制度的实行是我国工程建设领域管理体制的重大改革，目的在于提高建设工程的投资效益和社会效益。监理制逐步取代了我国传统的建设工程管理模式，即建设单位自行管理和工程建设指挥部管理，使得建设单位的工程项目管理走上了专业化、社会化的道路。随着我国加入WTO，建设工程监理必将在制度化、规范化和科学化方面迈上新的台阶，并向国际监理水准迈进。

## 第一节 建设工程监理基本概念

### 一、建设工程监理的概念

建设工程监理是指针对建设工程项目，具有相应资质的工程监理企业接受建设单位的委托和授权，依据国家批准的工程建设文件、有关的法律法规和标准规范、建设工程委托监理合同以及有关的建设工程合同所进行的工程项目管理活动。

建设工程监理不同于建设行政主管部门的监督管理，也不同于总承包单位对分包单位的监督管理，其行为主体是具有相应资质的工程监理企业。

《建筑法》第三十一条规定：“实行监理的建筑工程，由建设单位委托具有相应资质条件的工程监理单位监理。建设单位与其委托的工程监理单位应当订立书面委托监理合同。”可见，工程监理企业是经建设单位的授权，代表其对承建单位的建设行为进行监控。当然，工程监理企业同时应依据国家有关的法律、法规和标准、规范以及有关的建设工程合同开展监理工作。

根据2000年1月国务院发布的《建设工程质量管理条例》和2001年1月建设部发布的《建设工程监理范围和规模标准规定》，以下建设工程必须实行监理：国家重点建设工程；总投资额在3000万元以上的大中型公用事业工程；建筑面积在5万平方米以上的、成片开发建设的住宅小区工程；高层住宅及地基、结构复杂的多层住宅；利用外国政府或者国际组织贷款、援助资金的工程；总投资额在3000万元以上关系社会公共利益、公众安全的基础设施项目；学校、影剧院、体育场馆项目。

建设工程监理适用于工程建设投资决策阶段和实施阶段，其工作的主要内容包括：协助建设单位进行工程项目可行性研究，优选设计方案、设计单位和施工单位，审查设计文件，控制工程质量、投资和工期，监督、管理建设工程合同的履行，以及协助建设单位与工程建设有关各方的工作关系等。

由于建设工程监理工作具有技术管理、经济管理、合同管理、组织管理和工作协调等

多项业务职能，因此，对其工作内容、方式、方法、范围和深度均有特殊要求。鉴于目前监理工作在建设工程投资决策阶段和设计阶段尚未形成系统、成熟的经验，需要通过实践进一步研究探索，所以，现阶段，建设工程监理主要发生在建设工程施工阶段。

## 二、建设工程监理的性质

### （一）服务性

由概念可知，建设工程监理是工程监理企业接受项目建设单位的委托而开展的技术服务性活动。是在工程项目建设过程中，工程监理企业利用监理人员的知识、技能和经验、信息以及必要的试验、检测手段，为建设单位提供专业化管理服务，以满足建设单位对工程项目管理的需要。因此，其直接服务对象是客户，是委托方，也就是项目建设单位。

这种监理服务是在建设工程委托监理合同授权范围内进行的，因而工程监理企业不能取代建设单位对工程建设重大问题的决策权。同时，工程监理企业不能取代政府有关管理部门的审批许可权和监督管理权。

工程监理企业既不向建设单位承包工程造价，也不参与承包单位的赢利分成。工程监理企业所获得的报酬是技术服务性的报酬。

### （二）科学性

建设工程监理是为建设单位提供一种高智能的技术服务，是以协助建设单位实现其投资目的，力求在预定的投资、进度、质量目标内实现工程项目为己任，这就要求工程监理企业从事监理活动应当遵循科学的准则。

为适应当今工程规模日趋庞大、工程技术发展日新月异，为了在日益激烈的市场竞争中生存、发展，工程监理企业只有依据科学的方案，运用科学的手段，采取科学的方法，进行科学的总结开展监理工作，不断地采用更加科学的思想、理论、方法、手段，才能驾驭工程项目建设。

按照科学性的要求，工程监理企业应当有足够数量的、业务素质合格、经验丰富的监理工程师；要有一套科学的管理制度；要配备计算机辅助监理的软件和硬件；要掌握先进的监理理论、方法，积累足够的技术、经济资料和数据；要拥有现代化的监理手段。

显而易见，科学性是服务性的保证。

### （三）独立性

独立性是建设工程监理的一项国际惯例。国际咨询工程师联合会明确认为，工程监理企业是“一个独立的专业公司受聘于业主去履行服务的一方”，监理工程师应“作为一名独立的专业人员进行工作”。

我国《建筑法》第三十四条亦规定：“工程监理单位与被监理工程的承包单位以及建筑材料、建筑构配件和设备供应单位不得有隶属关系或者其他利害关系。”2001年5月施行的《建设工程监理规范》中规定：“监理单位应公正、独立、自主地开展监理工作，维护建设单位和承包单位的合法权益。”

工程监理单位在履行监理合同义务和开展监理活动的过程中，要建立自己的组织，要确定自己的工作准则，要运用自己掌握的方法和手段，根据自己的判断，独立地开展工作。要严格遵守有关的法律法规和标准规范、建设工程委托监理合同以及有关的建设工程合同的规定。工程监理单位既要竭诚为建设单位服务，协助实现工程项目的预定目标，也要按照公正、独立、自主的原则开展监理工作。

#### （四）公正性

《建筑法》第三十四条规定：“工程监理单位应当根据建设单位的委托，客观、公正地执行监理任务。”公正，是指工程监理企业在监理活动中既要维护建设单位的利益，又不能损害承包单位的合法利益，并依据合同公平、合理地处理双方之间的争议、索赔。

公正性是监理工程师应严格遵守的职业道德之一，是工程监理企业得以长期生存、发展的必然要求，也是监理活动正常和顺利开展的基本条件。工程监理单位和监理工程师应当排除各种干扰，以公正的态度对待委托方和被监理方，特别是当业主和被监理方发生利益冲突或矛盾时，应以事实为依据，以有关法律、法规和双方所签订的工程建设合同为准绳，站在第三方立场上公正地加以解决和处理，做到“公正地证明、决定或行使自己的处理权”。

公正性要求工程监理企业以及监理工程师应具有良好的职业道德、坚持实事求是的工作作风、熟悉有关建设工程合同条款、不断提高专业技术能力和综合分析判断能力。

为了保证工程建设监理的公正性，必然以独立性为前提。

#### 三、建设工程监理的目的

建设工程监理的任务就是控制工程项目目标，即力求使得工程项目能够在计划的投资、进度和质量目标内实现。

由于建设工程监理具有委托性，所以工程监理企业可以根据建设单位的意愿，并结合自身的情况来协商确定监理范围和业务内容。既可承担全过程监理，也可承担阶段性监理，甚至还可以只承担某专项监理服务工作。因此，具体到某监理单位承担的工程建设监理活动要达到什么目的，由于它们服务范围和内容的差异，会有所不同。全过程监理要力求全面实现工程项目总目标，阶段性监理要力求实现本阶段工程项目的目标。

建设工程监理要达到的目的是力求实现工程项目目标，工程监理企业和监理工程师不是任何承建单位的保证人。谁设计谁负责，谁施工谁负责，谁供应材料和设备谁负责。在监理过程中，工程监理企业只承担服务的相应责任，也就是在委托监理合同中明确的职权范围内的责任。监理方的责任就是力求通过目标规划、动态控制、组织协调、合同管理、风险管理、信息管理，与建设单位和承建单位一起共同实现项目目标。

#### 四、建设工程监理的作用

十余年来，全国各省、市、自治区和国务院各部门都已全面开展了监理工作。建设工程监理在工程建设中发挥着越来越重要、明显的作用，受到了社会的广泛关注和普遍认可。

建设工程监理的作用主要表现在以下几方面：

##### （一）有利于提高建设工程投资决策的科学化

全国大多数大中型工程项目可行性研究，包括举世瞩目的巨型工程——三峡工程都实施了建设工程监理，并在提高投资的经济效益方面取得了显著成效。

若建设单位委托工程监理企业实施全方位、全过程监理，则工程监理企业协助建设单位优选工程咨询单位、督促咨询合同的履行、评估咨询结果、提出合理化建议；有相应咨询资质的工程监理企业可以直接从事工程咨询。工程监理企业参与决策阶段的工作，不仅有利于提高项目投资决策的科学化水平，避免项目投资决策失误，而且可以促使项目投资符合国家经济发展规划、产业政策，符合市场需求。

## （二）有利于规范参与工程建设各方的建设行为

社会化、专业化的工程监理企业在建设工程实施过程中对参与工程建设各方的建设行为进行约束，改变了过去政府对工程建设既要抓宏观监督、又要抓微观监督的不合理局面，可谓在工程建设领域真正实现了政企分开。

工程监理企业主要依据委托监理合同和有关建设工程合同对参与工程建设各方的建设行为实施监督管理。尤其是全方位、全过程监理，通过事前、事中和事后控制相结合，可以有效地规范各承建单位以及建设单位的建设行为，最大限度地避免不当建设行为的发生，及时制止不当建设行为或者尽量减少不当建设行为造成的损失。

## （三）有利于保证建设工程质量和使用安全

建设工程作为一种特殊的产品，除了具有一般产品共有的质量特性外，还具有适用、耐久、安全、可靠、经济、与环境协调等特定内涵，因此，保证建设工程质量和使用安全尤为重要。同时，工程质量又具有影响因素多、质量波动大、质量隐蔽性、终检的局限性、评价方法的特殊性等特点，这就决定了建设工程的质量管理不能仅仅满足于承建单位的自身管理和政府的宏观监督。

有了工程监理企业的监理服务，既懂工程技术又懂经济管理的监理人员能及时发现建设过程中出现的质量问题，并督促质量责任人及时采取相应措施以确保实现质量目标和使用安全，从而避免留下工程质量隐患。

## （四）有利于提高建设工程的投资效益和社会效益

就建设单位而言，希望在满足建设工程预定功能和质量标准的前提下，建设投资额最少；从价值工程观念出发，追求在满足建设工程预定功能和质量标准的前提下，建设工程寿命周期费用最少；对国家、社会公众而言，应实现建设工程本身的投资效益与环境、社会效益的综合效益最大化。

实行建设工程监理制之后，工程监理企业不仅能协助建设单位实现建设工程的投资效益，还能大大提高我国全社会的投资效益，促进国民经济的发展。

## 五、建设工程监理在工程项目管理中的地位

由于建设工程监理是建设单位委托工程监理企业实施的项目管理，所以其依据的基本理论和方法来自工程项目管理学。另外，我国的建设工程监理制还充分考虑了 FIDIC 合同条件。

1984 年 11 月开工的鲁布革水电站引水系统工程，是我国改革开放后工程建设中第一个利用世界银行贷款，并按世界银行规定进行国际竞争性招标和项目管理的工程。在近 4 年的建设时间里，创造了著名的“鲁布革工程项目管理经验”。人们目睹了工程项目管理的巨大作用，给我国的建设领域带来了国际化的工程项目管理模式。

工程项目管理是以工程项目为对象，在既定的约束条件下，根据工程项目的内在规律，对从项目构思到项目竣工、交付使用、使用直至终止的全生命周期进行的计划、组织、协调和控制，旨在最优地实现工程项目目标。其管理主体是建设单位，管理对象是工程项目，管理范围涉及从项目构思、策划、实施、使用到项目终止使用为止。

我国推行建设工程监理制是工程项目管理体制的一项重大改革。这意味着，建设单位对项目进行管理，可以自行组织监管机构，也可以委托社会化、独立的第三方——工程监理企业来进行。因此，建设工程监理成为建设单位对工程项目管理的一种重要形式。

根据 2003 年建设部《关于培育发展工程总承包和工程项目管理企业的指导意见》，国家鼓励工程监理企业通过建立与工程项目管理业务相适应的组织机构、项目管理体系，充实项目管理专业人员，按照国家有关资质管理规定，在其资质等级许可的工程项目范围内开展相应的工程项目管理业务；国家将进一步打破行业界限，允许工程勘察、设计、施工、监理等企业，按照有关规定申请取得其他相应资质。

## 第二节 工程监理企业

### 一、工程监理企业及其组织形式

工程监理企业是指取得工程监理企业资质证书并从事建设工程监理工作的经济组织，是监理工程师的执业机构，公司制监理企业具有法人资格。

在工程建设领域，建设工程监理制的推行，使工程建设管理成为在政府有关部门的监督管理之下，由项目建设单位、承建单位、工程监理企业直接参加的“三方”管理体制。工程监理企业作为建筑市场的三大主体之一，在十几年的实践中，它已显现出重要的作用。随着建设工程监理事业的发展，它将发挥出越来越大的作用。

工程监理企业按照组织形式分为公司制工程监理企业、合伙工程监理企业、个人独资工程监理企业、中外合资经营工程监理企业和中外合作经营工程监理企业。

#### （一）公司制工程监理企业

工程监理公司是依照《中华人民共和国公司法》规定的条件和程序在中国境内设立的企业法人。工程监理公司享有由股东投资形成的全部法人财产权，依法享有民事权利，承担民事责任。工程监理公司以其全部法人财产，依法自主经营，自负盈亏。我国的工程监理公司具体有工程监理有限责任公司和工程监理股份有限公司两种。

##### 1. 工程监理有限责任公司

工程监理有限责任公司是股东以其出资额为限对公司承担责任，公司以其全部资产对公司的债务承担责任的独立企业法人。

设立工程监理有限责任公司，应当具备下列条件：

- （1）由 2 个以上 50 个以下股东共同出资设立；
- （2）股东出资达到法定资本最低限额，即人民币 10 万元；
- （3）股东共同制定公司章程；
- （4）有公司名称，并标明有限责任公司字样；
- （5）建立符合有限责任公司要求的组织机构；
- （6）有固定的经营场所和必要的经营条件。

工程监理有限责任公司的主要特征有：

- （1）公司不对外发行股票；
- （2）公司成立后，向股东签发出资证明书；
- （3）股东之间可以相互转让其全部出资或部分出资；股东向股东以外的人转让其出资时，必须经全体股东过半数同意，不同意转让的股东应当购买该转让的出资，如果不购买该转让的出资，视为同意转让；经股东同意转让的出资，在同等条件下，其他股东对该出资有优先购买权；

- (4) 可以设立分公司；
- (5) 公司财务可以不对外公开。

## 2. 工程监理股份有限公司

工程监理股份有限公司是全部资本分为等额股份，股东以其所持股份为限对公司承担责任，公司以其全部资产对公司债务承担责任的独立企业法人。

设立工程监理股份有限公司，应当具备下列条件：

- (1) 有 5 个以上发起人，其中须有过半数的发起人在中国境内有住所；
- (2) 发起人认缴和社会公开募集的股本达到法定资本最低限额，即人民币 1000 万元；
- (3) 股份发行、筹办事项符合国家有关法律规定；
- (4) 发起人制定公司章程，并经创立大会通过；
- (5) 有公司名称，并标明股份有限公司字样；
- (6) 建立符合股份有限公司要求的组织机构；
- (7) 有固定的经营场所和必要的经营条件。

工程监理股份有限公司的主要特征有：

- (1) 公司资本划分为股份，股份采取股票的形式，每一股的金额相等；
- (2) 公司可以公开向社会发行股票；
- (3) 股票的发行，实行公开、公平、公正的原则，必须同股同权、同股同利；
- (4) 股东转让其持有的股票必须在证券交易场所依法进行；发起人持有的本公司股票，自公司成立之日起 3 年内不得转让；
- (5) 公司不得收购本公司的股票，但为减少公司资本而注销股份或者与持有本公司股票的其他公司合并时除外；
- (6) 可以设立分公司；
- (7) 公司财务必须对外公开。

## (二) 合伙工程监理企业

合伙工程监理企业是依照《中华人民共和国合伙企业法》在中国境内设立的，由各合伙人订立合伙协议，共同出资、合伙经营、共享收益、共担风险，并对合伙企业债务承担无限连带责任的营利性组织。

设立合伙工程监理企业，应当具备下列条件：

- (1) 有两个以上具有完全民事行为能力的合伙人，并且都是依法承担无限责任者；
- (2) 有书面合伙协议；
- (3) 有各合伙人实际缴付的出资；
- (4) 有合伙企业的名称，其名称不得使用“有限”或“有限责任”字样；
- (5) 有经营场所和从事合伙经营的必要条件。

合伙工程监理企业的主要特征有：

- (1) 合伙企业是契约式组织，不具有法人资格。订立合伙协议，设立合伙企业，应当遵循自愿、平等、公平、诚实信用原则；
- (2) 法律、行政法规禁止从事营利性活动的人，不得成为合伙企业的合伙人；
- (3) 合伙人对合伙企业的财产享有共有权，合伙人对合伙企业的债务承担无限连带责任；

(4) 合伙企业人员结构稳定, 合伙人变动不自由。合伙人向合伙人以外的人转让其在合伙企业中的全部或者部分财产份额时, 须经其他合伙人一致同意; 合伙人之间转让在合伙企业中的全部或者部分财产份额时, 应当通知其他合伙人; 合伙人依法转让其财产份额时, 在同等条件下, 其他合伙人有有限受让的权利。

### (三) 个人独资工程监理企业

个人独资工程监理企业是依照《中华人民共和国个人独资企业法》在中国境内设立, 由一个自然人投资, 财产为投资人个人所有, 投资人以其个人财产对企业债务承担无限责任的经营实体。

设立个人独资工程监理企业, 应当具备的条件有:

- (1) 投资人为一个具有完全民事行为能力的自然人;
- (2) 有合法的企业名称, 其名称应当与其责任形式及从事的营业相符合;
- (3) 有投资人申报的出资;
- (4) 有固定的经营场所和必要的经营条件;
- (5) 有必要的从业人员。

个人独资工程监理企业的主要特征有:

- (1) 法律、行政法规禁止从事营利性活动的人, 不得作为投资人申请设立个人独资企业;
- (2) 企业财产为投资人一人所有, 其对企业的财产享有完全的所有权, 其有关权利可以依法进行转让和继承;
- (3) 投资人个人以其个人财产对企业债务承担无限责任;
- (4) 投资人可以自行管理企业事务, 也可以委托或者聘用其他具有民事行为能力的人负责企业的事务管理;
- (5) 应当依法设置会计账簿, 进行会计核算。

### (四) 中外合资经营工程监理企业

为了扩大国际经济合作和技术交流, 依据《中华人民共和国中外合资经营企业法》, 我国允许外国公司、企业和其他经济组织或个人, 按照平等互利的原则, 经中国政府批准, 在中国境内同我国的公司、企业或其他经济组织共同举办中外合资经营工程监理企业。在中外合资经营工程监理企业的注册资本中, 外国合营者的投资比例一般不得低于25%。

中外合资经营工程监理企业的主要特征有:

- (1) 企业的形式为有限责任公司, 其一切活动应遵守我国法律、法规的规定;
- (2) 合营各方按注册资本比例分享利润和分担风险及亏损;
- (3) 合营者的注册资本如果转让必须经合营各方同意;
- (4) 依照中国有关税收的规定缴纳税款, 并可以享受减税、免税的优惠待遇;
- (5) 可以在中国境外设立分支机构;
- (6) 正、副总经理由合营各方分别担任。

### (五) 中外合作经营工程监理企业

依据《中华人民共和国中外合作经营企业法》, 我国允许外国公司、企业和其他经济组织或个人, 按照平等互利的原则, 同我国的公司、企业或其他经济组织在中国境内共同

举办中外合作经营工程监理企业。

中外合作经营工程监理企业的主要特征有：

- (1) 是契约式的合营企业，合作的基础是合作企业合同；
- (2) 其组织形式可以是企业法人，也可以是非企业法人。符合中国法律关于法人条件的规定的，依法取得中国法人资格；
- (3) 依照中国有关税收的规定缴纳税款，并可以享受减税、免税的优惠待遇；
- (4) 在利润分配方式上有较大的灵活性。在合作期内，外国合作者可以在利润分成中先行收回投资；
- (5) 企业的组织机构灵活多样。

在我国，由于建设工程监理发展历史不长，当前工程监理企业的组织形式主要是有限责任公司。

## 二、工程监理企业资质及其管理

为了维护建筑市场秩序，保证建设工程的质量、工期和投资效益的发挥，国家对工程监理企业实施资质管理。

工程监理企业应当按照其拥有的注册资本、专业技术人员和工程监理业绩等资质条件申请资质，经审查合格，取得相应等级的资质证书后，方可在其资质等级许可的范围内从事工程监理活动。

### (一) 工程监理企业的资质等级

根据建设部 2001 年发布的《工程监理企业资质管理规定》，工程监理企业的资质等级分为甲级、乙级和丙级。同时，按照工程性质和技术特点划分为房屋建筑工程、冶炼工程、矿山工程、化工石油工程、水利水电工程、电力工程、林业及生态工程、铁路工程、公路工程、港口与航道工程、航天航空工程、通信工程、市政公用工程、机电安装工程等 14 个专业工程类别。每个专业工程类别按照工程规模或技术复杂程度又分为三个等级，以房屋建筑工程为例，表 1-1 是该专业工程划分为三个等级的具体标准。

房屋建筑工程等级

表 1-1

| 工程类别           |         | 一 等                                                    | 二 等                                                           | 三 等                                                    |
|----------------|---------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| 房屋<br>建筑<br>工程 | 一般房屋建筑  | 28 层以上；36m 跨度以上（轻钢结构除外）；单项工程建筑面积 3 万 m <sup>2</sup> 以上 | 14 ~ 18 层；24 ~ 36m 跨度（轻钢结构除外）；单项工程建筑面积 1 ~ 3 万 m <sup>2</sup> | 14 层以下；24m 跨度以下（轻钢结构除外）；单项工程建筑面积 1 万 m <sup>2</sup> 以下 |
|                | 高耸构筑物工程 | 高度 120m 以上                                             | 高度 70 ~ 120m                                                  | 高度 70m 以下                                              |
|                | 住宅小区工程  | 建筑面积 12 万 m <sup>2</sup> 以上                            | 建筑面积 6 ~ 12 万 m <sup>2</sup>                                  | 建筑面积 6 万 m <sup>2</sup> 以下                             |
|                |         |                                                        |                                                               |                                                        |

工程监理企业的资质等级标准如下：

#### 1. 甲级

- (1) 企业负责人和技术负责人应当具有 15 年以上从事工程建设工作的经历，企业技术负责人应当取得监理工程师注册证书；
- (2) 取得监理工程师注册证书的人员不少于 25 人；
- (3) 注册资本不少于 100 万元；
- (4) 近三年内监理过 5 个以上二等房屋建筑工程项目或者 3 个以上二等专业工程项

目。

## 2. 乙级

(1) 企业负责人和技术负责人应当具有 10 年以上从事工程建设工作的经历, 企业技术负责人应当取得监理工程师注册证书;

(2) 取得监理工程师注册证书的人员不少于 15 人;

(3) 注册资本不少于 50 万元;

(4) 近三年内监理过 5 个以上三等房屋建筑工程项目或者 3 个以上三等专业工程项目。

## 3. 丙级

(1) 企业负责人和技术负责人应当具有 8 年以上从事工程建设工作的经历, 企业技术负责人应当取得监理工程师注册证书。

(2) 取得监理工程师注册证书的人员不少于 5 人;

(3) 注册资本不少于 10 万元;

(4) 承担过两个以上房屋建筑工程项目或者一个以上专业工程项目。

甲级工程监理企业可以监理经核定的工程类别中一、二、三等工程; 乙级工程监理企业可以监理经核定的工程类别中二、三等工程; 丙级工程监理企业可以监理经核定的工程类别中三等工程。甲、乙、丙级资质工程监理企业的经营范围均不受国内地域限制。

工程监理企业的资质包括主项资质和增项资质。若工程监理企业申请多项专业工程资质, 则其主要选择的一项为主项资质, 其余各项均为增项资质, 且增项资质级别不得高于主项资质级别。该工程监理企业的注册资本应达到主项资质等级标准的要求, 同时, 从事增项专业工程监理业务的注册监理工程师应当符合专业要求。

### (二) 工程监理企业资质管理

国务院建设行政主管部门负责全国工程监理企业资质的归口管理工作。国务院铁道、交通、水利、信息产业、民航等有关部门配合国务院建设行政主管部门实施相关资质类别工程监理企业资质的管理工作。

省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门负责本行政区域内工程监理企业资质的归口管理工作。省、自治区、直辖市人民政府交通、水利、通信等有关部门配合同级建设行政主管部门实施相关资质类别工程监理企业资质的管理工作。

#### 1. 资质申请

新设立的工程监理企业, 到工商行政主管部门登记注册并取得企业法人营业执照后, 方可到建设行政主管部门办理资质申请手续。

新设立的工程监理企业申请资质, 应当向建设行政主管部门提供下列资料:

(1) 工程监理企业资质申请表;

(2) 企业法人营业执照;

(3) 企业章程;

(4) 企业负责人和技术负责人的工作简历、监理工程师注册证书等有关证明材料;

(5) 工程监理人员的监理工程师注册证书;

(6) 需要出具的其他有关证明、资料。

工程监理企业申请资质升级, 除向建设行政主管部门提供上列资料外, 还应当提供下

列资料：

- (1) 企业原资质证书正、副本；
- (2) 企业的财务决算年报表；
- (3) 《监理业务手册》及已完成代表工程的监理合同、监理规划及监理工作总结。

监理单位的资质定级实行分级审批。甲级工程监理企业资质，经省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门审核同意后，由国务院建设行政主管部门组织专家评审，并提出初审意见，国务院建设行政主管部门根据初审意见审批；乙、丙级工程监理企业资质，由企业注册所在地省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门审批。

新设立的工程监理企业，其资质等级按照最低等级核定，并设1年的暂定期。

工程监理企业申请晋升资质等级，在申请之日前1年内有下列行为之一的，建设行政主管部门不予批准：

- (1) 与建设单位或者工程监理企业之间相互串通投标，或者以行贿等不正当手段谋取中标的；
- (2) 与建设单位或者施工单位串通，弄虚作假、降低工程质量的；
- (3) 将不合格的建设工程、建筑材料、建筑构配件和设备按照合格签字的；
- (4) 超越本单位资质等级承揽监理业务的；
- (5) 允许其他单位或者个人以本单位的名义承揽工程的；
- (6) 转让工程监理业务的；
- (7) 因监理责任而发生过三级以上工程建设重大质量事故或者发生过两起以上四级工程建设事故的；
- (8) 其他违反法律法规的行为。

工程监理企业资质条件符合资质等级标准，且未发生上列行为的，建设行政主管部门颁发相应资质等级的《工程监理企业资质证书》。

## 2. 资质管理

建设行政主管部门对工程监理企业资质实行年检制度。甲级工程监理企业资质，由国务院建设行政主管部门负责年检；乙、丙级工程监理企业资质，由企业注册所在地省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门负责年检。

工程监理企业资质年检按照下列程序进行：

(1) 工程监理企业在规定时间内向建设行政主管部门提交《工程监理企业资质年检表》、《工程监理企业资质证书》、《监理业务手册》以及工程监理人员变化情况及其他有关资料，并交验《企业法人营业执照》。

(2) 建设行政主管部门会同有关部门在收到工程监理企业年检资料后40日内，对工程监理企业资质年检做出结论，并记录在《工程监理企业资质证书》副本的年检记录栏内。

工程监理企业资质年检的内容，是检查工程监理企业资质条件是否符合资质等级标准，是否存在质量、市场行为等方面的违法违规行为。

工程监理企业年检结论分为合格、基本合格、不合格三种。

工程监理企业资质条件符合资质等级标准，且在过去1年内未发生上列(1)~(8)项行为的，年检结论为合格。

工程监理企业资质条件中监理工程师注册人员数量、经营规模未达到资质标准，但不低于资质等级标准的80%，其他各项均达到标准要求，且在过去1年内未发生上列（1）～（8）项行为的，年检结论为基本合格。

工程监理企业资质条件中监理工程师注册人员数量、经营规模的任何一项未达到资质等级标准的80%，或者其他任何一项未达到资质等级标准，或者有上列（1）～（8）项行为之一的，年检结论为不合格。

工程监理企业连续两年年检合格，方可申请晋升上一个资质等级。

工程监理企业资质年检不合格或者连续两年基本合格的，建设行政主管部门应当重新核定其资质等级。新核定的资质等级应当低于原资质等级，达不到最低资质等级标准的，取消资质。

降低资质等级的工程监理企业，经过1年以上时间的整改，经建设行政主管部门核查确认，达到规定的资质标准，且在此期间未发生上列（1）～（8）项行为的，可以重新申请资质。

在规定时间内没有参加资质年检的工程监理企业，其资质证书自行失效，且1年内不得重新申请资质。

### 3. 违规处理

工程监理企业必须依法开展监理业务，全面履行委托监理合同中约定的责任和义务。一旦工程监理企业出现违规现象时，建设行政主管部门将根据违规情节给予必要的处罚。违规现象主要有：

- （1）以欺骗手段取得工程监理企业资质证书承揽工程；
- （2）未取得工程监理企业资质证书承揽工程；
- （3）超越本企业资质等级承揽监理业务；
- （4）转让监理业务；
- （5）允许其他单位或者个人以本单位的名义承揽工程；
- （6）与建设单位或者施工单位串通，弄虚作假、降低工程质量；
- （7）将不合格的建设工程、建筑材料、建筑构配件和设备按照合格签字；
- （8）工程监理企业与被监理工程的施工承包单位以及建筑材料、建筑构配件和设备供应单位有隶属关系或者其他利害关系，并承担该项建设工程的监理业务。

## 三、工程监理企业经营管理

### （一）工程监理企业经营活动基本准则

工程监理企业从事建设工程监理活动，应当遵循“守法、诚信、公正、科学”的准则。

#### 1. 守法

守法就是要求工程监理企业依据国家的法律法规开展经营活动。主要体现在：

- （1）建筑工程监理应当依照法律、行政法规及有关的技术标准、设计文件和建筑工程承包合同，对承包单位在施工质量、建设工期和建设资金使用等方面，代表建设单位实施监督；
- （2）工程监理企业应当在其资质等级许可的监理范围内，承担工程监理业务；
- （3）工程监理企业与被监理工程的承包单位以及建筑材料、建筑构配件和设备供应单