



“十二五”职业教育
国家规划教材
经全国职业教育教材
审定委员会审定

建设工程监理概论

(第三版)

和荣 主编

高等教育出版社



“十二五”职业教育国家规划教材

经全国职业教育教材审定委员会审定



JIANSHE GONGCHENG JIANLI GAILUN

建设工程监理概论

(第三版)

周和荣 主编

高等教育出版社·北京

内容提要

本书是“十二五”职业教育国家规划教材,是在普通高等教育“十一五”国家级规划教材的基础上修订而成的。本书根据我国建设工程管理的法律法规、技术标准和建设工程监理制度的有关规定,针对高职高专建筑工程技术专业及工程管理类专业培养目标中对建设工程监理课程知识和能力的要求编写而成。本书结合工程项目监理的实践,比较全面地阐述了建设工程监理的基本任务、方法和手段,具有实践性、针对性和实用性强的特点。全书共8章,包括建设工程监理与相关法规、建设工程项目管理与监理的任务、监理工程师和工程监理企业、建设工程监理组织、建设工程施工前期的监理服务、建设工程施工阶段的监理、建设工程监理工作文件、国外建设工程项目管理与我国建设监理制度。

本书可作为高职高专院校建筑工程技术专业及工程管理类相关专业的教材,也可作为成人教育及其他工程人员培训和参考教材。

图书在版编目(CIP)数据

建设工程监理概论/周和荣主编.--3版.--北京:
高等教育出版社,2014.8

ISBN 978-7-04-039546-4

I. ①建… II. ①周… III. ①建筑工程-监理工作-
高等职业教育-教材 IV. ①TU712

中国版本图书馆CIP数据核字(2014)第064827号

策划编辑 刘东良
责任校对 刘娟娟

责任编辑 刘东良
责任印制 毛斯璐

封面设计 杨立新

版式设计 杜微言

出版发行 高等教育出版社

社址 北京市西城区德外大街4号

邮政编码 100120

印刷 北京中科印刷有限公司

开本 787mm×1092mm 1/16

印张 12.75

字数 310千字

购书热线 010-58581118

咨询电话 400-810-0598

网 址 <http://www.hep.edu.cn>

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

网上订购 <http://www.landrac.com>

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

版 次 2005年7月第1版

2014年8月第3版

印 次 2014年8月第1次印刷

定 价 22.10元

本书如有缺页、倒页、脱页等质量问题,请到所购图书销售部门联系调换

版权所有 侵权必究

物料号 39546-00

周和荣

出版说明

教材是教学过程的重要载体，加强教材建设是深化职业教育教学改革的有效途径，推进人才培养模式改革的重要条件，也是推动中高职协调发展的基础性工程，对促进现代职业教育体系建设，切实提高职业教育人才培养质量具有十分重要的作用。

为了认真贯彻《教育部关于“十二五”职业教育教材建设的若干意见》（教职成〔2012〕9号），2012年12月，教育部职业教育与成人教育司启动了“十二五”职业教育国家规划教材（高等职业教育部分）的选题立项工作。作为全国最大的职业教育教材出版基地，我社按照“统筹规划，优化结构，锤炼精品，鼓励创新”的原则，完成了立项选题的论证遴选与申报工作。在教育部职业教育与成人教育司随后组织的选题评审中，由我社申报的1338种选题被确定为“十二五”职业教育国家规划教材立项选题。现在，这批选题相继完成了编写工作，并由全国职业教育教材审定委员会审定通过后，陆续出版。

这批规划教材中，部分为修订版，其前身多为普通高等教育“十一五”国家级规划教材（高职高专）或普通高等教育“十五”国家级规划教材（高职高专），在高等职业教育教学改革进程中不断吐故纳新，在长期的教学实践中接受检验并修改完善，是“锤炼精品”的基础与传承创新的硕果；部分为新编教材，反映了近年来高职院校教学内容与课程体系改革的成果，并对接新的职业标准和新的产业需求，反映新知识、新技术、新工艺和新方法，具有鲜明的时代特色和职教特色。无论是修订版，还是新编版，我社都将发挥自身在数字化教学资源建设方面的优势，为规划教材开发配备数字化教学资源，实现教材的一体化服务。

这批规划教材立项之时，也是国家职业教育专业教学资源库建设项目及国家精品资源共享课建设项目深入开展之际，而专业、课程、教材之间的紧密联系，无疑为融通教改项目、整合优质资源、打造精品力作奠定了基础。我社作为国家专业教学资源库平台建设和资源运营机构及国家精品开放课程项目实施单位，将建设成果以系列教材的形式成功申报立项，并在审定通过后陆续推出。这两个系列的规划教材，具有作者队伍强大、教改基础深厚、示范效应显著、配套资源丰富、纸质教材与在线资源一体化设计的鲜明特点，将是职业教育信息化条件下，扩展教学手段和范围，推动教学方式方法变革的重要媒介与典型代表。

教学改革无止境，精品教材永追求。我社将在今后一到两年内，集中优势力量，全力以赴，出版好、推广好这批规划教材，力促优质教材进校园、精品资源进课堂，从而更好地服务于高等职业教育教学改革，更好地服务于现代职教体系建设，更好地服务于青年成才。

高等教育出版社

2014年7月

第三版前言

本书首次出版于2005年，当时书名为《建筑工程监理概论》，2007年进行了修订，书名改为《建设工程监理概论》。

《建设工程监理概论》（第二版）自2007年7月出版发行以来，受到使用学校及读者的好评，并被评为普通高等教育“十一五”国家级规划教材。出版至今已经6年多，随着监理行业相关法规及标准的更新，结合我国监理行业发展的实际情况，与时俱进地进行必要的修订势在必行。

在本版中，除了一般的文字修订以外，主要更新的内容有：

1. 增补了最新法规对建设工程监理的要求。包括《建设工程监理规范》（GB/T 50319—2013）、《建设工程施工合同（示范文本）》（GF—2013—0201）、《建设工程工程量清单计价规范》（GB 50500—2013）等标准规范。

2. 进一步强调了对施工安全承担监理责任后监理工作内容由传统的“三控两管一协调”转变为“三控三管一协调”的理念和认识，细化了安全生产监理的相关内容。

3. 在“建设工程施工前期的监理服务”中增加了相应的行政许可法规内容。

4. 在“建设工程施工阶段的监理”中增加“施工阶段其他监理服务”一节，讲述关于环境保护监理、节能监理、绿色施工监理等新的监理服务内容。

5. 根据我国建设工程监理制实施20多年来的实际情况，以及国家对建设监理制的导向，对“8.3 我国建设监理制度的发展”一节进行修订，强调建设工程监理是建设工程管理的一种形式，以期从更高层面认识建设工程监理制度及其发展。

本书由周和荣主编，四川明清工程咨询有限公司高级工程师、监理工程师徐金根参与了第3章和第4章的修订，四川省第七建筑工程公司张健高级工程师参与了第6章的修订。

在本书的修订过程中参考了国内外建设监理方面的大量书籍和资料，得到了有关监理企业和施工企业的支持与帮助，在此对各位同行以及资料的作者深表谢意。

限于编者经验和水平，不妥之处在所难免，欢迎读者、同行批评指正。

编者

2014年7月

第二版前言

在建设领域推行工程建设监理制度，是深入进行建设管理体制改革的，建立和完善社会主义市场经济体制的重要措施之一。我国建设工程监理制度自1988年开始，已经经历了准备阶段（1988年）、试点阶段（1989—1992年）、稳步发展阶段（1993—1995年）及全面推广阶段（1996年至今）四个发展阶段，对提高工程质量、加快工程进度、降低工程造价、提高经济效益，发挥了重要的作用，监理已成为工程建设中不可缺少的重要环节。同时，在建设工程监理制度的理论研究、法规建设方面，也有了长足的进展。

2005年，国家“十一五”发展规划首次提出了“安全发展”的新理念，安全监理责任、建设工程环境影响评价、安全设施“三同时”等内容，已成为我国监理制度的新元素。工程量清单计价的全面推行，同样对监理的投资控制带来了新影响。

随着监理制度的发展，不少高职学生进入监理行业就业，监理员——作为监理企业最基层的技术岗位，成为他们的第一职业定位，在全面认识监理制度的基础上，了解监理员的职业资格要求，熟悉监理员的基本工作内容和方法，是其基本要求。

近年来，国际上工程项目管理理论研究不断翻新，新的建设工程管理模式不断推出，我国加入WTO后，如何与国际市场接轨，是我国的建设工程监理不得不面临的新挑战。

正是在这种形势下，编写一本新的，既能全面阐述建设工程监理制的基本概念，又能指导工程监理实践，并兼顾监理制的发展趋势的教材，很有必要。

本书依据我国建设工程管理的法律法规、技术标准和建设监理制度的相关规定，在现有建设工程监理理论的基础上，结合工程项目监理的实践认识，比较全面地阐述了建设工程监理的基本任务、方法和手段。教材遵循“必需够用”的原则，内容力求知识性和实践性相结合，避免过多的理论概念，突出职业教育的针对性和实用性，以满足土木工程类专业、工程管理类专业和工程建设领域其他专业学生学习的需要。教材共8章，其中第5章“建设工程施工前期的监理”和第8章“国外建设工程项目管理与我国建设监理制度”作为选学内容，在教学中可根据实际情况确定讲授或学生自学。

本书由四川建筑职业技术学院副教授、国家注册监理工程师周和荣编写。四川建筑职业技术学院胡兴福教授审阅了本书，提出了许多宝贵意见。在本书的编写过程中参考了国内外建设监理方面的大量书籍和资料，在此一并向各位同行及资料的作者深表谢意。

由于编者经验和水平所限，不妥之处在所难免，欢迎读者、同行批评指正。

编者

2007年1月

第一版前言

建设领域推行建设工程监理制度，是深入进行建设管理体制改，建立和完善社会主义市场经济体制的重要措施。我国自1988年实行建设工程监理制度以来，建设工程监理制不但在工程实践中得到了长足的发展，对提高工程质量，加快工程进度，降低工程造价，提高经济效益发挥了重要的作用，而且在其理论研究、法规建设方面，也呈现出良好的发展态势。尤其是1977年以来，随着《中华人民共和国建筑法》的颁布和实施，以及一系列行政法规和部门规章的出台，使社会各界对建设工程推行监理制已经从逐步理解认可发展到全面推行实施。

近年来，一方面，《建设工程监理规范》（GB 50319—2000）、《房屋建筑工程施工旁站监理管理办法（试行）》的发布，《建设工程施工合同（示范文本）》和《建设工程委托监理合同（示范文本）》的修订，进一步规范了建设工程监理制的运行；另一方面，建设工程竣工备案制度的实施，新版建筑工程质量验收规范的施行，又使建设工程监理制在实践中不断地改革、发展。与此同时，国际上工程项目管理理论研究的深入，新的建设工程管理模式的不 断推出，加入WTO后全球经济一体化的进程，都使我国的建设工程监理制面临新的挑战。

在这种形势下，编写一本反映建设工程监理制的概貌、现状和未来发展趋势，并适应高职高专教育需要的教材，就变得很有必要。

本教材依据我国工程建设管理的法律法规和建设工程监理制度的相关规定，在现有建设工程监理理论的基础上，结合工程项目监理的实践认识，比较全面地阐述了建设工程监理的基本任务、方法和手段。教材内容上力求知识性和实践性的结合，避免过多的理论概念，突出职业教育的针对性和实用性，以满足土木工程类专业、工程管理类专业和工程建设领域其他专业学生学习的需要。教材共八章，其中第5章建设工程施工前期的监理和第8章国外建设工程项目管理作为选学内容，在教学中可根据实际情况确定教师讲授或学生自学。

四川建筑职业技术学院胡兴福副教授审阅了本书。编写过程中，周筱丽老师在资料的搜集整理、文稿的编排方面做了大量工作。在此一并表示感谢。

在本书的编写过程中参考了国内外建设工程监理方面的大量书籍和资料，在此对各位同行以及资料的作者深表谢意。

由于编者经验和水平有限，书中难免存在疏漏或不妥之处，望读者批评指正。

编者

2005年2月

第1章 建设工程监理与相关法规	1	思考题	77
1.1 建设工程监理的基本概念	1	第5章 建设工程施工前期的监理服务	78
1.2 建设工程监理的形成和发展	5	5.1 建设工程项目决策阶段的监理服务	78
1.3 建设工程法律法规及制度	7	5.2 建设工程项目设计阶段的监理服务	81
思考题	12	5.3 建设工程施工招标阶段的监理服务	88
第2章 建设工程项目管理与监理的任务	14	思考题	90
2.1 建设工程项目管理	14	第6章 建设工程施工阶段的监理	91
2.2 参与工程项目建设的各方	20	6.1 施工阶段的特点和监理工作流程	91
2.3 建设工程监理的任务和方法	25	6.2 施工准备阶段的监理	93
思考题	27	6.3 施工阶段的质量控制	100
第3章 监理工程师和建设工程监理企业	28	6.4 施工阶段的投资控制	114
3.1 监理工程师	28	6.5 施工阶段的进度控制	120
3.2 监理工程师执业资格考试、注册和继续教育	33	6.6 施工阶段的安全生产监理	125
3.3 监理员	36	6.7 施工合同管理	130
3.4 建设工程监理企业	37	6.8 竣工验收与质量保修期的监理服务	145
3.5 建设工程监理企业经营及管理	43	6.9 施工阶段其他监理服务	150
思考题	50	思考题	155
第4章 建设工程监理组织	51	第7章 建设工程监理工作文件	157
4.1 建设工程承发包模式与监理模式	51	7.1 监理大纲	157
4.2 建设工程监理实施程序和原则	57	7.2 监理规划	158
4.3 建设工程项目监理机构	60	7.3 监理实施细则	162
4.4 项目监理机构的人员配备及职责分工	67		
4.5 建设工程项目监理的组织协调	71		

7.4 其他监理工作文件	164	条件	169
7.5 监理资料及管理	166	8.2 国外建设工程项目管理发展	
思考题	168	趋势	172
第8章 国外建设工程项目管理		8.3 我国建设监理制度的发展	187
与我国建设监理制度	169	思考题	190
8.1 FIDIC 土木工程施工合同		参考文献	191
8.1.1 合同条件	170		
8.1.2 合同格式	171		
8.1.3 合同实施	172		
8.1.4 合同争议	173		
8.1.5 合同变更	174		
8.1.6 合同终止	175		
8.1.7 合同索赔	176		
8.1.8 合同风险管理	177		
8.1.9 合同争议解决	178		
8.1.10 合同管理	179		
8.1.11 合同实施	180		
8.1.12 合同变更	181		
8.1.13 合同终止	182		
8.1.14 合同索赔	183		
8.1.15 合同风险管理	184		
8.1.16 合同争议解决	185		
8.1.17 合同管理	186		
8.1.18 合同实施	187		
8.1.19 合同变更	188		
8.1.20 合同终止	189		
8.1.21 合同索赔	190		
8.1.22 合同风险管理	191		
8.1.23 合同争议解决	192		
8.1.24 合同管理	193		
8.1.25 合同实施	194		
8.1.26 合同变更	195		
8.1.27 合同终止	196		
8.1.28 合同索赔	197		
8.1.29 合同风险管理	198		
8.1.30 合同争议解决	199		
8.1.31 合同管理	200		
8.1.32 合同实施	201		
8.1.33 合同变更	202		
8.1.34 合同终止	203		
8.1.35 合同索赔	204		
8.1.36 合同风险管理	205		
8.1.37 合同争议解决	206		
8.1.38 合同管理	207		
8.1.39 合同实施	208		
8.1.40 合同变更	209		
8.1.41 合同终止	210		
8.1.42 合同索赔	211		
8.1.43 合同风险管理	212		
8.1.44 合同争议解决	213		
8.1.45 合同管理	214		
8.1.46 合同实施	215		
8.1.47 合同变更	216		
8.1.48 合同终止	217		
8.1.49 合同索赔	218		
8.1.50 合同风险管理	219		
8.1.51 合同争议解决	220		
8.1.52 合同管理	221		
8.1.53 合同实施	222		
8.1.54 合同变更	223		
8.1.55 合同终止	224		
8.1.56 合同索赔	225		
8.1.57 合同风险管理	226		
8.1.58 合同争议解决	227		
8.1.59 合同管理	228		
8.1.60 合同实施	229		
8.1.61 合同变更	230		
8.1.62 合同终止	231		
8.1.63 合同索赔	232		
8.1.64 合同风险管理	233		
8.1.65 合同争议解决	234		
8.1.66 合同管理	235		
8.1.67 合同实施	236		
8.1.68 合同变更	237		
8.1.69 合同终止	238		
8.1.70 合同索赔	239		
8.1.71 合同风险管理	240		
8.1.72 合同争议解决	241		
8.1.73 合同管理	242		
8.1.74 合同实施	243		
8.1.75 合同变更	244		
8.1.76 合同终止	245		
8.1.77 合同索赔	246		
8.1.78 合同风险管理	247		
8.1.79 合同争议解决	248		
8.1.80 合同管理	249		
8.1.81 合同实施	250		
8.1.82 合同变更	251		
8.1.83 合同终止	252		
8.1.84 合同索赔	253		
8.1.85 合同风险管理	254		
8.1.86 合同争议解决	255		
8.1.87 合同管理	256		
8.1.88 合同实施	257		
8.1.89 合同变更	258		
8.1.90 合同终止	259		
8.1.91 合同索赔	260		
8.1.92 合同风险管理	261		
8.1.93 合同争议解决	262		
8.1.94 合同管理	263		
8.1.95 合同实施	264		
8.1.96 合同变更	265		
8.1.97 合同终止	266		
8.1.98 合同索赔	267		
8.1.99 合同风险管理	268		
8.1.100 合同争议解决	269		

第1章

建设工程监理与相关法规

1.1 建设工程监理的基本概念

1.1.1 建设工程监理的一般概念

所谓监理，顾名思义，就是监控督导、督查梳理、监督管理的意思。具体地说，监理是指有关监理组织或监理执行者接受事主的委托，对某一行为或一些相互交错和相互协作的行为，依据一定的行为准则，进行监督、监控、评价、约束、组织、协调和疏导，使行为符合准则的要求，促使有关人员的行为更准确、更合理、更完整地达到预期的目标。

建设工程监理是指对工程建设参与者的行为所进行的监控、督导和评价，并采取相应的管理措施，保证建设行为符合国家法律、法规和有关政策，制止建设行为的随意性和盲目性，促使建设进度、造价、质量按计划(合同)实现，确保建设行为的合法性、科学性、合理性和经济性。因此，建设项目监理不是简单的施工“监工”，而是贯穿于工程项目建设的全过程，包含着内容极其广泛的项目建设的监督和管理工作的，从法律意义上看，具有依法监理、依法管理的含义。

我国的建设工程监理，与世界发达国家和地区的工程咨询、工程顾问相类似。我国将咨询、顾问、监督、梳理合称为监理，一般包括项目前期决策(调研、评估)、项目设计、项目实施(招标、施工)、项目验收等工作内容，具有顾问、参谋和监督实施等职责，其含义与国际上的通常称法相似，但外延扩展、内涵更充实。

综上所述，在我国，所谓建设工程监理，是指工程监理单位受建设单位委托，根据法律法规、工程建设标准、勘察设计文件及合同，在施工阶段对建设工程质量、进度、造价进行控制，对合同、信息进行管理，对工程建设相关方面的关系进行协调，并履行建设工程安全管理法定职责的服务活动。

建设单位，也称为业主、项目法人，是委托监理的一方。建设单位在工程建设中拥有确定建设工程规模、标准、功能，以及选择勘察、设计、施工、监理单位等工程建设中重大问题的决定权。

工程监理单位是指取得企业法人营业执照，具有监理资质证书的依法从事建设工程监理业务活动的经济组织。

1.1.2 建设工程监理的基本要点

1. 建设工程监理的行为主体

《中华人民共和国建筑法》(以下简称《建筑法》)明确规定,实行监理的建设工程,由建设单位委托具有相应资质条件的工程监理企业实施监理。这表明,建设工程监理的行为主体是具有相应资质的工程监理企业,而不是监理工程师个人,这是我国建设工程监理制度的一项重要规定。

建设工程监理不同于建设行政主管部门的监督管理。后者的行为主体是政府部门,它具有明显的强制性,是行政性的监督管理,它的任务、职责、内容不同于建设工程监理。

同样,总承包单位对分包单位的监督管理也不能视为建设工程监理。

2. 建设工程监理实施的前提

《建筑法》明确规定,建设单位与其委托的工程监理企业应当订立书面建设工程委托监理合同。即建设工程监理只有经建设单位委托和授权,明确了监理的范围、内容、权利、义务和责任的情况下,工程监理企业才能合法地开展建设工程监理,并在规定的范围内行使管理权。

承建单位根据法律、法规的规定和它与建设单位签订的有关建设工程合同的规定接受工程监理企业对其建设行为进行的监督管理,接受并配合监理是其履行合同的一种行为。

3. 建设工程监理的依据

建设工程监理的依据有:

(1) 工程建设文件

其包括:批准的可行性研究报告、建设项目选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、批准的施工图设计文件、施工许可证等。

(2) 有关的法律、法规、部门规章和标准

其包括:《建筑法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国招标投标法》、《建设工程质量管理条例》等法律法规,《工程建设监理规定》等部门规章,以及地方性法规,也包括《建设工程监理规范》(GB 50319—2013)和有关的工程技术标准等。

(3) 建设工程委托监理合同和有关的建设工程合同

工程监理企业应当根据两类合同,即工程监理企业与建设单位签订的建设工程委托监理合同和建设单位与承建单位签订的有关建设工程合同进行监理。

4. 建设工程监理的范围

建设工程监理范围可以分为监理的工程范围和监理的建设阶段范围。

(1) 工程范围

为了有效发挥建设工程监理的作用,加大推行监理的力度,根据《建筑法》,国务院公布的《建设工程质量管理条例》对实行强制性监理的工程范围做了原则性的规定,建设部又进一步在《建设工程监理范围和规模标准规定》中对实行强制性监理的工程范围做了具体规定。下列建设工程必须实行监理:

① 国家重点建设工程 依据《国家重点建设项目管理办法》所确定的对国民经济和社会发展有重大影响的骨干项目。

② 大中型公用事业工程 项目总投资额在 3 000 万元以上的供水、供电、供气、供热等市政工程项目；科技、教育、文化等项目；体育、旅游、商业等项目；卫生、社会福利等项目；其他公用事业项目。

③ 成片开发建设的住宅小区工程 建筑面积在 5 万平方米以上的住宅建设工程。

④ 利用外国政府或国际组织贷款、援助资金的工程 包括使用世界银行、亚洲开发银行等国际组织贷款资金的项目；使用国外政府及其机构贷款资金的项目；使用国际组织或国外政府援助资金的项目。

⑤ 国家规定必须实行监理的其他工程 项目总投资额在 3 000 万元以上关系社会公共利益、公众安全的交通运输、水利建设、城市基础设施、生态环境保护、信息产业、能源等基础设施项目，以及学校、影剧院、体育场馆项目。

(2) 阶段范围

建设工程监理可以适用于工程建设投资决策阶段和实施阶段，但目前主要是建设工程的施工阶段。

1.1.3 建设工程监理的性质

1. 服务性

建设工程监理是一种高智能的有偿技术服务活动。它是监理人员利用自己的工程建设知识、技能和经验、信息以及必要的试验、检测手段，为建设单位提供管理服务。它既不同于承建商的直接生产活动，也不同于建设单位的直接投资活动，它不向建设单位承包工程，也不参与承包单位的利益分成，它获得的是技术服务性的报酬。

工程监理企业不能完全取代建设单位的管理活动。它不具有工程建设重大问题的决策权，它只能在授权范围内代表建设单位进行管理。

2. 科学性

建设工程监理的目的和任务决定了实施监理必须采用科学的思想、理论、方法和手段，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、创造性地开展工作的。

3. 独立性

《建筑法》明确指出，工程监理企业应当根据建设单位的委托，客观、公正地执行监理任务。《建设工程监理规范》要求工程监理企业按照“公正、独立、自主”的原则开展监理工作。在委托监理的工程中，与承建单位不得有隶属关系和其他利害关系，在开展工程监理的过程中，必须建立自己的组织，按照自己的工作计划、程序、流程、方法、手段，根据自己的判断独立地开展工作的。

4. 公正性

公正性是社会公认的职业道德准则，也是监理行业能够长期生存和发展的基本职业道德准则。监理单位不仅是为建设单位提供技术服务的一方，它还应当成为建设单位与承建单位之间的公正的第三方。特别是当另两方发生利益冲突或矛盾时，工程监理企业应以事实为依据，以

法律和有关合同为准绳，在维护建设单位的合法权益时，不损害承建单位的合法权益。

1.1.4 建设工程监理的原则

建设工程监理的原则：

- ① 监理工作以委托监理合同为依据，实施监理前必须签订书面合同。
- ② 工程建设监理应实行总监负责制。在项目监理中，总监理工程师全权负责项目监理对外的协调，对内的管理。
- ③ 公正、独立、自主地开展监理工作，维护建设方与不损害施工方的合法权益。做到严格监理、热情服务、秉公办事、一丝不苟、廉洁自律。
- ④ 建设单位与承包单位之间，有关建设工程合同的联系活动应通过监理单位进行，这有助于明确建设工程各方的责任，保证监理单位独立，公正地开展监理工作，避免出现不必要的合同纠纷。
- ⑤ 被监理单位必须接受监理。这是我国建设管理制度的规定和建设监理委托合同中明确的。
- ⑥ 严格质量保证责任，建设工程项目都应实行“政府监督、社会监理、企业自检”的质量保证体系。社会监理的实施，并不取代建设方和承建方按法律法规规定的应承担的质量责任。

1.1.5 建设工程监理的作用

建设单位的工程项目实行专业化、社会化管理在国外已有一百多年的历史，现在越来越显现出强劲的生命力，在提高投资的经济效益方面发挥了重要作用。我国实施建设工程监理的时间虽然不长，但已经发挥出明显的作用，为政府和社会所承认。建设工程监理的作用主要表现在以下几方面：

1. 有利于提高建设工程投资决策科学化水平

在工程投资决策阶段，工程监理通过协助建设单位选择适当的工程咨询机构；对咨询结果（如项目建议书、可行性研究报告）进行评估，提出有价值的修改意见和建议；或者直接从事工程咨询工作，为建设单位提供建设方案等工作。不仅可使项目投资符合国家经济发展规划、产业政策、投资方向，而且可使项目投资更加符合市场需求，提高项目投资决策的科学化水平。

2. 有利于规范工程建设参与各方的建设行为

工程建设参与各方的建设行为都应当符合法律法规的要求。政府首先要对工程建设参与各方的建设行为进行全面的监督管理。但政府的监督管理不可能深入到每一项建设工程的具体实施过程中，而建设工程监理这种约束机制贯穿于工程建设的全过程，不但可以有效地规范承建单位的建设行为，也可以规范建设单位因不熟悉或不了解建设工程有关的法律法规而发生的正当建设行为。

3. 有利于促使承建单位保证建设工程质量和使用安全

既懂工程技术又懂经济管理及相关法律知识的监理工程师介入建设工程实施过程的监控，能及时发现工程设计和实施过程中的质量问题，避免留下工程质量隐患，对保证建设工程质量

和使用安全起着重要的作用。

4. 有利于实现建设工程投资效益最大化

建设工程投资效益最大化有以下三种不同表现:

- ① 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。
- ② 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。
- ③ 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,工程监理企业一般都能协助建设单位实现上述建设工程投资效益最大化的第一种表现,也能在一定程度上实现上述第二种和第三种表现。

1.2 建设工程监理的形成和发展

1.2.1 国外建设工程监理的发展

建设监理制度的起源,可以追溯到16世纪产业革命发生以后的欧洲,随着社会对房屋建造技术要求的不断提高,传统的建筑业开始出现专业分工,社会对建设监理的需求起因逐渐生成。18世纪60年代的英国产业革命,大大促进了整个欧洲大陆工业化的发展进程,社会大兴土木带来建筑业的空前繁荣,建设工程的高质量要求,使工程业主感觉自己监督管理工程建设活动已越来越困难,建设监理的必要性逐步被人们所认识。

第二次世界大战以后,欧美各国在恢复建设中加快了向现代化发展的速度。20世纪50年代末期开始,由于科学技术的发展、工业和国防建设及人民生活水平不断提高的要求,需要建设一些大型、巨型工程,如航天工程、大型水电工程、核电站、大型钢铁企业、石油化工企业和新型城市建设等。这些工程投资多、风险大、规模浩繁、技术复杂,无论投资者和承建者都难以承担由于投资不当或项目管理失误而造成的损失。竞争激烈的社会环境,迫使业主更加重视建设项目的科学管理。对工程项目建设进行可行性研究,进一步拓宽了建设监理的业务范围,使其由项目施工阶段向前延伸至项目决策阶段。业主为了减少投资风险,节约工程费用,保证投资效益和工程建设的实施,需要聘请有经验的咨询监理人员进行投资机会论证和项目可行性研究,在此基础上进行决策。在工程的建设实施阶段,还要进行全面的监理。这样,建设工程监理就逐步贯穿于建设活动的全过程。

随着建设监理需求的发展,欧、美、日等工业发达地区、国家把建设工程监理逐步推入法律化、制度化、程序化轨道。美国的《统一建筑管理法规》、日本的《建筑师法》及《建筑基准法》等,都对建设监理的内容、方法及从事监理的社会组织做了详尽的规定。在工程建设活动中形成了业主、承包商和监理工程师三足鼎立的基本格局。20世纪80年代以后,建设监理制度在国际上也得到了较大的发展。一些发展中国家,也开始效仿发达国家的做法,结合本国实际,确立或引进社会监理机构,对工程建设实行监理。世界银行和亚洲、非洲开发银行等国际金融机构,也要把实行建设监理作为提供建设贷款的条件之一。建设工程监理成为工程建设必须遵循的制度。