

Z H U A S H
I Z N I U H
A U X U N
X I E, O C A
Q A O I A N
Z H U U G S H
I Z U N G H
A N G Y P E I X U N
X I L E J I A O C A

装饰

建筑装饰装修工程监理

中国建筑装饰协会培训中心组织编写

全国建筑装饰装修行业培训系列教材



中国建筑工业出版社

全国建筑装饰装修行业培训系列教材

建筑装饰装修工程监理

中国建筑装饰协会培训中心组织编写

周兰芳 编

中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

建筑装饰装修工程监理/周兰芳编. —北京:中国

建筑工业出版社, 2003

(全国建筑装饰装修行业培训系列教材)

ISBN 7-112-05002-2

I. 建... II. 周... III. 建筑装饰-工程施工-监
督管理-技术培训-教材 IV. TU712

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2003)第 019371 号

全国建筑装饰装修行业培训系列教材

建筑装饰装修工程监理

中国建筑装饰协会培训中心组织编写

周兰芳 编

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

新华书店经销

北京建筑工业印刷厂印刷

*

开本: 787 × 1092 毫米 1/16 印张: 15 $\frac{1}{4}$ 字数: 367 千字

2003 年 4 月第一版 2006 年 5 月第二次印刷

印数: 5,001 — 7,000 册 定价: 20.00 元

ISBN 7-112-05002-2

F · 360 (10505)

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>

本书以近年来颁布的有关工程建设监理的法律、实施法规和建筑装饰装修工程(含地面工程)施工质量验收规范及民用建筑室内环境污染控制规范为主线,将装饰装修工程施工监理中的质量、进度、投资三大目标控制和信息管理、合同管理工作分别论述。

本书除绪论(简要介绍工程建设监理的起源、发展,建设监理制在我国的引进及推行)外共分七章。

第一章“工程建设监理概论”,介绍了工程建设监理的基本概念及工作范围和内容,工程项目管理体制,监理目标控制的基本理论。

第二章“工程建设监理法律法规”,介绍了我国现行的有关监理的法律法规,重点介绍了工程监理企业的资质管理和监理工程师执业资格的考试与注册。

第三章“工程建设监理实务”,根据施工阶段监理流程,主要介绍了监理招投标、总监负责制、工程项目监理机构及主要工作程序,还简要介绍了施工招投标的基本知识及监理工程师在此阶段应做的工作。

第四章“建筑装饰装修施工监理的质量控制”是本书的核心内容,从原材料投入到形成实体工程的质量,其控制的方法、验收程序、检测方法,做了详细讲述,将验收规范中各分项分部工程的质量标准进行分解、综合、列表,便于学员对比、记忆。尤其将“室内环境质量控制”内容单列一节,使学员了解和掌握对室内空气质量的控制,以满足建筑工程质量全面验收的要求。

第五章“建筑装饰装修施工监理的进度控制”和第六章“建筑装饰装修施工监理的投资控制”,结合具体实例分析了进度、投资目标控制理论在实际工程中的应用,提出了根据理论和原则灵活处理实际问题的办法。

第七章“建筑装饰装修施工监理的合同管理与信息管理”,除介绍有关基本知识和规范规定的监理工程师工作内容外,还提出了一些个人观点。

各节后面提出少量复习思考题,供学员检查学习效果。

* * *

责任编辑:朱首明 王 跃

全国建筑装饰装修行业培训系列教材 编写委员会

名誉主任：

马挺贵 张恩树 张鲁风 李竹成

主任：

徐 朋

副主任：

燕 平 陶建明 王秀娟 吴 涛

蔡金墀 张兴野 王燕鸣

编委(按姓氏笔画排列)：

卫 明 王本明 王秀娟 王树京

王瑞芝 纪士斌 邝 明 张京跃

李引擎 杨建伟 周兰芳 陈一山

黄 白 郦善昌 潘宗高 穆静波

主 编：

徐 朋

副 主 编：

王燕鸣

前 言

装饰装修行业近年来已成为我国经济发展的新的增长点，其工程造价在整个建设项目中所占比例已经达到 30%~50%，随着建筑装饰装修行业的迅猛发展，在促进我国经济发展的同时，对装饰装修工程实施监理显得越发重要，这不仅对工程项目的质量、进度有保障作用，使业主收到期望的投资效益，更是企业甚至行业走向国际市场、与国际接轨的必然途径。

本书曾作为“全国建筑装饰装修施工企业项目经理培训教材”之一，是为了满足参加培训的项目经理学习装饰装修工程监理的理论、工作程序而编写的，旨在通过本课的学习，促进建筑装饰装修工程项目经理正确理解、完整把握工程监理的基本概念、理论知识，在项目施工中，按照监理规范要求，配合监理工程师共同完成工程项目的质量、进度、投资三大目标，从而推动建筑装饰装修施工管理水平的提高，创造更多的精品工程。

经过几年试用后，吸取了学员及各有关方的反馈信息，并根据近年来新颁布的有关规范由北京建筑工程学院副教授、国家注册监理工程师、北京市一级总监理工程师周兰芳重新编写，在内容上给予扩充和调整，概括介绍了工程建设监理的发展历程与基本理论，侧重对建筑装饰装修项目的监理实务操作做指导性论述。

本书融入作者从事工程监理工作十余年积累的实践经验，结合监理的基本理论，具有概念准确、脉络清晰、可操作性强的特点。通过改编本书扩大了适读范围，对参与建筑装饰装修工程的监理工程师和建设单位的工作人员都将有借鉴价值和启发作用，也可作为土建类施工和管理专业高等院校学生课外参考书籍。

本书特邀中国建设监理协会副会长、北京市监理协会会长蔡金墀先生（英国皇家特许建造师学会会员）主审，改编中得到了监理业内资深人士的指导，中国建筑装饰协会培训中心领导和工作人员给予了大力支持，在此一并感谢。

本书力图编成一本适用的适时的教材，以满足装饰装修行业实施监理之所需，但限于作者能力和水平，不足之处在所难免，真诚地希望得到指正。

目 录

绪 论	1
第一章 工程建设监理概论	3
第一节 工程建设监理基本概念	3
第二节 工程项目及其管理体制	5
第三节 建筑装饰装修工程监理概述	9
第四节 目标控制的基本概念	13
第二章 工程建设监理法律法规	21
第一节 法律法规简介	21
第二节 工程建设监理企业的资质管理	27
第三节 监理工程师执业资格考试与注册	32
第三章 工程建设监理实务	37
第一节 工程建设监理招投标	38
第二节 招投标基本知识及施工招投标	41
第三节 总监负责制	52
第四节 工程项目监理机构	54
第五节 工程项目监理实施原则及主要程序	59
第六节 建筑装饰装修施工监理特点及要点	64
第四章 建筑装饰装修施工监理的质量控制	70
第一节 质量控制的依据	70
第二节 施工质量控制的内容和手段	72
第三节 工程质量控制要点	77
第四节 建筑装饰装修实体工程质量验收	82
第五节 主要分项、分部工程质量控制	87
第六节 建筑地面工程施工质量验收	113
第七节 室内环境质量控制	130
第五章 建筑装饰装修施工监理的进度控制	143
第一节 工程建设项目进度的基本概念	143
第二节 施工阶段进度控制的内容和工作流程	149
第三节 装饰装修施工进度控制内容和要点	157
第六章 建筑装饰装修施工监理的投资控制	161
第一节 工程建设项目投资构成	161
第二节 建筑安装工程费用构成	168
第三节 投资控制的原理及方法	173

第四节	建设项目合同价款的确定·····	176
第五节	装饰装修施工监理投资控制的重要环节·····	178
第七章	建筑装饰装修施工监理的合同管理与信息管理·····	193
第一节	施工合同管理·····	193
第二节	信息管理·····	200
第三节	协 调·····	205
附 录	·····	214
主要参考文献	·····	234

绪 论

建设监理起源于欧洲,最初称为项目管理,早在16世纪初期,在工业发达最早的英国,出现了专业分工,不仅分离出工程建造业,而且出现了新的“测量师”行业,即协助业主对建筑工程的已完成工程量进行测量、计量、认定,以此支付劳动报酬,其从业人员被称为“测量师QS”。他们的职能逐渐增多,为业主管管理、咨询项目的营造,出现了营造师、建筑师,这可视为监理的起源。随后,专业分工细化,设计与施工分离,形成了设计、施工、咨询(管理)三个行业的雏形。

18世纪60年代,土木建筑业空前发展和繁荣,出现了总承包商,形成了监理的萌芽。英国于1830年以法律的形式推出总承包合同制,导致招标投标制的出现,明确了业主、设计、施工三方各自的责、权、利,使监理的工作内容大大增加,促进了监理的发展。

二战以后,20世纪的50~60年代经济恢复,建筑业突飞猛进,工程庞大而复杂,要求专业人员科学管理。此间,美国、西德、法国等国广泛应用了项目管理(PM)的方法,较QS的服务范围增加,即业主聘请专业人员进行前期论证、可行性研究,以利投资决策;并代业主实施项目的组织协调与合同信息管理,以利质量、投资、进度达到其预期的目标。这被认为是监理的形成。

随着我国改革开放发展,经济体制从计划经济向市场经济的转化,在建设领域中也发生了很大变化,有许多新的机制,如施工招标投标制、前期咨询评估制、业主责任制等先后建立推行,投资渠道多元化,除国家拨款外,拨改贷、地方或企业甚至外商、个人、合作、合伙投资等多种融资渠道也相继形成,需要改变以前的行政隶属关系的管理方法,按新的合同经济关系管理项目。这些变化都显示出监理制引进我国的实际需求。随改革开放的发展,利用国际金融组织贷款兴建的项目也逐年增加,而按国际惯例,这样的项目必须用FIDIC合同条件管理,其前提是只能在实施监理的工程中才能使用FIDIC合同条件。故我国在世界银行贷款的项目水电部的鲁布革水电站引水工程(1982年)中,率先实行了建设监理,标志着监理被正式引进。

在此必须提及的是FIDIC土木工程施工合同条件,简单地说,它是由FIDIC(国际咨询工程师联合会)组织编写的土木工程施工合同的范本,1957年首版,以英国使用的合同格式为蓝本,由土木工程师协会(IEC)出版,具有英国特色(传统和法律制度),60年代中期在第1版中增加了用于疏竣和填筑的合同条款。合同条件由FIDIC的土木工程合同委员会(CECC)监督使用,并负责向FIDIC的执行委员会汇报情况。经全面修订于1977年发行第3版,1987年第4版。合同条件中明确了业主、承建商与工程师三方主体,写明了监理工程师的部分工作和权力,但实质是业主与承包商的合同。业主与监理工程师的合同另有文本。因具有明确性、严密性、公正性和保险性而被市政工程、工业与民用建筑工程、疏竣与土壤改善(水利、水运)工程广泛采用,适用于单价合同。合同条件分通用条件和专用条件两大部分。通用条件含投资管理、进度管理、质量管理、争端的解决、其他方面

条款等五大部分,内容共72条、194款。专用条件作为通用条件的补充与修正,以适应不同国家、不同地区、不同项目的实际情况,可采用说明、修正或增加条款的方式表达。

自鲁布革工程后交通部西安——三原公路工程(1987年)也实行了建设监理。1988年7月建设部在《关于开展建设监理工作的通知》[建设部(88)建建字第142号]中公布,将负责实施一次新的重大改革:“参照国际惯例,建立具有中国特色的建设监理制度,以提高投资效益和建设水平,确保国家建设计划和工程合同的实施,逐步建立起建设领域社会主义市场经济的新秩序”。对建设监理的范围和对象、主管机构及职能、组织和监理内容、建立建设监理法规及开展步骤等提出了初步意见。

4个月后,又发出《关于开展建设监理试点工作的若干意见》[建设部(88)建建字第366号],确定了在全国的8市(北京、深圳、上海、天津、南京、宁波、沈阳、哈尔滨)二部(能源部、交通部)进行试点,1989年7月发出《建设监理试行规定》[建设部(89)建建字第367号],对监理机构及职责、监理内容、监理企业与建设单位和承包企业之间的关系等都做了明确规定,使建设监理的开展已有法可依(注:此文已于1996年1月1日废止,以建设部、国家计委建监[1995]737号文代替)。

在此后的3年(1990年~1992年)中,与试点工作同时开展了关于监理的法规和队伍的建设工作。

1993年5月建设部正式宣告,我国建设监理制的试点工作取得成功,将全面开展。至1994年底全国29个省、市、自治区和国务院31个部委开展了监理工作,到1997年全国31个省自治区、直辖市和国务院44个部门开展了监理业务,其中有238个地级以上城市,占总数的88.4%,受监工程质量普遍良好,收效显著。尤其国家重点大型工程如三峡、小浪底、上海浦江大桥、国贸等工程都获得了国家或行业大奖,成为样板工程,完成了计划目标,有效的控制了资金的利用。

在1998年全国计划工作会议上,国务院副总理温家宝指出用好新增建设资金确保工程质量,特别提出如下指示:工程监理是借鉴国际工程项目管理的经验,促进工程建设管理水平的提高,保证工程质量和投资效益的重要手段。国务院总理朱镕基在视察三峡工程和移民工作时也多次强调为确保三峡的工程质量,必须实行严格的工程监理制度,强调工程建设监理。

此间,在中央领导的直接关怀下,有关监理的法律、法规逐渐完善并形成体系,监理行业的发展更加稳健,至2001年工程监理覆盖率已达80%。

工程监理近年来已经在建筑装饰装修工程中普遍开展,装修工程从建筑工程中分离出来以后发展十分迅速,装修工程按其规模与标准已列入必须监理的范围之列。据统计,2000年我国建筑装饰行业工程产值约为3000亿元,比1996年增长了1.72倍,年均增长速度达30%,其中公建装饰与家居装饰各占一半,平分秋色。公共建筑的更新改造工程量明显高于新建工程量,建筑装饰装修行业已成为国民经济的新的增长点,起到了促进消费、拉动经济发展的作用。从事装修工程的施工与监理人员应该根据《建设工程监理规范》按照监理程序做好装修项目的质量、进度、投资三大目标控制工作,相信书中的内容会对大家有所帮助。

第一章 工程建设监理概论

第一节 工程建设监理基本概念

一、监理和建设监理

(一) 监理

“监理”是外来词汇，我国尚无明确定义，可有名词或动词双重意义的理解，视其具体用处而定。直接理解为“监督管理”也可，但需清楚，“管理”含有立法职能，而“监理”偏重于执法。全面表述“监理”的含义可为：执行者（机构）依照某项准则，对某种行为的实施者进行监督管理，使其行为符合准则，达到预期目标。

由此可知，监理活动的实现，需具备两方面的主体，即监理的执行者和行为的实施者（即被监理者）；一个准则，即监理的依据和预定的目标。当然，一定的手段和方法是进行监督管理的措施，更不可忽视。

(二) 建设监理

根据监理概念可知，建设监理是监督管理的一种，是对工程项目的建设而言。可简言表述为：建设监理是监理企业（监理工程师）接受建设单位委托与授权，对工程建设参与者的行为进行监督管理，约束其行为，使之符合国家的法律、法规、技术标准，制止建设行为的随意性、盲目性，达到建设单位对该项目的投资、进度和质量的预定目标。

由上述概念可知，建设监理的执行者是监理企业（监理工程师），被监理者宏观看是项目建设的参与各方，含勘察设计、施工、供应等单位，视建设单位委托和授权监理的范围和内容而定具体的被监理方，监理企业（工程师）只能在授权范围内监理。特别应注意监理的对象实质是参与建设各方的行为，而不是那些参与者本人。监理的时间应是与其监理范围相应的建设过程，监理的依据是国家和各级政府主管部门批准的与该项目建设相关的法律文件，含立项、规划、勘察、设计、施工、供货各阶段的政府批件；相关的合同；设计图纸及说明；技术标准；施工及验收规范；以及政府主管部门制定的各种相关方针、政策、法规 and 规定。监理的目的是约束参与各方的行为，避免随意和盲目，以求在计划时段内达到建设单位预期的最大经济效益和质量标准，具体说来就是实现建设单位（也称业主）预期的投资、进度和质量三大目标。

二、工程建设监理的性质

工程建设监理是个含义很广的称谓，可理解为一种新的体制，也可理解为一种行业或一种建设活动，现从后两者角度认识，它是从事监理活动的行业，由各个监理企业（国有、集体或有限责任公司的企业，或科研、教学、设计单位的分支下属部门）组成的，这些单位与从事建设活动的其他行业相比较有显著的特殊性。

(一) 服务性

在工程项目实施过程中，监理企业（工程师）利用所具备的工程建设专业知识、技能、经验及相关的经济法律的知识、政策水平和处理公共关系的协调能力，为建设单位提供服务，满足其对工程项目管理的需要。值得强调的是，监理企业不直接参与工程项目的生产活动，只是为业主提供高智能的技术服务，区别于施工与设计单位，它没有有形的产品，只是在产品形成过程中，投入了智力劳动，能使产品形成得更好，更能达到业主的预期目标。因其服务性而决定了监理企业必然要获得一定的报酬，即收取一定的监理费用，实行有偿服务。

（二）独立性

建设监理是一种独立的行业，监理企业与建设单位（业主）、施工单位组成了工程项目的“三方当事人”，其在建筑市场上各是独立的主体，虽然监理企业必须经过业主的委托和授权方能介入项目的管理活动，但其工作内容及所运用的理论、手段、方法均与建筑领域内的其他行业不同，具有自身的专业性，必须由专门人员从事工作；又由于它在项目建设中的地位及作用而构成它必须与设计、施工、供货单位有明显的界限，不得有任何横向的联合或纵向的隶属经营关系，故工程建设监理具有独立性，必须独立地开展工作。

（三）公正性

由于监理企业处在建设活动的三方当事人之间的第三方地位，应该说其自身的角色位置与建设领域中各有关方的要求，使其必须具有公正性。

首先是建设监理制对监理的约束条件是必须做到“公正地证明、决定或行使自己的处理权”。因为建设监理制的实施（仅以施工监理为例）使监理企业（工程师）在项目建设中具有了一定的约束施工单位的权力，同时在重大事项上对业主也具有一定的建议权，在实施过程中与施工单位的直接接触，也有许多可能与施工单位共事的机会，为了保证工程项目建设环境的安定和协调，为投资者和承包商提供公平、公正的市场氛围，监理企业必须以公正的第三方的立场对待委托方和被监理方，既要竭诚地为客户——建设单位（业主）服务，又要维护被监理方的合法权益，为完善和培育建筑市场的均衡发展，为推动监理业的健康成长并与国际接轨尽职尽责。

其次，因为承包商、供应商必须接受监理企业（工程师）的监督管理，故更迫切地要求监理方具有公正性，要主持公道，办事公正，依法处理各方事宜和纠纷。

公正性不仅是工程建设监理的性质，也是社会公认的职业准则，对于涉足监理工作的人来说更显重要，必须牢记并贯彻这项准则。

（四）科学性

工程建设监理既是一种高智能的技术服务，就决定了它必然具有科学性。监理企业（工程师）以协助业主实现对项目的投资、质量、进度的目标为己任，面对日趋规模庞大、功能齐全、建筑装饰装修完善的建筑工程，处在新材料、新工艺、新技术不断涌现的时代，在参与建设的单位众多、市场尚不够完善、各种关系互相制约的复杂环境中，监理企业必须以达到业主预定目标，同时维护国家利益，维护社会公共利益为天职，用科学的态度和方法、现代化的管理手段和措施，利用专业知识和技能，借鉴丰富的经验和作法，排除干扰，灵活应变，创造性地开展工作。综合以上监理工作的内容、环境及服务对象和国家利益的要求，建设监理活动必须遵循科学性的准则。

三、监理实施的前提

建设监理的实施是针对每一个具体的建设项目而进行的，因此建设项目是监理实施的

载体,实施的前提是业主对监理企业的委托,双方签定委托监理合同,这将在第三章第一节中专门讲述,下节将介绍有关工程项目的知识。

四、建设监理工作范围和内容

任何工程项目的建成投入使用,都需一定的资金和一定的工期,而项目建成的总投资、实际工期、成品的质量是否与建设单位所计划的目标一致?有多少偏差?这些偏差是否在建设单位预期的范围之内?如何使建设项目在计划的投资、进度和质量目标内实现,是个十分复杂的动态变化,需要进行控制的问题,这就是社会化、专业化的工程建设监理企业协助建设单位应完成的任务,也就是建设监理的目的。具体到工程项目中监理的工作范围和内容将继续详述。

简单说项目施工阶段监理工作内容是质量、进度、投资三大目标的控制,其核心是合同管理,当然信息管理也是控制的基础工作。将在以后各章节的主要内容中论述。

第二节 工程项目及其管理体制

一、工程项目和业主

(一) 工程项目

在一个总体设计或总预算范围内,由一个或几个互有内在联系的单位工程组成,一次性建成后经济上可独立经营、行政上可统一管理的建筑物。如某学院拟建其下属的研究所是一个工程项目,但其包含着办公楼、试验楼、锅炉房等三个单位工程,每个单位工程可以独立经营,但又在行政上统一归属为学院管理。工程项目具有一次性和单体性的特点,这是与其他工业产品显著不同之处。根据通用术语建筑工程及组成如下:

1. 建筑工程

为新建、改建或扩建房屋建筑物和附属构筑物设施所进行的规划、勘察、设计和施工、竣工等各项技术工作和完成的工程实体。

这个实体的组成可分解为单位工程、分部工程、分项工程,其划分依据如下。

(1) 单位工程

- ①具备独立施工条件并能形成独立使用功能的建筑物及构筑物为一个单位工程。
- ②建筑规模较大的单位工程,可将其能形成独立使用功能的部分为一个子单位工程。

(2) 分部工程

- ①分部工程应按专业性质、建筑部位确定。
- ②当分部工程较大或较复杂时,可按材料种类、施工特点、施工程序、专业系统及类别等划分为若干子分部工程。

(3) 分项工程

应按主要工种、材料、施工工艺、设备类别等进行划分。可由一个或若干检验批组成,检验批可根据施工及质量控制和专业验收需要按楼层、施工段、变形缝等进行划分。

建筑工程的分部(子分部)、分项工程可按附录中附表Ⅱ-1采用。

2. 室外工程

根据专业类别和工程规模划分单位(子单位)、分部(子分部)工程,可按附录中附表

I-2采用。

（二）业主

所谓业主实质是项目投资人，在我国是指由投资方派代表组成的，全面负责项目筹集资金、建设活动、生产经营、还贷偿债并承担投资风险的管理班子或个人。可有多种类型，如企业领导班子、董事会（多方投资者）、管理委员会（政府单一投资、行政任命）、合伙人代表或个人。

由此可看出，惟有业主才能对工程项目全面负责，其他任何一方仅对项目的某一阶段、某一部分工作负责。所以我国的基建项目推行业主责任制。

二、工程建设程序

任何工程项目尽管都具有一次性和单体性的特点，但仍然具有共同的科学规律。从提出设想到决策，经过设计、施工直至投产使用，都必须遵循共同的内在规律和组织制度——这就是项目建设程序，监理工程师的工作内容之一，就是在项目建设中监督其实施，对违反程序进行建设的行为进行劝阻和抵制。

我国工程项目的建设程序经历了几十年的不断完善，从正反两方面吸取了经验教训，特别是改革开放以后，吸收了国外先进做法，现已基本定型，按我国目前的建设程序，大中型项目的建设过程大体上分为两大阶段，如图 1-2-1 所示。

框图 1-2-1 中表示出委托监理的四种时间，最上方框位为项目全过程监理，即含立项阶段在内的全过程，第 2 框位为实施阶段的全过程监理，但因我国《建筑法》仅明确了施工监理的有关法律规定，设计监理尚未正式推行，因此现阶段尚未开展，但它是发展方向。目前业主多在施工阶段委托监理，即图中第 3、4 框位，可能在施工招投标之前，也可能在其后，即确定了中标单位后委托监理，请学员了解这点，不要产生误解。

（一）项目决策阶段

建设项目决策阶段的工作主要是编制项目建议书，进行可行性和编制可行性研究报告。

项目建议书是建设任何项目的建议性文件，经批准后方可进行可行性研究。后者是对拟建项目的技术和经济的可行性进行分析论证，经具备资质的咨询或监理企业选择最优建设方案编制出可行性报告，许多业主在决策阶段委托工程咨询单位做此项工作，经上级主管部门批准，作为项目最终的决策文件 and 设计依据。此阶段也称立项阶段。

（二）项目实施阶段

立项后，进入实施阶段，包括勘察、设计、施工准备、施工（含安装）、动用前准备、竣工验收等阶段性工作。至此已形成了固定资产，项目已完成。

（三）保修阶段

一般未列到基建程序中，但在此阶段还有建设单位与施工单位的相互工作和经济往来，监理企业根据与建设单位签订的监理合同，还应履行一定的职责，因此必须给予足够的注意。值得提出的是，我国基本建设程序在改革后，吸纳了许多市场经济的内容，与原计划经济体制下的程序有了较多的改进，如在项目决策阶段实行了项目咨询评估制，在实施阶段实行了建设监理制、工程招投标制，对整个项目实行了业主责任制，使基建程序更加符合市场经济的规律。虽然在短期内还会有一定的计划经济的影响，但我们相信，建设程序必将日趋科学、完善。

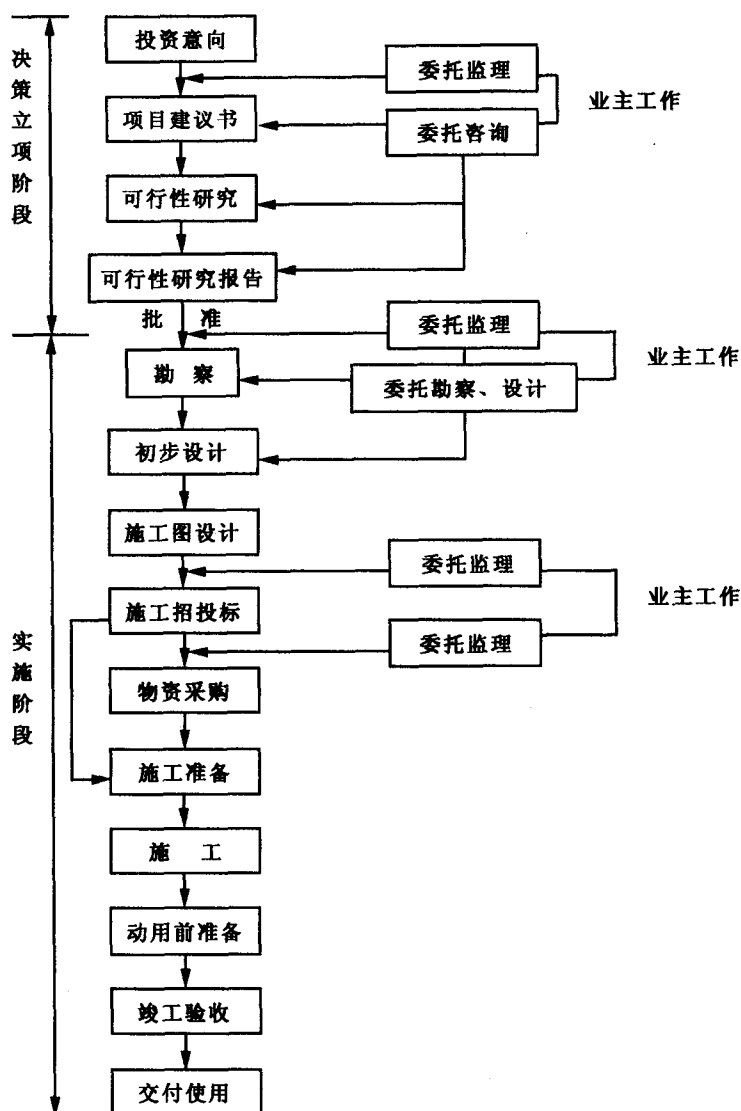


图 1-2-1 我国工程项目建设程序

三、项目三方管理体制

实行监理制后，我国传统的项目两方（建设单位与施工单位）管理体制被有监理企业参加的三方管理体制所取代，这是建设监理制的核心，也是与国际惯例接轨的重要步骤，其管理体制及相互关系见图 1-2-2，这种管理体制被国外绝大多数国家公认，被誉为“合理使用资金和满足物质文明需要的关键”。在这里应该强调的是这种建设管理体制将政府有关部门摆在相关各方最上层的位置，对项目业主、承建商和

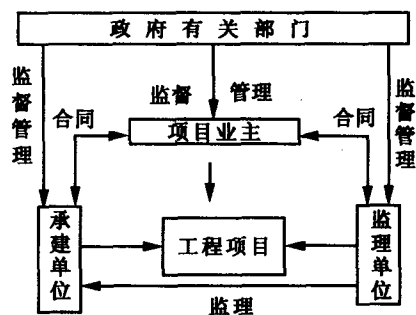


图 1-2-2 工程项目建设三方管理示意图

监理企业实施纵向的、强制性的宏观监督管理，可以使工程项目建设行为更加规范。

四、监理企业与项目各参与方的关系

(一) 与业主（建设单位）关系

在实施监理前，业主必须通过签订合同方式委托监理企业并授权给监理企业对工程项目进行监理，监理企业通过履行合同方式完成监理工作。这就决定了业主与监理企业一方面是两个独立法人之间的平等关系，是需求与供给的服务关系；另一方面是委托与被委托、授权与被授权的相互依存的要约与承诺的关系。所以监理企业必须履行承诺，按应允的条件努力为业主服务。业主始终是以项目的管理主体身份掌握着项目建设的决策权，监理的权力是从业主通过授权而转移来的，只能是有时限的、部分的，他不可能替代业主或超越业主行使权力。

(二) 与承建单位关系

首先需说明的是，此处所谈承建单位不单指施工单位，而且指凡承担了项目的实施阶段中任何业务工作且与业主有合同关系的单位，如规划、勘察、设计、施工、材料设备供应单位等均为承建单位。

监理企业与承建单位之间没有合同关系，在建筑市场中各是平等的主体之一，但若监理企业接受了业主委托在某阶段内从事监理工作，则监理与承担该阶段业务工作且与业主签订了合同的承建单位之间就自然地形成了监理与被监理的关系。此时承建单位不再与业主直接交往，转向与监理直接联系，并接受监理企业对自己的建设活动进行监督管理。监理企业与承建商之间的关系，应该说不是领导与被领导的关系，而是一种监督、约束与被监督、被约束的关系，但其约束的是承建商的行为必须符合有关法规、制度，就两个单位与人员之间仍是平等的相互尊重的关系。此时监理与施工总包单位工作关系处理亦容后讲述。

(三) 与质量监督站的关系

工程建设监理与工程质量监督虽都属于工程建设领域中的监督管理活动，但有很大区别，前者的执行者是社会化的监理企业，其活动属民间的企业行为，是项目组织系统内横向的平等主体间的监督管理，而后者的执行者是政府的各级质量监督站，是执法单位，其活动属政府行为，是项目组织系中纵向的关系。

作为政府行政主管部门（之一）对项目参与者（包括业主、承建单位、监理企业）的纵向监督管理，具有强制性，因此社会监理企业应接受、服从质量监督站的监督管理，并贯彻由其下达的各种政府指令，完成其交付的一些具体工作，如阶段验收后监督站提出要求施工单位进行整改，其后的复查工作往往交由监理企业完成。

(四) 应纠正几种错误认识

建设项目管理体系中涉及众多方面，有多种合同关系，但目标一致，各方必须密切配合、通力合作，共同把项目建设好，不可因一些模糊甚至错误的认识，干扰了相互间正常协作关系，以致影响总目标的实现。

常见的不当或错误认识有以下几种：有人认为，业主与监理之间是雇佣与被雇佣关系，持有这种看法的人忽视了监理企业作为独立的法人单位所应具有的法律地位，使其处于附属于业主之下，也忘记了业主与监理之间的合同关系，将业主视为雇主，如此，则意味着在工作范围内，业主对监理人员具有任意指挥权，这有损于监理企业的独立性，是十分不

当的。与此相反,有人认为,监理是“代甲方”,或甲方的“代理人”,因此工作中监理可以独揽大权,随意作主,忽视了业主对工程项目所具有的管理权和主导作用,忘记了监理只能在业主委托授权范围内行使一定的权限,况且,在监理活动中监理工程师如有失误是要承担一定的经济、法律责任的,业主对监理既无委托授权代理人,也不可能对其失误承担民事责任,因此监理不是业主的“代理人”,也不能是“代甲方”。

对于监理与施工方的关系,有人错误的理解监理就是“监工”,这是对三方管理体制的曲解。监理、施工是新的管理体制中平等的两个方面,监理只能监督约束施工单位在法律、法规的范围内实施建设活动,施工单位及其人员的社会地位和人格仍独立存在,必须尊重,在工作中必要时还应给予帮助,调动其最大的主观能动性,消除施工的随意性和盲目性。监理人员绝不能以权压人,刁难、命令他们,相反,应该在施工单位和业主之间作一个公正的第三方,竭诚为业主提供服务,同时要维护双方的合法权益,也就是说,当施工单位与业主有争议时应按合同条款给以协调,需要仲裁或诉讼法律时,要客观公正的出示证据。只有正确的理解和处理好各方的关系,才能聚分力为合力,搞好项目建设。

第三节 建筑装饰装修工程监理概述

为保护建筑物的主体结构、完善建筑物的使用功能和美化建筑物,采用装饰装修材料或饰物,对建筑物的内外表面及空间进行的各种处理过程称为建筑装饰装修工程。

建筑装饰装修工程一般属于工程项目建设中的一个阶段,但随着经济发展,许多旧建筑的改造和升级也逐渐增多,建筑装饰装修作为独立的单位工程也日渐增加。由于社会的发展和人民生活质量的提高,对生活环境、工作环境的舒适度的要求日趋强烈,新的建筑工程的装饰装修档次和标准提高,旧的建筑物装饰装修改造的频率加快,甚至有五、六年翻新一次的趋势,家庭居室装修也方兴未艾。

无论是新的工程项目,还是建筑装饰装修改造的工程项目,它们都必须遵循基本建设的管理程序和各种有关法规、政策,也就必然应按建设监理制所推行的一系列规程、方法、程序进行监理活动。

一、建筑装饰装修工程监理的重要性

(一) 装饰装修工程设计需要监理介入

装饰装修工程更多的注重于艺术性,它直接反映着人们对生活环境质量的向往和业主的个性特征。但业主往往只具有一种朦胧的意向,需要建筑师从美学、文化内涵、环境、技术、材料等方面综合构思、设计,通过施工人员在装饰装修过程中实现。从这个角度看,监理人员的介入都十分必要,他们可以作为专业的建筑设计师和业主之间的桥梁,起到沟通协调的工作,有利于业主的意向变为现实,具体说来,监理工程师将协助业主做好以下工作:

1. 编写设计要求文件

任何一个建筑装修装饰工程在委托设计(有时与施工是同一单位)前,都应把业主要求写成书面文件,即编写设计任务书,要写明项目的性质、规模、用途、装饰装修标准、具体做法和材料、构配件的选择等,以达到实现业主对装饰装修的工程总效果的意图。这个文件非常重要,它决定了装饰装修工程的格调、品位和投资,如何确定这个总效果和周