

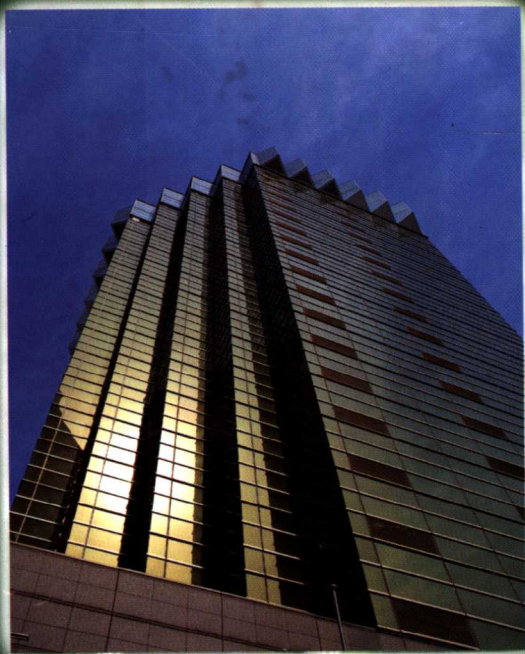


董藩 总主编

最新 房地产经营管理丛书

房地产开发项目监理

王庆春 谷军 编著



FE 东北财经大学出版社
Dongbei University of Finance & Economics Press

最新房地产经营管理丛书

董藩 总主编

房地产开发项目监理

王庆春 谷军 编著

FE 东北财经大学出版社
Dongbei University of Finance & Economics Press

大 连

一套值得推荐的房地产丛书

（代序）

2000—2001 年，董藩教授主编了一套“最新房地产经营管理丛书”，我曾经为之作序，并顺便谈了我对中国房地产业的一些零星看法。这套丛书出版后，市场销售情况和学术界、教育界的反应非常好，在约两年的时间里，每种书（共 10 种）都印刷了 2~3 次，丛书发行量总计达到了 10 多万册，成为同类书中的畅销者。在著名的王府井书店，全套丛书曾创造了日销售量数百套的惊人“业绩”。据初步了解，已经有几十所高校的房地产专业（或专业方向）、工程管理专业、城市经济（区域经济）专业、国民经济专业、会计专业、土地资源管理专业、建筑专业、技术经济与管理专业、市场营销专业、社区管理专业以及金融专业将其中的一种、几种甚至全套作为本科生、研究生的教材或课外必读书目。可以说，这套丛书的出版对相关专业的学科建设和基本知识普及是有积极意义的。

从 2001 年末至今，中国的经济社会发生了重大变化。首先是加入了 WTO，中国经济与世界经济之间的联系进一步增强；其次是中国共产党的第十六次全国代表大会，确定了新的发展思路和目标，这无疑要对中国的国民经济产生重要影响，进而对房地产业产生重要影响。例如，中国加入 WTO 以后，涉外房地产开发、经营活动进一步增加。由于外资的大规模进入，国内的房地产开发力量将被迫进行整合；市场销售格局也将发生变化，消费者中的涉外色彩将明显增加。又如，中共“十六大”确立了全面建设小康社会的发展目标，这必然会推动落后地区的发展和城市化的进程，进而对房地产业的发展起到明显的促进作用。再如，由于“入世”和中共“十六大”的影响，有些房地产法规可能不太适合客观形势的发展需要，必须加以调整。此外，由于信息技

术、网络技术的发展以及可持续发展观念的深入人心,房地产领域的创新速度也在加快,“数字化家园”和“绿色住宅”都已经走入了现实生活。这些变化要求学术界及时加以梳理、总结、研究,要求教育界及时将这些新知识、新变化传授给受教育者,以便做到理论与实践的紧密结合。董藩教授和他的合作者们不满足于现状,密切关注着这些变化,思考着如何使房地产专业教学与时俱进,于是决定对丛书进行“更新”。这一想法得到东北财经大学出版社的大力支持。

“最新房地产经营管理丛书”包括《房地产经济概说》、《房地产开发概论》、《房地产投资分析》、《房地产开发项目监理》、《房地产市场营销》、《房地产金融》、《房地产开发企业会计》、《房地产估价》、《现代物业管理》、《房地产法律制度》、《房地产开发企业财务管理》、《数字化房地产技术与设计》、《房地产管理信息系统》、《物业企业财务管理》、《房地产应用写作》15部著作。由于近些年来我对中国房地产业较为关注,因此对出版的一些相关书籍也有所了解。我浏览了这套丛书的书稿,发现它既承袭了原版丛书的一些明显优点,又做了一些大胆改进。

第一,丛书的知识框架设计较为完善。从整套著作来看,不仅有介绍房地产行业基本知识的《房地产经济概说》,还将房地产行业和项目所涉及的主要业务知识分册进行了讲解。浏览一下这套丛书各分册的书名就会发现,其中暗含着“投资分析——开发——监理——营销——物业管理——估价”这样的纵向逻辑脉络,主要阶段基本知识的讲解全部囊括其中;同时,又顺着横向逻辑关系对与房地产有关的金融、会计、法规知识做了详细陈述。读完这套丛书后,读者对房地产行业的基本理论、基本业务知识、基本分析方法、基本法律规定便了如指掌了。身边配备这么一套房地产专业知识书籍,遇到什么问题也基本都能从中找到答案。

第二,每部著作的内容安排科学、适合。这套丛书总体上看是仿照教材体系和要求撰写的编著层次的著作。从内容安排来看,每部著作一般安排10~13章,基本上按照一定的逻辑关系,将该分册应该讲解的内容都做了详尽阐述。我翻阅了一些同类书籍,大多数在内容安排上只有8~9章,有些比较重要的内容被舍弃,如果用作教材便出现了缺陷,不利于学生专业知识体系的构建。另外,这套丛书在内容的安排上既考

虑了整套丛书内容的关联与衔接，又考虑了独立成册的阅读需要，尊重了单册购买者的“权利”。从规模上来看，每部著作一般为 30 万 ~ 35 万字，非常适合用作本科教材或研究生的课外参考读物。如果课时少于 56 学时，便可经过筛选，将课堂讲解与课后阅读结合起来。而有些同类书籍字数只有 20 万 ~ 25 万字，用作教材时就显得很单薄。

第三，在讲述专业知识的同时，对某些基本理论、战略与政策问题进行了总结、梳理。这也是将这套丛书视为编著层次著作的基本依据。例如，在《房地产经济概说》一书中，在讲述房地产的含义时，就对理论界的不同理解进行了全面的整理和评论，同时给出了作者自己的认识；在讲述房地产的分类时，从不同角度进行了介绍；在讲述房地产的特征时同样充满了探讨性；在讲述城市土地市场模式及其改革取向时，作者通过认真查阅历史文献、资料，对传统城市土地使用制度的形成进行了认真梳理，这项工作是有学术价值的；对传统城市土地使用制度特点、弊端、改革的必要性以及改革模式的认识既吸收了学术界的共识，又表达出自己的看法。作者尊重学术同仁的贡献，对重要观点和引用的文献均注明了出处，表现出严谨的学术作风。这对愿意就这些问题进行深入探讨的读者来说也提供了文献线索。

第四，在理论与实践的结合上进行了努力探索。之所以搞这套作为“更新”性质的丛书，作者们就是为了与时俱进，使理论与客观发展实践紧密结合。在这套丛书中，一些新出台的法规及时被体现出来，一些仍处于探索阶段、具有发展趋势性质的房地产新产品、新业务作为新知识被介绍给了读者，显示出作者对教育、对读者认真负责的态度。对《房地产开发概论》、《房地产开发项目监理》两部著作，他们扬弃了丛书中原《房地产开发》、《民用建筑工程监理》两部著作的内容结构，结合房地产开发与管理的实践对全书中讲解的内容和顺序进行了重新设计。非常难得的是，为了促进理论与实践的结合，编委会吸收了既具有较高理论水平，又具有丰富操作经验的博士、教授参与本丛书内容设计的讨论和撰写工作，以求强化对客观实践的关注，并借助实践部门的力量臻于完美。

第五，为读者准确、有重点地掌握相关知识设计了“抓手”。我们在读书尤其是读专业书籍时，常有这样的感受：打开书什么都明白，合

上书许多内容又都忘记了。这是记忆规律的正常反映,是读书时“泛泛记忆”的结果。要克服这一现象,必须将书中的基本知识和主要知识筛选出来,进行重点掌握。在这套丛书中,有多种书都在每一章的后面列出了该章的基本概念和思考题。这一看似极简单的工作,其意义却不同凡响:一是可以对该章的基本知识点和重要知识点进行提示;二是可以供读者阅后检测自己的掌握程度。由于这套著作出版后会被一些高校选作教材,这种设计就充分显示出其价值,对学生掌握书中专业知识和课后复习大有好处。对自学者来说,其意义就更加明显,因为列示出这些基本概念和思考题可以对学习起到明显的指导作用,仿佛教师就在身边。

除了上面谈到的可以概括为系统性、科学性、创新性、实践性等特点外,这套丛书在总体写作风格的把握、文字的表述以及写作规范等方面也有一些值得肯定的地方。

董藩博士曾经是国内社科领域最年轻的副教授和最年轻的教授之一,是中国人民大学和东北财经大学培养出来的优秀青年经济学家,在区域经济学、国民经济学等学科尤其是落后地区开发和房地产经济学等领域成绩斐然。他曾经主持过国家社科基金和省部级科研项目5项,主持了4套重要图书(含1套国家“十五”重点图书出版规划项目)的撰写工作,出版著作近10部,在国际会议、《中国经济评论》(美国)、《经济与法律》(中国香港)、《经济研究》、《改革》、《经济学家》、《光明日报》等发表各类经济学文章260余篇,70余次获得国家、省(部)、市级奖励(其中省部级社会科学优秀成果一、二等奖即达17次),并有60余篇关于积极发展战略、政策和对策方面的成果在中央、省、市级重要内参刊出,其中10余次直接报送江泽民、李鹏、朱镕基、李瑞环、李岚清、温家宝等中央主要领导,几十次受到李岚清、温家宝、周永康、乌云其木格等中央和省部级领导的批示,一些建议被明确采纳。例如,与房地产有关的按揭贷款业务的出现与推广,就与他在20世纪90年代初期的率先探索与积极呼吁有直接关系。这套丛书讲述的内容既有经济学知识,又有工商管理、工程管理、法学、社会学等学科的知识,但主体上是经济学方面的知识。房地产经济学从学科上看属于城市经济学的研究内容,而城市经济学又是区域经济学的分支。从国民经济学和

产业经济学视野也可以研究房地产经济学问题。这些领域正好是董藩教授的专长所在，我相信东北财经大学出版社选择他来主持这套丛书的编写工作是非常合适的。以他的知识结构和思维来衡量这项工作，他完全能够胜任。

董藩和他的合作者大多是毕业于中国人民大学、南开大学、吉林大学、东北财经大学、重庆大学的经济学、管理学、法学博士，有的还是在站博士后研究人员，基本都具有教授或副教授职称，并任教于南开大学、东北财经大学等著名学府。他们受过系统的、有深度的专业教育，也受过很好的科研训练。他们长期从事与房地产相关的教学工作，董藩博士、王庆春博士还是国内较早的房地产和工程管理教育与学科建设的探索者。他们还积极从事与房地产有关的科研工作，董藩博士、王庆春博士、王家庭博士、王世涛博士等各位作者曾经在多次国际会议、《经济研究》、《光明日报》、《改革》、《财贸经济》、《投资研究》、《中国工程咨询》、《中国房地产》、《科学决策》、《中国房地产金融》等发表过数百篇房地产以及与房地产密切相关的经济、管理类理论文章。此外，他们之中还有几人具有丰富的实践操作经验。我相信这个作者队伍是优秀学者的集合，由他们共同完成的这套丛书也具有较高的质量。

鉴于此，我谨代表本丛书编委会的各位顾问，向相关高校和全国读者推荐这套丛书，也欢迎大家就这套丛书存在的缺陷和不足发表意见，帮助编委会加以补充、完善。

胡乃武

2003年6月20日于中国人民大学

前 言

从 1988 年 7 月建设部颁发《关于开展建设监理工作的通知》到 2003 年 2 月 13 日建设部颁布《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》的 15 年间,中国建筑业管理体制发生了重大变化,其中最为重要的一环就是在建设领域全面实施建设监理制度。这项制度的实施,是建筑业管理体制的重大创新,是提高建筑产品质量、加快建设速度、节约工程成本的重要举措,也是“全面建设小康社会”的需要。

工程建设监理,是指监理单位受项目法人的委托,依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及其他工程建设合同,对工程建设实施的监督管理。它是一项集社会科学、自然科学、技术科学为一身的综合性科学。

本书作为新编房地产经营管理丛书之一,研究的对象是“房地产开发项目”,并以系统的观点探求房地产开发项目建设监理的基本理

论与方法。我们结合中国加入 WTO 的现实,探求了房地产开发项目建设监理的发展方向,希望能够对中国的建设监理事业,尤其是对房地产开发的建设监理工作起到一点促进作用。本书可作为房地产专业、土木工程专业、工程管理专业、城市经济专业的本科生教材或教学参考书,也可作为相关专业研究生的简易读本或专科生的提高性读物,还可以作为建筑设计、施工、管理和房地产开发领域从业人员的参考用书。

在我从事建设监理和房地产开发的十几年里,主持过几十项工程建设监理和房地产开发工作,得到了许多专家、领导的支持。尤其是我的导师毛鹤琴教授、张祖培教授和博士后合作导师黄光宇教授对我的支持是非常大的。吉林省建设厅的柳青先生、贾志远先生,在我从事监理工作期间给予了热心指导。借此书出版之机,向他们表示由衷的谢意!

本书第一、二、四、六、七章由王庆春、谷军撰写,第三章由丁晓欣、王庆春撰写,第五章由邱国林、郑鹭、齐俊峰撰写,全书由王庆春统稿。在本书编写过程中我们参考了许多专家学者的著作,在书中一一列示了具体的出处,在此向他们致以诚挚的谢意。部分文献、资料无法同原作者取得联系,有的甚至无法注明引文出处,在此向原作者致歉。

由于时间紧迫,水平有限,书中缺点和错误在所难免,欢迎广大读者批评指正。

王庆春

2004 年 7 月于大连

目 录

第一章 从建设监理到房地产开发项目监理	1
第一节 建设监理的基本知识	1
第二节 房地产开发项目监理	29
本章基本概念	33
本章思考题	33
第二章 房地产开发项目监理的组织	34
第一节 开发项目监理的招标投标制	34
第二节 建设监理机构的组建与权责分工	73
第三节 监理大纲、监理规划与监理实施细则的编制	89
本章基本概念	120
本章思考题	121
第三章 房地产开发项目合同管理	122
第一节 开发项目合同管理概述	122
第二节 开发项目勘察设计合同管理	132
第三节 开发项目施工合同管理	145
第四节 开发项目物资采购合同管理	165
第五节 FIDIC 合同文本介绍	183
本章基本概念	191
本章思考题	191
第四章 房地产开发项目质量控制	193
第一节 开发项目质量概述	193

第二节 开发项目规划与设计质量控制	214
第三节 开发项目施工环节的质量控制	229
第四节 工程质量评定与竣工验收	247
第五节 工程质量事故的处理	253
第六节 “点线面控制法”在建设监理中的应用	257
本章基本概念	264
本章思考题	264
第五章 房地产开发项目进度控制	265
第一节 开发项目进度控制的含义和方法	265
第二节 网络计划在进度控制中的应用	272
第三节 开发项目设计阶段的进度控制	278
第四节 开发项目施工阶段的进度控制	285
第五节 开发项目进度计划的监测	293
第六节 开发项目进度计划的调整	308
本章基本概念	311
本章思考题	311
第六章 房地产开发项目投资控制	313
第一节 开发项目投资控制概述	313
第二节 开发项目投资控制的要点	317
第三节 施工索赔的预防与反索赔	325
本章基本概念	334
本章思考题	334
第七章 房地产开发项目监理的发展趋势	335
第一节 中外建设监理优势的比较	335
第二节 开发项目监理的发展趋势	340
第三节 WTO 规则下中国监理行业的发展对策	343
本章基本概念	350
本章思考题	350
参考文献	351
丛书后记	354

第一章 从建设监理到房地产开发项目监理

建设部 1988 年 7 月颁发了《关于开展建设监理工作的通知》，1989 年 7 月又颁发了《建设监理试行规定》，建设工程监理制度在建设领域开始实行，这是中国建设领域管理体制的重大改革，它标志着中国建设领域工程管理模式向国际化方向迈出了坚实的一步。1996 年 1 月 1 日起经过修订的《工程建设监理规定》正式实施，1998 年 3 月 1 日起施行的《中华人民共和国建筑法》再次明确规定“国家推行建筑工程监理制度”。这些法律的出台标志着中国的建设监理事业已经纳入法制化轨道，进入了新的发展阶段。

第一节 建设监理的基本知识

1988 年年底，继工程建设领域实施招标投标制之后，建设监理制度作为中国建设管理体制改革的重大举措出台了。经过多年的试点，建设监理制度在全国范围内进一步推广，正在显示出强大的生命力。这项新制度把工程建设管理由原来开发商和承建单位承担的体制，变为由开发商、监理单位和承建单位三方共同承担的新的管理体制，这对规范建筑市场的交易行为、提高投资效益、确保工程进度和工程质量、强化合同管理、加强信息化建设等方面起到了巨大作用。

一、建设监理的含义与特点

（一）建设监理的含义

建设监理又叫工程建设监理，是指监理单位受项目法人的委托，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

监理合同及其他工程建设合同，对工程建设实施的监督管理。^① 建筑业中所说的监理就是上述工程建设监理的简称。

从上述概念中，可以得出以下结论：

1. 工程建设监理是针对工程项目建设所实施的监督管理活动

工程建设监理活动是围绕工程项目来进行的，其对象为新建、改建和扩建的各种工程项目。这里所说的工程项目实际上是指建设项目。所谓建设项目，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，在一定的约束条件下（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、决策）和实施（勘察、设计、施工、竣工、验收、使用），最终形成特定固定资产的一次性建设活动。同时，它还应当在技术上符合一个总体设计或初步设计的要求，在构成上符合单项工程相互关联的要求，在建设过程中符合统一核算、统一管理的要求。建设项目有别于施工项目 and 设计项目，工程建设监理主要是针对建设项目的要求开展的。工程建设监理是直接为建设项目提供管理服务的行业，监理单位是建设项目管理服务的主体，而非建设项目管理主体，也非施工项目 and 设计项目管理的主体和服务主体。

2. 工程建设监理的行为主体是监理单位

工程建设监理的行为主体是明确的，即监理单位。监理单位是具有独立性、社会化、专业化特点的专门受托从事工程建设质量、进度、投资控制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；项目开发商进行的所谓“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。

开发商能否“监理”？在市场经济条件下，开发商作为建设项目管理主体，他应当拥有监督管理权。也就是说，开发商实施自行管理并非不可以。但是，自行管理既不是社会化、专业化的监督管理活动，也不

^① 见《工程建设监理规定》第四条。目前，学术界对建设监理所下的各种定义存在细微差别，但其基本含义相同。《工程建设监理规定》中的解释可以说是对建设监理的科学概括，是建设监理的准确概念。

是“第三方”的监督管理活动。因此，不能将它称为工程建设监理。应当特别指出，历史的经验已经证明，就工程项目建设的整体而言，开发商自行管理对于提高项目的投资效益和建设水平意义不是特别明显。

3. 工程建设监理的实施需要开发商委托和授权

工程建设监理的实施需要开发商委托和授权，这是市场经济发展的必然结果，也是建设监理制度的规定。工程建设监理的产生源于市场经济条件下分工的不断深化，始于开发商的委托和授权。它发展成为一项管理制度，有其深刻的客观必然性。工程建设监理与政府对工程建设进行的行政性监督管理的一个重要区别在于它是通过开发商委托和授权方式来实现监督与管理的。这种方式决定了在实施工程建设监理的过程中，开发商与监理单位之间是委托与被委托、授权与被授权的关系。这种委托和授权方式说明，在实施工程建设监理的过程中，监理工程师的权力主要是由作为建设项目管理主体的开发商通过授权而转移过来的。在工程项目建设过程中，开发商始终是以建设项目管理主体身份掌握着工程项目建设的决策权，并承担着主要风险。

4. 工程建设监理是有明确依据的工程建设行为

工程建设监理是严格地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法规、监理合同和其他合同。例如，政府批准的建设项目可行性研究报告，建设项目规划、设计文件，工程建设方面的现行规范、标准、规程，由各级立法机关和政府部门颁发的有关法律法规，依法签订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。特别应当说明的是，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。

（二）工程建设监理的特点

根据建设监理的概念和上述结论，可以将建设监理的特点归纳如下：

1. 工程建设监理组织系统具有多样性

根据监理对象的特点、开发商委托监理范围、开发商授权方式、监理工程师的职权范围等不同，可以组建不同规模、不同形式、不同组织结构的项目监理组织系统，使该系统的结构形式具有多样性。

2. 建设监理活动具有阶段性

因为建设程序具有阶段性的特点，所以建设监理活动也具有类似的阶段性，并且每个阶段都具有自身的工作任务和各自的系统活动程序。

现阶段工程建设监理活动主要发生在项目建设的实施阶段，也就是说，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。判断监理单位的服务活动是否是监理活动，主要看开发商是否授予监理单位监督管理权。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（需要与项目开发商建立委托与被委托的关系），而且要有被监理方（需要与项目实施阶段的设计、施工和材料设备供应单位等承建商建立监理与被监理关系）。同时，工程建设监理的目的是协助开发商在规定的投资、进度、质量要求下建成项目，它的主要内容是进行投资控制、进度控制、质量控制、合同管理、组织协调，这些活动也主要发生在项目建设的实施阶段。

3. 工程建设监理活动具有微观性

这一点与政府进行的行政性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。项目开发商委托监理的目的就是期望监理单位能够协助其实现项目投资的目标。它是紧紧围绕着工程项目建设的各项投资活动和生产活动进行的。它注重具体工程项目的实际效益。当然，根据建设监理制的宗旨，在开展这些活动的过程中应体现出维护社会公众利益和国家利益的倾向。

4. 建设监理方法具有信息性、集约性、规范性、程序性

建设监理方法集多种学科知识于一体，因此它具有集约性。建设监理单位通常借助各种信息资源来安排自己的监理行为，而且随着实践的发展，信息资源对监理活动的指导意义越来越重要。因此，建设监理的信息化，成为保证顺利完成监理任务的重要依据。建设监理制度的日趋完善，法制建设的配套，又使建设监理方法、手段等具有规范性和程序性。建设监理方法的规范性、程序性、信息性、集约性等特点，要求监理人员具有广博的科学知识和较高的技术技能，以推动建设监理制度的现代化建设，包括监理思想的现代化、监理组织的现代化、监理方法的现代化和监理手段的现代化。

二、建设监理的性质

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。正是由于这些区别的存在，使得工程建设监理成为建设领域中一种新的独立的行业。工程建设监理具有以下性质：

（一）服务性

工程建设监理既不同于承建商的直接生产活动，也不同于开发商的直接投资活动；它既不是工程承包活动，也不是工程发包活动。它不需要投入大量资金、材料、设备、劳动力。监理单位既不向开发商承包工程造价，也不参与承包商的盈利分成；它既不需要拥有大量的机器、设备和劳务力量，一般也不必拥有雄厚的注册资金。它只是在工程项目建设过程中，利用自己的工程建设方面的知识、技能和经验为客户提供高智能监督管理服务，以满足开发商对项目管理的需要。它所获得的报酬也是技术服务性的报酬，是脑力劳动的报酬。

工程建设监理是监理单位接受项目开发商的委托而开展的技术服务性活动，因此，它的直接服务对象是客户，是委托方，也就是项目开发商。这种服务活动是按照工程建设监理合同来进行的，是受法律约束和保护。在监理合同中明确地对各种服务工作进行了分类和界定，哪些是“正常服务（工作）”，哪些是“附加服务（工作）”，哪些是“额外服务（工作）”，都作了具体规定。因此，“服务”在这里绝不是一个笼统的概念。那么，在建设监理过程中，监理单位要不要为被监理方提供技术服务呢？在市场经济条件下，监理单位没有任何责任和义务为其提供直接的服务。但是，在实现项目总目标这个问题上，参与项目建设的三方是一致的，他们要携起手来共同实现工程项目的目标。因此，有许多工作需要监理工程师进行协调、指导、纠正，以便使工程建设能够顺利进行。

（二）独立性

从事工程建设监理活动的监理单位是直接参与工程项目建设的三方当事人之一，它与项目开发商、承建商之间是平等的、横向的、主体间的经济合同关系。在工程项目建设中，监理单位是独立的一方。《工程建设监理规定》明确指出，监理单位应按照公正、独立、自主的原则开展工程建设监理工作。国际咨询工程师联合会会在它的出版物《业主与咨

询工程师标准服务协议书条件》中也明确指出,监理单位是“作为一个独立的专业公司受聘于业主去履行服务的一方”,应当“根据合同进行工作”,它的监理工程师应当“作为一名独立的专业人员进行工作”。同时,国际咨询工程师联合会要求其会员“相对于承包商、制造商、供应商,必须保持其行为的绝对独立性,不得从他们那里接受任何形式的好处,而使他的决定的公正性受到影响或不利于他行使委托人赋予他的职责”,“不得与任何可能妨碍他作为一个独立的咨询工程师工作的商业活动有关”,“咨询工程师仅为委托人的合法利益行使其职责,他必须以绝对的忠诚履行自己的义务并且忠诚地服务于社会的最高利益以及维护职业荣誉和名望”。因此,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,确定自己的工作准则,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。监理单位既要认真、勤奋、竭诚地为委托方服务,协助开发商实现预定目标,也要按照公正、独立、自主的原则开展监理工作。

工程建设监理的独立性源于监理单位的独立性及在建设领域的中介性。监理单位是具有独立性、社会化、专业化特点的单位,它们专门为项目开发商提供工程技术服务。它们所运用的思想、理论、方法、手段,开展工作的内容,都与工程建设领域其他行业有所不同。同时,由于它在工程建设中的特殊地位以及因此而构成的与其他建设行为主体之间的特殊关系,使它与设计、施工、材料和设备供应等行业的界线非常明显。因此,为了保证工程建设监理行业的独立性,从事这一行业的监理单位和监理工程师必须与某些行业或单位断绝人事上的依附关系以及经济上的往来关系,更不能参与这些行业的工作。

工程建设监理的这种独立性是建设监理制的要求,是由监理单位在工程项目建设中的第三方地位所决定的,是由它所承担的工程建设监理的基本任务所决定的。因此,独立性是监理单位开展工程建设监理工作的重要原则。

(三) 公正性

在工程项目建设中,监理单位和监理工程师应当担任什么角色,如何担任这些角色,是从事工程建设监理工作的人们应当认真对待的一个重要问题。监理单位和监理工程师在工程建设过程中,一方面,应当作