



● 哈 尔 滨 建 筑 大 学 组 织 编 写
深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司
● 中 国 建 筑 工 业 出 版 社

建设项目 建设监理



房地产经营与管理系列教材

(京)新登字 035 号

本书从工程建设监理实际需要出发,全面系统地介绍了建设监理概论、建设项目投资控制、建设项目进度控制、建设项目质量控制、建设项目合同管理和建设项目监理信息管理六部分内容。全书内容丰富,语言精炼,方法新颖,简明实用。

本书可作为高等工业院校房地产经营与管理专业及其他土木工程专业教材或参考书;也可作为工程咨询、工程管理和工程建设监理人员的工作参考书。

* * *
责任编辑 向建国

房地产经营与管理系列教材
建设项目建设监理
董玉学 张守健 许程洁 主编

*
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
北京市通县长凌营印刷厂印刷

*
开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 12 字数: 289 千字

1995 年 9 月第一版 1995 年 9 月第一次印刷

印数: 1—5,100 册 定价: 12.70 元

ISBN 7-112-02514-1

F·193(7595)

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)

房地产经营与管理系列教材编委会

主任委员：骆锦星 任玉峰

副主任委员：王文丽 武永祥

委员：王要武 刘忠臣 田金信 陈佛来
李恩辕 房乐德 徐广德 黄清文

(以上按姓氏笔画为序)

序

房地产是房屋财产与土地财产的总称，在物质形态上二者紧密结合、不可分割，在经济形态上其经济内容和运动过程也具有内在整体性和不可分割性。房地产是房屋建筑和建筑地块的有机组成整体，是人类物质生活中一种稀缺资源和重要的生产要素。在市场经济条件下，房地产是为人们所重视的最为具体的财产形式之一。随着经济的发展、社会的进步和人口的增加，人们对房地产的需求日益增长，房地产在社会经济生活中的地位日益突出，尤其在人类社会经济活动向城市形式集约化发展的今天，房地产已不仅仅只具有作为人们生产、居住、服务等活动场所的意义，而是逐步成为现代社会经济大系统的有机组成部分，直接影响着社会的消费、就业、金融、信贷、保险和众多相关产业的发展。

房地产业是由从事房地产的开发、经营、管理、中介服务等多种经济活动的企、事业群体所组成的重要产业，具体包括土地的开发经营，房屋的开发建设、买卖、租赁、信托、维修、综合服务和以房地产为依托所进行的多种经营管理等工作。在国民经济发展中，房地产业作为基础性、先导性的产业起到了重要的积极作用。

房地产业在我国是一个既古老而又新兴的产业。说其古老是因为作为人类生产、生活物质资料的房屋与土地是人类赖以生存的基本条件，其生产几乎与人类自身形成同步开始，几千年前人类就有了田地的交换与买卖。然而，它与农业、工业相比，房地产业又是一个新兴产业，是随着社会分工更加明确、商品经济和城市化程度日益发展而出现的，房地产业是世界各国，特别是经济发达国家的重要经济支柱之一。

党的十一届三中全会以来，随着改革开放的深入，社会主义市场经济体制的建立和城市化程度的不断提高，我国的房地产业获得了巨大的发展，房屋商品化、住宅制度改革、土地有偿使用制度、房地产综合开发等政策理论与改革实践对房地产业的发展起到了积极的推动作用。房地产业的形成和发展，对于增加国家财政收入、促进住房发展与消费结构合理化、加强城市基础设施建设、吸引外资、促进相关产业发展等都具有十分重要的意义。

党的十四大明确提出建立社会主义市场经济体制，因此，过去长期以来形成的计划经济体制下封闭的房地产管理模式必须向开放型、社会化转变，必须建立一系列符合我国国情的房地产经济理论、生产理论和管理理论。

为振兴我国的房地产业，大力发展房地产专业教育事业，更好地实行教学与生产实际相结合，同时也为适应广大读者对房地产经营与管理系列教材的迫切需要，中国建筑工业出版社、哈尔滨建筑大学和深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司决定出版一套具有较高水平、系统性较强、理论与实践相结合的“房地产经营与管理系列教材”，这套教材共计 12 本，包括《房地产经济学》、《房地产开发》、《房地产经营》、《房地产管理》、《房地

产估价》、《房地产投资分析》、《房地产金融》、《房地产市场》、《房地产法律制度》、《房地产会计》、《房地产管理信息系统》、《建设项目建设监理》等，由哈尔滨建筑大学和深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司的专家、学者共同编写。

这套系列教材汇集了作者多年的理论研究、教学实践和生产实践经验，并参考了许多国内外有关研究成果和实践经验，较全面地阐述了房地产业的理论与实践，可作为房地产经营与管理及其相关专业大学本科教材，也可作为房地产专业人员的参考书。我们希望，这套系列教材的出版，对我国房地产业的理论与实践、对房地产专业教育发挥积极的作用。

但是，由于我们的理论水平和实践经验有限，在纂写过程中难免有不当之处，敬请读者批评指正。借此机会，向本系列教材借鉴过的有关参考书、论文的作者以及给予我们热情支持和帮助的有关同志表示最诚挚的谢意。

房地产经营与管理系列教材编委会

前 言

在我国工程建设领域内实行建设监理制，这不仅是工程建设历史经验的结晶，而且也是发展社会主义市场经济和加强国际交流的需要。从建设部发出《关于开展建设监理工作的通知》开始，建设监理试点工作至今已经开展五年多。目前建设监理试行工作，已经发展到 28 个省、自治区和直辖市，以及 20 个工业交通等专业部门，并取得极为显著的经济效益和社会效益。

为适应建设监理制全面普及的需要，在高等工业院校的房地产经营与管理、建筑管理工程、工业与民用建筑工程和道路与桥梁工程，以及建筑学和给水与排水工程等专业，开设以工程建设监理为内容的课程，已经势在必行。这对于扩大建设监理工程师后备队伍，进一步提高我国工程建设管理水平都将有很大益处，为此编写了《建设项目建设监理》这本书。

在本书编写过程中，作者始终遵循系统化、现代化、规范化和实用化原则，并力求使该书通俗易懂、语言精炼、图文并茂和具有可操作性。

本书由哈尔滨建筑大学董玉学、张守健和许程洁三位同志主编，参加本书编写的还有（按姓氏笔画为序）：金成文、穆玉凤、杨晓杰和杨晓林同志。由于作者水平所限，缺点和错误之处在所难免，恳请各位专家和读者批评指正。

目 录

第一章 建设监理概论	(1)
第一节 概述	(1)
第二节 我国建设监理体制	(4)
第三节 社会建设监理单位	(7)
第四节 建设监理工程师	(13)
第五节 建设监理费用和委托合同	(15)
第六节 项目建设监理组织	(19)
第七节 项目建设监理规划	(24)
第二章 建设项目投资控制	(31)
第一节 概述	(31)
第二节 建设项目投资决策	(32)
第三节 建设项目设计投资控制	(35)
第四节 建设项目施工招标投标投资控制	(40)
第五节 建设项目施工投资控制	(43)
第六节 建设项目竣工投资控制	(47)
第三章 建设项目进度控制	(50)
第一节 概述	(50)
第二节 建设项目设计进度控制	(62)
第三节 建设项目施工进度控制	(68)
第四节 建设项目物资供应进度控制	(73)
第四章 建设项目质量控制	(76)
第一节 概述	(76)
第二节 建设项目设计质量控制	(82)
第三节 建设项目施工质量控制	(85)
第四节 工程项目质量评定	(93)
第五节 工程项目竣工验收	(103)
第五章 建设项目合同管理	(108)
第一节 概述	(108)
第二节 建设项目勘察合同管理	(114)
第三节 建设项目设计合同管理	(115)
第四节 建设项目施工合同管理	(116)

第五节 建设物资采购合同管理	(119)
第六节 建设项目其他合同管理	(123)
第七节 国际工程承包合同管理	(130)
第六章 建设项目监理信息管理	(135)
第一节 概述	(135)
第二节 项目监理信息系统分析	(143)
第三节 项目监理信息系统设计	(146)
第四节 项目监理信息系统实施	(151)
附录：建设项目监理常用表格示例	(153)
主要参考文献	(181)

第一章 建设监理概论

第一节 概 述

一、建设监理基本概念

(一) 监理概念

监理是指某执行机构或其执行者，依据相应法律准则，对其管辖事项范围内的有关行为主体，实施监督、控制和管理；维护有关主体的正当行为，制止其违法行为；并采取相应组织协调措施，协助有关主体达到其预定目标。它是协调约束有关主体行为和权益的最佳运行机制。

(二) 建设监理概念

建设监理是指建设主管部门和被授权单位，依据国家法律、法规和有关方针政策，对工程建设参与者的建设行为，所实施的监督、控制、协调和管理；并采取相应监控措施，保证其建设行为合法性、合理性、科学性和经济性，制止其行为随意性和盲目性，确保工程建设投资、进度和质量目标顺利实现。它是调整工程建设活动的最佳运行机制。

(三) 建设监理体制概念

我国建设监理体制是在总结国内工程建设经验和参照国际建设惯例基础上，建立起来的工程建设管理有效机制；它是以工程建设活动为对象，以国家政令、法规、技术标准和工程合同为依据，以规范工程建设行为、提高投资效益和社会效益为目标的新型工程建设管理体制。

二、建设监理制由来和发展

(一) 国外建设监理制由来和发展

西方发达国家工程建设管理体制形成比较早，当时在 18 世纪欧洲就出现了花型建筑模式；由于这类建筑立面设计要求高，致使其工程设计和工程施工实现了专业化分工；随着市场经济发展，这种专业分工进一步细化，变成建筑设计、结构设计和施工管理三个专业化领域；其后又细化为建筑设计、结构设计、设备设计和施工管理四个专业化领域；到 19 世纪初又将其综合为项目设计、项目施工和项目管理三大专业化领域；并逐步形成了符合市场经济需要的工程建设管理体制。

在西方发达国家中，工程建设管理体制主要包括：政府建设监理和社会建设监理两个层次。政府建设监理只注重工程项目对社会“公共利益”方面审查、监督和管理，如：土地使用和平立面布局、工程结构安全度、工程防火、消防和环境卫生，以及施工防护和安全保证措施等要求，他们不注重项目投资、项目进度和项目质量及其投资效益控制。在这些国家中，社会建设监理被称作“为业主的项目管理”，其性质是工程咨询，而不是工程承包性质，在不同国家中，这种咨询性质的项目管理形式也不同。如英联邦国家 QS，美国 CM，德国、法国和美国 PM 等管理模式。

1. 英联邦国家 QS 模式

QS (Quantity Surveying) 可译为测量师, 它专门为业主提供工程咨询服务, 如确定项目工程量和工程费用; 其国际性组织是英国皇家特许测量师学会 (RICS), 地方性组织有香港、加拿大、新加坡和澳大利亚等国家 (或地区) 测量师学会。这些国家对 QS 人员资格审查非常严格: 首先 QS 人员必须获得 QS 学士学位; 然后脱产学习 3.5 年, 再业余学习 5 年 (1 天+1 夜 / 每周); 并经过 3 年 QS 实践, 其实践工程项目必须经过 RICS 认可, 熟练掌握 QS 全部业务; 最后通过 RICS 考试, 试题内容包括解决几个 QS 实际问题, 考试合格后方可获得 RICS 证书, 这时才能够从事 QS 工作。

QS 人员可就职于: 工程项目咨询事务所、政府主管部门、建设单位和施工单位; 其工程咨询内容包括:

- (1) 项目投资估算、投资规划和价值分析;
- (2) 项目招标咨询和招标文件编制;
- (3) 项目投资、进度和质量控制;
- (4) 项目合同管理和施工索赔处理;
- (5) 审核工程项目付款和竣工决算。

2. 美国 CM 模式

CM (Fast -Track - Construction Management) 是由美国汤姆逊等人首先提出, 主要工作内容是建筑工程管理, 其宗旨在于加快工程项目施工速度和改进项目目标控制。通常它又分为: 快速 CM 模式, 即边设计、边施工模式; 单点 CM 模式, 即工程设计和工程管理模式; 其工程咨询内容包括:

- (1) 项目投资估算和价值分析;
- (2) 项目估价, 如材料、设备和劳动力等费用估价;
- (3) 项目投资控制系统;
- (4) 项目进度控制系统;
- (5) 项目材料和设备控制系统;
- (6) 项目现场控制系统;
- (7) 项目管理手册, 如工程技术、行政程序和月报告。

3. 德国、法国和美国 PM 模式

PM (Project Management) 可译为项目管理, 它主要应用于德国、法国和美国, 其服务内容要比 QS 广泛得多, 具体工程咨询内容包括:

- (1) 项目组织协调;
- (2) 项目投资控制;
- (3) 项目进度控制;
- (4) 项目质量控制;
- (5) 项目合同管理;
- (6) 项目信息管理。

(二) 我国建设监理制由来和发展

1. 新中国成立前建设监督体制演变

在封建社会初期, 工程建设活动可分为: 官府建设活动和民间建设活动两类。官府建设活动多为宫殿和防御工程, 它靠行政力量强征民工施工, 用刀枪棍棒进行监督, 由官吏

组织设计和施工活动；民间建设活动多为个人建房，请工匠组织设计和施工活动，业主自己负责备料、服务和监督工作。

在封建社会中期，由于商品交换扩大，出现了包工制度。业主将工程包给一个工匠，由其组织设计和施工活动；业主要负责供料，并设专人监督工程进展状况。

在封建社会后期，西方生产方式传入中国，在 19 世纪末，上海出现了专门从事工程建设活动的营造厂。由于工程设计和施工活动分离，又出现了专营工程设计的打样间。打样间根据业主委托设计工程图纸，并协助业主选择营造厂，由业主与营造厂签订工程承包合同。这期间在工程建设活动监督方面，出现了东家看工、打样间看工和官府派出的马路官。这三种看工都要对工程施工活动进行全面监督，其中打样间看工的权力最大。

上述工程建设监督体制，在当时起了很大作用，但是由于没有相应立法机制，致使营造厂偷工减料、以次充好和贿赂建筑师或马路官等现象层出不穷，并多次造成重大工程质量事故。

2. 新中国成立后建设监督体制演变

由新中国成立至 1982 年，我国实行政府单向监督和承建单位自我监督相结合的工程建设监督体制。在这期间，我国实行计划经济体制，该体制认为：工程建设是“来料加工”活动；建筑施工企业不是生产部门，而是物资消耗部门；建筑产品不具备商品属性。基于这种认识，就采取自上而下按行政系统的单向政府监督，并要求承建单位进行自我监督。

在建国初期，这种工程建设监督机制，曾经起很大作用，当时建设单位和承建单位都向施工现场派出工程质量监督人员，但由于监督人员和操作者同属一个领导者之下，当工程进度和质量发生矛盾时，往往不顾工程质量。在 1958 年因“快速施工”口号冲击，造成房屋倒塌事故第一次高潮；在经济调整时期，虽然颁发了相应工程技术监督条例，建立了工程质量检验制度，工程质量有明显提高，但这仅仅是工程质量上的监督；在十年动乱期间，一切规章制度均遭破坏，又造成房屋倒塌第二次高潮。

为改变建设项目质量状况，原国家建委又颁布了一系列规章制度，建立健全工程质量检查制度，引进了政府部门监督工程质量机制。从 1983 年开始，我国实行政府专业质量监督和承建单位自检相结合的工程建设监督体制，建立了地方政府工程质量监督机构（站），工程质量有了明显提高，但是项目工期拖延和投资超概算等问题仍未解决，工程质量事故时有发生。

改革开放以后，由于商品经济进一步发展，一种新型工程建设监督体制——建设监理制开始萌芽，并首先出现在鲁布革水电站引水工程中。根据该工程贷款方要求，专门设置了一个具有建设监理职能的“工程师机构”，它由工程师代表、驻地工程师和若干名工程检查员组成，按照国际惯例对该工程建设活动实施监督和管理，并取得显著成效，树立了建设监理工作权威。

1988 年 7 月 25 日建设部发出《关于开展建设监理工作的通知》开始，至今已经五年多，建设监理试行工作已经发展到 28 个省、自治区和直辖市，以及 20 个工业交通部门，取得了极为明显的经济效益和社会效益。

三、实施建设监理制的必要性

（一）实行建设监理制是建设历史经验结果

新中国成立以来，我国工程建设事业取得了很大成绩，为改变人民物质生产和生活条

件做出了巨大贡献，但由于工程建设管理体制不适应生产力发展，在工程建设活动中出现了项目投资、项目进度和项目质量等目标失控现象，造成这种失控的根本原因，关键在于工程建设监督机制存在问题。过去项目建设组织机构多为临时性班子，他们只有一次教训，没有二次经验，这既不利于专业化和积累经验，也不利于提高其管理水平。

尽管改革开放以来，为减少项目决策失误，曾经强化过项目前期工作和工程施工统筹管理，但由于承建单位追求自身经济利益，仍然不能有效地控制项目实施全过程，还是出现了各种失控问题，由此看来实行建设监理制，已成为历史必然，而且势在必行。

（二）实行建设监理制是发展市场经济的需要

自改革开放以来，我国经济形势发生巨大变化，随着社会主义市场经济发展和完善，出现了建设投资多元化、投资使用有偿化和承包主体市场化；承建单位普遍实行了经济责任制，工程建设参与者地位增强了，追求局部利益趋势日益突出。在工程建设活动中，出现了许多不良现象，例如：项目前期工作未落实，就匆促开工；项目标准一再提高，设计概算一再突破；违反市场竞争原则，非法索取承包合同；为捞取个人好处，私拉不合格承建单位以及偷工减料，致使工程质量大幅度下降。

为建立社会主义市场经济秩序，制止工程建设活动随意性，加强项目建设全过程控制，必须实行工程建设监理体制。

（三）实行建设监理制是加强国际交流的需要

改革开放以后，在工程建设方面，国际交流活动日益增多，并取得显著成效，但是也出现了一些新问题，例如：三资项目投资，多要求按国际惯例对其投资项目实行建设监理，鉴于我国现状，多数工程不得不由外国人承担建设监理，由于缺乏国际建设监理知识，致使我国公司在国际承包工程中蒙受损失，阻碍了国际承包业务顺利实施。

据有关资料统计，在 1979 年至 1988 年期间，因请外国监理人员，就支出了 15~20 亿美元；在对外承包工程中，因不熟悉国际建设监理业务，就少收入上亿美元。这充分说明实行建设监理制的必要性和迫切性。

第二节 我国建设监理体制

我国建设监理体制是为发展和完善社会主义市场经济需要，提高工程建设管理水平、投资效益和社会效益，在认真总结工程建设历史经验和借鉴国际建设监理惯例基础上，而建立起来的新型工程建设管理体制；它包括政府建设监理和社会建设监理两个层次。我国建设监理依据包括：国家有关工程建设和建设监理的方针、政策、法律、法规、规范和工程建设文件，以及建设监理委托合同和工程建设承包合同。

一、政府建设监理

（一）政府建设监理概念

政府建设监理是指政府建设主管部门，对建设单位建设行为的强制性监理和对社会建设监理单位的监督管理；它具有强制性、宏观性和统一性三个特点；其监理工作内容包括：制定建设监理法规和依法实施建设监理两个方面。

（二）政府建设监理业务内容

1. 制定建设监理法规

建设监理法规是由政府建设主管机关编制，经法规管理部门审定，由部门或政府最高领导人批准后颁布，作为建设监理单位组织和开展建设监理工作依据。它包括：建设市场法规、工程建设法规、工程监理法规、工程建设规范和工程建设定额。

(1) 建设市场法规。它包括：建设市场监督机构组织与管理法规、建设市场管理法规、工程设计招投标法规、工程施工招投标法规和工程合同管理法规等项。

(2) 工程建设法规。它包括：工程质量监督机构组织与管理法规、工程质量检验与评定法规、施工安全监督机构组织与管理法规和工程事故调查处理法规等项。

(3) 工程监理法规。它包括：建设监理规定、社会建设监理单位资质管理法规、监理工程师考试与注册法规、建设监理费用标准规定和建设监理委托合同条件等项。

(4) 工程建设规范。它包括：建筑设计规范、各类工程设计规范、各类工程施工技术规范、工程施工安全技术规范、建设防火与消防设计规范和建筑环境卫生规范等项。

(5) 工程建设定额。它包括：工程建工期定额、工程概算定额、工程预算定额、工程施工定额、工程取费标准和工程概预算编制程序等项。

2. 依法实施建设监理

(1) 根据建设市场法规，审查建设单位招标和发包工程资质，审查设计单位、承建单位投标和承包工程资质；依据工程招投标法规，监督建设单位、设计单位和承建单位的招标投标行为合法性，以及他们履行工程合同行为合法性。

(2) 根据工程建设法规，监督承建单位项目质量管理、安全管理和工程事故处理行为合法性。

(3) 根据工程监理法规，监督社会建设监理单位和监理工程师资质，监督建设单位和社会建设监理单位行为合法性，以及他们履行建设监理委托合同行为合法性。

(4) 根据工程建设规范，监督设计单位和承建单位执行规范行为合法性。

(5) 根据工程建设定额，监督设计单位、建设单位和承建单位执行定额行为合法性。

(三) 政府建设监理管理

政府建设监理的管理，采取“集中领导、分级管理和条块结合管理”原则；这样既可以保证国家建设监理方针、政策和法规一致性，又可以充分发挥各级人民政府建设主管部门和工业交通专业部门的积极性，还可以做到因地和因部门制宜。因此在即将颁发的《建设监理暂行规定》中指出：

“建设部归口管理全国建设监理工作；各省、自治区和直辖市人民政府建设行政主管部门，归口管理本行政区内工程建设监理工作；国务院各专业部门负责本部门直属工程建设监理工作。”该规定又明确提出：“建设部和省、自治区、直辖市人民政府建设主管部门，以及国务院工业交通专业部门，应根据工作需要，设置或指定建设监理单位。”根据上述职能分工，各级政府建设监理单位职责，分别包括以下内容：

1. 建设部建设监理单位主要职责

(1) 编制或制定建设监理法规，并组织实施；

(2) 制定社会建设监理单位、监理工程师资质标准和审批管理办法，并组织实施；

(3) 审批甲级社会建设监理单位资质；

(4) 指导和管理全国建设监理工作；

(5) 参与大型建设项目竣工验收工作。

2. 省、自治区和直辖市建设监理单位主要职责

- (1) 贯彻执行建设监理法规；编制或制定建设监理实施办法，并组织实施；
- (2) 组织监理工程师资质考核，颁发资质证书；审批本管辖区内社会建设监理单位资质；
- (3) 指导和管理本行政区内建设监理工作；
- (4) 根据同级人民政府规定，组织或参与建设项目竣工验收工作。

3. 国务院有关部门建设监理单位主要职责

- (1) 贯彻执行建设监理法规，根据需要制定实施办法，并组织实施；
- (2) 组织本部门监理工程师资质考核，颁发资质证书；审批本部门内社会建设监理单位资质；
- (3) 指导和管理本部门建设监理工作；
- (4) 组织或参与本部门大中型建设项目竣工验收工作。

4. 市和县政府建设监理单位主要职责

由于各地情况不同，暂不作统一规定；由省、自治区和直辖市政府，根据本地区实际情况作出具体规定。

二、社会建设监理

(一) 社会建设监理概念

社会建设监理是指社会建设监理单位接受建设单位委托，对工程项目建设过程实施的监督和管理；它具有服务性、科学性、独立性和公正性四个特点；其监理工作内容包括：项目建设前期准备、项目设计、项目施工准备、项目施工和项目保修五个阶段工作。

(二) 社会建设监理业务内容

1. 工程项目建设前期准备监理

- (1) 项目投资决策咨询；
- (2) 编制项目建议书和可行性研究报告；
- (3) 项目评估。

2. 工程项目设计监理

- (1) 审查或评选项目设计方案；
- (2) 选择项目勘察和项目设计单位；
- (3) 协助建设单位签订项目勘察和项目设计合同；
- (4) 监督项目勘察和项目设计合同实施；
- (5) 协助建设单位进行设备招标与订货。

3. 工程项目施工准备监理

- (1) 协助业主（建设单位）编制项目招标文件；
- (2) 协助业主组织项目招标投标工作；
- (3) 协助业主与中标单位商签项目承包合同，并监督工程合同实施；
- (4) 协助业主确认承建单位选择的分包单位

4. 项目施工监理

- (1) 协助业主与承建单位编写开工报告；
- (2) 审批项目施工规划；

- (3) 下达项目开工命令;
- (4) 审查工程材料和设备采购清单;
- (5) 检查材料、构件和设备规格及质量;
- (6) 检查施工技术、组织和安全措施;
- (7) 主持业主委托权限内的工程设计变更事项;
- (8) 检查项目进度和项目质量, 验收分部分项工程, 严格控制项目进度和质量;
- (9) 认真签署工程付款证明, 核查项目结算程序, 严格控制项目投资;
- (10) 监督承包合同履行, 协商合同条款变更, 调解合同纠纷, 处理工程索赔事项;
- (11) 建立工程合同和技术资料档案;
- (12) 组织项目竣工验收, 提出项目竣工验收报告。

5. 项目保修监理

- (1) 检查项目保修质量状况;
- (2) 鉴定项目保修质量问题责任;
- (3) 监督质量责任单位认真修理。

三、我国建设监理实施范围

(一) 国内贷款建设项目

凡国家投资的新建、扩建、改建和大型技措建设项目, 均应委托建设监理; 鼓励集体和个人投资的工程项目, 也实行建设监理; 国家机密工程和工程规模小的工程项目, 业主又有相应建设管理能力者, 可以不委托建设监理。

(二) 外资、中外合资和外国贷款建设项目

1. 外国公司或社团组织, 在中国境内独立投资建设项目, 如果需要委托外国监理时, 应当聘请中国监理单位参加, 并进行合作监理。

2. 中外合资建设项目, 凡中国监理单位能够实施监理者, 应当委托中国监理单位承担监理; 但可以根据需要, 从国外引进与项目有关的监理技术, 或者向国外监理单位进行监理技术咨询。

3. 外国贷款建设项目, 原则上应由中国监理单位承担监理; 如果贷款方要求国外监理单位参加监理者, 一般也应以中国监理单位为主进行合作监理。

第三节 社会建设监理单位

一、概述

(一) 社会建设监理单位概念

社会建设监理单位是指专门从事建设监理业务的工程建设监理公司和监理事务所, 以及兼承建设监理业务的工程咨询、工程设计和科学研究单位; 他们必须按照规定程序、条件和要求, 向建设监理单位资质审批部门提出申请, 经其资质审查合格后, 获得《监理申请批准书》或《资质等级证书》, 并到工商行政管理机关核准登记注册, 领取监理营业执照, 方可从事工程建设监理业务。

(二) 社会建设监理单位活动准则

1. 依法经营准则

(1) 只能从事工程服务性经营业务；不得从事工程承包业务；

(2) 只能在核定监理业务范围和资质等级内从事监理业务；不得超越规定工程类别和等级承担监理业务；

(3) 在承担新的工程监理业务时，必须首先持《监理申请批准书》或《资质等级证书》以及《监理业务手册》，向受监工程所在地政府建设主管部门备案，以接受其指导和监督；

(4) 在任何情况下，都不得有伪造、涂改、出租、出借、转让和出卖《监理申请批准书》和《资质等级证书》等破坏建筑市场行为；

(5) 必须认真履行建设监理委托合同，不得损害业主和承包单位的合法权益。

2. 高标准服务准则

(1) 认真任命项目监理总工程师，并及时取得业主相应授权；

(2) 项目监理总工程师，必须及时组建项目监理班子成员，经业主认可后通知承包单位；

(3) 认真编制项目监理规划，并报请业主批准；

(4) 按照项目监理规划要求，加强项目投资、进度和质量控制，以及项目合同管理、信息管理和组织协调工作；

(5) 认真协调和解决合同纠纷，正确处理工程索赔问题；维护国家利益，保护业主和承包单位合法权益。

3. 维护国家利益准则

(1) 保障国家对本单位财产所有权，并不断使其增值；认真完成经营责任制规定的税利上交任务；

(2) 坚持责权利相统一原则，正确处理国家、集体和个人三者利益关系，认真维护国家利益；

(3) 努力改善监理技术装备，强化监理手段，不断提高建设监理资质等级；

(4) 认真贯彻按劳分配原则，使企业工资总额增长与经济效益增长挂钩；但职工实际工资增长不应高于企业净收入增长。

(三) 社会建设监理单位与业主关系

业主就是建设单位，它是建设项目投资方的法定代表；他们是负责项目筹资、项目建设、项目生产经营和归还项目贷款，并承担项目投资风险的管理班子。原有企业投资的建设项目，其领导班子就是业主；合资企业投资的建设项目，其董事会就是业主；由政府单独投资的建设项目，其项目管理委员会就是业主。

社会建设监理单位与业主关系有：在法律上，他们之间是平等民事主体关系；在工程项目监理服务上，他们是委托与被委托关系；在工程项目监理权限上，他们是授权与被授权关系；业主委托监理业务内容和授予监理权限，必须通过双方充分协商，并以建设监理委托合同形式加以确认。

由此看出，将上述关系理解为“雇佣与被雇佣”、“代甲方”、“代理人”、“辩护律师”或“监工”等都是不确切的；也不能认为监理单位只为业主利益服务，而不为承包单位利益服务；按照社会建设监理单位公正性，它应该为工程合同双方的正当权益服务。

(四) 社会建设监理单位与承包单位关系

工程承包单位按企业性质可分为工程设计、物资供应和工程施工三类：它们与社会建设监理单位一样，都属于平等民事主体；当业主与承包单位签订了项目设计、物资供应和项目施工合同，以及业主与社会建设监理单位签订建设监理委托合同和授权后，便形成了业主、监理单位和承包单位三者间的有效监督机制；这时社会建设监理单位与承包单位之间关系，就变成监理与被监理关系；这也是国家建设监理法规赋予监理单位的业务职责和权限。

在项目监理全过程中，有关工程问题，都必须通过社会建设监理单位来解决；业主不得绕过社会建设监理单位，而直接处理工程问题；即使承包单位某些要求的处置权限，不属于社会监理单位权限之内，也要通过社会监理单位，由其报告业主。社会建设监理单位，既要严格监督承包单位全面履行工程合同，又要维护其合法权益，还要积极帮助承包单位解决受监工程出现的疑难问题。

二、社会建设监理单位资质管理

(一) 建设监理单位资质要求

1. 监理人员素质要求

建设监理单位是智力密集型企业，其监理人员素质显得更为重要，监理单位领导者应把物色高素质监理人才作为头等大事；要积极物色那些既懂工程技术、又懂施工管理和工程经济的专家；监理单位领导成员和项目监理总工程师，必须是具有深厚理论基础和丰富实践经验的高级专门人才；每个专业至少要有一名中级职称以上的监理人才，并配备相应初级专业人才，以形成合理的专业梯队结构。

2. 专业配套能力要求

为适应各类工程建设监理需要，监理单位人员构成必须专业配套，而且要做到专业梯队结构合理化。例如：以工业与民用建筑工程为监理对象的单位，必须配备建筑学、工程结构、施工管理、给水与排水、供热通风与空调、机械设备安装、电气工程和工程经济等专业人员；以道路与桥梁工程为监理对象的单位，必须配备道路与桥梁、电气与电信、工程测量和工程经济等专业人员；以水利、水电和港口工程为监理对象的单位，必须配备水工结构、电力工程、机械设备安装、工程测量、电气与电信和工程经济等专业人才。有时因工程监理需要，也可以临时聘用有关专业的专家；但这些聘用专家不算监理单位在册人员，他们对外没有签字权。

3. 监理技术装备要求

监理单位在项目监理过程中，为提高项目监理质量和工作效率，必须提高监理技术装备程度。工程监理技术装备通常包括：材料检验、化验和试验设备；工程测量仪器和设备；监理通讯设备；气象观测和信息设备；隐蔽工程照像和录像设备；交通工具和电算设备；以及打字和复印等现代化办公设备。

4. 工程监理经历要求

通常社会建设监理单位的经历越长，监理工程项目就越多、项目规模越大和技术越复杂；其工程监理经验越丰富、监理能力越大和监理效果越好。这样工程监理经历长短，必将成为确定监理单位资质等级的重要条件。

5. 管理水平要求

社会建设监理单位管理水平，主要取决于该单位领导者素质、监理人员素质和技术装