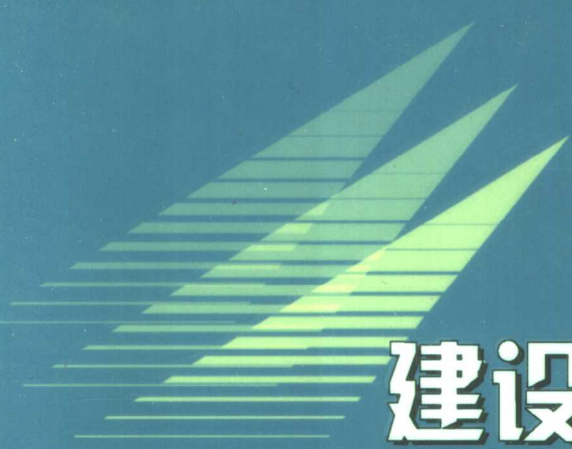
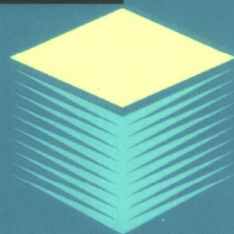




建设工程监理 文件编制与实施指导

© 徐占发 主编

JIANSHE GONGCHENG
JIANLI WENJIAN BIANZHI
YU SHISHI ZHIDAO



人民交通出版社

China Communications Press

建设工程监理 文件编制与实施指导

◎ 徐占发 主编



人民交通出版社

China Communications Press

内 容 摘 要

本书是根据《建设工程监理规范》(GB 50319—2000)和北京市地方性标准《建筑工程资料管理规程》(DBJ 01—51—2003)等有关标准、规范和规程的规定,结合工程建设监理的实践经验编写而成。

全书共7章,内容包括:建设工程监理概述,建设工程项目监理招标投标与委托监理合同及其示例,建设工程监理规划及其示例,建设工程监理实施细则及其示例,监理月报及其示例,监理记录、监理报告与监理工作总结及其示例,以及建设工程监理资料管理等内容。每种文件均简要说明其作用、要求、内容、编制方法、标准格式、应用示例和表格填写范例,便于读者学习和使用。

本书可作为建设工程监理从业人员的工具书,大专院校工程监理专业和土建类各专业的试用教材与实践教学的指导书,也可作为建设单位及管理部门检查、验收和指导工程监理工作的参考资料。

图书在版编目(CIP)数据

建设工程监理文件编制与实施指导 / 徐占发主编.
北京:人民交通出版社,2005.7
ISBN 7-114-05608-7

I. 建… II. 徐… III. 建筑工程—监督管理
IV.TU712

中国版本图书馆CIP数据核字(2005)第065001号

书 名:建设工程监理文件编制与实施指导

著 作 者:徐占发

责任编辑:钱悦良

出版发行:人民交通出版社

地 址:(100011)北京市朝阳区安定门外外馆斜街3号

网 址:<http://www.ccpress.com.cn>

销售电话:(010)85285656, 85285838, 85285995

总 经 销:北京中交盛世书刊有限公司

经 销:各地新华书店

印 刷:北京宝莲鸿图科技有限公司

开 本:787×1092 1/16

印 张:23.5

字 数:595千

版 次:2005年8月第1版

印 次:2005年8月第1次印刷

书 号:ISBN7-114-05608-7

印 数:0001—3000册

定 价:36.00元

(如有印刷、装订质量问题的图书由本社负责调换)

前 言

建设工程监理文件在建设项目监理工作中具有极高的地位和价值,既有指导性,又有规定性;既有原则性,又有可操作性;既是现场实施的依据,又是长期保存的文档和法律证据。因此,监理文件的编制是件严肃的工作,应满足严格的规范性要求和强制性规定。为了适应建设工程监理事业飞速发展的需要,满足监理企业和监理人员业务工作的需求,以及大专院校建设工程监理专业和土建类学科教学与生产实习的要求,特编写本书,以期对工程监理从业人员和大专院校师生提供有益的支持与帮助。

本书是根据《建设工程监理规范》(GB 50319—2000)、北京市地方性标准《建设工程监理规程》(DBJ 01—41—2002)、国家标准《建设工程文件归档整理规范》(GB 50328—2001)和北京市地方性标准《建筑工程资料管理规程》(DBJ 01—51—2003)等国家和北京市有关标准、规范和规程的规定,结合工程建设监理实践经验,并参考多种建设工程监理文献资料的有益成果编写而成。

本书共7章。内容包括:建设工程监理概述,建设工程项目监理招投标与委托监理合同及其示例,建设工程监理规划及其示例,建设工程监理实施细则及其示例,监理月报及其示例,监理记录、监理报告与监理工作总结及其示例,以及建设工程监理资料管理等内容。本书按照监理业务工作中文件应用的顺序依次编写;每种文件均简要说明其主要作用、具体要求、基本内容、编制方法、标准格式、应用示例和各种表格的填写范例,以便读者学习、应用和操作,使之具有教材与手册双重功能。

本书可作为建设监理从业人员执行监理任务的行动指南和编制监理文件的工具书,也可作为监理企业和监理委托方检查、指导、验收和评定监理文件实施的依据;特别是对建设工程监理专业和土建类学科院校师生的生产实习和实践教学,可作为实操指导性教材和有价值的参考书。

本书编写人员有徐占发、罗立寒、张丽丽、孙震、朱为军、施行、徐广建、隋凤芝、高雯雯、盖玉芬、刘玉谭、许晓或。

由徐占发任主编,罗立寒、张丽丽、孙震任副主编。

本书编写过程中,除参考了各种标准、规范和有关文献资料外,还参考了已出版各类教材和书籍,并得到有关专家及其所在单位的支持和帮助,谨此深表谢意,并向书中参考引用的已公开发表的文献资料的各位作者,表示衷心的感谢。

由于水平所限,时间仓促,书中一定存在缺点和不足,甚至错误,恳请专家和读者批评指正。

编 者

2005年4月18日

目录

第1章 建设工程监理概述	1
1.1 工程建设程序与建设监理的关系	1
1.2 建设工程监理实施程序	7
1.3 工程建设监理的工作要点	8
1.4 建设工程监理文件的编写	11
第2章 建设工程项目监理招标投标与委托监理合同及其示例	14
2.1 建设工程项目监理的招标	14
2.2 建设工程项目监理投标	31
2.3 开标、评标、定标	34
2.4 建设工程项目监理费	37
2.5 监理大纲	42
2.6 建设工程委托监理合同	62
第3章 建设工程监理规划及其示例	85
3.1 监理规划的编写要求与依据	85
3.2 监理规划的内容	87
3.3 监理规划示例1	95
3.4 施工监理规划示例2	113
第4章 建设工程监理实施细则及其示例	135
4.1 监理实施细则的作用	135
4.2 监理实施细则的编写依据与要求	136
4.3 监理实施细则的主要内容	136
4.4 设计阶段监理实施细则及其示例	142
4.5 施工阶段监理实施细则	145
第5章 监理月报及其示例	245
5.1 监理月报的作用与编制依据	245
5.2 监理月报编制的基本要求	246
5.3 监理月报的基本内容	246
5.4 监理月报编写的注意事项	247
5.5 监理月报编制提纲	248
5.6 监理月报示例1	265
5.7 监理月报示例2	282

第6章 监理记录、监理报告与监理工作总结及其示例	293
6.1 概述	293
6.2 监理会议纪要及其示例	296
6.3 监理工作日志及其示例	301
6.4 工程质量评估报告及其示例	302
6.5 监理工作总结及其示例	306
第7章 建设工程监理资料管理	335
7.1 监理资料的管理细则	335
7.2 监理资料和监理档案的基本内容	335
7.3 监理档案的组卷与移交	340
7.4 监理档案的借阅与保存期限	340
7.5 监理表格填写示例	341
参考文献	369

第1章

建设工程监理概述

本章对工程建设程序、建设监理的实施程序、工程建设监理的工作要点、建设工程监理文件的编写以及应用文写作的特点和要求,作出了简要的介绍,以为读者提供概括的、先导性的知识要点。

1.1 工程建设程序与建设监理的关系

1.1.1 工程建设项目及其组成

1. 基本建设的含义

基本建设是指利用国家预算内资金、自筹资金、国内基本建设贷款以及其他专项资金进行的,以扩大生产能力或新增工程效益为主要目的的新建、扩建工程及有关工作。具体包括以下几方面内容:为经济、科技和社会发展而平地起家的新建项目;为扩大生产能力或新增效益而增建的分厂、主要生产车间、矿井、铁路干线、码头泊位等扩建项目;为改变生产力布局而进行全厂性迁建项目;没有折旧资金或固定收入的行政、事业单位增建业务用房和职工宿舍的项目。

2. 工程建设项目及其组成

(1)工程建设项目是指具有设计任务书,按审批的总体设计图样进行施工,经济上实行独立核算,行政上具有独立的组织管理形式的企事业单位所组成的建设项目或建设单位。各建设项目按规模和复杂程度以及组成内容,从大到小又可分为若干单项工程、单位工程、分部工程和分项工程等。

(2)单项工程是指具有独立的设计文件,竣工后可独立发挥生产能力或效率的工程项目。一个建设项目可以由一个或多个单项工程组成。

(3)单位工程是指具有单独设计图样,可以独立施工,但完工后一般不能独立发挥生产能力和效益的工程。一个单项工程通常由若干个单位工程组成。

(4)分部工程一般是按单位工程的部位、构件性质、使用材料或设备种类等的不同而划分的工程项目。如建筑工程中的土建单位工程,按部位不同可划分为基础、主体、屋面和装修等分部工程;按工种可划分为土石方、砌筑、混凝土结构、防水和装修等分部工程。

(5)分项工程一般是按分部工程的施工方法、使用材料、结构构件的规格不同等因素划分的若干简单的细小的工程项目,如基础部分工程可以划分为挖土、垫层、砖石基础砌筑、回填土等分项工程。

1.1.2 工程建设程序的概念及其特征

1. 工程建设项目的建设程序的概念

工程建设项目的建设程序是指在建设项目生命周期的全过程中,建设的先后次序必须经历的步骤。一个建设项目从开始酝酿到投入使用或生产,必须经过评估、决策、准备、设计、施工、验收、使用各阶段。各个阶段是相互联系、相互制约、不可颠倒顺序的客观规律,集中反映了工程项目建设过程既受技术规律的制约,又受经济规律的制约,必须按照建设管理程序的要求,处理好各种相互关系。按建设程序办事,有利于保证工程质量,节约时间,降低资源消耗,提高经济效益。

2. 工程建设程序的基本特征

- (1)必须有前期准备工作时期,进行详细调查论证。
- (2)涉及面广,协作配合、同步建设和综合平衡等问题的处理复杂。
- (3)建设过程要有连续性,环环相扣,有条不紊,循序进行。
- (4)必须符合市场动作规则的要求,分阶段,有目标,有阶段成果。
- (5)建设程序是一种综合程序,只有综合考虑技术、经济和管理程序,才能正确反映客观规律,产生良好的效果。

1.1.3 我国建设程序的阶段及其内容

按照现行规定,我国一般大中型及限额以上项目,将建设程序划分为以下几个阶段(图1-1)。

1.1.3.1 项目建设书阶段

项目建议书是向国家提出建设某一项目的建议性文件,是对拟建项目的初步设想。其作用是推荐一个拟进行建设的项目,供国家选择并确定是否进行下一步工作。

项目建议书是建设程序中最初阶段的工作,是投资决策前对拟建项目的轮廓设想。主要是从拟建项目的必要性和宏观可能性考虑,即从宏观上衡量拟建项目是否符合国民经济长远规划、部门和行业发展规划以及地区发展规划的要求,并初步分析拟建的可行性。

1. 项目建议书的内容

- (1)拟建项目提出的必要性和依据。对于引进技术和进口设备的项目,还要说明国内外技术差距和概况,以及进口的必要性和可行性。
- (2)产品方案、拟建规模和建设地点的初步设想。
- (3)资源情况、建设条件和协作条件初步分析。对于需要引进技术和进口设备的项目,还要作出引进国别、厂商的初步分析和比较。
- (4)投资估算和资金筹措设想。
- (5)项目进度初步安排。
- (6)经济效益和社会效益的初步估计。

2. 项目建议书的审批

按照规定,项目建议书根据拟建项目规模报送有关部门审批。大中型及限额以上项目的项目建议书应先报行业归口主管部门,同时抄送国家计委。行业归口主管部门初审同意后报国家计委。国家计委根据建设总规模、生产力总布局、资源优化配置、资金供应可能性、外部协

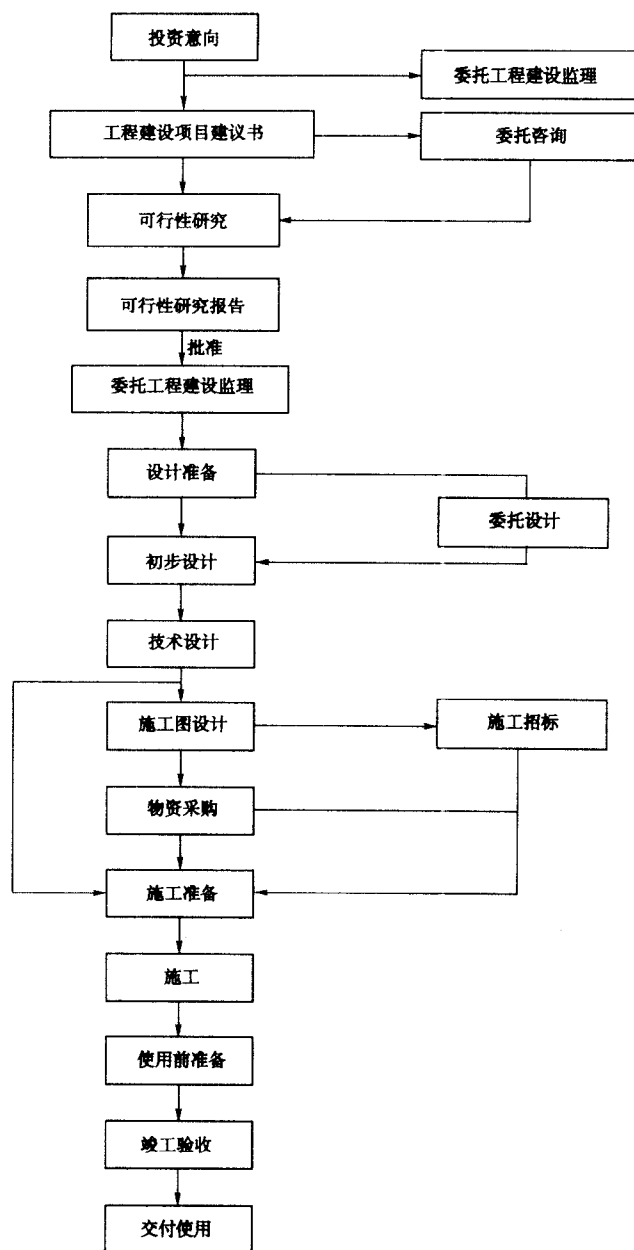


图 1-1 建设工程基本建设程序示意图

作条件等方面进行综合平衡,还要委托具有相应资质的工程咨询单位评估后审批。重大项目由国家计委报国务院审批。小型和限额以下项目的项目建议书,按项目隶属关系由部门或地方计划委员会审批。

项目建议书批准后,并不表明项目正式成立,而只是反映国家同意该项目进行下一步工作,即可行性研究。

1.1.3.2 可行性研究阶段

可行性研究是指在项目决策之前,通过调查、研究、分析与项目有关的工程、技术、经济等方面的条件和情况,对可能的多种方案进行比较论证,同时对项目建成后的经济效果进行预测

和评价的一种投资决策分析研究方法和科学分析活动。其目的就是要论证建设项目在技术上是否先进,是否实用、可靠,在经济上是否合理,在财务上是否盈利。通过多方案比较,提出评价意见,推荐最佳方案。它为决定建设项目能否成立提供依据,从而减少项目决策的盲目性,使建设项目的确定具有切实的科学性。

可行性研究大体可概括为市场(供需)研究、技术研究和经济研究三项内容。工业项目的可行性研究通常应包括以下内容:

- (1)总论。包括项目提出的背景、投资的必要性和经济意义及研究工作的依据和范围。
- (2)需求预测和拟建规模。
- (3)资源、原材料、燃料及公用设施情况。
- (4)建厂条件和厂址方案,包括建厂的地理、气象、水文、地质、地形条件和社会经济现状;交通、运输及水、电、气的现状和发展趋势;厂址比较与选择意见。
- (5)项目设计方案。
- (6)环境保护,包括调查环境现状,预测项目对环境的影响,提出环境保护和“三废”治理的初步方案。
- (7)企业组织、劳动定员和人员培训估算数。
- (8)项目实施计划和进度计划。
- (9)投资估算和资金筹措,包括主体工程和协作配套工程所需的投资;生产流动资金的估算;资金来源、筹措方式和贷款的偿付方式等。
- (10)财务和国民经济评价。
- (11)评价结论。

可行性研究的成果是可行性研究报告。批准的可行性研究报告是项目的最终决策文件。可行性研究报告经有关部门审查通过,拟建项目正式立项。此时,根据实际需要设立项目法人,即组织建设单位。但一般改、扩建项目不单独设筹建机构,仍由原企业负责建设。

1.1.3.3 设计工作阶段

项目立项以后,就可以按照规定组织勘察设计招标或委托具有相应资质的勘察设计单位进行勘察设计工作。一般项目进行两阶段设计,即初步设计和施工图设计。技术上比较复杂而又缺乏经验的项目,可按三阶段进行设计,即初步设计、技术设计和施工图设计。

1. 初步设计

它是根据可行性研究报告和设计基本资料,对工程进行系统研究,概略计算,作出总体安排和实施方案。它由文字说明、图样和总概算组成。其目的在于阐明在指定的地点、时间和投资控制数额内,拟建项目在技术上的可能性和经济上的合理性,并通过对工程项目所作出的基本技术经济规定,编制项目总概算。

初步设计不得随意改变被批准的可行性研究报告所确定的建设规模、产品方案、工程标准、建设地址和总投资等控制指标。如果初步设计提出的总概算超过可行性研究报告总投资的5%以上或其他主要指标需要变更时,应说明原因和计算依据,并报可行性研究报告原审批单位同意。

2. 技术设计

为了进一步解决设计中的重大问题,如工艺流程、建筑结构、设备选型等,根据初步设计和进一步的调查研究资料进行技术设计。其目的是使建设项目的设计更具体、更完善,技术经济指标更好。

3. 施工图设计

施工图设计完整地表现建筑物外形、内部空间分割、结构体系、构造状况以及建筑群的组成和周围环境的配合,具有详细的构造尺寸。它包括各种运输、通信、管道系统、建筑设备的设计,在工艺方面,应具体确定各种设备的型号、规格及各种非标准设备的制造加工图。

《建设工程质量管理条例》规定,建设单位应当将施工图设计文件报县级以上人民政府建设行政主管部门或者其他有关部门审查,未经审查批准的施工图设计文件不得使用。

1.1.3.4 建设准备阶段

建设准备阶段的内容主要包括:征地、拆迁和场地平整;完成施工用水、电、路等工程;组织设备、材料订货;建设工程报监;组织监理招标投标和委托工程监理;组织施工招标投标,择优选定施工单位等。同时,在工程开工前,建设单位还应当按照国家有关规定向工程所在地的县级以上人民政府建设行政主管部门申请领取施工许可证或开工报告。申请领取施工许可证时,应具备下列条件:

- (1)已经办理该建筑工程用地批准手续;
- (2)在城市规划区的建筑工程,已经取得规划许可证;
- (3)需要拆迁的,其拆迁进度符合施工要求;
- (4)已经确定建筑施工企业;
- (5)有满足施工需要的施工图样及技术资料;
- (6)有保证工程质量和安全的具体措施;
- (7)建设资金已经落实;
- (8)法律、行政法规规定的其他条件。

1.1.3.5 施工安装阶段

建设工程具备了开工条件并取得施工许可证或开工报告后才能开工。施工安装阶段的主要任务就是按设计进行施工安装,建成工程实体。在此阶段,施工单位按照计划、设计文件的规定,编制施工组织设计,进行施工,将建设项目的计划变成可供人们进行生产和生活活动的建筑物、构筑物等固定资产。

1.1.3.6 建设项目投产准备阶段

建设项目竣工之前,在全面施工的同时,建设单位要做投产前的各项生产准备工作,以保证及时投产,并尽快达到生产能力。其主要内容包括:组建管理机构,制定有关制度和规定;招聘并培训生产管理人员,组织有关人员参加设备安装、调试、工程验收;签订供货及运输协议;进行工具、器具、备品、备件等制造或订货;其他需要做好的有关工作。

1.1.3.7 竣工验收阶段

当建设项目按设计文件的规定内容全部施工完成并满足质量要求以后,建设单位即可组织勘察、设计、施工、监理等有关单位进行竣工验收。建设项目竣工验收,交付生产和使用,应达到下列标准:

- (1)生产性工程和辅助公用设施,已按设计要求建完,并能满足生产要求。
- (2)主要工艺设备已安装配套,经联动负荷试车合格,构成生产线,形成生产能力,能够生产出设计文件中规定的产品。
- (3)职工宿舍和其他必要的生产福利设施能适应投产初期的需要。
- (4)生产准备工作能适应投产初期的需要。

竣工验收后,建设单位应及时向建设行政主管部门或其他部门备案并移交项目档案。

1.1.4 我国建设程序与建设工程监理的关系

我国建设程序与建设工程监理的关系可以归纳为以下 5 个方面:

(1)建设程序为建设工程监理提出了规范化的建设行为标准。工程监理企业和监理人员应当根据建设程序的有关规定进行监理。

(2)建设程序为建设工程监理提出了监理的任务和内容。工程监理企业和监理工程师可以根据监理合同委托的监理阶段,按照建设程序中提出的监理任务和内容来进行监理活动。

(3) 建设程序明确了工程监理企业在工程建设中的重要地位。

(4)坚持建设程序是监理人员的基本职业准则。监理人员只有掌握和严格执行建设程序,才能满足科学管理的要求。

(5) 严格执行我国建设程序是结合中国国情推行建设工程监理制的具体体现。

1.1.5 目前我国工程建设项目建设程序的新特点

我国的工程建设项目建设程序与计划体制下的建设程序相比,发生的新变化新特点主要有以下内容:

(1)在项目决策阶段,实施了项目咨询评估制,增加了可行性研究和评估项目,使项目决策更加民主化和科学化。

(2)在项目实施阶段,实行了工程建设监理制,出现了“公正”的第三方,呈现了工程项目建设管理三足鼎立的良性格局。

(3)在项目实施阶段,实行了工程建设招标投标制,工程建设活动中,引入竞争机制,增添了活力和激励因素。

(4)在工程建设的全过程实行项目法人责任制,明确了项目法人在工程建设中的中心地位和重要责任。

以上变化是适应社会主义市场经济的需要和国际惯例的要求而发展的必然结果。

1.1.6 工程建设项目管理体制

目前,我国实行的工程建设项目管理体制是在政府建设行政管理部门的监督管理下,由建设单位、施工单位和监理单位直接参加的“三方”管理体系。这种管理体制,是合理使用资金和满足物质文明需要的关键,是与国际惯例接轨的、公认的项目建设的重要原则。

我国工程建设项目建设管理的组织结构如图 1-2 所示。

这种组织结构体系是一个完整的有机的管理体系,它是在政府行政主管部门的监督管理之下,规范的、有序的运行机制。加强了政府宏观监督管理,使其职能转变和调整为“规划、监督、协调和服务”等方面,强化了纵向的、强制性的宏观监督管理。同时,加强了直接参与项目建设的建设单位、监理单位与承建单位之间的委托性的、横向的微观监督

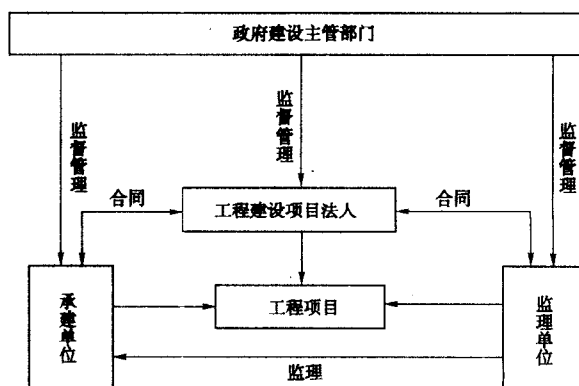


图 1-2 新型工程建设项目管理体制的组织格局

管理,特别是在监理单位的参与下,得以实现社会化、专业化的科学有效的微观管理。这种纵横交叉、宏观与微观结合的空间立体的管理优势是显而易见的。

1.2 建设工程监理实施程序

1.2.1 确定项目总监理工程师,成立项目监理机构

监理单位应根据建设工程的规模、性质、业主对监理的要求,委派称职的人员担任项目总监理工程师,代表监理单位全面负责该工程的监理工作。

一般情况下,监理单位在承接工程监理任务时,在参与工程监理的投标、拟定监理方案(大纲)以及与业主商签委托监理合同时,即应选派称职的人员主持该项工作。在监理任务确定并签订委托监理合同后,该主持人即可作为项目总监理工程师。这样,项目的总监理工程师在承接任务阶段即早已介入,从而更能了解业主的建设意图和对监理工作的要求,并与后续工作能更好地衔接。总监理工程师是一个建设工程监理工作的总负责人,他对内向监理单位负责,对外向业主负责。

监理机构的人员构成是监理投标书中的重要内容,是业主在评标过程中认可的,总监理工程师在组建项目监理机构时,应根据监理大纲内容和签订的委托监理合同内容组建,并在监理规划和具体实施计划执行中进行及时的调整。项目监理招投标文件及监理大纲内容见第2章。

1.2.2 编制建设工程监理规划

建设工程监理规划是开展工程监理活动的纲领性文件,其内容将在第3章介绍。

1.2.3 制定各专业监理实施细则

在监理规划的指导下,为具体指导投资控制、质量控制、进度控制的进行,还需结合建设工程实际情况,制定相应的实施细则,有关内容将在第4章介绍。

1.2.4 规范化地开展监理工作

监理工作的规范化体现在:

(1)工作的时序性。这是指监理的各项工作都应按一定的逻辑顺序先后展开,从而使监理工作能有效地达到目标而不致造成工作状态的无序和混乱。

(2)职责分工的严密性。建设工程监理工作是由不同专业、不同层次的专家群体共同来完成的,他们之间严密的职责分工是协调进行监理工作的前提和实现监理目标的重要保证。

(3)工作目标的确定性。在职责分工的基础上,每一项监理工作的具体目标都应是确定的,完成的时间也应有时限规定,从而能通过报表资料对监理工作及其效果进行检查和考核。

1.2.5 参与验收,签署建设工程监理意见

建设工程施工完成以后,监理单位应在正式验交前组织竣工预验收,在预验收中发现的问题,应及时与施工单位沟通,提出整改要求。监理单位应参加业主组织的工程竣工验收,签署监理单位意见。

1.2.6 向业主提交建设工程监理档案资料

建设工程监理工作完成后,监理单位向业主提交的监理档案资料应在委托监理合同文件中约定。如在合同中没有作出明确规定,监理单位一般应提交:设计变更、工程变更资料,监理指令性文件,各种签证资料等档案资料。

1.2.7 监理工作总结

监理工作完成后,项目监理机构应及时从两方面进行监理工作总结。其一,是向业主提交的监理工作总结,其主要内容包括:委托监理合同履行情况概述,监理任务或监理目标完成情况的评价,由业主提供的供监理活动使用的办公用房、车辆、试验设施等的清单,表明监理工作终结的说明等。其二,是向监理单位提交的监理工作总结。

1.3 工程建设监理的工作要点

1.3.1 工程建设监理的基本任务

1. 工程建设监理的目的

工程建设监理的目的是力争在计划的投资、进度和质量目标内实现建设项目的完成。由于监理单位和监理工程师不直接进行设计、施工及材料、设备的采购供应,鉴于工程建设中谁设计谁负责,谁施工谁负责,谁供应材料、设备谁负责的责任原则,工程建设监理单位和监理工程师既不对这些工作负责,也不能保证其顺利完成,因此是“力争”,而不是“保证”。

2. 工程建设监理的基本任务

工程建设监理的基本任务是控制工程建设项目目标,即控制经过科学规划所确定的工程建设项目投资、进度和质量三大目标。

三大目标是相互关联、相互制约、对立统一、不可分割的目标系统,监理工程师应统筹兼顾、合理安排,针对整个目标系统实施控制,防止盲目追求单一目标而冲击或干扰其他目标,应追求目标系统的整体效果。

1.3.2 工程建设监理工作的主要内容

工程建设监理工作的主要内容是控制工程建设的投资、建设工期和工程质量,进行工程建设合同管理和信息管理,协调有关单位的工作关系,即通称的“三控两管一协调”。各阶段的具体工作内容如下述。

1. 建设前期阶段

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

2. 设计阶段

- (1) 审查和评选设计方案;
- (2) 选择勘察、设计单位;
- (3) 协助业主签订勘察、设计合同并监督合同的实施;

(4)核查设计概算书。

3. 施工准备阶段

- (1)协助业主编制招标文件;
- (2)核查施工图设计和概(预)算书;
- (3)协助业主组织招标投标活动;
- (4)协助业主与中标单位商签承包合同。

4. 施工阶段

- (1)协助业主与承包商编写开工报告;
- (2)确认承包商选择的分包单位;
- (3)审批施工组织设计;
- (4)下达开工令;
- (5)审查承包商提供的材料、设备采购清单;
- (6)检查工程使用的材料、构件、设备的规格和质量;
- (7)检查施工技术措施和安全防护设施;
- (8)主持协商工程设计变更,超出委托权限的变更须报业主决定;
- (9)督促履行承包合同,主持协商合同条款的变更,调解合同双方的争议,处理索赔事项;
- (10)检查工程进度和施工质量,验收分部、分项工程,签署工程付款凭证;
- (11)督促整理承包合同文件和技术档案资料;
- (12)组织工程预验收,提供竣工验收报告;
- (13)核查工程结算。

5. 工程保修阶段

在规定的保修期内,负责检查工程质量状况,鉴定质量问题责任,督促责任单位修理。

1.3.3 工程建设监理工作的基本方法

工程建设监理的基本方法是由目标规划、动态控制、组织协调、信息管理、合同管理构成的有机的方法体系。

1. 目标规划

目标规划是指以实现工程项目投资、进度和质量三大目标控制为目的的规划和计划,它由研究确定、分解综合、计划安排、风险管理、制定措施等工作集合构成。目标规划是目标控制的前提和基础,只有做好目标规划的各项工作,才能有效地实施目标控制。

工程项目目标规划随着工程的进展,不断进行细化、补充和修正,由粗而细、循序渐进,并与目标控制交替出现,呈循环链式关系。目标规划的五部分内容按阶段分为:

- (1)目标规划的论证。对初步确定的三大目标进行论证。
- (2)目标分解。根据需要将各目标分解为满足控制要求的目标划分系统,以便实施有效的控制。
- (3)编制动态计划。为使项目协调有序地实现预定的目标,将工程项目实施的过程、目标和活动编制成动态计划。
- (4)风险分析。为主动控制计划目标的实现,所进行的风险分析和管理工作。
- (5)综合控制。制定各项项目的综合控制措施,以保证计划目标的实现。

2. 动态控制

通过对工程项目实施过程中的过程、目标和活动的全面跟踪,准确掌握工程建设信息,定期将实际目标值与计划目标值作对比分析,及时发现两者的偏差,并采取相应的对策适时地给予纠正,以便实施有效的控制。

3. 组织协调

在工程建设项目监理过程中,实行组织协调是完成建设监理任务的主要的方法和手段之一。

(1) 监理组织内部的协调。项目总监理工程师与各专业监理工程师及各专业监理员之间的协调;纵向监理部门与横向部门之间、机构之间的协调等的组织协调。

(2) 项目监理组织与外部环境组织之间的协调。

4. 信息管理

信息管理是指监理组织对所需的信息进行的收集、整理、处理、存储、传递、应用等一系列工作的总称。及时、准确、完整地掌握信息,是实施有效目标控制的基础,是正确决策的依据,是完成监理任务的重要保证。

5. 合同管理

根据监理合同的要求,对工程建设合同的签订、履行、变更和解除进行监督、检查,对双方的争议进行调解和处理,以保证合同的依法签订和全面履行,是建设监理的一项重要任务,也是规范建设项目各方的行为、有效行使监理职能的主要方法之一。

1.3.4 监理工程师常用的监理手段

在工程监理过程中,监理工程师通常采用以下手段对工程进行监督管理。

1. 书面指示

- (1) 开工通知;
- (2) 监理工程师代表及其助理的任命通知;
- (3) 修改进度计划的指令;
- (4) 暂时停工与复工的指令;
- (5) 停止或恢复支付的指示;
- (6) 会议通知;
- (7) 其他有关规定的指示。

2. 工地会议

(1) 第一次会议。在开工前召开的第一次工地会议,主要检查开工准备情况。若具备开工条件时,发出开工通知。

(2) 经常性工地会议。经常性工地会议由监理工程师主持,定期召开,参加人员由监理工程师确定,主要目的是记录事项、交流信息,讨论和决定有关问题。

3. 专题会议

对于复杂的技术或合同管理问题,一般采用专题会议形式进行研究和解决,专题会议的结论,应按监理工程师指令性文件发出。

4. 邀见承包商

监理工程师对承包商采取制裁之前,可先邀见承包商提出警告,责令其改正。

5. 监理记录及资料管理

完整而翔实的监理记录,是监理工程师对工程施工全面评价、准确判断的依据,是解决纠

纷和处理索赔的佐证,应视为建设监理的重要手段之一。这些记录和资料包括:施工过程记录、工程数量和财务记录、质量记录和竣工资料等。

6. 工程计量

根据设计文件及承包合同中关于工程量计算的规定,项目监理机构对承包单位申报的已完成工程的工程量进行的核验。工程计量的范围仅限于承包单位完成的合格工程。

7. 见证

由监理人员现场监督某工序全过程完成情况的活动。

8. 旁站

在关键部位或关键工序施工过程中,由监理人员在现场进行的监督活动。

9. 巡视

监理人员对正在施工的部位或工序在现场进行的定期或不定期的监督活动。

10. 平行检验

项目监理机构利用一定的检查或检测手段,在承包单位自检的基础上,按照一定的比例,独立进行检查或检测的活动。

11. 设备监造

监理单位依据委托监理合同和设备订货合同,对设备制造过程进行的监督活动。

1.4 建设工程监理文件的编写

建设工程监理文件在建设项目监理工作中具有极高的地位和价值,既有指导性,又有规定性;既有原则性,又有可操作性;既是实施的依据,又是长期保存的文档和法律证据。建设工程监理文件主要有监理大纲、监理规划、监理实施细则、监理月报、监理会议纪要、工程质量评估报告和监理总结等项目。监理文件的编写是件严肃的工作,有严格的规范性要求和强制性规定,建设工程监理单位应认真对待。

1.4.1 监理大纲

监理大纲又称监理方案,它是监理单位在业主开始委托监理的过程中,特别是在业主进行监理招标过程中,为承揽到监理业务而编写的监理方案性文件。

监理单位编制监理大纲有以下两个作用:一是使业主认可监理大纲中的监理方案,从而承揽到监理业务;二是为项目监理机构今后开展监理工作制定基本的方案。为使监理大纲的内容和监理实施过程紧密结合,监理大纲的编制人员应当是监理单位经营部门或技术管理部门人员,也应包括拟定的总监理工程师。总监理工程师参与编制监理大纲有利于监理规划的编制。监理大纲的内容应当根据业主所发布的监理招标文件的要求而制定,一般来说,应该包括如下主要内容:

(1) 拟派往项目监理机构的监理人员情况介绍

在监理大纲中,监理单位需要介绍拟派往所承揽或投标工程的项目监理机构的主要监理人员,并对他们的资格情况进行说明。其中,应该重点介绍拟派往投标工程的项目总监理工程师的情况,这往往将决定承揽监理业务的成败。

(2) 拟采用的监理方案

监理单位应当根据业主所提供的工程信息,并结合自己为投标所初步掌握的工程资料,制