

Gongcheng
jianshe jianli

工 程 建 设 监 理

主 编 崔武文

副主编 陈广玉 韩红霞 张凌毅

主 审 宋金华

中国建材工业出版社

工程建设监理

主 编 崔武文
副主编 陈广玉 韩红霞 张凌毅
主 审 宋金华

中国建材工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

工程建设监理/崔武文主编. —北京: 中国建材工业出版社, 2009.11

ISBN 978-7-80227-624-6

I. 工… II. 崔… III. 建筑工程—监督管理 IV. TU712

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 169716 号

内 容 简 介

本书共分 6 章, 内容包括: 建设监理概论、建设工程质量控制、建设工程进度控制、建设工程投资控制、建设工程合同管理和 FIDIC 合同条件的施工管理等。

本书可用作高等院校土木工程、工程管理等专业的教材或教学参考书, 可作为监理工程师、造价工程师、咨询工程师 (投资)、建造师等执业资格考试的参考用书, 也可作为工程监理、工程造价及工程咨询等从业人员及自学人员的参考用书。

工程建设监理

主 编 崔武文

副主编 陈广玉 韩红霞 张凌毅

主 审 宋金华

出版发行: 中国建材工业出版社

地 址: 北京市西城区车公庄大街 6 号

邮 编: 100044

经 销: 全国各地新华书店

印 刷: 北京鑫正大印刷有限公司

开 本: 787mm × 1092mm 1/16

印 张: 28.75

字 数: 711 千字

版 次: 2009 年 11 月第 1 版

印 次: 2009 年 11 月第 1 次

书 号: ISBN 978-7-80227-624-6

定 价: 50.00 元

本社网址: www.jcbs.com.cn

本书如出现印装质量问题, 由我社发行部负责调换。联系电话: (010) 88386906

前 言

本书是根据我国高等教育土木工程专业、工程管理专业及建设工程监理实践的需要编写的，编写过程中吸收了《工程建设监理》、《建设监理考试教材》、《建设监理培训教材》、《建设工程施工合同（示范文本）》、《FIDIC 合同条件》及《建设监理手册》等一系列教材、读本、手册的优点，并广泛听取了建设主管部门、建设单位、工程咨询单位、监理单位、设计单位、施工单位等方面的领导及工程技术、管理人员的意见和建议，在教学改革和创新思维的指导下，经过长时间的探索与实践，由多人共同编写。

本书的主要特点是：

1. 在阐述基本理论与概念的基础上注重建设监理理论体系的完整性。以我国建设项目管理知识体系（C-PMBOM）与国际咨询工程师联合会（FIDIC）合同条件为理论基础，构架监理理论知识体系，在内容的选定上既注重建设监理理论的系统性，又力求知识点的合理衔接，避免重复、遗漏与矛盾。

2. 注重理论与实践的统一，突出实用性。本书从工程建设监理面临的工作内容出发，对监理工作中需解决的问题，应用建设工程监理的基本理论、方法和相关法规，给出系统分析，以提高本书读者的实际监理操作能力。

本书可用作高等院校土木工程、工程管理等相关专业的教材或教学参考书，可作为监理工程师、造价工程师、咨询工程师（投资）、建造师等执业资格考试的参考用书，也可作为工程监理、工程造价及工程咨询等从业人员及自学人员的参考用书。

本书编写分工如下：

第一章 工程建设监理概论	陈广玉 周 杰 连玉超
第二章 建设工程质量控制	崔克让 王再昌 陈广玉
第三章 建设工程进度控制	崔武文 韩红霞 张永春 周 杰
第四章 建设工程投资控制	张凌毅 孙维丰 温淑萍 吴丽明
第五章 建设工程合同管理	崔武文 韩红霞 冯领香 潘 峰
第六章 FIDIC 合同条件的施工管理	耿小苗 贺 云 张凌毅 王志刚

全书由河北工业大学崔武文负责统稿。张健新同学做了大量的材料整理与例题验算工作。

本书在编写过程中承蒙有关高等院校、建设主管部门、建设单位、工程咨询单位、监理单位、设计单位、施工单位等方面的领导和工程技术、管理人员，以及对本书提供宝贵意见和建议的学者、专家的大力支持，在此向他们表示由衷的感谢！作者在编写本书过程中参阅了传统的教材、《建设监理考试教材》、《建设监理培训教材》、《建设工程施工合同（示范文

本)》、《FIDIC 合同条件》及《建设监理手册》等大量文献资料，谨向这些文献的作者致以诚挚的谢意。

全书由河北工业大学宋金华教授主审。限于编者的理论水平与实践经验，书中不当之处在所难免，恳请读者批评指正。

编 者
2009 - 8 - 17

目 录

第一章 工程建设监理概论	(1)
第一节 工程建设监理制度	(1)
第二节 建设工程目标控制	(11)
第三节 建设工程风险管理	(17)
第四节 建设监理组织	(26)
第五节 建设监理规划	(46)
思考题	(54)
第二章 建设工程质量控制	(56)
第一节 建设工程质量控制概述	(56)
第二节 设计阶段的质量控制	(63)
第三节 施工阶段的质量控制	(69)
第四节 建设工程施工质量验收	(92)
第五节 工程质量问题和质量事故的处理	(102)
第六节 工程质量控制的分析方法	(114)
思考题	(127)
第三章 建设工程进度控制	(129)
第一节 工程进度控制概述	(129)
第二节 工程进度的表示方法之一——流水施工原理	(132)
第三节 工程进度的表示方法之二——网络计划技术基础	(141)
第四节 网络计划优化	(171)
第五节 工程进度计划执行中的管理	(182)
第六节 建设工程设计阶段的进度控制	(193)
第七节 建设工程施工阶段的进度控制	(196)
思考题	(207)
第四章 建设工程投资控制	(208)
第一节 建设工程投资控制概述	(208)
第二节 建设工程投资构成	(211)
第三节 建设工程投资确定的依据	(224)
第四节 建设工程建设前期的投资控制	(232)

第五节	建设工程施工阶段的投资控制	(259)
第六节	建设工程竣工决算	(276)
思考题		(278)
第五章	建设工程合同管理	(279)
第一节	建设工程合同管理基础	(279)
第二节	合同法律制度	(289)
第三节	建设工程招标与投标管理	(325)
第四节	建设工程委托监理合同管理	(342)
第五节	建设工程勘察设计合同管理	(348)
第六节	建设工程施工合同管理	(354)
第七节	建设工程施工索赔管理	(373)
思考题		(392)
第六章	FIDIC 合同条件的施工管理	(394)
第一节	概述	(394)
第二节	施工合同条件的主要内容	(396)
第三节	分包合同条件的管理	(423)
思考题		(427)
附录一	施工阶段监理工作的基本表式	(428)
附录二	建设工程安全生产管理条例	(441)
参考文献		(450)

第一章 工程建设监理概论

◇ 了解内容

1. 建设工程设计、施工阶段的特点
2. 建设工程监理的组织、组织结构、组织设计

◇ 熟悉内容

1. 建设工程监理理论基础、建设程序、管理制度，监理工程师的法律地位、责任，工程监理企业的资质管理
2. 建设工程目标控制流程，基本环节、任务和措施
3. 建设工程风险识别的原则、途径，风险评价的作用，风险回避、风险自留的概念，风险对策决策过程
4. 建设工程组织管理模式，组织协调的范围、层次、工作内容和方法
5. 建设监理工作文件的构成，建设监理规划审核的内容

◇ 掌握内容

1. 建设工程监理的性质、作用和特点，工程监理企业经营活动基本准则
2. 建设工程目标控制类型，建设工程质量、投资、进度目标控制的内容及相互之间的关系
3. 建设工程风险，风险管理，风险的分解，风险识别的方法，风险损失的衡量，风险评价，损失控制，风险转移的要点
4. 建设工程监理模式，监理实施原则和程序，建立项目监理机构的步骤和项目监理机构的组织形式，项目监理的人员配备及基本职责
5. 建设监理规划编写的依据、要求，建设监理规划的内容、作用

第一节 工程建设监理制度

一、建设监理概述

1988年，建设部提出建立建设监理制度并开始试点。1997年，《中华人民共和国建筑法》（以下简称《建筑法》）以法律的形式规定国家推行建设监理制度。

（一）建设监理的概念

建设监理，是指具有相应资质的工程监理企业，接受建设单位的委托，承担项目管理工作，并代表建设单位对承包商的建设行为进行监控的专业化服务活动。

建设单位，也称业主、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。

工程监理企业，是指取得企业法人营业执照、具有监理资质证书，依法从事建设监理业务的经济组织。工程监理企业作为建设监理的行为主体，对规范建筑市场交易行为、发挥投资效益、发展建筑业的生产能力等都有不可忽视的作用。

建设单位与监理单位的关系是：委托与被委托、授权与被授权、技术服务需求与供给的关系。两者之间的关系是建设监理实施的前提。

（二）建设监理的依据

工程监理企业开展监理业务的依据如下：

1. 工程建设文件。包括：批准的可行性研究报告、“一书两证”（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、规章、标准和技术规范等。
3. 工程建设合同文件。主要包括：建设工程委托监理合同文件、建设工程施工合同文件与建设工程材料设备供给合同文件等。

（三）建设监理的范围

《建筑法》和《建设工程质量管理条例》对实行强制性监理的工程范围作了原则性的规定，建设监理范围和规模标准规定对实行强制性监理的工程范围作了具体规定。下列建设工程必须实行监理：

1. 国家重点建设工程：依据《国家重点建设项目建设管理办法》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 3000 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. 利用外国政府或者国际组织贷款、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；使用国际组织或者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 3000 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。

目前，我国的工程建设监理主要是施工阶段的监理。

（四）建设监理的性质

1. 服务性：在工程建设中，工程监理企业既不直接进行设计，也不直接进行施工，而是凭借自己的知识、技能、经验、信息，通过必要的试验、检测方法，为建设单位提供工程管理服务。

建设监理通过规划、控制、协调等手段，进行建设工程的投资、进度、质量和安全控制，协助建设单位在计划目标内将建设工程建成并投入使用。

2. 科学性：监理任务的完成依靠科学的思想、科学的理论、科学的方法、科学的手段。

3. 独立性：建设监理的独立性是公正性的基础和前提，同时，对监理工程师独立性的要求也是国际惯例。

4. 公正性：公正性是工程咨询业的国际惯例，是社会公认的职业道德准则。

监理工程师在处理监理事务时，要基于事实，依据工程建设法律、法规、技术规范、设计文件等合同文件，科学、独立、公正地工作，维护和保障业主的合法利益，同时，也不能损害承包商的合法权益。

（五）建设监理的作用

建设监理有利于提高建设工程投资决策科学化水平，有利于规范工程建设参与各方的建设行为，有利于促使承包商保证建设工程质量和使用安全，有利于实现建设工程投资效益最大化。

二、建设监理理论基础和现阶段建设监理的特点

（一）建设监理的理论基础

我国建设监理是专业化、社会化的建设单位项目管理，所依据的基本理论和方法来自建设项目管理学（又称工程项目管理学）。另外，我国建设监理制度还充分借鉴和吸收了FIDIC合同条件的合同管理思想。比如，FIDIC合同条件中对工程师作为独立、公正的第三方的要求及其对承包商严格、细致的监督和检查对工程所起的重要作用。

（二）现阶段建设监理的特点

现阶段，我国的建设监理由于发展条件不尽相同，市场体系发育不够成熟，市场运行规则不够健全，使其呈现出以下特点。

1. 建设监理的服务对象具有单一性

在国际上，工程咨询的服务对象为建设单位与承包商，现阶段我国工程监理的服务对象为建设单位，可以认为我国的建设监理就是为建设单位服务的项目管理。

2. 建设监理属于强制推行的制度

国家以法律、法规的方式确立了建设监理制度，并明确规定了必须实行建设监理的工程范围，同时在各级政府中设立了主管建设监理的专门机构。

3. 建设监理具有监督功能

监理企业与承包商虽然无合同或隶属关系，但根据建设单位授权，有权对其不当建设行为进行监管。同时，我国的建设监理强调对承包商施工过程和施工工序的监督、检查和验收。

4. 监理市场准入采用双重控制

我国建设监理市场准入采取了企业资质和从业人员资格的双重控制，这与其他发达国家只对专业人士的执业资格提出要求是不同的。

三、建设程序和建设工程管理制度

（一）建设程序

1. 建设程序的概念

建设程序，是指一项建设工程从设想、提出、决策，经过设计、施工，直至投产或交付使用的整个过程中，应当遵循的工程建设规律。

在坚持“先勘察、后设计、再施工”的原则基础上，突出优化决策、竞争择优、委托监理的原则。

2. 建设程序各阶段的内容

(1) 项目建议书阶段

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；其作用是论述拟建项目的建设必要性、可行性以及获利的可能性。

(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益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。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最终决策文件。

(3) 设计阶段

一般工程进行两阶段设计，即扩大初步设计和施工图设计。有些工程，根据需要可在两阶段之间增加技术设计。

1) 初步设计：根据批准的可行性研究报告和设计基础资料，对工程进行系统研究，概略计算，作出总体安排，拿出具体实施方案。

初步设计不得随意改变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基本条件。

2) 技术设计：为了进一步解决初步设计中的重大问题，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的设计。

3) 施工图设计：施工图设计应结合实际情况，完整、准确地表达出建筑物的外形、内部空间的分割、结构体系以及建筑系统的组成和周围环境的协调，使设计达到施工安装的要求。

《建设工程质量管理条例》规定，建设单位应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。

(4) 建设准备阶段

建设准备阶段的主要工作：组建项目法人；征地、拆迁和平整场地；做到水通、电通、路通；组织设备、材料订货；建设工程报建；委托工程监理；组织施工招标投标，优选承包商；办理施工许可证等。

(5) 施工安装阶段

具备了开工条件并取得施工许可证后才能开始施工。工程开工时间，是指建设工程设计文件中规定的任何一项永久性工程第一次正式破土开槽的开始日期。不需开槽的工程，以正式打桩作为正式开工日期。铁道、公路、水库等需要进行大量土石方工程的，以开始进行土石方工程作为正式开工日期。工程地质勘察、平整场地、旧建筑物拆除、临时建筑或设施等的施工不算正式开工。

本阶段的主要任务是按施工图设计文件进行施工安装，建造工程实体。

(6) 生产准备阶段

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、备件等的制造或订货。

(7) 竣工验收阶段

建设工程按施工图设计文件规定的内容和标准全部完成，并按规定将工程内外全部清理完毕后，达到竣工验收条件，建设单位即可组织竣工验收，勘察、设计、施工、监理等有关单位应参加竣工验收。

竣工验收是考核建设成果、检验设计和施工质量的关键步骤，是由投资成果转入生产或使用的标志。竣工验收合格后，建设工程方可交付使用。

3. 坚持建设程序的意义

建设程序为建设监理提出了规范化的建设行为标准、监理的任务和内容，明确了工程监理企业在工程建设中的重要地位，坚持建设程序是监理人员的基本职业准则，严格执行建设程序是推行建设监理制的具体体现。具体来说坚持建设程序的意义如下：

- (1) 依法管理工程建设，确保正常建设秩序；
- (2) 科学决策，确保投资效果；
- (3) 顺利实施建设工程，确保工程质量；
- (4) 顺利开展建设监理（建设程序与建设监理的关系）。

(二) 建设工程管理制度

1. 项目法人责任制

项目法人责任制是指由项目法人对项目的策划、资金筹措、建设实施、生产经营、债务偿还和资产的保值增值，实行全过程负责的制度。先有法人、后有建设项目，由法人筹建、管理。国有单位经营性大中型建设工程必须在建设阶段组建项目法人。项目法人责任制与建设监理制的关系主要表现为：项目法人责任制是实行建设监理制的必要条件；建设监理制是实行项目法人责任制的基本保障。

2. 工程招标投标制

为了在工程建设领域引入竞争机制，择优选定勘察单位、设计单位、承包商以及材料、设备供应单位，需要实行工程招标投标制。

《招标投标法》对招标范围和规模标准、招标方式和程序等做出了规定。

3. 建设监理制

我国建设监理制的主要内容如下：

- (1) 建设监理准则：守法、诚信、公正、科学；
- (2) 建设监理主要内容：控制建设工程的投资、工期和质量，进行建设工程合同管理和信息管理，协调有关单位的工作关系；
- (3) 项目监理机构由总监理工程师、专业监理工程师和监理员组成，必要时可以配备总监理工程师代表；
- (4) 总监理工程师负责制：总监理工程师行使合同赋予工程监理企业的权限，全面负责受委托的监理工作；
- (5) 工程监理企业资质审批制度；
- (6) 监理工程师资格考试和注册制度。

4. 合同管理制

建设工程的勘察、设计、施工、材料设备采购和建设监理都要依法订立合同。各类合同

都要有明确的质量要求、履约担保和违约处罚条款。违约方要承担相应的法律责任。合同管理制的实施对建设监理开展合同管理工作提供了法律上的支持。

四、监理工程师

（一）监理工程师概述

1. 监理工程师的概念

监理工程师是指经全国监理工程师执业资格统一考试合格，取得监理工程师执业资格证书，并经注册从事建设监理活动的专业人员。

由于建设监理业务是工程管理服务，是涉及多学科、多专业的技术、经济、管理等知识的系统工程，执业资格条件要求较高。因此，监理工程师的工作需要一专多能的复合型人才来承担，能够对工程建设进行监督管理，提出指导性的意见，而且要有一定的组织协调能力，能够组织、协调工程建设有关各方共同完成工程建设任务。

2. 监理工程师的法律地位

监理工程师的法律地位是由国家法律法规确定的，并建立在委托监理合同的基础上。首先，《建筑法》明确提出国家推行工程监理制度，《建设工程质量管理条例》赋予监理工程师多项签字权，并明确规定了监理工程师的多项职责，从而使监理工程执业有了明确的法律依据，确立了监理工程师作为专业人士的法律地位；其次，监理工程师的主要业务是受建设单位委托从事监理工作，其权利和义务在合同中有具体约定。

3. 监理工程师的法律责任

监理工程师的法律责任与其法律地位密切相关，其法律责任也是建立在法律法规和委托监理合同的基础上。因此，监理工程师的法律责任具体有两方面：一是违反法律规定的违法行为；二是违反合同约定的违约行为。

（1）违法行为

法律法规对监理工程师的法律责任做出了具体规定。这些规定能够有效地规范、指导监理工程师的执业行为，提高监理工程师的法律责任意识，引导监理工程师公正守法地开展监理义务。

《建筑法》第35条规定：“工程监理单位不按照委托监理合同的约定履行监理义务，对应当监督检查的项目不检查或者不按照规定检查，给建设单位造成损失的，应当承担相应的赔偿责任。”

《中华人民共和国刑法》第137条规定：“建设单位、设计单位、施工单位、工程监理单位违反国家规定，降低工程质量标准，造成重大安全事故的，对直接责任人员，处五年以下有期徒刑或者拘役，并处罚金；后果特别严重的，处五年以上十年以下有期徒刑，并处罚金。”

《建设工程质量管理条例》第36条规定：“工程监理单位应当依照法律、法规以及有关技术标准、设计文件和建设工程承包合同，代表建设单位对施工质量实施监理并对施工质量承担监理责任。”

（2）违约行为

监理工程师一般受聘于工程监理企业，从事工程监理业务。工程监理企业是订立委托监

理合同的当事人，是法定意义的合同主体，但委托监理合同的履行是由监理工程师代表监理企业来实现的。因此，如果监理工程师出现工作过失，违反了合同约定，其行为将被视为监理企业违约，由监理企业承担相应的违约责任。当然，监理企业在承担违约赔偿责任后，有权在企业内部向有相应过失行为的监理工程师追偿部分损失。所以，由监理工程师个人过失引发的合同违约行为，监理工程师应当与监理企业承担一定的连带责任。其连带责任的基础是监理企业与监理工程师签订的聘用协议或责任保证书，或监理企业法定代表人对监理工程师签发的授权委托书。一般来说，授权委托书应包含职权范围和相应责任条款。

（二）监理工程师执业资格考试

实行监理工程师执业资格考试制度的意义：一是促进监理人员努力钻研监理业务，提高业务水平；二是统一监理工程师的业务能力标准；三是有利于公正地确定监理人员是否具备监理工程师的资格；四是合理建立工程监理人才库；五是便于同国际接轨，开拓国际工程监理市场。

根据建设工程对监理工程师业务素质和能力的要求，对参加监理工程师执业资格考试的报名条件也从两方面做出了限制：一是要具有一定的专业学历；二是要具有一定年限的工程建设实践经验。

监理工程师的业务主要是控制建设工程的质量、投资、进度，监督管理建设工程合同，协调工程建设各方的关系，所以，监理工程师执业资格考试的内容主要是工程建设监理基本理论、工程质量控制、工程进度控制、工程投资控制、建设工程合同管理和涉及工程监理的相关法律法规等方面的理论知识和实务技能。

考试通过人员可以获得人事部和建设部共同用印的监理工程师执业资格证书。

监理工程师注册制度是政府对监理从业人员实行市场准入控制的有效手段。监理人员经注册，即表明获得了政府对其以监理工程师名义从业的行政许可，因而具有相应工作岗位的责任和权力。仅取得《监理工程师资格证书》，没有取得《监理工程师注册证书》的人员，则不具备这些权力，也不承担相应的责任。

五、工程监理企业

工程监理企业是监理工程师的执业机构，是指从事工程监理业务并取得工程监理企业资质证书的经济组织。

（一）工程监理企业的资质管理

1. 工程监理企业资质

工程监理企业资质是企业技术能力、管理水平、业务经验、经营规模、社会信誉等的综合性实力指标。对工程监理企业进行资质管理制度是我国政府实行市场准入控制的有效手段。

工程监理企业应当按照所拥有的注册资本、专业技术人员数量和工程监理业绩等资质条件申请资质，经审查合格，取得相应等级的资质证书后，才能在其资质等级许可的范围内从事工程监理活动。

工程监理企业的注册资本不仅是企业从事经营活动的基本条件，也是企业清偿债务的

保证。

工程监理企业所拥有的专业技术人员数量主要体现在注册监理工程师的数量，这反映企业从事监理工作的工程范围和业务能力。

工程监理业绩则反映工程监理企业开展监理业务的经历和成效。

工程监理企业的资质按照等级分为甲级、乙级和丙级；按照工程性质和技术特点分为14个专业工程类别，每个专业工程类别按照工程规模或技术复杂程度又分为三个等级。

工程监理企业的资质包括主项资质和增项资质。工程监理企业如果申请多项专业工程资质，则其主要选择的一项为主项资质，其余的为增项资质。同时，其注册资金应当达到主项资质标准要求，从事增项专业工程监理业务的注册监理工程师人数应当符合专业要求。增项资质级别不得高于主项资质级别。

2. 资质业务范围

各主项资质等级的工程监理企业的业务范围是：甲级工程监理企业可以监理经核定的工程类别中一、二、三等工程；乙级工程监理企业可以监理经核定的工程类别中二、三等工程；丙级工程监理企业只可监理经核定的工程类别中的三等工程。甲、乙、丙级资质监理企业的经营范围均不受国内地域限制。

3. 工程监理企业的资质申请

新设立的工程监理企业申请资质，应当先到工商行政管理部门登记注册并取得企业法人营业执照后，才能到建设行政主管部门办理资质申请手续。

4. 工程监理企业的资质管理

工程监理企业资质管理，主要是指资质审批及资质年检工作。

（1）资质审批制度

资质审批是指对工程监理企业的设立、定级、升级、降级、变更、终止的管理。工程监理企业资质条件符合相应资质等级标准，并且未有违规行为的，建设行政主管部门将向其颁发相应资质等级的《工程监理企业资质证书》。

（2）资质年检制度

对工程监理企业实行资质年检，是政府对监理企业实行动态管理的重要手段，目的在于督促企业不断加强自身建设，提高企业管理水平和业务水平。工程监理企业年检结论分为合格、基本合格、不合格三种。工程监理企业只有连续两年年检合格，才能申请晋升上一个资质等级。

（二）工程监理企业经营管理

1. 工程监理企业经营活动基本准则

工程监理企业从事建设监理活动，应当遵循“守法、诚信、公正、科学”的准则。

（1）守法

守法，即遵守国家的法律法规。工程监理企业要依法经营，主要体现在：

- ①工程监理企业只能在核定的业务范围内开展经营活动；
- ②工程监理企业不得伪造、涂改、出租、出借、转让、出卖《资质等级证书》；
- ③建设监理合同一经双方签订，工程监理企业应按照合同的约定认真履行；
- ④工程监理企业要遵守监理法规和有关规定，主动向监理工程所在地的建设行政主管部门

门备案登记，接受其指导和监督管理；

⑤遵守国家关于企业法人的其他法律、法规的规定。

(2) 诚信

诚信，即诚实守信用。工程监理企业应当建立健全企业的信用管理制度。主要体现在以下几方面：

①建立健全合同管理制度；

②建立健全与业主的合作制度；

③建立健全监理服务需求调查制度；

④建立健全企业内部信用管理责任制度，不断提高企业信用管理水平。

(3) 公正

公正，是指工程监理企业在监理活动中既要维护业主的利益，又不能损害承包商的合法利益，并依据合同公平合理地处理业主与承包商之间的争议。

(4) 科学

科学，是指工程监理企业要依据科学的方案，运用科学的手段，采取科学的方法开展监理工作。工程监理工作结束后，还要进行科学的总结。

2. 加强企业管理

(1) 强化科学管理

监理企业管理应抓好成本管理、资金管理、质量管理，增强法制意识，依法经营管理，并重点做好以下几方面的工作：搞好市场定位、完善管理方法现代化、建立市场信息系统、积极实行 ISO 9000 质量管理体系贯标认证、严格贯彻实施《建设监理规范》。

(2) 建立健全各项内部规章制度

监理企业规章制度一般包括以下几方面：组织管理制度、人事管理制度、劳动合同管理制度、财务管理制度、经营管理制度、项目监理机构管理制度、设备管理制度、科技管理制度、档案文书管理制度。

3. 市场开发

市场经济体制下，工程监理企业主要通过投标竞标的途径取得监理业务。在不宜公开招标的机密工程或工程规模比较小，或者对原工程监理企业的续用等情况下，业主也可以将监理业务直接委托工程监理企业。

工程监理企业投标书的核心内容是反映管理服务水平高低的监理大纲，尤其是主要的监理对策。业主在监理招标时应以监理大纲的水平作为评定投标书优劣的重要内容，而不应把监理费的高低当做选择工程监理企业的主要评定标准。作为工程监理企业，不应该以降低监理费作为竞争的主要手段。

一般情况下，监理大纲中主要的监理对策是指：根据监理招标文件的要求，针对业主委托监理工程的特点，初步拟订该工程监理工作的指导思想，主要的管理措施、技术措施，拟投入的监理力量以及为搞好该项工程建设而向业主提出的原则性的建议等。

4. 工程监理酬金

监理酬金一般由业主与工程监理企业协商确定。应该指出，监理酬金的数额应该适当。监理酬金过高，对业主来说是不适当的。但是，如果监理酬金太低，它可能会挫伤监理人员的工作积极性，同时，监理单位为了维系生计，可能派遣工资较低、相应业务水平也低的监

理人员去完成监理业务，也可能会减少监理人员的人数或工作时间，以减少监理劳务的支出，其结果很可能导致工程质量低劣、工期延长、建设费用增加。因此，业主盲目压低监理酬金的做法，表面上对业主是有益的，实际上，最终受到较大损失的还是项目业主。如果监理酬金比较合理适中，监理人员的劳动得到了认可和回报，就能激发他们的工作积极性和创造性，就可能创造出远高于监理费的价值和财富。

监理酬金分为：正常监理工作酬金、附加监理工作酬金、额外监理工作酬金。

（1）正常监理工作酬金的计算

该监理酬金是指业主依据委托监理合同支付给监理企业的监理酬金。它是构成工程概（预）算的一部分，在工程概（预）算中单独列支。建设监理酬金由监理直接成本、监理间接成本、税金和利润四部分构成。

直接成本：是指监理企业履行委托监理合同时所发生的成本。

间接成本：是指监理企业全部业务经营开支及非工程监理的特定开支。

税金：是指按照国家规定，工程监理企业应交纳的各种税金总额，如营业税、所得税、印花税等。

利润：是指工程监理企业的监理活动收入扣除直接成本、间接成本和各种税金之后的余额。

监理酬金的计算方法一般有以下几种：

①按建设工程投资的百分比计算法。该方法是按照工程规模的大小和所委托监理工作的繁简，以建设工程投资的一定百分比来计算。一般情况下，工程规模越大，建设投资越多，计算监理酬金的百分比越小。该方法比较简便，业主和工程监理企业均容易接受，也是国家制定监理收费标准的主要形式。这种方法的关键是确定计算监理酬金的基数和监理酬金的百分比。

一般以所编制的工程概（预）算作为初始计算监理酬金的基数。工程结算时，再按实际工程投资进行调整。作为计算监理酬金基数的工程概（预）算仅限于委托监理的工程部分。

②工资加一定比例的其他费用计算法。该方法是以项目监理机构监理人员的实际工资为基数乘上一个系数而计算出来的。这个系数包括了应有的间接成本、利润和税金等。除监理人员的工资之外，其他各项直接费用等均由业主另行支付。

一般情况下，较少采用这种方法，因为在核定监理人员数量和监理人员的实际工资方面，业主与工程监理企业之间难以取得完全一致的意见。

③按时计算法。该方法是根据委托监理合同约定的服务时间（小时、日或月），按照单位时间监理服务费来计算监理酬金的总额。单位时间的监理服务费一般是以工程监理企业员工的基本工资为基础，加上一定的管理费和利润（税前利润）。采用这种方法时，监理人员的差旅费、工作函电费、资料费以及试验和检验费、交通费等均由业主另行支付。

按时计算方法主要适用于临时性的、短期的监理业务，或者不宜按工程概（预）算的百分比等其他方法计算监理酬金的监理业务。由于这种方法在一定程度上限制了工程监理企业潜在效益的增加，因而，单位时间内监理酬金的标准比工程监理企业内部实际的标准要高得多。

④监理成本加固定费用计算法。监理成本是指监理企业在工程监理项目上花费的直接成