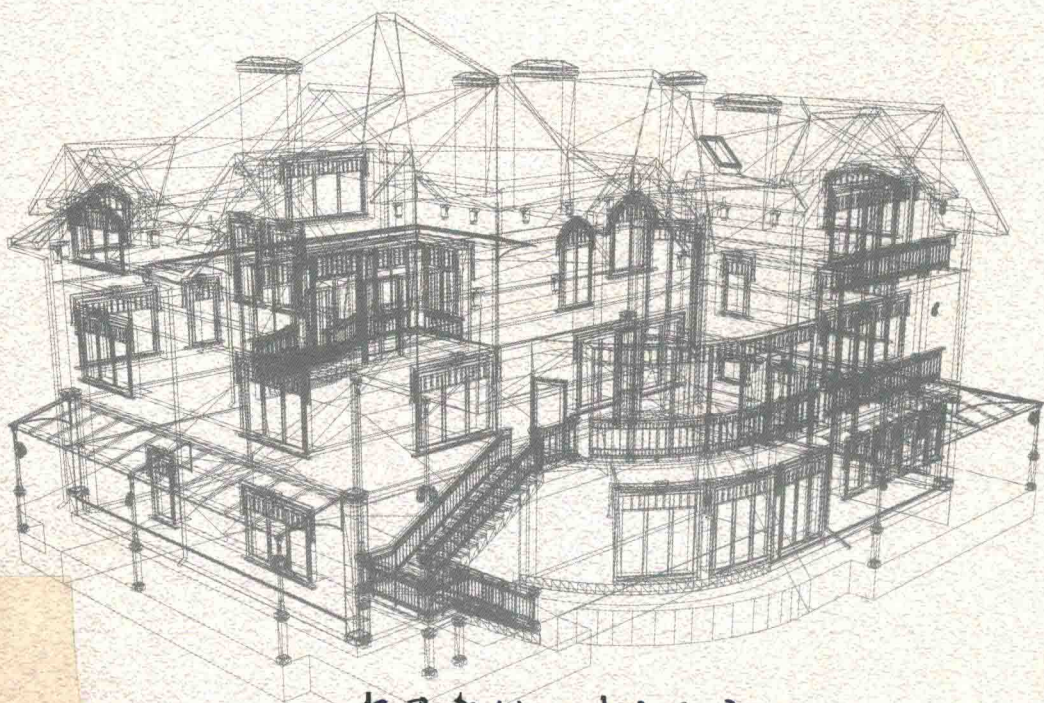


JIANZHU ZHUANGSHI GONGCHENG JIANLI

# 建筑装饰工程监理

王艳红 李 鹏 ○ 主 编

殷丽峰 裴英安 ○ 副主编



中国建材工业出版社

高职高专建筑装饰工程技术专业规划教材

# 建筑装饰工程监理

王艳红 李 鹏 主 编  
殷丽峰 裴英安 副主编

地址：北京中宣路甲15号  
邮编：100044  
电话：010-63793000  
网址：www.cncp.com.cn  
发行：2013年8月第1版  
印次：2013年8月第1版  
定价：36.00元

中国建材工业出版社

## 图书在版编目(CIP)数据

建筑装饰工程监理 / 王艳红,李鹏主编. —北京 :  
中国建材工业出版社, 2013. 8  
高职高专建筑装饰工程技术专业规划教材  
ISBN 978-7-5160-0471-5

I. ①建… II. ①王… ②李… III. ①建筑装饰—建  
筑工程—施工监理—高等教育—教材 IV. ①TU712

中国版本图书馆CIP数据核字(2013)第137538号

## 内 容 简 介

本书重点阐述了建筑装饰工程监理工作的“四控制、两管理、一协调”的主要内容以及基本方法,全过程、全方面地再现了施工现场监理工作的原则与程序。

本书以一个真实的建筑装饰工程为任务载体,以监理人员的日常工作为情境,以监理员的岗位职责作为课程构建标准。学生分组组建不同的监理项目部,以监理人员的不同角色进行教学组织与任务实施,最后每个项目部针对完成的每个任务进行评价。

本书适合作为高职高专建筑装饰工程技术、工程监理、室内装修设计等专业教材,也可作为装饰监理工程师的培训教材,还可作为相关技术专业人员的参考用书。

本书有配套课件,读者可登录我社网站免费下载。

## 建筑装饰工程监理

王艳红 李 鹏 主 编  
殷丽峰 裴英安 副主编

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: 北京雁林吉兆印刷有限公司

开 本: 787mm×1092mm 1/16

印 张: 15.5

字 数: 386千字

版 次: 2013年8月第1版

印 次: 2013年8月第1次

定 价: 36.00元

本社网址: [www.jccbs.com.cn](http://www.jccbs.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

本书通过真实的监理工作环境,让学生接受真正的职业训练。在编写过程中,及时引入新技术、新材料、新设备和新工艺,有机地融入了2013年北京市建筑工程监理员(工民建)培训考核大纲的内容,注重理论与实践相结合,突出实用性,强调与职业岗位接轨,体现建筑装饰工程监理工作本位的思想,培养学生的职业行动能力,提高学生的操作和执业技能。

本书共分10个项目,主要内容包括建筑装饰工程监理概论、建筑装饰工程组织与协调、建筑装饰工程监理规划性文件、建筑装饰工程质量控制、建筑装饰工程进度控制、建筑装饰工程投资控制、建筑装饰工程安全控制、建筑装饰工程合同管理、建筑装饰工程监理资料编制及建筑装饰工程信息管理。

本书的编写人员全部是全国注册监理工程师,其中大部分人有着丰富的监理工作经验,这是本书得天独厚的优势,也是书中大部分编写内容来自施工现场的先天条件。我们时刻遵循着“现场怎么做,我们就怎么写”的编写原则,实现课堂与现场零距离对接。

本书适合作为高职高专建筑装饰工程技术、工程监理、室内装修设计等专业教材,也可作为装饰监理工程师的培训教材,还可作为相关技术专业人员的参考用书。

本书由王艳红和李鹏担任主编,殷丽峰和裴英安担任副主编,其中项目3、项目4和项目9由王艳红编写,项目5、项目8由李鹏编写,项目2、项目6和项目10由殷丽峰编写,项目1和项目7由裴英安编写,全书由王艳红统稿。

高职高专的教学改革势在必行,然而教材的滞后制约着改革的进程,我们编写人员谨以《建筑装饰工程监理》一书,为教学改革做一点贡献。在编写过程中得到了中国建材工业出版社的大力支持,在此一并对给予本书帮助的各位表示感谢。同时由于编者对工程监理专业的理解带有主观性和时间的限制,本书难免有不当之处,敬请各位同仁批评指正,教学相长!

编 者

2013年6月

图书在版编目(CIP)数据

中国建材工业出版社  
高级专业建筑  
ISBN 978-7-310



# 中国建材工业出版社

## China Building Materials Press

我们提供

图书出版、图书广告宣传、企业/个人定向出版、设计业务、企业内刊等外包、  
代选代购图书、团体用书、会议、培训，其他深度合作等优质高效服务。

**编辑部**  
010-88364778

**图书广告**  
010-68361706

**出版咨询**  
010-68343948

**图书销售**  
010-68001605

**设计业务**  
010-88376510转1008

邮箱: [jccbs-zbs@163.com](mailto:jccbs-zbs@163.com)

网址: [www.jccbs.com.cn](http://www.jccbs.com.cn)

### 发展出版传媒 服务经济建设

### 传播科技进步 满足社会需求

(版权专有，盗版必究。未经出版者预先书面许可，不得以任何方式复制或抄袭本  
书的任何部分。举报电话：010-68343948)

# 目 录

项目1 建筑装饰工程监理概论 .....	1
任务1 我国监理制度的发展 .....	1
1.1 我国监理制度的发展概述 .....	2
1.1.1 我国监理制度的发展过程 .....	2
1.1.2 建设工程监理 .....	2
任务2 编写我国装饰监理行业现状调研报告 .....	4
1.2 建筑装饰工程监理 .....	5
1.2.1 建筑装饰工程监理的基本知识 .....	5
1.2.2 我国监理制度的现状 .....	6
任务3 掌握监理企业资质管理 .....	9
1.3 工程监理企业 .....	10
1.3.1 监理企业概述 .....	10
1.3.2 监理企业的资质管理 .....	12
1.3.3 建筑装饰工程监理企业与参建各方的关系 .....	15
1.3.4 工程监理企业经营活动基本准则 .....	16
项目2 建筑装饰工程组织与协调 .....	20
任务1 编制项目监理机构组织结构图 .....	20
2.1 组织的基本原理 .....	21
2.1.1 组织结构 .....	21
2.1.2 组织设计 .....	21
2.1.3 项目监理机构 .....	23
任务2 熟悉建筑装饰工程监理机构组织协调工作 .....	28
2.2 建筑装饰工程监理组织协调 .....	29
2.2.1 建筑装饰工程监理组织协调概述 .....	29
2.2.2 建筑装饰工程监理机构组织协调的工作内容 .....	29
2.2.3 建筑装饰工程监理组织协调的方法 .....	33
任务3 编制项目监理机构人员岗位职责 .....	34
2.3 监理人员 .....	35
2.3.1 项目监理机构的人员配备及职责分工 .....	35
2.3.2 监理人员的综合素质 .....	38
项目3 建筑装饰工程监理规划性文件 .....	43
任务1 编制项目监理大纲 .....	43
3.1 建筑装饰工程监理大纲 .....	44
3.1.1 建筑装饰工程监理大纲概述 .....	44

3.1.2	建筑装饰工程监理大纲的编制	44
任务2	编制项目监理规划	48
3.2	建筑装饰工程监理规划	48
3.2.1	建筑装饰工程监理规划概述	48
3.2.2	建筑装饰工程监理规划的编制	49
任务3	编制项目监理实施细则	52
3.3	建筑装饰工程监理实施细则	52
3.3.1	建筑装饰工程监理实施细则概述	52
3.3.2	建筑装饰工程监理实施细则的编制	53
项目4	建筑装饰工程质量控制	58
任务1	了解建筑装饰工程质量控制的内涵	58
4.1	建筑装饰工程质量与质量控制	58
4.1.1	建筑装饰工程质量	58
4.1.2	建筑装饰工程质量控制	60
任务2	掌握项目监理机构质量控制内容	64
4.2	建筑装饰工程质量控制	64
4.2.1	建筑装饰工程质量控制的依据	64
4.2.2	建筑装饰工程质量控制的措施	65
4.2.3	建筑装饰工程质量控制检测	67
4.2.4	建筑装饰工程施工图纸的监督	68
4.2.5	建筑装饰工程质量控制的内容	68
4.2.6	建筑装饰工程质量控制的程序	69
4.2.7	建筑装饰工程质量控制的制度	74
任务3	掌握项目监理机构质量验收方法	75
4.3	建筑装饰工程施工质量验收	75
4.3.1	建筑装饰工程施工质量验收的要求	75
4.3.2	装饰工程质量验收的划分	78
4.3.3	分项工程质量验收	81
4.3.4	分部(子分部)工程质量验收	82
任务4	掌握项目监理机构质量控制的实施	83
4.4	建筑装饰工程质量控制实例	84
4.4.1	抹灰工程	84
4.4.2	门窗工程	86
4.4.3	吊顶工程	88
4.4.4	骨架隔墙工程	91
4.4.5	饰面砖工程	95
4.4.6	幕墙工程	98
4.4.7	涂饰工程	106
4.4.8	裱糊工程	108
任务5	了解项目监理机构质量问题与事故处理方法	110
4.5	建筑装饰工程质量问题与质量事故的处理	110
4.5.1	质量问题与质量事故的成因分析	110
4.5.2	质量问题与质量事故的处理程序与方法	111

<b>项目 5 建筑装饰工程进度控制</b> .....	119
任务 1 了解项目监理机构进度控制的内涵 .....	119
5.1 建筑装饰工程施工阶段进度控制 .....	119
5.1.1 进度控制的含义和影响因素 .....	119
5.1.2 施工进度控制的任务和职责 .....	120
任务 2 掌握项目监理机构进度控制内容 .....	124
5.2 建筑装饰工程施工阶段进度控制的内容 .....	124
5.2.1 工程施工进度控制的工作程序 .....	124
5.2.2 工程施工进度控制的工作内容 .....	124
任务 3 掌握项目监理机构进度的控制方法 .....	127
5.3 装饰工程施工进度检查、分析与调整 .....	128
5.3.1 进度计划的检查 .....	128
5.3.2 实际进度与计划进度的比较方法 .....	128
5.3.3 进度计划偏差的分析 .....	130
5.3.4 施工进度计划的调整 .....	130
5.3.5 进度控制的方法 .....	131
5.3.6 工程延期 .....	132
<b>项目 6 建筑装饰工程投资控制</b> .....	139
任务 1 了解项目监理机构投资控制的内涵 .....	139
6.1 建筑装饰工程投资控制概述 .....	139
6.1.1 建筑装饰工程投资的概念 .....	139
6.1.2 我国现行建筑装饰工程投资构成 .....	140
6.1.3 建筑装饰工程投资控制 .....	143
任务 2 项目监理机构投资控制措施 .....	144
6.2 建筑装饰工程投资控制的任务和措施 .....	145
6.2.1 建筑装饰工程投资控制的任务 .....	145
6.2.2 建筑装饰工程投资控制的措施 .....	146
任务 3 掌握项目监理机构投资控制方法 .....	146
6.3 建筑装饰工程施工阶段投资控制 .....	147
6.3.1 建筑装饰施工阶段投资目标控制 .....	147
6.3.2 工程计量 .....	150
6.3.3 工程变更价款的确定 .....	152
6.3.4 工程结算 .....	153
6.3.5 投资偏差分析 .....	154
<b>项目 7 建筑装饰工程安全控制</b> .....	159
任务 1 了解项目监理机构安全控制的内涵 .....	159
7.1 安全控制概述 .....	160
7.1.1 建筑装饰工程安全控制的特点 .....	160
7.1.2 建筑装饰工程安全控制的原则与要求 .....	160
任务 2 掌握项目监理机构安全控制的实施 .....	161
7.2 建筑装饰工程安全控制的实施 .....	162
7.2.1 建筑装饰工程施工准备阶段的安全控制 .....	162
7.2.2 建筑装饰工程施工阶段的安全控制 .....	164

<b>项目 8 建筑装饰工程合同管理</b> .....	173
任务 1 掌握装饰工程施工合同管理的内涵 .....	173
8.1 建筑装饰工程施工合同与合同管理 .....	174
8.1.1 建筑装饰工程施工合同 .....	174
8.1.2 工程合同常规管理 .....	176
任务 2 掌握项目监理机构处理索赔的方法 .....	181
8.2 建筑装饰工程施工索赔 .....	182
8.2.1 建筑装饰工程施工索赔概述 .....	182
8.2.2 建筑装饰工程施工索赔的处理 .....	185
8.2.3 建筑装饰工程索赔实例 .....	187
<b>项目 9 建筑装饰工程监理资料编制</b> .....	194
任务 1 编写监理日志 .....	194
9.1 建筑装饰工程监理常规性文件 .....	195
9.1.1 监理日志 .....	195
任务 2 整理图纸会审纪录 .....	197
9.1.2 图纸会审及记录 .....	197
任务 3 编写监理例会记录及专题会议记录 .....	198
9.1.3 监理例会及专题会议纪要 .....	199
任务 4 编写旁站监理记录 .....	201
9.1.4 旁站监理记录 .....	201
任务 5 编写监理方工作联系单 .....	203
9.1.5 监理方工作联系单 .....	203
任务 6 编写监理通知 .....	204
9.1.6 监理通知 .....	205
任务 6 编写监理月报 .....	207
9.2 建筑装饰工程监理总结性文件 .....	207
9.2.1 监理月报 .....	207
任务 7 编写项目监理工作总结 .....	216
9.2.2 项目监理工作总结 .....	216
任务 8 编写工程质量评估报告 .....	217
9.2.3 工程质量评估报告 .....	218
<b>项目 10 建筑装饰工程信息管理</b> .....	225
任务 1 了解项目监理机构信息管理的方法 .....	225
10.1 工程信息管理 .....	225
10.1.1 工程信息管理概述 .....	225
10.1.2 建筑装饰工程监理文件档案资料 .....	227
任务 2 了解项目监理机构资料管理的方法 .....	229
10.2 装饰工程监理文件档案资料管理 .....	230
10.2.1 装饰装修工程监理文件档案管理工作内容 .....	230
10.2.2 装饰监理文件档案资料的组成 .....	231
10.2.3 监理常用表格 .....	232
<b>参考文献</b> .....	240

# 项目1 建筑装饰工程监理概论

## 项目要点

工程监理是我国建筑法规定的强制推行的职业,从1988年试行工程建设监理制到现在的全国推广,监理制度在工程建设中起到了不可替代的作用。工程监理是智力密集型的服务,是强化质量管理、控制工程进度、提高投资效益及施工管理水平的有效方法。通过本项目学习,使学生理解在工程监理相关知识的基础上,着重理解建筑装饰工程监理含义、特点及实施程序,熟悉我国装饰监理行业现状。同时了解我国监理企业及资质管理、明确监理企业与参建各方的关系。

## 任务1 我国监理制度的发展

### 任务介绍

工程监理是建筑行业的一个组成部分,是建筑市场中举足轻重的第三方,推行工程监理制度在《中华人民共和国建筑法》中正式给予明确。众所周知,我国实行工程监理制度取得了明显的社会、经济效益,本任务安排学生分组讨论,了解我国监理制度的发展历程,理解建设工程监理含义及作用,这对后续学习起着提纲挈领的作用。

### 任务目标

#### 1. 知识目标

- ① 了解我国监理制度的发展过程;
- ② 理解建设工程监理含义及作用。

#### 2. 能力目标

通过了解我国监理制度的发展过程,能明确建设工程监理的重要性及必要性。

### 任务要求

学生分组,由组长负责统筹安排,组织协调,安排任务,落实责任。查阅《建设工程质量管理条例》、《工程监理企业资质管理规定》、《建设工程监理规范》和《房屋建筑工程旁站监理管理办法(试行)》,了解我国监理制度的发展过程,讨论建设工程监理含义及作用,然后每组选派一人代表发言,其他组人员评论,最后教师点评。

 相关知识

## 1.1 我国监理制度的发展概述

实行建设工程监理制度是我国建设领域的一项重大改革,是我国对外开放、国际交往日益扩大的结果。通过实行建设工程监理制度,我国建设工程的管理体制开始向社会化、专业化、规范化的先进管理模式转变。这种管理模式,在项目法人与承包商之间引入了建设监理单位作为中介服务的第三方,进而在项目法人与承包商、项目法人与监理单位之间形成了以经济合同为纽带,以提高工程质量和建设水平为目的的相互制约、相互协作、相互促进的一种新的建设项目管理运行机制。这种机制为提高建设工程的质量、节约建设工程的投资、缩短建设工程的工期创造了有利条件。

### 1.1.1 我国监理制度的发展过程

我国建设工程监理制自 1988 年推行以来,大致经过了三个阶段:工程监理试点阶段(1988—1993 年);工程监理稳步推行阶段(1993—1995 年);工程监理全面推行阶段(1996 年至今)我国建立制度的发展过程如下:

① 1988 年,建设工程监理制开始试点,5 年后逐步推行。

② 1992 年 2 月 1 日,施行《工程建设监理单位资质管理试行办法》。

③ 1993 年 5 月,我国建设监理行业基本成形,并走上自我约束、自我发展的道路。标志着我国建设监理制度走向稳步发展的新阶段,

④ 1997 年,《中华人民共和国建筑法》规定国家推行建设工程监理制度,从而使建设工程监理制度进入全面推行阶段。

⑤ 1999 年,我国的建设监理单位围绕着贯彻《建筑法》、《招标投标法》、《合同法》和《建设工程质量管理条例》及落实朱镕基总理关于监理工作的指示,狠抓了监理队伍的建设,强调监理工作的规范化,提高了监理人员的水平。

⑥ 2000 年 7 月,原建设部与中国建设监理协会共同组织召开了监理企业改制工作研讨会,与监理企业及各方人士共同研讨了监理企业改制的有关问题,还着手修改了《工程建设监理单位资质管理办法》。

⑦ 2008 年 5 月,中华人民共和国住房和城乡建设部、国家工商行政管理局联合发布《建设工程监理合同示范文本(征求意见稿)》。

经过 20 年的发展历程,监理制度已逐步走向成熟,在我国国民经济建设中发挥着重要作用。勇于创新的监理人正以崭新的面貌积极开拓国际工程服务市场,加快推进我国工程监理事业的国际化进程,为建设事业美好的明天做出贡献。

### 1.1.2 建设工程监理

#### 1. 建设工程监理含义

建设工程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,承担其项目管理工作,并代表建设单位对承建单位的建设行为进行监控的专业化服务活动。

建设工程监理概念要点有:

① 建设工程监理的行为主体是具有相应资质的工程监理企业。

② 建设工程监理实施的前提是建设单位的委托和授权。

③ 建设工程监理的依据包括工程建设文件,有关的法律、法规、规章和标准、规范,建设工程委托监理合同和有关的建设工程合同。

④ 下列建设工程必须实行监理:

国家重点建设工程;

大中型公用事业工程;

成片开发建设的住宅小区工程;

利用外国政府或者国际组织贷款、援助资金的工程;

国家规定必须实行监理的其他工程。具体标准见《建设工程监理范围和规模标准规定》。

建设工程监理可以适用于工程建设投资决策阶段和实施阶段,但目前主要是建设工程施工阶段。

## 2. 建设工程监理作用

我国实施建设工程监理的时间虽然不长,但已经发挥出明显的作用,为政府和社会所承认。建设工程监理的作用主要表现在以下几方面:

(1) 有利于提高建设工程投资决策科学化水平

在建设单位委托工程监理企业实施全方位、全过程监理的条件下,在建设单位有了初步的项目投资意向之后,工程监理企业可协助建设单位选择适当的工程咨询机构,管理工程咨询合同的实施,并对咨询结果(如项目建议书、可行性研究报告)进行评估,提出有价值的修改意见和建议;或者直接从事工程咨询工作,为建设单位提供建设方案。这样,不仅可使项目投资符合国家经济发展规划、产业政策、投资方向,而且可使项目投资更加符合市场需求。工程监理企业参与或承担项目决策阶段的监理工作,有利于提高项目投资决策的科学化水平,避免项目投资决策失误,也为实现建设工程投资综合效益最大化打下了良好的基础。

(2) 有利于规范工程建设参与各方的建设行为

在建设工程实施过程中,工程监理企业可依据委托监理合同和有关的建设工程合同对承建单位的建设行为进行监督管理。由于这种约束机制贯穿于工程建设的全过程,采用事前、事中和事后控制相结合的方式,因此可以有效地规范各承建单位的建设行为,最大限度地避免不当建设行为的发生。即使出现不当建设行为,也可以及时加以制止,最大限度地减少其不良后果。应当说,这是约束机制的根本目的。另一方面,由于建设单位不了解建设工程有关的法律、法规、规章、管理程序和市场行为准则,也可能发生不当建设行为。在这种情况下,工程监理单位可以向建设单位提出适当的建议,从而避免发生建设单位的不当建设行为,这对规范承建单位的建设行为也可起到一定的约束作用。

当然,要发挥上述约束作用,工程监理企业首先必须规范自身的行为,并接受政府的监督管理。

(3) 有利于促使承建单位保证建设工程质量和使用安全

工程监理企业对承建单位建设行为的监督管理,实际上是从产品需求者的角度对建设工程生产过程的管理,这与产品生产者的管理有很大的不同。而工程监理企业又不同于建设工程的实际需求者,其监理人员都是既懂工程技术又懂经济管理的专业人士,他们有能力及时发现建设工程实施过程中出现的问题,发现工程材料、设备以及阶段产品存在的问题,从而避免留下工程质量隐患。因此,实行建设工程监理制之后,在加强承建单位自身对工程质量管理的基础上,由工程监理企业介入建设工程生产过程的管理,对保证建设工程质量和使用安全有着重要作用。

#### (4) 有利于实现建设工程投资效益最大化

建设工程投资效益最大化有以下三种不同表现:

① 在满足建设工程预定功能和质量标准的前提下,建设投资额最少。

② 在满足建设工程预定功能和质量标准的前提下,建设工程寿命周期费用(或全寿命费用)最少。

③ 建设工程本身的投资效益与环境、社会效益的综合效益最大化。

实行建设工程监理制之后,工程监理企业一般都能协助建设单位实现上述建设工程投资效益最大化的第一种表现,也能在一定程度上实现上述第二种和第三种表现。随着建设工程寿命周期费用思想和综合效益理念被越来越多的建设单位所接受,建设工程投资效益最大化的第二种和第三种表现的比例将越来越大,从而大大地提高我国全社会的投资效益,促进我国国民经济大步发展。

## 任务2 编写我国装饰监理行业现状调研报告

### 任务介绍

推行建设工程监理制度,对完善我国的建设工程管理体制、提高建设工程管理水平、确保工程质量起到了相当积极而重要的作用。工程建设监理日益发挥出其重要的作用,人们对工程监理的重要性也有了一定程度的认可,国家对建筑监理的规范管理上有了较好的完善,但由于我国工程监理起步较晚,所以在很多方面还有不完善的地方,有许多问题需待解决,这样才能使得建设工程监理可持续发展。此外专业监理工程师的数量和质量不能满足监理工作需要,人员素质的差距在很大程度上是制约了我们监理行业竞争力。

### 任务目标

#### 1. 知识目标

- ① 掌握装饰工程监理的特点、性质和作用;
- ② 熟悉装饰工程监理实施原则和程序;
- ③ 熟悉我国监理制度的现状。

#### 2. 能力目标

- ① 能够理解装饰工程监理的性质、实施原则和程序;
- ② 能够分析目前监理制度的现状;
- ③ 基本明确监理工作任务。

### 任务要求

学生分组,由组长负责统筹安排,组织协调,安排任务,落实责任。查阅《建设工程质量管理条例》、《工程监理企业资质管理规定》、《建设工程监理规范》和《房屋建筑工程旁站监理管理办法(试行)》,掌握装饰工程监理的特点、性质和作用,正确分析目前监理制度的现状,然后各组交流讨论结果,提交我国装饰监理行业现状调研报告初稿,最后教师点评,课下完善调研报告,作为过程考核的一部分。

## 相关知识

### 1.2 建筑装饰工程监理

#### 1.2.1 建筑装饰工程监理的基本知识

建筑装饰装修是以美学原理为依据,是艺术与技术的综合体。一定的装饰效果在相当大的程度上要依靠一定的技术手段来实现,因此需要利用各种装饰材料的特点,运用不断更新变化的设计技巧来实现这一项艺术性很强的作品。为此,沟通装饰设计、装饰材料与施工管理之间的关系,不断提高这方面的知识,掌握其内在施工关键性环节的管理以促进我们在装饰装修施工中有针对性,指导性的进行监理是非常重要的。同时通过监理更加促进建筑装饰装修应用技术的健康发展和建筑装饰装修工程质量的提高。

##### 1. 建筑装饰工程监理

建筑装饰工程监理是指针对建筑装饰装修工程项目,由社会化、专业化的工程建设监理单位接受业主的委托和授权,根据国家批准的建筑装饰工程项目文件、有关建筑工程及建筑装饰工程的法律、法规和工程建设监理合同以及其他工程建设合同所进行的旨在实现项目投资目的的微观监督管理活动。

现阶段建筑装饰工程监理的特点:

① 建筑装饰工程监理的服务对象具有单一性。

建筑装饰工程监理企业只接受建设单位的委托,即只为建设单位服务。它不能接受承建单位的委托为其提供管理服务。从这个意义上看,可以认为建筑装饰工程监理就是为建设单位服务的项目管理。

② 建筑装饰工程监理属于强制推行的制度。

③ 建筑装饰工程具有监督功能。

我国监理工程师在质量控制方面的工作所达到的深度和细度,应当说远远超过国际上建设项目管理人员的工作深度和细度,这对保证工程质量起了很好的作用。

④ 市场准入的双重控制。

我国对建设工程监理的市场准入采取了企业资质和人员资格的双重控制。要求专业监理工程师以上的监理人员要取得监理工程师资格证书,不同资质等级的建筑装饰工程监理企业至少要有一定数量的取得监理工程师资格证书并经注册的人员。

##### 2. 建筑装饰工程监理性质

建筑装饰工程监理的性质包括:服务性、科学性、独立性和公正性。

① 服务性是运用规划、控制和协调方法,控制建筑装饰工程的投资、进度和质量,最终应当达到的基本目的是协助建设单位在计划的目标内将建设工程建成投入使用。

② 科学性要求建筑装饰工程监理企业应当由组织管理能力强、工程建设经验丰富的人员担任领导;应当有足够数量的、有丰富的管理经验和应变能力的监理工程师组成的骨干队伍;要有一套健全的管理制度;要有现代化的管理手段;要掌握先进的管理理论、方法和手段;要有积累足够的技术、经济资料和数据;要有科学的工作态度和严谨的工作作风,要实事求是、创造性地开展工作。

③ 独立性要求建筑装饰工程监理单位在委托监理的工程中,与承建单位不得有隶属关系

和其他利害关系;在开展工程监理的过程中,必须建立自己的组织,按照自己的工作计划、程序、流程、方法和手段,根据自己的判断,独立地开展工作。

④ 公正性要求工程监理企业客观、公正地对待监理的委托单位和承建单位。特别是当这两方发生利益冲突或者矛盾时,工程监理企业应以事实为依据,以法律和有关合同为准绳,在维护建设单位的合法权益时,不损害承建单位的合法权益。

### 3. 建筑装饰工程监理实施原则和程序

#### (1) 建筑装饰工程监理实施原则

① 公正、独立、自主的原则。

② 权责一致的原则:监理工程师的职权,除了体现在业主与监理单位之间签订的委托监理合同之中,还应作为业主与承包单位之间建设工程合同的合同条件。

③ 总监理工程师负责制的原则:总监理工程师是工程监理的责任主体,是向业主、监理单位所负责任的承担者。总监理工程师是工程监理的权力主体,全面领导建设工程的监理工作。

④ 严格监理、热情服务的原则:监理工程师应对承建单位在工程建设中的建设行为进行严格的监督管理,监理工程师还应为业主提供热情的服务。

⑤ 综合效益的原则:监理工程师应既要向业主负责,谋求最大的经济效益,又要向国家和社会负责,取得最佳的综合效益。

#### (2) 建筑装饰工程监理实施程序

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。总监理工程师是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。总监理工程师应根据监理大纲和签订的委托监理合同内容组建项目监理机构,并在监理规划和具体实施计划执行中进行及时的调整。

② 编制建设工程监理规划(详见项目3)。

③ 编制各专业监理实施细则(详见项目3)。

④ 规范化地开展监理工作:监理工作的规范化体现在工作的时序性、职责分工的严密性、工作目标的确切性。

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收前组织竣工预验收,并应参加业主组织的工程竣工验收,签署监理单位意见。

⑥ 向业主提交建设工程监理档案资料: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。

⑦ 监理工作总结:项目监理机构应及时从两个方面进行监理工作总结:向业主提交的监理工作总结;向监理单位提交的监理工作总结。

### 1.2.2 我国监理制度的现状

1996年以来,随着工程监理制度在我国工程建设领域逐步全面推进,建立了比较完善的工程建设法律法规体系,创立了比较系统的工程建设监理理论,构架起有立法、有组织、有制度的社会化建设监理制度,但当前无论是业主、施工单位还是监理企业内部都普遍存在着对工程建设监理工作认识上的一些误区,主要表现在以下几个方面。

#### 1. 对工程监理的认识问题

(1) 对工程监理的必要性和工作性质认识不足

① 部分业主认为监理单位是自己花钱委托聘请的,监理人员应该完全按照业主的意愿和

要求去开展工作。这显然与国家及住建部有关法律、法规及通知精神相违背。监理单位应该是建筑市场中一个独立的第三方,监理人员应该以独立、客观、公正、科学的态度和方法去处理在工程建设过程中所发生的各类问题,不得依附和偏袒任何一方。

② 部分施工单位认为监理人员的主要职责就是检查工程质量,而对施工单位的其他工作和事情则无权干涉。然而,按照现行的法规和条例规定,监理人员有选择工程总承包人的建议权,有选择工程分包人的认可权,有对工程建设有关事项包括工程规模、设计标准、规划设计、生产工艺设计和使用功能要求向委托人的建议权,有对施工组织设计、施工方案、开工审批的权力,有对施工测量成果、工程材料构配件和设备审查的权力等相关权力。

③ 有人认为,监理就是传统意义上的“监工”,应该整天在现场,把主要精力放在按照规范和设计图纸保证具体的施工操作质量上。而事实上,旁站监督和检查只是施工监理工作中的一种重要方法和手段,并不是监理的全部工作。监理的工作内容应包括“四控制、两管理、一协调”,即质量、安全、投资、进度四大目标控制,合同和信息管理,参建各单位间的关系协调。

## (2) 对监理责任判定不清的错误认识

部分业主认为,只要是委托了监理的工程,就不应该出问题,工程一旦出问题,就将责任归咎于监理人员。事实上,工程质量是施工单位干出来的,而不是监理单位“监”或“检”来的。因为影响工程建设的潜在干扰因素很多,并不是监理工程师所能完全驾驭和控制的。监理工程师只能力争最大限度地减少或尽量避免干扰因素对建设目标的影响。但监理人员应对自身在工程建设过程中由于失职或未尽职的过错行为承担不作为责任,监理单位应对业主负责。

## 2. 工程监理的实际范围和授权存在局限性和狭隘性

### (1) 局限性

目前,很多业主把监理当做质量检查的工具,仅给监理人员授予施工阶段的质量控制权,不愿授予或部分授予监理投资、进度控制权(尤其是投资控制权)。业主出于自身的考虑,有些项目,监理即使被授予投资控制权,在实际工作过程中也是流于形式,离真正意义上的“控制”还相差甚远,但不同的授权范围会带来不同的监理效果。

① 只授予施工阶段质量控制权的工程,监理人员控制质量的难度就要高于实施全面监理的工程。这是因为业主未授予监理投资控制权,承包商拿工程款不需经过监理批准,不管工程质量优劣都一样能拿到钱,导致监理人员也不能很有效地对工程质量进行监控。倘若业主授予监理投资控制权,只对检验合格的工程签发付款通知书,监理人员就可以运用经济手段来约束施工单位的行为,从而更有效地保证工程质量。

② 实施局部监理的工程,进度控制往往不能落到实处。而工程进度加快,就意味着业主投入的资金周转就能加快,投资成本就能降低,从而提高投资效益。未实施全面监理的工程,其进度往往是失控的,也就影响了业主的投资效益。

③ 实施局部监理的工程,往往会降低监理人员多提投资控制的合理化建议的积极性。

### (2) 狭隘性

全方位、全过程的建设监理,应该是从项目的可行性研究、设计、施工直至项目交付使用的整个过程。然而从我国现阶段的建设监理工作状况来看,监理工作还仅仅局限于施工阶段,一方面是现阶段业主对监理工作尤其是设计监理工作的重要性没有足够的认识,另一方面,监理人员的业务素质和专业水平也制约着设计监理的全面推行。日前,从事监理工作的人员大多是搞施工出身,对设计工作较生疏,不能胜任设计监理工作。另外,从同前国家有关建设监理

的相关法规、规定来看,也主要是针对施工阶段的,对设计阶段的监理工作则无明确的监理规范。使设计监理工作无章可循。设计工作是工程项目建设过程中一个极为重要的阶段。设计质量的高低,不仅决定着项目的使用功能和结构安全,同时也决定着项目投资效益的高低,而众多业主认为,搞设计有专门的设计院,没必要花钱委托监理。事实上,在很多情况下,设计结果不一定会十分完美。有些工程采用不同的设计方案,就会产生完全不同的经济效果,而监理则可以从某种程度上弥补这些不足。

### (3) 工程监理费收取的随意性

目前监理收费也是制约工程监理工作良性发展的一个重要因素。我国监理企业的监理收费实际收入严重低于国家标准。一方面,有些业主把监理费支出看成是一项经济负担,将监理费一压再压,使监理工作处于被动地位,严重影响监理工作的正常开展;另一方面,同行自相减价。有些监理公司由于成本小、费用少,在承接监理项目时自行压低监理费,以低价优势承揽工程。

### (4) 工程监理人员素质未跟上工作职责的要求

① “考上的不工作,工作的考不上”。在我国通过考试并注册上岗的监理人员只占一半左右,有一部分在设计院工作,有一部分从事教学工作,他们中大部分人在监理企业注册挂名,而未从事实际监理工作。也就是说,通过考试的人员实际并未从事监理工作,而实际从事监理工作的人并未通过考试,有些甚至未通过培训就上岗,企业注册监理的工程师与实际工作人员脱钩。

② 监理人员大多为转业而来,无“专业”监理人员。目前我国监理从业人员主要来源为设计单位的设计人员、施工单位的施工人员和基建单位的管理人员。搞设计出身的对图纸吃得透,但缺乏现场施工组织管理经验,不熟悉施工质量控制点;搞施工出身的施工经验丰富,但往往对图纸吃不透;基建单位的管理人员熟悉工程建设程序,组织协调能力较强,但解决实际技术问题的能力欠缺。

③ 现有监理人员流动性大,大多数监理人员为临时聘用:监理队伍中存在以上问题的主要原因一是由于真正符合监理从业要求的监理人员比较少,监理人才的培养远不能满足实际需求;二是监理企业对所聘用的人员把关不严,未进行严格筛选;三是目前我国监理人员的待遇偏低,不能吸引高素质的人才加入到这个行业中来;四是考试制度的影响,使会干的不一定能考上,能考上的不一定会干。因此,要想提高监理队伍的整体素质,一是从长远人手,今后在大专院校开设监理专业,培养一批精专业、懂法律、会管理、能协调的高素质监理人才;二是加大监管力度,严把监理人员上岗关,未经培训或培训不合格的坚决不允许上岗;三是提高并监督企业落实监理人员的待遇;四是要注重现有监理人员的再培训工作,抓好监理全员培训,加强总监、专业监理工程师和监理员经常性的专门培训。

### (5) 监理企业内部的管理问题

#### ① 管理机构不健全。

部分监理企业虽然管理组织机构框图中各职能部门齐全,但实际工作中为了减少人员开支,除现场驻地工程师外,只有公司经理一人统管公司大小事务,往往就会影响企业的管理效能和水平。

#### ② 监理工作程序不清。

严格按照国家规定及监理程序工作,是搞好项目监理工作的重要原则之一。而目前有些