

建设工程监理（上）

建设工程监理基础

韩明 邓祥发 主编



天津大学出版社
TIANJIN UNIVERSITY PRESS

内容提要

本书主要讲述建设工程监理相关的基础理论知识，包括：建设工程监理的基本概念、监理工程师注册管理、合同的基本概念和建设合同管理；投资控制、质量控制、进度控制的概念、方法和措施；信息文档管理的方法和措施；安全管理的概念、方法和措施等，内容丰富、翔实。

本书是土木工程类专业本专科教材，也可作为建设监理业工程技术人员的参考用书。

图书在版编目 (CIP) 数据

建设工程监理. 上, 建设工程监理基础 / 韩明, 邓祥发主编. —天津: 天津大学出版社, 2004.8

ISBN 7-5618-1985-4

I. 建... II. ①韩...②邓... III. 建筑工程—监督管理 IV. TU712

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2004) 第 065381 号

出版发行 天津大学出版社

出版人 杨风和

地址 天津市卫津路 92 号天津大学内 (邮编: 300072)

电话 发行部: 022—27403647 邮购部: 022—27402742

印刷 天津市宝坻区第二印刷厂

经销 全国各地新华书店

开本 185mm×260mm

印张 15

字数 375 千

版次 2004 年 8 月第 1 版

前 言

伴随着加入 WTO，中国在各个领域都面临着与世界同步前进的挑战。尤其是作为国家发展的基础产业——土木工程行业更是先行一步，土木工程项目建设和开发速度在不断加快，工程建设的发展对监理人才的需求日趋增涨，目前我国建设监理人才的培养远远不能满足社会需求，为此，土木工程类专业开设“建设工程监理”课程是十分必要的，本书即是为此课程编写的教材。

该教材是在天津大学出版社出版的由韩明主编的《土木工程建设监理》一书的基础上，由天津大学建筑工程学院和北京中联环建设监理有限责任公司联合进行修订、改编，进一步丰富和完善了原书的内容。该教材分成上、下册编写，上册为《建设工程监理基础》，主要讲述建设工程监理的基础知识，包括：建设工程监理基本概念、合同管理、投资控制、进度控制、质量控制、安全生产管理、组织协调、信息文档管理等八个方面；下册为《建设工程质量监督》，主要讲述建设工程实施阶段的质量和安全管理知识，包括：工程材料质量控制、房屋建筑工程建设监理、公路工程建设监理、港口与航道工程建设监理、市政工程建设监理、信息工程建设监理，并附有与建设监理有关的法律、法规等文件。

该教材力求使学生在懂设计、会施工的基础上，进一步加强法律、合同、质量、安全意识，强化工程建设管理和监督的技能，提高工程质量、投资、进度的主动控制意识，学会工程建设过程的动态管理方法，加强在可行性研究及决策阶段、设计阶段、招投标阶段、施工阶段、保修阶段的管理手段和组织协调能力，从而能够运用所学知识解决工程实际问题。

该书根据建设监理行业的需要和教学要求编写。内容更加结合实际，通俗易懂，可作为土木工程专业类本专科学学生用书，也可以作为从事工程建设监理业的工程技术人员的参考资料。

本书编写过程中得到顾晓鲁、赵奎生、刘津明等专家的指导、关心和大力支持，在此谨向他们致以衷心的感谢。

由于编写、组织水平有限，有不妥之处，敬请批评指正。

编者

2004年6月

目 录

第一章 建设工程监理总论.....	1
第一节 建设工程监理的基本概念.....	1
第二节 建设工程监理的依据和任务.....	4
第三节 建设工程监理范围和规模.....	8
第四节 工程监理企业的资质管理.....	9
第五节 监理工程师资格考试和注册	12
第六节 建设工程监理规划	15
第七节 项目实施阶段社会监理的主要工作内容和工作方法	18
第八节 社会监理单位的选择与监理费用	28
思考题	30
第二章 建设工程合同管理	31
第一节 概述	31
第二节 合同法律基础	33
第三节 合同法律制度	35
第四节 合同管理	44
第五节 建设工程招标投标管理	47
第六节 建设工程勘察、设计合同的管理	49
第七节 建设工程委托监理合同的管理	52
第八节 建设工程施工合同的管理	55
第九节 FIDIC 施工合同条件概述	57
思考题	62
第三章 投资控制	63
第一节 概论	63
第二节 建设前期投资控制	66
第三节 设计阶段的投资控制	71
第四节 工程建设招投标阶段的投资控制	79
第五节 施工期间的工程费用监理	82
第六节 工程量清单	91
思考题.....	101
第四章 数量控制.....	102
第一节 概论.....	102
第二节 质量管理体系.....	105
第三节 质量管理的统计分析方法.....	112
第四节 设计阶段的质量控制.....	114
第五节 施工阶段的质量控制.....	117

第六节 工程施工质量验收.....	125
思考题.....	137
第五章 进度控制.....	138
第一节 概论.....	138
第二节 设计阶段的进度控制.....	143
第三节 施工阶段的进度控制.....	147
第四节 进度计划的编制方法.....	160
思考题.....	167
第六章 安全生产管理.....	168
第一节 概论.....	168
第二节 安全生产管理的内容.....	176
第三节 安全生产管理的法律责任.....	181
第四节 建筑施工安全检查标准.....	184
思考题.....	190
第七章 组织协调.....	192
第一节 项目监理机构.....	192
第二节 建设工程监理组织协调.....	200
思考题.....	206
第八章 信息文档管理.....	207
第一节 概论.....	207
第二节 信息管理系统.....	209
第三节 工程建设文档管理.....	212
思考题.....	229
参考文献.....	230

第一章 建设工程监理总论

建设监理行业是专门为委托方（其中主要是工程业主）提供工程项目建设的决策咨询和工程项目建设管理与监督服务的行业，即工程咨询业，属第三产业。我国目前建设监理制度的建立和建设监理行业的形成，是我国工程建设领域生产力发展以及社会主义市场经济在建设工程行业运行的必然产物。1988年7月建设部颁发了“关于开展建设监理工作的通知”，它标志着我国工程建设领域的改革进入了一个新的阶段，即参照国际惯例，结合中国国情，建立具有中国特色的建设工程监理制。

从一些国家经济发展规律看，当经济发展到一定水平时，第三产业的发展普遍高于第一、第二产业，对整个国民经济起着明显的促进作用。欧美一些经济发达国家，从事工程咨询行业的人数很多，咨询监理行业已成为这些国家的重要产业之一。

我国推行建设工程监理制于1988年开始试点，5年后逐步推开，1997年《中华人民共和国建筑法》以法律制度形式作出规定，国家推行建设工程监理制度，从而使建设工程监理进入全面执行阶段，目前，我国建设工程监理在制度化、规范化和科学化方面已经上了一个新的台阶，并向国际监理水准稳步迈进。

第一节 建设工程监理的基本概念

一、建设工程监理的概念

监理通常是指有关执行者根据一定的行为准则，对某些行为进行监督管理，使这些行为符合准则要求，并协助行为主体实现其行为目的。

建设工程监理是指具有相应资质的监理企业，接受建设单位的委托，依据法律法规、技术标准、合同条款、设计文件等，运用组织措施、经济措施、技术措施、合同措施，代表建设单位对工程建设承包单位的行为和他们的责权利进行必要的协调与约束，提供专业化服务，保障工程建设井然有序而顺畅地进行，达到工程建设的快好省和取得最大投资效益的目的。

建设工程监理活动的实现，需要具备的基本条件是：①有组织，即有明确的监理“执行者”；②有依据，即有明确的行为“准则”；③有对象，即有明确的被监理“行为”和被监理的“行为主体”；④有目标，即明确监理要达到的目的；⑤有措施，即有行之有效的制度、方法和手段。

在我国工程建设监理和政府工程主管部门监督，两者的法律地位不同，职能与内容也不相同。政府的有关部门及其职能机构，主要负责监督建设行为的合法性、合理性、科学性和安全性；而工程监理单位是以它的技能、经验、管理与检测手段为基础，由监理工程师行使委托方赋予的职权，在工程实施各阶段通过各项控制措施，保证工程建设的各项目标得以最佳实现。

二、建设工程监理的要点

（一）建设工程监理的行为主体是监理单位

建设工程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

业化特点的专门从事建设工程监理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”身份开展建设工程监理活动。非监理单位所进行的监督管理活动一律不能称为建设工程监理。例如，政府有关部门所实施的监督管理活动就不属于建设工程监理范畴；项目业主进行的所谓“自行监理”以及不具备监理单位资质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。

（二）建设工程监理的实施需要业主委托和授权

这是由建设工程监理特点决定的，是市场经济的必然结果，建设工程监理的产生源于市场经济条件下社会的需求，始于业主的委托和授权，而建设工程监理发展成为一项制度，是根据这样的客观实际做出了如此规定的。通过业主委托和授权方式来实施建设工程监理是与政府对建设工程所进行的行政性监督管理的重要区别。这种方式也决定了在实施工程建设监理的项目中，业主与监理单位的关系是委托与被委托关系，授权与被授权的关系；决定了他们是合同关系，是需求与供给关系，是一种委托与服务的关系。这种委托和授权方式说明，在实施建设工程监理的过程中，监理工程师的权力主要是由作为建设项目管理的主体的业主通过授权而转移过来的。在工程项目建设过程中，业主始终是以建设项目管理主体身份掌握着工程项目的决策权，并承担主要风险。

（三）建设工程监理是针对工程项目建设所实施的监督管理活动

正如“通知”所指出的，建设工程监理，“其对象，包括新建、改建和扩建的各种工程项目”。这就是说，无论项目业主、设计单位、施工单位、材料设备供应单位，还是监理单位，他们的工程建设行为载体都是工程项目，离开工程项目，他们的行为就不属于工程建设监理的范围之内。建设工程监理活动都是围绕工程项目来进行的，并应以此来界定建设工程监理范围。

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、动用），最终形成固定资产特定目标的一次性建设任务。同时，它还应当在技术上满足在一个总体设计或初步设计范围内的要求，在构成上满足由一个或几个相互关联的单项工程所组成的要求以及在建设过程中实行统一核算、统一管理的要求。建设项目有别于施工项目 and 设计项目，建设工程监理主要是针对建设项目的要求开展的。建设工程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。

（四）建设工程监理的行为准则是有关法律、法规和技术标准

建设工程监理是严格地按照有关法律、法规和其他有关准则实施的。建设工程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和法规、设计文件、建设工程监理合同和其他工程建设合同等。例如，政府批准的建设项目可行性研究报告、规划、计划和设计文件，建设工程方面的现行规范、标准、规程，由各级立法机关和政府部门颁发的有关法律和法规，依法成立的建设工程监理合同、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，各类工程建设合同（含委托监理合同）是建设工程监理的最直接依据。

（五）工程建设监理主要行为是在项目建设的实施阶段

也就是说，建设工程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、中间交工验收以及竣工验收和保修阶段。当然，在项目建设实施阶段，监理单位的服务活动是否是监理活动还要看业主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，需要与项目业主建立委托与服务关系，而且要有被监理方，需要与只在项目实施阶段才出现的设计、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，建设工程监理的目的是协助业主在预定的投资、进度、质量目标内建成项目，它的主要内容是进行投资控制、进度控制、质量控制、安全生产管理、合同管理、信息管理和组织协调，这些活动也主要发生在项目建设的实施阶段。

三、建设工程监理的性质

建设工程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明显的区别和差异。在我国，建设工程监理已成为一种新的独立行业。归纳起来，其性质如下。

（一）服务性

建设工程监理的服务性是由它的业务性质决定的。工程监理企业不直接进行施工。建设工程监理是以自己的科学知识和经验为工程建设的事务服务，只向业主收取一定数量的酬金。它既不同于承包单位的直接生产活动，也不同于建设单位的直接投资活动；它既不是工程承包活动，又不是工程发包活动；也不需要投入大量的资金、材料、设备、劳动力；它不向建设单位承包工程造价，也不参与工程承包单位的赢利分成。

建设工程监理是监理单位接受建设单位的委托而开展的服务性活动，它直接服务的对象是建设单位。这种服务性活动是按建设工程委托监理合同来进行的，是受法律约束和保护。这里的“服务”绝不是一个笼统的概念，在市场经济条件下，监理单位没有任何合同责任和义务为被监理方提供直接服务，但在总体目标上，参与项目建设的三方是一致的，他们要携起手来共同完成工程项目建设，监理工程师需要在工作中进行检查、指导、协调纠正，以使工程顺利进行。

（二）科学性

建设工程监理是一种高智能的技术服务，要求从事工程建设监理活动应当遵循科学准则。建设工程监理的科学性是由其任务所决定的。它以协助建设单位实现其投资目的为己任，力求在预定的投资、进度、质量、安全生产目标内完成工程项目建设。而当今，工程规模日趋庞大，功能标准越来越高，新技术、新工艺、新材料、新设备不断涌现，参加组织和建设的单位越来越多，市场竞争日益激烈，风险日渐增加。所以，只有不断采用新的更加科学的思想、理论、方法、手段才能驾驭工程项目建设。

建设工程监理的科学性是由工程项目的参与者（即被监理单位）的社会化、专业化特点所决定的。

（三）公正性

公正性是职业道德准则，是监理单位生存和发展的基本职业道德准则。公正性体现在监理单位必须维护建设单位和承包单位的合法权益。

公正性是监理单位和监理工程师应当担任什么角色和如何担任这些角色的一个重要问题，也是从事建设工程监理工作应该认真对待的问题。监理单位和监理工程师在工作中，一

方面严格履行监理合同义务，成为竭诚为建设单位服务的“服务方”，同时也应成为公正的第三方，这就需要在监理过程中，排除各种干扰，以公正的态度对待建设单位和承包单位，特别是当建设单位和承包单位发生利益冲突或矛盾时，能够以事实为依据，以法律、法规以及合同文件为准绳，站在第三方公正的立场上解决和处理有关问题。

公正性是监理工作得以顺利开展的基本条件。监理工程师进行目标规划、动态控制、组织协调、合同管理、信息管理工作都是力争在预定目标内实现工程建设任务这个总目标。在项目建设过程中，需要项目承担者（设计、施工等单位）的有力配合，监理的成败在很大程度上取决于能否与承包单位以及建设单位进行很好的合作，相互支持，相互配合。这一切的实现都需要以公正性作为基础。

公正性也是承包单位的要求。由于建设工程监理制赋予监理单位在项目建设中具有监督管理的权力，被监理方必须接受监理方的监督管理，所以，他们迫切要求监理单位能公正地开展监理活动。

（四）独立性

建设工程监理单位是直接参与工程项目建设的三方当事人之一。它与建设单位和承包单位之间的关系是平等的、横向的。在工程建设中监理单位是独立的一方。它是根据委托监理合同进行工作的。在国际上，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好处，而使他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。在我国，监理单位必须是“作为一个独立的专业公司受聘于业主履行服务的一方”，监理工程师应“作为一名独立的专业人员根据合同进行工作”。

第二节 建设工程监理的依据和任务

一、建设工程监理的指导思想

建设工程监理在项目实施阶段的指导思想是：以工程建设项目目标管理（资金目标、时间目标、质量目标、安全生产目标）为中心，通过项目目标规划与动态的目标控制，尽可能好地实现项目目标，以提高建设水平和投资效益。

（一）工程建设项目目标管理

工程建设项目的目标控制管理是工程建设监理的中心任务，也是控制经科学地规划所确定的工程项目的投资、进度、质量和安全生产目标。这四大目标是相互联系、相互制约的目标系统。

任何工程项目都是在一定的投资额度内和一定的投资限制条件下实现的；任何工程项目的实现都要受到时间的限制，都有明确的项目进度和工期要求；任何工程项目都要实现它的功能要求、使用要求和其他有关质量标准；任何工程项目都要求在建设过程中，安全生产、文明施工、环境保护符合标准。这是投资建设一项工程最基本的需求。因此，对于工程建设项目目标控制管理应该成为建设工程监理的中心任务。

（二）建设工程监理的基本方法

建设工程监理的基本方法由目标规划、动态控制、组织协调、信息管理、合同管理等方面组成。它是一个相互联系、相互支持、相互制约、共同运行的完整体系。

1. 目标规划

目标规划就是以实现控制为目的的规划和计划，它是围绕工程项目投资、进度、质量和安全目标进行研究确定、分析综合、安排计划、风险管理、制定措施等项工作的集合。目标规划是目标控制的基础和前提，只有做好目标规划的各项工作的才能有效地实施目标控制。

目标规划工作包括：

(1) 正确地确定投资、进度、质量和安全目标或对已确定的目标进行论证；

(2) 按照目标控制的需要将各目标进行分解，使每个目标都形成一个既能分解又能综合地满足控制要求的目标划分系统，以便实施控制；

(3) 把工程项目实施的过程、目标和活动编制成计划，用动态的计划系统来协调和规范工程项目的实施，为实现预期目标构筑一座桥梁，使项目协调有序地达到预期目标；

(4) 对计划目标的实现进行风险分析和管理，以便采取针对性的有效措施实施主动控制；

(5) 制定各项目的综合控制措施，力保项目目标的实现。

2. 动态控制

动态控制是开展建设工程监理活动时采用的基本方法，它贯穿于工程项目的整个监理过程中。

动态控制是在完成工程项目的过程中，通过对过程、目标和活动的跟踪，全面、及时、准确地掌握工程建设信息，将实际目标值和工程建设状况与计划目标和状况进行对比，如果偏离了计划和标准要求，就采取措施加以纠正，以便达到计划总目标的实现。

由于工程项目的实施阶段不同，外部环境的变化因素等各种干扰，控制也必须采取应变性的措施。计划的不变是相对的，计划总在不断调整中运行，控制就应不断地适应计划的变化，从而达到有效控制。

3. 组织协调

在实现工程项目的过程中，监理工程师要不断进行组织协调，它是实现项目目标不可缺少的方法和手段。组织协调包括：

(1) 项目监理组织机构内部人与人、机构与机构之间的协调；

(2) 项目监理组织机构与外部环境组织之间，其中主要是与建设单位、设计单位、施工单位、材料和设备供应单位、政府有关部门、社会团体、咨询单位、科研单位、工程毗邻单位等的协调。

组织协调的问题集中在它们的结合部位，如果在这些结合部位协调得好，可以保证大家一起为实现工程项目目标而联合工作，步调一致，达到一体化运行。

4. 信息管理

信息管理是监理工程师在项目实现过程中不可缺少的基础工具。监理过程中，要不断预测和发现问题，要不断进行规划、决策、执行和检查，每项工作都离不开信息，规划需要规划信息，决策需要决策信息，执行需要执行信息，检查需要检查信息。

监理工程师对所需要的信息进行收集、整理、处理、存储、传递、应用等工作，就是进行信息管理。只有获得足够的信息，才能使控制工作充满信心，目标才有可能顺利实现。

设专人有效地进行控制，全面、准确、及时地获得工程信息是十分必要的，对众多的费用、时间、质量和安全等方面的信息进行分析判断，去伪存真，掌握可用信息，并进行加工、处理、分类、归纳，可充分发挥计算机的作用，建立起准确、有效的信息库，为项目目标的有效控制提供可靠的依据。

5. 合同管理

合同管理对于监理单位完成监理任务是非常重要的。合同管理产生的经济效益往往大于技术优化所产生的经济效益。合同管理应着重于合同分析，合同履行的监督、检查，合同的变更、索赔管理，建合同管理目录、编码和档案。

合同管理应保证合同依法签订和全面履行。

(三) 建设工程监理的目的

建设工程监理的目的是力求实现工程项目目标。建设工程项目的总目标由资金目标（或投资目标）、时间目标（或进度目标）、质量目标、安全生产目标四项分目标组成。

监理单位根据业主的委托承担项目监理的范围和内容，既可承担全过程监理，实现总目标，也可承担阶段性监理，实现阶段目标，无论是总目标还是阶段目标，都不能脱离投资、进度、质量、安全生产四个分目标的实现，只是由于范围和内容的不同而各有差异。

监理单位和监理工程师不可能成为任何承包单位的工程的承保人或保证人。这是因为在市场经济条件下，任何承包单位作为建筑产品的卖方，都应当根据合同的要求，按规定时间、费用和质量要求完成合同约定的工程勘察、设计、施工、供应的承包任务。否则，将承担合同责任。而作为工程承包合同第三方的监理单位提供的只是一种技术服务性活动，只承担服务的相应责任。由于建设工程监理行业的存在，使建设项目的经济效益更高，速度更快，质量更好，生产更安全，它能够使粗放型的工程管理变成科学的工程项目管理，即按预定目标，力求实现通过目标规划、动态控制、组织协调、信息管理、合同管理，与业主和承建单位共同实现项目目标。

二、建设工程监理的依据

建设工程监理的依据是国家工程建设的政策、法律、法规，政府批准的建设计划、规划、设计文件以及依法订立的工程承包合同。

(一) 国家和有关主管部门制定的法律、法规、办法、规定

(1) 1988年7月建设部颁发了《关于开展建设监理工作的通知》，标志着我国工程建设领域的改革进入了一个新的阶段，参照国际惯例，结合中国国情，建立具有中国特色的建设工程监理制。

(2) 1988年11月国家建设部颁布了《关于开展建设监理试点工作的若干意见》，其目的是为全面开展建设工程监理工作做出示范、培养人员、摸索经验，要求试点工作要谨慎起步，法规先导，健康发展，防止一哄而上，草率行事。

(3) 1989年7月颁发了《建设监理试行规定》，试点范围扩大，并对从事建设监理活动的行为准则，政府监理机构及职责，社会监理单位及监理内容，监理单位、建设单位和承建单位之间的关系，外资、中外合资和外国贷款建设项目的监理等给予了详细的规定。

(4) 1990年11月交通部颁布《关于发布公路、水运工程监理单位监理资格审批暂行规定的通知》。

(5) 1991年4月交通部印发《关于“八五”期间开展公路工程质量监督和工程监理工

作的意见 的通知》。

(6) 1991年8月交通部印发《关于加强水运工程质量监督和工程监理工作的几点意见 的通知》。

(7) 1991年11月建设部、国家工商局联合颁发了《建设市场管理规定》。

(8) 1992年1月建设部颁布《工程建设监理单位资质管理试行办法》。2001年经修订重新颁布《工程监理企业资质管理规定》。

(9) 1992年2月建设部颁布了《关于进一步开展监理工作的通知》。

(10) 1992年6月建设部颁布《监理工程师资格考试和注册试行办法》。

(11) 1992年11月交通部颁布《关于 公路、水运工程监理工程师注册办法 的通知》。

(12) 1992年5月交通部发布《 公路工程施工监理办法 的通知》。

(13) 1992年6月交通部发布《 公路工程质量监督暂行规定 的通知》。

(14) 1997年11月颁布了《中华人民共和国建筑法》。

(15) 2000年1月国务院发布《建设工程质量管理条例》。

(16) 2001年5月建设部颁布实施《建设工程监理规范》，标志着我国工程建设市场监理走向规范化、标准化，进一步与国际惯例接轨。

(17) 2002年7月建设部印发《房屋建筑工程施工旁站监理管理办法（试行）》的通知。

(18) 2003年11月国务院公布《建设工程安全生产管理条例》。

(二) 标准、规范、规程及有关技术法规

内容：略。

(三) 政府主管部门批准的建设计划、规划、设计任务书、勘察设计合同、设计文件

内容：略。

(四) 建设单位与监理单位签订的委托监理合同

内容：略。

(五) 建设单位与工程承包单位依法订立的工程承包合同

内容：略。

(六) 建设单位与材料、设备供货单位签订的有关购货合同

内容：略。

(七) 建设单位与其他单位签订的工程建设合同

内容：略。

在监理过程中建设单位下达的工程变更文件，设计单位对设计问题的答复，建设单位、设计单位、监理单位等联合签署的设计回访备忘录等均可作为监理工作的依据。

三、建设工程监理的任务

(一) 建设工程监理的任务

建设工程监理的基本任务是对工程建设行为监督管理，使之规范化。在项目建设中，建设工程监理的基本任务是通过项目建设中的一些具体工作的完成来实现的，而这些具体的工作都来自项目建设过程。

(二) 建设工程监理的主要业务内容

1. 建设前期阶段的业务内容

(1) 进行建设项目的可行性研究：它是在项目建议书批准后开展的一项重要的决策准备

工作。可行性研究是对拟建项目进行经济、技术方面的分析、论证，为项目决策提供依据。

(2) 参与设计任务书的编制：设计任务书的编制是确定建设项目，编制设计文件的基本依据；设计任务书应对选择最优的建设方案进行论证，经有关部门批准后，组建项目建设管理班子，委托设计、施工单位着手实施，它是最终的决策文件和设计依据。

2. 设计阶段的业务内容

(1) 提出设计要求，编制设计招标申请报告，组织评选设计方案，协助建设单位选择工程设计方案和勘察设计单位。

(2) 协助建设单位签订勘察、设计合同，并监督合同的履行。

(3) 核查工程设计和概预算，验收工程设计文件。

(4) 协助建设单位进行生产设备招标与订货。

3. 招标阶段业务内容

(1) 编制工程施工招标文件和施工招标申请报告。

(2) 核查工程施工图设计、工程预算和标底。

(3) 组织投标、开标、评标，向建设单位提出决标意见。

(4) 协助建设单位与承建单位签订施工合同。

4. 施工阶段业务内容

(1) 协助建设单位与承包单位编写开工申请报告。

(2) 查看建设场地，办理向承包单位的移交。

(3) 确认总承包单位选择的分包单位。

(4) 制定施工总体规划，审查承包单位的施工组织设计和施工技术方案，提出改进意见，下达单位工程施工、开工令。

(5) 审查承建单位提出的材料和设备清单及其所列的规格和质量，检查安全防护设施。

(6) 督促、检查承建单位严格执行工程承包合同和工程技术标准。

(7) 主持协商建设、设计、承建和监理单位提出的工程变更。

(8) 监督承包合同的履行，主持协商承包合同条款的变更，调解合同双方的争议，处理索赔事项。

(9) 检查工程进度和施工质量，审查工程计量，验收分部分项工程，签署工程付款凭证。

(10) 督促整理合同文件和技术档案资料。

(11) 组织设计单位和施工单位进行工程竣工初步验收，提出竣工验收报告。

(12) 核查工程结算。

5. 保修阶段的业务内容

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

第三节 建设工程监理范围和规模

必须实行监理的建设工程主要有以下五种。

1. 国家重点建设工程

国家重点建设工程，是指依据《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

大中型公用事业工程，是指项目总投资额在 3 000 万元以上的下列工程项目：

- (1) 供水、供电、供气、供热等市政工程项目；
- (2) 科技、教育、文化等项目；
- (3) 体育、旅游、商业等项目；
- (4) 卫生、社会福利等项目；
- (5) 其他公用事业项目。

3. 成片开发建设的住宅小区工程

成片开发建设的小区工程，建筑面积在 5 万 m^2 以上的住宅建设工程必须实行监理；5 万 m^2 以下的住宅建设工程，可以实行监理，具体范围和规模标准，由省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门规定。

为保证住宅工程质量，对高层住宅工程及地基、结构复杂的多层住宅工程应当实行监理。

4. 利用外国政府或者国际组织贷款、援助资金的工程

利用外国政府或者国际组织贷款资金的项目包括：

- (1) 使用世界银行、亚洲开发银行等国际组织贷款资金的项目；
- (2) 使用外国政府及其机构贷款资金的项目；
- (3) 使用国际组织或者外国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

(1) 项目总投资额在 3 000 万元以上关系社会公共利益、公众安全的下列基础设施项目：

- ① 煤炭、石油、化工、天然气、电力、新能源等项目；
- ② 铁路、公路、管道、水运、民航以及其他交通运输业等项目；
- ③ 邮政、电信枢纽、通信、信息网络等项目；
- ④ 防洪、灌溉、排涝、发电、引水、滩涂治理、水资源保护、水土保持等水利建设项目；
- ⑤ 道路、桥梁、地铁和轻轨交通、污水排放及处理、垃圾处理、地下管道、公共停车场等城市基础设施项目；
- ⑥ 生态环境保护项目；
- ⑦ 其他基础设施项目。

(2) 学校、影剧院、体育场馆项目。

第四节 工程监理企业的资质管理

为了维护建筑市场秩序，保证建设工程的质量、工期和投资效益，必须加强对工程监理企业资质管理。

一、监理单位的设立

1. 设立监理单位的基本条件

(1) 有固定的办公场所。

(2) 有一定数量的专门从事监理工作的工程经济、技术人员，而且专业基本配套并有高级专业职称人员。

(3) 有一定数额的注册资金。

(4) 有监理单位的章程。

(5) 有主管单位的，要有主管单位同意设立监理单位的批准文件。

(6) 拟从事监理工作的人员中，有一定数量的人已取得国家建设行政主管部门颁发的“监理工程师注册证书”，并有一定数量的人取得了监理培训结业合格证书。

2. 筹备设立监理单位应准备的材料

(1) 筹备设立监理单位的申请报告内容：①单位名称和地址；②法定代表人或组建负责人姓名、年龄、学历及工作简历；③拟担任监理工程师的人员一览表，包括姓名、年龄、专业、职称；④单位所有制性质及章程（草案）；⑤上级主管部门名称；⑥注册资金数额；⑦业务范围。

(2) 设立监理单位的可行性研究报告。

(3) 已有的拟用于监理工作的机械设备一览表。

(4) 开户银行开具的资信证明。

二、监理单位的资质等级与业务范围

监理单位是指取得监理资质证书，具有法人资格的监理公司、监理事务所和兼承监理业务的工程设计、科学研究及工程建设咨询单位。

工程监理企业资质是指从事监理业务应当具备的人员素质、资金数量、经营规模、专业技能、管理水平、监理业绩、社会信誉等综合性实力指标。监理单位的资质主要体现在监理能力及其监理效果上。所谓监理能力，是指能够监理多大规模和多大复杂程度的工程建设项目。所谓监理效果，是指对工程建设项目实施监理后，在工程投资控制、工程质量控制、工程进度控制、安全生产管理、合同管理、信息管理、现场组织协调等方面取得的成果。

1. 监理单位的资质等级

监理单位的资质分为甲级、乙级和丙级，并按照工程性质和技术特点划分为若干工程类别。

(1) 甲级单位应具备的条件

①企业负责人和技术负责人应当具有 15 年以上从事工程建设工作的经历，企业技术负责人应当取得监理工程师注册证书；

②取得监理工程师注册证书的人员不少于 25 人；

③注册资金不少于 100 万元；

④近三年内监理过 5 个以上二等房屋建筑工程项目或者 3 个以上二等专业工程项目。

(2) 乙级单位应具备的条件

①企业负责人和技术负责人应当具有 10 年以上从事工程建设工作的经历，企业技术负责人应当取得监理工程师注册证书；

②取得监理工程师注册证书的人员不少于 15 人；

③注册资金不少于 50 万元；

④近三年内监理过 5 个以上三等房屋建筑工程项目或者 3 个以上三等专业工程项目。

(3) 丙级单位应具备的条件

①企业负责人和技术负责人应当具有 8 年以上从事工程建设工作的经历，企业技术负责人应当取得监理工程师注册证书；

②取得监理工程师注册证书的人员不少于 5 人；

③注册资金不少于 10 万元；

④承担过 2 个以上房屋建筑工程项目或者 1 个以上专业工程项目。

2. 监理单位资质定级实行分级审批

(1) 甲级监理单位资质由国务院建设行政主管部门负责定级审批。

(2) 地方乙、丙级监理单位的定级审批，由省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门负责。

(3) 国务院工业、交通部门负责本部门直属乙、丙级监理单位的定级审批。

3. 关于定级

(1) 新设立的工程监理企业，到工商行政管理部门登记注册并领取企业法人营业执照后，方可到建设行政主管部门办理资质申请手续，其资质等级按最低等级核定，并设 1 年的暂定期。核实时要提供以下材料：①定级申请书；②“监理申请批准书”和“营业执照”副本；③法定代表人与技术负责人的有关证件；④监理业务手册；⑤其他有关证明文件。

资质管理部门根据申请材料，对其人员素质、专业技能、管理水平、资金数量以及实际业绩等进行综合评审，经审核符合等级标准的，发给相应的“资质等级证书”。

(2) 工程监理企业连续 2 年年检合格，方可申请晋升上一个资质等级，不符合要求的可以降级。同时，核定时也可升级，申请升级时必须向资质管理部门报送以下材料：①资质升级申请书；②原“资质等级证书”和“营业执照”副本；③法定代表人与技术负责人的有关证件；④监理业务手册；⑤其他有关证明文件。上述材料经资质管理部门审核，符合标准的，发给相应的“资质等级证书”。

4. 监理单位的业务范围

(1) 甲级可以监理经核定的工程类别中一、二、三等工程。

(2) 乙级可以监理经核定的工程类别中二、三等工程。

(3) 丙级可以监理经核定的工程类别中三等工程。

(4) 工程监理企业可以根据市场要求，开展家庭居室装修监理业务。

(5) 监理单位应在核定的监理范围内从事监理活动，不得擅自越级承接建设监理业务。

三、关于监理单位资质管理

国务院建设行政主管部门负责全国工程监理企业资质的归口管理工作；涉及铁道、交通、水利、信息产业、民航等专业工程监理资质的，由国务院铁道、交通、水利、信息产业、民航等有关部门配合国务院建设行政主管部门实施资质管理工作。

省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门负责本行政区域内工程监理企业资质的归口管理工作。省、自治区、直辖市人民政府交通、水利、通信等有关部门配合同级建设行政主管部门实施相关资质类别工程监理企业资质的管理工作。