



第八章

建设工程监理



本章主要内容

- 一、工程监理的含义
- 二、工程监理的法律地位和责任
- 三、工程监理合同履行管理
- 四、工程监理组织
- 五、工程监理工作内容
- 六、工程监理工作主要方式



第八章 建设工程监理

一、工程监理的含义

工程监理可从以下五个方面进行理解。

(1) 工程监理的行为主体是工程监理单位

工程监理既不同于政府主管部门的监督管理，也不同于工程总承包单位或施工总承包单位对分包单位的监督管理。

(2) 工程监理的实施前提是建设单位的委托和授权。

(3) 工程监理的实施依据包括法律和法规、工程建设标准、勘察设计文件及合同。其中，合同既包括工程监理合同，也包括与所监理工程相关的施工合同、材料设备采购合同等。



第八章 建设工程监理

(4) 工程监理的实施范围主要在**施工阶段**。

(5) 工程监理的基本职责是在建设单位委托授权范围内，通过**合同管理和信息管理**，以及协调工程建设相关方关系，控制建设工程质量、造价和进度三大目标，即“三控两管一协调”。此外，还需履行建设工程**安全生产管理**的法定职责，这是《建设工程安全生产管理条例》赋予工程监理单位的**社会责任**。



第八章 建设工程监理

二、工程监理的法律地位和责任

（一）工程监理的法律地位

《建设工程质量管理条例》明确了**五类**工程必须实行监理：

- ①国家重点建设工程；
- ②大中型公用事业工程；
- ③成片开发建设的住宅小区工程；
- ④利用外国政府或者国际组织贷款、援助资金的工程；
- ⑤国家规定必须实行监理的其他工程。



第八章 建设工程监理

《建设工程监理范围和规模标准规定》（建设部令第86号）

又进一步细化了必须实行监理的工程范围和规模标准，具体内容如下：

（1）国家重点建设工程



第八章 建设工程监理

(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3000万元以上的工程项目：

- 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。



第八章 建设工程监理

(3) 成片开发建设的住宅小区工程

建筑面积在50000m²以上的住宅建设工程必须实行监理；

50000m²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。

为了保证住宅质量，对高层住宅及地基、结构复杂的多层住宅应当实行监理。



第八章 建设工程监理

(4) 利用外国政府或者国际组织贷款、援助资金的工程

具体包括:

- 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) 使用国外政府及其机构贷款资金的项目;
- 3) 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

具体包括:

1) 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;



第八章 建设工程监理

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（供）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。



第八章 建设工程监理

（二）工程监理的法律责任

1. 工程监理单位的法律责任

（1）《建筑法》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。

工程监理单位与建设单位或者建筑施工企业串通，弄虚作假、降低工程质量的，责令改正，处以罚款，降低资质等级或者吊销资质证书；有违法所得的，予以没收；造成损失的，承担连带赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。



第八章 建设工程监理

(2) 《建设工程质量管理条例》规定：

1) 工程监理单位有下列行为的，责令停止违法行为或改正，处合同约定的监理酬金1倍以上2倍以下的罚款；可以责令停业整顿，降低资质等级；情节严重的，吊销资质证书：

①超越本单位资质等级承揽工程的；

②允许其他单位或者个人以本单位名义承揽工程的。

2) 工程监理单位转让工程监理业务的，责令改正，没收违法所得，处合同约定的监理酬金25%以上50%以下的罚款；可以责令停业整顿，降低资质等级；情节严重的，吊销资质证书。



第八章 建设工程监理

3) 工程监理单位有下列行为之一的，责令改正，处50万元以上100万元以下的罚款，降低资质等级或者吊销资质证书；有违法所得的，予以没收；造成损失的，承担连带赔偿责任：

①与建设单位或者施工单位串通，弄虚作假、降低工程质量的；

②将不合格的建设工程、建筑材料、建筑构配件和设备按照合格签字的。

4) 工程监理单位与被监理工程的施工承包单位以及建筑材料、建筑构配件和设备供应单位有隶属关系或者其他利害关系承担该项建设工程的监理业务的，责令改正，处5万元以上10万元以下的罚款，降低资质等级或者吊销资质证书；有违法所得的，予以没收。



第八章 建设工程监理

2. 监理工程师的法律责任

工程监理单位在履行工程监理合同时，是由具体的监理工程师来实现的，因此，如果监理工程师出现工作过错，其行为将被视为工程监理单位违约，应承担相应的违约责任。

工程监理单位在承担违约赔偿责任后，有权在企业内部向有过错行为的监理工程师追偿损失。

由监理工程师个人过失引发的合同违约行为，监理工程师必然要与工程监理单位承担一定的连带责任。



第八章 建设工程监理

《建设工程质量管理条例》规定，监理工程师因过错造成质量事故的，责令停止执业1年；造成重大质量事故的，吊销执业资格证书，5年以内不予注册；情节特别恶劣的，终身不予注册。

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，构成犯罪的，对直接责任人员依法追究刑事责任。

《建设工程安全生产管理条例》规定，注册监理工程师未执行法律、法规和工程建设强制性标准的，责令停止执业3个月以上1年以下；情节严重的，吊销执业资格证书，5年内不予注册；造成重大安全事故的，终身不予注册；构成犯罪的，依照刑法有关规定追究刑事责任。



第八章 建设工程监理

三、工程监理合同履行管理

(一) 委托人主要义务

(1) 除专用合同条款另有约定外，委托人应在合同签订后14日内，将委托人代表的姓名、职务、联系方式、授权范围和授权期限书面通知监理人，由委托人代表在其授权范围和授权期限内，代表委托人行使权利、履行义务和处理合同履行中的具体事宜。委托人更换委托人代表的，应提前14日将更换人员的姓名、职务、联系方式、授权范围和授权期限书面通知监理人。



第八章 建设工程监理

(3) 委托人应在收到预付款支付申请后**28日内**，将预付款支付给监理人。

(4) 符合专用合同条款约定的开始监理条件的，委托人应提前**7日**向监理人发出开始监理通知。监理服务期限自开始监理通知中载明的开始监理日期起计算。



第八章 建设工程监理

（二）监理人主要义务

1. 监理工作内容

除专用合同条款另有约定外，监理工作包括以下内容。

（1）收到工程设计文件后编制监理规划，并在第一次工地会议7日前报委托人。根据有关规定和监理工作需要，编制监理实施细则。



第八章 建设工程监理

2. 工程监理职责

(1) 监理人应按合同协议书的约定指派总监理工程师,并在约定的期限内到职。

监理人更换总监理工程师应事先征得委托人同意,并应在更换14天前将拟更换的总监理工程师的姓名和详细资料提交委托人。

总监理工程师2天内不能履行职责的,应事先征得委托人同意,并委派代表代行其职责。



第八章 建设工程监理

(3) 监理人应在接到开始监理通知之日起7天内, 向委托人提交监理项目机构以及人员安排的报告, 其内容应包括项目机构设置、主要监理人员和作业人员的名单及资格条件。



第八章 建设工程监理

（三）违约责任

1. 委托人违约

在合同履行中发生下列情况之一的，属委托人违约：

- （1）委托人未按合同约定支付监理报酬；
- （2）由于委托人的原因造成监理停止；
- （3）委托人无法履行或停止履行合同；
- （4）委托人不履行合同约定的其他义务。

委托人发生违约情况时，监理人可向委托人发出**暂停监理通知**，要求其在限定期限内纠正；逾期仍不纠正的，监理人有权解除合同并向委托人发出**解除合同通知**。

委托人应当承担由于违约所造成的费用增加、周期延误和监理人损失等。



第八章 建设工程监理

2. 监理人违约

在合同履行中发生下列情况之一的，属监理人违约：

- (1) 监理文件不符合规范标准及合同约定；
- (2) 监理人转让监理工作；
- (3) 监理人未按合同约定实施监理并造成工程损失；
- (4) 监理人无法履行或停止履行合同；
- (5) 监理人不履行合同约定的其他义务。

发生监理人违约情况时，委托人可向监理人发出整改通知，要求其在限定期限内纠正；逾期仍不纠正的，委托人有权解除合同并向监理人发出解除合同通知。监理人应当承担由于违约所造成的费用增加、周期延误和委托人损失等。



第八章 建设工程监理

四、工程监理组织

（一）项目监理机构设立要求

工程监理单位实施监理时,应在施工现场派驻项目监理机构。

设立项目监理机构应满足以下基本要求。

项目监理机构宜由一名总监理工程师、若干名专业监理工程师和监理员组成,且专业配套,数量应满足监理工作和工程监理合同对监理工作深度及工程监理目标控制的要求,必要时可设总监理工程师代表。



第八章 建设工程监理

（二）工程监理人员基本职责

1. 总监理工程师职责

总监理工程师是由工程监理单位法定代表人书面任命，负责履行工程监理合同、主持项目监理机构工作的监理项目负责人。



第八章 建设工程监理

总监理工程师须由注册监理工程师担任。总监理工程师应履行下列职责。

- (1) 确定项目监理机构人员及其岗位职责；
- (2) 组织编制监理规划，审批监理实施细则；
- (3) 根据工程进展及监理工作情况调配监理人员，检查监理人员工作；
- (4) 组织召开监理例会；
- (5) 组织审核分包单位资格；
- (6) 组织审查施工组织设计、（专项）施工方案；
- (7) 审查开复工报审表，签发工程开工令、暂停令和复工令；



第八章 建设工程监理

(8) 组织检查施工单位现场质量、安全生产管理体系的建立及运行情况;

(9) 组织审核施工单位的付款申请, 签发工程款支付证书, 组织审核竣工结算;

(10) 组织审查和处理工程变更;

(11) 调解建设单位与施工单位的合同争议, 处理工程索赔;

(12) 组织验收分部工程, 组织审查单位工程质量检验资料;

(13) 审查施工单位的竣工申请, 组织工程竣工预验收, 组织编写工程质量评估报告, 参与工程竣工验收;

(14) 参与或配合工程质量安全事故的调查和处理;

(15) 组织编写监理月报、监理工作总结, 组织整理监理文件资料。



第八章 建设工程监理

2. 总监理工程师代表职责

总监理工程师代表是经工程监理单位法定代表人同意，由总监理工程师书面授权，代表总监理工程师行使其部分职责和权力的人员。



第八章 建设工程监理

总监理工程师不得将下列工作委托给总监理工程师代表。

- (1) 组织编制监理规划，审批监理实施细则；
- (2) 根据工程进展及监理工作情况调配监理人员；
- (3) 组织审查施工组织设计、（专项）施工方案；
- (4) 签发工程开工令、暂停令和复工令；
- (5) 签发工程款支付证书，组织审核竣工结算；
- (6) 调解建设单位与施工单位的合同争议，处理工程索赔；
- (7) 审查施工单位的竣工申请，组织工程竣工预验收，组织编写工程质量评估报告，参与工程竣工验收；
- (8) 参与或配合工程质量安全事故的调查和处理。



第八章 建设工程监理

3. 专业监理工程师职责

专业监理工程师是由**总监理工程师授权**，负责实施某一专业或某一岗位的监理工作，有相应监理文件签发权的人员。

专业监理工程师应履行下列职责。

- (1) **参与**编制监理规划，负责编制监理实施细则；
- (2) **审查**施工单位提交的涉及本专业的报审文件，并向总监理工程师报告；



第八章 建设工程监理

(3) 参与审核分包单位资格；

(4) 指导、检查监理员工作，定期向总监理工程师报告本专业监理工作实施情况；

(5) 检查进场的工程材料、构配件、设备的质量；

(6) 验收检验批、隐蔽工程、分项工程，参与验收分部工程；

(7) 处置发现的质量问题和安全事故隐患；

(8) 进行工程计量；

(9) 参与工程变更的审查和处理；

(10) 组织编写监理日志，参与编写监理月报；

(11) 收集、汇总、参与整理监理文件资料；

(12) 参与工程竣工预验收和竣工验收。



第八章 建设工程监理

4. 监理员职责

(1) 检查施工单位投入工程的人力、主要设备的使用及运行状况；

(2) 进行见证取样；

(3) 复核工程计量有关数据；

(4) 检查工序施工结果；

(5) 发现施工作业中的问题，及时指出并向专业监理工程师报告。



第八章 建设工程监理

五、工程监理工作内容

工程监理工作内容可概括为目标控制、合同管理、信息管理、组织协调工程建设相关方关系，即“三控两管一协调”，并履行建设工程安全生产管理的法定职责。

（一）目标控制

任何工程都有质量、造价、进度三大目标，工程监理单位受建设单位委托，需要协调处理三大目标之间的关系、确定与分解三大目标，并采取有效措施控制三大目标。



第八章 建设工程监理

1. 目标控制任务

(1) 工程质量控制任务。工程质量控制是指通过采取有效措施，在满足工程造价和进度要求的前提下，实现预定的工程质量目标。

(2) 工程造价控制任务

工程造价控制是指通过采取有效措施，在满足工程质量和进度要求的前提下，力求使工程实际造价不超过预定造价目标。



第八章 建设工程监理

(3) 工程进度控制任务

工程进度控制是指通过采取有效措施，在满足工程质量和造价要求的前提下，力求使工程实际工期不超过计划工期目标。



第八章 建设工程监理

2. 目标控制措施

为了有效控制建设工程目标，应从组织、技术、经济、合同等多方面采取措施。

(1) 组织措施

组织措施是其他各类措施的前提和保障。

(2) 技术措施

为了对建设工程目标实施有效控制，需要对多个可能的建设方案、施工方案等进行技术可行性分析。

(3) 经济措施

(4) 合同措施



第八章 建设工程监理

（二）合同管理

项目监理机构发现下列情况之一时，总监理工程师应及时签发工程暂停令。

- 1) 建设单位要求暂停施工且工程需要暂停施工的。
- 2) 施工单位未经批准擅自施工或拒绝项目监理机构管理的。
- 3) 施工单位未按审查通过的工程设计文件施工的。
- 4) 施工单位违反工程建设强制性标准的。
- 5) 施工存在重大质量、安全事故隐患或发生质量、安全事故的。



第八章 建设工程监理

六、工程监理工作主要方式

项目监理机构应根据工程监理合同约定，除检查审查有关文件资料、管理制度、人员资格外，主要采用巡视、平行检验、旁站、见证取样等方式实施监理。

1. 巡视

巡视是指项目监理机构监理人员对施工现场进行定期或不定期的检查活动。

巡视检查是监理人员针对施工现场进行的日常检查。

监理人员进行巡视检查时，主要关注施工质量、安全生产两方面情况。



第八章 建设工程监理

2. 平行检验

平行检验是指项目监理机构在施工单位自检的同时，按照有关规定、工程监理合同约定对同一检验项目进行的检测试验活动。

平行检验的内容包括工程实体量测（检查、试验、检测）和材料检验等内容。

3. 旁站

旁站是指项目监理机构对工程的关键部位或关键工序的施工质量进行的监督活动。

项目监理机构在编制监理规划时，应制定旁站方案，明确旁站的范围、内容、程序和旁站人员职责等。



第八章 建设工程监理

现场监理人员必须执行旁站方案，有针对性地进行检查，尽可能消除可能发生的工程质量和隐患。

监理人员在实施旁站时发现施工单位有违反工程建设强制性标准行为的，有权责令施工单位立即整改；发现施工活动已经或者可能危及工程质量的，应当及时向专业监理工程师或总监理工程师报告，由总监理工程师下达暂停施工指令或采取其他应急措施。



第八章 建设工程监理

4. 见证取样

见证取样是指项目监理机构对施工单位进行的涉及结构安全的试块、试件及工程材料现场取样、封样、送检工作的监督活动。

见证取样涉及三方（施工方、见证方、监测方）行为。

施工单位取样人员在现场抽取和制作试样时，见证人必须在旁见证，且应对试样进行监护，并和委托送检的送检人员一起采取有效的封样措施或将试样送至检测单位。

谢谢 观看
THANK YOU