

海南博鳌国宾馆 2016 年维修改造工程

监理规划



编制单位：河南宏业建设管理股份有限公司
编 制：_____
审 批：_____
编制日期：_____年 月 日

河南宏业建设管理股份有限公司

海南博鳌国宾馆 2016 年维修改造工程项目监理部

目 录

- 第一章 工程概况
- 第二章 监理工作范围和目标
- 第三章 编制监理规划、实施细则的主要依据
- 第四章 监理组织机构人员组成
- 第五章 工程合同管理
- 第六章 监理工作程序
- 第七章 监理工作内容及主要控制措施
- 第八章 监理实施细则
- 第九章 安全生产防护措施
- 第十章 工程竣工验收

第一章 工程概况

一、工程基本情况描述

- 1、工程名称：海南博鳌国宾馆 2016 年维修改造工程
- 2、工程地点：琼海市博鳌镇龙潭路 1 号
- 3、建设单位：海南博鳌国宾馆管理有限公司
- 4、设计单位：海南南方建筑设计院
- 5、施工单位：海南祺商建设工程有限公司
- 6、工程概况：1 # 楼影音室、影音室对面泳池门封堵、中环路面石材维修及线缆线管入地、屋面天沟防水、会客室软包更换、热水锅炉交换罐循环屏蔽泵更换、水景中间台边沿大理石裂纹及破损的更换补修、水景水池漏水修补及排水循环过滤功能改造、客房调光系统、附楼一二层消防栓门更换、餐厅女卫生间门框维修更换，5 # 楼吊灯、椰风阁屋顶厨房抽油烟机风机改造、屋顶泛光照明、走道门框维修更换，6 # 楼房间地板更换，以及 2 #、3 #、5 #、6 # 楼房间 WIFI 安装，3 # 岗门更换及 1 #、2 # 岗道闸维修，主楼客梯一层前室地毯清除改换地面大理石（拼花），宾馆电梯里面增加防护门或背面墙壁加装不锈钢护板，宾馆部分客房墙面瓷砖、裂缝及多间客房门框的更换维修，按消防局的要求建危险品仓库。

第二章 监理的工作范围和目标

（一）监理范围

根据业主与本监理公司签订的建设监理委托合同，本项目监理为施工阶段监理，包括 1 # 楼影音室重装修、中环路面石材维修、屋面天沟防水、会客室软

包更换、房间地板更换等相关要求工程的质量控制、工期控制、投资控制、合同管理、信息管理、工作协调和工程验收及结算全部内容。

（二）监理目标

通过监理组织和监理人员诚信、公正、独立地开展监理工作，以高效的技术服务，慎密严格的程序管理，使相关的技术规范、标准和政策法规得以贯彻；业主方和承包方的合法权益得以维护；合同目标得以实现；工程质量达到合同规定要求，施工全过程实现文明施工和安全生产。具体目标如下：

1、工程质量目标：合格。

2、工期目标：施工总工期 60 天，确保质量标准条件下，督促检查施工进度是否按施工组织计划完成。

3、投资控制：

审核分部、分项增减工程量、设计变更工程量，竣工结算，合理确定及有效控制工程投资。

4、合同管理：对施工合同执行情况进行分析、跟踪管理，使合同目标得以实现。

三、编制监理规划、实施细则的主要依据

1、建设工程委托监理合同；

2、工程建设施工合同；

3、设计施工图；

4、建筑工程施工质量验收统一标准 GB50300—2013；

5、建设工程监理规范 GB50319—2013；

6、建筑装饰装修工程施工质量验收规范 GB50210—2013；

7、建筑地面工程施工质量验收规划 GB50209—2010；

8、建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范 GB50242—2001；

- 9、民用建筑工程室内环境污染控制规范 GB50325—2013；
- 10、通风与空调工程施工质量验收规范 GB50243—2002；
- 11、建筑电气工程施工质量验收规范 GB50303—2015；
- 12、建筑设计防火规范 GBJ16—87；
- 13、金属与石材幕墙工程技术规范 JGJ133—2013，J113—2001；
- 14、国家地方政府颁发的安全施工的方针、政策和规定；
- 15、招标文件、投标书、招标答疑、设计修改、图纸会审纪要等；
- 16、其他建筑装饰装修工程及其材料的相关规范、标准、文件等。

第四章、监理组织机构

根据委托双方签订的监理合同约定，河南宏业建设管理股份海南博鳌国宾馆 2016 年维修改造工程有限公司在设立现场项目监理部。实行总监理工程师负责制。项目监理部由总监理工程师、总监理工程师代表（总监代表）、各专业监理工程师、监理员等人组成。

第五章 工程合同管理

一、管理的原则和内容：

1、监理人员应学习和熟悉业主同参建单位签订的各类合同，以合同的条款来监控承包方履约，监理部应经常提醒业主和施工单位，防止偏离合同约定事件的发生。

2、应采取预先分析、调查的方法，经常跟踪合同执行情况和发生的问题，并通过“监理通知”纠正施工单位不符合合同约定的行为。

3、为双方正确履约，监理部应经常提醒业主和施工单位，防止偏离合同约定事件的发生。

4、遵循“公正、合理、合法”的原则，在调查核实的基础上，按照合同的

相应条款，实事求是地提出费用索赔方案和调解合同的争议。

5、合同管理的内容：

①设计变更、工地洽商的管理；

②工程暂停及复工的管理；

③工程延期的管理；

④费用索赔的管理；

⑤合同争议调解；

⑥违约处理。

二、设计变更、工地洽商的管理：

1、设计变更（以下简称“变更”）工地洽商（以下简称“洽商”）无论由那一方提出和批准，均需按“变更”“洽商”的基本程序进行管理。

2、“变更”、“洽商”必须经监理部签认后，施工单位方可执行。

3、“变更”、“洽商”的内容应符合有关规范，规程和技术标准。

4、“变更”“洽商”填写的内容必须表述准确，图示规范。

5、“变更”、“洽商”执行后，其内容应及时反映在施工图纸上。

6、分包工程的“变更”“洽商”应通过总包单位办理。

7、“变更”“洽商”的工程完成并经监理部验收合格后，其费用由施工单位填写“变更、洽商费用报审表”报监理部。

8、“变更、洽商”费用经监理部审核，总监签认意见后，应按正常的支付程序办理“变更、洽商”工程费用的支付手续。

三、工程暂停及复工的管理：

1、根据监理合同的约定，经业主授权，总监在必要时签发“工程部分暂停令”。

2、有下列情况发生时，总监可签发“工程部分暂停指令”：

- ①应业主要求，工程需要暂停施工时；
- ②由于工程质量问题，必须进行停工处理；
- ③为防止造成工程质量隐患或工程经济损失；
- ④为避免安全隐患发生或危及人身安全时；
- ⑤发生必须暂停施工的紧急事件时。

3、在工程暂停经过处理，达到可以继续施工时。

①如由于业主的原因工程暂停，应在暂停原因消失，具备复工条件时，监理部及时签发“监理通知”，指令施工单位复工。

②如由于施工单位的原因暂停，在具备复工条件时，施工单位应填写“复工申请表”报监理部，由总监签发审批意见。

③施工单位接到“复工指令”后，继续施工。

4、签发“工程部分暂停指令”后，监理部应协同有关单位按合同约定，处理好因工程暂停所诱发的各类问题。

四、费用索赔的管理：

1、监理部应根据施工合同约定和工程进展情况，及时分析可能发生的索赔诱因，提醒业主采取防范措施，消除索赔隐患，避免索赔事件发生。

2、费用索赔无论由哪一方提出，均需按费用索赔的基本程序进行管理。

3、监理部受理合同中规定的因素引起的索赔事件，而且在施工单位已提出书面费用索赔意向，提交了有关索赔事件的详细资料和证明材料。

4、监理部对索赔事件，作认真调查，审查提供的资料证件，做出客观的评估。审查内容：

- ①费用索赔申请报告的程序、时限符合合同要求；
- ②费用索赔申请报告的格式和内容符合规定；
- ③费用索赔申请资料必须真实、齐全、手续完备；

④费用索赔申请的合同依据、理由必须正确、充分；

⑤索赔金额的计算原则与方法必须合理、合法。

5、总监根据审查与评估结果，经与业主协商同意后，确认索赔金额，并签认“费用索赔申请表”。

6、索赔费用签认后，施工单位应按正常的支付程序办理费用索赔的支付。

五、违约处理：

1、违约处理原则

1)监理部应努力做好防范，防止违约事件发生。

2)在监理过程中发现违约事件可能发生时，应及时提醒有关方防止或减少违约事件的发生。

3)对已发生的违约事件，要以事实为依据，以合同约定为准，公平处理。

4)处理违约事件，应在认真听取各方意见，在双方充分协商的基础上，确定解决方案。

2、在合同规定中，业主有下列情况发生时，监理部确认为违约：

1)不能按合同约定及时给出必要指令，确认或批准。

2)不按合同约定履行自己的义务。

3)未在合同规定的时间内，根据监理部签认的支付证书向施工单位支付。

3、按合同规定当施工单位有下列情况发生时，监理部确定为违约：

1)不能按合同工期竣工；

2)施工质量达不到设计规范和合同要求；

3)发生其它合同无法履行的行为。

4、违约事件的处理过程：

1)受损失方向监理部提出违约事件的申诉：

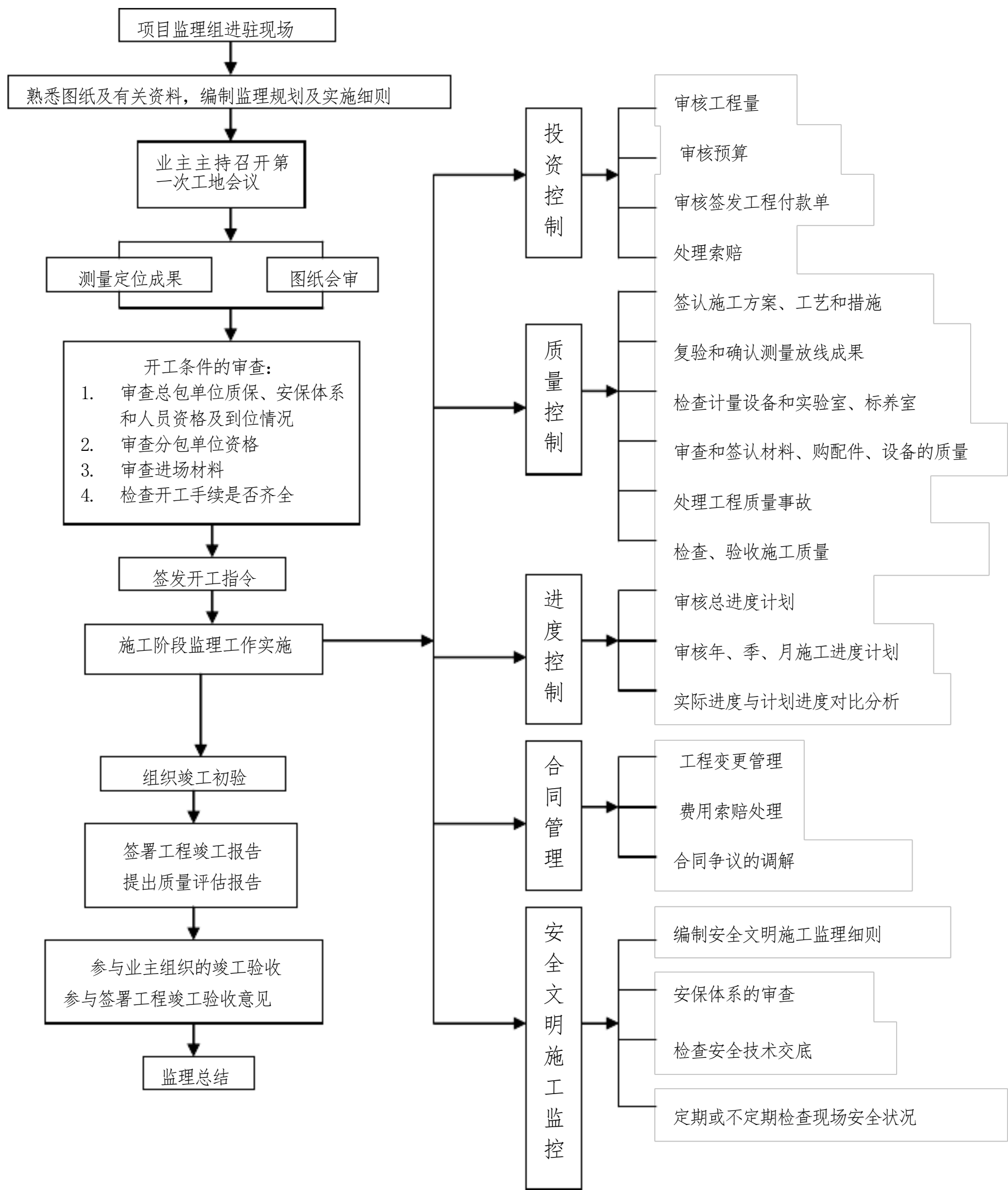
2)监理部对违约事件进行调查、分析、提出处理方案：

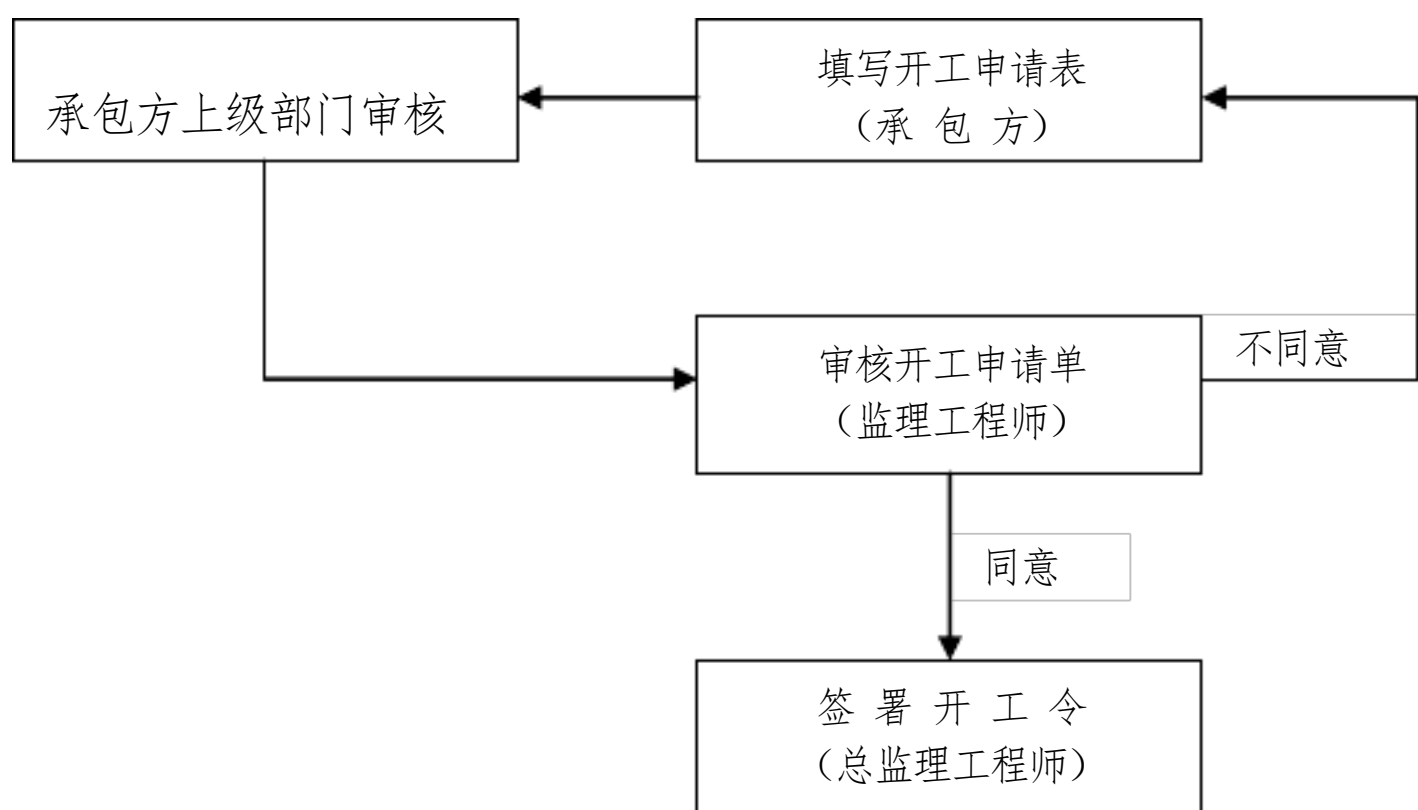
3)在与双方协商一致的基础上，评估工期及费用损失的数量，由总监签发必要的凭证。

5、由违约的一方提出全部或部分终止合同要求时，监理部应慎重处理。

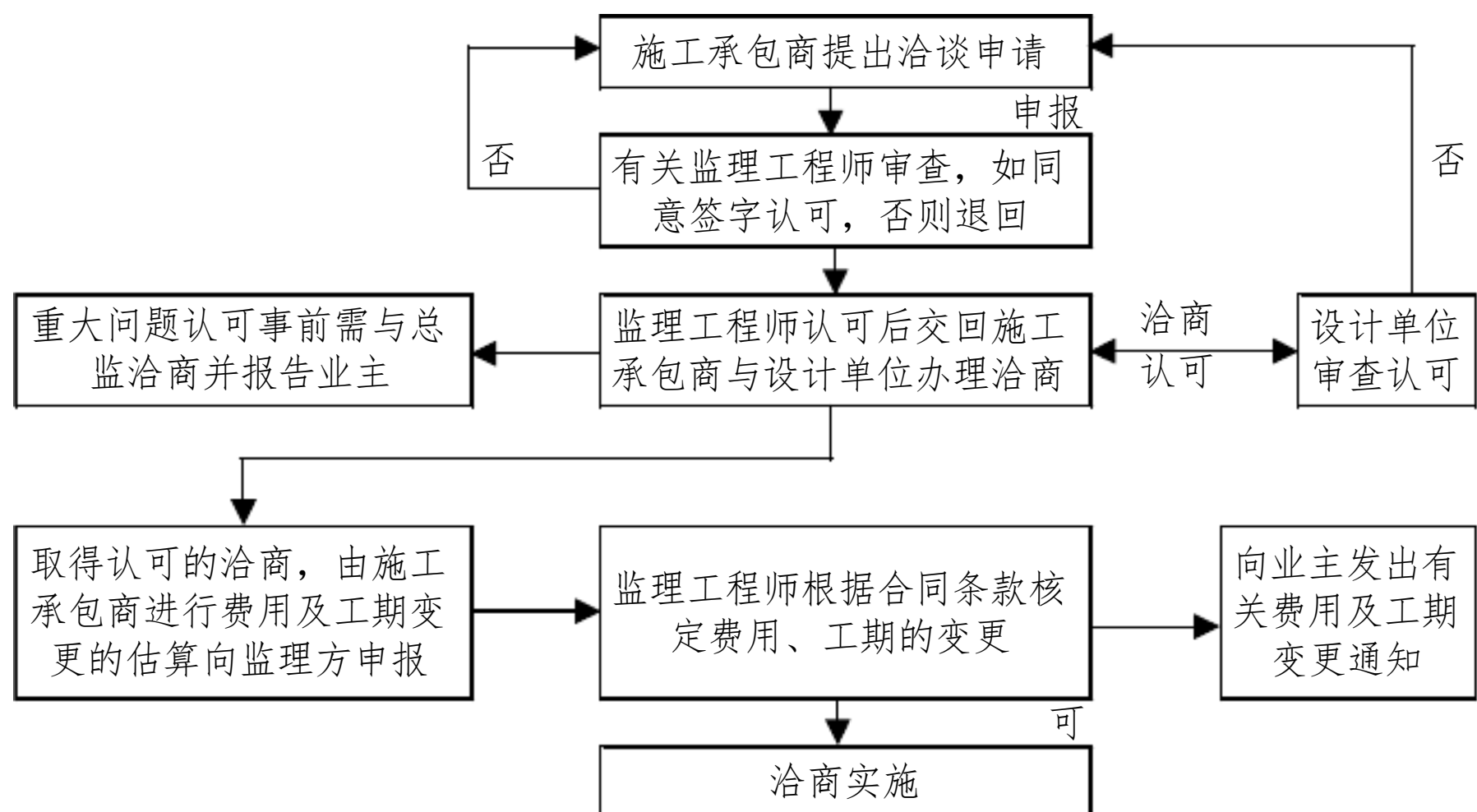
监理工作程序

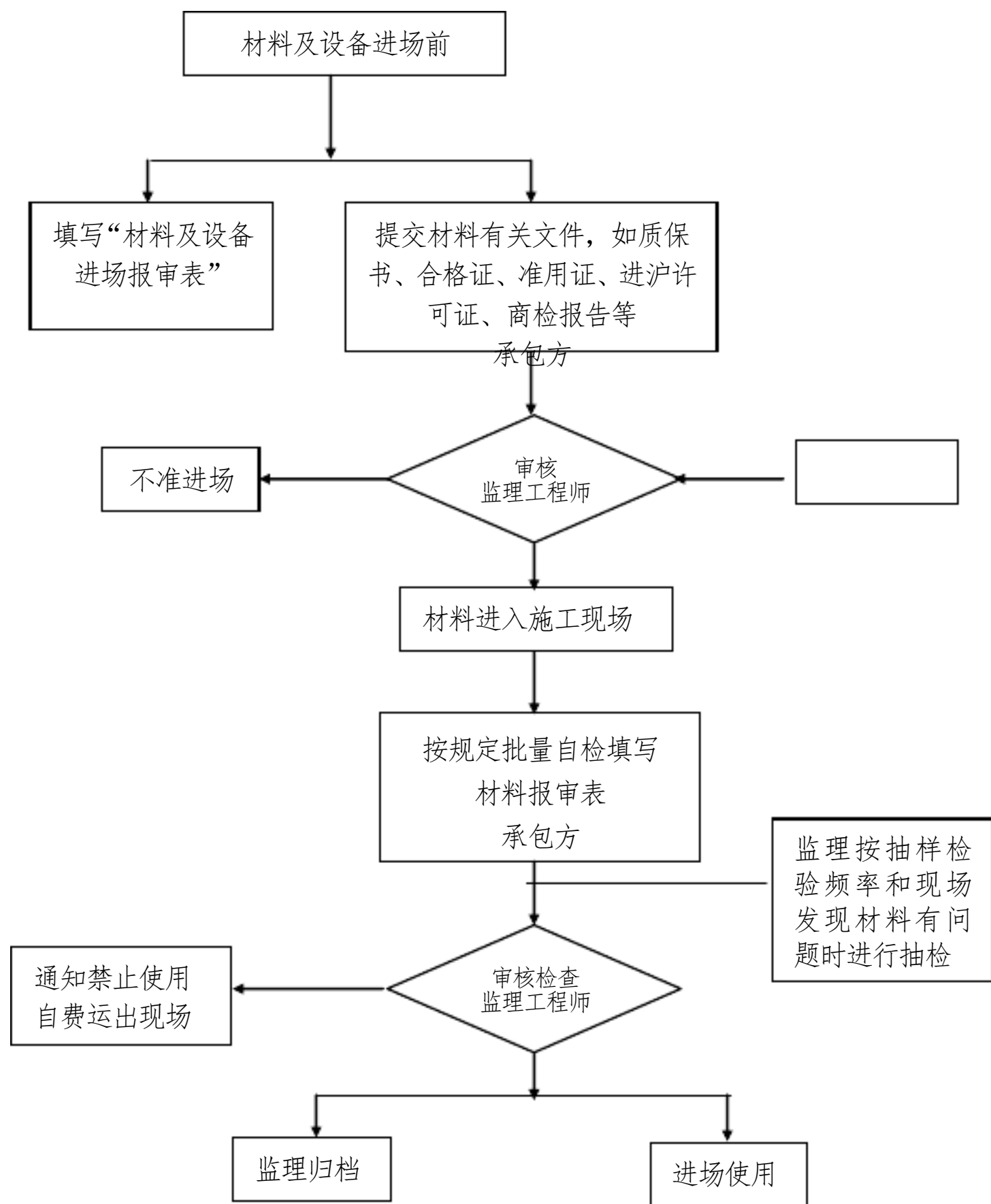
1、工作总程序





3、技术联系监理工作程序





以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/62811103200006132>