

将军碑、东林村片区拆迁安置房项目
监
理
实
施
细
则

编制:

成都建设城建工程管理咨询有限公司

审核：

二〇一二年 二月一日

一、工程概况

将军碑、东林村片区拆迁安置房项目位于四川省成都市成华区青龙乡将军碑

5、6、9组及东林村1、2组，本工程总建筑面积 122292.58 m²，其中：地上建

筑面积 115195.58 m²；（包括4#楼物管用房 360 m²，开闭间 50 m²，市政设施

用房 30 m²）；地下建筑面积： 7097.00 m²。建筑层数：地上 11#、16#、17# 楼底层

架空（开敞绿化）， 18层； 21#， 22#， 23# 楼底层商铺， 18层；地下 11#， 16#，

17#， 22# 楼，地下一层。建筑高度（最高檐口高度）： 57.65m，小于航空限高

海拔 572.00m；工程设计等级：一类；结构类型：多层集中商业、地下车库为框

架结构，住宅为剪力墙结构；结构设计使用年限 50年；抗震设防烈度： 7度；

消防类别及耐火等级：高层住宅为高度二类二级， 11#， 16#， 17#， 22#， 24#

楼地下室设备用房及地下停车库耐火等级为一级。

(1) 安装部分工程概况(4#5#10#11 #15 #16 #17 #楼)

1、给排水工程：(生活给水、生活排水、自动喷水系统、消火栓系统)

word 专业资料

2、电气工程：（强电、弱电，火灾自动报警系统，感烟、感温报警系统）

3、通风系统：（11#、16#、17#地下室防排烟系统，其各栋正压送风系统）

4、总坪：（适时补充）

(2) 安装部分编制依据：

1 国家现行相关法律法规及相关件

2 建设单位提供的相关资料

3 建设工程监理规范

GB50319 —

2000

4 中国建筑科学设计研究院提供的施工图

5 建筑给排水及采暖工程施工质量验收规范

GB50242 —

2002

6 通风与空调工程施工质量验收规范

GB50263 —

2002

7 自动喷水灭火系统施工及验收规范

GB50261 一

2005

8 建筑电气工程施工质量及验收规范

GB50303 一

word 专业资料

17 卫生设备安装图集

2002

18 硬聚氯乙烯排水管安装图集

9 电气装置安装工程盘柜及二次回路结线施工验收规范

19 建筑给水钢塑复合管技术规程

10 建筑工程文件归档整理规范

2001

2001

11 建筑工程施工质量验收统一标准

word 专业资料

2001

12 低压配电设计规范

95

13 建筑物防雷系统图集

14 通风相关安装图集

15 室内消火栓箱安装图集

16 给排水相关图集

96S406

CECS125 —

GB50171 — 92

GB50328 —

GB50300 —

GB50054 —

99D501 — 1

04S202

S1、S2、S3

99S304

2002

二、监理实施细则的编制依据

- 1、设计院设计的施工图及其它设计文件；
- 2、勘查单位编制的《工程地质勘察报告》；
- 3、《建设工程施工合同》；
- 4、《建设工程委托监理合同》；
- 5、《建设工程监理规范》（GB50319-2000）；
- 6、《工程建设标准强制性条文》（2002 年版本）
- 7、《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300-2001）；
- 8、《建筑地基基础工程施工质量验收规范》（GB50202-2002）；
- 9、《砌体工程施工质量验收规范》（GB50203-2002）；

10、《混凝土工程施工质量验收规范》（GB50204-2002）；

11、《屋面工程质量验收规范》（GB50207-2002）；

12、《建筑地面工程施工质量验收规范》（GB50209-2002）；

13、《建筑装饰工程质量验收规范》（GB50210-2002）；

14、《建筑节能工程施工质量验收规范》（GB50411-2007）；

15、《建筑桩基技术规范》（JGJ94-94）；

16、《建筑施工安全检查标准》（JGJ59-99）；

17、地方建设行政主管部门颁发的有关规定。

zhulong.com

三、工程投资控制

1.控制要点及目标

按照建设单位与承包单位签订的施工合同，本工程建筑工程部分完成设计图纸所有内容，投资控制承包合同约定的总造价以内，在施工前应熟悉合同文件中有关费用的包干及调整的条款，确实理解建设单位对设计变更调整价款及工程进度款支付的授权范围，认真审查设计变更所增减的工程量，掌握支付方面的协调、协商程序，了解相应的法律法规。

2.工作方法及措施

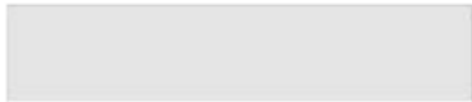
(1)熟悉施工图设计文件， 掌握施工合同中有关费用的调整条款、 支付条款及

时间约束；

(2)对工程价值的形成因素进行连续不断的记录、 监测；特别是对设计变更所

涉及到的工程量的验收要准确及时；

word 专业资料



zhulong.com



(3)检查工程质量和施工进度， 检查和验收分项、分部及单位工程， 签署工程


付款凭证；

(4)形成完整的工程监理资料、 档案，督促承包单位及时健全、 完善工程资料、

档案；

(5)协商、处理合同争议，公正地解释合同；

(6)参加竣工验收，审核承包单位提出的竣工资料及工程决算， 签署竣工证明，


认可承包单位的竣工日期，开具最终支付证书；

(7)审核并接受承包单位的缺陷责任保证书。

四、施工阶段进度控制

一、控制目标

根据施工合同要求，从开工之日起至全部工程竣工验收，完成项目所有内容。

二、控制要点


1.审查和批准承包单位在开工之前提交的施工总进度计划及在施工阶段提

交的各种计划和变更计划；

2.审批承包单位根据批准的总进度计划编制的月计划；

3.在施工过程中， 检查和监督计划的实施， 当工程未能按计划进行时， 应查

word 专业资料



找原因，分析对策，可以要求承包单位调整或修改计划，并通知承包单位采取必要的组织措施或经济措施加快施工进度，达到施工进度符合施工承包合同对工期的要求；

4.定期向业主报告工程进度情况，当发现施工进度可能导致合同工期严重延误而承包单位已无力挽回时，有责任向业主提出终止执行合同的书面建议，供业主采取措施或作出相应的决定。

三、方法及措施

1.组织措施

(1)落实监理内部的进度控制人员，明确任务和职责，建立信息收集、反馈系统；

(2)进行项目和目标的分解(按项目实施各阶段，按建设年度等) ；

(3)建立进度协调组织和进度协调工作制度；

(4)在项目实施过程中，检查和调整有关组织关系使其适应进度控制工作要

求。

2.技术措施

(1)审批承包单位所拟定的各项加快工程进度的措施；

(2)向业主和承包单位推荐先进、科学、合理、经济的技术方法和手段，以加快工程的进度。

3.合同措施

(1)利用合同文件所赋予的权力督促承包单位按期完成工程项目；

(2)利用合同文件规定可采取的各种手段和措施督促承包单位加快工程进度。

4.经济措施

(1)按合同规定的期限对承包单位进行项目的检查，计量和签发支付证书；

(2)督促业主按期支付；

(3)根据施工合同的约定， 实施奖罚措施，对提前完成计划者予以奖励， 对延

误工程计划者按有关规定进行处罚。

五、施工阶段质量控制

--	--	--	--	--

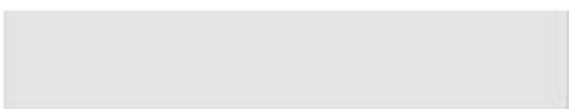
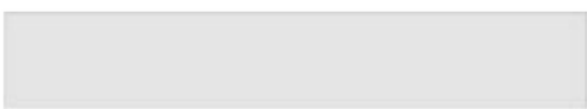
[一]、地基与基础工程

(一) 人工挖土

1. 质量标准

项 序	项目	允许偏差或允许值	检验方法
-----	----	----------	------

word 专业资料



--	--	--	--	--

		柱基	挖方	场地平整						
		基坑							地(路)	
		基槽	人工		机械		管沟		面基层	
主控项目	1	标高	-50	± 30	± 50	-50	-50		水准仪	
	2	长度、宽度 (由设计中	+20	+300	- 10	+500	- 15			
		心线向两边 量)	0	0	0	+100			经纬仪, 用钢尺量	
	3	边坡							观察或用坡度尺检	
一般项目	1	表面平整度	设计要求						查	
	2	基底土性	设计要求						用 2m 靠尺和楔形 塞尺检查	观察或土样分析

2. 监理要点

(1) 基底超挖：开挖基坑(槽)或管沟不得超过基底标高，如个别地方超挖时，

其处理方法应取得设计单位的同意；

(2) 基底未保护：基坑(槽)开挖后，应尽量减少对基土的扰动。如基础不能

据施工需要增加工作面宽度，如排水设施、支撑结构所需宽度；

(5)基坑(槽)或管沟边不直不平、基底不平：应加强检查，随挖随修，并要认真验收。

(二)人工回填土

项 目	1.质量标准						
	主控项目		允许偏差或允许值				
	序	项目	柱基基 坑基槽	挖方场地平整 人工	管沟 机械	地(路) 面基层	检验方法
一 般 项 目	1	标高	-50	± 30	± 50	-50	水准仪
	2	分层压实系数	设计要求				按规定方法
	1	回填土料	设计要求				取样检查或直观 鉴别
	2	分层厚度及含水量	设计要求				水准仪及抽样检 查
	3	表面平整度	20	20	30	20	用靠尺或水准仪

2. 监理要点

(1)未按要求测定土的干土质量密度；回填土每层都应测定夯实后的干土质量密度，检验其密实度，符合设计要求才能铺摊上层土。试验报告要注明土料种类、要求干土质量密度、试验日期、试验结论及试验人员签字。未达到设计要求

word 专业资料

的部位应有处理方法和复验结果。

(2)回填土下沉：因虚铺土超过规定厚度或冬期施工时有较大冻土块，或夯实不够遍数，甚至漏夯，坑(槽)底杂物或落土清理不干净，以及冬期作散水，施工用水渗入垫层中，受冻膨胀等造成。这些问题均应在施工中认真执行规范规定，发现后及时纠正。

(3)管道下部夯填不实：管道下部应按要求填夯回填土，如果漏夯或夯不实会造成管道下方空虚，造成管道折断而渗漏。

(4)回填土夯压不密实：应在夯压前对干土适当洒水加以润湿；回填土太湿，同样夯压不密实，呈“橡皮土”现象，这时应挖出换土重填。

[二]、地下防水工程

(一)防水混凝土结构


1. 质量标准(1)主

控项目

1)防水混凝土的原材料、外加剂及预埋件等必须符合设计要求和施工规范

及有关标准规定。

word 专业资料



2) 防水混凝土必须密实，其强度和抗渗标号符合设计要求及有关标准的规定。抗渗试块单位工程不得少于 2 组，1 组标准养护，1 组同条件养护；养护期不少于 28d，不超过 60d。

3) 施工缝、变形缝、止水片(带)、穿墙管件、支模铁件设置和构造均必须符合设计要求和施工规范规定，严禁有渗漏。

(2)基本项目

混凝土表面应平整，无露筋、蜂窝等缺陷，预埋件的位置标高正确，防水砼结构表面的裂缝宽度不应大于 0.2mm，并不得贯通；防水砼的结构厚度不应小于 250mm，其允许偏差为 +15mm、-10mm，水面钢筋保护层厚度不应小于 50mm，其允许偏差为± 10mm。

2.监理要点

(1)蜂窝、麻面：造成原因是振捣不当，脱模早，模板干燥，模板缝隙偏大漏

(2)孔洞：造成主要原因是漏振。 管道密集，预埋件和钢筋稠密处， 浇灌混凝

土有困难时，应采用相同抗渗标号细石混凝土浇灌。大管径套或面积大的预埋钢

板应开设浇灌振捣孔，以便于浇灌、振捣、排气。孔洞补救办法是将松散的石子

剔掉，用水冲刷干净，用比原标号提高一级并加防水剂的豆石混凝土堵塞孔洞，

并仔细捣实。2d 后浇水养护，至少养护 7d。

(3)渗水、漏水：多是由于施工缝接槎处未处理好或施工中漏振，混凝土随意

加水、水灰比不准等造成。应严格控制加水量，按工艺要求振捣密实，并认真处

理好施工缝。

(4) 穿越墙体的管道应埋套管，一次浇灌完成，不能留洞二次浇灌。

(5) 穿墙螺栓的端头处理应符合规范。

(6) 变形缝、止水带应保持位置和搭接正确。

(二) 抹水泥砂浆防水层

1. 质量标准

(1) 主控项目

1) 原材料、外加剂、配合比及其做法必须符合设计要求和施工规范规定。

2) 水泥砂浆防水层与基层必须结合牢固，无空鼓。

(2) 一般项目

1) 外观：表面平整、密实、无裂纹、起砂、麻面等缺陷。阴阳角呈圆弧形，尺寸符合要求。

2) 水泥砂浆防水层的平均厚度应符合设计要求, 最小厚度不得小于设计值的 85%。

2. 监理要点

(1) 空鼓、裂缝: 基层未处理好, 刷素浆前混凝土表面未进行凿毛, 油污处未用火碱水刷洗干净, 以致出现空鼓、裂缝。另外养护不好、养护期限不够也是原因之一。

(2) 渗漏: 各层抹灰时间掌握不当, 跟得太紧, 出现流坠。素浆干的太快, 抹面层砂浆粘结不牢固造成渗水、接槎, 穿墙管及穿楼板管洞处理不好易造成局部渗漏, 必须按设计要求及施工规范规定认真操作。

(三) 卷材地下防水层

1. 质量标准

(1) 主控项目

1) 卷材与胶结材料必须符合设计和施工规范规定。检验产品出厂合格证、

试验报告，现场取样试验。

2) 卷材防水层及其变形缝、预埋管件等细部做法必须符合设计要求和施工

规范规定，检查隐蔽工作验收记录。

word 专业资料

(2) 一般项目

1)卷材防水层的基层应牢固、表面洁净、平整，阴阳角处呈圆弧形或钝角，

冷底子油涂布均匀，无漏涂。检查隐蔽工程验收记录。

2)卷材防水层的铺贴方法和搭接、收头符合施工规范规定，粘结牢固紧密，接缝封严，无损伤、空鼓等缺陷。

3)卷材搭接宽度的允许偏差为 -10mm 。

2. 监理要点

(1)空鼓：卷材防水层空鼓发生在找平层与卷材之间，且多在卷材的接缝处，其原因是防水层中存有水分，找平层不干，含水率过大；空气排除不彻底，卷材没有粘贴牢固；或刷胶厚度不均、厚度不够、压的不实，使卷材起鼓；施工中应控制基层的含水率，并应把好各道工序的操作关。

(2) 渗漏：渗漏发生在穿过地面管根、地漏、伸缩缝和卷材搭接处等部位。伸缩缝未断开，产生防水层撕裂；其他部位由于粘贴不牢，卷材松动或衬垫材料不严，有空隙等；接茬处漏水原因是甩出的卷材未保护好，或基层清理不干净、卷材搭接长度不够等， 施工中应加强检查，严格执行工艺规程，认真操作。

word 专业资料

(四) 聚氨酯涂膜地下防水层

1. 质量标准

(1) 主控项目

1) 涂膜材料及无纺布技术性能必须符合设计和有关标准规定。

2) 涂膜防水层及其变形缝、预埋管件等细部做法必须符合设计要求和施工

规范规定不得有渗漏现象。

(2) 一般项目

1) 涂膜防水层的基层应牢固，表面洁净、平整，阴阳角处呈圆形或钝角，冷底子油涂布均匀，无漏涂。

2) 涂刷聚氨酯底胶及附着力层的涂刷方法搭接、收头应符合规定，应粘结牢固紧密，接缝封严，无损伤、空鼓等缺陷。

3) 聚氨酯涂膜防水层，应涂刷均匀，保护层与防水层粘结牢固，不得有损伤、厚度不均等缺陷。

2.监理要点

(I)空鼓：防水层空鼓，发生在找平层与涂膜防水层之间以及接缝处，其原因

是基层潮湿，找平层未干，含水率过大，使涂膜空鼓，形成鼓泡；施工时要控制

基层含水率，接缝处应认真操作，使其粘结牢固。

(2) 渗漏：防水层渗漏，多发生在管根、变形缝等处；其他部位由于管根松动或粘结不牢、粘结不紧密；施工过程中应认真仔细操作，加强责任心。

[三]、钢筋混凝土工程

(一) 模板工程质量控制

1、质量控制标准

(1) 主控项目

1) 安装现浇结构的上层模板及其支架时，下层楼板应具有承受上层荷载的承载能力，或加设支架；上、下层支架的立柱应对准，并铺设垫板。

2) 现浇多层房屋和构筑物的模板及其支架安装时，上、下层支架的立柱应对准，以利于混凝土重力及施工荷载的传递，这是保证施工安全和质量的有效措

施。

3) 在涂刷模板隔离剂时 ,不得沾污钢筋和混凝土接槎处。

4) 隔离剂沾污钢筋和混凝土接槎处可能对混凝土结构受力性能造成明显的

不利影响, 故应避免。

word 专业资料

(2)主控项目

1)模板安装应满足下列要求:

1 模板的接缝不应漏浆;在浇筑混凝土前,木模板应浇水湿润,但模板内不应有积水;

2 模板与混凝土的接触面应清理干净并涂刷隔离剂,但不得采用影响结构性能或妨碍安装工程施工的隔离剂;

3 浇筑混凝土前,模板内的杂物应清理干净;

4 对清水混凝土工程及装饰混凝土工程,应使用能达到设计效果的模板。

2)无论是采用何种材料制作的模板,其接缝都应保证不漏浆。木模板浇水湿润有利于接缝闭合而不致漏浆,但因浇水湿润后膨胀,木模板安装时的接缝不宜过于严密。模板内部和与混凝土的接触面应清理干净,以避免夹渣等缺陷。本

条还对清水混凝土工程及装饰混凝土工程所使用的模板提出了要求,以适应混凝土结构施工技术发展的要求。

3) 用作模板的地坪、胎模等应平整光洁，不得产生影响构件质量的下沉、

裂缝、起砂或起鼓。

4)对跨度不小于 4m 的现浇钢筋混凝土梁、板，其模板应按设计要求起拱；

当设计无具体要求时，起打钉高度宜为跨度的 $1/1000\sim 3/1000$ 。

5)对跨度较大的现浇混凝土梁、板，考虑到自重的影响，适度起拱有利于

保证构件的开头和尺寸。执行时应注意本条的起拱高度未包括设计起拱值，而只

考虑模板本身在荷载下的下垂，因此对钢模板可取偏小值，对木模板可取偏大值。

6)固定在模板上的预埋件、预留孔和预留洞均不得遗漏，且应安装牢固，

其偏差应符合规范的规定。

7)现浇结构模板安装的偏差应符合规范的规定。

2、模板工程的质量预控

(1)审核模板工程的施工方案

根据主体工程的结构体系、荷载大小、合同工期及模板的周转情况等，综合

考虑承包单位所选择的模板和支撑系统是否合理，提出审核意见。审核的重点是：

1)能否保证工程结构和构件各部分形状尺寸和相关位置的正确，对结构节

点及异型部位模板设计是否合理(是否采用专用模板) ；

2) 是否具有足够的承载能力、刚度和稳定性，能否可靠地承受新浇混凝土

的自重和侧压力，以及在施工过程中所产生的荷载；

word 专业资料

3) 模板接缝处理方案能否保证不漏浆；

4) 模板及支架系统构造是否简单、装拆方便，并便于钢筋的绑扎、安装、清理和混凝土的浇筑、养护。

5) 承包单位应绘制全套模板设计图(模板平面图、分块图、组装图、节点大样图以及零件加工图)。

(2) 对进场模板规格、质量进行检查：目前施工中常用钢组合模板，木模板、胶合板模板、塑料模板等。监理工程师应对模板质量(包括重复使用条件下的模板)，外型尺寸、平整度、板面的洁净程度以及相应的附件（角膜、连接附件），以及支撑系统都应进行检查，并确定是否可用于工程，提出修整意见。重要部份应要求承包单位按要求预拼装。对承包单位采用的模板螺栓应在加工前提出预控意见，确保加工质量，确保模板连接后牢固。

(3) 隔离剂：（脱模剂）

选用质地优良和价格适宜的隔离剂是提高混凝土结构、构件表面质量和降低

模板工程费用的重要措施。各种隔离剂都有一定的应用范围和应用条件。在审批

时应注意：

1) 注意脱模剂对模板的适用性。如脱模剂用于金属模板时，应具有防锈、

阻锈性能；用于塑料模板时，应不使塑料软化变质；用于木模板时，要求它渗入木材一定深度，但不致全部吸收掉，并能提高木材的防水性能。

2) 要考虑混凝土结构构件的最终饰面要求。如构件的最终饰面是油漆、刷浆或抹灰，应选用不影响混凝土表面粘结的脱模剂。有建筑装饰的混凝土构件，则应选用不会使混凝土表面污染和变色的脱模剂。

3) 要注意施工时的气温和环境条件。在冬期施工时，要选用冻结点低于最低气温的脱模剂；在雨季施工时，要选用耐雨水冲刷的脱模剂；当混凝土构件采取蒸汽养护时，应选用热稳定性合格的脱模剂。

4) 应注意施工工艺的适应性。有些脱模剂刷后即可浇筑混凝土，但有些脱模剂要等干燥后才能浇筑混凝土。因此选用时应考虑脱模剂的干燥时间是否能满足施工工艺要求。脱模剂的脱模效果与拆模时间有关，当脱模剂与混凝土接触面之间粘结力大于混凝土的内聚力，往往发生表层混凝土被局部粘掉的现象，因此具体拆模时间，应通过试验确定。

3、模板工程的质量控制要点：(1)墙、柱支模前应先在基底弹线，以弹线校正钢筋位置，并为合模后，检查

位置提供准确的依据。

word 专业资料

(2)为防止胀模、跑模、错位、造成结构断面尺寸超差、位置偏离、漏浆造成蜂窝麻面，模板支撑应符合模板设计要求。

1)柱模应有斜撑或拉杆，柱模拉杆每边宜设两根，固定在事先埋入楼板内的钢筋环上。用花篮螺栓调节校正模板垂直度。拉杆与地面夹角为 45° ，预埋钢筋环与柱距离宜为 $3/4$ 柱高。

2)剪力墙模板穿墙螺栓规格和间距符合模板设计。一般穿墙螺栓应用 $\Phi 12$ 以上的钢筋制作，间距一般不大于 60cm 。

3)梁模板一般情况下采用双支柱，间距以 $60-100\text{cm}$ 为宜。支柱上面垫 $10\text{cm} \times 10\text{cm}$ 方木，支柱中间或下边加剪力撑和水平拉杆。梁侧模板竖龙骨一般情况下宜 75cm ，梁模板上口应用卡子固定，当梁高超过 60cm 时，加穿梁螺栓加固。

4)楼板模板一般情况下支柱间距为 $80-120\text{cm}$ ，大龙骨间距 $60-120\text{cm}$ ，小龙骨间距为 $40-60\text{cm}$ 。

(2)对模板拼缝、节点位置模板支搭情况及加固情况，应认真检查，防止漏浆

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/677043142064006066>