# 坪山镇田心村第二期扶贫奔康厂房、宿舍工程监理细则

监 理 细 则

编　　制（专业监理工程师）：_____

批　　准（ 总监理工程师 ）：_____

深圳市龙城建设监理公司

地址：深圳市龙岗区中心城龙翔大道园景商住大厦二楼

目　录

工程概况

工程特点概述

工程监理范畴

工程项目监理的预期目标

监理工作的要紧依据
监理工作的要紧内容
投资操纵监理细则
施工时期投资操纵的原理
施工时期投资操纵的措施
施工时期投资操纵工作流程
施工时期投资操纵的具体动作
质量操纵监理细则
工程质量监理工作的要紧任务
工程质量操纵的要求和程序
工程质量操纵的旁站监理
建筑材料进场和使用的质量操纵
进度操纵监理细则
施工时期进度操纵的目标
施工时期进度操纵的内容
施工进度打算实施过程的检查与调整
安全和文明施工操纵监理细则
给排水、消防工程监理细则
电气专业监理细则

一、工程概况

汤坑扶贫奔康厂房、宿舍工程，位于坪山镇汤坑村，由坪山政府和汤坑村委共同兴建。本工程为一栋厂房一栋宿舍。厂房四层，高 21.4 米，建筑面积 3264m2；宿舍 5 层，高 21 米，建筑面积 1814m2，基础采纳天然独立基础，主体采纳商品砼，框架结构，室内地面采纳水磨石，窗采纳铝合金，外墙采纳马赛克。

本工程建设单位为汤坑村委，设计单位为深圳市博艺奇设计公司，勘探单位为龙岗地质开发公司，施工单位为深圳市坑梓高新建筑工程有限公司。

二、工程特点概述

本工程设计布局密集，施工场地狭窄，各专业和各分部分项工程交叉作业的范畴较广，施工的局限性较大。

本工程地质复杂，其工程和质量操纵的难度较大。

本工程结各部位轴线尺寸相互联系紧密，对测量放线的精度要求较高。

本工程对文明施工的程度要求较高。

业主方未投入较大量来进行工程治理，其目的确实是期望和要求我监理公司在工程建设治理过程中发挥更大的作用。

业主方开发本工程的目的确实是在最短的时刻内追求最佳的经济效益和投资回报，监理工程师必须发挥质量操纵、进度操纵和投资操纵的最大作用，才能满足业主的要求和愿望。

三、工程监理的范畴

我公司受业主方的托付，将本着守法、诚信、公平、科学的监理准则对坪山镇田心村扶贫奔康工程建设的施工预备时期、施工时期和保修时期进行尽职尽责的监督和治理，对坪山镇田心村扶贫奔康工程的土建、电气设施预埋和安装、给排水、燃气等工程项目进行合理的投资、质量，进度操纵，切实搞好合同治理和信息治理，同时和谐好工程建设实施过程存在的各种关系。

四、工程项目监理的预期目标——参考监理合同有关指标

工程质量：按照工程质量检验评定的要求和标准，要求本工程质量等级评定的优良率达到60%，合格率达到100%，争创深圳市优质样板工程。

工程进度：按照目标治理和动态操纵的原理，确保本工程按施工合同工期完成。

工程投资：严格操纵承建商在施工过程中所发生的增加工程量，严格操纵设计变更引起的工程造价增加，按月审核承建商完成的工程量，使竣工决算的工程造价不大于审核后的施工图预算造价。

五、监理工作的要紧依据

坪山镇田心村扶贫奔康工程项目工程实施的监理合同。

2、坪山镇田心村委提供的坪山镇田心村扶贫奔康工程项目工程施工图及有关讲明。

3、坪山镇田心村委提供的坪山镇田心村扶贫奔康工程项目工程地质勘察报告。

4、坪山镇田心村扶贫奔康工程项目工程建设有关的规范、标准和规定。

5、坪山镇田心村扶贫奔康工程项目工程的施工合同。

六、监理工作的要紧内容

审核施工组织设计和施工方案；

2、监督承建商严格按照规范、标准和治理程序施工，严格操纵工程质量和施工进度；

3、审查要紧建筑材料和要紧设备的进货渠道和订货合同，并核定其质量和性能是否满足设计和规范要求；

4、核定和会签设计变更；

5、组织工程质量事故的分析和处理；

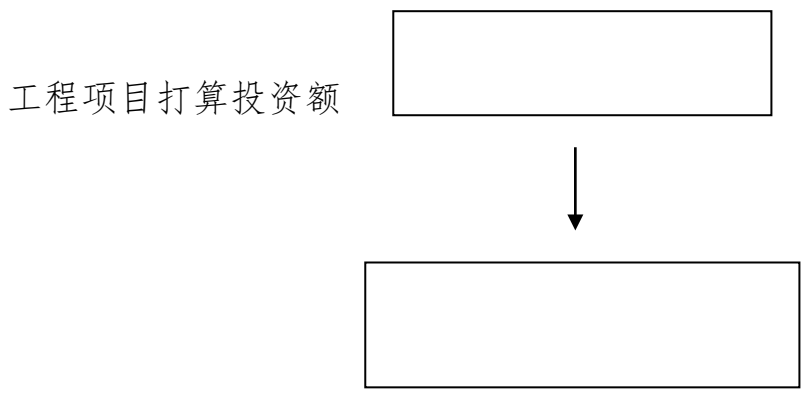
6、对工程建设的投资进行有效的操纵；

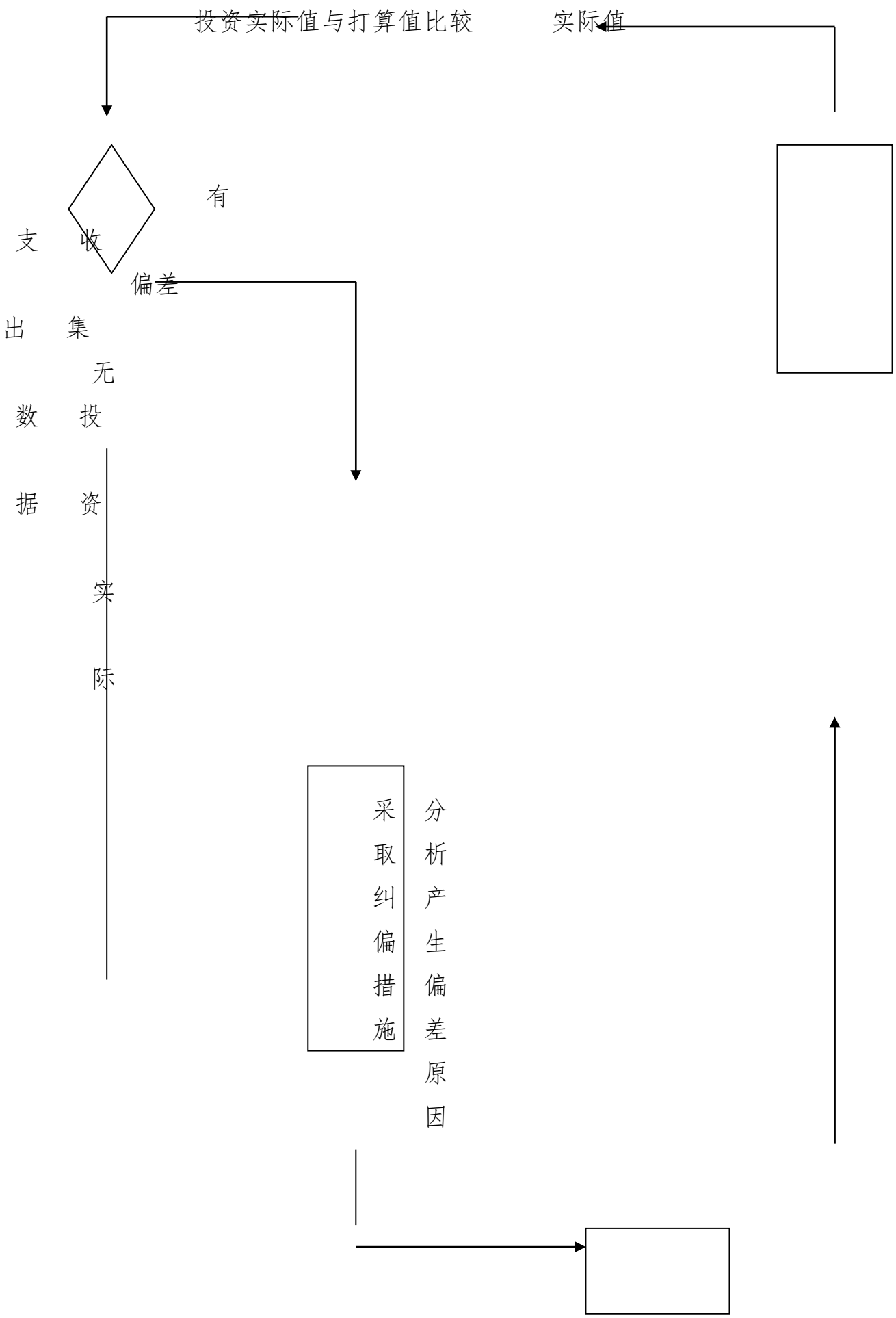
7、组织工程时期性验收，组织工程竣工初验。

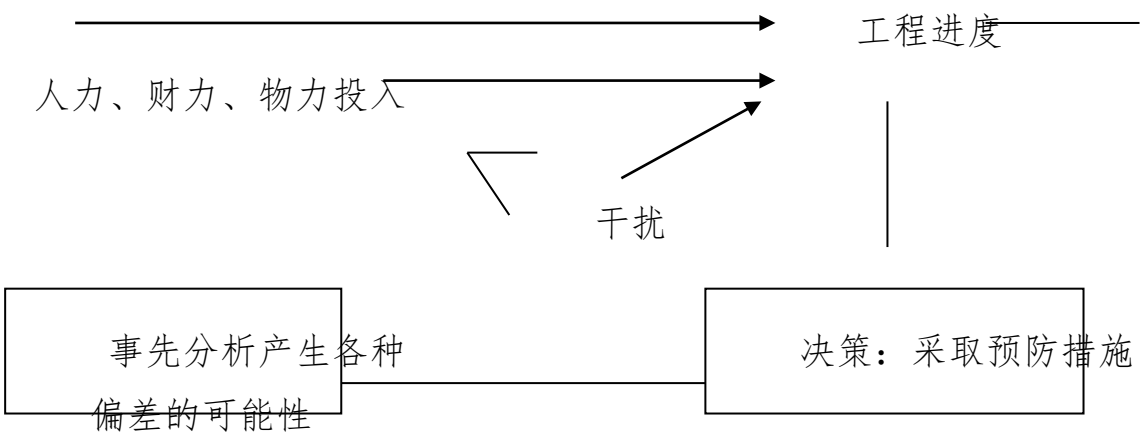
七、投资操纵监理细则

施工时期投资操纵的原理

施工时期投资操纵是监理工作的一项中心任务，监理工程师要把工程项目的打算投资额作为投资操纵的目标值，在工程施工过程中定期地进行投资实际值与打算目标值的比较，通过比较发觉并找出实际支出额与投资操纵目标值之间的偏差，然后分析产生偏差的缘故，采取有效措施加以操纵，以保证投资操纵目标的实现，具体操纵过程见下列动态操纵原理图。




投资实际值与打算值比较
实际值
有
支 收
偏差
出 集
无
数 投
据 资
实
际
采取纠偏措施
分析产生偏差原因




施工时期投资操纵的措施

工程项目建设的投资要紧发生在施工时期，在这一时期中，尽管节约投资的可能性较小，但白费投资的可能性却专门大，因而监理工程师应从组织、经济技术、合同等方面采取措施操纵投资。

1）组织措施：包括在项目治理班子中落实投资操纵的人员，任务分工和职能分工，编制本时期投资操纵工作打算和详细的工作流程图。

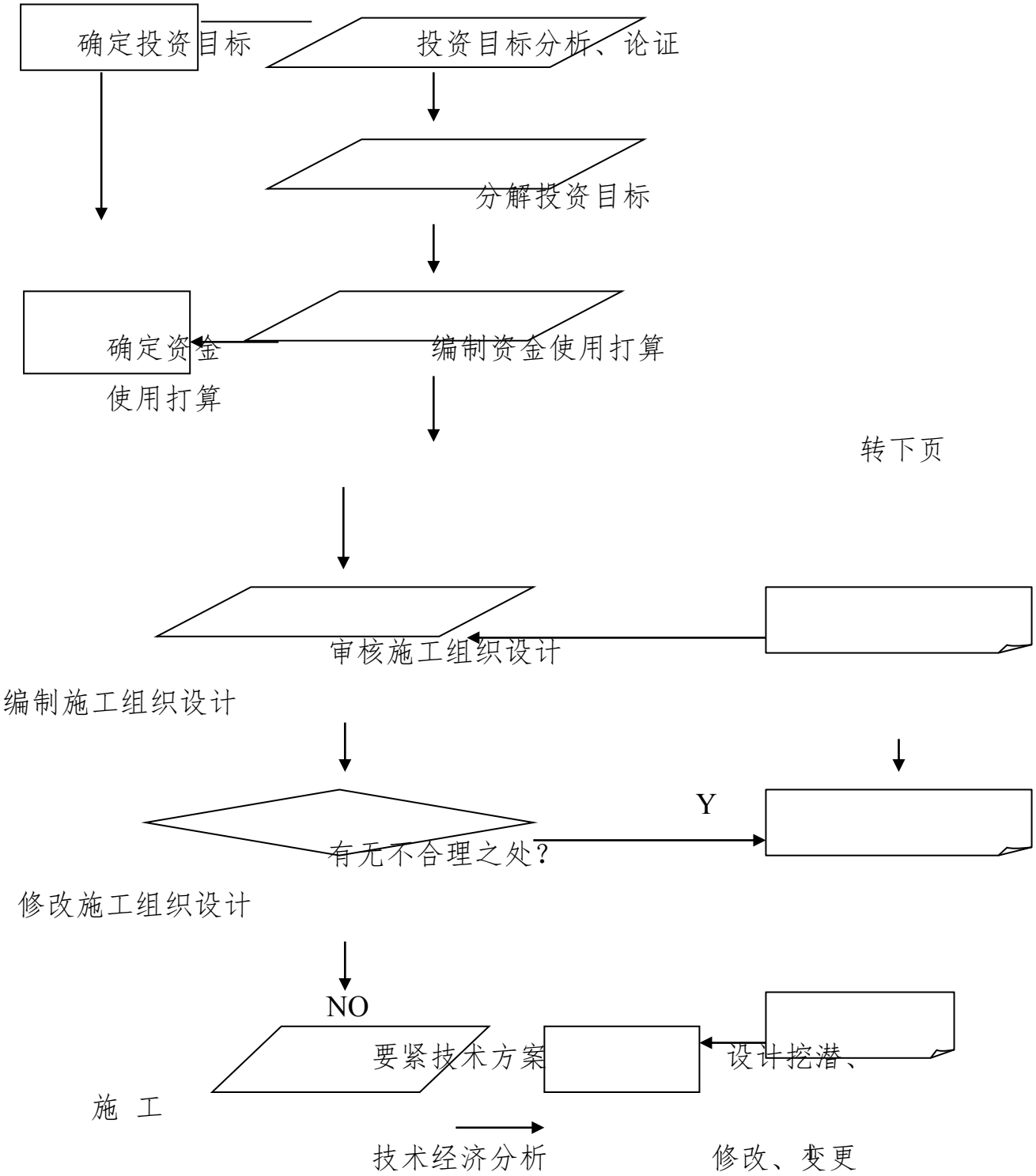
2）经济措施：包括编制资金使用打算，确定分解投资操纵目标进行工程计量，复核工程付款帐单，签发付款证书，在施工过程中进行投资跟踪操纵，定期地进行投资实际支出值与打算目标值的比较，发觉偏差，分析产生偏差的缘故，采取纠偏措施，对工程施工过程中的投资支出作好分析和推测，经常或定期向业主提交项目投资操纵及其存在咨询题的报告。

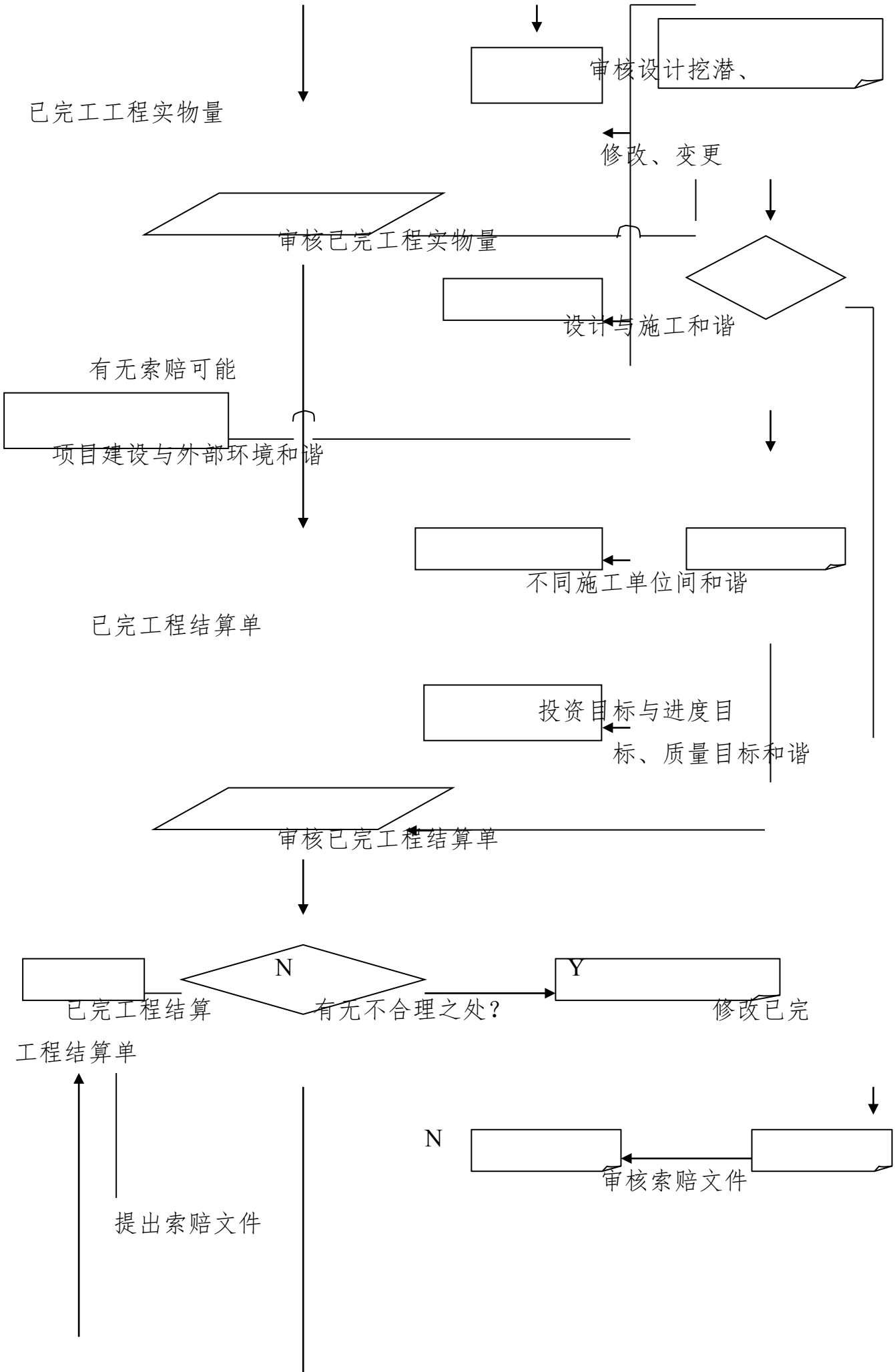
3）技术措施：包括对设计变更进行技术经济比较，严格操纵设计变更，连续查找通过设计挖潜节约投资的可能性，审核承包商编制的施工组织打算，对要紧施工方案进行技术经济分析。

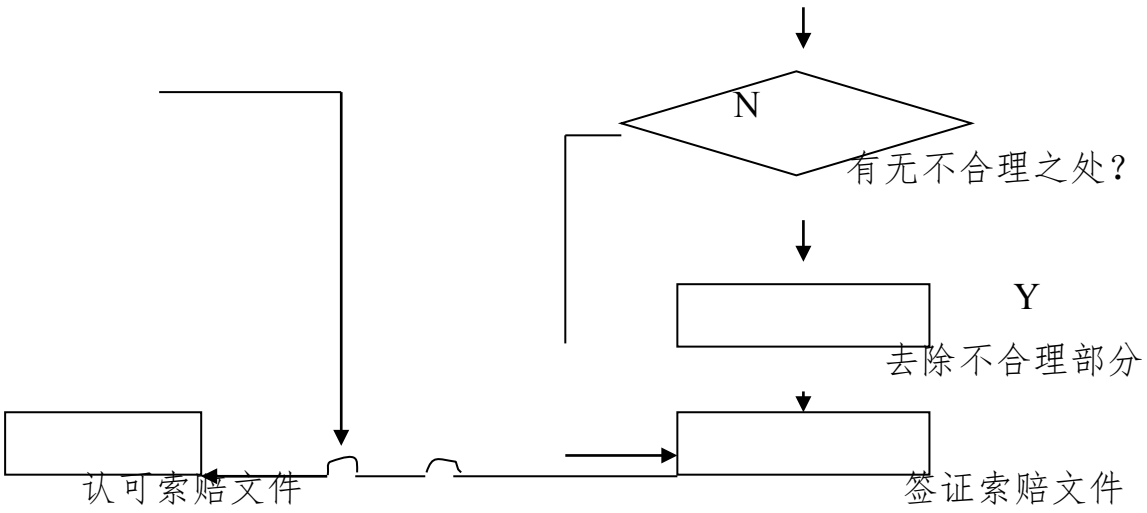
4）合同措施：包括做好工程施工记录，储存各种文件和图纸，专门是注有实际施工变更情形的图纸，注意集累素材，为正确处理可能发生的索赔提供依据，参入处理索赔事宜，参入合同修改和补充工作，着重考虑它对投资操纵的阻碍。

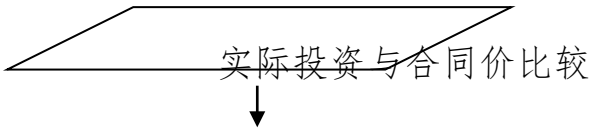
3、施工时期投资操纵工作流程

坪山镇田心村扶贫奔康工程项目工程共有三栋商住楼、一栋架空层，总建筑面积45423.1m2,工程量较大,施工范畴较集中,资金投入额较多。四栋建筑场的施工进度不同，资金使用的情形不一致，与投资操纵有关的工作也专门多，为了使坪山镇田心村扶贫奔康工程项目的投资操纵简单化、规范化、程序化，该工程的投资操纵将按照如下程序进行：

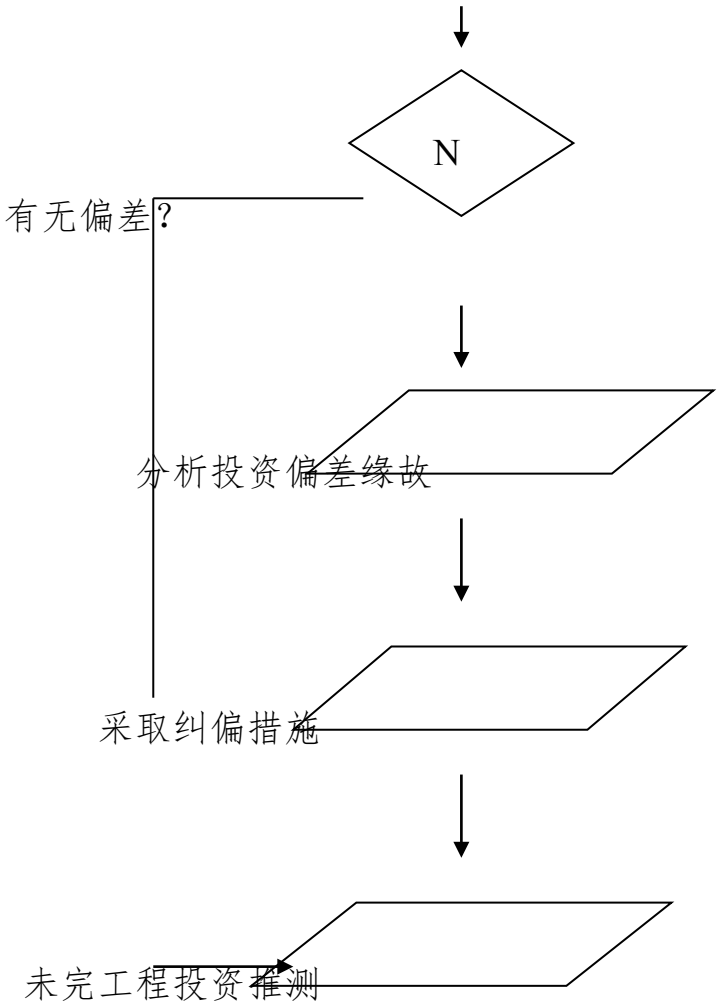


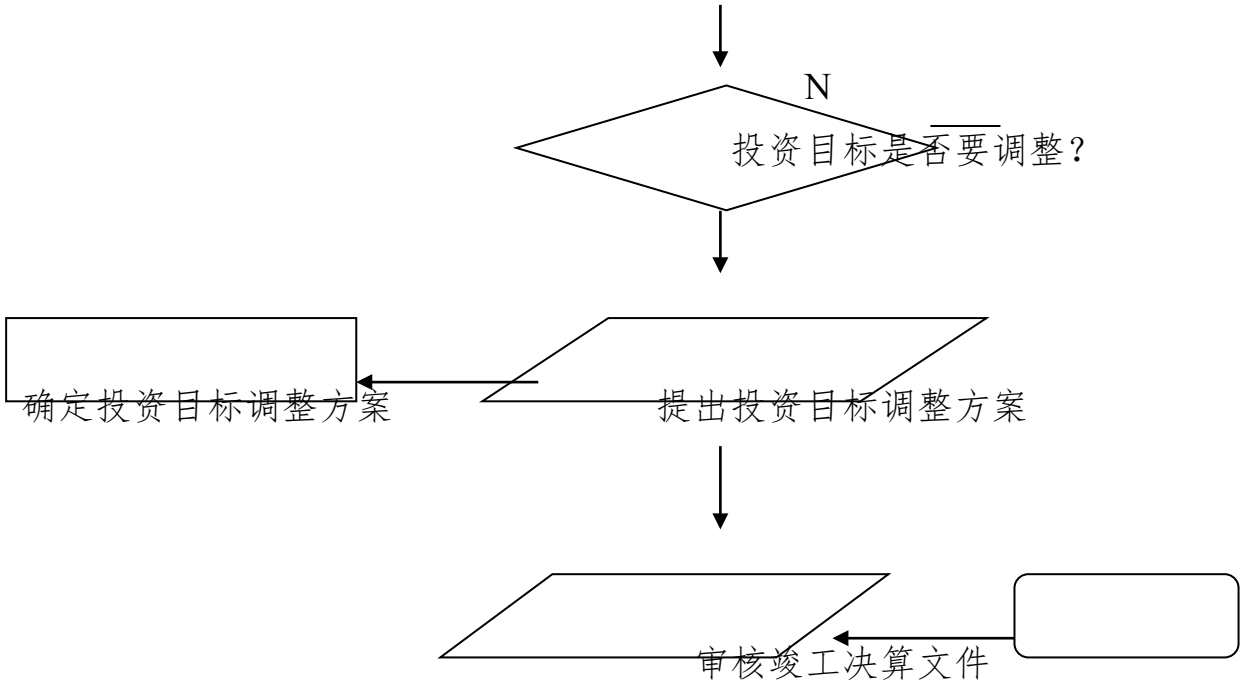

审核设计挖潜、
已完工工程实物量
修改、变更
审核已完工程实物量
设计与施工和谐
有无索赔可能
项目建设与外部环境和谐
不同施工单位间和谐
已完工程结算单
投资目标与进度目
标、质量目标和谐
审核已完工程结算单
N
Y
已完工程结算
有无不合理之处？
修改已完
工程结算单
N
审核索赔文件
提出索赔文件

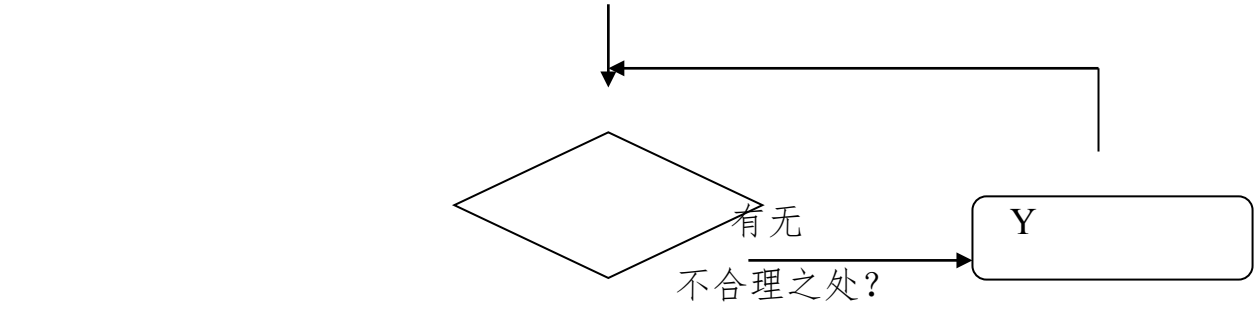

N
有无不合理之处?
Y
去除不合理部分
认可索赔文件
签证索赔文件

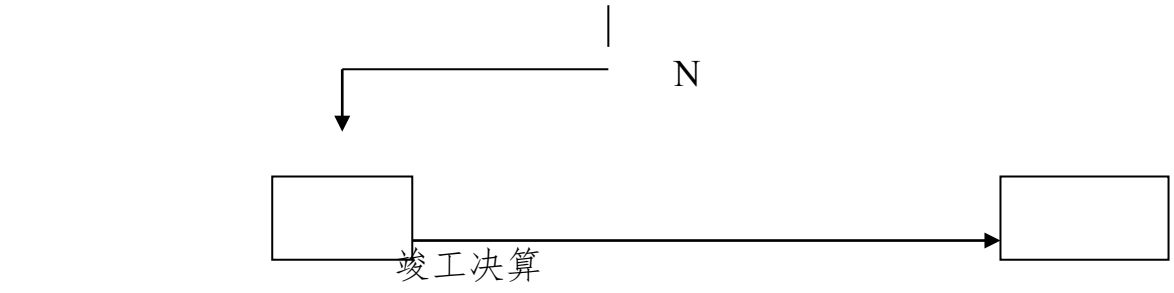

实际投资与合同价比较

转下页


N
有无偏差?
分析投资偏差缘故
采取纠偏措施
未完工程投资推测


N
投资目标是否要调整？
确定投资目标调整方案
提出投资目标调整方案
审核竣工决算文件
竣工决算文件


有无
Y
不合理之处？
修改竣工决算文件


N
竣工决算
终止


图例：
业主工作
监理
工程师工作

设计人职员作　　施工单位工作

4、施工时期投资操纵的具体运作

投资事前操纵

a、熟悉设计图纸、设计要求、标底标书，分析合同价构成因素，明确工程费用最易突破的部分和环节，从而明确投资操纵的重点；

b、推测工程风险及可能发生索赔的诱因，制定防范计策，减少发生向业主索赔的可能；

c、按照合同规定的条件，如期提交施工现场，使承包商能如期开工、正常施工、连续施工，不要因违约而造成索赔条件；

d、按照合同要求，如期、如质、如量地供应由业主负责的材料、设备到现场，不要因违约造成索赔条件；

e、按合同要求，及时提供设计图纸等技术资料，不要因违约造成索赔条件。

投资事中操纵

a、按合同规定，及时答复施工单位提出的咨询题及配合要求，不要造成违约和对方索赔的条件；

b、施工中主动搞好设计、材料、设备、土建、安装及其它外部和谐、配合，不要造成对方索赔的条件；

c、工程变更、设计修改要慎重，事前应进行技术经济合理性预分析；

d、严格经费签证，凡涉及经济费用支出的停窝工签证、用工签证、使用机械签证、材料代用和材料调价等签证，由项目总监理工程师核签后方有效；

e、按合同规定，及时对已完工程量进行验收，不要造成未经监理验收认可就承认其完成量的被动局面；

f、按合同规定，及时向施工方支付进度款，不要造成违约的被处罚的条件；

g、完善价格信息制度，及时把握国家调价的范畴和幅度；

h、检查、监督施工单位执行合同情形，促使其全面履约。

投资事后操纵

审核施工单位提交的工程结算书；

公平地处理施工单位提出的索赔事宜。

八、质量操纵监理细则

工程质量监理工作的要紧任务

审核施工单位选择的分包单位的技术资质；

2）监督检查施工单位质量保证体系及安全技术措施，完善质量治理程序与制度；

3）检查设计文件是否符合设计规范要求，施工图纸是否能满足施工需要，协助做好优化和改善设计工作；

参加设计单位向施工单位进行的技术交底；

5）审核施工单位上报的实施性施工组织设计，重点对施工方案、劳动力、材料、机械设备的组织和工程质量的措施进行监督；

6）对所有的隐藏工程在未隐藏往常进行检查和办理签证，对重点工程要派监理人员跟踪监理，签署重要的分项工程、分部工程和单位工程质量评定表；

7）对施工测量、放样等进行随机抽查，如发觉咨询题应及时通知施工单位纠正，并做好监理记录；

8）检查确定运到现场的工程材料、构件和设备的质量，并应查验试验、化验报告单，出厂合格证是否合格、齐全，监理工程师有权禁止不符合质量要求的材料、设备进入工地和投入使用；

9）监督施工单位严格按照施工规范、设计图纸要求施工，严格执行承发包合同，对工程要紧部位、要紧环节及技术复杂的工程加大检查；

10）检查施工单位的工程自检工作，数据是否齐全，填写是否正确，并对施工单位质量评定自检工作做出综合评判；

11）对施工单位的检验测试仪器、设备、度量衡定期检验工作进行全面监督，不定期地进行抽验，保证度量资料的准确；

12）监督施工单位对各类土工和混凝土试件按规定进行检查和抽查；

13）监督施工单位认真处理施工中发生的一样质量事故，并认真做好监理记录，对重大质量事故以及其它紧急情形，应及时报告总监理工程师和业主。

施工时期质量操纵的要求和程序

质量的事前操纵

把握和熟悉质量操纵的技术依据；

搞好施工现场的质量检验验收；

审核施工单位的资质情形；

对工程所需原材料、半成品的质量进行操纵；

对施工机械的性能和质量进行操纵；

审查施工单位提交的施工组织设计或施工方案；

（7）协助施工单位改善施工条件，提升治理水平，包括如下内容：协助施工单位完成质量做主工作体系；主动与当地质量监督站联系，汇报本项目开展质量监督的具体方法，争取质量监督站的支持和关心；审核施工单位关于材料、制品试件取样及试验的方法或方案；审核施工单位制定的成品爱护措施、方法；考查施工单位实验室的资质情形；完善质量报表、质量事故的报告制度。

质量的事中操纵

（1）质量事中操纵的手段：要紧包括观看、现场检查、旁站监督测量、试验等措施，地盘监理组将通过以上手段和措施搞好工程质量的事中操纵。

（2）工序交接检查：坚持上道工序不通过检查验收不准进入下道工序施工的原则，上道工序完成后，先由施工单位进行自检，自检合格后，我方的现场监理工程师或总监代表组织有关部门再到现场进行检查验收，检验合格后方可进入下道工序施工。

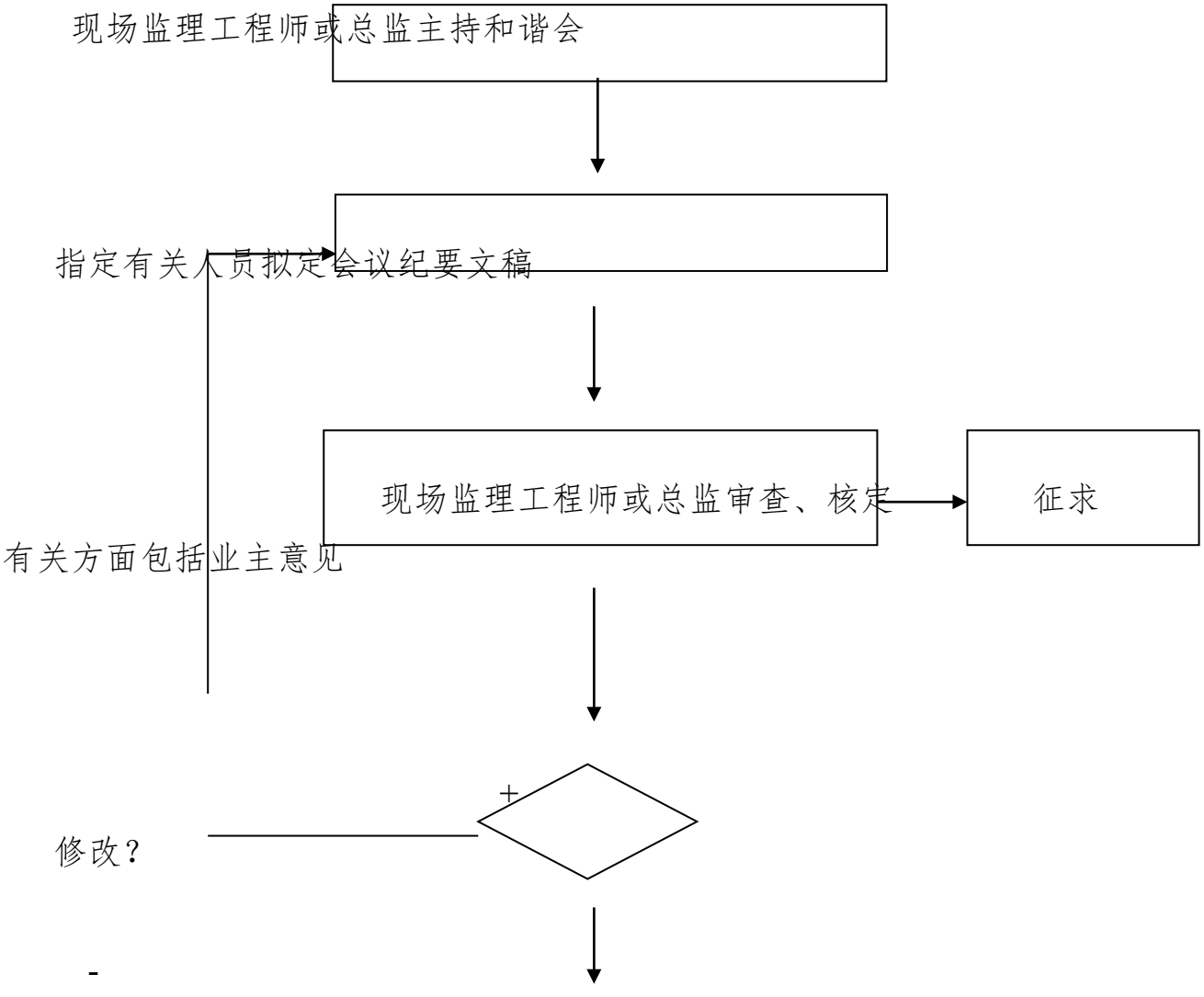
（3）隐藏工程检查验收：隐藏工程完成后，先由施工单位的专职质检员组织自检，初验合格后填报隐藏工程质量验收通知单，报告现场监理工程师检查验收。

（4）为了保证工程质量，现场施工如显现下列情形，我监理地盘组将向施工单位下达停工整改通知：未经检验即进行下道工序作业者；工程质量下降经指出后，未采取有效改正措施或采取了一定措施，而成效不行，连续作业者；擅自变更设计图纸的要求；擅自将工程转包；擅自让未经同意的分包单位进场作业者；没有可靠的质量保证措施贸然施工，已显现质量下降征兆者。

（5）行使好质量否决权，为工程进度款的支付签署质量认证意见。

（6）现场专业监理工程师应逐日记录有关工程质量动态及阻碍因素的情形。

（7）组织现场质量和谐会：现场质量和谐会一样由现场监理工程师或总监主持，和谐会后应及时印发会议纪要，其纪要的签发治理流程见下图：

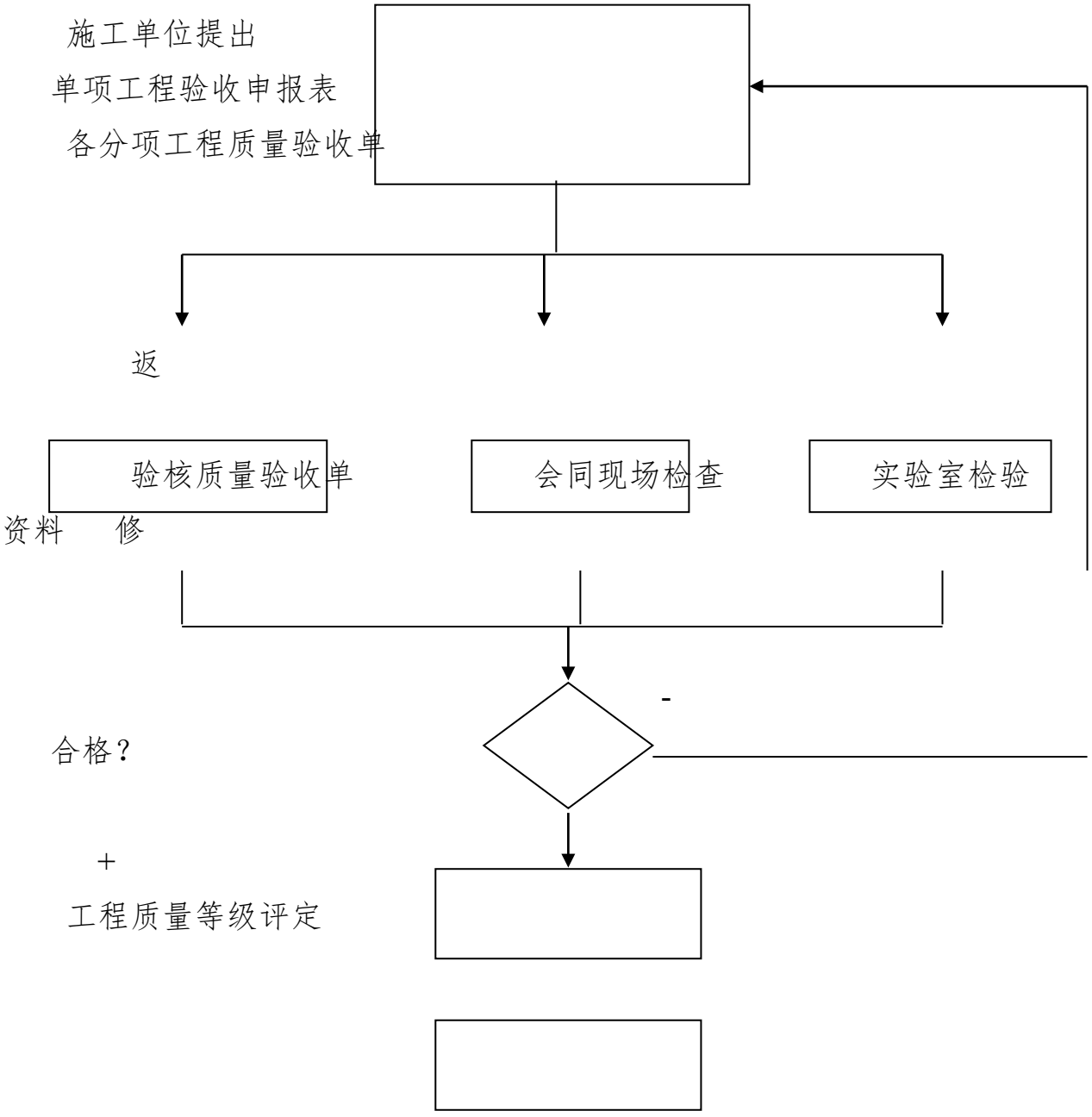


总监办签章、行文外发

（8）定期向总监、业主报告有关工程质量动态情形：现场监理工程师每月向总监及业主报告有关工程质量方面的情形，重大质量事故及其它质量方面的重大事宜则应及时向总监及业主提出书面报告。

质量的事后操纵

（1）凡单位工程或单项工程完工后，施工单位初验后再提出验收申请表，其流程如下图所示：



签署中间验收书

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/976112122014010110