

房地产项目工程监理的工作要点分析

赵红

六安市建工建设监理有限公司

摘要：房地产项目当中作为工程监理不但要控制项目施工的质量和进度，同时也要做好安全施工管理。本文首先对于房地产项目中工程监理的作用进行分析，同时对于房地产项目工程监理的工作要点进行探讨，从而对于房地产项目工程监理工作中的现存问题进行探析，最后对于房地产项目工程监理提升工作质量的策略进行研究。希望通过本文，能够为工程监理工作的顺利开展提供一些参考和帮助。

关键词：房地产项目；工程监理；工作要点

【DOI】 10.12254/j.issn.2096-6539.2022.10.068

引言

随着城市的建设发展，房地产规模逐步增加，促进了整个建筑行业的快速发展，在这样的背景下，对于监理工作有了更高的要求，如果监理工作进行的不够专业和规范，那么将难以达到预期的管理要求和标准，对管理质量带来负面影响，不利于房地产项目的正常开展。所以在房地产项目中合理的开展工程监理工作是非常必要的，并且要对相关的工作机制进行进一步的完善，实现对监理工作的约束和规范，确保监理工作能够获得有效的实施，保证房地产项目能够得到顺利的完成，达到预期的建设目标。

一、房地产项目中工程监理的作用分析

在房地产项目建设过程中，工程监理在其中发挥着重要的作用，主要起到了监管项目的功能，能够在一定程度上防止房地产项目施工中的意外情况，达到防患于未然的效果，如果房地产项目工程已经出现了问题，那么作为监理工作人员则应该考虑到具体的施工情况来提出合理化的建议，对房地产项目的品质以及其所具备的经济效益进行平衡，实现效益上的和质量上的双赢。在房地产项目施工中，监理工作实现了对各个环节的覆盖，包括了前期的设计过程和后续的工程验收环节等等，能够实现对于房地产项目的全过程管理监督，确保项目能够得到顺利的开展。与此同时，工程监理也能够进一步提升人力、物力等资源的利用效率，从而使得项目的整体效益获得显著的提升。

二、房地产项目工程监理的工作要点

（一）准备阶段

在房地产项目的施工准备阶段，作为监理工作人员应该对施工图纸进行充分的熟悉和了解，并将结构施工图纸和建设施工图纸与专业图纸之间进行对比，如果其中存在问题要及时的发现，并会审过程中提出问题的所在，同时也要注意会审纪要的建立。作为工程监

理员，要对施工方所报送的施工方案和组织计划进行审查，并给出相应的意见，如果房地产项目工程有着较大的规模甚至是危险性，那么需要重点审查其中的方案内容，并要组织开展专家的论证会议。在对外架施工的方案进行审查的过程中，应该观察对于外架悬挑楼层所进行的设计是否足够合理，并要确保最高挑架的高度符合相关的设计要求，避免仅有一到两层挑架的情况出现。在对起重机械施工方案进行审查的过程中，应该对吊塔和升降机的位置合理性进行判断，要将这些机械设备布设在便于人员和材料进出的位置，并且要尽可能的远离结构梁的位置和人防地下室。对于施工方所报送的相关资质资料要进行严格的审查，防止发生违法分包的状况。另外，对于施工方报送的测量设备检验，要做到仔细的生产，保证测量设备的准确，并要监督施工方能够尽快对各项准备工作进行落实，根据设计图纸以及施工方案来进行监理实施细则和规划的编制工作，并要将监理规划报送给建设方。

（二）施工阶段

首先，作为工程监理应该做好施工阶段的质量控制工作，在施工的过程中，监理人员要对材料的质量进行控制和管理，如果材料缺少合格证明或者没有能够达到项目设计的要求，那么需要禁止这些材料进入到施工场地当中，并且要在对材料取样的过程中严格按照相关的规定操作，必须达到复检合格标准后才能够进入到现场进行应用。与此同时，对于工程监理来说，过程巡查也是非常重要的一项管理措施，大部分房地产项目都有着十分严格的工期要求，所以需要监理人员能够针对各个施工环节进行过程巡查，如果遇到问题要及时督促整改，避免在验收的过程中才发现问题，那么就需要进行返工，从而使得工期不得不进行延长。例如梁板钢筋绑扎这道工序进行过程中，作为监理人员要对这部分施工内容进行及时的跟进检查，如果发现问题要及时整改，防止在后续验收的过程中发现问题。也就是说，利用过程巡查的方式，能够防止出现材料浪费的情况。除此之外，对于一些较为关键的施工环节应该做到全过程监理，对这部分内容进行严格的管控和检查，保证施工质量合格，避免对总体工程质量带来不利影响。例如土方回填、基坑支护、土方开挖、防水层处理以及节能部分内容的施工过程中，需要监理能够实现旁站管理，要现场验收其中的隐蔽工程，例如地基验槽等等，必须确保验收合格后才可以进行后续的工作。对于房地产项目的主要工程部位要加强检查，确保质量能够达到预期的标准和要求。

其次，作为工程监理应该做好施工阶段的安全控制工作。在房地产项目的施工过程中，作为监理人员应该结合方案的实际情况来针对其中具备较大危险性的项目进行监理细则的编制和实施，并由专门的人员来负责对安全生产措施的实际落实状况进行检查，对于具备较大危险性且规模较大的项目内容应该在实际操作的过程中进行旁站监理，并做好相关的记录工作。作为监理工作人员要对施工方的安全措施进行严格的审查，例如脚手架工程的搭设以及垂直运输设备工程的搭建等等，都需要做好审查工作，避免出现安全事故。在实际的监理工作当中，应该对施工方是否按照方案开展工作来进行检查，如果施工内容与方案要求不符则要及时的整改，如果没有能够及时的进行整改，则需要对施工方进行督促，甚至可以直接要求施工方停工。因为房地产项目工程的工期有限且单价较低，那么施工方在安全方面的投入势必会比较有限，无疑会增加监理工作的难度。面对这样的情况，应该出台相关的政策来明确房地产项目建设标准，从而在一定程度上降低工程监理所面对的压力。

第三，作为工程监理应该在房地产项目施工中做好投资控制工作。对于房地产项目而言，一般会安排专门的投资控制部门，主要由建设方来把控造价和成本，监理人员一般只负责做好施工记录，结合合同要求来对非施工方原因产生签证的原始资料进行收集，从而以此为基础来做好工程量的记录，价款方面则由建设方的成本管理部门来负责。结合现场的进度情况以及合同条款审核来对工程进度款进行报送，同时也要对竣工验收合格的内容进行审核，另外也要对各类签证单进行审查，核对具体的工程量，严格按照合同条款来进行计量签证工作。

最后，作为工程监理应该在房地产项目施工中做好进度控制工作，在房地产项目进行当中，建设方会在其中的各个阶段有着相关的节点要求，包括预售、封顶、落架、竣工备案等节点，都有着相关的进度要求。作为监理工作人员应该要求施工方进行进度计划表的编制，并对其进行审核，看其是否能够满足建设方的各个节点要求，并协助施工方在确保施工安全和质量不受影响的情况下严格按照进度计划表来开展工作。对于其中的一些重要的工程或者节点，监理工作人员应该做到提前检查，确保做好各项准备工作，一旦出现了工期延误则应该要求施工方加大人力和资源的投入，以赶回进度。施工方月初所报送的施工进度计划表需要监理人员进行严格审查，如果发现实际进度落后于计划进度，那么应该分析其中的原因以及对总工期带来的影响，签发通知单报送给建设方，要求施工方对施工进度进行合理的调整，包括对技术措施的调整，保证施工能够得到顺利的开展。对于非施工方原因造成的延误或者不可抗力造成的延误，监理工作人员应该做好记录工作并对相关的信

息资料进行收集，按照合同条款中的要求来对施工方提出的延期审批表进行审批，并做好施工进度台账，对各个阶段的施工进度进行核对，根据进度偏差以及其中所存在的问题来汇报给建设方。

（三）验收阶段

相比于公建项目验收，房地产项目工程的验收标准和程序并无不同，建设方除了需要组织进行项目竣工验收和消防专项验收之外，其他的验收工作都是由监理方来负责组织，针对地基基础分部、主体结构分部、砌体结构子分部等环节的完成情况来获得相关的质量控制资料和试验报告，待这些资料和信息收集齐全后由监理方负责组织各单位进行各分部工程的验收，并且要确保前一分项工程验收合格后才可进行后续的施工。在收到竣工申请报告后，要根据施工合同、设计文件以及相关的法律法规内容来对竣工资料进行审查，审查合格后进行竣工预验收，接着提交质量评估报告和工程合格文件。在竣工验收的过程中，监理方应该协助建设方开展这项工作，并要求施工方能够及时的进行资料的整理和归档，及时整改验收过程中发现的问题，待整改后符合标准，监理方才能够和参加验收的各方签署竣工验收报告。

三、房地产项目工程监理工作中存在的问题

（一）缺乏足够的监理力度

从目前的情况来看，一些房地产项目工程监理工作中存在着监理力度不足的问题，常常会出现监理不到位以及形式化等问题，难以满足房地产项目监理工作的要求，不符合当前的建筑发展实际，不利于建筑行业的未来发展。目前我国监理工作的相关制度和理论仍然有待于完善，并且缺乏足够的工作经验，容易在工作中出现问题，从而导致工作的混乱，不利于监理工作的正常开展。再加上负责监理工作的人员缺乏足够的行为约束力，容易出现工作疏忽等问题，可能会导致严重失误问题的发生，从而造成企业的损失。

（二）存在认知偏差

随着建筑行业发展，监理工作的重要性得到了充分的体现，同时也会有更多的人开始了解到监理工作的内容，获得了施工方的认可。但因为传统理念以及施工环境等方面原因的影响，一些施工企业在对于监理工作的认知上存在一定的偏差，没有充分理解监理工作的内容和范围以及实际操作的方法，将其当成了现场施工质量管理，导致监理工作无法实现有效的落实，其所具备的功能和价值无法得到发挥，对房地产项目施工的顺利开展带来了不利影响。除此之外，作为工程监理要对投资建设和质量监督这两个方面内容进行兼顾，但在实际的工作当中大部分监理会将主要精力放在质量控制方面，忽略了投资建设方面的内容，从而导致成本增加，减少了企业的效益。

（三）监理人员素质有待于提升

监理工作是否能够得到顺利的进行,和监理人员本身所具备的综合素质有着重要的关联,从事监理工作要求工作人员能够具备较强的工作能力和丰富的经验,同时也要具备良好的职业素养,从而将具体的工作落实到房地产项目的准备、施工和竣工验收阶段当中,实现各个施工环节的有效连接,并对各个施工部门进行合理协调,让工程施工能够按照预期的计划来开展。当前一些监理工作人员并未接受过专门的训练和培训,所具备的学习能力十分有限,再加上他们所掌握的工作理论不够先进,掌握的法律法规不够全面,那么就会造成工作中的问题,影响工程监理的效率。

四、提升房地产项目工程监理工作质量和效率的措施

(一)明确工作目标

房地产项目施工中进行监理工作想要获得更好的效果,就必须明确监理工作的目标,加强各方对这部分工作的重视程度,充分意识到监理工作的重要性。总的来说,工程监理这项工作较为复杂,并需要贯穿于整个施工过程当中,涉及施工过程中的准备阶段、操作阶段以及验收阶段,要在其中充分体现监理工作的重要作用,严格监督管理施工的质量、进度、安全和成本等内容,从而及时发现其中存在的问题,通过各方之间的沟通来明确问题的原因,从而制定合理的应对措施,确保工程施工的顺利进行。例如在房地产项目施工中,需要严格按照房地产项目的要求来对外墙保温材料、混凝土原料进行严格的选材,并按照技术方面的要求来核验各类材料,对材料的实际应用情况进行了解。从工程监理方的角度上来看,需要积极参与到各个施工环节当中,实现对主体结构的严格监督。

(二)完善工作制度

房地产项目中进行工程监理工作,需要以相关的工作体系和制度为基础,这样才能够保证监理工作能够按照相关的制度要求开展,进一步提升监理工作的力度,保障房地产项目工程的施工安全和质量。所以在进行工程监理工作的过程中,需要进行监理工作组的建立,结合实际情况来制定工作方案细则,遵循权责一致以及综合效益等方面的原则来对各项制度内容进行积极的落实。例如在脚手架工程中需要考虑到施工方案和现场要求来进行施工计划的合理编制,并由相关的负责人来进行确认签字,再由监理工作人员来负责审批。监理工作人员需要审查多项内容,例如图纸、材料质量文件等等,并要在施工的过程中给予适当的指导,对脚手架结构进行检查,对其所具备的荷载情况进行明确,如果发现问题要及时停工整改。

(三)提升工作水平

任何时候监理工作人员所具备的素质都是非常重要的,需要承建单位和监理方给予足够的重视,在监理单

位发展中,需要加强对监理工作人员的教育培训,通过专业培训来对他们的知识进行丰富,也可以通过实例的讲解来丰富他们的工作经验。具体可以从以下几个方面来进行着手:首先,要对人才的选拔标准进行提升,并对监理工作人员的专业水平和协调能力进行重点考察。其次要对培训工作进行强化,除了要对专业知识培训给予高度重视之外,也要做好安全教育和法律政策培训工作。最后要鼓励监理人员不断的进行自我提升,在实践当中不断的丰富和学习专业知识,积累更多的经验,从而提升自身的业务能力和水平。

结束语

总而言之,随着房地产行业的迅速发展,更多的房地产企业选择采用更加高效率低成本的运行模式,这无疑会加大监理工作的困难程度,那么作为工程监理人员需要正确的面对这种情况,积极提升自身的专业水平,能够兼顾施工质量和施工进度的工作,保证房地产项目的安全施工。随着我国近些年来建设工程投资管理体系的不断改革,逐步转向为EPC模式,要求工程监理能够积极提升自身的服务水平,并对服务的范围进行拓宽。

参考文献

- [1] 蒋浩罡.小议房建项目工程监理[J].建筑工程技术与设计,2015(30):1229-1229.
 - [2] 林家杰.关于房屋项目工程监理的探讨[J].城市建设理论研究,2014(12).
 - [3] 杨坤林.探讨房建项目工程监理的内容与策略[J].河南建材,2019(5):143-144.
 - [4] 徐方亮.浅谈大型项目工程监理组织管理规划及实施[J].福建质量管理,2020(1):159.
 - [5] 杨斌.通信项目工程监理与项目管理的探索与创新[J].城市建设理论研究(电子版),2015,5(36):4666-4667.
 - [6] 张跃龙.房建项目工程监理的内容与应对方法[J].城市建设理论研究(电子版),2015,5(36):264.
 - [7] 唐陈.刍议房建项目工程监理的内容与应对方法[J].建材与装饰,2016(50):200-201.
 - [8] 冷鸣鹏.提高房地产项目工程监理的服务质量的重要因素[J].城市建设理论研究(电子版),2011(24).
 - [9] 蒋仁发.住宅小区项目工程监理中的质量控制研究[J].建筑工程技术与设计,2021(8):1294-1295.
- 作者简介:赵红(1971-),性别:男,民族:汉,学历:大专,安徽六安人,职称:工程师,执业资格:注册监理工程师,主要研究方向:工程监理及全过程咨询。