

监理工程师对建筑施工合同的管理

刘勇

广西农垦金光农场有限公司

摘要：建筑施工合同是发包人与承包人之间为明确双方在工程建设中的权利、义务和责任而订立的协议，也是监理工程师监督管理工程项目的主要依据。监理工程师的一切监理活动都必须以施工合同为基础，是实现控制目标的重要手段。同时也是提高项目管理水平、保证工程质量、降低工程造价、缩短建设周期、节约投资成本的重要途径。所以说施工合同管理在项目管理中具有十分重大的作用。本文通过对“荔湾广场”工程项目案例的分析，对工程案例中出现的问题提出详细的修改措施，对于我国监理制度中存在的不足之处，提出解决措施。

关键词：工程监理；监理工程师；施工合同

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2023.03.093

一、监理工程师对合同中问题的管理

（一）工期索赔的划分

工期的延长分为工期延误和工程延期，在工程施工过程中，虽然他们都使工程拖期，但由于性质的不同，业主与施工单位所承担的责任也不相同，二者的区别在于造成工期延长的原因是由谁引起的，如果是因为承包商的原因造成了工期的延长，属于工程延误。如果是因为非承包商的责任导致了工期的延长，属于工程延期。

由于承包商的责任造成的延期，造成的损失应由承包商自己承担，如果耽误了工期，造成工程不能及时验收，业主有权对承包单位进行罚款。由于非承包商的原因使工期延误，承包商有权向业主要求延长工期和提出费用索赔。监理工程师是否将工程项目施工过程中工期的延长批准为工程延期，是否给予工期索赔和费用的索赔，这对建设单位和施工单位来说是非常重要的。

（二）造成工期索赔的因素

（1）不可抗力因素，指合同当事人不可避免且无法克服的客观情况，例如，地震、洪水、爆炸、空中飞行物坠落、雨雪等恶劣天气。

（2）文物及地下障碍物。

（3）监理工程师签发工程变更指令导致工程量发生变化。

（4）不利的自然条件如地质条件的变化。

（5）其他导致工程延期的原因，例如，延期交图、设计变更、暂停施工等。

（6）发包人没有按照规定日期支付工程款预付款、进度款，导致工程项目无法正常施工。

（7）一周内因非承包人原因停水、停电、停气造成工程项目施工停工超过8个小时。

（三）关于费用索赔

费用索赔得以批准的条件是对承包人来讲费用索赔的原因是可原谅的且应予以费用补偿的索赔。可原谅的费用索赔是指非承包人责任造成的、后续法规政策的调整和不可抗力原因造成的。应予以费用补偿的是指确实造成承包人收到经济损失或权力损害。

在荔湾广场工程中监理工程师对于其中5幢工程出现的索赔问题的处理，是以双方签订的施工合同为依据的，监理工程师在处理索赔事件时，确认是否符合索赔的要求是以以下条件为标准：

（1）合同提供证据或其他证据支持索赔，以证明索赔的正当性；

（2）承包单位在商定的合同期内提出索赔要求

（3）索赔要求未超过法律规定的诉讼时效；

（4）索赔是由无法预见的因素造成的，与承包商的工作无关；

（5）支持索赔的证据不是以对问题的主观意见或者是没有支持的请求为依据的，而是以客观的事实为依据的。

（四）监理工程师处理施工索赔的原则

（1）公平性

公平性原则是指监理工程师在处理索赔事件时，应以事实为依据，以相关法律和合同为准绳，做到公平公正、不偏袒任何一方，不为了维护一方的利益而去损害另一方的利益。

（2）一致性

一致性原则是指监理工程师在工作中的职责与业主授权的权限是一致的，监理工程师受业主委托，在施工现场履行自己的职责，应以高度负责的精神投入到工作中。

（3）主动预防

主动预防原则指的是，在工程项目施工过程中存在许多各种各样的风险，作为工程项目的监理工程师必须具有预见性，把监理活动的重点放在预控上。

（4）诚实守信

诚实信用原则是指监理工程师在工作中，不得收受各种礼品、回扣，不得为了一方或者另一方的利益捏造事实，不得做损害业主利益或者影响公平的事情。监理工程师对施工索赔报告审查时，应按照规定程序及时、公正地予以审查，并作出决定，签署意见。

二、我国监理制度的不足及应对措施

（一）目前我国的监理制度存在的不足之处

1. 相关领导人员的管理意识和能力不足

现如今，我国的建筑行业的发展十分迅速，工程项目的规模和造价也在持续的扩大，使得施工企业的领导对于工程监理工作存在困惑，导致监理企业的部门领导

在一定程度上忽视了对于本公司的部门管理工作的重要性，相关的部门领导只对自己的工作考虑，使得监理企业的监理管理工作缺少一定的约束性和规范性，从而造成监理工作无法顺利的开展或者进展缓慢的现象，现在许多监理企业的领导者经常奔波于项目的施工现场，从而疏忽了对企业监理人员的职责管理和素质水平的管理。

2. 监理工程师的工作水平和素质水平存在不足

如今，很多施工现场监理人员的业务水平参差不齐，整体素质水平不高，甚至有的施工现场监理人员没有正规的学历证书和相关执业资格，监理人员通过“走后门、拉关系”进入施工现场的现象屡见不鲜，这对监理工作的质量产生了很大的负面影响，在一定程度上会影响工程项目的施工进度。因此，必须要加强对现场监理队伍的培训力度，提高他们自身的综合素质，增强其责任感与使命感，这样才能更好地促进建筑工程项目管理水平的提升。当前我国建筑工程施工监理人员存在许多问题，监理人员工作经验不足，责任意识不强，工作信念不坚定，这些问题将制约监理管理建设的发展。缺乏有效的管理方式和方法手段，会在一定程度上使监理工作的发展受阻。

3. 监理费率偏低

对比国际的监理费率标准，我国的监理费率是很低的，国外监理工程师的月薪高达1万到3万美元，而我国的监理费从监理制度建立以来，经过了三十多年的发展，仍然处于很低的水平，加之业主经常会拖欠监理费用，导致了现在的很多监理企业难以生存，因为监理费低，从而导致监理师的薪资待遇低，致使监理公司无法留住高素质、高工作水平的监理人员。监理取费低已经成了限制监理行业发展的主要问题，很大程度上限制了我国监理建设的发展。

4. 建设部门的管理力度弱

建设部门对于监理方面的管理不够严格，建设部门对于监理企业资质的审查和对监理工程师证书的审核不够严格，对于一般的大型工程或重要工程来说，对于监理企业的资质要求比较高，一些监理企业为了得到工程往往会挂靠其他的监理企业，利用拥有资质的监理企业的名义来得到工程，这对于工程项目的建设来说，是有很大的风险的，政府的建设部门对于这样的情况往往会视而不见，这对于建设监理制度的发展来说，产生了很大的不利影响。

5. 资质挂靠现象严重

现如今，一些重要工程对于监理企业的资质有严格要求，资质等级不够的企业为了晋级资质，往往会从社会上借用一些监理证书来挂靠到自己的公司，从而满足自身的需要。这些挂靠的监理证书大部分不是从事监理工作的人员，他们只是考取了注册监理工程师的证书，而自己并不会去到项目的施工现场参与监理管理，这样的做法虽然使监理企业得到了项目，但是对于施工单位和建设单位来说，是一种极其不负责任的行为。

（二）提高建设工程监理水平的措施

1. 政府加强对监理行业的监管

政府在推动工程监理建设的工作中要发挥主导作用。首先，政府应该加强对于监理企业的资质等级的审查，对于企业自身没有足够注册监理工程师的企业，放弃对其资质等级的提升。其次，加强对于国家注册监理工程师考试的审查，杜绝挂靠监理工程师证书的行为，这样才能保证工程项目的施工安全，提升工程产品的质量。

2. 杜绝行业垄断和地方保护现象

虽然现在对监理也实施了招投标制度，但在一些中小型的城市里，行业垄断和地方保护的现象尤为严重，在一些城市里，地方的行业巨头在当地拥有绝对的话语权，他们掌握着当地大多数的工程项目的监理工作；有些地区的政府还会对外地企业进行限制，通过各种手段打压外地企业，不让非本地的企业参与工程项目的招投标，目的是为了保护本地企业的发展。

3. 监理企业要努力提高企业的水平

监理企业的水平代表着整个监理行业的水平，只有监理企业的水平得到提升，我国的监理制度的水平自然会“水涨船高”。监理公司要保持公司员工的相对稳定，对企业的优秀监理工程师给予丰厚的薪酬，留住高素质高水平的监理人才，还要对公司的员工定期培训、学习，鼓励监理人员考取更多的执业证书，提高公司员工的工作水平。另外，对于新进入公司的员工，坚持以老带新，让员工多投入到实践中去，多向老员工学习工作经验，这不仅有利于公司新员工们快速的成长，还为企业准备了充足的后备人才。监理工程师属于项目管理人员，不仅要懂专业技术，还要懂经济、法律等其他各方面的知识，监理工程师要不断地丰富自己的工作经验，自身的工作水平提高了，整个企业的水平才会提高，公司才能稳步向前的发展。

4. 提高监理人员的责任心

由于监理工作是在生产一线的施工现场工作，现场的工作条件艰苦，这对监理工程师的吃苦耐劳的精神是很大的考验。要想做好监理工作，不仅要提高工作水平，还要培养爱岗敬业的工作精神和严谨认真的工作态度，只有监理人员的思想道德素质提高了，监理工作的水平才能得到提高。

5. 优化现有的工程监理招投标制度

工程监理推行招投标制度的目的是在工程监理行业中引入竞争机制，这样可以通过竞争来促进监理行业的优胜劣汰，从而推动行业向前发展。在招投标制度中，评标是非常重要的环节，评标专家在这一环节中发挥着关键的作用，因此要特别注重评标专家的行为规范，加强对评标专家的行为的约束，坚决抵制企业为了得到项目而去向评标专家行贿的现象，保证招投标制度的公平性。在对企业的投标进行评分时，对监理方案、监理人员的工作能力、企业的信誉、业绩水平和社会评价等多个方面去评价，不能只以取费高低作为选择企业的条件。要提高我国监理制度的整体水平，需要政府、企

业、监理师等多方面共同努力。

三、案例分析

(一) 工程项目概况

20世纪90年代,广州市政府为促进广州市的商品经济发展,决定在广州市荔湾区建设一座集居住、珠宝首饰、美食、购物、娱乐于一体的大型现代化商住群楼。经过广州市政府研究决定,在广州市最繁华的地段—下九路步行街,建立一座现代化大型建筑物,取名为“荔湾广场”。“荔湾广场”工程占地4.5万m²,总面积为310000m²,其中,地下室部分的占地面积为49700m²,裙楼五层共124000m²,8幢塔楼26层,每幢塔楼17000m²,塔楼总建筑面积136000m²,裙楼采用框剪结构,塔楼整体结构为剪力墙结构。总造价为8亿元,项目合同工期为15个月。

“荔湾广场”项目的参建方有广州市穗南房地产开发有限公司、广州市住宅建设发展公司等多方单位参与,该项目由广州市穗南房地产开发有限公司总承包,按照我国法律规定,对工程进行承包时要与总承包单位签署施工合同。

(二) 工程项目的分包情况

广州市“荔湾广场”项目的发包人(开发商)为广州市穗南房地产开发有限公司,该公司将荔湾广场的地上主体部分承包给广州市房地产实业总公司,其中1幢到4幢为广州市住宅建设发展公司承担建设,按照我国法律规定,广州市穗南房地产开发有限公司作为发包人(甲方),广州市住宅建设发展公司作为承包人(乙方),双方在项目开工前,要签订项目施工合同,该施工合同在项目开工前由广州市穗南房地产开发有限公司和广州市住宅建设发展公司签订,双方应严格按照合同规定执行。

荔湾广场的5幢到6幢的承包人为广州市建筑置业公司,双方签订的施工合同的合同工期为14个月,造价为两亿元,工程款在施工单位进入施工现场是先支付30%,5幢的施工完成后再支付50%,全部工程完工后经验收合格后,一次性结清剩余的工程款项。7幢到8幢的工程由广州市房屋经营建设公司承建,双方约定的合同工期为13个月,造价为两亿三千万,在开工时先支付50%,工程竣工结算后一次性结清剩余的50%的工程款项。其他合同文件和上述条件一致。该项目的水电安装工程由广州市水电设备安装公司承建。荔湾广场项目为广州市的地标性建筑物,为了重视,广州市房地产实业总公司派出主管生产的副总经理担任工程项目施工现场的总指挥。

“荔湾广场”工程项目的发包人为广州市穗南房地产开发有限公司。总承包人为广州市房地产实业总公司,分包人有广州市住宅建设发展公司和广州市房屋经营建设公司。由于合同规定分包人不得将承担的内容再次进行分包或转包,广州市住宅建设发展公司和房屋经营建设公司不得将其承担的1幢至4幢和5幢至7幢的工程进行再次分包或转包,必须由自己来完成。

(三) 监理工程师对于施工过程中出现问题的处理

在荔湾广场项目施工期间,由于建设单位的原因,造成5幢的基槽开挖工作晚开工2天,致使项目施工现场11人停工待命,其中一人为机械司机。在浇筑钢筋混凝土墙时,原来计划工作量为100m³,相对应的合同价为2000元,后来因设计变更导致工程量增加了100m³,绑扎钢筋工作承包商只用了7天时间就将工作完成,浇筑混凝土垫层时,因为承包商的原因导致工作晚开工一天进行。砌筑砖基础的工作由于施工期间的雷雨天气导致增加了4天的工作时间,清理场地耗费了20工日。

为此,作为荔湾广场项目5幢和6幢的承包人,广州市建筑置业公司向广州市穗南房地产开发有限公司提出索赔要求,监理工程师对索赔进行统计。监理工程师经过对合同的了解,得知在施工中,工作使用同一种机械,台班费用为500元/台班,租赁费用为300元/台班,人工工资为100元/工日,窝工费为40元/工日。合同规定提前竣工的奖励为每天1000元,工期延误罚款为每天1500元。

实际的工作时间是45天,比原来的计划工期提前两天完成任务,按照合同约定的奖励条件,应奖励2000元。应赔付金额:1400+2000+2000+1800+2000=9200(元)。

监理工程师经过对进度计划和实际工期的计算,按照合同规定,作为建设单位的广州市穗南房地产开发有限公司应当向承建荔湾广场5幢和6幢工程的广州市建筑置业公司支付9200元的费用赔偿。

结语

监理工程师对于施工合同的管理,对于工程的工期和质量有着很大的影响,监理工程师一定要秉着严谨负责的态度投入到合同管理的工作当中去,才能使工程产品的品质有所保障。随着工程建设的不断发展,工程监理制度已经成了工程建设的不可或缺的重要制度。由于我国的监理制度起步较晚,监理水平相比于国外还有很大的差距,我国想要步入国际水平,建立国际化的工程监理制度,还要做出很大的努力。这就需要多方面共同努力,国家要出台相关的法律法规,通过法律手段对监理市场上的不良行为进行规范整改,让整个监理市场这个“大环境”向着良好的方向发展;政府建设部门要加强对监理企业的管理,规范监理企业的行为,防止出现行贿受贿、恶意压价的行为;监理工程师要通过不断的学习、交流来丰富自己的知识技能,提高自身核心竞争力。

参考文献

- [1] 易仁彦. 论我国监理制度发展与未来[J]. 居舍, 2019(25): 190, 166.
- [2] 周中华. 我国监理制现状及问题探讨[D]. 四川: 西南财经大学, 2003.
- [3] 袁涛, 张云. 漫谈国外工程监理的发展[J]. 硅谷, 2008(17): 188, 190.