

论述某商住楼工程项目施工阶段的监理控制

郭春晖

(湖南省双峰县三塘铺镇人民政府 湖南 娄底 417000)

[摘要]为了提升工程监理的质量,本文主要对某商住楼工程项目的监理质量控制进行研究,文中先分析了工程监理质量控制的必要性,之后分析了娄底市人防鑫苑商住楼工程项目的监理情况,并提出了监理质量控制措施,包括构建有关的监理制度,把握监理质量控制要点,希望可以为有关人员提供参考。

[关键词]工程项目; 监理; 质量控制

[DOI] 10.12252/j.issn.2096-627X.2021.11.103

工程监理就是按照相应的准则,对商住楼工程实施监管,给承建单位提供专业化服务活动,帮助其有效地完成建设工作,符合建设方提出的要求。商住楼工程项目具有长期性、风险性以及复杂性的特点,这就需要落实好监理工作,把握工作重点,控制工程质量,确保工程能够在合同规定时间内完成,进而减少建设成本,提升建设质量。

1、工程监理质量控制的必要性

监理工程在商住楼工程项目建设中具有重要的意义,主要体现在:首先,可以提升工程建设的质量及安全性。通过落实好监理工作,能够全面的监管工程,确保建设质量及安全性,减少安全隐患及事故。其次,可以提高效益。监理可参与到投资预算编制及可行性研究方案编制中,基于监理工程师的监管,能够提供合理建议,为建筑企业的决策提供依据,提高项目的效益。再次,提升投资的合理性。工程监理能够对施工的各个阶段及环节实施监管,进而确保各环节的合理性,提升投资的科学性。最后,可以优化管理的效果。工程建设中包含较多的单位,通过实施监理,可以规范相关方的行为,防止产生违法的行为,促进工程建设的顺利开展,优化项目管理的效果。

2、娄底市人防鑫苑商住楼工程项目情况概述

该工程项目位于湖南省娄底市扶青南路以西、富华街以北的娄底市人民防空办公室院内。建筑占地面积为366.46 m²;用地面积为766.34 m²;总建筑面积约为9223.46 m²;计容总建筑面积8857 m²。其中住宅小区面积为7757.62 m²;商业建筑面积1047.17 m²、物业管理用房建筑面积52.21 m²;地下室面积为366.46 m²。建筑密度为47.8%;住宅42户;配套停车位72个。工程周围基础设施较为完善,有一层地下室,配有底层物业管理用房。工程主要结构形式为现浇框支-剪力墙结构,主体地上层数二十四层,地下一层,建筑高度79.95米,设计使用年限50年。建筑结构安全等级为2级,建筑耐火等级1级,砌体结构施工质量控制等级B级。工程基础结构为筏浅基础,墙下条基和墩基,桩端持力层为微风化灰岩,单桩承载力特征值为1000KN,地基基础设计等级乙级。本工程不考虑地下室抗浮。合同工期共计500天。

3、某商住楼工程项目的监理质量控制措施

3.1构建有关的监理制度

要想加强对工程监理质量的控制,就要制定有效的管理制度,并且认真地落实制度内容,为之后的施工提供依据。如果在施工中产生比较难判断的问题,可以依据管理条例进行处理。第一,构建监理例会制度。每个月开展两次工作例会,总结上次会议工作,并且布置下次会议工作,及时处理工作中的问题,协调相关方的关系。或是由业主、监理、承

包商商定例会时间,或结合实际情况确定;监理部每月组织两次监理工作例会,总结上月工作,并汇集各专业、各承包的一切工作情况,通过月报的方式,反映质量、进度、投资及合同的落实情况,向业主和监理公司汇报。结合上月情况,制定下月计划,促进工程建设的有序开展。第二,制定考勤、考核制度等。对于考勤制度,由总监负责监理部监理人员的考勤,每月将考勤表报送监理公司总部;考核制度。构建业绩考核制度,涉及监理人员各方面的情况。第三,开工/复工报审制度。施工之前,施工单位需要填报报审表并交给监理部,监理部应审核施工单位,如果符合开工条件,可以由总监理工程师签发。第四,隐蔽工程验收制度。隐蔽工程施工结束后,施工单位应按照验收标准、自检合格后再报请监理组检验,监理组检验合格并在验收记录上签证后方可覆盖或隐蔽;针对重要部位或结构的隐蔽工程,监理需组织建设单位、设计单位及有关部门一起检查验收,符合要求后,各方在验收记录上签证后,才能覆盖或隐蔽;没有通过监理组检验或经检验不合格的隐蔽工程不能掩盖、继续施工;检验不符合要求的隐蔽工程返修结束后,需要继续检验,符合要求才能办理签证手续,进而掩盖或隐蔽。第五,制定分项分部工程验收制度。分项分部工程施工完毕后,施工单位应按质量检验评定标准的要求进行初评,达到质量要求后,再报请监理组评定;监理组验收评定时,可结合具体情况及有关组织评定或报请质量监督站、设计单位、建设单位以及有关部门评定,工程质量符合质量标准及合同的规定后,才能办理评定签证;在组织质量验收评定时,监理组应检查其文件和材料的完整性,依据验收规范和质量评定标准落实;监理组在施工过程中发现质量问题,应及时发出整改通知,整改后监理人员应再复查或进行签证。第六,制定安全检查制度。检查相关人员的证件,如果是特种作业,必须要持证上岗;审核安全生产方案,安全生产应急预案、安全设施使用情况等;督促施工单位编制及管理重大危险源;总监每个月组织监理部、施工项目部不定期的进行检查,且至少两次;同时依据要求填写安全检查意见表;及时消除安全隐患。监理工程师需依据流程(如图1所示)开展工作。

3.2把握监理质量控制要点

3.2.1落实好施工准备阶段的监理工作

第一,构建健全的监理组织,明确的划分职责,制定有关质量监督制度,落实质量控制的责任。从下面的图2中可以看到监理组织机构图。第二,审查承包商工程分包单位的情况,如分包合同、资质证书及安全生产许可证等,确认可行后,由总监审核并报业主审批。第三,配合建筑企业审

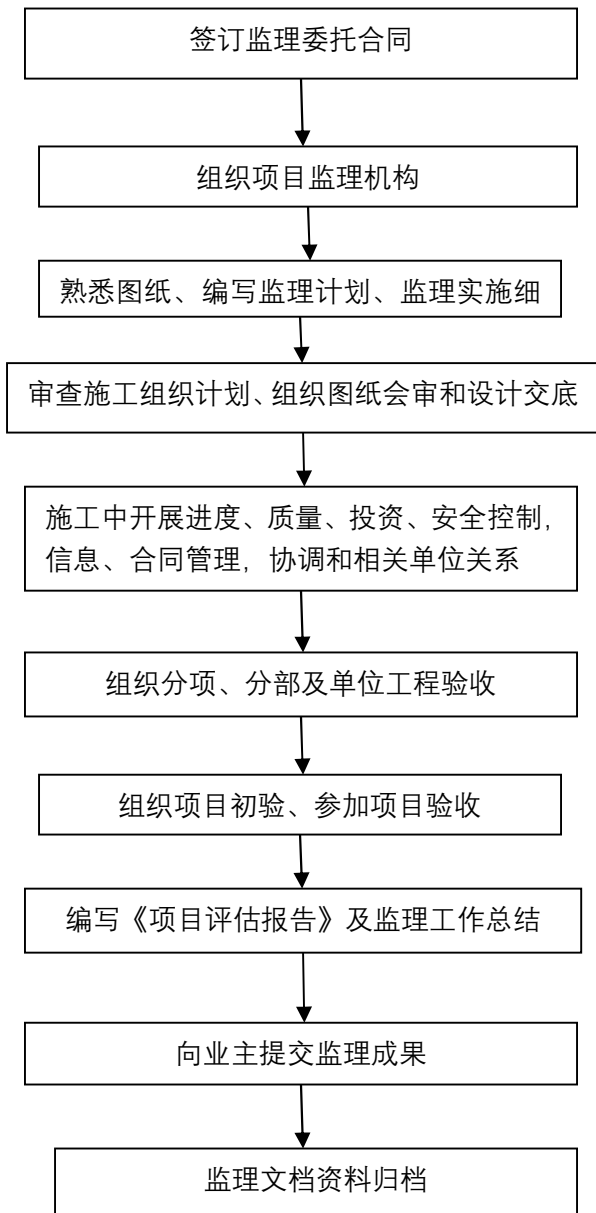


图1 工程监理流程图

批承包人总体实施性施工计划、施工方案及施工工艺、安全方案、审定施工现场总平面布置图。严格审查承包商一级、二级施工网络计划。第四，主持审核承包商的总体实施性施工组织设计及安全保证措施。第五，审批及检验承包商拟在工程建设中使用的原材料的来源、数量和质量；审查施工机械、（商品混凝土等）料场是否符合施工的要求。第六，审查开工申请报告，综合的检查开工前的相关准备工作，符合要求后，才能依据程序发布开工令，批准单位工程开工报告。最后，依据规定完成应当由监理单位在施工准备阶段完成的其他工作。

3.2.2 落实好施工阶段的监理工作

首先，加强进度控制。第一，督促落实进度控制的责任，建立进度控制协调制度。督促建立施工作业计划体系；增加同时作业的施工面；采用高效能的施工机械设备；采用施工新工艺、新技术，缩短工艺过程间和工序间的技术间歇时间。第二，监督施工单位依据合同要求的工期组织施工。第三，对控制工期的重点工程，审查保证进度的具体措施，例如若是发生延误的问题，需要及时的分析原因，并且制定应对措施。第四，检查落实承包商网络计划执行情况，督促构建周计划、周总结、周汇报制度；对于因为承包方的原因拖延工期的情况，需要做出经济处罚；对提前完工的单位，可以提供相应的奖励。第五，构建进度台账，核对形象进度，按照月度、季度向业主报告施工计划执行情况、工程进度情况和存在的问题。第六，依据合同规定，协调好相关方的进度，促进进度总目标的达成。

其次，加强施工阶段的质量控制。针对隐蔽工程，需要做好检查工作，办理签证，由专门的监理人员跟踪监理关键工作，签署重要的分项、分部工程和单位质量评定表；检查施工测量、放样等，如果发现质量问题，需及时通知施工单位纠正，同时进行记录；检查确认运到现场的工程材料、构件和设备质量以及有关材料，如果不符合质量要求，可以禁止在施工中使用；监督施工单位依据施工规范、设计图纸要求施工，严格执行施工合同；侧重于检查主要的部位、环节及技术复杂的工程；检查施工单位的工程自检工作情况，并做出综合评价；定期检查检验测试仪器、设备、度量衡，

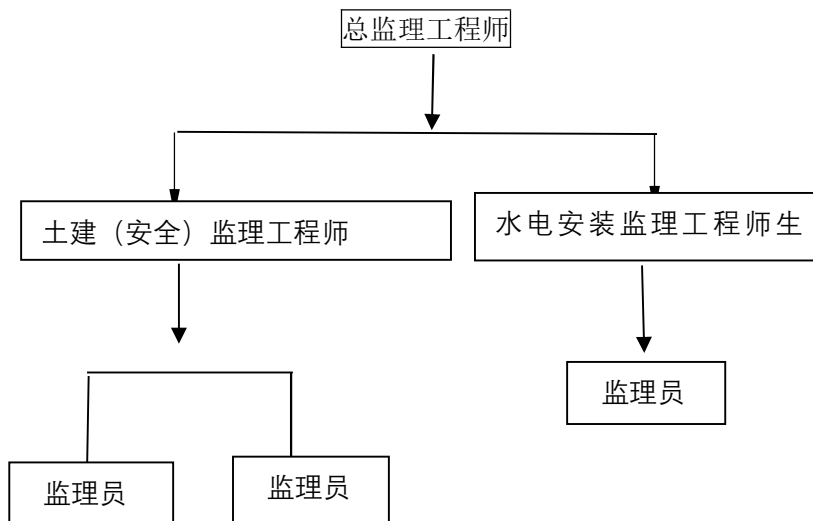


图2 监理组织机构图

不定期抽验，确保度量资料的准确性；监督检查各类土木和混凝土试件；监督施工中一般质量事故的处理情况，同时做好记录；针对严重的质量事故和其他紧急情况，及时的报告给业主。对于单项工程的质量监督验收，需要按照程序落实（如图3所示）。

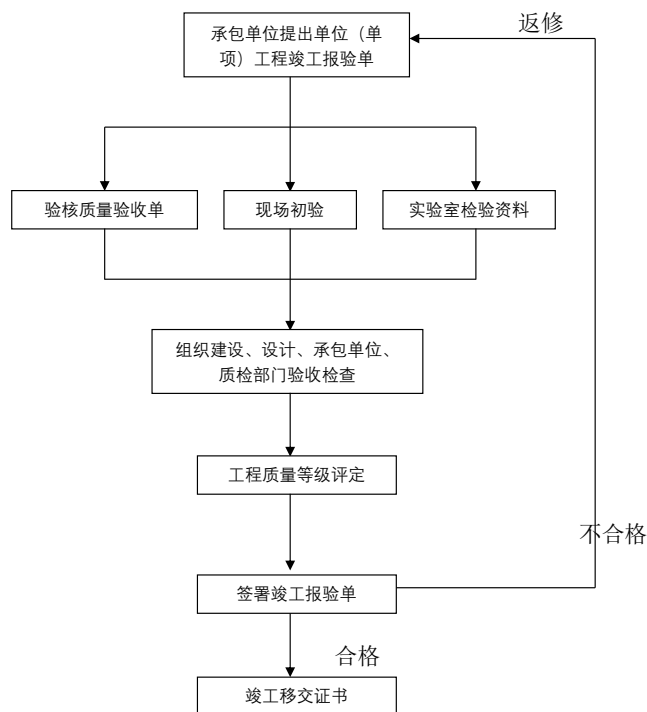


图3 施工阶段单位（单项）工程质量监督验收程序

再次，加强投资控制。构建完善的监理组织，明确划分职责，落实投资控制的责任；对施工方案及组织设计进行严格的核对，合理开支施工措施费，按工期组织施工，防止产生没有必要的赶工费；对比分析计划费用和实际开支费用间的差距；依据合同内容支付工程款，避免出现过早、过量支付现金的情况，全面履约，减少索赔问题的出现，合理地处理索赔；审查施工单位申报月、季度计量报表，认真核对工程数量，依据合同实施计量支付签证；确保支付签证的各项工程质量合格、数量准确；构建计量支付签证台账，定期和施工单位进行核对清算；对于变更设计的审核，需要依据施工合同及业主授权落实。

第四，注重合同管理。明确合同中的内容和实质，清楚各方的责权利，合理处理相关方的关系，将合同管理落实到其他工作前面，进而及时的发现及解决问题；拟定合同体系及合同管理制度；协助业主拟定各类合同条款，参与到合同的商谈中；分析以及跟踪管理合同的落实状况；帮助业主审核检查合同内容，确保条款明确，为处理好索赔预控创造条件，定期给建筑企业汇报合同落实情况，协助其处理相关的索赔与合同争议事宜；监理的所有管理工作都要以书面指示或文件为准，各种文字资料或音像资料都属于合同及档案的一部分。

第五，组织协调。这是监理的一个重要职责，监理需要给建筑企业提供合理的管理、有效的服务；对施工单位采取监、帮、公正的工作方法，注重大局，互相支持及配合，创设良好的工程建设环境；构建健全的内部管理制度，清楚

划分工作职责；构建协商沟通管理流程，建立方便的沟通途径；充分发挥出工地例会沟通协调方面的作用。

第六，加强安全监理。全面落实《建设工程安全生产管理条例》，执行劳动保护、安全生产有关的法律法规、政策、规章，加强安全生产的宣教及监理工作；参加施工组织设计及安全技术措施计划的审查工作，监督检查落实状况。落实好日常安全巡视检查工作，及时了解安全生产情况；组织安全旬检活动，做好记录；检查施工人员持证上岗情况；规范的落实监理工作；如果发现安全事故隐患，需及时要求施工单位整改；如果情况严重，应提出暂时停工；监督检查施工单位安全整改通知的执行情况。审核检查整改通知回复单内容。

3.2.3 落实好施工验收阶段的监理工作

监理工程师应督促和检查施工单位及时整理竣工文件和验收资料，受理单位工程师竣工验收报告，提出监理意见；结合竣工报告，提出工程质量检验报告；组织预验收、分户验收，参与建筑企业组织的竣工验收。

3.2.4 保修阶段的监理质量控制措施

在保修阶段同样需要做好监理工作，采取有效的质量控制措施。如随传随到，提供优质的保修期服务，高效地解决出现的问题，提供技术咨询服务，保证商住楼项目的正确使用；检查承包人剩余工程计划，定期检查承包人剩余工程计划的实施，结合实际情况，建议承包人调整；检查已完工程，记录工程交接时的缺陷及签发竣工验收证书后发生的缺陷情况，并批示承包人修复；确定保修责任及修复费用。调查缺陷的原因，确定责任人，对于非承包人原因造成而由承包人进行修复的质量缺陷，估算修复成本，同时签发为承包人追加费用的证明；在保修期间做好检查工作，鉴定质量问题责任，并督促承包人保修；总监理工程师根据剩余工作量，安排缺陷责任期的监理工作人员。如现场巡视、检查的监理员，负责质量检验的监理工程师，处理合同、造价事宜的合同、造价管理人员。

结语

综上所述，监理工作在商住楼工程项目质量控制中具有重要的意义，现阶段，在监理中还存在一些问题，影响了监理作用的发挥，这就需要做好各个阶段的监理工作，采取有效的质量控制措施，进而优化工程监理的效果，为工程项目的顺利建设提供保障。

参考文献

[1]胡小龙. 房屋建筑监理质量控制的必要性及监理要点[J]. 四川水泥, 2021(10): 307-308.
 [2]陈维强. 探究房屋建筑工程监理的现场质量控制[J]. 居舍, 2021(22): 124-125.
 [3]傅钟庆. 房屋建筑工程监理质量控制措施研究[J]. 建筑与预算, 2021(07): 47-49.
 [4]吴东. 房屋建筑工程施工过程中监理质量控制的方法及措施[J]. 产业科技创新, 2020, 2(30): 51-52.
 [5]陆春玉. 建筑工程项目施工监理质量控制和精细化管理探究[J]. 建材与装饰, 2020(20): 185-189.

作者简介：郭春晖（1975年3月），女，汉，湖南娄底，本科，工程师，建筑工程。