

浅谈房地产项目工程监理的工作要点

王秀娟

宁夏固原六盘山建设工程监理有限公司 宁夏 固原 756000

摘要: 房地产开发工程“迅速出售、资本回流”项目属性的因素,导致其往往成为质量缺陷投诉和安全事故的重灾区。监理工作需要贯穿从报批报建到项目实施以及至项目竣工验收的各个环节,施工监理阶段里需要分析基于每一个环节的施工影响因素。本文对房地产项目工程监理的工作要点进行探讨。

关键词: 安全管理; 危大工程; 危险源辨识

1 工程监理的意义

1.1 对建设单位的意义

工程监理是受建设单位委托的第三方单位,其既要协调各相关参建单位的关系,又要根据委托合同、工程建设标准及相关法律法规履行工程安全生产管理的法定职责。对房地产项目的施工过程进行监理,不仅可以在很大程度上保证施工质量,还能更好地对施工过程的安全性进行监督,因此,工程监理对建设单位具有十分重要的意义。

1.2 对社会的意义

商品房的质量与人们的生活质量密切相关,因此商品房的质量和结构安全自然成为人们最关心的问题。监理单位依据法律法规、工程建设标准、监理合同及其他合同文件,代表建设单位在施工阶段严格履行监理单位的法定职责,既能更好地保证工程施工的安全性,又能够保证建筑工程的质量,进而有利于维护社会稳定^[1]。

2 工程监理在各阶段的工作内容及监理要点

2.1 施工准备阶段

工程监理单位在施工准备阶段应充分熟悉施工图纸,将各图纸(如建设施工图与结构施工图等)与专业图纸进行对照,及早发现设计图纸中的问题,在图纸会审中提出,并形成图纸会审纪要。工程监理应审查施工单位报送的施工组织设计、各专项施工方案,并向建设单位提出监理意见。对超过一定规模、危险性较大的工程专项方案应重点审查,并要求施工单位组织召开专家论证会。审查外架施工方案时应特别注意外架悬挑楼层的设计是否合理,要保证最顶部挑架高度不超出20m,尽可能避免顶部挑架只有一两层的情况。在审查起重机械专项施工方案时,要注意施工升降机及塔吊位置是否合理。施工升降机的位置应尽量布置在方便材料运输和人员出入的建筑物中部,塔吊的位置要尽量不布置在人防地下室及遇到结构梁的位置。对于审查施工单位报送的

各分包单位资格及其有关资质资料,避免出现违法分包的情况^[2]。

2.2 施工阶段

2.2.1 工程监理质量控制

在施工阶段,工程监理人员首先应对进场材料进行严格把控,对于没有质量合格证明的材料或达不到设计要求材料一律禁止入场,并严格按相关规定进行取样送检,复检合格后才能进场使用。其次,加强过程巡查是工程监理的重要手段。房地产项目大部分对工期要求都很高,故工程监理在每道工序施工时应加强巡查,一旦发现问题及时督促施工单位进行整改,避免到验收时才发现问题进而导致工程返工,使工期延长。例如,在梁板钢筋绑扎时应及时跟进检查,若发现问题应及时责令整改,可以大大减少整改难度;在砌体施工时应及时进行过程巡查,一旦发现质量问题要及时整改,避免验收时发现质量问题。因此,通过过程巡查可以更好地避免材料浪费及工期延长的情况。对于关键部分与关键工序的施工工程监理必须进行全过程旁站监理,严格对其进行检查和管控,确保施工质量100%合格,因为施工质量会直接影响工程的总体质量。例如,对土方开挖、土方回填、基坑支护、砼工程、地下防水、混凝土浇筑、梁柱节点的钢筋隐蔽过程、防水层细部构造处理、节能工程等进行施工时,工程监理人员应严格进行旁站监理。重要的隐蔽工程(如地基验槽)应进行现场验收,验收符合要求后才能进入下一道工序施工。对工程主要部位、主要环节应加强检查,以确保工程质量符合要求^[3]。

2.2.2 工程监理安全控制

在施工阶段,工程监理人员应根据专项施工方案对危险性较大的工程项目编制切实可行的监理实施细则。在监理过程中应当安排专人检查各项安全生产措施的落实情况,对超过一定规模、危险性较大的分部分项工程

的施工过程应进行重点旁站监理，并按要求做好旁站记录。工程监理人员应严格审核施工单位安全措施落实情况，如超过4m的深基坑土方开挖工程、边坡支护工程、悬挑式脚手架工程、搭设高度超过8m的模板支撑工程、垂直运输设备（塔吊、人货电梯）工程、幕墙安装工程、作业交叉点工程、施工用电工程和施工安全防护工程等。在监理过程中，应检查施工单位是否按已审批的施工方进行施工，与方案及规范要求不符的地方要求施工单位立即整改，若未能及时整改应签发监理工程师通知单并报送建设单位，情况严重的可以要求施工单位暂停施工，对于拒不整改的可以向建设主管部门报告。由于房地产项目的建设单价普遍较低、工期较赶，施工单位对安全生产的投入自然就少，这种大环境给工程监理工作造成较多困难。

2.2.3 投资控制

对于大部分房地产项目来说，房地产企业基本有自己的投资控制团队，工程造价及成本控制基本由建设单位自己把控。而工程监理通常只需要同建设单位做好工程施工记录，根据施工合同收集各种非施工单位原因产生签证的原始资料，做好工程量记录与会签，工程价款则由建设单位成本部控制；根据现场实际施工进度及合同条款审核施工单位报送的每月工程进度款，对竣工且验收合格的项目进行审核，报建设单位成本审定后签发工程进度款支付证书。工程监理还应审查施工单位申报的各种签证单，认真核对其工程数量，严格按照合同条款进行计量签证^[4]。

2.2.4 进度控制

对于房地产项目，建设单位一般都有各个阶段的节点要求，如预售节点、封顶节点、落架节点、竣工备案节点等各种节点进度要求。工程监理人员应要求施工单位编制总施工进度计划表，审核总施工进度计划是否满足合同上对工期的要求及建设单位对各阶段节点的要求，并协助建设单位督促施工单位在保证施工质量及施工安全的情况下严格按已审批的施工进度计划表进行施工。对于重要节点或重点工程，工程监理人员应对施工单位进行提前审查，保证准备工作做到位，如发生工期延误的情况，应要求施工单位加大人力及资源投入力度。在月初要审核施工单位报送的月施工进度计划表，如发现实际进度比计划进度滞后的情况时，应如实分析产生工期滞后的原因及对后续总工期影响，签发监理工程师通知单并报送建设单位，并要求施工单位合理调整原施工进度，通过调整相应技术措施，确保施工顺利进行。对于不可抗力及其他非施工单位引起的工期延误，工程监理人员应如实做好记录并收集好相关资料，根据

合同条款在规定时效内审批施工单位提出工程临时延期审批表。工程监理人员应做好施工进度台账，核对各阶段的进度，按月将工程进度偏差情况及存在的问题向建设单位报告。

2.3 施工验收阶段

房地产项目验收与一般公建项目验收的程序与标准一致，除项目消防专项验收和项目竣工验收由建设单位牵头组织外，其他分部均由工程监理总监理工程师组织验收。在地基分部、地基与基础分部、砼结构分部、砌体结构分部、主体结构分部等分部的子分部施工完成且各项试验报告及质量控制资料收集齐全后，总监理工程师应及时组织各相关单位对各分部的子分部工程进行验收，各分部均应待前一子分部工程验收合格后方能进入下一工序进行施工。在收到施工单位提交的工程竣工申请报告后，工程监理应依据设计文件、施工合同、工程建设强制性标准、有关法律、法规等对施工单位报送的竣工资料进行审查，审查合格后应进行工程竣工预验收，然后提交工程合格文件及质量评估报告。工程监理应协助建设单位组织竣工验收，督促施工单位整理归档资料，提供监理单位的相关资料，督促施工单位对各相关方验收过程中提出的问题进行整改，施工单位将存在的问题整改符合要求后，总监理工程师会同参加验收的各方签署竣工验收报告^[5]。

结束语

在房地产行业快速发展的背景下，房地产企业采用成本节约、高效运转的运行模式将大大增加工程监理工作难度，工程监理需要更积极主动地做好监理工作，既要控制好施工质量又不能影响施工进度。工程监理工作对房地产项目的安全施工、房屋质量十分重要，必须给予高度重视。随着我国对建设工程投资管理体系改革的不断深化，逐步向EPC模式转型，也促使工程监理企业需要不断提高服务水平、拓宽服务范围。

参考文献

- [1]毛南飞, 祝文全.对房建项目工程监理的内容与应对方法分析[J].江西建材, 2017(23): 244-247.
- [2]黄合得.浅析房建工程安全控制中工程监理的作用[J].科技创新与应用, 2017(17): 267.
- [3]孙立鑫.房屋建筑施工的质量控制及安全管理分析[J].居舍, 2018(16): 117.
- [4]范建伟, 陈柯.探析房建工程施工全过程安全监理要点及注意事项[J].建筑工程技术与设计, 2020(18): 1485.
- [5]杜秉善.建筑工程施工现场工程监理质量控制[J].住宅与房地产, 2020(21): 141.