

房屋建筑监理的操作要点及实施

路文琦 刘 婷

新疆昆仑工程咨询管理集团有限公司 新疆 乌鲁木齐 830000

摘要：本文聚焦房屋建筑监理，阐述其以“三控三管一协调”为核心的理论基础，明确贯穿工程建设全生命周期的职责范围。详细分析施工准备、过程质量、安全、进度与投资、合同与信息管理等操作要点，提出标准化实施流程、信息化工具应用、团队能力建设、沟通协调机制等实施策略与保障措施，旨在提升房屋建筑监理水平，保障工程建设质量、安全与效益。

关键词：房屋建筑；工程监理；操作要点；质量控制

引言：房屋建筑工程质量与安全关乎民生福祉与社会稳定。工程监理作为保障工程建设质量与安全的重要力量，其作用至关重要。然而，当前房屋建筑监理工作面临诸多挑战，操作要点把握不准、实施效果不佳等问题时有发生。基于此，深入探究房屋建筑监理的操作要点及实施策略，对于规范监理行为、提高监理效能、推动房屋建筑行业健康发展具有重要现实意义。

1 房屋建筑监理的理论基础与职责定位

1.1 工程监理的核心理论

工程监理的核心理论以“三控三管一协调”为核心支柱，融合了工程项目管理、系统工程、风险管理等多学科理论成果。其中，控制论是监理工作的方法论基础，通过设定质量、进度、投资控制目标，运用事前预控、事中控制、事后纠偏的闭环管理模式，实现对工程建设全过程的动态把控。系统论强调将房屋建筑工程视为有机整体，统筹协调各参建方、各专业环节的关系，确保工程系统整体功能最优^[1]。风险管理理论则要求监理单位识别施工过程中的技术风险、安全风险、合同风险等潜在隐患，制定风险评估体系与应对预案，降低风险发生概率及损失。委托代理理论明确了监理单位作为建设单位委托方的法律地位，要求其秉持客观公正原则，履行专业监督职责，维护建设单位合法权益的同时，保障工程建设符合国家规范与标准，实现工程质量、安全、效益的统一。

1.2 房屋建筑监理的职责范围

房屋建筑监理的职责范围贯穿工程建设全生命周期，覆盖施工准备、施工实施、竣工验收及保修阶段。在施工准备阶段，需审查施工单位资质、施工组织设计、专项施工方案及人员设备配置情况，核验施工图纸会审结果与技术交底落实情况，检查施工现场三通一平、临时设施搭建等准备工作是否满足开工条件。施工

阶段核心职责包括对工程质量进行全过程巡查、旁站与平行检验，核查材料设备质量证明文件并见证取样送检，监督施工工艺执行情况，及时制止违规操作。同时，需审核工程进度计划与实际进展，把控工程投资支付与变更签证，处理合同争议与索赔事宜。竣工验收阶段，负责核查工程竣工资料完整性与规范性，参与工程质量评定与竣工验收，出具监理评估报告。保修阶段，监督施工单位履行保修义务，核查保修质量与费用。

2 房屋建筑监理的操作要点分析

2.1 施工准备阶段监理要点

施工准备阶段是工程质量与安全的基础保障，监理需重点把控四大核心要点。首先，资质与方案审查，严格审核施工单位营业执照、资质证书、安全生产许可证是否合法有效，项目经理、技术负责人、特种作业人员是否持证上岗；细致审查施工组织设计的施工部署、施工方法、进度计划、资源配置是否合理，专项施工方案（如深基坑、高支模、脚手架等）是否经过专家论证，技术交底是否落实到班组。其次，图纸会审与技术交底，组织建设、设计、施工单位进行图纸会审，核查图纸是否存在设计缺陷、尺寸矛盾等问题，督促设计单位及时答疑；见证施工单位技术交底过程，确保施工人员理解设计意图与施工要求。再次，施工现场核查，检查施工现场三通一平（通水、通电、通路、场地平整）是否达标，临时设施（办公区、生活区、施工道路、排水设施）是否符合安全与环保要求，施工机械设备的性能、数量是否满足施工需求，且经过验收合格^[2]。最后，材料设备预控，审查施工单位拟进场材料、构配件、设备的质量证明文件，明确材料检验标准与见证取样计划，禁止不合格材料进入施工现场。

2.2 施工过程质量控制要点

施工过程质量控制是监理工作的核心环节，需围绕

“事前预控、事中严控、事后验收”的思路，聚焦关键工序与重点部位。事前预控需明确质量控制要点与验收标准，针对钢筋工程、混凝土工程、砌体工程、防水工程等关键分项工程，制定专项监理实施细则。事中严控需强化现场巡查与旁站监督，对隐蔽工程、关键工序（如钢筋绑扎、混凝土浇筑、防水施工）实行全过程旁站，核查施工工艺是否符合方案要求，操作是否规范；采用平行检验方式，对钢筋间距、混凝土强度、构件尺寸等关键指标进行抽样检测，及时发现质量隐患并下达监理通知单，督促施工单位整改。严格执行材料进场验收制度，每批材料进场后需核查质量证明文件，见证取样送检，合格后方可使用。事后验收需按规范要求进行分项、分部工程质量验收，核查工程质量评定资料是否完整，实测实量数据是否达标，对不合格工程坚决要求返工处理，直至验收合格，确保工程质量符合设计标准与规范要求。

2.3 施工安全管理要点

施工安全管理是监理工作的重中之重，需构建“预防为主、防治结合”的安全监管体系。安全管理制度审查，审核施工单位安全生产责任制、安全管理制度、应急预案是否健全，安全管理机构是否建立，专职安全员是否配备到位，安全生产费用是否专款专用。现场安全隐患排查，重点检查施工现场安全防护设施是否到位，如脚手架搭设是否符合规范、深基坑是否设置防护栏杆与警示标志、临边洞口是否封堵牢固；施工机械设备（塔吊、施工电梯、搅拌机等）是否经过验收合格，安全防护装置是否齐全有效，运行是否正常；施工现场用电是否符合“三级配电、两级保护”要求，电线敷设是否规范，配电箱是否防雨防尘。安全教育与培训监督，见证施工单位对作业人员的安全生产教育培训与安全技术交底情况，核查特种作业人员持证上岗情况，确保作业人员具备相应的安全操作技能与风险意识。应急管理监督，检查施工单位应急预案是否完善，应急救援队伍是否组建，应急物资（如灭火器、急救药品、救援设备）是否配备齐全，定期组织应急演练，提高应对突发安全事故的处置能力。

2.4 进度与投资控制要点

进度与投资控制是实现工程建设目标的关键，监理需采取科学有效的控制措施，确保工程进度合理、投资可控。进度控制方面，首先审核施工单位编制的总进度计划、月进度计划、周进度计划，确保计划与工程实际情况、资源配置相匹配；定期检查工程实际进展情况，对比计划进度与实际进度的偏差，分析偏差原因（如人

员设备不足、材料供应滞后、设计变更等），及时下达监理指令，督促施工单位调整进度计划，采取赶工措施（如增加作业班组、延长作业时间、优化施工工艺）。同时，协调解决影响进度的各类问题，如设计变更、交叉作业冲突、外部环境干扰等，确保工程顺利推进。投资控制方面，严格审核工程预付款、进度款支付申请，核查工程量计量是否准确，工程变更签证是否合理合规，避免超额支付；加强对工程变更的管理，审查变更的必要性与可行性，核算变更费用，确保投资控制在概算范围内；对索赔事宜进行严格审查，核实索赔理由是否充分、证据是否齐全、计算是否准确，公正处理索赔争议，维护建设单位合法权益。

2.5 合同与信息管管理要点

合同管理方面，首先熟悉建设工程施工合同、监理合同、材料设备采购合同等各类合同文件，明确各方权利与义务；监督合同履行情况，检查施工单位是否按合同约定的质量标准、进度要求、安全责任开展施工，建设单位是否按时支付工程款项；及时处理合同争议与纠纷，组织各方协商解决，协商不成时按合同约定的争议解决方式处理；严格审查工程变更、索赔、签证等事项，确保符合合同约定，避免合同风险^[3]。信息管理方面，建立完善的信息管理制度，规范监理资料的收集、整理、归档流程；及时收集工程施工过程中的各类信息，如施工记录、检验报告、会议纪要、设计变更文件、监理通知等；运用信息化手段建立监理信息管理系统，实现信息的高效传递与共享，确保建设单位、设计单位、施工单位等各方及时获取相关信息；监理资料需真实、完整、规范，竣工后按要求移交建设单位，为工程竣工验收与保修提供依据。

3 房屋建筑监理的实施策略与保障措施

3.1 标准化实施流程

建立标准化监理实施流程是提升效率与质量的关键，需明确各阶段工作要求与规范。一是监理策划阶段，组建项目监理机构，明确人员职责分工；编制监理规划、实施细则，明确工作目标、范围、内容、方法与措施，针对关键分项工程制定专项方案。二是施工准备阶段，按“资质审查→方案审核→图纸会审→现场核查→材料预控”流程开展，各环节出具相应监理文件，满足开工条件后签署开工令。三是施工过程，实行“巡视检查→旁站监督→平行检验→问题整改→复查验收”闭环管理，隐蔽工程按“自检→报验→核查→签认”流程操作，未经签认不得进入下道工序；进度与投资控制按“计划审核→进展跟踪→偏差分析→措施落实→效果评

估”流程推进。四是竣工验收与保修阶段，按“竣工资料审核→现场实测实量→质量评定→竣工验收→监理评估→保修监督”流程确保验收合格，落实保修。

3.2 信息化工具应用

信息化工具应用是提升监理工作智能化、高效化的重要手段，需结合工程实际推广。其一监理信息管理系统，采用专业软件，实现监理规划、日志、旁站记录等资料的电子化编制、审核、归档与查询，提升资料管理效率，保障资料完整可追溯。其二现场监测与检测设备，运用无人机巡检高大模板、脚手架等，及时发现隐患；采用智能监测设备（如钢筋扫描仪等）精准检测工程质量关键指标，数据实时上传管理平台，实现动态监控分析。其三视频监控与远程监理，在关键部位装高清摄像头，监理人员可远程查看施工情况，制止违规操作；借助视频会议系统组织工程例会，提高沟通效率。其四BIM技术应用，利用其进行图纸会审、施工方案模拟等，提前发现问题；结合该技术精确计量工程量，为投资控制提供数据支撑。

3.3 团队能力建设

监理团队的专业能力直接影响监理工作质量，需从培训、考核、激励等方面加强团队建设。专业培训体系，建立常态化培训机制，定期组织监理人员学习法律法规、行业规范、新技术新工艺（如BIM技术、智能监测技术）、关键分项工程监理要点等内容；邀请行业专家开展专题讲座，组织监理人员参加行业培训与资格考试，提升专业技术水平与执业能力。实践能力培养，实行“老带新”导师制，让经验丰富的监理工程师指导新员工参与现场监理工作，积累实践经验；组织监理人员参与不同类型、不同规模的房屋建筑工程监理工作，拓宽业务视野，提高解决复杂工程问题的能力。职业道德教育，加强监理人员职业道德培训，强调廉洁自律、客观公正、诚信服务的职业准则，严禁接受参建各方的贿赂与宴请，杜绝违规操作与弄虚作假行为，维护监理行业的公信力。考核与激励机制，建立科学的绩效考核体系，从专业能力、工作业绩、职业道德、服务态度等方面对监理人员进行定期考核；将考核结果与薪酬待遇、职务晋升挂钩，对表现优秀的人员给予表彰与奖励，对

不合格人员进行调岗或辞退，激发团队工作积极性与主动性。

3.4 沟通协调机制

有效沟通协调是化解工程建设矛盾、保障工程推进的关键，需建立多维度、常态化机制。一是内部沟通机制，建立监理机构内部例会制度，如每日晨会、每周例会，通报工程进展、问题及解决措施，明确人员分工；借助工作群、内部管理系统等实现信息实时共享，确保内部沟通高效^[4]。二是与参建方沟通机制，定期组织建设、设计等参建方召开工程例会，通报工程各方面情况，协调解决技术难题、合同争议等问题；针对重大问题，如设计变更、工程索赔，组织专题协调会，各方充分协商达成一致。三是沟通方式多元化，除会议沟通，采用书面沟通（监理通知等）、现场沟通、电话沟通、视频沟通等方式，确保及时准确；对重要内容做好记录并存档，避免后续争议。四是外部沟通协调，加强与政府主管部门、行业协会、检测机构等外部单位联系，了解政策法规与行业动态，配合监督检查；协调处理与周边居民、物业等第三方关系，减少施工扰民纠纷，营造良好外部环境。

结束语

房屋建筑监理在保障工程建设质量、安全、进度与投资控制等方面发挥着不可替代的作用。通过明确操作要点，构建标准化实施流程，积极应用信息化工具，加强团队能力建设，完善沟通协调机制等策略与保障措施，能够有效提升监理工作水平。未来，随着建筑行业不断发展，房屋建筑监理需持续创新与完善，以更好地适应新形势，为工程建设保驾护航。

参考文献

- [1]汪建国.浅析房屋建筑监理的操作要点及实施[J].建筑·建材·装饰, 2022(5): 34-36.
- [2]张炜才.浅析房屋建筑监理的操作要点及实施[J].江西建材, 2021(4): 182-183.
- [3]庄伟强.建筑模板工程质量通病及监理控制要点研究[J].福建建材, 2021(04): 106-108.
- [4]李东旭.探讨房屋建筑监理质量控制中的监理要点[J].居舍, 2021(10): 116-117.