

第3章

工程监理企业

学习目标

1. 了解工程监理企业的概念、主要组织形式、资质要素、资质管理、监理费的计算方法、监理能力和监理效果
2. 掌握监理企业的资质等级划分和标准、经营管理的准则
3. 理解工程监理企业与工程建设各方的关系、监理费的构成、工程监理企业的权利和义务

3.1 工程监理企业概述

3.1.1 工程监理企业的概念

建设工程监理企业是指从事工程监理业务并取得工程监理资质证书，具有独立法人资格的经济组织。它是监理工程师的执业机构。

建设工程监理制度在我国经过20多年的推广与发展，已经形成了相当大的社会影响力和社会效应，实践证明，工程监理企业已经在工程项目建设中发挥了重要的作用，为建筑市场的繁荣做出了巨大的贡献。我国的工程监理企业是推行工程监理制度后兴起的一种新企业，是建筑市场的三大主体之一，这种企业的主要责任是向项目法人提供高智能的技术服务。

3.1.2 工程监理企业的地位

建筑市场的三大主体是项目业主、承建商和工程监理企业。就建筑市场而言，业主和承建商是买卖的双方。一般来说，建筑产品的买卖交易不是瞬间就可以完成的，往往经历较长的时间。交易的时间越长，或者说，阶段性交易的次数越多，买卖双方产生矛盾的概率就越高，需要协调的问题就越多。况且，建筑市场中交易活动的专业技术性都很强，没有相当高的专业技术水平，就难以圆满地完成建筑市场中的交易活动。工程监理企业正是介于业主和承建商之间的第三方，为促进建筑市场交易活动顺利开展而服务的。

工程监理企业与工程建设其他各方都是平等的关系，除此之外，还有以下关系。

(1) 与建设单位的关系是委托与被委托、授权与被授权的关系。工程监理

企业接受业主的委托之后，双方订立合同，即建设工程监理合同。合同一经双方签订，这宗交易就意味着成立。业主把一部分工程项目建设的权力授予工程监理企业，工程监理企业就根据业主的授权开展具体的工程监理工作。

(2) 与承建商的关系是监理与被监理的关系。虽然工程监理企业与承建商之间没有签订任何经济合同，但是，工程监理企业与业主签有工程监理合同，承建商与业主签有承包合同。工程监理企业依据业主的授权，就有了监督管理承建商履行承包合同的权利和义务。

3.1.3 工程监理企业的组织形式

按照我国的法律、法规规定，我国企业的组织形式分为五种：公司、合伙企业、个人独资、中外合资经营企业、中外合作经营企业。因此我国监理企业有可能存在的的企业组织形式包括：公司制监理企业、合伙监理企业、个人独资监理企业、中外合资经营监理企业、中外合作经营监理企业，目前我国工程监理企业基本以公司制监理企业为主。

3.1.4 监理单位的权利和义务

1. 监理单位的权利

- (1) 选择工程总设计单位和施工总承包单位的建议权。
- (2) 选择工程分包单位的认可权。
- (3) 对工程建设有关事项，包括工程规模、设计标准、规划设计、生产工艺设计和使用功能要求，向建设单位的建议权。
- (4) 对工程设计中的技术问题，按照安全和优化的原则，向设计单位提出建议，并向建设单位提出书面报告。如果拟提出的建议会提高工程造价，或延长工期，应事先取得建设单位的同意。
- (5) 审批工程施工组织设计和技术方案，按照保质量、保工期和降低成本的原则，向承建商提出建议，并向建设单位提供书面报告。
- (6) 工程建设有关的协作单位的组织协调的主持权，重要协调事项应当事先向建设单位报告。
- (7) 工程上使用的材料和施工质量的检验权。对于不符合设计要求及国家质量标准材料设备，有权通知承建商停止使用；不符合规范和质量标准的工序、部分分项工程和不安全的施工作业，有权通知承建商停工整改、返工。发布开工、停工、复工令应当事先向建设单位报告，如在紧急情况下未能事先报告时，则应在24小时内向建设单位做出书面报告。
- (8) 工程施工进度的检查、监督权，以及工程实际竣工日期提前或超过工程承包合同规定的竣工期限的签认权。
- (9) 在工程承包合同约定的工程价格范围内，工程款支付的审核和签认权，以

及工程结算的复核确认权与否定权。

(10) 监理单位在建设单位授权下, 可对任何第三方合同规定的义务提出变更。

(11) 在委托的工程范围内, 业主或第三方对对方的任何意见和要求(包括索赔要求)均须首先向监理单位提出, 由监理单位研究处置意见, 再同双方协商确定。

2. 监理单位的义务

(1) 向建设单位报送委派的总监理工程师及其监理机构主要成员名单、监理规划, 完成监理合同专用条款中约定的监理工程范围内的监理业务。

(2) 监理单位在履行合同的义务期间, 应为建设单位提供与其监理水平相适应的咨询意见, 认真、勤奋地工作, 帮助建设单位实现合同预定的目标, 公正地维护各方的合法权益。

(3) 监理单位使用建设单位提供的设施和物品属于建设单位的财产。在监理工作完成或合同终止时, 按合同约定的时间和方式移交此类设施和物品, 并提交清单。

(4) 在合同期内或合同终止后, 未征得有关方同意, 不得泄露与本工程、本合同业务活动有关的保密资料。

3.2 工程监理企业的资质管理

工程监理企业的资质是企业技术能力、管理水平、业务经验、经营规模、社会信誉等综合性实力指标。它主要体现在工程监理企业的监理能力和监理效果上。所谓的监理能力是指工程监理企业能够监理多大规模和多高复杂程度的工程建设项目; 监理效果是指对工程建设实施监理后, 在工程投资、工程质量、工程进度等方面的控制效果。

监理能力和监理效果主要取决于: 监理人员素质、专业配套能力、技术装备、管理水平、监理经历和业绩等要素。这些要素是监理企业的资质要素。

3.2.1 监理企业的资质要素

1. 监理人员素质

监理单位负责人要具有高级专业技术职称、取得监理工程师资格证书, 并具有较强的组织协调和领导能力。监理单位的技术管理人员是拥有足够数量的取得监理工程师资格的监理人员, 且专业配套, 其中高级建筑师、高级工程师、高级经济师要有足够数量。监理单位的监理人员应有较高的学历, 一般应为大专以上学历, 且应以本科以上学历者为大多数; 技术职称方面, 监理单位拥有中级以上专业技术职称的人员应在70%左右, 具有初级专业技术职称的人员在20%左右, 没有专业技术职称的其他人员应在10%以下。工程监理人员要具备较高的工程技术、经济、法律等方面的知识。

2. 专业配套能力

工程建设监理活动的开展需要各专业监理人员的相互配合，一个监理企业，应当按照它的监理业务范围的要求配备专业人员。同时，各专业都应拥有素质较高、能力较强的骨干监理人员。

审查监理企业资质的重要内容是看它的专业监理人员的配备是否与其所申请的监理业务范围相一致。例如，从事一般工业与民用建筑工程监理业务的监理企业，应当配备建筑、结构、电气、通信、给水、排水、暖气空调、工程测量、建筑经济、设备工艺等专业的监理人员。

从建设工程监理的基本内容要求出发，监理企业还应当质量控制、进度控制、投资控制、合同管理、信息管理和组织协调方面具有专业配套能力。

3. 技术装备

监理企业应当拥有一定数量的检测、测量、交通、通信、计算机等方面的技术装备。例如，应有一定数量的计算机，以用于计算机辅助管理；应有一定的测量、检测仪器，以用于监理中的检查、检测工作；应有一定数量的交通、通信设备，以便于高效率地开展监理活动；应有一定的照相、录像设备，以便及时、真实地记录工程实况等。

监理企业用于工程项目监理的大量设施、设备可由业主方提供，或由有关检测单位代为检查、检测。

4. 管理水平

监理企业的管理水平，首先要看监理企业负责人的素质和能力。其次要看监理企业的规章制度是否健全完善。例如，监理企业有没有组织管理制度、人事管理制度、科技管理制度、档案管理制度等，并且能否有效执行。再次就是监理企业是否有一套系统有效的工程项目管理方法和手段。监理企业的管理水平主要反映在能否将本企业的人财物的作用充分发挥出来，做到人尽其才、物尽其用，监理人员能否做到遵纪守法，遵守监理工程师职业道德准则；能否沟通各种渠道，占领一定的监理市场；能否在工程项目监理中取得良好的业绩。

5. 监理经历和业绩

一般讲，监理企业开展监理业务的时间越长，监理的经验越丰富，监理能力也会越高，监理的业绩就会越大。监理经历是监理企业的宝贵财富，是构成其资质的要素之一。监理业绩主要是指在开展项目监理业务中所取得的成效，其中包括监理业务量的多少和监理效果的好坏。因此，有关部门把监理企业监理过多少工程，监理过什么等级的工程，以及取得什么样的监理效果作为监理企业的重要资质要素。

3.2.2 工程监理企业资质等级标准

工程监理企业资质分为综合资质、专业资质和事务所资质。其中，综合资质、事务所资质不分级别。专业资质分为甲级、乙级；房屋建筑、水利水电、公路和市

政公用专业资质可设立丙级。

工程监理企业的资质等级标准如下。

1. 综合资质标准

- (1) 具有独立法人资格且注册资本不少于600万元。
- (2) 企业技术负责人应为注册监理工程师，并具有15年以上从事工程建设工作的经历或者具有工程类高级职称。
- (3) 具有5个以上工程类别的专业甲级工程监理资质。
- (4) 注册监理工程师不少于60人，注册造价工程师不少于5人，一级注册建造师、一级注册建筑师、一级注册结构工程师或者其他勘察设计注册工程师合计不少于15人次。
- (5) 企业具有完善的组织结构和质量管理体系，有健全的技术、档案等管理制度。
- (6) 企业具有必要的工程试验检测设备。
- (7) 申请工程监理资质之日前1年内没有《工程监理企业资质管理规定》第16条禁止的行为。
- (8) 申请工程监理资质之日前1年内没有因本企业监理责任造成重大质量事故。
- (9) 申请工程监理资质之日前1年内没有因本企业监理责任发生三级以上工程建设重大安全事故或者发生两起以上四级工程建设安全事故。

2. 专业资质标准

- (1) 甲级。
 - 1) 具有独立法人资格且注册资本不少于300万元。
 - 2) 企业技术负责人应为注册监理工程师，并具有15年以上从事工程建设工作的经历或者具有工程类高级职称。
 - 3) 注册监理工程师、注册造价工程师、一级注册建造师、一级注册建筑师、一级注册结构工程师或者其他勘察设计注册工程师合计不少于25人次；其中，相应专业注册监理工程师不少于《专业资质注册监理工程师人数配备表》(见表3-1)中要求配备的人数，注册造价工程师不少于2人。
 - 4) 企业近2年内独立监理过3个以上相应专业的二级工程项目，但是，具有甲级设计资质或一级及以上施工总承包资质的企业申请本专业工程类别甲级资质的除外。
 - 5) 企业具有完善的组织结构和质量管理体系，有健全的技术、档案等管理制度。
 - 6) 企业具有必要的工程试验检测设备。
 - 7) 申请工程监理资质之日前1年内没有《工程监理企业资质管理规定》第16条禁止的行为。
 - 8) 申请工程监理资质之日前1年内没有因本企业监理责任造成重大质量事故。
 - 9) 申请工程监理资质之日前1年内没有因本企业监理责任发生三级以上工程建设重大安全事故或者发生两起以上四级工程建设安全事故。

(2) 乙级。

- 1) 具有独立法人资格且注册资本不少于100万元。
- 2) 企业技术负责人应为注册监理工程师，并具有10年以上从事工程建设工作的经历。
- 3) 注册监理工程师、注册造价工程师、一级注册建造师、一级注册建筑师、一级注册结构工程师或者其他勘察设计注册工程师合计不少于15人次。其中，相应专业注册监理工程师不少于《专业资质注册监理工程师人数配备表》中要求配备的人数，注册造价工程师不少于1人。
- 4) 有较完善的组织结构和质量管理体系，有技术、档案等管理制度。
- 5) 有必要的工程试验检测设备。
- 6) 申请工程监理资质之日前1年内没有《工程监理企业资质管理规定》第16条禁止的行为。
- 7) 申请工程监理资质之日前1年内没有因本企业监理责任造成重大质量事故。
- 8) 申请工程监理资质之日前1年内没有因本企业监理责任发生三级以上工程建设重大安全事故或者发生两起以上四级工程建设安全事故。

(3) 丙级。

- 1) 具有独立法人资格且注册资本不少于50万元。
- 2) 企业技术负责人应为注册监理工程师，并具有8年以上从事工程建设工作的经历。
- 3) 相应专业的注册监理工程师不少于《专业资质注册监理工程师人数配备表》中要求配备的人数。
- 4) 有必要的质量管理体系和规章制度。
- 5) 有必要的工程试验检测设备。

表3-1 专业资质注册监理工程师人数配备表

| 序号 | 工程类别 | 甲级(人) | 乙级(人) | 丙级(人) |
|----|---------|-------|-------|-------|
| 1 | 房屋建筑工程 | 15 | 10 | 5 |
| 2 | 冶炼工程 | 15 | 10 | |
| 3 | 矿山工程 | 20 | 12 | |
| 4 | 化工石油工程 | 15 | 10 | |
| 5 | 水利水电工程 | 20 | 12 | 5 |
| 6 | 电力工程 | 15 | 10 | |
| 7 | 农林工程 | 15 | 10 | |
| 8 | 铁路工程 | 23 | 14 | |
| 9 | 公路工程 | 20 | 12 | 5 |
| 10 | 港口与航道工程 | 20 | 12 | |
| 11 | 航天航空工程 | 20 | 12 | |
| 12 | 通信工程 | 20 | 12 | |
| 13 | 市政公用工程 | 15 | 10 | 5 |
| 14 | 机电安装工程 | 15 | 10 | |

3. 事务所资质标准

- (1) 取得合伙企业营业执照，具有书面合作协议书。
- (2) 合伙人中有3名以上注册监理工程师，合伙人均有5年以上从事建设工程监理的工作经历。
- (3) 有固定的工作场所。
- (4) 有必要的质量管理体系和规章制度。
- (5) 有必要的工程试验检测设备。

3.2.3 各种资质监理企业许可承揽的业务范围

1. 综合资质

综合资质监理企业可以承揽所有专业工程类别建设工程项目的工程监理业务。

2. 专业资质

- (1) 专业甲级资质 可承揽相应专业工程类别建设工程项目的工程监理业务（见表3-2）。
- (2) 专业乙级资质 可承揽相应专业工程类别二级以下（含二级）建设工程项目的工程监理业务（见表3-2）。
- (3) 专业丙级资质 可承揽相应专业工程类别三级建设工程项目的工程监理业务（见表3-2）。

表3-2 房屋建筑类工程等级表

| 工程类别 | | 一级 | 二级 | 三级 |
|----------------|---------|---|---|---|
| 房屋 建筑 工程 | 一般公共建筑 | 28层以上；36m跨度以上（轻钢结构除外）；单项工程建筑面积3万m ² 以上 | 14~28层；24~36m跨度（轻钢结构除外）；单项工程建筑面积1万~3万m ² | 14层以下；24m跨度以下（轻钢结构除外）；单项工程建筑面积1万m ² 以下 |
| | 高耸构筑物工程 | 高度120m以上 | 高度70~120m | 高度70m以下 |
| | 住宅工程 | 小区建筑面积12万m ² 以上；单项工程28层以上 | 建筑面积6万~12万m ² ；单项工程14~28层 | 建筑面积6万m ² 以下；单项工程14层以下 |

注：其他工程类别也有相应的规定，详见《工程监理企业资质管理规定》。

3. 事务所资质

事务所资质监理企业可承揽三级建设工程项目的工程监理业务，但是，国家规定必须实行强制监理的工程除外。

工程监理企业可以开展相应类别建设工程的项目管理、技术咨询等业务。

3.2.4 工程监理企业的资质申请和年检

1. 资质申请

申请综合资质、专业甲级资质的，应当向企业工商注册所在地的省、自治区、直辖市人民政府建设主管部门提出申请。专业乙级、丙级资质和事务所资质由企业所在地省、自治区、直辖市人民政府建设主管部门审批。

申请工程监理企业资质，应当提交以下材料。

- (1) 工程监理企业资质申请表（一式三份）及相应电子文档。
- (2) 企业法人、合伙企业营业执照。
- (3) 企业章程或合伙人协议。
- (4) 企业法定代表人、企业负责人和技术负责人的身份证明、工作简历及任命（聘用）文件。
- (5) 工程监理企业资质申请表中所列注册监理工程师及其他注册执业人员的注册执业证书。
- (6) 有关企业质量管理体系、技术和档案等管理制度的证明材料。
- (7) 有关工程试验检测设备的证明材料。

取得专业资质的企业申请晋升专业资质等级或者取得专业甲级资质的企业申请综合资质的，除上面规定的材料外，还应当提交企业原工程监理企业资质证书正、副本复印件，企业监理业务手册及近两年已完成代表工程的监理合同、监理规划、竣工验收报告及监理工作总结。

2. 资质年检

我国对工程监理企业实行资质年检。工程监理企业在规定时间内向建设行政主管部门提交工程监理企业资质年检表、工程监理企业资质证书、监理业务手册以及工程监理人员变化情况及其他有关资料，并交验企业法人营业执照。建设行政主管部门会同有关部门在收到工程监理企业年检资料后40日内，对工程监理企业资质年检做出结论，并记录在工程监理企业资质证书副本的年检记录栏内。

工程监理企业年检结论分为合格、基本合格、不合格三种。工程监理企业只有连续两年年检合格，才能申请晋升上一个资质等级。

3.2.5 工程监理企业资质的监督管理

国务院建设主管部门负责全国工程监理企业资质的统一监督管理工作。铁路、交通、水利、信息产业、民航等有关部门配合国务院建设主管部门实施相关资质类别工程监理企业资质的监督管理工作。

省、自治区、直辖市人民政府建设主管部门负责本行政区域内工程监理企业资质的统一监督管理工作。省、自治区、直辖市人民政府交通、水利、信息产业等有关部门配合同级建设主管部门实施相关资质类别工程监理企业资质的监督管理工作。

县级以上人民政府建设主管部门和其他有关部门依照有关法律、法规等规定，

对工程监理企业的资质进行监督管理。

(1) 有下列情形之一的，资质许可机关或者其上级机关，根据利害关系人的请求或者依据职权，可以撤销工程监理企业资质。

1) 资质许可机关工作人员滥用职权、玩忽职守做出准予工程监理企业资质许可的。

2) 超越法定职权做出准予工程监理企业资质许可的。

3) 违反资质审批程序做出准予工程监理企业资质许可的。

4) 对不符合许可条件的申请人做出准予工程监理企业资质许可的。

5) 依法可以撤销资质证书的其他情形。

以欺骗、贿赂等不正当手段取得工程监理企业资质证书的，应当予以撤销。

(2) 有下列情形之一的，工程监理企业应当及时向资质许可机关提出注销资质的申请，交回资质证书，国务院建设主管部门应当办理注销手续，公告其资质证书作废。

1) 资质证书有效期届满，未依法申请延续的。

2) 工程监理企业依法终止的。

3) 工程监理企业资质依法被撤销、撤回或吊销的。

4) 法律、法规规定的应当注销资质的其他情形。

3.3 工程监理企业的市场经营

3.3.1 工程监理企业经营活动准则

工程监理企业从事建设工程监理活动，应当遵循“守法、诚信、公正、科学”的准则。

1. 守法

守法，即遵守国家的法律、法规。对于工程监理企业来说，守法即是要依法经营，主要体现在以下几个方面。

(1) 工程监理企业只能在核定的业务范围内开展经营活动。工程监理企业的业务范围，是指填写在资质证书中，经工程监理资质管理部门审查确认的主项资质和增项资质。核定的业务范围包括两方面：一是监理业务的工程类别；二是承接监理工程的等级。

(2) 工程监理企业不得伪造、涂改、出租、出借、转让、出卖资质等级证书。

(3) 建设工程监理合同一经双方签订，即具有法律约束力，工程监理企业应按照合同的约定认真履行，不得无故或故意违背自己的承诺。

(4) 工程监理企业离开原住所所在地承接监理业务，要自觉遵守工程所在地人民政府颁发的监理法规和有关规定，主动向监理工程所在地的省、自治区、直辖市建设行政主管部门备案登记，接受其指导和监督管理。

(5) 遵守国家关于企业法人的其他法律、法规的规定。

2. 诚信

诚信,即诚实守信。这是道德规范在市场经济中的体现。它要求一切市场参加者在不损害他人利益和社会公共利益的前提下,追求自己的利益,目的是在当事人之间的利益关系和当事人与社会之间的利益关系中实现平衡,并维护市场道德秩序。诚信原则的主要作用在于指导当事人以善意的心态、诚信的态度行使民事权利,承担民事义务,正确地从事民事活动。

加强企业信用管理,提高企业信用水平,是完善我国工程监理制度的重要保证。企业信用的实质是解决经济活动中经济主体之间的利益关系。它是企业经营理念、经营责任和经营文化的集中体现。信用是企业的一种无形资产,良好的信用能为企业带来巨大效益。我国是世贸组织成员,信用将成为我国企业走出去,进入国际市场的身份证。它是能给企业带来长期经济效益的特殊资本。监理企业应当树立良好的信誉意识,使企业成为讲道德、讲信用的市场主体。工程监理企业应当建立健全企业的信用管理制度。建立健全企业信用管理制度主要有以下内容。

(1) 建立健全合同管理制度。

(2) 建立健全与业主的合作制度,及时进行信息沟通,增强相互间的信任感。

(3) 建立健全监理服务需求调查制度,这也是企业进行有效竞争和防范经营风险的重要手段之一。

(4) 建立企业内部信用管理责任制度,及时检查和评估企业信用的实施情况,不断提高企业信用管理水平。

3. 公正

公正是指工程监理企业在工程监理活动中既要维护业主的利益,又不能损害承包商的合法利益,并根据合同公平合理地处理业主与承包商之间的争议。工程监理企业要做到公正,必须做到如下几点。

(1) 要有良好的职业道德。

(2) 要坚持实事求是。

(3) 要熟悉有关建设工程合同条款。

(4) 要提高专业技术水平,不断积累实践经验。

(5) 要提高综合分析解决问题的能力。

4. 科学

科学是指工程监理企业要根据科学的方案,运用科学的手段,采取科学的方法开展工程监理工作。监理工作结束后,要及时进行科学的总结。

(1) 科学的工程监理方案主要是指工程监理规划。其内容包括:工程监理的组织计划;工程监理工作的程序;各专业、各阶段监理的工作内容;工程的关键部位或可能出现的重大问题的监理措施等。在实施监理前,要尽可能预测出各种可能出

现的问题，有针对性地拟定解决办法，制定科学可行的监理细则，使各项工程监理活动都纳入计划管理的轨道。

(2) 科学的手段，就是借助于先进的科学仪器来做好监理工作，如已经普遍使用的计算机，各种检测、实验、化验仪器、摄影录像设备等。单凭人的感官直接进行监理，是最原始的监理手段。

(3) 科学的方法，主要体现在监理人员在掌握大量的、确凿的有关监理对象及其外部环境实际情况的基础上，适时、妥帖、高效地处理有关问题，要用“事实说话”、“用书面文字说话”、“用数据说话”，要开发、利用计算机进行辅助监理。

3.3.2 企业管理的措施和制度

强化企业管理，提高科学管理水平，是建立现代企业制度的要求，也是监理企业提高市场竞争能力的重要途径。监理企业管理应抓好成本管理、资金管理、质量管理，增强法制意识，依法经营管理。

1. 基本管理措施

(1) 市场定位。要加强自身发展战略研究，适应市场，根据本企业实际情况合理确定企业的市场定位，制定和实施明确的发展战略、技术创新战略，并根据市场变化适时调整。

(2) 管理方法现代化。要广泛采用现代化管理技术、方法和手段，推广先进企业的管理经验，借鉴国外企业现代管理方法。

(3) 建立市场信息系统。要加强现代信息技术的运用，建立灵敏、准确的市场信息系统，掌握市场动态。

(4) 开展贯标活动。要积极实行ISO 9000质量体系贯标认证工作，严格按照质量手册和程序文件的要求开展各项工作，防止贯标认证工作流于形式。贯标的作用一是能够提高企业市场竞争能力；二是能够提高企业人员素质；三是能够规范企业各项工作；四是能够避免或减少工作失误。

(5) 要严格贯彻实施《建设工程监理规范》(以下简称《规范》)，结合企业实际情况，制定相应的《规范》实施细则，组织全体员工学习，在签订委托监理合同、实施监理工作、检查考核监理业绩、制定企业规章制度等各个环节，都应当以《规范》为主要依据。

2. 建立健全各项内部管理规章制度

(1) 组织管理制度。合理设置企业内部机构和各机构职能，建立严格的岗位责任制度，加强考核和督促检查，有效配置企业资源，提高企业工作效率，健全企业内部监督体系，完善制约机制。

(2) 人事管理制度。健全工资分配、奖励制度，完善激励机制，加强对员工的业务素质培养和职业道德教育。

(3) 劳动合同管理制度。推行职工全员竞争上岗，严格劳动纪律，严明奖惩，

充分调动和发挥员工的积极性。

(4) 财务管理制度。加强资产管理、财务计划管理、投资管理、资金管理、财务审计管理等。要及时编制资产负债表、损益表和现金流量表,真实反映企业经营状况,改进和加强经济核算。

(5) 经营管理制度。制定企业的经营规划、市场开发计划。

(6) 项目监理机构管理制度。制定项目监理机构的运行办法、各项监理工作的标准及检查评定办法等。

(7) 设备管理制度。制定设备的购置办法、设备的使用、保养规定等。

(8) 科技管理制度。制定科技开发规划、科技成果评审办法、科技成果应用推广办法等。

(9) 档案文书管理制度。制定档案的整理和保管制度,文件和资料的使用、归档管理办法等。

有条件的监理企业,还要注重风险管理,实行监理责任保险制度,适当转移责任风险。

3.3.3 市场开发

工程监理企业承揽监理业务的表现形式有两种:一是通过投标竞争取得监理业务;二是由业主直接委托取得监理业务。通过投标取得监理业务,是市场经济体制下比较普遍的形式。《中华人民共和国招标投标法》明确规定,关系公共利益安全、政府投资、外资工程等实行监理的必须招标。在不宜公开招标的机密工程或没有投标竞争对手的情况下,或者是工程规模比较小、比较单一的监理业务,或者是对原工程监理企业的续用等情况下,业主也可以直接委托工程监理企业。

工程监理企业向业主提供的是管理服务,因此,工程监理企业投标书的核心是反映所提供的管理服务水平高低的工程监理大纲,尤其是主要的监理对策。业主在监理招标时应以监理大纲的水平作为评定投标书优劣的重要内容,而不应把监理费的高低当做选择工程监理企业的主要评定标准。作为工程监理企业,不应该以降低监理费作为竞争的主要手段去承揽监理业务。

3.3.4 选择监理企业

按照市场经济的观念,业主把监理业务委托给哪个监理企业是业主的自由,监理企业愿意接受哪个业主的监理委托是监理企业的权利。

业主在选择监理企业时,主要考虑以下问题。

(1) 监理经验。主要包括对一般工程项目的实际经验和对特殊工程项目的经验。最有效的检验办法就是要求监理企业提供以往所承担工程项目的一览表及其实际监理效果,业主可以实地考察。

(2) 专业技能。主要表现在各类技术、管理人员专业构成及等级构成上,以及具有的工作设施与手段和工作经验等。

(3) 工作人员。拟选择的工程监理企业是否有足够的可以胜任的工作人员。

(4) 监理工作计划。拟选择的工程监理企业对于工程项目的组织和管理是否有具体的、切实有效的建议计划,对于在规定的工期和概算成本之内保证完成的任务,是否有详细完成任务的措施。

(5) 理解能力。建设单位根据与各监理公司的面谈,判断每个公司及其人员对于自己的要求是否能显示出良好的理解能力。

(6) 声誉。在科学、诚实、公正方面拟选择的工程监理企业是否有良好的声誉。

(7) 对项目所在地或所在国的了解。拟选择的工程监理企业对委托项目所在地或所在国家的条件和情况是否了解和熟悉,是否有在该地区工作的经历等。

(8) 专业名望。工程监理企业在专业方面的名望、地位,以及在以往服务的工程项目中的信誉等,这些都是建设单位应考虑的因素。

3.4 工程监理费

工程建设是一个比较复杂,且需要花费较长时间才能完成的系统工程,要取得预期的、比较满意的效果,对工程建设的监理就要付出艰辛的劳动。建设监理是一种有偿的服务活动,而且是一种“高智能的有偿技术服务”。作为监理企业,要负担必要的支出,工程监理企业的经营活动应达到收支平衡,且有节余。而业主为了使工程监理顺利完成,必须付给监理企业一定的报酬,用以补偿监理企业在完成监理任务时的支出,包括监理人员的劳务支出、各项费用支出以及监理企业交纳各项税金和应提留的利润。

3.4.1 工程监理费的构成

建设工程监理费是指业主依据委托监理合同支付给监理企业的监理酬金。它是构成工程概(预)算的一部分,在工程概(预)算中单独列支。

建设工程监理费的构成是指监理企业在工程项目建设监理活动中所需要全部成本,再加上应缴纳的税金和合理的利润。各国政府通常都有咨询服务费用划分标准分类,一般咨询服务费用包括以下部分。

(1) 直接成本。直接成本是指监理企业履行委托监理合同时发生的成本,主要包括如下几项。

1) 监理人员和监理辅助人员的工资、津贴、补助、附加工资、奖金等。

2) 用于监理人员和监理辅助人员的其他专项开支,包括办公费、差旅费、通信费、书报费、会议费、劳保费、保险费、休假探亲费、医疗费等。

3) 用于监理工作的常规检测工器具、计算机等办公设施的购置费和其他仪器、机械的租赁费。

4) 其他费用。

(2) 间接成本。间接成本是指全部业务经营开支及非工程监理的特定开支, 具体内容包括以下几项。

- 1) 管理人员、行政人员以及后勤人员的工资、奖金、补助和津贴。
- 2) 经营性业务开支, 包括为招揽业务而发生的广告费、宣传费、有关合同的公证费等。
- 3) 办公费, 包括办公用品、报刊、会议、文印、上下班交通费等。
- 4) 公用设施使用费, 包括办公使用的水、电、气、环卫、保安费等。
- 5) 业务培训费、图书、资料购置费等。
- 6) 附加费, 包括劳动统筹、医疗统筹、福利基金工会经费、人身保险、住房公积金、特殊补助等。
- 7) 其他费用。

(3) 税金。税金是指按照国家规定, 工程监理企业应交纳的各种税金总额, 如营业税、所得税、印花税等。

(4) 利润。利润是指工程监理企业的监理活动收入扣除直接成本、间接成本和各种税金之后的余额。

3.4.2 监理费的计算方法

监理费的计算方法, 一般由业主与工程监理企业协商确定。监理费的计算方法主要有以下几种。

1. 按建设工程投资的百分比计算

这种方法是按照工程规模的大小和所委托的监理工作的繁简, 以建设工程投资的一定百分比来计算。这种方法比较简便, 业主和工程监理企业均容易接受, 也是国家制定监理取费标准的主要形式。采用这种方法的关键是确定计算监理费的基数。新建、改建、扩建工程以及较大型的技术改造工程所编制的工程的概算就是初始计算监理费的基数。工程结算时, 再按实际工程投资进行调整。当然, 作为计算监理费基数的工程概算仅限于委托监理的工程部分。

2. 工资加一定比例的其他费用计算

这种方法是项目监理机构监理人员的实际工资为基数乘上一个系数而计算出来的。这个系数包括了应有的间接成本和税金、利润等。除了监理人员的工资之外, 其他各项直接费用等均由业主另行支付。一般情况下, 较少采用这种方法, 因为在核定监理人员数量和监理人员的实际工资方面, 业主与工程监理企业之间难以取得完全一致的意见。

3. 按时间计算

这种方法是根据委托监理合同约定的服务时间(计算时间的单位可以是小时, 也可以是工作日或月), 按照单位时间监理服务费来计算监理费的总额。单位时间的监理服务费一般是以工程监理企业员工的基本工资为基础, 加上一定的管理费和利

润（税前利润）。采用这种方法时，监理人员的差旅费、工作函电费、资料费以及试验和检验费、交通费等均由业主另行支付。

这种计算方法主要适用于临时性的、短期的监理业务，或者不宜按工程概算的百分比等其他方法计算监理费的监理业务。由于这种方法在一定程度上限制了工程监理企业潜在效益的增加，因而，单位时间内监理费的标准比工程监理企业内部实际的标准要高得多。

4. 固定价格计算

这种方法是指在明确监理工作内容的基础上，业主与监理企业协商一致确定的固定监理费，或监理企业在投标中以固定价格报价并中标而形成的监理合同价格。当工作量有所增减时，一般也不调整监理费。这种方法适用于监理内容比较明确的中小型工程监理费的计算，业主和工程监理企业都不会承担较大的风险。如住宅工程的监理费，可以按单位建筑面积的监理费乘以建筑面积确定监理总价。

5. 监理实际成本加固定费用计算

在工程项目监理实际成本确定后，再加上一个固定费用的计算法。项目监理实际成本由直接成本和间接成本两项组成，固定费用实际上就相当于项目监理利润和税金两项。采用该法时，双方必须经过认真协商委托合同条款，并加以明确。所以这种方法采用的机会也相对较少。

案例分析

【案例3-1】

某监理单位，资质等级为丙级，有正式在职工程技术和管理人员6人，其中3人有中级职称，其余为初级职称或无职称者。该监理单位通过熟人关系取得一幢26层综合大楼建设工程项目施工阶段的监理任务。该工程建设项目预算造价为2亿元人民币。双方所签监理合同中规定，建设单位支付监理人报酬为80万元人民币。此外，建设单位还以本单位工程部人员参加监理进行合作监理为由，使监理单位又给建设单位回扣人民币10万元。在监理过程中，由于监理单位给被监理方提供方便，监理单位接受被监理方生活补贴费6万元人民币。

问题：

1. 该监理单位本身及其行为有哪些违反国家规定？
2. 上述违反国家规定的监理应受到什么处罚？

分析解答：

监理单位应该按资质等级来承揽相应业务，应当按照其拥有的注册资本、专业技术人员和工程监理业绩等资质条件申请资质，经审查合格，取得相应等级的资质证书后，方可在其资质等级许可的范围内从事工程监理活动。

1. 监理单位违反国家规定的行为如下。

(1) 该监理单位的存在本身就不符合《工程监理企业资质管理规定》中的规定。

因为：

- 1) 该监理单位无取得监理工程师注册证书人员作单位负责人或技术负责人；
 - 2) 该单位中的监理工程师人数不足。
- (2) 该监理单位为越级承接监理业务，违反《工程监理企业资质管理规定》中的规定。该监理单位按丙级资质标准只能承接16层以下的民用工程。
- (3) 监理收费违反《关于发布工程建设监理费有关规定的通知》中的收费标准。通知中规定，工程预算2亿元应收预算额的0.8%~1.2%。按规定下限计，应是160万元人民币，但该监理单位只收80万元人民币，仅占0.5%。这属于一种不正当的竞争行为，它将扰乱监理市场，应予制止。
- (4) 以合作监理为由，给建设单位回扣也属不正当经营行为，违反国家规定。并且所谓的合作监理是指监理单位之间的合作，并非建设单位与监理单位的合作。
- (5) 给被监理方提供方便，并接受其生活补贴费，这属于徇私舞弊行为。因此，有可能损害委托人的利益，也是违反国家规定的。
2. 上述违反国家规定的行为，按《工程监理企业资质管理规定》中的规定，由资质管理部门根据情节，分别给予警告、通报批评、罚款、降低资质等级、停业整顿直至收缴监理申请批准书或者监理许可证书、资质等级证书的处罚；构成犯罪的，由司法机关依法追究主要责任者的刑事责任。

实践训练

一、选择题

(一) 单选题

1. 下列关于工程监理企业的表述中正确的有()。
 - A. 工程监理企业年检合格，可晋升上一个资质等级
 - B. 建设行政主管部门对工程监理企业资质实行年检制度
 - C. 工程监理企业年检结论分为合格、不合格两种
 - D. 工程监理企业资质等级分为甲级、乙级、丙级和暂定级
2. 根据《工程监理企业资质管理规定》，乙级工程监理企业可以监理()。
 - A. 相应专业工程类别二级以下(含二级)建设工程项目的工程监理业务
 - B. 本地区、本部门经核定工程类别中的二等、三等工程
 - C. 经核定工程类别中的二等工程
 - D. 本地区、本部门经核定工程类别中的三等工程
3. 监理企业履行委托监理合同时发生的直接成本是()。
 - A. 监理辅助人员的办公费、通信费、差旅费和书报费
 - B. 管理人员的工资、资金、补助和津贴
 - C. 办公使用的水、电、气、环卫和保安费用

- D. 工程监理企业应交纳的各种税金
4. (2009年全国监理工程师考试试题)合理设置企业内部机构职能、建立严格的岗位责任制度,属于监理企业规章制度中()管理制度的内容。
A. 人事 B. 劳动合同 C. 组织 D. 项目监理机构
5. (2009年全国监理工程师考试试题)依据《工程监理企业资质管理规定》,下列工程监理企业资质标准中,属于乙级专业资质标准的是()。
A. 具有独立法人资格且注册资本不少于300万元
B. 有必要的工程试验检测设备
C. 注册造价工程师不少于2人
D. 企业技术负责人具有15年以上从事工程建设工作的经历
6. (2008年全国监理工程师考试试题)依据《工程监理企业资质管理规定》,具有专业乙级资质的工程监理企业,可以承担()建设工程项目的监理业务。
A. 所有专业类别三级以下(含三级)
B. 相应专业类别三级以下(含三级)
C. 相应专业类别二级以下(含二级)
D. 所有专业类别二级以下(含二级)
7. 我国专业甲级监理企业的注册资本不少于()万元。
A. 300 B. 200 C. 100 D. 50

(二) 多选题(每题的选项中至少有两个正确答案)

1. 对工程监理企业业务范围的规定,下列说法正确的是()。
A. 甲级资质监理企业的经营范围不受国内地域限制,乙级、丙级资质监理企业的经营范围受国内地域限制
B. 甲级、乙级、丙级资质监理企业可以承担所有专业工程类别建设工程项目的工程监理业务
C. 甲级工程监理企业可承担相应专业工程类别建设工程项目的工程监理业务
D. 丙级工程监理企业可以监理本省内经核定的三等工程
E. 乙级工程监理企业可承担相应专业工程类别二级以下(含二级)建设工程项目的工程监理业务
2. (2008年全国监理工程师考试试题)工程监理企业应当按照“守法、诚信、公正、科学”的准则从事建设工程监理活动,守法应体现在()。
A. 在核定的业务范围内开展经营活动
B. 认真全面履行委托监理合同
C. 根据建设单位委托,客观、公正地执行监理任务
D. 建立健全企业内部各项管理制度
E. 不转让工程监理业务
3. 下列属于监理费中间接成本的有()。

- A. 管理人员的工资 B. 招揽业务而发生的广告费
C. 办公用品、报刊费 D. 公用设施使用费
E. 监理员的津贴
4. (2003年全国监理工程师考试试题) 以下费用中,属于监理直接成本的有()。
- A. 监理人员工资、奖金、津贴、补助、附加工资等
B. 监理辅助人员的工资、奖金、津贴、补助、附加工资等
C. 用于监理工作的常规检测工器具、计算机等办公设施的购置费和其他仪器、机械的租赁费
D. 业务培训费
E. 为招标监理业务而发生的广告费、宣传费、有关合同的公证费等

二、问答题

1. 什么是工程监理企业?其与业主和施工企业关系如何?
2. 我国的工程监理企业有哪些组织形式?
3. 按资质分类,工程监理企业分为哪几种?
4. 工程监理企业的资质要素包括哪些内容?
5. 工程监理企业经营活动的基本准则是什么?
6. 监理费的构成有哪些?如何计算监理费?
7. 谈谈怎样选择工程监理企业?
8. 监理单位的权利和义务有哪些?

三、实训题

某实行监理的工程,实施过程中发生下列事件:

事件1:建设单位于2005年11月底向中标的监理单位发出监理中标通知书,监理中标价为280万元;建设单位与监理单位协商后,于2006年1月10日签订了委托监理合同。监理合同约定:合同价为260万元;因非监理单位原因导致监理服务期延长,每延长一个月增加监理费8万元;监理服务自合同签订之日起开始,服务期26个月。

建设单位通过招标确定了施工单位,并与施工单位签订了施工承包合同,合同约定:开工日期为2006年2月10日,施工总工期为24个月。

事件2:由于施工单位的原因,施工总工期延误5个月,监理服务期达30个月。监理单位要求建设单位增加监理费32万元,而建设单位认为监理服务期延长是施工单位造成的,监理单位对此负有责任,不同意增加监理费。

问题:

1. 指出事件1中建设单位做法的不妥之处,写出正确做法。
2. 事件2中,监理单位要求建设单位增加监理费是否合理?说明理由。