

针对本项目的服务体系、服务制度、合理化建议、优惠条件及承诺等 监理服务体系

在工程建设过程中，由专业的监理机构提供的全方位、全过程、全方面的监理服务体系。其主要目的是确保工程质量，控制工程成本，保障工程进度，并最终达到建设方的经济利益和社会效益。监理服务体系通常包括以下几个方面：

1. 前期工作：在工程建设前期，监理机构需要对工程方案、施工图纸、技术标准等进行审核。
 2. 监理机构组织架构：监理机构应具备一套健全的组织架构，包括管理层、技术层和项目层。管理层负责机构的整体管理和发展规划，技术层负责工程技术方面的监理工作，项目层负责具体项目的管理和监理。
 3. 员工素质：监理机构的员工应具备相应的专业知识和技能，能够提供高质量的监理服务。
 4. 监理技术：监理机构应掌握先进的监理技术，能够适应不同的工程需求。
 5. 管理方法：监理机构应采用科学的管理方法，确保监理服务的质量和效率。
 6. 服务流程：监理机构应建立规范的服务流程，确保监理服务的连贯性和有效性。
- 综上所述，监理服务体系是一个涵盖多个方面的综合服务体系，旨在为工程建设提供全面、高效、优质的监理服务。

监理服务制度

1. 监理单位和监理人员应严格遵守国家法律法规和本规定，秉公办事，维护国家和业主的利益。
2. 监理单位和监理人员应保持清正廉洁的作风，不得索要、借用、接受承包人或有公务往来单位、个人的钱物（包括现金、有价证券、信用卡、礼品等）。
3. 监理单位和监理人员应保持公正和诚实信用的态度，严格履行合同条款，不得与承包人发生任何形式的经济关系。
4. 监理单位和监理人员应按照合同条款认真做好监理工作，不得玩忽职守或故意延误工作。
5. 监理单位和监理人员应严格保密工作，不得泄露与监理工作有关的信息。
6. 监理单位和监理人员应按照合同条款认真审核承包人的报表和资料，及时提出审核意见，并报业主审核。
7. 监理单位和监理人员应认真履行合同条款，加强现场巡视和检查，及时发现和解决问题。
8. 监理单位和监理人员应加强与业主的沟通，及时向业主汇报监理工作进展情况，并积极协助业主解决与承包人有关的问题。
9. 监理单位和监理人员应加强自身素质的提高，不断学习和掌握新技术、新方法，提高监理工作的水平。以上规定旨在规范监理服务行为，提高监理服务质量，保障工程建设的顺利进行。

针对本工程的合理化建议；

为确保对工程质量、进度及投资的控制要求，根据目前情况提出如下建议供甲方参考。如获中标，我公司会在项目监理过程中根据施工图和实际情况陆续不断地为甲方提供合理化建议。

1、本工程由于点多面广，建议施工单位为总承包，需将本单位资质范围以外的分项工程进行分包，项目监理部在实施监理过程中，要及时了解分包单位的资质和施工业绩，要求总包单位必须清楚，对分包单位的施工质量同样负全责，不因工程分包而影响质量和施工进度，不因工程施工部门多而影响工程的文明安全施工和有序管理。

针对本工程的特点，我项目监理部提出如下建议，供业主参考：

（1）施工单位选总承包单位，分包单位由总承包单位提出，业主和监理工程师审定；

（2）施工中特殊材料价格由业主、监理、施工单位会同造价部门审定，材料质量由检测部门出具合格证明；

（3）有关设计文件建议根据当地的特殊情况进行变更，如广场道路结构可参照市政要求进行，排水按有关标准图集施工，照明设施选用节能灯具；

（4）工程质量报监，可加强工程质量的提高和监督。

2、建议业主在前期工作中应重视投资、进度、质量目标的确立，把握好它们之间的矛盾、统一、依存的辩证关系。尤其是投资目标，若前期设计阶段不进行全面综合的考虑，极易加大施工阶段投资控制的难度及不可预见性，此为对工程投资实现控制、资金能有计划使

用的前提与基础，建议业主给予高度的重视；

3、为确保监理管理力度，除监理单位自身加强管理外，希望业主对监理单位的授权能落实，如监理单位质量验收权、施工进度款支付时监理的审核权等。同时业主若发现监理单位管理力度不够，有权提出人员撤换及加强管理的要求；

4、本项目建设会涉及多个部门，目前这些部门信息沟通不畅，极易出现前松后紧现象。因此建议在建设初期对外联协调工作做出计划，及时与各协作单位协调，将问题解决在施工之前，避免不必要的费用支出，保证项目建设的顺利进行。

5、为确保‘三控’目标的实现，建议业主在签订施工合同时，将进度付款与实际进度、计划进度结合考虑，依据工程合同和承包商在中标方案中的工期目标计划，确定在总工期控制下的分月完成进度产值的最小值，明确未完成当月进度计划时则转到下月付款，以避免工期拖延的随意性。

6、重视对材料、半成品的订购。在考虑材料价格因素的同时重视材料的质量，以获得最优综合效益。

7、施工中实行样板制度，在施工过程中坚决按程序办事，对新材料应用、道路的基层和面层大面积施工前，实行材料样板制度，实物样板制度，样板经监理机构验收合格后再大面积施工。

8、新材料、新技术的应用，需要按照专家参考模式运作。建议甲方聘请相应的专家，对本工程所使用的新技术、新材料进行考察、了解，在充分掌握之后再加以应用。

第一节 对工程设计的建议

多年的监理工作实践证明，在施工阶段加强设计咨询服务是十分必要的。由于设计图纸本身难免会存在错误、漏洞及各专业不交圈的现象和施工过程中发生的问题。

建议设计单位派代表长驻现场，同时各专业设计人员定期到现场解决和处理施工图纸或施工过程中发现和存在的问题，以确保施工顺利进行。

一、建议在施工阶段项目设计咨询工程师及设计咨询组应参加由招标人组织，设计单位、监理单位、承建商、施工咨询等单位参加的设计交底和图纸会审。

二、本工程在进行外装饰装修施工过程中，应要求设计代表经常赴现场进行技术指导。因此，建议设计人员亲临现场指导施工。

三、针对图纸存在的缺陷、各专业图纸间存在的矛盾等，设计咨询工程师应负责审核承建商整理的《图纸会审纪要》。设计咨询工程师应督促设计单位对图纸会审提出的问题进行回复或变更设计。

四、本工程施工过程中涉及到的二次设计问题。建议项目委托人单位通过设计方案招标方式择优选择承担专项工程二次设计的设计单位或承担施工的专项工程承包单位。

五、通过对设计方案提出合理化建议，加快施工进度，设计图纸的可操作程度、准确性是确保工期得以实现的重要因素。

第二节 对工程施工的建议

一、对工程施工的建议

（一）工程质量控制方面的建议

1、关于承包单位选择的建议

选好承包单位是保证工程质量的关键。经验告诉我们，要确保工程质量，应该从参与过工程建设的承包单位中选取协调综合素质高能力强，同时又能够保证工程质量、进度、造价及安全目标得以实现的承包商。

2、关于加强对施工现场进行定期联合检查的建议

由项目监理机构总监组织招标人、监理单位、承建单位各相关人员定期对施工现场质量、进度、安全方面进行联合大检查，对发现的问题要求承建方限期进行整改，以确保工程质量、进度、现场文明施工及安全管理等方面符合相关要求和规定。

3、关于对材料设备招标的建议

在材料设备招标阶段，建议发包人能够综合比对投标方提供的产品的技术、经济、工艺、社会效益指标，在研究确定建设规模、产品方案的同时要明确项目所需材料设备的品种、规格、数量要求，同时对价格进行分析研究，并结合各方竞标方案的比选确定其供应方案。

4、关于加强三检制度管理的建议

在施工管理方面，要求总承包承包单位健全质量保证体系，对专业人员进行合理调整并配备齐全，质检员务必落实到位，加大三检力度，做到岗位明确，责任分明，以加强对施工全过程科学的动态管理。

（二）工程进度控制方面的建议

对于本工程来说，工程进度将成为至关重要的问题。因此，要保证工程进度，除了要选好承包商，进行施工总承包及对社会民众的扰民投诉事前进行风险分析评估外，还应在工程实施前将所有设计不确定的事项加以明确，使工程进度能按制订的计划正常进行

1、在保安全、保质量的前提下，监理单位和承包单位都面临着实现工期目标的压力，在这个问题上，项目监理部不仅需要权衡质量和进度的辩证关系，协调各分包间的协作关系，而且还应充分发挥监理单位在技术、管理方面的优势，向招标人和承包单位提出合理化建议，充分挖掘潜力，排除影响进度的各种干扰，加快施工进度。

2、采用动态跟踪进度，实行“周计划”控制工期制度

监理部根据“控制性进度计划”确定的目标，坚持每周审查承包单位的周进度计划，提出意见和建议，要求承包单位实施时予以考虑；在每次监理例会上，首先核对上周“周计划”的完成情况，找出拖期原因，协助承包单位解决施工中遇到的困难，并听取下一周的进度计划安排。

3、关于对总包及主要分包的考评的建议

由于本工程工期较短，时间要求较紧，建议招标人与承建单位签订施工进度奖罚协议，并对工期进行考核，如提前完成，给予适当的奖励，对滞后的，按天进行经济处罚；以增强承建单位对工程工期的重视，也便于投标人（监理单位）对承建单位施工工期的有力控制；从而确保总工期目标的顺利实现。

二、工程造价控制方面的建议

大量工程实践证明，影响工程造价的主要因素是设计漏项和现场实际情况与设计不符。本工程不确定因素较多，使造价具有一定的弹性空间，相应的也使造价控制难度增大。建议对这些不确定因素进行认真分析和调查，缩小造价的弹性空间，使工程造价在我们的掌控之中，保证造价目标不被突破。

（一）关于对工程变更洽商管理的建议：

制定严格的工程洽商审批程序。涉及到经济变更的工程洽商，必须经监理部审核、招标人审批同意签认后，承建单位方可实施。

当月发生的工程洽商，要求承建方当月做出预算并报监理单位和招标人，过期不再受理。

（二）关于总包/分包付款方式的建议：

1、建议项目招标人与项目监理部根据工程进度计划及施工各阶段造价结构的构成比例来制定施工阶段的资金使用计划，确定造价控制目标，以加强对造价的预控。

2、由项目监理部每月进行实际支出与计划造价的比较分析，并针对具体问题，采取相应的措施进行纠偏，并对计划进行调整。

3、施工合同一般为单价合同，工程量清单中的工程量只是估算工程量，而最终的合同款额由承包商完成的实际工程量而定。

4、每项工作适用的单价或价格应依据合同中的规定，如果合同没有明文规定，可采用合适的类似工作的单价进行计价，与甲乙双方进行协调，达成一致意见。

5、严格进行付款控制，每月按时对承包商报送的月工程量、月工程进度款付款申请进行严格审核，对虚报、假报的工程量将予以核减，对不符合合同规定的组价，将予以调整，以确保招标人的利益。

三、工程合同管理方面的建议

（一）建议施工招标采用施工总承包模式

针对本项目工程的特殊性，建议采用施工总承包模式，这种模式充分利用了承包单位的组织协调能力，能合理安排专业交叉作业，降低各专业间的相互影响，在保证工程质量上优势显着。

（二）关于加强对总包/专业分包单位管理（甲指、甲定）的建议：

1、对总包管理的建议

（1）建议招标人充分赋予总承包管理权利。对专业分包、甲指分包及机电设备分包等进行全权管理。工程执行总承包负责制，质量、进度、成本、安全文明施工等全方位管理。

(2) 招标人与承包单位签订施工合同约定总包管理的权利、责任和义务，以便于总包对分包的全面管理，确保工程的顺利进行。

2、对专业分包管理的建议

(1) 由于专业分包施工是总包管理的薄弱环节，建议招标人充分赋予总包对专业分包的管理权利。

(2) 招标人、承包单位与专业分包单位签署的施工合同中，均应约定总包对分包管理的权利、责任和义务，以便于总包对分包的全面管理，确保工程的顺利进行。

(3) 对分包工程款的支付必须在承包单位签认同意的情况下，招标人才能支付分包工程款，利用经济手段来加强对分包单位的管理力度。

(4) 专业分包承建方进场前，应同承包单位签订施工管理协议，明确双方的责任和义务、双方配合的条件和要求、工程进度计划安排、工序交接程序、成品保护措施、安全管理责任等。

四、工程安全生产方面的建议

在施工期间，必须把施工安全生产放在首位。

1、建议把安全生产、文明施工奖惩制度落到实处，不仅将该制度张贴上墙，而且要设专人负责按程序执行该制度。

2、建议工程任何施工段施工前，都应各管线管理单位召集到工地，现场落实各家管线的有无及确切位置，避免类似挖断光缆等恶

性事故的发生。

3、建议在工程范围内的各显着位置设置告示牌，将该工程概况及市民关心的问题公示出来，争取民众对奥运会比赛场馆工程的理解与支持。

4、建议总承包单位在危险性较大的分部分项工程施工前，由承包单位工程技术人员针对该项工程编制涉及施工安全技术措施的施工方案，并通过相关部门的审批。

5、建议总承包单位建立健全安全生产保证体系，完善各项安全生产管理制度，随时监督安全保证体系的运行，并及时调整。适时开展安全教育、培训工作。

6、编制专项施工方案，分阶段分级审批。

7、建议承包单位要制定生产安全事故应急救援预案；

五、绿色文明施工方面的建议

施工阶段承建单位不仅应严格按照规划、设计阶段的要求进行施工，绿色环保施工的方针和技术措施，通过切实有效的管理制度和工作制度，最大限度减小施工活动对环境的不利影响。

1、严格遵守《中华人民共和国大气污染防治法》和地方有关法律和规定。施工现场采取有效防尘抑尘措施，坚决做到五个 100%，控制场地内施工车辆、机械、设备的废气排放。采取有效措施，减少施工各环节对室外大气环境造成的污染。

2、对施工场地直射光线和电焊眩光进行有效控制或遮挡，避免对周围区域产生不利干扰。减少施工场地对周围区域的光污染。

3、工程开工前，承包单位必须会同建设、监理单位对施工现场的周边交通、行人等人流密集区域；毗邻的高压线及建筑物、构筑物的安全状况等进行安全评估，制定相应的防范措施。施工过程中，合理布置大型机械，实施科学的技术方案，确保施工活动不影响周边建筑物、构筑物安全。

4、制定节能措施，采用高效节能的设备和产品，改进施工工艺，技术经济条件适宜时增加对可再生能源的利用。提高施工过程中能源利用效率，节约能源，减少对大气环境的污染。

5、选择环保、无害的绿色建材；减少施工过程中材料和资源的消耗。在材料采购中考虑环保原则，尽量使用绿色建材；现场制定节约措施，加强管理，杜绝浪费；充分利用场地现有资源，提高资源材料利用率。

6、制定切实可行的施工节水方案和技术措施，加强施工用水管理，尽量做到回收重复利用。减少施工阶段对水资源的消耗。

7、施工现场“五牌二图”设置齐全，鼓励施工现场文明洁净、整齐有序，改善工地形象，促进员工生理心理健康。材料、构件、料具、机械按审批方案中的施工平面布置图堆放；现场料堆按种类、规格堆放整齐并挂牌；危险品分类存放，并有保护措施。办公区域和生活区域因地制宜设置绿化。

8、施工期间采取有效防毒、防污、防尘、防潮、通风等措施，加强施工安全管理。保证施工过程中人员的安全与健康。

9、承包单位应做好施工作业区和生活办公区划分，尽可能分开布置。场地布置、卫生防疫方面工作要落到实处，保障工人的职业健康。

监理服务质量

是指监理机构在工程建设过程中提供的监理服务的优劣程度。监理服务质量是监理机构的核心竞争力，其好坏直接影响到工程建设的质量、成本和进度。以下是一些评价监理服务质量的标准：

1. 专业技能：监理机构应具备高素质的专业人才，包括工程师、技术员、质量员等，能够提供专业的监理服务。
2. 服务范围：监理机构能够提供全方位、全过程的监理服务，包括工程方案审核、施工图纸审查、工程技术指导等。
3. 服务质量：监理机构能够提供高质量的监理服务，确保工程建设的质量、成本和进度。
4. 服务态度：监理机构能够提供热情、周到的服务，与建设方保持良好的沟通和协调。
5. 服务效果：监理机构能够达到建设方的期望和要求，确保工程建设的顺利完成。

监理服务质量是监理机构的核心竞争力，其评价标准包括专业技能、服务范围、服务质量、服务态度和服务效果等。优秀的监理服务质量能够提高工程建设的质量和效率，保障建设方的利益。

监理服务规划

在工程建设过程中，由专业的监理机构制定的监理服务计划和方案。它是监理服务体系的重要组成部分，能够确保监理服务的有序性和有效性。以下是一些监理服务规划的内容：

1. 制定监理服务方案：根据工程建设的特点和建设方的需求，制定具体的监理服务方案，包括监理目标、监理范围、监理计划等。
2. 人员组织安排：根据监理服务方案，安排合适的专业人才从事监理工作，确保监理工作的质量和效率。
3. 制定监理标准：根据工程建设标准和规范，制定具体的监理标准，包括工程质量标准、工程进度标准等。
4. 制定监理流程：根据监理服务方案，制定具体的监理流程，包括审批流程、验收流程等，确保监理工作的有序性。
5. 制定风险管理措施：根据工程建设的特点和可能出现的风险，制定具体的风险管理措施，确保监理工作的有效性和工程建设的安全性。

监理服务规划是监理服务体系的重要组成部分，能够确保监理服务的有序性和有效性。通过制定具体的监理服务方案、人员组织安排、监理标准、监理流程和风险管理措施，能够提高工程建设的质量和效率，保障建设方的利益。

监理质量控制体系

监理机构在工程建设过程中，采取一系列措施和方法，对工程质量进行控制和管理，以确保工程质量的稳定和提高。以下是一些监理质量控制体系的要点：

1. 制定质量控制计划：根据工程合同、技术规范和施工计划，制定具体的质量控制计划，包括质量目标、质量标准、质量控制程序、质量检验计划等。
2. 质量检验：对工程建设的各个阶段进行质量检验，包括原材料检验、半成品检验、成品检验等。确保工程建设的每一个环节都符合质量标准。
3. 质量监督：对工程建设过程中的人员、设备、材料、工艺、环境等进行质量监督，发现质量问题及时处理。
4. 质量记录：对工程质量检验和质量监督的结果进行记录，建立质量档案，以便后续查询和分析。
5. 质量改进：根据质量检验和质量监督的结果，对工程质量进行改进和提高。采取有效的质量改进措施，确保工程质量的稳定和提高。

监理质量控制体系是监理服务体系的重要组成部分，能够确保工程质量的稳定和提高。通过制定质量控制计划、质量检验、质量监督、质量记录和质量改进等措施，能够提高工程建设的质量和效率，保障

建设方的利益。

监理控制措施

包括组织措施、技术措施、经济措施、合同措施。具体如下：

1. 组织措施：组织是目标控制的前提和保障。采取组织措施就是为保证组织系统的顺利运行，高效地实现组织功能。通过采取组织调整、组织激励、组织沟通等措施，以激发组织的活力，调动和发挥组织成员的积极性、创造性，为实施目标控制提供有利的前提和良好的保障。

2. 技术措施：技术措施是目标控制的必要措施，控制在很大程度上要通过技术来实施。工程项目的实施、目标控制的各个环节工作都是通过技术方案来落实。目标控制的效果取决于技术措施的质量和措施落实的情况。

3. 经济措施：工程项目的参与者通常是以追求经济利益为经营目标，而经济措施实质上是调节各方经济关系的方案。经济措施在很大的程度上成为各方行动的“指挥棒”。无论对投资实施控制，还是对进度、质量实施控制，都离不开经济措施。但是经济措施的应用，必须受到合同的约束。

4. 合同措施：监理工程师采取合同措施实施控制，是坚持以合同为依据，以法律为武器，以强制手段为辅助，对工程项目实施全面管理的结果。

监理控制手段

1. 规划：由监理工程师编写监理规划，对监理目标、监理工作内容、监理工作程序、监理工作方法、监理工作制度和组织形式等进行预控。

2. 程序：对监理工作各交接关进行控制，对监理工作流程进行控制，对监理工作的计划、实施、检查、处理循环进行控制。

3. 制度：建立和完善监理工作制度，如开工、延期开工、暂停施工、复工、质量控制、质量事故处理等制度。

4. 约谈：在监理工作中，通过约谈来控制施工单位的不规范行为。

5. 巡视：对施工现场进行巡视，发现和纠正不规范行为。

6. 旁站：对重要部位或关键工序实施旁站，以控制施工质量。

7. 文件：通过监理文件对监理工作进行控制，如监理日记、月报、周报、月报等。

监理控制手段的具体措施：

1. 组织措施：包括组织调整、组织激励、组织沟通等措施，以激发组织的活力，调动和发挥组织成员的积极性、创造性，为实施目标控制提供有利的前提和良好的保障。

2. 技术措施：通过技术方案来落实目标控制，包括审查城建单位编制的施工组织设计、技术措施等，选择最佳施工方案，发现问题

及时向设计单位建议修改设计等。

3. 经济措施：通过调节各方经济关系来实施目标控制，包括审查城建单位编制的施工预算，进行中间检查、验收和计量，对施工进度进行监督，对施工成本进行控制等。

4. 合同措施：通过合同条款约束各方行为，包括签订设计合同、施工合同、供销合同等，监督合同执行情况，处理合同纠纷等。

5. 法律措施：通过法律手段维护各方权益，包括审查单位的法律地位和资格，监督施工过程中法律法规的执行情况，处理违法违规行为等。