

监理工程师：房屋建筑保修阶段监理实践与探讨监理工程师  
考试 PDF 转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/533/2021\\_2022\\_\\_E7\\_9B\\_91\\_E7\\_90\\_86\\_E5\\_B7\\_A5\\_E7\\_c59\\_533766.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/533/2021_2022__E7_9B_91_E7_90_86_E5_B7_A5_E7_c59_533766.htm)

摘要：国家《建设工程监理规范》将工程质量保修期的监理工作列入施工阶段的监理内容。笔者有幸参与某小区一等工程项目（多层房屋30余栋建筑面积15万余m<sup>2</sup>）的保修阶段监理工作感触颇深，特撰写此文与同行切磋交流。关键词：施工监理 房屋保修 一、监理依据和工作重点 1、工程保修监理依据。工程保修是指工程质量保修，监理应依据《建设工程监理规范》、《深圳市施工监理规程》、《工程建设监理合同》和设计文件、工程质量验评标准进行。为了确保保修及时保证质量施工合同还应规定工程质量的保修金额（一般为工程总造价的5%）和保修金的预留与支付方法以及保修金的利率。经过业主方与承包商协商，也可以签订专项工程保修合同。 2、关于工程保修期的计算。关于工程的保修期限应依据监理单位与业主方签订的《工程建设监理合同》和业主与承包商签订的《施工合同》文件中规定的期限。监理合同中规定的是监理业务期限，目前一般保修期监理定为1年，而施工合同规定的是承包商对工程负责报修的期限，但必须符合国家《建设工程质量管理条例》第六章建设工程质量保修的规定。故施工合同规定除屋面防水工程等为5年，其余部分工程保修期定为2年。 3、保修阶段的监理工作重点应根据具体工程对象和工程使用状况确定。笔者认为以下内容应列为监理重点： 对应进行沉降观测的建筑物，应关注其观测成果和观测方法、技术要求以及是否已沉降稳定，如发现异常情况，应通知设计

和质监部门进行分析研究处理； 对工程质量问题和质量缺陷进行调查，重点是楼地面、墙面、天棚以及门窗工程；调查屋面、浴厕间、外墙面防水效果； 给水管及排水管有无渗漏以及卫生洁具使用状况。

二、监理工作的方法及措施：

- 1、工程进入保修阶段，承包商已撤离现场，而监理单位则应根据工程项目大小（可以不设项目监理机构）宜在参加该项目施工阶段监理工作的监理人员中保留必要的人员。
- 2、监理人员要渔业主方密切联系，关注工程使用状况是否正常，随时听取用户意见。同时，与有关承包商保持电话联系，并且要求承包商指定一名联系人。
- 3、在单位工程竣工验收时，督促承包商向业主方提交《质量保修书》，其内容为具体保修项目，期限以及有关承诺。
- 4、组织承包商对工程使用情况进行质量回访，一般每半年进行一次为宜。并在气候突然变化（台风、冬季低温）如台风暴雨过后组织使用单位进行检查一次，对发现的问题按单位工程进行登记。
- 5、在工程保修期1年即将到期的前1-2个月，由监理人员组织业主方以及承包商共同对工程进行全面目测检查。发现的问题及需要维修的内容按单位工程列表登记。
- 6、监理人员对用户反馈的意见和以上质量回访与检查中发现的质量问题与缺陷发现的原因进行详细调查分析，并确定质量缺陷的事实和责任。比较严重的质量缺陷应由监理人员组织业主、设计人员和承包商共同研究确定原因。关键是要确定该工程质量缺陷是否在正常使用条件下产生的。因为国家《建设工程质量管理条例》规定的是在正常使用条件下，工程存在的质量缺陷均应由承包商负责，无条件保修。监理人员及时发出《工程维修通知书》要求承包商在接到通知书十日内派人进行维

修。比较重大的质量缺陷，如基础不均匀沉降和屋面、地下室渗漏等质量问题要求责任方提出缺陷的处理方案，经过监理、设计人员、业主方共同审批后，由监理人员监督实施处理。7、承包商若不能按监理人员要求及时进行维修，监理人员应书面通知业主，可由业主委托其他承包商完成。（同时，监理人员要与原承包商沟通）。其维修处理发生的费用依据施工合同规定在质量保修保证金中扣除。8、当监理合同约定的工程保修期监理业务过期后，承包商应按施工合同和国家《建设工程质量管理条例》的规定仍需对工程继续履行质量保修义务。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)