

# 城市大脑监理合同与信息管理系统

## 目 录

第一节 合同管理的内容与作用 .....	2
一、合同管理的主要内容 .....	3
二、合同履行管理 .....	5
三、合同管理的作用 .....	11
第二节 合同管理存在的问题及对策 .....	12
一、合同管理中存在的问题 .....	12
二、做好合同管理的对策 .....	14
第三节 合同管理的方法与措施 .....	17
一、合同管理的特点 .....	17
二、合同纠纷内容和监控措施 .....	17
三、违约处理 .....	19
四、工程分包审查 .....	20
五、索赔及反索赔的措施 .....	21
六、工程变更审查 .....	25
七、工程延期的预控措施与审批 .....	26
八、争端与仲裁 .....	28
第四节 信息管理概述 .....	29
一、管理目标 .....	29
二、信息的概念及特征 .....	30
三、监理信息分类、构成及特点 .....	32
四、建立监理信息系统的必要性和作用 .....	37
第五节 监理信息管理系统模式 .....	39

一、组织结构 .....	39
二、信息流程分析 .....	39
三、工程结构分解和工程编码 .....	40
第六节 信息管理的方法和措施 .....	41
一、建设信息管理系统 .....	41
二、信息收集 .....	44
三、信息的加工与处理 .....	46
第七节 管理制度 .....	48
一、信息采集制度 .....	49
二、信息管理制度 .....	53
第八节 监理资料内容和归档 .....	59
一、监理资料内容 .....	59
二、监理资料的档案管理 .....	60

监理合同管理的内容是建立合同实施保证体系；建立合同实施的监督机构合同争执的解决；合同变更管理；索赔或所索赔的报告。其要求，无论是承包人还是业主，应以书面形式向监理工程师提出争端事宜，工程建设过程中的一切活动也是按照合同的规定进行活动，均受到合同的保护、制约和调整。监理工程师应在收到争议通知后，按合同规定的期限，完成对争议事件的全面调查与取证。同时对争议进行判断和决定，并将决定书面通知业主和承包人。

## 第一节 合同管理的内容与作用

### 一、合同管理的主要内容

在合同管理的内容方面，很多的监理工程师存在着误解，以为合同管理就是对合同进行存档管理。存档管理属于合同管理，但是不是合同管理的全部，合同管理总体上可以分为合同的签订管理、合同的履行管理和合同的存档管理。

（一）项目监理的合同管理制度，该制度应该包括项目合同的拟定、协商、会签、保管等工作的具体工作流程和制度。如合同会签前，总监理工程师必须对合同的各项内容进行审核，确保合同内容没有不利于建设方利益的不合理条款。具体的合同管理详细制度因公司的管理方式而不同，可以根据监理公司的具体情况制定适合自己的合同管理制度，在实施的时候也可以根据监理项目部的情况进行适当裁剪，但是制度本身必须完整，不能有漏洞，具体细节可以简化，而且需要在监理项目开始前固定好，不能随意改变管理制度。

（二）监理单位拟定项目设计、施工或者设备供应等各类合同的具体条款，参与各方订立合同时候的谈判工作。目前的各类合同都有合同范本，因此不需每签一份合同都重新起草，但是审核合同条款的时候需要特别仔细，在众多条款中找出不合理的条款需要相当的细心与耐心，一旦这种不合理的条款签订了后，将可能给建设单位带来很大的利益损害。在招投标过程或者是合同签订的过程中，由于建设单位不是该项目领域的专家，因此无法在合同谈判过程中取得主动地位，为了签订一个利于建设单位的合同，就需要监理工程师发挥业务专家的优势，代表建设单位进行合同签订过程中的谈判工作，为建设单位在合同签订的时候争取主动权。

（三）掌握合同执行情况，及时纠偏。项目建设过程也就是项目合同的执行过程，在这个过程中，需要不断的将实施情况与施工合同进行对比，观察目前的实施是否偏离合同的要求，如果偏离合同要求，则需要对偏离进行纠正，确保

合同执行的正确性和实时性。对于合同规定要求实现的功能没有实现，则需要监督承建单位实现该功能，如果做了合同中没有要求的多余的事情，也要及时地阻止承建单位，以免浪费投资、延误进度。

（四）研究合同条款，公平、公正的处理索赔和合同纠纷。整个项目建设过程不一定是风平浪静，有时候也有大风大浪，如果合同的执行方没有按照合同履行自己的义务，则可能造成另一方的损失，这个时候索赔就出现了。有争议的合同条款也可能在所难免出现在合同中，或者发生了合同条款中没有规定的事件等等，都可能导致建设单位和承建单位的纠纷。监理工程师对待这种纠纷就需要秉公处理，切不可一头偏向建设单位，否则会自扫监理身为“独立第三方”的形象。要公平、公正的处理索赔和合同纠纷就需要对合同条款有很深的研究，在监理方自身对合同理解不够的时候，切忌不要随意进行判断处理。

（五）对建设过程中的所有合同进行存档管理。合同作为重要的工程文档资料，需要妥善保管，不管是监理工作过程中，还是监理工作完成后，合同都应该作为工程资料永久的保存下来。在项目建设过程中，很多工作都需要查阅合同，众多监理人员频繁的查阅合同资料，很容易造成合同的遗失，如果合同丢失了将导致后面的监理工作无法正常开展。因此，必须在监理项目部建立严格的合同存档管理制度。工程竣工后，合同随同其他的监理资料必须上交一份给上级主管部门存档管理。

## 二、合同履行管理

在这其中，合同履行管理更是重中之重。它主要包括处理处理工程暂停及复工、工程变更、索赔及施工合同争议、

解除等事宜。

(一) 工程变更

1. 项目监理机构处理工程变更应取得建设单位的授权。

2. 项目监理单位可按下列程序处理施工单位提出的工程变更：

(1) 总监理工程师组织专业监理工程师审查施工单位提出的工程变更申请，提出审查意见。对涉及工程设计文件修改的工程变更，应由建设单位转交原设计单位修改工程设计文件。必要时，项目监理单位应建议建设单位组织设计、施工等单位召开论证工程设计文件的修改方案的专题会议。

(2) 总监理工程师组织专业监理工程师对工程变更费用及工期影响作出评估。

(3) 总监理工程师组织建设单位、施工单位等共同协商确定工程变更费用及工期变化，会签工程变更单。

(4) 项目监理单位根据批准的工程变更文件监督施工单位实施工程变更。

3. 发生工程变更，应经过建设单位、设计单位、施工单位和工程监理单位的签认，并通过总监理工程师下达变更指令后，施工单位方可进行施工。

工程变更需要修改工程设计文件，涉及消防、人防、环保、节能、结构等内容的，应按规定经有关部门重新审查。

4. 当建设单位和施工单位未能就工程变更费用达成一致的，项目监理单位可提出一个暂定的价格，并经过建设单位同意，作为临时支付工程款的依据。工程变更款项最终结算时，应以建设单位与施工单位达成的协议为依据。

5. 项目监理单位可对建设单位要求的工程变更提出评估意见，并应督促施工单位按会签后的工程变更单组织施工。



6. 经批准的工程变更，其变更内容应由监理人员及时在图纸中进行登记和标识。

## （二）费用索赔

1. 项目监理机构处理费用索赔的主要依据应包括下列内容：

- （1）有关的法律、法规；
- （2）勘察设计文件、施工合同文件；
- （3）工程建设标准；
- （4）索赔事件的证据。

2. 项目监理机构处理费用索赔的主要任务应包括下列内容：

- （1）对可能导致索赔事件的原因有充分的预测和防范；
- （2）通过合同管理防止索赔事件的发生；
- （3）对已发生的索赔事件及时采取措施，以降低它的影响及损失；
- （4）及时收集、整理有关工程费用的原始资料，为处理费用索赔提供证据；
- （5）主持索赔的处理，审核索赔报告，提出监理意见。

3. 当施工单位提出费用索赔的理由满足以下条件时，项目监理机构应予以受理：

- （1）施工单位已按照施工合同规定的期限提出费用索赔；
- （2）索赔事件是由于非施工单位原因造成，且符合施工合同约定；

(3) 索赔事件造成了施工单位直接经济损失；

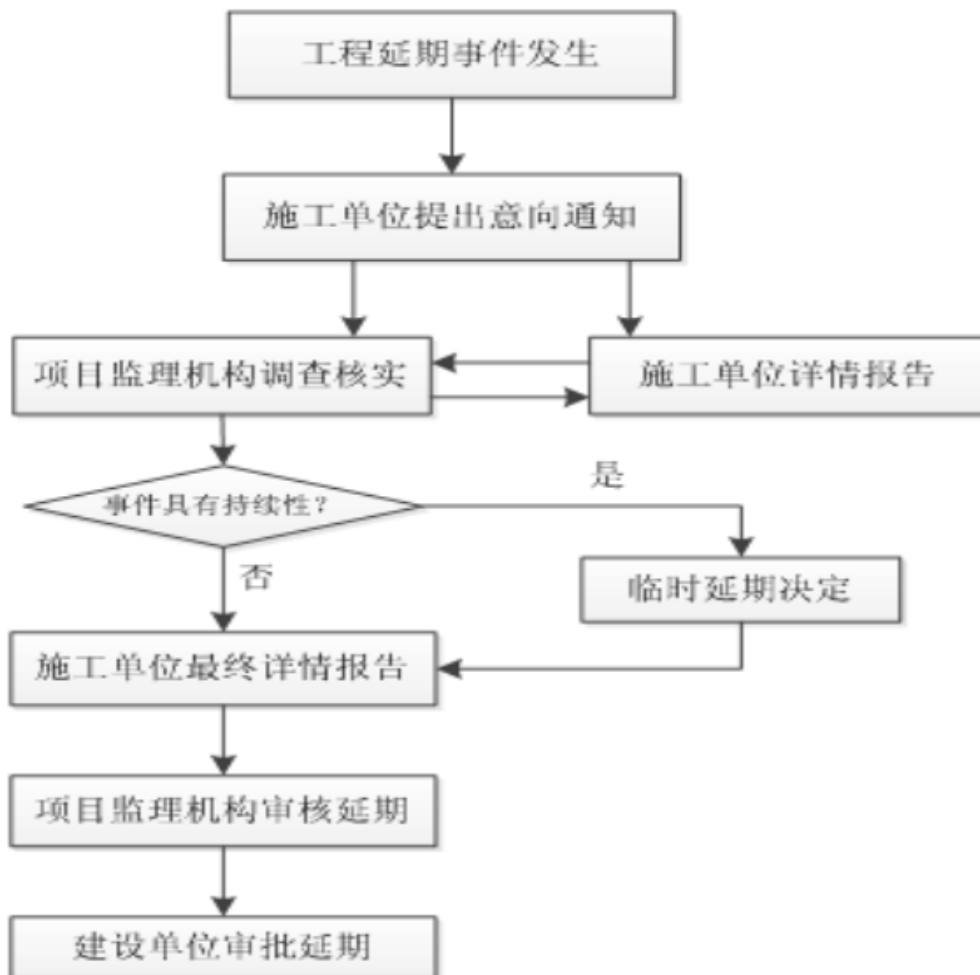
4. 费用索赔处理可按下列程序执行。

5. 当施工单位的费用索赔要求与工程延期要求相关联时，项目监理机构应提出费用索赔和工程延期的综合处理意见，并与建设单位和施工单位协商。

6. 因施工单位原因造成建设单位损失，建设单位提出索赔的，项目监理机构应与建设单位和施工单位协商处理。

### (三) 工程延期及工程延误的处理

1. 工程延期处理可按下列程序执行。



2. 总监理工程师批准工程延期应同时满足下列三个条件：

- (1) 施工单位在施工合同约定的期限内提出工程延期；
- (2) 因非施工单位原因造成施工进度滞后；
- (3) 施工进度滞后影响到施工合同约定的工期。

3. 延期事件持续发生的，总监理工程师应签署工程临时延期报审表，并通报建设单位。工程延期事件结束后，由总监理工程师签署工程最终延期报审表，并报建设单位。

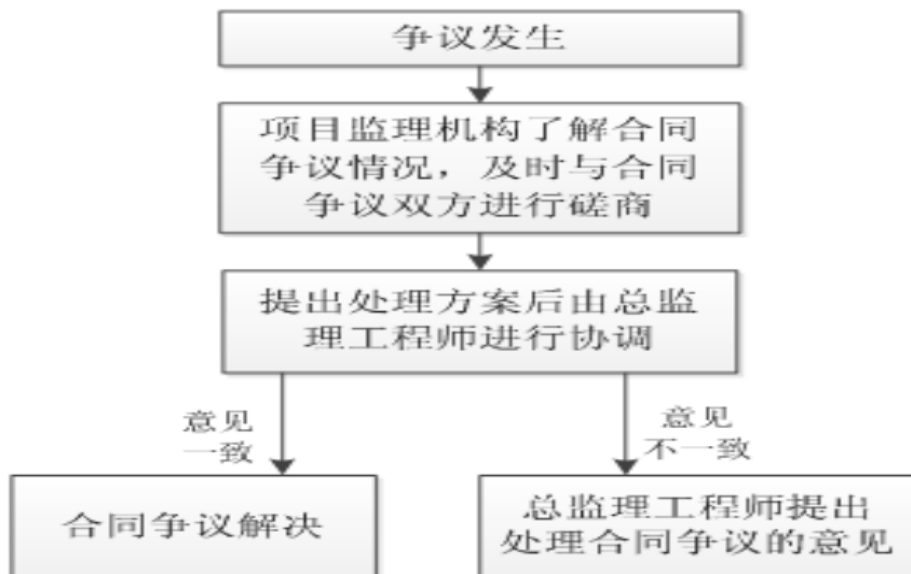
4. 总监理工程师在作出临时工程延期批准或最终的工程延期批准之前，均应与建设单位和施工单位进行协商。

5. 工程延期造成施工单位提出费用索赔时，项目监理机构应按施工合同约定进行处理。

6. 发生工期延误时，项目监理机构应按施工合同约定处理。

#### (四) 施工合同争议的调解

1. 施工合同争议的调解可按下列程序执行。



## 2. 施工合同争议调解应进行以下工作：

- (1) 了解合同争议情况；
- (2) 及时与合同争议的双方进行磋商；
- (3) 提出处理方案，由总监理工程师进行协调；
- (4) 当双方未能达成一致时，总监理工程师应提出处理合同争议的意见；

(5) 项目监理机构在施工合同争议处理过程中，对未达到施工合同约定的暂停履行合同条件的，应要求施工合同双方继续履行合同。

3. 在施工合同争议的仲裁或诉讼过程中，项目监理机构可按仲裁机关或法院要求提供与争议有关的证据。

## (五) 施工合同解除

1. 因建设单位原因导致施工合同解除时，项目监理机构应按施工合同约定与建设单位和施工单位从下列款项中协商确定施工单位应得款项，并签认工程款支付证书：

- (1) 施工单位按施工合同约定已完成的工作应得款项；
- (2) 施工单位按批准的采购计划订购工程材料、构配件、设备的款项；
- (3) 施工单位撤离施工设备至原基地或到其他目的地的合理费用；
- (4) 施工单位人员的合理遣返费用；
- (5) 施工单位合理的利润补偿；
- (6) 施工合同约定的建设单位应支付的违约金。

2. 因施工单位原因导致施工合同解除时，项目监理机构应按施工合同约定，从下列款项中确定施工单位应得款项或偿还建设单位的款项，并应与建设单位和施工单位协商后，书面提交施工单位应得款项或偿还建设单位款项的证明：

（1）施工单位已按施工合同约定实际完成的工作应得款项和已给付的款项；

（2）施工单位已提供的材料、构配件、设备和临时工程等的价值；

（3）对已完工程进行检查和验收、移交工程资料、修复已完工程质量缺陷等所需的费用；

（4）施工合同约定的施工单位应支付的违约金。

3. 因非建设单位、施工单位原因导致施工合同解除时，项目监理机构应按施工合同约定处理合同解除后的有关事宜。

### 三、合同管理的作用

（一）监理合同的管理，有利于加强双方的合作，并在实际执行中能够对合同做出正确的解释；可能减少和防止合同纠纷；通过合同执行情况，有利于合同的检查跟踪，制订解决合同执行中的对策。

（二）合同管理不但是项目监理的重要内容，并且贯穿于项目工程建设的全过程，项目建设以合同签订开始，并以合同的完全履行结束，将合同管理称为项目监理过程的生命线毫不为过。在项目建设过程中，工程的各方都按照合同的内容各司其职，严格履行合同。因此，不管是建设单位，还是承建单位或者是监理单位，都需要树立强烈的合同管理意识，做好合同管理。而合同管理对于监理单位来说，不仅是履行监理义务的重要一环，而且是做好监理工作，处理监理过程中出现的问题的主要依据。

（三）监理工程师的职责和权限，在监理合同中已经予以明确。由于监理工程师的独立地位，就决定了监理工程师在合同管理中，能够督促合同双方全面履行合同，公正的解决诸如违约、索赔等合同纠纷，协调双方的合同关系。

（四）同是委托方与受委托方签订监理业务的协议，是由建设单位与取得了监理资质证书的监理公司、监理事务所等监理单位为完成商定的监理业务，明确双方权利、义务关系的合同。它是进行工程质量控制、工程进度控制和工程投资控制的重要依据。实际上，它是由监理单位利用经济、技术知识协助项目法人对工程建设项目承包合同进行的管理，对承包合同实施进行监督、控制、协调、服务以实现承包合同目标的一种新的合同类型，是经济合同的一种特殊形式。

## 第二节 合同管理存在的问题及对策

## 一、合同管理中存在的问题

### （一）合同签订前提欠缺公正

当前，由于国内建筑市场不尽规范，市场机制不够完善，使得在工程招投标中的行政干预、地方保护、部门分割和行业垄断情况严重，明招暗投、暗箱操作、阴阳合同、幕后交易等违法违纪现象屡见不鲜。监理企业的不均衡发展与社会固定资产投资比例的失调，形成了僧多粥少的供需关系，导致恶性无序的竞争局面。监理企业往往为了生存只能是饥不择食、违心签订阴阳合同来取得工程项目，给建设工程监理合同管理带来了很大的难度，监理对合同管理无所适从，不知按那个合同来执行，建设主管部门更是无法监管。

### （二）合同签订条款欠缺公平

因建设单位的过分强势，合同大多条款强调的是建设单位的权利和监理方的义务，对建设单位的制约条款较少，对监理单位的制约条款较多；对建设单位的违约、赔偿方面的约定抽象、笼统，对监理单位的违约条款苛刻细微，有些不属于监理单位履行的义务也强加给监理。这些都不利于监理合同的严肃性和公平，其结果只能导致合同在履行过程中引发争议。

### （三）合同履行过程中欠缺诚信

合同履行过程中，因建设单位的自身要求增加工作量但不增加监理服务费用的情况比比皆是，监理的额外工作和附加工作也不另计费用。非监理原因导致工期延长按规定收取延期费用，但建设单位总是以总价包干或免费服务为借口而拒绝支付，监理单位为总体成本考虑不得不降低服务质量，如减少现场监理人员数量、招聘一些较低层次的监理工程师，



从而不利于整体工程建设的顺利进行。

（四）合同履行过程中欠缺动态管理

多数监理企业管理者存在着合同管理认识上的偏差，他们在企业管理中往往忽视合同的动态管理，合同的履行是一个动态的过程，包括签约、交货、验收、结算等等环节，对方履约情况能力如何，只有通过这些不同的环节才能体现出来的。作为企业的管理者，即使在合同签订前已经对对方的资信、注册资本、信誉、生产经营规模等进行了各方面的调查，但应当注意到的是，通过考察得到的这些信息，只能说明对方过去的情况，随着企业生产经营情况的推进对方履约能力可能发生变化，对方履约能力如何只能通过对合同的动态管理才能得到客观的评价，因此，纠正自己认识上的偏差，加强合同的动态管理，可以有效地避免合同履行可能造成的各类经济损失。

#### （五）合同管理人员欠缺法律意识

合同管理即使不需要专人负责，也应当分工明确。因授权不明而承担民事责任的情况比比皆是。在实际工作中常常发现授权委托不明、委托期限没有或者不详以及合同专用章到处乱放的现象，这是法律意识淡薄造成的。盲目亲信“口头承诺”的协议，一旦一方失去信誉便纠缠不清引发不必要的纠纷。在合同的签订时，一定要明确地确定合同的名称，以防纠纷发生时不知道如何适用合同中的相关条款。企业为了避免纠纷、防止约定不明确，常常使用格式化的合同，因为这样的合同条款相对而言条款比较全面。

## 二、做好合同管理的对策

### （一）选对总监理工程师是关键

总监理工程师是监理单位派往建设单位履行监理合同的全权负责人。可见，总监理工程师在工程项目监理过程中，扮演着重要的角色，承担着工程监理的最终责任，因此，其必须熟悉相关的法律法规，具有高度的责任感和事业心，具备较高的专业技术知识与丰富的管理经验及很强的领导艺术和组织协调能力，并取得总监理工程师和注册证书等条件，才能较好的按公平、公正、守法、信用的原则执行合同。因此，项目法人在审查总监理工程师的相关资料及工作业绩时，有必要向其担任过项目总监的相关业主单位考查了解，只有做到全面考查，才能选择出好的总监理工程师，以确保达到工程建设监理的目的。

### （二）合同签订要严格

严格按照国家有关部门规定的监理合同示范文本并结合工程项目的实际情况，签订完备的监理合同，来约束合同双方严格按照合同条款的规定履行各自的权利和义务，确保合同签订的及时性和合同条款的合理性，为工程建设监理工作的顺利开展、减少和杜绝合同执行过程中不必要的纠纷奠定基础。从工程实践中看，要想在建设过程中把握监理工作的主动权，必须了解合同签订的整个过程，并在不同的时期制定相应的合同管理计划，帮助业主对工程的质量、进度、费用目标进行控制。

### （三）合同责任、义务要明确

为确保双方的利益受国家法律法规的保护和约束，合同中一定要明确双方责任，尤其是监理单位的责任。因监理工程师在执行监理任务的过程中，由于受自身因素或外界因素影响，难免会出错，因此，要在合同中明确规定由于哪些失误造成的重大损失应由哪方承担。只有这样，才能促使监理工程师对自己的工作承担技术、法律和经济责任。

#### （四）授权要有保证

项目的成功是以充分的授权为基础的，因此，项目法人应给予监理工程师充分的授权，不应过多干涉监理工程师的工作，以保证监理工程师充分发挥他们的智慧更好地为自己服务。而监理工程师在为项目法人进行建设项目管理时，应在建设项目实施阶段即设计好施工阶段的管理目标及出发点，并与设计或施工单位的管理目标区分开来，按合同要求进行工程建设投资、质量、进度控制。

#### （五）过程管理要加强

在合同具体实施过程中，监理单位要严格按监理合同条款的规定执行监理工作，无论是对工程质量、投资、进度目标的有效控制，还是对合同管理、信息管理和安全管理以及监理规划、监理细则的编制，对施工单位申报材料的审查审批、工程量的计量与核实、工程价款结算到内业资料的整理操作程序等方面均按合同的有关条款执行，保证监理合同的严肃性和有效性。工程项目从招标、投标、施工到竣工交付使用，涉及到业主单位、设计单位、施工单位和材料供应单位等，怎样才能使各参建单位建立有机的联系，相互协调，默契配合，共同实现质量、进度、费用的三大目标，一个重要的措施就是利用合同手段，通过经济与法律相结合的方法，将工程项目所涉及的各个单位在平等互利的原则上建立起多方的权利义务关系，以保证工程项目目标的顺利实现。

#### （六）档案管理要强化

无论是项目法人还是监理工程师都要做好监理合同的档案资料管理工作。工程竣工后，要将全部的监理合同文件进行收集整理，建档保管。在合同施工过程中，对合同文件，包括工程变更、工程延期、费用赔偿、争端与仲裁、违约、工程分包、工程保险等方面的资料都要做好系统分类，认真管理。并确保合同资料准确、全面、真实无误，能全面反映工程建设的实际情况，为今后水利工程项目监理合同管理提供宝贵经验。

### 第三节 合同管理的方法与措施

#### 一、合同管理的特点

监理工程师应严格按照客观性、公正性和独立性的要求，根据建设模式的特点采取针对性的措施做好本项目的合同管理，本项目合同管理的主要内容有：

- （一）合同纠纷的监控
- （二）对承包人违约的处理
- （三）分包审查
- （四）索赔控制与索赔审核

(五) 工程延期的预控措施和审批

(六) 工程变更审查

(七) 保险管理等方面的工作

## 二、合同纠纷内容和监控措施

序号	可能发生的合同纠纷内容	防止合同纠纷的针对性的监控措施
1	对合同条款的解释产生分歧	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 监理工程师严格审查施工承包合同，重点审查合同中是否存在解释不明确或词义含糊的条款。</li><li>2. 对于有可能造成合同纠纷的合同条款，将提醒业主对相应的条款进行修订或调整。</li></ol>
2	工程延误	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 进行延误原因的分析，确定延误责任。</li><li>2. 承包人责任，则要求采取加快进度措施。</li><li>3. 业主责任，则按“工程延误的审批”的相关内容处理。</li></ol>
3	工程支付依据	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 严格按照监理合同、施工承包合同相关条款，进行现场工程量的计量和确认。</li><li>2. 计量时，必须通知合同计量工程师参加进行复核，确保计量结果符合合同条款和实际。</li><li>3. 严格按照《监理细则》中费用控制要求，进行工程量的正确计算和计量支付，确保计量准确、合理。</li></ol>

4	不可预见事件	1. 监理工程师将对施工承包合同进行完善，明确不可抗拒力的处理方法和原则。 2. 除非发生合同明确的不可抗拒力或不可预见事件，其它方面的风险应由承包人承担。
5	工程量变更	1. 监理工程师将严格控制变更规模 2. 按照工程变更审查相关内容及工程变更原则进行监控。
6	工程分包	监理工程师将严格按照工程分包审查相关内容进行监控。

### 三、违约处理

当承包人的行为违反了承包合同的有关规定，并损害了业主的利益时，监理工程师将按下程序进行违约责任处理。

#### （一）通知承包人

一旦发生承包人违约，总监将立即书面通知承包人，并要求承包人提出防止事态扩大措施的报告。

#### （二）收集有关资料

合同计量专业监理工程师负责调查现场实际情况并查询有关记录。

#### （三）提出违约处理报告

在经过详细调查和分析有关资料后，合同计量专业监理工程师提出违约处理报告，并报总监，报告的内容有：

1. 违约事件发生的详细记录；
2. 确认违约的理由及合同依据；

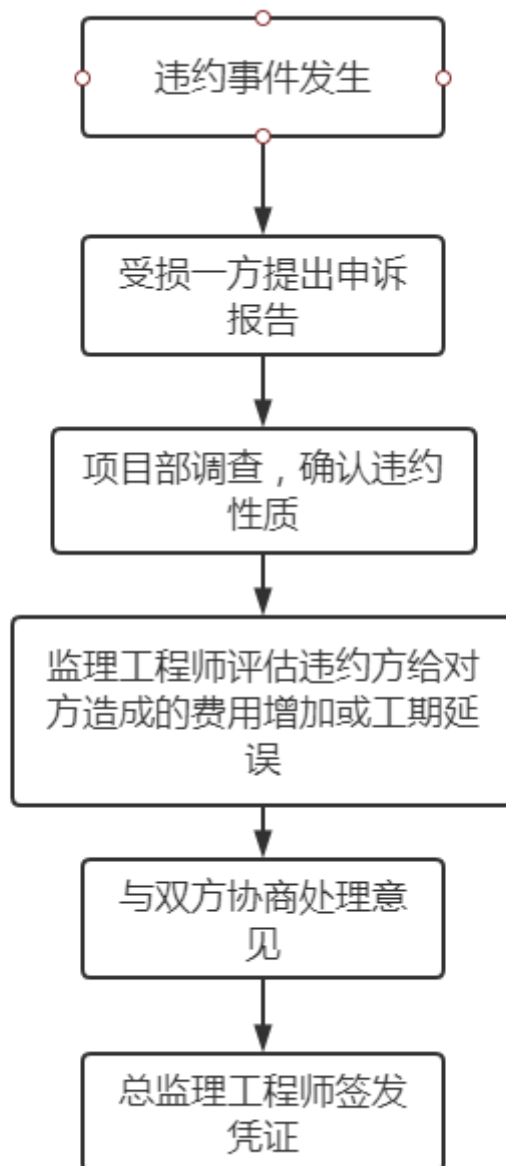


3. 经调查、讨论、协商确认的违约赔偿测定方法及由此确认的违约赔偿金额、结论等；

4. 总监审批签发后，报业主最后批准。

#### （四）扣回费用

经业主批准后，在中期支付中扣回违约赔偿费用。



## 四、工程分包审查

### （一）分包申请

承包人在分包前，应向监理工程师提出分包申请并提供下列资料：

1. 《分包申请表》；
2. 分包人的资格情况及证明。包括企业概况、财务资本情况、参加分包工程人员的资历、施工机械状况等；
3. 分包工程项目及内容；
4. 分包工程数量及金额；
5. 分包工程的工期；
6. 分包协议。

#### （二）分包审查

监理部在对分包申请审查后，提出分包初审监理意见，报业主审核批准。

#### （三）分包工程的管理

1. 监理工程师将通过承包人对分包工程进行管理。监理工程师可直接检查分包工程，发现涉及分包工程的各类问题，将责成承包人负责处理；

2. 承包人的支付仍按监理支付审核程序和办法，由承包人对分包工程进行支付。

### 五、索赔及反索赔的措施

#### （一）索赔的条件与内容

当承包人提出费用索赔，且满足以下条件时，监理部应予以受理。

索赔条件	索赔内容
<p>1. 索赔事件造成了承包人直接经济损失;</p> <p>2. 索赔事件是由于非承包单位的责任发生的;</p> <p>3. 承包单位已按照合同规定的期限和程序提出费用索赔申请表, 并附有索赔凭据材料;</p> <p>4. 索赔是否具有合同依据, 索赔报告中的索赔理由是否充分。</p>	<p>不利的自然条件和人为障碍引起的索赔:</p> <p>1. 工程勘察取得的水文及地表以下资料严重失实</p> <p>2 施工过程中遇到设计中未说明的地下构筑物或文物;</p>
<p>工期延长和延误的索赔:</p> <p>1. 承包人要求延长工期(特殊气候);</p> <p>2. 承包人非自身原因导致工程的延期;</p>	
加速施工的索赔	
施工临时中断和工效降低的索赔	
建设单位不正当终止工程而引起的索赔	
建设单位风险和特殊风险引起的索赔	
物价上涨引起的索赔	
拖欠工程款引起的索赔	
法规, 货币及汇率变法引起的索赔	
合同文件条文模糊不清甚至错误引起的索赔	

## （二）反索赔的条件与内容

承包单位不履行或不完全履行承包合同的义务或承包单位的行为使建设单位受到损失时，建设单位可向承包单位提出反索赔。

反索赔条件	反索赔内容
1. 承包单位不履行或不完全履行 合同中的义务； 2. 承包单位的行为使建设单位受 到损失； 3. 索赔事项的发生是承包单位的 责任。	工期延误索赔： 1. 建设单位盈利损失； 2. 工期延长而引起的贷款 利息增加； 3. 工期延长的附加管理费； 4. 工程延期竣工不能使用， 租用其他建筑物的租赁费。
施工缺陷索赔	
承包单位不履行保险费用索赔	
超额利润的索赔	
对指定分包单位的付款索赔	
建设单位合理终止合同或承包单 位不正当地放弃工程的索赔	
承包单位工伤事故给建设单位或 第三方人员造成的人身或财产损 失的索赔	

## （三）预防和减少索赔的措施

1. 正确地理解合同条款。

审查合同中是否存在解释不明确或词义含糊的条款，若部分合同条款可能在工程实施过程中造成不必要的合同纠纷，将提醒业主对相应的条款进行修订或调整。

2. 做好日常监理工作，随时与承包人保持协调。

对工程质量和完成的工程数量，随时与承包人保持协调，应每天或每周进行确认，现场监理工程师在进行确认的同时应该通知业主、承包人一起到现场进行复核。

3. 尽量为承包人提供帮助。

由于外界因素的原因对施工造成影响，监理工程师应提供帮助和做好协调工作。

4. 正确处理合同纠纷。

监理工程师必须以合同和事实为依据，以公正的态度处理合同纠纷，从而减少索赔的数量。

#### （四）索赔程序

对非承包人责任引起承包人增加额外费用并及时提交了索赔意向后，监理工程师按下列程序和方法处理。

1. 收集资料，做好记录

监理部在收到承包人索赔意向后，立即组织有关监理工程师做好现场情况的调查和记录的核实，收集有关证实资料。

2. 审查索赔申请

合同计量专业监理工程师审查承包人提出的费用索赔申请，提出审查报告报总监，报告的内容有：

（1）受理承包人申请索赔的工作日期；

（2）索赔事件的详细记录。

3. 确认索赔的理由及合同依据。

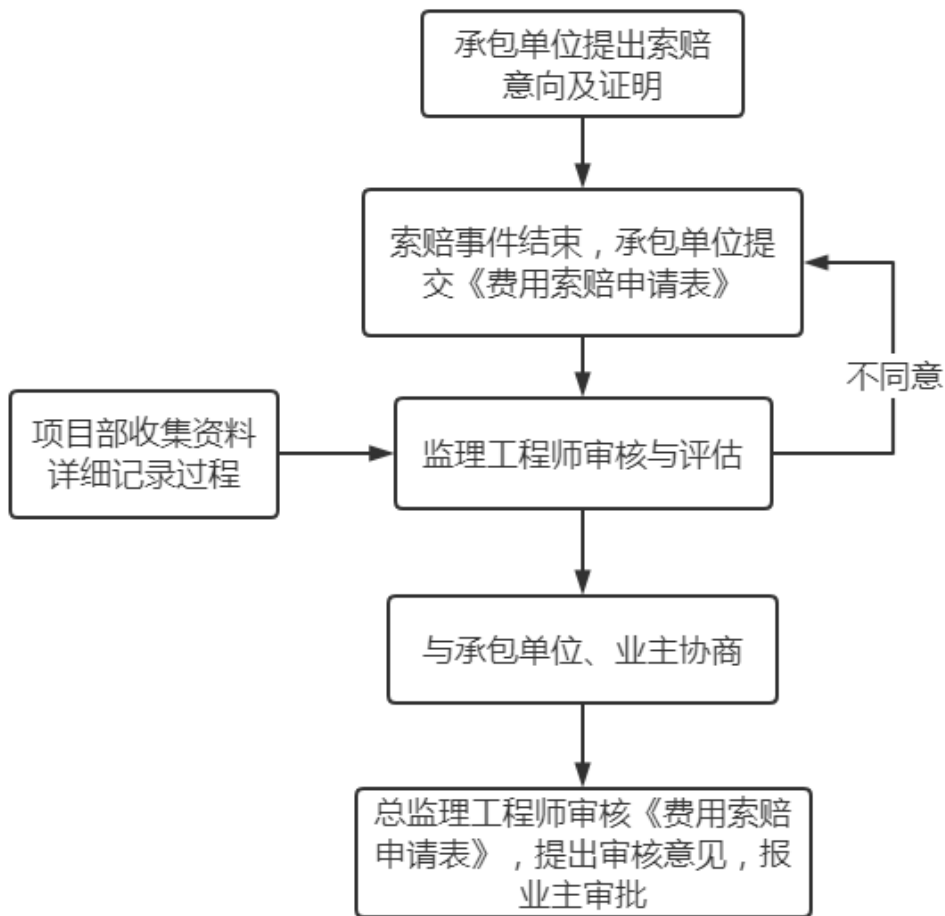
4. 经调查讨论、协商确认的索赔测定方法及由此确认的索赔金额、结论等。

5. 监理工程师审批签发后，报业主最后批准。

#### （五）支付索赔

业主最终批准后，在中期支付中予以支付。

#### （六）工程索赔监理程序



## 六、工程变更审查

### （一）编写变更意向报告

工程变更如系业主或监理工程师提出，则变更意向报告由监理工程师编写，如系承包人提出则由承包人编写，如系设计提出则由设计编写，其内容有：

1. 变更的工程项目、部位；
2. 变更的原因、依据及有关文件、资料；
3. 承包人对变更工程的施工方案与计划；
4. 变更对工程费用的影响。

#### （二）审查变更意向报告

总监在授权范围内主持协商工程设计变更，组织对变更的有关事项进行调查、分析，并提出审查意见报业主，业主再根据正常程序送交设计等部门予以确认。

#### （三）转发《工程变更通知》

当设计单位确认后，发出《工程变更通知》，经业主转交给监理部，再由总监签发转发承包人。

### 七、工程延期的预控措施与审批

#### （一）工程延期的预控措施

1. 组织措施：
  - （1）落实项目监理组中进度控制人员；
  - （2）建立进度监理协调制度，每周协调例会制度；
  - （3）对影响进度目标实现的因素进行分析，提出解决办法。
2. 技术措施：
  - （1）分析承包人提出的进度要求与其配备作业人员、



设备之间的矛盾，提出进度监控意见；

(2) 督促承包人按计划做好各项技术准备工作，做到技术先行；

(3) 采取必要的技术措施，加快施工进度。

### 3. 协调措施：

(1) 检查设计、施工及甲供材料、设备进场计划之间的矛盾，协商解决办法，并监控各方计划落实；

(2) 协调总、分包单位之间的进度要求与作业面方面之间的矛盾，通过监控协调进行有序施工。

### 4. 合同措施：

实行有效的合同管理，在保证工程质量的前提下督促合同工期的执行。

### 5. 信息管理措施：

(1) 通过计划进度与实际进度的动态比较，定期向建设单位提供进度比较报告，为协调进度提供信息依据；

(2) 根据收集的材料、设备订货合同，到货计划与实际进度比较，为编制和落实月进度计划，为采取必要措施创造条件。

## (二) 工程延期的审批

对非承包人原因引起的工程延期发生并及时提交了工程延期报告后，监理工程师按下列程序和方法进行工程延期审查。

### 1. 收集资料，做好记录

监理部在收到承包人延期意向后，立即组织有关监理工程师做好现场情况的调查，收集有关件资料与信息。

## 2. 审查延期申请

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。

如要下载或阅读全文，请访问：

<https://d.book118.com/185232042123011133>