

# On the Key Points and Practice of Supervision Work for Interior Fine Decoration Projects in Bustling Urban Areas

Yuanjian Qian

China Metallurgical South Wuhan Engineering Consulting Management Co., Ltd., Wuhan, Hubei, 430000, China

## Abstract

With the continuous deepening of urbanization, the demand for functional upgrading and renovation of existing buildings in bustling urban areas is increasing day by day. The interior fine decoration project of the entire building, due to its special geographical location, complex construction environment, high expectations of the owner and multi-disciplinary cross-construction and other characteristics, has become a difficult and key point in project management. As the core role in project construction management, the scientificity, systematicness and refinement of the supervisor's work directly affect the success or failure of the project. This article aims to systematically analyze the characteristics of the entire building's fine decoration project in a bustling urban area. On this basis, it will deeply explore the core points, working methods and response strategies of supervision work throughout the entire life cycle of the project, including project initiation, construction preparation, construction process and completion delivery, with the expectation of providing theoretical references and practical guidance for the supervision practice of similar projects.

## Keywords

Fine decoration engineering; Project supervision; Bustling urban areas; Whole process management; quality control

# 论繁华市区室内精装修项目的监理工作要点与实践

钱远建

中冶南方武汉工程咨询管理有限公司，中国·湖北 武汉 430000

## 摘要

随着城市化进程的不断深入，位于繁华市区的既有建筑功能升级与改造需求日益旺盛。整栋楼的室内精装修项目，因其特殊的地理位置、复杂的施工环境、高昂的业主期望和多专业交叉施工等特点，成为工程管理中的难点与重点。监理作为项目建设管理的核心角色，其工作的科学性、系统性和精细化程度直接关系到项目的成败。本文旨在系统分析繁华市区整栋楼精装修项目的特性，并在此基础上，深入探讨监理工作在项目启动、施工准备、施工过程及竣工交付等全生命周期内的核心要点、工作方法及应对策略，以期为同类项目的监理实践提供理论参考和实践指导。

## 关键词

精装修工程；项目监理；繁华市区；全过程管理；质量控制

## 1 引言

繁华市区的精装修项目，通常指对位于城市核心商业区或重要地段的多层或高层建筑（如办公楼、酒店、商业综合体、高端公寓等）进行全面的、一体化的室内空间重塑与品质提升。这类项目不同于新建工程，也区别于零散的户内装修，它呈现出以下几个显著特征：

**环境复杂性：**项目地处闹市，周边人口密集、交通繁忙，对施工的噪音、粉尘、振动、光污染等控制要求极高，且物料运输、堆放及大型设备进出场受到严格限制。

**施工约束多：**多为改造项目，需在原有建筑结构内进行，涉及对既有结构、管线、设备的保护与利旧改造，不确定性

大。同时，施工时间常受限于周边环境（如夜间、周末禁止高噪音作业），工期压力巨大。

**专业系统集成度高：**项目集土建改造、装饰装修、电气、暖通、给排水、消防、智能化、电梯、标识标牌等多个专业于一体，各系统间接口复杂，协调工作量巨大。

**高标准与高期望：**业主方（通常为资产持有者或大型租赁方）对项目的最终效果、使用功能、品牌形象和投资回报有极高要求，对细节品质和交付标准极为苛刻。

**多单位协同难：**参与单位众多，包括总包、各专业分包、材料供应商、设计单位等，管理界面复杂，信息流容易断裂。

基于以上特点，传统的、被动的监理模式已无法满足项目管理需求。监理单位必须转型为主动的、全过程的、以目标为导向的管理者，其工作必须贯穿于项目的始终，并深入到每一个关键环节。

**【作者简介】**钱远建（1989—），男，中国湖北汉川人，本科，工程师，从事工程管理研究。

## 2 项目前期及施工准备阶段的监理工作

“凡事预则立，不预则废”。前期工作的扎实程度是项目顺利实施的基石。

### 2.1 深入参与设计交底与图纸会审

监理工程师不应仅停留在“接收图纸”的层面，而应提前介入，熟悉设计意图和业主需求。

- 审查图纸的“可施工作”：结合现场实际情况，审查各专业图纸是否存在“错、漏、碰、缺”。例如，装饰天花标高与空调风管、消防喷淋的冲突，墙面造型与开关插座位置的矛盾等。在繁华市区项目中，任何因图纸问题导致的返工都会造成巨大的时间与经济损失。

- 审查材料的“可获得性”与“合规性”：对设计选用的主要装饰材料、设备，监理应评估其市场供货周期、特殊加工要求是否满足紧张工期，其防火等级、环保指标是否符合国家及地方的强制性标准。

- 协助编制《监理规划》与《实施细则》：基于项目特点和图纸，制定具有针对性的监理指导文件，明确质量控制点、安全监控重点、验收程序及方法。

### 2.2 严格审查施工组织设计与专项方案

施工组织设计是施工活动的总纲领，监理的审查必须细致、严格。

- 审查总平面布置的合理性：针对市区场地狭小的特点，重点审查材料堆放区、垃圾临时存放点、垂直运输设备（如施工电梯）的布置是否合理，物流组织是否顺畅，能否最大程度减少对周边环境和交通的影响。

- 审查进度计划的可行性：运用网络计划技术，审查总进度计划的关键线路是否清晰，各专业工序的穿插衔接是否合理，是否考虑了市区施工的各类限制因素（如节假日、重大活动期间的停工要求）。

- 审查专项方案的针对性与安全性：对涉及重大危险源的专项方案，如脚手架工程、移动式高空作业平台使用、临时用电、动火作业等，必须组织专家论证，确保方案安全可靠。同时，审查成品保护方案是否详尽、可操作。

### 2.3 严把施工队伍与材料设备进场关

- 审核分包单位资质：对所有进场的分包单位（如消防、智能化、幕墙等）进行资质、业绩和主要管理人员、特种作业人员资格的审查，确保施工队伍的整体素质。

- 实施材料样品封存与报验制度：要求施工单位提前报送主要材料、构配件及设备的样品、技术资料及质量证明文件。监理应会同业主、设计单位共同确认并封存样品，作为日后进场验收的依据。对所有进场材料实行严格的报验制度，对照样品和标准进行验收，坚决杜绝不合格材料用于工程。

## 3 施工过程中的核心监理工作

施工过程是项目实体形成和价值创造的核心阶段，也

是监理工作最繁重、最关键的环节。

### 3.1 以“事前预控、事中巡检、验收把关”为核心的质量控制

**事前预控：**在每一道关键工序（如防水工程、大面积吊顶、地面铺贴、墙面饰面等）施工前，监理应检查施工条件是否具备，技术交底是否到位，样板引路是否执行。对于关键工序，必须坚持“样板先行”，验收合格后方可展开大面积施工。

**事中巡检与旁站巡检：**监理人员应每天进行现场巡视，采用目视、尺量、仪器检测等方式，对施工工艺、操作流程进行不间断检查。重点检查隐蔽工程，如吊顶内管线敷设、防水层施工、轻质隔墙龙骨安装等，并留下影像资料。

**旁站：**对关键部位和关键工序，如混凝土浇筑（涉及结构加固时）、大型构件安装、重要设备调试等，实施全过程旁站监理，及时发现并纠正不符合规范和质量要求的行为。

**验收把关：**严格执行检验批、分项、分部工程的验收程序。坚持“上道工序未经验收或验收不合格，严禁进入下道工序”的原则。对于验收中发现的质量问题，以《监理通知单》的形式书面要求施工单位整改，并对整改结果进行复查闭合。

### 3.2 以“动态控制、主动协调”为手段的进度控制

- 建立动态进度监控机制：**通过每日例会、每周监理例会，对比实际进度与计划进度的偏差，分析原因（如劳动力不足、材料供应滞后、协调不畅等）。

- 运用进度管理工具：**利用横道图、网络图等工具，及时发现进度偏差对关键线路的影响，向施工单位发出预警，并协助其制定有效的纠偏措施，如增加资源投入、优化施工顺序等。

- 发挥协调枢纽作用：**监理应主动协调各专业分包之间的工作面和作业顺序，解决交叉作业带来的矛盾，确保施工流水有序进行。例如，协调电气布线、空调安装与吊顶封板之间的工序衔接。

### 3.3 以“安全第一、文明施工”为底线的安全与环境控制

在繁华市区，安全文明施工是项目的“生命线”。

- 落实安全生产责任制：**定期检查施工单位安全保证体系的运行情况，督促其进行安全教育和安全技术交底。

- 强化日常安全巡查：**重点检查高空作业、施工用电、动火作业、脚手架、施工机具等是否存在安全隐患。对发现的隐患，立即要求整改，严重时可下达《工程暂停令》。

- 严格管控文明施工：**

- 防尘降噪：**监督施工现场的洒水降尘、材料覆盖、噪音控制措施的执行情况，确保符合环保部门要求。

- 垃圾处理：**检查建筑垃圾是否分类、袋装，是否按规定时间和路线清运。

· 形象管理：检查施工围挡、标识标牌是否整洁、规范，维护项目及业主的良好社会形象。

### 3.4 以“合规性、真实性”为原则的投资与合同管理

· 严格工程计量：对施工单位申报的已完工程量，监理必须依据图纸和现场实际，进行认真核实，避免虚报、超报。

· 规范工程变更与签证管理：对于所有工程变更，监理需从技术、经济、工期等方面进行审核评估，公正地确认变更费用和工期影响，并完善相关签证手续，避免后期结算纠纷。

· 管理工程款支付：根据合同约定，在审核工程量基础上，签署工程款支付证书，为业主把好资金支付关。

## 4 竣工交付阶段的监理工作

此阶段是项目价值的最终体现，监理工作需细致、周全。

### 4.1 组织竣工预验收与问题整改

在施工单位完成自检并提交竣工报告后，监理应组织建设单位、设计单位、施工单位进行全面的竣工预验收。预验收应按照规范和质量标准，对工程实体和竣工资料进行详细检查，并形成书面整改意见，督促施工单位限期整改完毕。

### 4.2 协助组织正式竣工验收与备案

整改完成后，协助业主组织正式的竣工验收，并配合完成政府主管部门的备案工作。监理需提交完整的《工程质量评估报告》，对项目质量做出客观、公正的评价。

### 4.3 监督移交与保修期工作

· 成品移交：监督施工单位向业主进行完整的实体工程和竣工资料移交，确保移交清单清晰、完整。

· 启动保修期监理：在工程质量保修期内，监理单位应根据保修合同，对施工单位履行保修义务的情况进行监督。对业主反映的质量问题，及时到场鉴定责任，并督促施工单位进行维修。

## 5 繁华市区精装修项目监理工作的特殊难点与对策

难点一：夜间 / 非正常时间施工的监管。

对策：建立弹性工作制和关键工序报备制度。对于获准的夜间施工，监理安排人员进行重点巡查或旁站，重点监控安全措施和噪音控制，并做好巡查记录。

难点二：与众多现有设施管理单位的协调。

对策：监理应协助业主，在施工前与大楼物业、相邻单位、市政部门等建立畅通的沟通渠道，明确各方权责。将外部协调要求（如电梯使用时段、垃圾清运路线等）纳入对施工单位的日常管理考核中。

难点三：高标准成品保护。

对策：要求施工单位制定“立体化”的成品保护方案，对已完成的地面、墙面、电梯、设备等采用覆膜、覆板、设置护栏等硬质隔离措施。监理将成品保护状况作为每日巡检的必查项，对破坏行为进行严厉处罚。

难点四：复杂空间内的垂直运输效率。

对策：审核施工单位制定的垂直运输计划，细化到每日、每时段的运输内容。监理需在现场协调不同分包单位对施工电梯的使用，避免争抢和闲置，提高运输效率。

## 6 结语

繁华市区室内整栋楼精装修项目是一项复杂的系统工程，其成功实施对监理工作提出了前所未有的高标准和严要求。监理单位必须超越传统意义上的质量监督角色，向全过程、全方位、多维度的项目管理服务转型。通过在设计阶段提前介入、在施工准备阶段周密策划、在施工过程中严格落实“三控两管一协调”（质量、进度、投资控制，合同、信息管理，组织协调）、在竣工交付阶段善始善终，并针对市区项目的特殊难点采取有效对策，才能确保项目在紧张的工期、复杂的环境和高标准的期望下，最终实现“安全、优质、高效、环保”的交付目标，从而提升建筑价值，满足城市更新与发展的内在需求。未来的精装修项目监理，必将更加依赖于信息化管理工具（如 BIM 技术）、精细化的流程和高度专业化的监理团队，这是行业发展的必然趋势。

## 参考文献

- [1] 中华人民共和国建设部. 建设工程监理规范 (GB/T 50319-2013) [S]. 北京：中国建筑工业出版社， 2013.
- [2] 中国建设监理协会. 建设工程监理概论[M]. 北京：中国建筑工业出版社， 2020.
- [3] 丁士昭，等. 工程项目管理[M]. 北京：中国建筑工业出版社， 2018.
- [4] 李明. 建筑装饰装修工程监理的要点分析[J]. 建材与装饰， 2022(15): 120-122.
- [5] 王建国. 城市更新背景下既有建筑改造项目的管理难点与对策研究[J]. 工程管理学报， 2021, 35(4): 45-50.