

工民建项目竣工结算阶段造价审核要点研究

刘锐

[粤桂合作特别试验区(梧州)管委会,广西 梧州 543000]

摘要:为分析工民建项目竣工结算造价审核要点,从建设单位和咨询单位两个不同的角度分析,做好结算准备工作,同时,确定结算的具体方式,检查多记项、做好价格复核等工作。基于此,提出提高对结算造价控制的重视、满足项目专业性以及实际需求、审核收费标准等审核措施,为提高工民建项目竣工结算的造价审核水平提供参考。

关键词:工民建项目;竣工结算;造价审核;审核要点

中图分类号: TU723.3

文献标识码: A

文章编号: 1004-7344(2023)17-0127-03

0 引言

从建设单位的角度来看工程造价审核工作的全面有序开展,对于项目的整体造价管理和控制具有实质性意义,可以帮助政府或企业更好地统筹和利用资金,降低工程项目的成本投入,使工民建项目的经济效益得到稳定增长。结合过去的经验,在竣工结算阶段的造价审核中,多数情况下是以委托第三方工程造价咨询单位来进行操作,但是并没有将建设单位在结算中的主体作用体现出来。为了保证决结算时的造价审核结果具有准确性和可靠性,审核人员需要加强对各环节审核水平以及质量的重视,建设单位应当将其自身的主观能动性充分发挥出来,以此来保证工民建项目竣工结算造价审核工作的有序开展。

1 建设单位在工民建项目竣工结算造价审核中的要点

1.1 做好结算准备工作

为了保证工民建项目竣工结算造价管理工作的有序开展,提高造价审核的质量和水平,建设单位应当对结算工作中各单位的主体责任进行确定,详细了解项目结算的整个流程。同时,还要确定不同合同主体在其中的作用和价值,确定各专业工程的结算范围以及具体方式,对竣工结算书的上报计划以及审核计划等进行编制和落实,这样才能够保证后续竣工结算阶段的造价审核工作可以有序开展^[1]。除此之外,还要积极组织施工管理人员以及咨询造价管理人员共同参与其中,对合同的范围与结算相关的合同条款展开深入了解,对于各地区的地方性规定给予足够关注和重视,避免对工民建项目的整体造价产生影响。另外需要对竣工资料是否具有完整性和准确性进行仔细检查,尤其是其中涉及的设计变更内容必须要完整体现在竣工图

纸上,否则会影响到最终竣工结算的准确性。施工现场工作人员了解项目的整体建设情况,建设单位需要积极组织施工单位、咨询单位等各专业负责人参与其中,定期或不定期地组织召开结算工作会议。针对结算工作中存在的各类问题进行适当调整和优化,为后续的结算审核提供可靠依据。

1.2 确定结算的具体方式

在竣工结算书上报之前,建设单位需要与承包方之间建立良好的合作和沟通关系。根据合同的不同方式选择符合要求的结算对策,利用固定单价的方式签订承揽合同,使用清单计价的方式来进行仔细的核算。只有确定不同的结算方式,才能够为后续的竣工结算造价审核提供保证。

1.3 分阶段进行结算

为了保证全过程造价管理理念得到全方位的推广,将竣工结算任务全部都分解处理,以此来完成工程项目的成本核算。一般周期较长的项目可以利用分阶段结算的方式,根据单项工程的具体完成情况,按照不同的顺序分批次展开竣工结算,这样做的目的是为了能够在决算时人力、物力等资源的严重消耗,同时还能够避免竣工时间过长而导致资料毁坏。通常可以根据工程项目在建设时的进度计划,地下工程作为首期的结算对象,包括基坑支护以及桩基础工程等^[2]。在针对主体工程进行结算时,可以根据单项工程的具体完成时间对其进行分解,以主体结构 and 二次结构等不同的层级来进行结算。在工程竣工完成之后,结算的单项工程需要安排在同一批次,包括装饰装修以及安装工程。分阶段结算方法在应用时,需要保证结算前后的工程量之间能够实现有效衔接,确定结算的范围以及具体位置,结合已经提交的结算书,这样才能够避免重复结

算的情况。

1.4 结算资料的仔细核对

核对结算资料时,需要对资料内容是否齐全、复印件是否有原件可以查询等工作内容进行确定^[3]。在竣工完成之后,要检查合格报告中的内容是否填写完整,确定验收报告当中的完工日期。除此之外,在土方工程结算时,需要由建设各方共同参与其中,确认基坑支护图,确定边界线、放坡等各项工作环节的实际情况,对桩基工程进行结算时,需要由各方签字确认才能够执行。如果建设单位自身的专业技术水平不足,可以适当委托专业的咨询单位完成,为工民建项目的竣工结算造价审核提供保证。

2 咨询单位在工民建项目竣工结算造价审核中的要点

2.1 检查多记项

造价咨询单位对上报结算书展开审核之前,应当对承包合同以及工程量的具体计算规则等有所认识和了解,这样做的目的是为了保证结算内容与合同表达内容之间的一致性。结算出来的多记项问题,一般是由于设计或者是竣工图当中表达的内容已经明显超过合同的基本范畴^[4]。现阶段在多记项当中,按照已经约定的包干使用水电费来进行结算,在内墙面装饰基层等总包与二次装修分包工作界面等,都是检查中的重点内容。

2.2 做好价格的复核

在针对公民建项目竣工结算阶段的造价进行审核时,必须要做好价格的复核工作。审核竣工结算中列出的各种分项工程单价时,必须要确定其是否可以满足目前承包合同约定中的单价要求,包括合同单价或者定额单价。对其中涉及的名称以及规格等内容进行仔细分析,看这些内容是否可以与合同或者综合单价分析表中的内容达成一致,单价换算时需要确定分项工程是否是合同中允许换算的内容。在单价换算时,必须要仔细审查换算的结果是否准确,及时补充合同单价或者定额分析表,保证审查补充定额编制的科学性和合理性。另外还要确定综合单价分析表计算结构的准确性,对价差的相关资料进行适当调整,满足目前合同中提出的一系列要求^[5]。结算取费标准在编制和应用时,需要立即执行合同标准,针对人工单价以及管理费率等各项参数进行仔细的调查和分析,按照合同规定要求执行。对工民建项目中涉及的代征代缴费用,通常是由建设单位认可后,咨询单位对其进行审核,根据目前有效的缴费依据,全部都纳入竣工结算总价当中。结算单价在合同中有明确的规定,需要严格按照合同

中的要求执行,为工民建竣工结算造价阶段的审核结果提供保证。

2.3 工程量的审核

咨询单位通常在参与和展开工民建项目竣工结算造价审核时,会选择利用统计数据的方式,根据其相关经验,针对工程量的单方含量展开初期的校核,确定其是否处于合理的区间范围之内。以 BIM 建模等方式,对工程量进行仔细的核算和分析,例如,可以利用统筹法,对建筑面积、板以及吊顶等各部位的相关数据进行审核,保证数据信息的准确性、合理性。与此同时,还可以按照不同的层级,对裙房、屋面层以及复核柱等指标进行审核,更为重要的是要对工程量展开精准的计算和分析^[6]。在竣工结算审核过程中,需要严格按照系统中的要求,仔细核算工程量,同时还要对工程量的偏差展开综合分析,尽量降低工程量的系统误差以及测量误差,保证工程量计算结果的准确性、可靠性。

3 工民建项目竣工结算造价审核措施

3.1 提高对结算造价控制的重视程度

在工民建工程项目建设过程中,无论是对于业主或者是建设单位,都必须意识到工民建工程的重要性,保证配置项目负责人员以及专业人员自身的综合素质、能力可以达到标准要求,针对土木、造价以及项目管理等专业人员以及组织架构进行科学合理的设计和利用,将各方的职能作用充分发挥出来,为竣工结算造价控制工作的有序开展打下良好基础。

3.2 结合项目专业性以及实际需求

工程竣工结算造价管理和控制中,要安排专业的工作人员,对整个工民建项目在建设时涉及的功能定位、业主意图等相关因素条件进行综合分析,促使设计人员相互之间可以建立良好的协作关系。设计人员要与业主之间建立良好的沟通和交流关系,加大实地勘测力度,保证可以与勘察报告达成一致,避免图纸设计变更等对后续竣工结算造价控制带来的不良影响。

3.3 竣工后工程量的审核

工民建工程项目在完成建设之后,要在竣工后对工程量进行准确有效的计算和分析。对工程量进行计算和分析时,相关工作人员要根据目前现有的诸多材料以及相关数据,针对目前施工现场的实际情况,对工程量展开有针对性的审核和分析。对不符合实际要求的工程量进行仔细的核对,这样才能够对造价进行管理和控制。

3.4 审核取费标准

工民建工程项目在竣工之后,要对现有的取费标准进行准确的计算和分析。在整个计算过程中,对整个

工民建工程项目建设时涉及的直接或者是间接费用进行计算,其中还会涉及利润或者是需要缴纳的各种税务资金等。取费标准在编制和实施过程中,其是否正确、合理等,都会直接影响到竣工结算效果。在直接费用中,经过统计和分析,其中大概有 3/10 都需要涵盖其中,所以必须要加强对取费标准的确定。

3.5 工程定额项目套价的审核

针对整个工民建工程项目进行结算和分析时,要将工民建工程项目在建设时的实际造价体现出来,最为重要的是要保证整个结算过程具有真实性、可靠性以及合理性,这样才能够保证最终结算结果的准确性。所以,在针对工民建工程的定额项目套价进行审核时,切忌避免出现高套定额的情况。在整个套价中,要尽量严格按照目前现有的诸多规定要求以及预算书中的内容进行套价工作,这样能够尽可能避免出现漏项的情况。在定额中,如果缺少项目,那么工作人员要结合项目建设现状以及自身的一系列经验,对定额进行确定。只有这样,才能够最大限度保证实际单价得到及时有效的确定,为造价控制提供保证。

3.6 建筑材料价格的管理和控制

要想从根本上保证工民建工程造价得到有针对性的管理和控制,必须要结合工民建项目建设现状,对其中涉及的各种不同类型建筑材料价格进行综合分析。由于工民建工程项目在建设时,其自身多数成本都是集中体现在建筑材料中,所以必须要结合要求,对各种不同类型建筑材料价格进行管理和控制。具体操作中,要结合竣工后的图纸,对工民建项目建设过程中实际材料使用数量进行计算和确定。对材料的差价进行管理和控制,对于不应当调整差价的材料,坚决不能够对其进行调整,否则势必会带来不良影响。相关工作人员要结合实际情况,针对已经汇报的材料价格与市场中的实际材料价格展开对比分析。更为重要的是对工民建项目材料价格进行管理和控制时,还要对采购保管费用以及税务资金等各项成本投入进行综合分析。

3.7 工程竣工结算工作的实施

工民建工程项目在完成施工之后,要对与项目建设相关的一系列数据资料等进行整合,同时还要及时进行归档处理。负责人员对相关内容进行审核后,立即存档,避免由于结算不及时而引起资金拖欠等情况。

3.8 结算注意事项

施工单位承建一个建设项目或者是单项工程项目时,要想实现企业自身经济效益的最大化,就必须意识到竣工结算造价管理和控制的重要性。在工民建项目施工过程中,要针对可能会出现的一系列设计变更

情况进行综合分析,同时还要对建筑材料进行合理选择和利用,对符合现实要求的施工变更审核制度进行编制和落实。一旦出现设计变更,要尽可能减少随之产生的费用,更为重要的是要避免由于设计变更引起严重的施工问题,否则势必会导致整个项目在建设时的造价成本投入过高。在具体操作过程中,要加大对合同的管理力度,对各种不同类型的签证制度进行不断完善和优化,加强对各种不同类型建筑材料的采购和利用,对设备租赁合同内容进行不断完善和优化,从多个角度出发,实现对结算造价的管理和控制。针对工民建项目建设过程中各种付款程序进行规范化管理,如果部分款项缺少依据,或者缺少相关手续作为支持,可以直接拒绝款项支付,这样有利于以更加客观的方式,对各款项进行仔细的审核和评估。审核工作人员要提高对工程总量审核工作的重视程度,针对过去存在的一系列隐患问题进行客观分析,尤其是各环节中的“死角”,加大审核管理和控制力度,这样能够防患于未然,避免相同问题的再次发生。

4 结语

市场经济体制正处于不断改革和创新发展的新时期,工程造价领域也越来越成熟,结算阶段的造价审核是工民建工程项目在整体造价控制中最后一个环节,具有非常重要的影响和作用。所以必须要严格按照规定的流程和要求,保证审核工作的有序开展,将各方的基本职能作用发挥出来,保证建设单位在竣工结算审核中的积极参与,以此来提高竣工结算的造价审核质量。

参考文献

- [1] 于燕萍.工民建工程施工中的造价管理要点及控制策略探究[J].绿色环保建材,2020(2):183.
- [2] 杨万鹏,江楠,贾宏.适合于我国国情的建设项目造价管理模式初探[J].四川建筑,2019,39(1):216-217,220.
- [3] 余志山.工民建工程分部造价控制及全过程造价控制分析[J].建筑技术开发,2019,46(3):117-118.
- [4] 倪伟成.浅析工民建项目全过程造价管理的控制[J].四川建筑,2018,38(6):298-299.
- [5] 赵璐.工程项目施工过程中全面造价管理存在的问题及对策[J].建筑技术开发,2018,45(14):68-69.
- [6] 范永全.工民建工程施工中的造价管理要点及控制策略探究[J].城市建设理论研究(电子版),2017(28):63-64.

作者简介:刘锐(1988—),男,汉族,广西梧州人,本科,工程师,主要从事工民建项目建设、施工管理、预结算财审及园区规划等工作。