

浅谈房屋建筑工程造价预结算要点及技巧

陈雪

四川省第三建筑工程有限公司

摘要:对房屋建筑工程而言,造价预结算是提升其经济效益的有效方法。由于造价预结算具有提高房屋建筑工程质量的作用,因此在造价预结算实际中应加强对造价预结算的审核。本文首先简要论述了房屋建筑工程中造价预结算的重要作用。其次,从审核方法、招标文件、施工合同、现场签证、材料价格以及信息技术应用等方面对造价预结算的审核要点进行详细分析。最后,提出关于造价预结算工作的有效技巧。

关键词:房屋建筑工程;造价预结算;造价控制

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2023.17.086

引言

房屋建筑工程建设的目的之一就是获得经济效益,因此如何提高房屋建筑工程建设的经济效益一直备受关注。随着工程造价理论在我国建筑工程中的运用,越来越多的建筑企业意识到工程造价控制是提升企业经济效益的关键所在。造价控制是房屋建筑工程经济效益提升的重要环节,而科学的预结算工作则是实现造价控制的有效前提。通过科学的预结算工作,不仅能对房屋建筑工程量、各阶段工程成本、各事项费用有清晰的认知,而且可以有效提升造价管理效率与质量。鉴于预结算工作对房屋建筑工程造价控制的重要作用,应采用科学的方法把控造价预结算质量,加强造价预结算工作质量的审核。此次围绕增强房屋建筑工程造价预结算效果的科学路径,研究房屋建筑工程造价预结算的要点和技巧。

一、房屋建筑工程造价预结算的重要作用

1. 提高房屋建筑工程的经济效益

一方面,如果在建筑施工过程中出现预算不足的问题,将影响施工进度,进而降低房屋建筑工程的经济效益。相反,如果在建筑施工过程中出现资金过度使用的问题,将导致建筑工程资金的浪费,同样降低了房屋建筑工程的经济效益。而通过造价预结算工作,可以对每个施工环节所需预算进行准确规划,防止出现预算不足以及资金过度浪费的问题,有利于提高房屋建筑工程的经济效益。另一方面,房屋建筑工程施工所需资金并非完全是自有资金,建筑企业也有可能使用有成本的融资资金。通过造价预结算工作,可以帮助建筑企业提前掌握建筑施工所需的资金规模,有助于建筑企业提前对资金进行规划与调度。在此基础上,建筑企业可以制定本最低融资方案,从而降低融资资金的使用成本。例

如,通过造价预结算确定每个施工阶段的费用后,建筑企业可以进行阶段性短期融资,有效降低融资资金的使用周期。在此基础上,建筑企业的融资成本大幅减少,最终的经济效益得到提高^[1]。

2. 提高房屋建筑工程的资金利用率

由于房屋建筑工程的资金是有限的,因此要掌握提高资金利用率的方法,确保房屋建筑工程的顺利建设。通过造价预结算工作可以对房屋建筑工程的整体成本情况的有效预估,进而帮助房屋建筑工程确定总体以及各施工环节的造价成本。建筑企业在得到造价预结算结果后可以制定更科学的资金配置方案。另一方面,以造价预结算结果为基础,可以合理分配各施工环节所需资金,有效避免资金在整个建筑施工过程中的过度投入。如果没有开展造价预结算工作,则很可能出现施工环节资金与实际需求不匹配的情况,进而出现延误工期以及资金浪费的问题。

3. 提高房屋建筑工程量测算水平

必须了解准确的工程量数据,才能有效进行工程造价管理。尽管在工程施工之前,施工图预算已经对工程量进行了核对,但是在实际施工当中工程量难免会出现增加或者减少的情况,如果不能对工程量进行准确测算,造价管理中的工程量数据就会失真,使得造价管理的效果大打折扣。通过预结算的方式可以有效提高工程量的测算水平。一方面,预结算工作将合同中涉及工程量的项目全部列出,能从整体角度对工程量进行系统分析。特别是出现工程量变动时,可以在预结算工作的帮助下确定工程量变动的详细位置,并追溯工程量变动的具体原因。另一方面,现场签证结果可以作为工程量变动的具体依据,有助于对工程量变动的情况进行分析。综上所述,预结算在提高房屋建筑工程量测量水平方面具有积极的作用^[2]。

二、房屋建筑工程造价预结算要点

1. 加强审核方法的选择

使用不同的审核方法起到的效果存在较大差异,因此要选择最佳的造价预结算审核方法。造价预结算审核工作可采用以下方法策略来进行审核:首先,高质量策略。审核工作的目的是为了改进造价预结算的精准度。因此,所有审核方法都需要经过最终审核质量的考验,要选择最利于提升审核质量的审核方法。其次,目标性原则,造价预结算编制的作用是实现造价控制目标,而对造价预结算的审核也是为了更好的实现造价控制目

标。可以计算出造价目标值与造价实际值的差距，找到造成差距的根源，并以此为基础进行审核方法的筛选与确定。再次，套用性原则。如果选用的审核定额合理、应用方式严谨、不存在错套问题，则可以采用直接套用的审核方法^[3]。

2. 加强招标文件的审核

由于编制造价预结算需要参考招标文件的内容，因此招标文件的审核也是造价预结算审核时不能遗漏的部分。一要加强招标文件规定事项的审核，确定所有招标文件中规定的事项均已成功落实，不存在未完成的事项。二要加强招标文件规定事项数量的审核，保证实际工程完成事项的数量与招标文件一致。由于招标文件对造价预结算的结果有显著影响，因此要确保招标文件审核的有效性。招标文件对房屋建筑工程施工有指导性的作用，故而要反复核查招标文件的具体内容，并加强对招标文件的审核。

3. 加强施工合同的审核

作为工程施工规范、工程计价、工程结算的指导性文件，施工合同在造价预结算工作中有非常重要的地位。因此，要加强施工合同的审核，具体如下：首先，要对施工合同进行有效分类。由于房屋建筑工程工序繁多、规模庞大，因此在设计、材料采购与实际施工中要签订许多不同类型的合同。要先着重进行施工合同分类工作，以确保各类别合同能够有效地被归档保存。其次，对单一类型的合同进行专业审核，具体包括合同的计价方式、施工条款等，让合同成为工程造价计算质量的重要保障。最后，针对合同中存在调价条款的情况要重点分析，从而掌握合同中的调价条款细则，并在后续的造价审核中进行参考^[4]。

4. 加强现场签证的审核

现场签证审核是房屋建筑工程施工造价预结算审核的重要内容，为解决现场签证存在的争议问题，需要在现场签证工作审核中遵循以下三种原则：第一，全面性原则。要对现场签证相关的内容进行全面审核，防止出现审核遗漏的问题。例如，要对签证事项进行审核，确保签证事项是真实存在且已经完成的。又如，对签证事项进行量化审核，确保签证的数量与事项的数量准确匹配，防止出现签证数量超过事项数量的现象。第二，独立性原则。现场签证具有防止重复施工的作用，因此要确保签证事项的工程量独立且有效。如果出现签证事项重复的问题，则要重新进行审核。第三，真实性原则。既要签字结果、签字意见的真实性进行审核，又要对施工甲乙双方是否出具意见、是否签字的行为真实性进行审核。如果出现签字结果、签字意见造假的情况，则可以追溯相关人员的责任，并且及时对现场签证进行重新审核，防止虚假现场签证对房屋建筑工程施工造成不

良影响^[5]。

5. 加强材料价格的审核

施工材料是房屋建筑工程施工不可或缺的元素，选择不同价格、不同品质、不同种类的施工材料所需的预算不同，而且同一种施工材料在不同时期的价格也存在差异。由于施工材料的价格会随着建筑市场的发展而波动，因此对不同阶段的房屋建筑工程而言其造价都是不同的。施工材料价格的变动会对基于其价值编制的预算产生影响，因此这种预算具有一定的局限性。在此情况下，可以结合施工材料的价格波动情况调整该项目的造价预算。如果工程双方在已经签订的合同中明确提出不能调整材料价格，则无须进行调整。如果合同中没有不能调整材料预算的内容，则可以对材料预算进行相应的调整。具体而言，可以根据施工技术要求、施工时间标准以及其他施工实际情况为基础调整材料预算。

6. 应用信息技术进行审核

房屋建筑工程施工造价预结算涉及工程量以及工程单价的计算，如果采用人工计算的方式难免会出现效率低、错误率高、误差严重的问题。受到人工计算的影响，房屋建筑工程的造价预结算审核成效可能会大打折扣，不利于对造价预结算信息质量的有效甄别。对于上述问题，可以使用信息技术进行检查。信息技术的发展使得造价预结算审核的质量和效率能够同步提升，从而消除了人工计算所存在的一些不足之处。另外，信息技术与房屋建筑工程的融合发展已经成为建筑行业未来的主要发展趋势，因此应用信息技术进行造价预结算审核也符合时代的要求。

三、房屋建筑工程施工造价预结算审核技巧探究

1. 优先熟悉相关资料

第一，优先熟悉项目招标文件。在房屋建筑工程施工造价预结算审核时，要优先熟悉项目招标文件，尤其是招标文件中对本项目施工做出的规定，从而对工程施工的概括进行充分了解。第二，优先熟悉施工合同，明确施工合同中的规定、条款以及工程结算细则。第三，熟悉施工图纸。施工图纸是指导房屋建筑工程施工的关键工具，因此在预结算审核前，建筑企业派出的审核人员要对施工图纸进行客观且全面的分析。不仅要施工环节、施工设计情况、建筑项目情况充分了解，而且要对土木施工项目等要有清晰的认知。熟悉相关资料是保证房屋建筑工程施工预结算审核的重要基础，通过熟悉相关资料可以掌握有关房屋建筑工程的真实情况，有助于提升造价预结算审核质量。

2. 预结算审核方法有效性的技巧

由于不同的房屋建筑工程之间存在较大的差异，因此预结算审核的需求也不尽相同。需要重点考虑的是，在进行房屋建筑工程施工造价预结算审核时，首要任务是评

估审核方法是否具备有效性。一方面,要确定预结算审核单价是否匹配本房屋建筑工程,如果预结算审核单价匹配该房屋建筑工程实际情况,便可以直接套用原审核定额单价。相反,如果预结算审核单价与房屋建筑工程不一致,则要进行优化与调整。另一方面,决定房屋建筑工程造价预结算方法时应充分考虑人工、设备、原材料的换算系数和换算方式的有效性。要提高房屋建筑工程造价预结算的质量,必须根据具体情况采用相应的、有效的预结算审核方法^[6]。

3. 工程中期与结算阶段的审核技巧

在房屋建筑工程的中期需要落实付款审核工作,最核心的技巧就是按照合同的约定付款。付款方法、付款节点、付款比例都要以签署的合同为基准,杜绝违背合同约定的付款行为出现。在中期付款环节顺利结束后,需进行审核签证并留档,便于后续管理以及解决争议问题。要对审核签证的工作进行有效监督,防止出现签证肆意变更的问题。在工程结算阶段同样要开展审核工作,主要侧重于三方面的审核。首先,检查施工单位信息的准确性和可靠性。如果出现施工单位提交虚假以及不可靠资料的情况,则要求施工单位重新提交或者追求施工单位的责任。第二,对建筑工程量的审核。要将实际的工程量与施工合同以及招标文件中关于工程量的约定条款进行对比,以确保它们相一致而避免工程量不达标影响施工质量的情况。第三,需要对工程费用计算方式以及计算结果进行审核。要求费用的计算方式符合工程施工合同中的约定,并且工程费用的计算结果真实有效^[7]。

4. 工程项目造价预结算的审核技巧

在工程项目造价预结算的审核时要充分掌握工程清单的详细内容、施工的具体方案、施工现场的基本情况、以及工程量的计算方式。在此基础上,相关人员可以对工程项目造价预结算进行审核,对比实际工程量与招标文件中对工程量的要求是否一致。同时,在工程招标环节的预结算审核中要充分考虑市场波动对招标价格的影响。建筑市场一直以来都在起伏不定,这也导致了建筑材料的价钱不断波动。因此,在房屋建筑工程招标价格审核环节要充分考虑市场建筑材料价格变化的因素,掌握建筑材料价格的波动趋势,提高工程招标价格的审核质量。

5. 造价预结算审核中人员因素

由于预算人员的综合素质水平、工作积极性、主观意愿等方面存在诸多差异,因此很容易导致造价预结算审核质量良莠不齐。在此背景下,人为因素已然成为建筑企业必须要重视的影响因素,需要采用针对性的措施对人为因素进行控制:首先,应该建立科学的审核人

员培养制度,以确保造价预结算审核人员的专业知识、专业技能和综合素质能够同步提高。一方面,引导审核人员思想意识水平的提高,提高审核人员的工作积极性、增强审核人员的职业责任感。另一方面,加强审核人员专业性的培养,让审核人员有足够的专业知识与专业能力应对造价预结算审核工作。如果建筑公司没有相关人才来进行造价预结算,那么想要提高造价预结算审核的质量就会很困难。因此,丰富审核人员的专业知识储备、提升审核人员的专业技能水平势在必行。其次,建立针对审核人员的绩效激励制度。在该绩效激励制度下,工作质量高的审核人员将得到丰富的绩效奖金,有利于提高审核人员的工作积极性以及工作质量。相反,对工作质量低、工作积极性不足的审核人员进行一定的惩罚,对其审核行为进行有效约束^[8]。

结语

在愈演愈烈的市场竞争当中,房屋建筑工程能否创造更多的经济效益尤为关键。许多建筑企业试图利用造价预结算的方法增强施工资金的利用率以及利用质量,以期提升房屋建筑工程创造经济价值的的能力。面对复杂且专业的造价预结算工作,建筑企业要采取有效的措施提高造价预结算审核质量,奠定房屋建筑工程健康发展的预算基础。房屋建筑工程造价预结算审核标准的提高促使建筑企业要同时掌握审核要点与审核技巧。为此,建筑企业要大力培养造价预结算专业人才,为房屋建筑工程的健康发展提供支持。

参考文献

- [1] 史永明. 建筑工程造价预结算的审核重点及注意事项分析[D]. 住宅与房地产, 2022.
 - [2] 蔚晶. 建筑工程造价预结算审核工作要点及管理[J]. 中国科技期刊数据库 工业A, 2022(12): 4.
 - [3] 张更深. 建筑工程造价预结算审核要点分析与解读[J]. 建材发展导向, 2021, 019(001): 292-293.
 - [4] 徐婧. 建筑工程造价预结算的审核方法与重点[J]. 上海商业, 2021, 000(009): 154-155.
 - [5] 王思豫. 建筑工程造价预结算审核要点[J]. 新材料·新装饰, 2021, 3(19): 2.
 - [6] 张雪峰. 建筑工程造价预结算审核工作的要点[J]. 中文科技期刊数据库(全文版)工程技术, 2021(10): 3.
 - [7] 吕玲. 建筑工程造价预结算审核工作要点分析[J]. 中华建设, 2020.
 - [8] 李庭元. 探究建筑工程造价预结算审核工作的要点[J]. 建筑技术研究, 2020.
- 作者简介: 陈雪(1989-), 女, 汉, 重庆, 本科, 工程师, 研究方向: 工程造价。