

论政府投资项目与地产企业投资项目跟踪审计的差异

陈玉

(扬州筑苑工程招标咨询有限公司 江苏 扬州 225000)

[摘要] 随着项目跟踪审计的推广, 工程建设、监理及施工等各参建方都已认可了项目跟踪审计对项目全过程的监督、控制及评价, 本文从政府投资和地产企业投资出发, 浅议两种项目跟踪审计工作的差异。

[关键词] 政府投资; 地产企业投资; 项目跟踪审计; 差异

投资建设项目的资金较大, 周期较长, 对应的风险也较大, 以往建设项目的审计以项目竣工结算审计为主, 在项目实施过程中对投资成本控制较少, 缺少项目建设过程中的监督及评价, 结算审计时可能存在矛盾难以协调或无法协调的情况。

项目跟踪审计实现了对项目建设事前、事中的质量及成本控制, 可及时发现并纠正问题, 将一切对项目质量及成本有影响的事项以工程审计意见单的形式记录下来, 为项目竣工结算审计提供有效凭据。

无论是政府投资建设项目还是地产企业投资建设项目, 其项目跟踪审计的工作重点都是相同的。对项目施工过程中的隐蔽工程进行跟踪分析, 计算隐蔽工程的工程量, 查看其施工流程及工艺是否按图纸及合同约定执行, 防止出现偷工减料的情况;

核查工程设计变更及项目现场发生的签证, 现场签证需建设单位、监理单位、施工单位、跟踪审计单位共同计量并会签; 对现场材料的分析, 查看项目现场使用材料是否符合图纸设计要求, 是否与合同约定一致, 对项目现场需认价的材料进行询价; 对项目现场可能发生的费用索赔及工程款的支付进行审核, 合理控制工程造价。

但这两种类型的投资建设项目的工程跟踪审计也有差异, 可从以下几点进行比较:

1、委托流程的差异

政府投资项目的审计主体是国家及各级政府审计部门, 工程跟踪审计受国家及各级政府审计部门委托并管理, 政府审计部门通过政府资源交易平台以公开招标或摇号的方式委托社会性质的工程造价咨询单位进行建设项目的工程跟踪审计工作, 工程造价咨询单位以政府投资预算为主, 依据国家和地方法律法规及各项政策对工程项目实施全过程的质量及成本监督、控制和评价。

地产企业投资项目的审计主体是企业内部审计部门(企业成本部), 地产企业多以邀请招标的形式委托社会性质的工程造价咨询单位实施工程跟踪审计, 咨询单位以企业成本部牵头, 对工程项目实施全过程跟踪审计, 在不损害其余各参建方合法利益的前提下, 保障工程质量, 节约建设单位投资成本。

2、事项处理流程的差异

当前工程项目的造价以工程量清单计价模式编制, 多以招标人提供招标工程量清单, 投标人根据招标工程量清单自主报价, 从项目实施过程中“材料认价”这一审计事项的流程作比较。

政府投资建设工程实施过程中发生的材料认价, 由施工单位发函至建设单位、监理单位, 由建设单位牵头, 施工单位、监理单位、工程跟踪审计单位参加, 项目跟踪审计对各方询价结果提出合理化建议, 遵循“透明公开、质量为首、价格合理”的原则, 对材料及设备评估, 由建设方组织材料设备论价会, 签署会议纪要, 用做项目竣工结算的依据。

地产企业投资工程实施过程中的材料及设备认价由项目跟踪审计单位提供材料及设备市场指导价或市场采购价作参考, 地产企业成本部门及招标采购部门自行询价, 确定价格后约谈施工部门或材料供应部门进行定价。

例如: 某政府投资建设项目施工过程中因建设单位要求, 设计变更将原200厚蒸压砂加气内隔墙变更为120厚GRC轻质多孔隔墙板, 施工单位提出120厚GRC轻质多孔隔墙板需进行材料认

价, 项目跟踪审计单位向各参建方提出建议, 工程所在地造价站发布的材料市场指导价中已有此材料市场指导价, 后经各参建方商定, 此材料价格按工程所在地2017年2月份指导价72元/m²(除税价)执行; 此工程另一设计变更将原合同价中的砖砌化粪池变更为成品玻璃钢化粪池, 规格参照原设计图纸, 因市场指导价中无成品玻璃钢化粪池的价格, 施工单位将材料认价单上报至建设单位、监理单位, 施工单位认价单中提出成品玻璃钢化粪池单价按835元/m³(除税价)计取, 建设单位组织各方进行走访询价, 并于论价会上商讨, 各方签订成品玻璃钢化粪池单价按754元/m³(除税价)计取。

某地产企业投资建设项目的施工合同为总价包干合同, 但施工过程中, 因建设单位提出要求, 将原图纸设计塑钢玻璃窗(5+19ar+5, 外遮阳形式为铝合金卷帘)变更为塑钢玻璃窗(5+19ar+5, 中空内置百叶), 合同中塑钢玻璃窗(5+19ar+5)价格为394元/m²、铝合金遮阳卷帘价格为213元/m², 施工单位进行材料调差报价, 报价中玻璃窗(5+19ar+5, 中空内置百叶)价格为645.5元/m², 项目跟踪审计定位此材料价格为590元/m², 后经地产企业招标采购部门约谈施工单位, 确定此材料价格为536元/m²。

从以上示例可以看得出, 政府投资项目中项目跟踪审计单位在注重项目投资成本的同时, 也要注重项目事项处理的流程, 确保流程处理中的合法、合规、合理, 保障各参建方的合法利益; 地产企业投资项目中项目跟踪审计主要是辅助地产企业成本部实施工程施工全过程的监督和控制在, 从而节约地产企业即建设单位投资成本。

3、监督的出发点的差异

政府投资建设项目的跟踪审计受政府审计机构委托, 跟踪审计不仅要监督、审计施工单位, 合理的控制工程的造价及工程质量, 节约工程成本, 同时要对建设单位在工程项目中的控制及管理起监督作用, 围绕招标文件、施工合同、计价规范及项目特征等对建设单位的控制及管理提出合理化建议, 能够让工程项目从各项工序开始做到合法、合规、合理。

地产企业投资建设项目的跟踪审计则没有那么大“能力范畴”, 其受地产企业内部委托, 与政府投资本质不同, 其跟踪审计方式单一, 通过审核设计变更、工程签证、材差调整、工程款支付等, 给企业成本部提出造价成本控制的建议。项目跟踪审计无法对地产企业内部工程项目的控制及管理起监督作用。

综上所述, 项目跟踪审计在政府投资和地产企业投资的建设项目中, 其审计的主要重点是相同的, 即监督、控制工程造价, 但政府投资建设项目中项目跟踪审计不光要注重审计结果, 还要注重审计的流程, 项目跟踪审计不仅要控制造价, 同时要以政府审计机构委托的“第三方”的身份对工程各参建方(包括建设单位)起到监督和审计作用; 而地产企业投资建设项目中项目跟踪审计是受地产企业委托, 协助地产企业内部进行审计工作的, 为地产企业服务, 仅对工程项目施工方实施监督及审计, 这与政府投资项目有着本质的差别。

参考文献

[1]陈建华. 政府投资项目下国有企业代建制有关问题初探[J]. 四川水泥, 2018(04): 328.