

住宅建筑工程造价预结算审核工作全面解析

沈圣龙 胡亚亚 谢可可

中正信造价咨询有限公司; 山东三强建设咨询有限公司

摘要:对住宅建筑工程进行预结算审计,以保证项目成本的精确、合理。通过对工程量清单、单价、设备、材料等方面的认真审查,才能防止工程成本虚高或虚低,保证工程的可持续发展。预结算审计是保证项目成本合法、避免成本超支、资源浪费的重要环节,也是建设与建设双方加强协作、提高项目质量与效益的重要手段。预结算审核工作是否严格,直接关系到工程能否顺利进行,能否取得良好的投资效益。

关键词:住宅建筑工程;预结算审核;问题;策略

【DOI】10.12252/j.issn.2096-6261.2023.10.084

一、建筑工程造价预结算审核概述

(一)建筑工程造价预结算审核的重要性

(1) 满足建筑市场发展需求。在施工过程中,对预结算的准确性、可靠性、客观性和公正性提出了明确的要求。在此情形下,施工企业应根据当前施工市场的综合定额及计价基础,合理确定施工成本。在随后进行建设项目的预结算审核工作中,审核员可以依据建设市场的真实状况,确保审核结果准确、可信,从而获得承包方和发包方的认同,为建设市场的健康发展打下坚实的基础。

(2) 化解社会矛盾。在我国城市化进程快速发展的背景下,建筑业得到了空前的发展,但也产生了许多不合理的产业现象。例如,业主不合理的压价,签订不合理的合同条款,等等。所以,在进行预结算的过程中,一定要从现实出发,遵循实事求是的基本原理,对建设项目的投资费用进行严格的控制,保证预结算的结果的科学性和合理性,使施工方与业主的利益得到平衡。对项目成本进行科学、合理的预结算审查,确保建设单位资金的正常流动,并能及时解决社会矛盾。

(二)预结算审核流程

1. 工程量清单审核

工程量清单是预结算审计中的一个重要内容,它包括了各个项目的具体数量。在编制工程量清单时,必须保证编制的准确性和完整性。首先,在编制工程量清单时,要认真检查工程量表中各组成部分、所用材料、所用材料、所用器材等,不能有遗漏或多计。其次,对工程量清单和设计文件进行比对,确认清单上各项目,包括建筑物结构、设备布局、管线走向等,均与设计文件中对应的内容相符,以便及时发现和改正可能出现的问题。

2. 单价审核

在预结算审计中,单价审计是一个非常重要的步骤,它包括了对各个项目成本进行估价。审核人员要对项目单价进行审查,并对现行市场价进行调查、对比,

以保证项目单价在合理区间内,符合市场实际情况。在审核材料价格时,可参照当地市场定价,也可参照其他工程项目的实际采购价格。同时,单价评审也要保证单价符合市场价格,也就是将工程单价与市价相比较,既不能高估也不能低估。若单价与市价存在较大差异,则需进行调研、验证,并与设计方、供货商等沟通后,找出原因,并给出相应的调整方案。

3. 设备设施审核

在竣工验收审计中,对设备的审查也是非常重要的。设备、设备是指在建设期间所用的机械设备、工具、必要的临时设施等,审核员要对设备、设备的数量、规格进行检查,以保证它们符合设计文件和项目的实际要求。首先,核数员要检查设备配置表上所列的设备数目、技术指标与设计文件相符。另外,审核员也要根据项目的具体情况进行选择,对设备设施的质量、性能及适用性进行评价,以保证其满足项目的要求。

4. 工程材料审核

工程材料包括建筑材料,装饰材料,设备材料,是建筑材料中最主要的材料。在审计时,要对项目所用材料的类型、数量进行核查,对其品质、价格进行核查。核查员应检查项目物料清单上所列物料的种类、数量与设计文件相符,并保证各物料数量充足且满足项目需求。审核员也要对工程材料的质量及价格进行核查,在与供应商的交流中,掌握原材料的生产厂家、规格及质量标准,再与市场上的市场情况进行比较,保证材料的价格是合理的。在评审时,应严格按照国家、行业标准进行评审,以保证项目所用材料的质量、价格合理。

二、住宅建筑工程造价预结算审核中常见的问题

(一)材料费用中的常见问题

在住宅建筑工程造价预结算审核工作中,材料费用是一个至关重要的环节。常见的材料费用问题包括材料价格波动、材料质量不达标、材料数量超出预期等。这些问题不仅会影响工程项目的成本控制,还可能对工程质量产生负面影响。

材料价格波动是一个普遍存在的问题。由于市场供求关系的变化,材料价格可能会在短时间内发生大幅度波动。这要求审核人员密切关注市场动态,及时收集和分析材料价格信息,以便在预结算审核中作出准确的判断。例如,近年来钢材价格受国际形势和供需关系影响,价格波动较大。审核人员需要根据市场价格走势,合理预测和调整钢材费用,确保预结算的准确性。

材料质量不达标也是一个常见的问题。一些供应商为了降低成本,可能会采用劣质材料或降低材料质量。这不仅会影响工程质量,还可能给工程项目带来安全隐患。因此,审核人员需要对材料质量进行严格把关,确保所使用的材料符合工程要求。同时,还需要建立有效的质量监控机制,对材料质量进行定期检查和评估。

材料数量超出预期也是一个需要关注的问题。在实际施工过程中,由于设计变更、施工误差等原因,可能会导致材料数量超出预期。这会增加工程项目的成本,影响项目的经济效益。因此,审核人员需要对材料数量进行合理预测和控制,及时调整和优化材料使用计划。同时,还需要加强与施工单位的沟通协作,共同做好材料管理和成本控制工作。

(二) 人工费用中的常见问题

在住宅建筑工程造价预结算审核工作中,人工费用的审核是一个关键环节。常见的问题包括人工费用计算不准确、虚报工时、工资标准不统一等。这些问题不仅影响了工程造价的准确性,还可能导致工程成本的增加。

此外,为了确保人工费用审核的准确性,审核人员还需要关注工资标准的统一性。在实际操作中,由于工种繁多、地区差异等因素,工资标准往往存在较大的差异。为了避免因工资标准不统一而导致的审核误差,审核人员需要参考当地的市场行情和行业标准,制定合理的工资标准范围。同时,他们还需要密切关注市场动态,及时调整工资标准范围,以确保审核结果的准确性和公正性。

(三) 机械使用费用中的常见问题

在住宅建筑工程造价预结算审核工作中,机械使用费用是一个不可忽视的重要环节。然而,在实际操作中,机械使用费用常常出现各种问题,给审核工作带来了一定的难度。

首先,机械使用费用的计算往往涉及多个方面,包括机械的租赁费用、维护费用、燃油费用等。这些费用在实际操作中往往存在较大的波动性和不确定性,给审核工作带来了挑战。例如,在某些工程项目中,由于机械租赁市场的不规范,租赁费用可能会出现虚高的情况,导致造价预算的不准确。

其次,机械使用效率的问题也是机械使用费用中常见的问题之一。在实际施工中,由于机械操作人员的技能水平、机械设备的性能等因素的影响,机械使用效率往往难以达到理想状态。这不仅会影响工程项目的进度和质量,还会增加机械使用费用,给审核工作带来一定的困难。

(四) 其他相关费用中的常见问题

在住宅建筑工程造价预结算审核工作中,其他相关费用中的常见问题不容忽视。这些费用可能包括设计费、监理费、保险费、税费等,它们虽然不像材料费、人工费那样占据主导地位,但累积起来也会对工程总价产生不小的影响。

设计费方面,一些工程项目在设计阶段就存在预算超支的情况。这往往是因为设计师在追求美观和新颖的同时,忽略了成本控制的重要性。此外,设计变更频繁也会导致设计费用的增加。为了避免这种情况,建议在设计阶段就引入造价工程师,与设计师共同制定合理的设计方案,并在施工过程中严格控制设计变更。

监理费方面,一些项目存在监理不到位、服务质量不高的问题。这不仅影响了工程质量,还可能导致额外的维修和整改费用。因此,在选择监理单位时,应充分考虑其资质和信誉,并在合同中明确监理的职责和权利。

保险费方面,一些项目可能存在保险覆盖不全或保险条款不明确的问题。这可能导致在发生意外事件时,无法得到足够的赔偿。因此,在购买保险时,应充分了解保险条款,确保保险覆盖全面且符合工程实际需求。

税费方面,一些项目可能存在偷税漏税的情况。这不仅违反了法律法规,还可能给项目带来不必要的风险。因此,在税务处理上,应严格遵守相关法律法规,确保税费的正确计算和缴纳。

三、住宅建筑工程造价预结算审核的技巧与策略

(一) 如何提高审核效率

提高住宅建筑工程造价预结算的审核效率,首要任务是明确审核的目标和范围,确立清晰的审核流程。通过引入先进的信息化管理系统,如BIM(Building Information Modeling)技术,可以大幅度提高审核效率。BIM技术能够整合工程项目的所有信息,实现各环节的数据共享和协同工作,减少信息沟通的成本和误差。

此外,加强审核人员的专业培训也是提高审核效率的关键。审核人员需要不断更新专业知识,熟悉最新的行业标准和规范,掌握先进的审核技巧和方法。通过定期的培训和考核,可以提高审核人员的专业素质和审核能力,从而确保审核工作的准确性和高效性。

同时，建立有效的沟通机制也是提高审核效率的重要因素。审核人员需要与设计、施工、采购等各方保持密切的沟通，及时了解和解决审核过程中出现的问题。通过定期的会议、报告等形式，可以确保信息的及时传递和问题的及时解决，从而提高审核效率。

最后，引入第三方审核机构也是提高审核效率的有效途径。第三方审核机构具有专业的审核团队和丰富的审核经验，可以提供更加客观、准确的审核结果。同时，第三方审核机构还可以提供专业的建议和解决方案，帮助工程项目更好地控制造价和预算。

（二）如何确保审核的准确性

确保住宅建筑工程造价预结算审核的准确性是工程项目成功的关键之一。在实际操作中，我们可以采取多种策略和方法来提高审核的准确性。首先，建立一个完善的审核流程是至关重要的。这个流程应该包括明确的审核标准、步骤和责任人，确保每一步都有明确的指导和监督。此外，引入专业的审核团队也是必不可少的。这些团队成员应具备丰富的专业知识和实践经验，能够准确识别和解决审核过程中可能出现的问题。

数据分析和案例研究是提高审核准确性的有效工具。通过对历史数据和案例的深入分析，我们可以发现造价预结算中常见的错误和漏洞，从而避免在类似项目中重复犯错。此外，利用现代科技手段，如人工智能和大数据分析，可以进一步提高审核的效率和准确性。这些技术可以帮助我们快速识别异常数据，提高审核的精确度和可靠性。

同时，建立有效的沟通机制也是确保审核准确性的重要环节。项目团队、审核团队和相关部门之间应保持密切沟通，及时分享信息和解决问题。这种沟通不仅有助于减少误解和冲突，还能提高审核工作的透明度和可追溯性。

此外，引用行业内的权威观点和最佳实践也是提高审核准确性的重要途径。例如，我们可以参考国内外知名建筑专家的研究成果和经验分享，了解最新的审核技术和方法。这些权威观点和最佳实践可以为我们的审核工作提供有力的支持和指导。

（三）如何处理审核中的争议

在处理住宅建筑工程造价预结算审核中的争议时，首先需要建立一个公正、透明的审核机制。这要求审核团队具备专业知识和丰富的经验，能够准确识别争议点，并依据相关法律法规和合同条款进行公正裁决。同时，建立有效的沟通渠道也至关重要，以便各方能够充分表达意见，寻求共识。

在实际操作中，可以引入第三方机构进行独立审核，以提高审核的公正性和准确性。第三方机构通常具

备更为专业的技术和更为丰富的经验，能够提供更为客观、公正的审核意见。此外，还可以采用数据分析模型对争议点进行深入剖析，以揭示问题的本质和解决方案。

（四）强化预结算审核人员培训

在此基础上，提出了一种新的方法，即加强审计人员的培训，使其具备较强的业务素质。加强预结算稽核人员的能力培养，可从理论上进行培训与交流。加强预结算审计人员业务素质的培训，主要从工程造价管理法规、工程造价核算规范、预结算审核重点几个方面展开。同时，还可通过邀请专家、学者来授课，为项目成本管理提供最新的理论与实务经验，使审计人员能够及时掌握行业发展趋势。提高预报审人员的整体能力，需要加强实务经验的交流。我们将通过定期召开学术研讨会、研讨会等形式，邀请资深审核员进行案例及经验分享，加强各审核员间的沟通与互动，共同探索解决问题的途径。同时，也可邀请有丰富经验的工程管理者或主管参加，共同探讨其在工程建设及成本控制上的心得体会。

结语

综上所述，对住宅建筑工程进行预结算审计，是保证项目成本合理、准确的重要环节。通过对工程量清单、单价、设备、材料等方面的审核，找出预结算中出现的问题，并做出相应的调整。但是，在施工过程中却出现了很多问题，如施工签证不准确，工程量计算错误等。要提高预结算审计的质量，应加强审计前的准备工作，熟悉计价规范的要求，选择合适的审计方法，加强对审计人员的培训。从而保证了项目成本的准确、可靠。

参考文献

- [1] 许琼. 建筑工程造价预结算审核工作要点[J]. 工程机械与维修, 2023, (02): 219-221.
- [2] 洪冬梅. 建筑工程造价预结算审核工作要点及管理[J]. 中国建筑金属结构, 2022, (11): 91-93.
- [3] 翟莉萍. 装配式建筑工程造价预结算审核工作要点分析[J]. 陶瓷, 2022, (10): 189-190.
- [4] 卢颖. 建筑工程造价预结算审核工作要点探讨[C]// 中国智慧工程研究会智能学习与创新研究工作委员会. 2021工程技术与管理研讨会论文集. 上海建科造价咨询有限公司, 2021: 6.
- [5] 董春盈. 建筑工程造价预结算审核工作要点与路径研究[J]. 中国建筑金属结构, 2021, (11): 50-51.
- [6] 谢枫. 建筑工程造价预结算审核工作要点及管理研究[J]. 砖瓦, 2021, (11): 120-121.
- [7] 余海涛. 装配式建筑工程造价预结算审核工作要点分析[J]. 砖瓦, 2021, (09): 53-54.