

房建工程造价预结算问题及审核思路探讨

丁梁康

湖州经开投资发展集团有限公司, 浙江 湖州 313000

[摘要] 房建工程预结算管理在项目实施中起着至关重要的作用,但在实际操作中却面临许多挑战,如预算编制不准确、工程量不明确及价格波动等问题。随着信息技术的不断进步,现代管理工具,如BIM与大数据等,已为预结算管理提供了新的解决方案。如何有效地结合这些新技术优化管理流程,从而提高预结算的准确性,已成为行业亟待解决的关键课题。

[关键词] 房建项目; 工程造价; 预结算; 审核

DOI: 10.33142/sca.v8i1.15089

中图分类号: TU7

文献标识码: A

Discussion on the Budget and Settlement Issues and Audit Ideas of Housing Construction Project Cost

DING Liangkang

Huzhou Economic Development Investment Group Co., Ltd., Huzhou, Zhejiang, 313000, China

Abstract: budget and settlement management of construction projects plays a crucial role in project implementation, but it faces many challenges in practical operation, such as inaccurate budget preparation, unclear project quantities, and price fluctuations. With the continuous advancement of information technology, modern management tools such as BIM and big data have provided new solutions for budget and settlement management. How to effectively integrate these new technologies to optimize management processes and improve the accuracy of budget and settlement has become a key issue that urgently needs to be addressed in the industry.

Keywords: housing construction project; project cost; budget and settlement; audit

引言

随着房建工程规模的不断扩展,造价管理在项目实施中的作用愈加突出。作为工程造价的核心,预结算对项目的资金控制及成本核算具有直接的影响。在实际操作中,常常面临数据偏差、工程量与定额不符、材料价格波动等问题,导致预结算难以准确反映项目的实际情况。提升预结算管理的准确性与效率,已成为亟需解决的关键问题。

1 房建工程造价预结算中存在的问题

1.1 预结算编制中的数据偏差

在预结算编制中,数据偏差主要体现在工程量计算及定额应用的准确性上。现场的实际工程量常常与设计图纸上标注的数量不符,设计阶段的遗漏、未及时更新的变更,或施工过程中实际操作与设计要求不一致。此外,定额标准与项目实际需求之间存在脱节,特别是在材料规格、工艺要求或特殊施工条件等方面,定额未能完全覆盖实际情况,导致预结算数据与实际成本之间的差距。部分编制人员专业素养的不足或审核流程中的疏漏,可能引发数据录入错误或重复计算,进一步加剧数据偏差问题,这些因素的叠加使预结算结果难以准确反映工程的真实造价,从而为后续审核及合同履行带来潜在风险。

1.2 定额和实际工程量的矛盾

定额与实际工程量之间的矛盾,主要由定额标准的通用性与项目个性化需求之间的差异所引起。作为预算编制

的关键依据,定额通常基于行业的平均水平制定,难以充分满足不同项目的特殊施工条件及现场实际情况。例如,在复杂地质环境下进行基础施工,或是在制作非标准化构件时,实际消耗的工时、材料和机械费用往往与定额存在显著偏差。部分定额未及时进行调整,未能反映市场价格的波动或新型施工工艺的变化,使得在预结算中套用的定额工程量与实际发生量之间存在不一致,由此产生的矛盾不仅导致了工程造价评估的失真,也为结算审核过程带来了更多的争议。

1.3 材料价格波动带来的影响

材料价格波动对预结算工作的影响,主要体现在成本估算的准确性以及合同执行的公平性上。在市场价格频繁波动的环境下,预结算中所使用的材料价格往往滞后于实际采购成本,从而导致预算出现偏差。当大宗材料价格大幅上涨时,预算金额可能无法覆盖实际采购费用,进而给施工单位带来经济压力。反之,若材料价格下跌,预结算中使用的价格过高,则可能导致业主对工程款的支付产生异议,材料价格波动还可能引发合同双方对价格调整条款的不同理解,增加合同履行过程中出现的争议与冲突,从而影响工程进度及结算工作的顺利进行。

1.4 工程变更与签证管理缺失

工程变更与签证管理的缺失是预结算问题的关键原因之一。由于设计调整、施工条件变化或业主需求变动,

工程变更在实际施工中往往频繁发生。在许多项目中,变更管理缺乏规范流程,相关记录不全或未能及时形成有效签证,导致实际工程量与原设计图纸之间的差异较大。此外,部分施工单位在变更发生后未按规定进行申报或因管理不严格,未能准确保留变更内容的详细数据,这直接影响了预结算的准确性与完整性。缺乏有效管理不仅增加了结算审核的难度,还可能引发合同双方的争议,进而影响项目资金的流动与收尾阶段的顺利完成。

1.5 施工单位和业主之间的争议问题

施工单位与业主之间的争议,主要集中在工程量确认、材料价格调整以及变更费用结算等方面。由于在合同签订与执行过程中,双方对相关条款的理解存在差异,工程量核定时往往缺乏统一标准,特别是在复杂项目中争议更为突出。材料价格波动时,双方对价格调整机制的适用范围及幅度往往存在不同看法,进一步加剧了矛盾。同时,工程变更或追加项目的费用分担问题也成为争议的焦点,施工单位常寻求增加费用以弥补成本,而业主则倾向于严格控制预算,导致难以达成共识。结算进度的延误不仅由此产生,信任危机也可能因此引发,影响项目最终的交付效果。

2 房建工程造价预结算的审核思路

2.1 审核工作的重要原则

审核工作必须遵循客观、公正、全面与细致的原则,确保预结算数据的准确性与可信度。客观性要求审核人员严格依据事实与规范进行核实,排除个人偏见与外部干扰;公正性则要求在审核过程中保持中立,依照合同条款及行业标准进行,避免任何一方的偏袒。在全面性方面,审核工作应当覆盖所有费用项目与工程量,确保不会遗漏重要内容或忽视关键细节。细致性强调,核对数据时每一项均需进行深入分析,尤其是在材料价格、工程量计算及变更签证等容易出错的环节需特别关注。只有严格遵循这些原则,预结算结果才能够真实可靠,从而为工程造价管理提供坚实保障。

2.2 数据真实性和完整性的核对

数据的真实性与完整性核对是预结算审核中的核心环节。真实性核对要求逐项比对预结算中的工程量、材料价格、人工费用等数据,以确保这些数据与施工现场的实际情况及市场价格变化相符,从而避免因虚报或遗漏导致结果失真。完整性核对则侧重于确认预结算的内容是否全面,是否涵盖所有相关费用项目,包括工程变更、签证记录及合同中约定的各项支出,尤其是那些容易被忽视的隐蔽工程和非标构件。在此过程中,必须确保数据来源清晰、可追溯,相关文件与材料齐全,保证在出现审核争议时,能够提供充足的证据支持,这个过程与预结算结果的准确性以及合同双方结算工作的顺利进行息息相关。

2.3 工程量复核的方法与重点

工程量复核是预结算审核中至关重要的环节,主要目

的是确保计算结果的准确性。复核工作通常通过现场实测、设计图纸对比、工艺流程分析以及历史数据对照等方式进行。审核人员需根据施工图纸、施工记录以及现场实际情况,逐项核查每项工程量,确保实际施工与设计图纸相符。对于技术要求较高或工艺复杂的工程,复核时应特别注意施工工艺的变化,分析这些变化是否影响到工程量的计算方式。与此同时,通过对比历史项目中类似工程的数据,有助于识别常见的计算误差或遗漏。在复核过程中,隐蔽工程、大幅度变化的工程量及施工过程中存在不规范记录的部分应特别关注,因为这些因素对最终结算的准确性至关重要。

2.4 材料和设备价格的市场对比分析

市场对比分析在材料与设备价格核查中的作用至关重要,它确保了预结算成果的准确性。在材料与设备价格频繁波动的背景下,预结算中使用的单价往往无法完全反映实际采购成本。为了有效进行市场价格对比,审核人员需要调查当前市场上的主要供应商报价,深入了解各类材料与设备的实际价格,尤其是那些采购量较大或价格波动剧烈的项目,通过对比多个供应商的报价,审核人员能够判断是否存在价格偏差或供应商定价过高的情况。同时,运输费用、税费等附加费用也应被考虑,以全面评估材料与设备的实际采购成本。此过程不仅有助于识别潜在的价格差异,还为合同双方提供了公平、公正的结算依据,避免了因价格不符而引发的争议。

2.5 变更与签证的规范化审核

变更与签证的规范化审核在预结算审核中占据关键地位,目的是确保变更内容的合规性与费用的准确性。在施工过程中,由于设计变更、技术调整或不可抗力等因素,工程量及项目内容常常需要作出相应修改,每一项变更必须有正式书面记录及签证,且签证内容应与实际施工情况相符,这一点在审核过程中至关重要。变更后的工程量与费用应经过细致核对,审核人员需确保其计算方法与依据符合规范,避免出现重复计量或遗漏项目的现象。对于涉及材料价格及施工工艺的变更项,市场对比还应被用来确认这些变更是否符合行业标准及实际成本水平。通过实施规范化的变更与签证审核,预结算的公正性得以有效保障,进一步减少了合同履行过程中可能发生的争议与纠纷。

2.6 分部分项费用的合理性评估

分部分项费用的合理性评估在预结算审核中起着至关重要的作用,确保费用分配的公正性与科学性。在评估过程中,项目的实际情况必须与各分部分项费用的分析相结合,审核人员需逐项确认费用是否与施工过程中实际工作量、工艺要求及市场行情相符,对于人工费、材料费、机械使用费等基础费用,必须核实是否根据实际消耗量进行计算,避免低估或高估的情况发生。特别需要关注的是各分部分项费用之间的平衡,确保没有某一项费用被过度

膨胀或低估,从而影响结算的公平性。对于具有特殊工艺或高难度施工的部分,费用应合理地反映在预算中。通过合理性评估,预算的准确性不仅能得以提高,还能为后续结算提供可靠依据,从而减少可能出现的纠纷与误解。

3 房建工程造价预结算管理优化建议

3.1 强化信息化技术的应用

信息化技术的深化应用是提升房建工程造价预结算管理效率的核心途径。随着信息技术的飞速发展,传统的手工计算与数据记录方式已难以满足现代工程项目对精度与效率的高要求,通过引入建筑信息模型(BIM)、大数据分析及云计算等先进技术,工程数据得以实现实时共享与动态更新,从而大幅提高造价管理的透明度与精准性^[1]。特别是BIM技术,在施工图纸与预结算数据匹配过程中,能够帮助审核人员提前识别潜在的工程量差异与定额偏差,避免人工计算中常见的遗漏。结合大数据与人工智能技术,市场价格波动与材料需求等关键因素能够在预结算阶段被准确预测,从而提升决策的科学性与前瞻性。全面应用信息化手段不仅增强了数据的真实性与完整性,还有效优化了审核流程,减少了人为失误,推动房建工程造价管理朝着更高效、精准的方向发展。

3.2 完善造价管理制度与流程

完善造价管理制度与流程是提高房建工程预结算管理效率与质量的基础,通过建立一套健全的造价管理制度,能够明确各方职责,规范预结算的编制、审核及变更管理流程,从而确保各环节顺畅衔接。同时,管理流程应细化每个阶段的操作步骤与审核标准,特别是在材料采购、工程量确认与费用计算等环节,应制定明确的操作规范以减少人为干扰,提高流程的透明度与一致性。在此基础上,科学的监督机制应设立,定期对管理流程的执行情况进行评估与反馈,及时发现并解决瓶颈问题或不足之处推动流程的优化^[2]。造价管理的规范化还应加强与相关部门的协调与配合,确保设计、施工、采购等各方信息的顺畅传递,避免因信息不对称而产生预算偏差或纠纷。通过完善的管理制度与流程,不仅能够提高工程造价管理的系统性,还能增强项目的可控性与财务透明度,从而有效减少工程项目中的风险与不确定性。

3.3 提高造价人员的专业能力

提升造价人员的专业能力是确保房建工程造价预结算管理质量的关键所在。预算编制与审核的基本技能,造价人员不仅需掌握还应具备较强的市场分析能力与风险预测能力。随着建筑行业技术的迅速发展,造价人员应及

时学习BIM、信息化管理等新兴技术,以适应数字化、智能化带来的行业变革,造价人员还需深入理解合同条款、工程变更及相关法规政策,以便在预结算编制与审核过程中准确应对各种复杂情况,避免因知识盲区或经验不足而导致的错误。定期开展培训与职业资格认证是提升专业能力的有效途径,而实践经验的积累也至关重要,造价人员应通过参与不同类型的项目,全面理解项目全生命周期,提升应对预算过程中各类挑战的能力。

3.4 推进业主、施工单位与造价审核方的协同合作

推动业主、施工单位与造价审核方之间的协同合作,能够显著提升房建工程造价管理的效率,并减少潜在的纠纷。项目的顺利进行依赖于各方的独立操作的同时,更需要在各环节中保持高效的沟通与协作。紧密配合的业主、施工单位以及造价审核方,有助于确保预结算的准确性与及时性,避免因信息不对称或沟通不畅而产生误解与争议。在项目启动阶段,预结算审核的标准与流程业主应明确,并与施工单位共同评估预算的合理性;施工单位则需提供详实的工程量与施工计划,确保数据的准确与完整^[3]。与此同时,造价审核方应定期与业主及施工单位进行交流及时反馈审核结果,遇到疑问时进行讨论,以确保问题得到及时解决。通过多方协作,不仅能够预先识别潜在风险,还能有效减少施工变更或合同争议带来的造价偏差,确保项目预算的精准控制与顺利完成。

4 结语

房建工程造价预结算管理,对项目的经济效益及顺利实施具有直接的影响。通过优化审核流程、引入信息化技术、完善管理制度、提高专业素质以及促进各方的协作,预结算的精确性与效率能够显著提高。随着技术的不断发展和管理模式的创新,在解决现有问题的基础上,未来将推动精细化管理,为工程造价控制提供更加稳固的保障,从而确保项目的顺利进行,最大限度地实现利益。

[参考文献]

- [1]李婧.房建工程造价预结算问题及审核思路探讨[J].住宅与房地产,2023,11(9):88-90.
 - [2]刘涛.房建工程造价预结算问题及审核思路探讨[J].中国建筑金属结构,2021,12(1):40-41.
 - [3]詹晓钰.房建工程造价预结算问题及审核思路探讨[J].河南建材,2019,12(5):146-147.
- 作者简介:丁梁康(1996.2—),毕业院校:重庆大学城市科技学院,所学专业:工程造价,当前工作单位:湖州经开投资发展集团有限公司,职称级别:初级。