

浅析房产公司如何做好项目结算的审核工作 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/89/2021_2022__E6_B5_85_E6_9E_90_E6_88_BF_E4_c56_89323.htm

大部分房产项目竣工验收后，施工单位会将其编制的竣工结算书（含竣工资料）交予房产公司审计部门进行审核。国家规定国家、集体投资项目必须通过社会审计，私营企业和外资企业可以不委托社会审计而自行审计，但目前大部分房产公司不仅要自己内部审核，而且还要请专业审计公司进行审核。通过对施工单位送审结算书进行全面、系统的检查和复核，及时纠正所存在的错误和问题，使之更加合理地确定工程造价，达到有效地控制工程造价的目的，保证项目目标管理的实现。如何才能既快又好的做好工程造价的审核呢？

一、要请专业审计公司进行审核

由于建设工程结算的编制是一项很烦琐而又必须很细致地去对待的技术与经济相结合的核算工作，不仅要求编审人员要具有一定的专业技术知识，包括建筑设计、施工技术等一系列系统的建筑工程知识，而且还要有较高的预算业务素质和管理水平。但是在实际工作中，不论水平好坏，总是难免会出现这样或那样的差错。如定额换算不合理，由于新技术、新结构和新材料的不断涌现，导致定额缺项或需要补充的项目与内容也不断增多。然而因缺少调查和可靠的第一手数据资料，致使结算定额或补充定额含有较多的不合理性；其次高估冒算现象在结算时较普遍，一些施工单位为了获得较多收入，不是从改善经营管理、提高工程质量、创造社会信誉等方面入手，而是采用多计工程量、高套定额单价、巧立名目等手段人为的提高工程造价。另外由于工程造

价构成项目多，且变动频繁，使计算程序复杂，计算基础不一等等均容易造成错误。为了纠正上述错误，很有必要请专业审计公司进行审计，工程审计虽属事后控制，虽然是“亡羊补牢”，但也很有效。例如：在福世别墅工程中，建筑面积1341M²，建筑高11米，为砖混结构（局部框架），地下室埋深3米，通过专业审计，单位工程造价从送审造价的2053元/平方米降低到审计后的1428元/平方米，而业主仅花费6000元审计费；在世纪时空大厦项目中，建筑面积2.2万平方米，上部24层，1-6层为裙房，建筑面积7200M²，地下二层，建筑面积3600M²，为框剪预应力楼板结构，通过审计，单位造价从送审造价1977元/平方米降低到审计后的1681元/平方米，为公司节约造价650万元，而公司付出的审计费仅7万元，其余20万元审计费按合同约定由施工方承担。和几千万甚至上亿的工程造价相比，审计费甚至至少的可忽略不计，但产生的经济效益却很好，因此，目前大部分房产公司都会请审计公司为他们把好最后一道关，花一点点的审计费获得工程造价的大大节约。

二、要通过招投标择优选择审计单位 目前，社会上各种工程造价咨询公司很多，良莠不齐，因此，我们要通过招投标择优选择好的审计公司。一般我们邀请五家工程造价咨询公司竞标，通过发放招标文件，比较他们的投标报价文件，主要对其资质等级、营业执照、合同履行情况、业绩证明、人员设备配备、审计方案及进度计划安排、报价等各方面进行综合比较，采用综合打分法评选最佳单位。其中审计方案尤为重要，我们要求审计单位具体审核人员必须逐条逐项地计算工程量，一条一条地检查定额子目，一项一项地检查材料单价，不能采用其他方法，如抽查审核法。因为目前

大部分施工单位是民营企业，他们审计对帐都是一条一条逐项对帐，如果审计单位只是抽查审核，凡是审计算得高的地方，施工单位没意见，但业主不满，但凡是算得低的地方，施工单位都会一一提出，如果审计事前没计算好，不仅审计速度满，而且质量也不高，业主、施工方均不满意。因此，我们强调审计单位要逐条逐项一把关。其次，审计公司的业绩很重要：我们在别墅项目审计招标时，特别注意他们以前是否做过别墅项目，是否做好别墅的装潢审计，在世纪时空大厦审计招标时，我们特别注意他们以前是否做过高层办公楼或住宅楼的审计，是否做过预应力工程、钢结构工程、植筋和碳纤维加固等专业性很强的审计，因为只有做过类似项目，才会更有经验。另外，审计收费标准也至关重要，如有些单位的收费完全按核减额来取费，而有一些却按国家规定取费，总之，通过招投标，不仅能反应他们的业务能力水平，还能减低审计费，如福世别墅项目和世纪时空项目的审计费比上海市审计收费标准低很多。

三、提交审计的资料要齐备：由于审计公司对现场情况不熟悉、不了解，他们完全根据业主提供的竣工结算资料进行审计，这就要求我们对提交审计的资料负责。一般提交审计的资料有：1、工程竣工图；2、总承包合同；3、各种专业指定分包合同；4、现场签证、技术核定单、设计变更；5、甲方批价材料设备资料；6、有关会议纪要、联系单、地质勘察报告等。一般竣工图为施工单位绘制，他们为了在结算时多算帐，往往没有施工的也划上去了。根据竣工图结合隐蔽签证、现场签证和设计变更进行审核计算，审查是否按图纸及合同规定全部完成工作，是否有丢、拉项工程。认真核实每一项工程变更是否

真正实施，该增的增，该减的减，实事求是。因此作为业主审计代表，要严格控制竣工图的质量，竣工图不但要监理审图、签字、盖章，而且业主项目经理也要严审竣工图，并签字盖章。在工程竣工结算中设计变更漏洞很多，有的是有设计变更但没有施工；有的是施工进行了核减，却没有相应的设计变更；还有的是设计变更工程量远远大于实际施工工程量；诸如此类举不胜举。因此结算时，要求我们的人员要有耐心、细至的工作方法，认真核算工程量，不要怕麻烦，多下现场核对。如世纪时空大厦图纸中要求1-6层裙房层高4米的楼天棚要界面剂满批，然后1：1：4混合砂浆粉刷，再白水泥批嵌，而实际施工中考虑到以后有精装修，没有施工。如果我们不仔细核对，仅此一项就要增加粉刷和满堂脚手费用约20万元。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com