

# 城中村整治提升工程项目竣工决算审核问题及对策

刘晓敏

深圳市宝安区住房和建设事务中心 广东 深圳 518000

**摘要：**随着城市化进程的加速，城中村整治提升工程项目日益增多，竣工决算审核作为项目管理的关键环节，对于保障国家财政资金安全、提高项目投资效益具有重要意义。本文旨在探讨城中村整治提升工程项目竣工决算审核中的常见问题，并提出相应的解决对策，以期为相关审核工作提供参考。

**关键词：**城中村整治提升工程；竣工决算审核；问题；对策

## 引言

《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》中提出城中村改造有三种方式：拆除新建、整治提升、拆整结合。2019年深圳市规划和自然资源局印发《深圳市城中村（旧村）综合整治总体规（2019-2025）》，文件提出从城市发展战略高度出发，在规划期内保留一定比例的城中村，合理有序开展深圳市城中村更新工作，逐步消除安全隐患、维护城市肌理、传承历史文脉、保障低成本空间、完善配套设施、提升环境品质，实现城中村可持续的全面发展。新时期的城中村改造绝对不是大拆大建，而是以保留利用为主。面对拆除重建的复杂性和矛盾性，以及功能改变对城市所产生的消极影响，城市更新的重心逐渐向整治提升方向发展。<sup>[1]</sup>城中村整治提升工程作为城市更新与发展的重要内容，涉及面广、投资大、周期长，其竣工决算审核不仅关乎项目资金使用的合规性，还直接影响到项目的投资效益和社会效益。然而，在实际审核过程中，常面临一系列问题，亟需采取有效措施加以解决。

## 1 城中村整治提升工程项目竣工决算审核常见问题

### 1.1 竣工决算工作推进滞后

竣工决算审核的高效推进需要施工单位与建设单位的紧密合作。一方面，施工单位需按时完成项目并提供完备的评审材料；另一方面，建设单位也需积极与评审单位沟通，以加速评审进程。然而，若项目未能及时送审，将可能导致评审资料模糊不清，进而给决算审核工作带来重重困难。具体而言，这种问题可能表现为：

（1）现场条件变化导致取证困难：城中村整治提升工程涉及内容广泛且琐碎，图纸或签证单往往难以准确描述具体位置及数量。若未及时送审，现场条件可能发生变化，建设单位又无法确认，这将严重阻碍审核的进展。

（2）承包方配合度不高：由于承包方经营不善或人员流动，可能导致在评审过程中配合度降低，或承包人员对

项目情况了解不清，进而造成评审推进困难。（3）建设单位推动评审不积极：若送审时间与竣工结算时间相隔过久，建设单位的工作人员及领导班子的流动和更替，将导致项目情况难以追溯和查证。城中村项目因其特有的利益权属复杂性，时间间隔越久，各种不确定因素对决算审核的真实性和准确性影响越大。

### 1.2 竣工财务决算资料不齐全

在城中村整治提升工程项目的竣工决算审核过程中，常发现部分项目的竣工财务决算资料存在不齐全的问题。具体表现为缺少诸如可行性研究报告、立项批复、超概算调整及其批准文件、项目招标投标过程的详细资料等关键性文件。这些缺失的资料对于全面、准确地了解项目情况至关重要，它们的缺失直接导致审核人员无法对项目进行深入的审查和评估，进而影响了审核结果的准确性和可靠性。竣工财务决算资料不齐全的问题，其根源可从多个方面进行深入剖析。首先，项目审核对接人的基础工作不到位是一个重要原因。他们可能未能充分认识到竣工财务决算资料的重要性，或者在资料收集和整理过程中存在疏忽和遗漏。其次，竣工财务决算资料由不同部门保管，而部门之间的内部协调存在问题，导致资料无法及时、完整地汇总到审核部门<sup>[2]</sup>。再者，城中村整治提升工程项目通常施工周期长，人员频繁更换，这也给资料的保存带来了挑战。前任员工可能未能将资料妥善交接给继任者，导致部分资料遗失或无法查找。最后，审核意识的薄弱也是一个不可忽视的因素。部分项目参与方可能认为审核只是走过场，对提供完整决算资料的重要性认识不足，因此怠于提供所需的全部资料。

### 1.3 工程变更、签证不规范

在城中村整治提升工程项目的竣工决算审核过程中，工程变更和签证的规范性是审核的重点之一。然而，部分项目在工程变更和签证管理方面存在显著的不

规范问题。具体表现为,一些施工单位虚开工程变更,通过夸大变更内容或虚构变更事项来增加项目成本;同时,还存在签证可能存在不符合事实的情况,比如工程量大的签证项无法提供明细组成。这些问题直接导致项目成本的不实增加,严重影响了审核结果的准确性。工程变更、签证不规范的问题,其根源可从两个方面进行深入剖析。首先,施工单位利用管理漏洞谋取不正当利益是一个重要原因。在城中村整治提升工程项目中,由于施工周期长、管理环节多,难免存在一些管理漏洞。一些不法施工单位便趁机利用这些漏洞,通过虚开工程变更、伪造签证等手段来谋取不正当利益,从而增加了项目成本<sup>[9]</sup>。其次,建设单位对工程变更、签证审核不严也是导致这一问题的重要原因。部分建设单位在工程变更和签证的审核过程中存在疏忽和懈怠,未能严格按照相关规定和程序进行审核,导致不合规的工程变更和签证得以通过,进而影响了项目的整体成本和审核结果的准确性。

#### 1.4 定额、取费标准争议

在城中村整治提升工程项目的竣工决算审核过程中,定额套用和取费标准的合理性是审核的核心内容之一。然而,审核实践发现,定额套用和取费标准常常成为争议的焦点。具体来说,施工单位在编制竣工决算时,往往倾向于套用高标准的定额和取费,以期通过这种方式获取更高的利润。这种行为不仅可能导致项目成本的不实增加,还可能掩盖施工过程中的不合规行为,给审核结果的准确性带来严重影响。定额套用和取费标准争议的问题,其根源主要在于定额套用和取费标准的界定模糊,以及建设单位与施工单位之间存在的利益博弈。具体来说,一方面,由于定额套用和取费标准的制定往往涉及多个因素和复杂的计算过程,导致在实际应用中存在一定的模糊性和不确定性。这种模糊性为施工单位提供了套用高标准定额和取费的空间,进而引发争议。另一方面,建设单位和施工单位在项目执行过程中存在利益博弈。施工单位为了获取更高的利润,往往倾向于采用有利于自身的定额和取费标准;而建设单位则可能出于控制项目成本的考虑,对施工单位的做法提出质疑。这种利益博弈进一步加剧了定额套用和取费标准的争议。

## 2 对策建议

### 2.1 多措施合力推动决算审核

针对城中村整治提升工程项目竣工决算审核中面临的问题,可以采取以下综合对策:首先,加强施工单位与建设单位之间的沟通与协作,建立定期沟通机制,确

保项目进展、资料准备和送审计划等信息的及时共享。双方应明确各自在竣工决算审核中的责任和义务,共同推动审核工作的顺利进行。其次,施工单位应在项目竣工前按照评审要求提前准备完整的评审材料,包括图纸、签证单、工程量清单等,并由建设单位进行初步审核,确保其清晰、准确、完整,以减少后续评审中的困难。同时,为了及时送审,施工单位应在项目竣工后尽快将评审材料提交给建设单位,并共同商定送审时间。建设单位应在收到评审材料后及时与评审单位沟通并安排送审,以避免现场条件发生变化导致取证困难。此外,为了提高承包方的配合度,建设单位应与承包方建立长期合作关系,并通过合同约定等方式提高其配合度。对于人员流动导致的配合问题,建设单位应要求承包方指定专人负责决算审核工作,并确保该人员对项目情况有充分了解。另外,建设单位还应加强内部管理,建立完善的项目管理制度,确保项目资料的完整性和可追溯性。对于工作人员和领导班子的流动和更替,建设单位应做好交接工作,确保新人员能够迅速了解项目情况并继续推动决算审核工作。最后,考虑到城中村的利益权属复杂性,建设单位在项目初期就应充分考虑这一因素,并制定相应的应对策略。在决算审核过程中,建设单位应与相关利益方进行充分沟通,确保审核结果的公正性和准确性。

### 2.2 加强竣工决算资料的收集与管理

针对城中村整治提升工程项目竣工决算审核中资料不齐全的问题,首先,应建立一套完善的基本建设项目档案管理制度。该制度应明确规定项目过程资料的保存范围、保存期限、保存方式以及责任部门等,确保项目从立项到竣工的全过程资料都能得到妥善保存。同时,制度还应规定对资料的定期检查和整理要求,以防止资料的遗失和混乱。其次,要加强项目审核对接人的培训和管理。项目审核对接人是连接项目团队和审核团队的重要桥梁,其专业素质和配合意识直接影响到竣工决算资料的完整性和准确性。因此,应定期对项目审核对接人进行专业培训,提高其对项目过程资料重要性的认识,以及收集和整理资料的能力。同时,还应建立对接人的考核机制,对其工作表现进行定期评价,以督促其更好地履行职责。最后,要加强与相关部门的沟通协调。城中村整治提升工程项目涉及多个部门和单位的参与,竣工决算资料的收集和整理需要各部门的共同配合。因此,应建立跨部门沟通协调机制,明确各部门的职责和分工,确保竣工决算资料能够及时、完整地汇总到审核部门。同时,还应加强与其他相关单位的沟通合

作,如设计单位、施工单位等,以获取更全面的项目过程资料。通过这些措施的实施,可以有效提高竣工决算资料的完整性和准确性,为审核工作的顺利进行提供有力保障。

### 2.3 强化工程变更、签证的审核与管理

针对城中村整治提升工程项目竣工决算审核中工程变更、签证不规范的问题,强化工程变更、签证的审核与管理显得尤为重要。首先,建立健全工程变更、签证管理制度是基石。该制度应明确工程变更和签证的申请、审核、批准及执行等各个环节的流程,确保每一步都有明确的操作规范和责任主体。同时,制度还应规定对工程变更和签证的定期检查和审核要求,以发现并纠正可能存在的问题。其次,加强对工程变更、签证的审核力度是关键。审核过程中,应重点关注变更和签证的真实性、合理性和必要性。对于虚开工程变更、伪造签证等行为,应坚决予以打击,并依法依规进行处理。为此,可以建立由多部门组成的联合审核机制,确保审核的公正性和客观性。为了确保工程变更和签证的合规性,还可以采取以下措施:一是加强对施工单位的监督和约束,防止其利用管理漏洞进行不合规行为;二是建立工程变更和签证的公示制度,让相关方了解变更和签证的情况,增加透明度;三是加强对项目管理人员的培训和教育,提高其审核和管理工程变更、签证的能力和意识。同时,对于发现的虚开工程变更、伪造签证等行为,除了依法依规进行处理外,还应将其纳入信用记录,对违规单位进行联合惩戒。通过这些措施的实施,可以有效规范工程变更和签证的管理,防止不合规行为的发生,保障项目的顺利进行和资金的有效利用。

### 2.4 明确定额、取费标准

针对城中村整治提升工程项目竣工决算审核中定额套用和取费标准争议的问题。首先,制定详细的定额套用和取费标准规范是基础。该规范应涵盖所有可能涉及的定额套用和取费标准,确保在实际应用中能够有据可依。同时,对于界定模糊的情况,规范应明确处理原则,如采用行业惯例、市场平均价或专家评估等方式进行确定,以减少争议的发生。其次,加强定额套用和取费标准的培训和宣传是关键。建设单位和施工单位作为

定额套用和取费标准的执行者,其对该标准的认知度和执行力度直接影响到项目的成本和审核结果的准确性。因此,应定期组织培训,提高相关人员的专业素养和执行能力。同时,还应通过宣传册、网站等多种渠道进行宣传,确保所有相关人员都能够充分了解并遵守定额套用和取费标准。在审核过程中,对于争议较大的定额套用和取费标准问题,可以采取组织专家进行论证和裁定的方式解决。专家应具有丰富的实践经验和专业知识,能够客观、公正地对争议问题进行分析 and 判断。通过专家的论证和裁定,可以确保定额套用和取费标准的合理性和公正性,进而保障项目成本和审核结果的准确性<sup>[4]</sup>。为了确保定额套用和取费标准的有效执行,还可以建立定额套用和取费标准的监督机制。该机制可以包括定期的检查、审核和反馈环节,以确保标准的执行情况得到及时监控和调整。同时,对于违反定额套用和取费标准的行为,应建立相应的处罚机制,以维护标准的严肃性和权威性。

### 结语

城中村整治提升工程项目竣工决算审核是保障项目资金安全、提高项目投资效益的重要手段。针对审核中常见的多方合力推动决算审核、竣工财务决算资料不齐全、工程变更签证不规范以及定额取费标准争议等问题,本文提出了多方合力推动决算审核、加强资料收集与管理、强化工程变更签证审核与管理以及明确定额取费标准等对策建议。通过实施这些对策,可以有效提升城中村整治提升工程项目竣工决算审核的质量和效率,为城市更新与发展贡献力量。

### 参考文献

- [1]杨镇源,胡平,刘真鑫;村城共生:深圳城中村改造研究;住区;2020(03)
- [2]王明.城中村改造项目运作中的风险分析与对策研究.城市建设理论研究,2019,6,45-52.
- [3]陈永伟.建筑工程项目竣工结算审核存在的问题与对策[J].大众标准化,2024,(06):79-81.
- [4]姚东战.工程项目竣工结算审核问题及对策分析[J].商讯,2022,(13):175-178.