

# 住宅建筑工程造价结算审核的要点及策略分析

王明兴<sup>1</sup> 路勇<sup>1</sup> 郝焯<sup>2</sup> 任泽俭<sup>1</sup>

1. 山东润鲁工程咨询集团有限公司 山东 济南 250109

2. 河川大禹生态修复有限公司 山东 济南 250100

**摘要:**住宅建筑工程造价结算审核作为工程项目管理中的关键环节,对确保工程经济效益、维护各方权益具有重要意义。本文系统分析了住宅建筑工程造价结算审核的核心要点与有效策略。通过对工程量核实、定额套用准确性、材料价格确认等关键环节的深入探讨,提出了科学合理的审核方法和控制措施。文章强调,在审核过程中应重点关注隐蔽工程量的真实性和完整性,严格审查设计变更及签证手续的规范性,同时加强对暂估价和认质认价材料的价格管控。此外,通过建立完善的审核机制,运用信息化手段提高审核效率,并注重培养专业审核人员的技术能力,能够有效提升造价结算审核的质量和精度。本文旨在为住宅建筑工程造价结算审核提供理论指导和实践参考,推动行业规范化发展。

**关键词:**住宅建筑;工程造价;结算审核;成本控制;管理策略

## 引言

在现代建筑行业中,住宅建筑工程造价结算审核是连接工程建设与经济效益的重要纽带。随着我国房地产市场的快速发展和城市化进程的深入推进,住宅建筑项目的规模和复杂度不断提升,对工程造价管理提出了更高要求。准确高效的造价结算审核不仅关系到建设单位的投资效益,更直接影响施工单位的经济利益和社会信誉。然而,在实际操作中,由于工程量计算误差、定额套用不当、材料价格波动等因素,常常导致结算争议频发,严重影响项目推进和各方合作。因此,系统研究住宅建筑工程造价结算审核的要点和策略显得尤为重要。本论文旨在深入探讨影响造价结算的关键因素,提出针对性的审核方法和控制措施,为优化住宅建筑工程造价管理提供理论支持和实践指导。通过构建科学的审核体系,不仅能够有效降低工程成本,还能提升项目管理水平,促进住宅建筑行业的健康可持续发展<sup>[1]</sup>。

## 1 造价结算审核的基本概念与重要性分析

住宅建筑工程造价结算审核是指在工程项目完成后,对工程的实际成本进行详细核算和评估的过程。这一过程涵盖了从工程量的精确测量到材料价格的合理确定等多个方面,其核心在于确保最终结算金额的真实性和合理性。在建筑行业中,造价结算审核的重要性不可忽视。它不仅是建设单位和施工单位之间进行财务清算的基础,更是保障双方合法权益的关键环节。通过严谨的审核程序,可以有效避免因工程量计算失误或定额套

用不当而导致的经济损失。同时,这也有助于规范市场秩序,防止不正当竞争行为的发生,从而维护整个建筑行业的健康发展。

住宅建筑工程造价结算审核还承载着重要的经济意义。对于建设单位而言,准确的造价结算有助于合理分配资金,优化资源配置,实现投资效益的最大化。而对于施工单位来说,科学的结算审核则能确保其劳动成果得到公正评价,保障企业收益。此外,在当前房地产市场日益激烈的竞争环境下,高效的造价结算审核机制能够帮助企业提升竞争力,增强市场适应能力,这对于促进行业整体水平的提升具有深远影响<sup>[2]</sup>。

## 2 造价结算审核的主要内容分析

住宅建筑工程造价结算审核涉及多个方面的具体内容,这些内容相互关联,共同构成了完整的审核体系。其中工程量审核是基础,定额套用的准确性是关键,材料价格确定和措施费及其他相关费用的审核则是重要补充。只有全面细致地开展各项工作,才能确保造价结算结果的公正合理,从而维护建设各方的合法权益。

### 2.1 工程量审核是基础

工程量是造价结算的核心依据,其准确与否直接影响整个工程造价的真实性。在审核过程中,需严格按照设计图纸、施工合同以及现场实际情况对各分部分项工程量进行复核。工程量审核作为基础环节,需要耐心细致地开展,为后续各项费用的核定奠定坚实的基础。在工程量审核中,重点做好以下工作:(1)图纸对比。将实际完成的工程量与施工图中的设计数据逐一核对,确保无遗漏或重复计算。(2)变更处理。对于因设

**第一作者简介:**王明兴(1990年—),男,大学本科,工程师,从事建筑工程施工管理及技术咨询工作。

计变更、签证单等引起的工程量调整,必须仔细核查相关文件是否齐全有效,并确认调整后的工程量是否符合实际情况。(3)隐蔽工程记录。通过查阅隐蔽工程验收记录和影像资料,验证关键部位的实际施工情况,防止虚报或瞒报。

## 2.2 定额套用的准确性

定额套用是确定单位工程造价的重要手段,其准确性决定了造价结果的科学性。在审核时应重点关注以下几点:(1)定额选用合理性。根据工程所在地的定额标准(如地方定额、行业定额)选择合适的定额子目,避免错用或混用不同地区或行业的定额。(2)项目划分正确性。检查施工单位是否按照规范要求正确划分了分部分项工程,例如基础工程、主体结构工程、装饰装修工程等,确保每个子目的定额套用与其对应的工程内容相匹配。(3)综合单价构成分析。审核人工费、材料费、机械费等组成要素是否合理,特别是人工工日单价、机械台班单价是否符合现行市场水平及政策规定。(4)补充定额审查。如果某些特殊工艺或新材料未包含在现有定额体系内,需严格审查施工单位提供的补充定额编制依据及其测算过程<sup>[3]</sup>。

## 2.3 材料价格确定

材料费用通常占工程总造价的较大比例,因此材料价格的确定至关重要。审核时应注意以下几个方面:(1)信息价参考。优先采用当地建设工程造价管理部门发布的材料信息价格,结合施工期间的价格波动情况进行动态调整。(2)市场调查核实:对于信息价未能涵盖的材料或设备,可通过市场调研了解真实采购价格,并要求施工单位提供合法有效的发票或合同作为佐证材料。(3)品牌与规格确认:不同品牌、规格的材料价格差异显著,在审核时要特别注意所用材料的品牌型号是否与设计要求一致,避免以次充好或高估冒算。

(4)分清甲乙供材界限。应对甲供材与乙供材的数量、金额分别核算,明确双方责任界限。

## 2.4 措施费及其他相关费用的审核

措施费及其他相关费用的审核同样不可忽视,它们反映了施工过程中的间接成本投入。措施费及其他相关费用包括以下几个方面:(1)安全文明施工费。该费用用于保障施工现场的安全防护和环境保护,审核时需依据国家及地方相关规定,结合现场实际条件判断费用取值是否合规。(2)临时设施费。包括临时道路、水电网、办公生活区搭建等支出,审核时要对照施工组织设计方案,确保费用发生的真实性和必要性。(3)规费与税金。按照国家税收法律法规和地方政府收费政策,严

格审核各项规费(如社会保障费、住房公积金)及税金的计取基数和费率是否正确。(4)其他专项费用。如赶工补偿费、夜间施工增加费、冬雨季施工费等,这些费用的产生需有充分的理由支撑,并附带相应的证明材料。

## 3 造价结算审核的要点分析

住宅建筑工程造价结算审核是一个系统而复杂的过程,其中存在诸多需要重点关注的细节和难点,涵盖隐蔽工程量核实、设计变更及签证手续审查、暂估价和认质认价材料价格管控以及工程索赔费用审核等多个方面。通过科学严谨的审核流程,可以最大限度地降低造价偏差,保障工程项目经济效益和社会效益的双丰收。

### 3.1 隐蔽工程量的核实

隐蔽工程是指施工过程中完成后即被覆盖或封闭,无法直接观察到的工程部分,如基础工程、防水层、管线铺设等。这类工程一旦出现问题,后期修复将耗费巨大成本和时间。因此,在结算审核时,必须严格核实隐蔽工程量。首先,要依据设计图纸、施工方案以及现场记录进行比对,确认实际完成的工作内容是否与合同约定相符。其次,需检查隐蔽工程验收资料是否齐全,包括影像资料、验收单据等,以保证每一项隐蔽工程都经过了规范验收。此外,还应注意隐蔽工程可能存在的漏报、多报现象,通过现场复查或第三方检测机构介入等方式,确保数据真实可靠<sup>[4]</sup>。

### 3.2 设计变更及签证手续的规范性审查

在住宅建筑项目中,设计变更是常见的现象,但若管理不当,则可能导致造价失控。结算审核时,应重点审查设计变更及签证手续的规范性。具体而言,一是核查所有变更是否经过正式审批流程,是否有相关方签字确认;二是判断变更原因是否合理,避免因施工单位擅自调整而引发额外费用;三是对比变更前后图纸,计算新增或减少工程量,并重新评估单价合理性。同时,对于签证手续,需关注其时效性和完整性,防止出现事后补签或无据可查的情况。只有确保设计变更及签证手续合法合规,才能有效控制工程造价。

### 3.3 暂估价和认质认价材料的价格管控

暂估价是指招标阶段对某些尚未确定价格的材料或设备预先设定的价格,而认质认价则是指建设单位对特定材料的质量和技术参数提出要求后,由施工单位报价并经双方确认的过程。在结算审核中,这两部分内容容易成为争议焦点。对于暂估价材料,审核人员需仔细核对最终采购价格与市场行情的一致性,防止虚高定价。而对于认质认价材料,除了关注价格外,还应对材料品牌、规格、性能指标等进行详细查验,确保符合合同约

定标准<sup>[4]</sup>。另外,可通过建立统一的材料价格信息库,定期更新市场价格动态,为审核提供参考依据,从而实现材料价格的有效管控。

#### 3.4 工程索赔费用的审核

工程索赔是指由于非自身原因导致工期延误或成本增加时,施工单位向建设单位提出的经济补偿请求。在结算审核阶段,应对索赔费用进行严格把关。首先,审查索赔事件的真实性,确认是否确因不可抗力、业主责任或其他客观因素引起。其次,检查索赔依据是否充分,包括合同条款、法律法规及相关证明文件。再次,评估索赔金额计算的准确性,对照实际损失情况,剔除不合理或夸大成分。最后,结合项目整体进度和质量状况,综合考量索赔的必要性和公平性。值得注意的是,索赔审核不应简单地否定或压低费用,而是要在尊重事实的基础上达成共识,维护双方利益平衡。

#### 4 造价结算审核的常见问题及其成因分析

在住宅建筑工程造价结算审核实践中,常遇到一系列典型问题,这些问题的存在不仅影响造价结算的准确性,还可能引发合同争议,增加项目管理难度。因此,针对这些问题的成因进行深入分析,有助于采取更有针对性的改进措施,提升造价结算审核的整体质量。

##### 4.1 工程量计算误差

工程量计算误差通常是由于审核人员对施工图纸理解不透彻,或者未能准确把握施工工艺特点所致。例如,在装饰装修工程中,某些细部构造节点容易被忽略,导致工程量统计出现偏差。这种问题往往源于审核人员缺乏足够的现场经验,未能全面掌握工程施工实际情况<sup>[5]</sup>。

##### 4.2 定额套用错误

定额套用错误这一问题主要表现为使用过时或不适用的定额标准,或未能正确区分不同施工条件下的定额子目。例如,某些特殊部位的施工可能需要增加额外的人工或机械投入,但审核时未予充分考虑,导致定额套用出现偏差。这通常反映出审核人员专业知识更新不足,或对项目具体情况了解不够深入。

##### 4.3 材料价格确定不合理

材料价格确定不合理,这可能是由于市场调查不充分,或未能及时掌握材料价格波动信息造成的。特别是在长周期项目中,材料价格可能出现显著变化,若未能建立有效的动态调价机制,就容易产生价格争议。此外,部分项目可能存在材料代换现象,若未按规定程序办理认可手续,也会影响材料价格的合理确定。

##### 4.4 措施费用计取依据不充分

措施费用计取依据不充分也是一个常见问题。由于措施费用通常与施工现场条件密切相关,审核时若未能充分考虑实际施工环境,或未能准确把握相关政策规定,就可能导致费用计取过高或过低。这种情况往往反映出审核人员对现场实际情况掌握不足,或政策理解存在偏差<sup>[6]</sup>。

#### 5 住宅建筑工程造价结算审核的有效策略

针对住宅建筑工程造价结算审核中存在的各类问题,需要采取系统性的解决策略。

##### 5.1 建立完善的工作制度和标准化流程

这包括制定详细的审核工作指引,明确各环节的操作规范和责任分工,确保审核过程有章可循。具体而言,应建立三级审核制度,即初审、复审和终审,每一级审核都需设定明确的标准和要求。同时,需建立健全档案管理制度,确保所有审核依据和过程文件完整保存,为后续查询和争议处理提供可靠依据。

##### 5.2 充分运用信息化手段提升审核效率和准确性

通过引入工程造价管理软件,实现工程量自动计算、定额智能匹配等功能,能够显著减少人为误差。同时,利用大数据技术建立材料价格数据库,实时跟踪市场价格波动,为材料价格审核提供科学依据<sup>[2]</sup>。此外,可通过BIM(建筑信息模型)技术实现三维可视化审核,使隐蔽工程量的核实更加直观准确。

##### 5.3 加强审核人员的专业能力建设

加强审核人员的专业能力建设,这不仅要求审核人员具备扎实的工程造价专业知识,还需要不断更新对最新政策法规和市场动态的理解。建议定期组织专业培训,涵盖法律法规解读、新技术应用、案例分析等内容。同时,鼓励审核人员参与继续教育和资格认证,持续提升专业素养。更重要的是,要培养审核人员的责任意识和职业道德,确保审核工作的公正性和权威性。

##### 5.4 建立有效的沟通协调机制

审核过程中不可避免会遇到各种异议和争议,建立畅通的沟通渠道能够及时化解矛盾。建议设立专门的联络人制度,负责协调各方意见,并建立定期会议机制,及时通报审核进展和存在问题。通过加强与建设单位、施工单位的互动交流,能够更好地把握项目实际情况,提高审核工作的针对性和有效性<sup>[6]</sup>。

#### 6 住宅建筑工程造价结算审核的创新与发展

随着建筑行业的快速发展和技术进步,住宅建筑工程造价结算审核正经历着深刻变革。智能化审核系统的应用标志着审核方式的重大革新。通过集成人工智能算法,系统能够自动识别工程量清单中的异常数据,快速

定位潜在问题。例如，基于机器学习的图像识别技术可以用于隐蔽工程的核实，通过对施工照片的智能分析，自动生成工程量报告，大大提高了审核效率和准确性。

区块链技术的应用为审核数据的安全性和可信度提供了全新解决方案。通过将审核过程中的关键数据上链存储，确保了信息的不可篡改性和可追溯性。这不仅有助于防范虚假签证和不实申报，也为后续审计和争议解决提供了可靠的原始依据。特别是在跨区域项目中，区块链技术能够实现多方协同审核，突破地域限制，提升审核工作的透明度和公信力。

此外，云平台技术的发展使得远程审核成为可能。通过建立统一的云端审核平台，审核人员可以随时随地访问项目资料，开展在线审核工作。这种模式不仅节省了大量时间成本，还促进了审核资源的优化配置。同时，云平台内置的知识库和专家系统能够为审核人员提供实时技术支持，帮助解决复杂疑难问题，进一步提升审核质量。

### 7 住宅建筑工程造价结算审核的社会经济价值

住宅建筑工程造价结算审核不仅对单个项目的经济效益产生直接影响，更在宏观层面发挥着重要的社会经济价值。

从经济角度分析，科学规范的造价结算审核能够有效控制工程成本，提高资金使用效率。通过精准核算工程量和合理确定材料价格，避免了不必要的浪费和超支，为建设单位节约了大量资金<sup>[1]</sup>。同时，严格的审核程序也促使施工单位加强内部管理，提高施工质量和效率，从而形成良性循环，推动整个行业的成本管理提升。

从社会效益角度分析，规范的造价结算审核有助于维护建筑市场秩序，营造公平竞争的环境。通过严格执行审核标准，杜绝虚报冒领和低价中标等不良行为，保

护了各方当事人的合法权益。此外，高质量的审核工作还有助于减少工程后期纠纷，降低法律风险，促进社会和谐稳定。特别是在保障性住房等民生工程项目中，准确的造价结算直接关系到政府资金的合理使用和群众切身利益，其重要性更为凸显。

### 8 结语

住宅建筑工程造价结算审核作为工程项目管理的重要组成部分，其作用和价值不容忽视。通过系统分析审核要点和策略，我们认识到科学规范的审核流程不仅能有效控制工程成本，更能促进工程质量提升和行业健康发展。未来，随着信息技术的深度融合和审核模式的不断创新，造价结算审核必将朝着更加智能化、精准化的方向发展。这将为住宅建筑行业的转型升级提供有力支撑，助力实现更高水平的建筑品质和服务水准。因此，各方主体应高度重视造价结算审核工作，不断完善审核机制，提升专业能力，共同推动行业持续健康发展。

### 参考文献

- [1]史雅萍.工程造价预结算审核在建筑工程管理中的应用[J].建设科技,2022,(09):123-125+129.
- [2]陈丽霞,裴庆贺.探析工程造价的预结算审核方法和内容[J].黑龙江科技信息,2009,(27):268.
- [3]张堃,张慧.水利水电工程完工结算审核相关问题探讨[J].山东水利,2021,(05):55-56+63.
- [4]陈婷婷.工程造价结算审核工作中的问题及对策[J].建材发展导向,2025,23(03):88-90.
- [5]吕晓理,黄九常.大型水利工程结算复审有关问题的探讨[J].水利技术监督,2021,(01):48-51.
- [6]孟秋月.刍议建筑工程造价预结算审核工作要点[J].居舍,2022,(11):165-167.
- [7]陈小玲.土建工程造价预结算审核存在的问题及解决措施[J].散装水泥,2024,(06):152-154.