

房建项目竣工结算审计中的争议问题及解决途径

韦 珊

新疆恒信工程项目管理咨询有限公司 新疆 乌鲁木齐 830000

摘 要：房建项目竣工结算审计是工程造价管理的关键环节，对于确保项目投资合理、维护各方利益具有重要意义。然而，在实际审计过程中，由于多种因素的影响，常常会出现各种争议问题。本文深入探讨了房建项目竣工结算审计中常见的争议问题，如工程量计算分歧、计价依据争议、合同条款理解差异等，并分析了这些问题产生的原因。同时，提出了针对性的解决途径，包括加强合同管理、完善计价依据、提高审计人员专业素养、建立有效的沟通协调机制等，旨在为房建项目竣工结算审计工作的顺利开展提供参考，提高审计质量和效率，减少争议纠纷。

关键词：房建项目；竣工结算审计；争议问题；解决途径

1 引言

房建项目竣工结算审计是对项目建设全过程造价控制的最终审核，其结果直接关系到建设单位和施工单位的切身利益。通过竣工结算审计，可以核实工程造价，确保建设资金的合理使用，防止高估冒算和虚报造价等问题的发生。然而，由于房建项目具有建设周期长、涉及专业多、施工情况复杂等特点，在竣工结算审计过程中，建设单位和施工单位常常会在工程量计算、计价依据、合同条款理解等方面产生争议，影响审计工作的顺利进行和审计结果的公正性。因此，深入研究房建项目竣工结算审计中的争议问题及解决途径具有重要的现实意义。

2 房建项目竣工结算审计概述

2.1 竣工结算审计的概念

房建项目竣工结算审计是指审计机构或审计人员接受建设单位或相关部门的委托，依据国家有关法律法规和工程建设规范，对施工单位编制的房建项目竣工结算的真实性、合法性和效益性进行审查和评价的活动。其目的是通过审计，纠正竣工结算中存在的错误和问题，合理确定工程造价，保障建设资金的安全和有效使用。

2.2 竣工结算审计的内容

房建项目竣工结算审计主要包括以下几个方面：

2.2.1 工程量计算审计

审查工程量的计算是否符合工程量计算规则，是否与施工图纸和现场实际情况相符，有无多算、重算或漏算等问题。

2.2.2 计价依据审计

审查计价依据的使用是否正确，包括定额套用、材料价格确定、费用计取等是否符合相关规定和合同约定。

2.2.3 合同条款审计

审查合同条款的执行情况，包括工程变更、索赔、

价款调整等是否按照合同约定进行处理，合同双方的权利和义务是否得到履行。

2.2.4 财务收支审计

审查建设资金的筹集、使用和管理情况，包括工程款的支付是否符合规定，有无挪用、挤占建设资金等问题。

3 房建项目竣工结算审计中的争议问题

3.1 工程量计算分歧

工程量是计算工程造价的基础，工程量的准确性直接影响竣工结算的合理性。在竣工结算审计中，建设单位和施工单位常常会在工程量计算方面产生分歧，主要表现为：

3.1.1 计算规则理解不一致

不同的工程量计算规则对同一工程项目的计算方法可能存在差异，建设单位和施工单位对计算规则的理解不同，导致工程量计算结果不一致。例如，对于土方工程，是按照自然方还是压实方计算，双方可能存在争议^[1]。

3.1.2 施工图纸与现场实际情况不符

在施工过程中，由于设计变更、现场签证等原因，施工图纸可能会发生变更，但施工单位在编制竣工结算时，可能没有按照变更后的图纸进行计算，或者审计人员对现场实际情况不了解，导致工程量计算存在差异。

3.1.3 重复计算或漏算

施工单位为了增加工程造价，可能会对某些工程量进行重复计算，或者由于疏忽大意漏算某些工程量。而审计人员在审核时，如果不够细心，也可能难以发现这些问题，从而引发争议。

3.2 计价依据争议

计价依据是确定工程造价的重要依据，包括定额、材料价格、费用计取标准等。在竣工结算审计中，计价依据争议是常见的问题之一，主要表现为：

3.2.1 定额套用不合理

施工单位在编制竣工结算时,可能会故意高套定额,以提高工程造价。例如,将普通装饰工程套用高级装饰定额,或者将一般土方工程套用复杂土方工程定额等。而审计人员认为施工单位套用的定额不合理,应按照实际施工情况套用相应的定额,从而引发争议。

3.2.2 材料价格确定不一致

材料价格是影响工程造价的重要因素之一。在工程建设过程中,材料价格可能会随着市场供求关系的变化而波动。施工单位在编制竣工结算时,可能会按照较高的材料价格计算工程造价,而审计人员认为应按照合同约定的价格或实际采购价格计算,双方对材料价格的确定存在分歧。

3.2.3 费用计取标准争议

费用计取标准包括间接费、利润、税金等,不同的费用计取标准会导致工程造价的差异。建设单位和施工单位对费用计取标准的理解和执行可能存在差异,例如,对于间接费的计取基数,是按照人工费还是按照人工费加机械费计算,双方可能存在争议。

3.3 合同条款理解差异

合同是建设单位和施工单位之间明确权利和义务的法律文件,合同条款的执行情况直接影响竣工结算的结果。在竣工结算审计中,合同条款理解差异是引发争议的常见原因之一,主要表现为:

3.3.1 工程变更条款理解不一致

在工程建设过程中,由于设计变更、施工条件变化等原因,工程变更不可避免。建设单位和施工单位对工程变更的处理方式和计价方法可能存在不同的理解,例如,对于变更工程的单价确定,是按照合同已有的单价还是重新组价,双方可能存在争议。

3.3.2 索赔条款执行不到位

索赔是合同双方在履行合同过程中,因对方违约或不可抗力等因素造成损失时,要求对方给予补偿的权利^[2]。在实际工程建设中,施工单位可能会由于各种原因提出索赔要求,但建设单位可能认为施工单位的索赔理由不充分或索赔金额过高,双方对索赔条款的执行存在分歧。

3.3.3 价款调整条款理解不同

合同中通常会约定价款调整的条件和方法,如材料价格波动、政策法规变化等引起的价款调整。建设单位和施工单位对价款调整条款的理解可能存在差异,例如,对于材料价格波动的调整范围和调整方式,双方可能存在争议。

3.4 审计证据收集困难

审计证据是审计人员得出审计结论、形成审计意见的依据。在房建项目竣工结算审计中,审计证据收集困难是影响审计工作顺利进行的重要因素之一,主要表现为:

3.4.1 施工资料不完整

施工单位在施工过程中,可能由于管理不善等原因,导致施工资料不完整,如施工图纸变更记录、现场签证单、材料采购发票等缺失,给审计人员收集审计证据带来困难。

3.4.2 隐蔽工程验收记录不清晰

隐蔽工程是指在施工过程中被下一道工序掩盖的工程,如地基基础工程、钢筋工程等。隐蔽工程验收记录是证明隐蔽工程施工质量和工程量的重要依据,但如果验收记录不清晰、不完整,审计人员难以核实隐蔽工程的实际情况,容易引发争议。

3.4.3 相关方不配合

在审计过程中,建设单位、施工单位等相关方可能由于各种原因不配合审计工作,拒绝提供审计所需的资料或对审计人员的询问不予答复,导致审计证据收集困难。

4 房建项目竣工结算审计争议问题产生的原因

4.1 合同签订不完善

合同是工程建设和竣工结算的依据,如果合同签订不完善,条款不明确、不具体,容易给建设单位和施工单位在工程结算时留下争议的隐患。例如,合同中对工程变更、索赔、价款调整等条款约定不清晰,双方在履行合同过程中可能会产生不同的理解,从而引发争议。

4.2 工程建设管理不规范

在房建项目建设过程中,如果建设单位和施工单位的管理不规范,可能会导致施工资料不完整、工程质量不达标、工程变更频繁等问题,给竣工结算审计带来困难。例如,施工单位在施工过程中没有按照规定进行隐蔽工程验收和记录,审计人员难以核实隐蔽工程的实际情况,容易引发工程量计算和计价方面的争议。

4.3 审计人员专业素养不足

房建项目竣工结算审计涉及工程、财务、法律等多个专业领域,要求审计人员具备丰富的专业知识和实践经验。如果审计人员专业素养不足,对工程量计算规则、计价依据、合同条款等理解不透彻,可能会导致审计结果不准确,引发争议。此外,审计人员的职业道德水平也会影响审计工作的质量和公正性,如果审计人员缺乏职业道德,可能会与施工单位勾结,损害建设单位的利益。

4.4 缺乏有效的沟通协调机制

在房建项目竣工结算审计过程中,建设单位、施工单位和审计单位之间缺乏有效的沟通协调机制,信息传

递不及时、不准确,容易导致双方对审计结果产生误解和争议。例如,审计人员在审计过程中发现的问题没有及时与建设单位和施工单位沟通,施工单位可能认为审计人员故意刁难,从而引发矛盾。

5 房建项目竣工结算审计争议问题的解决途径

5.1 加强合同管理

在签订合同时,建设单位和施工单位应充分考虑工程建设过程中可能出现的各种情况,明确工程变更、索赔、价款调整等条款的具体内容和计算方法,避免条款模糊不清,减少争议的产生。例如,对于工程变更,应明确变更工程的单价确定方式和计价程序;对于索赔,应规定索赔的提出时间、证据要求和处理程序等。在合同签订前,建设单位和施工单位应组织相关专业人员对合同条款进行审查,确保合同条款合法、合规、合理,避免出现漏洞和歧义^[3]。同时,合同审查人员应具备丰富的工程经验和法律知识,能够准确把握合同条款的含义和风险。在工程建设过程中,建设单位和施工单位应严格按照合同约定履行各自的义务,不得擅自变更合同内容。如因特殊情况需要变更合同,应按照合同约定的程序进行变更,并及时签订变更协议,确保合同变更的合法性和有效性。

5.2 完善计价依据

随着建筑技术的不断发展和市场行情的变化,定额和计价标准应及时进行更新和完善,以适应工程建设的实际需要。建设行政主管部门应定期组织对定额和计价标准进行修订和补充,确保其科学性和合理性。为了准确确定材料价格,建设行政主管部门应建立材料价格信息平台,及时发布各类材料的市场价格信息,为建设单位和施工单位提供参考。同时,建设单位和施工单位在签订合同时,可以约定材料价格的调整方式和范围,以减少材料价格波动对工程造价的影响。建设行政主管部门应制定统一的费用计取标准,明确各项费用的计取基数和费率,避免建设单位和施工单位在费用计取方面产生争议。同时,在工程建设过程中,应严格按照规定的费用计取标准进行计费,不得擅自提高或降低费用标准。

5.3 提高审计人员专业素养

审计机构应定期组织审计人员参加专业培训,学习工程量计算规则、计价依据、合同条款等相关知识,提高审计人员的专业水平和业务能力。同时,应鼓励审计人员参加各类专业考试,取得相关的职业资格证书,提升自身的竞争力。审计机构应加强对审计人员的职业道德教育,培养审计人员廉洁自律、客观公正、诚实守信

的职业操守。通过开展职业道德讲座、案例分析等活动,引导审计人员树立正确的价值观和职业道德观,自觉遵守审计纪律和职业道德规范。审计机构应建立科学合理的绩效考核机制,对审计人员的工作业绩、专业能力、职业道德等方面进行全面考核评价。将考核结果与审计人员的薪酬、晋升、奖励等挂钩,激励审计人员不断提高自身素质和工作质量。

5.4 建立有效的沟通协调机制

审计人员在审计过程中,应及时与建设单位和施工单位进行沟通,了解工程建设情况和双方的意见和诉求。对于审计中发现的问题,应与建设单位和施工单位共同分析原因,协商解决办法,避免矛盾激化^[4]。同时,应定期召开审计沟通会议,及时通报审计进展情况,听取建设单位和施工单位的反馈意见。建设单位、施工单位和审计单位可以共同建立争议调解机制,当双方在竣工结算审计过程中发生争议时,可以通过调解的方式解决争议。调解机构应由具有丰富工程经验和法律知识的专业人员组成,能够客观、公正地处理争议问题。调解结果应具有约束力,双方应按照调解结果执行。对于一些复杂的争议问题,建设单位和施工单位可以共同委托第三方咨询机构进行咨询和评估。第三方咨询机构应具有独立、客观、公正的地位,能够提供专业的意见和建议,为争议的解决提供参考依据。

结语

房建项目竣工结算审计争议不可避免,影响审计公正与双方权益。争议主要因合同不完善、管理不规范、审计人员素养不足及沟通机制缺乏等。解决需加强合同管理、完善计价依据、提升审计人员素养、建立沟通机制,以减少争议,提高审计质效,保障资金合理使用,促进市场健康发展。各方应共筑良好环境。实际中,解决争议复杂,需不断探索实践。建筑行业不断发展,应总结经验,完善方法,以适应新形势,更好地发挥审计作用。

参考文献

- [1]杨磊.政府投资工程竣工结算审计中的争议焦点及解决路径探析[J].投资与创业,2025,36(09):194-196.
- [2]吴希哲.工程竣工财务决算编制及审计工作实务分析[J].上海企业,2025,(06):228-230.
- [3]王权锋.工程建设项目竣工财务决算审计的问题与对策[J].中国商人,2025,(08):170-172.
- [4]刘晓磊.工程项目竣工决算审计存在的问题与优化路径分析[J].投资与合作,2025,(06):159-161.