

房建工程竣工结算审核争议成因及审核要点分析

陈悦培

四川中寰智信工程项目管理有限公司 四川 成都 610000

【摘要】：房建工程竣工结算审核中，争议问题常见且复杂，主要涉及合同条款不明确、工程量计算误差以及变更管理不足等方面。本文深入分析了这些争议成因，提出了在审核过程中应关注的关键要点，如合同条款的合理解读、精准的工程量核对及变更内容的审计等。通过改进审核流程、加强项目管理、提高审核人员专业素质，能够有效减少争议并确保结算的顺利完成。本文的研究为提高房建工程竣工结算审核的效率与准确性提供了理论依据和实践指导。

【关键词】：房建工程；竣工结算；审核争议；审核要点；项目管理

DOI:10.12417/2705-0998.26.06.014

引言

房建工程项目竣工结算的审核，是工程项目管理中的关键环节，直接关系到项目资金的准确流转。在实际操作中，竣工结算审核常常伴随着不同程度的争议，影响工程款项的及时结算。争议的成因涉及多个方面，包括合同条款不明确、工程量计算不准确、项目变更管理不当等因素。如何有效识别并解决这些问题，是提升房建工程竣工结算审核效率和准确性的重要课题。通过对争议成因的深入分析，结合审核要点的具体措施，能够为项目管理者提供有效的解决方案，避免类似问题的再次发生。

1 房建工程竣工结算审核的基本问题

1.1 结算审核的核心概念

房建工程竣工结算审核是对工程项目完成后的账务进行审查和核对的过程，主要目的是确保施工单位与业主之间的结算金额准确、公正，并符合合同约定。此审核涉及的内容包括工程量、单价、施工变更、项目延期等方面的核对。在实际操作中，结算审核不仅要求对工程量进行精确核算，还要审视项目过程中可能发生的所有变更、调整及其对最终结算金额的影响。为了保证审核的公正性，审核人员需要依据合同条款、图纸和施工记录等相关资料，综合判断结算的合理性和准确性。

1.2 竣工结算审核常见争议

竣工结算审核中的争议通常涉及项目变更、工程量计算及合同条款的不同解读等方面。施工过程中频繁发生的变更未能及时记录，或者记录不完整，会在结算时引发较大的争议。业主和施工方对工程量的认定存在分歧时，也会产生结算差异^[1]。合同条款中可能存在模糊地带，例如项目工期延误的责任划分、额外费用的补偿等，也容易导致双方在审核过程中发生对抗。争议的存在不仅增加了结算周期，还可能影响工程款项的及时支付，影响项目的整体进展。

1.3 影响审核准确性的主要因素

审核准确性的影响因素多种多样，主要包括工程量测量的精度、施工过程中变更的管理情况以及合同条款的明确性。工

程量测量环节如果存在偏差，直接影响结算金额的准确性。施工过程中若发生了未及时变更备案或记录不全，也会影响审核人员对实际施工情况的判断。合同中对项目变更、延期、费用调整等条款不明确，容易使得审核时缺乏统一标准，进而导致结算金额的不准确。技术手段和审核人员的专业能力也是影响审核准确性的重要因素。

2 房建工程竣工结算争议成因分析

2.1 合同条款的不明确性

房建工程竣工结算争议中，合同条款的不明确性往往是争议产生的根源之一。合同作为工程项目的法律依据，若在条款设计上存在模糊或不充分的地方，容易引发在结算审核时的不同理解与解释。合同中关于工期延误、工程变更以及额外费用的条款不够细致，可能导致施工方和业主在结算时对责任划分产生分歧。某些条款对工程量的定义不清晰，或对变更费用的计算标准模糊，也使得结算审核过程中双方容易产生异议。合同的细化和明确，尤其是在价格调整、工程变更等方面的规定，能够有效减少争议的发生，保证结算的顺利进行。

2.2 工程量计算中的误差

工程量计算是房建工程竣工结算中的核心内容，任何测量误差都可能引发结算争议。在项目施工过程中，工程量的确认依据图纸和实际施工进度，但由于施工现场的实际情况复杂，可能会出现图纸和实际施工不符的情况。施工过程中材料浪费、施工方式的改变或现场条件变化，都会影响到最终的工程量计算。而且，不同的计算方法和标准可能导致最终结算的金额有所不同^[2]。测量误差或者工程量计算上的偏差，通常会引发施工方与业主之间关于结算金额的争议。为了避免这种问题，必须加强对工程量的严格核对，并确保计量员具备足够的专业能力和精确的测量工具。

2.3 项目变更管理的缺陷

项目变更管理的缺陷是房建工程结算争议的又一重要原因。施工过程中不可避免地会发生一些变更，包括设计变更、工程技术要求的修改、或由于现场条件的变化导致的工作内容

调整。这些变更如果没有及时、准确地进行记录和管理，将直接影响结算的准确性。变更未经过合理的审批流程或未能及时纳入项目合同的补充协议中，往往会在结算时引起双方对费用 and 时间的争议。变更的管理不到位，可能导致施工方未能及时提交变更清单，或者业主未能准确支付相关费用。加强项目变更的实时记录和审批程序，确保变更的合法合规性，是避免结算争议的关键措施。

3 房建工程竣工结算审核的关键要点

3.1 合同条款的合理解读与审查

房建工程竣工结算审核中，合同条款的合理解读与审查是确保审核准确性的关键环节。合同中往往涉及到工期、工程量、价格调整、变更处理等多个方面，而这些条款的具体表述可能存在不同的理解空间。审核人员需要对合同的每一项条款进行细致的分析，特别是那些可能对结算金额产生直接影响的条款，如单价、支付方式、延误条款等。在审核过程中，重点应放在合同条款是否明确、是否存在模糊或歧义的地方，以及是否与实际施工情况相符合。对于工程量的约定、价格调整的计算方法等细节，必须与施工方提供的结算资料进行对照，确保条款的执行不偏离合同原意，以防止在结算时出现因理解差异引发的争议。

3.2 工程量核对的精准方法

工程量核对是结算审核中的核心环节，精准的工程量计算直接关系到结算金额的准确性。在进行工程量核实时，首先要核实施工图纸与实际施工情况的一致性。若发现施工过程中存在图纸与实际不符的情况，需要根据实际施工记录进行合理调整^[3]。其次审核人员需要对施工方提交的工程量清单与实际测量数据进行比对，确保计算方法统一且符合行业标准。采用先进的计量工具和技术手段，如电子测量设备或 BIM 技术，可以提高工程量核对的精度。特别是在处理复杂项目时，要求审核人员具备良好的专业知识和实际操作经验，以确保工程量的准确计算。工程量的核查还需考虑到一些可能遗漏的项目或细节，避免因测量疏忽导致的结算差错。

3.3 变更内容的合理审计

在房建工程竣工结算审核中，变更内容的审计同样至关重要。项目施工过程中，各类设计变更、施工方案调整及现场条件变化是不可避免的。这些变更通常会队原有工程量、施工进度及结算金额产生直接影响，合理审计变更内容是防止结算争议的关键。审核人员需要核实所有变更是否按照合同约定的程序进行审批，并确保所有变更的记录完整且合法。对涉及费用调整的变更，需对其进行详细审核，确认是否符合约定的定价标准或变更单价的合理性。在审计过程中，还需关注变更是否产生了额外的施工成本，或因变更导致了工期的延误，这些都需要纳入结算核算中。对变更的审计要严格、客观，确保变更

部分与原合同约定的条款相符，从而避免结算时由于变更内容处理不当引发的争议。

4 解决争议的审核策略与实施路径

4.1 完善结算审核流程

为了有效解决房建工程竣工结算审核中的争议，完善结算审核流程至关重要。结算审核流程的规范化能够减少审查环节中的疏漏和误差，确保各项结算数据的准确性。在此过程中，首先要确保工程结算资料的完整性，所有变更单、工程量清单、合同文件以及施工记录等关键资料必须齐全且规范。流程中应设置多个审查节点，逐步核实工程量、合同条款、变更内容及相关费用，避免单一环节过于集中或疏漏。审核过程中，各相关人员要严格执行标准化程序，做到层层把关。引入现代化管理工具，如电子审批系统、自动化数据分析等，也能提高结算审核的效率与准确性。完善的审核流程还需确保信息的透明和沟通的及时性，使项目方、业主及审计人员之间的协作更加顺畅，减少因信息不对称导致的纠纷。

4.2 加强项目管理与监督

房建工程的结算审核并非孤立的环节，其背后需要强有力的项目管理和监督机制支持。项目管理的有效性直接影响结算审核的顺利进行，尤其是在项目执行过程中，变更管理、工程量和质量控制和质量监督等方面的工作，都会对最终结算结果产生重要影响。因此，项目管理团队必须建立健全的监控体系，及时发现和解决施工中的潜在问题^[4]。工程变更需按时记录和批准，避免未备案的变更影响结算审核。质量监督的强化同样至关重要，确保施工按照合同要求执行，避免因质量问题导致的费用争议。加强对施工进度的控制，确保按时完成工作，减少因工期延误而产生的额外费用。项目管理的规范化和监督机制的完善，可以确保结算过程中的各项数据准确无误，争议的发生率也会随之降低。

4.3 提高审核人员专业素质

房建工程竣工结算审核的质量离不开审核人员的专业能力和经验。为了有效解决结算中的争议，提高审核人员的专业素质是必不可少的步骤。审核人员需具备扎实的工程管理知识、合同法律法规及财务审计能力，能够全面理解合同条款和施工进度，识别并处理工程中出现的各类问题。特别是在处理工程量计算、合同条款解释、变更审计等复杂问题时，专业素质更为关键。定期进行培训和技能提升，强化审核人员对最新法规和行业标准的了解，也能有效提升审核质量。此外，审核人员应具备较强的沟通能力，能够与施工单位、业主方及相关部门进行有效沟通，明确各方需求，减少误解和矛盾。通过不断提高审核人员的整体素质，可以显著提升审核的精度和效率，减少因人为因素引发的争议。

5 结算审核争议的预防与改进

5.1 预防措施制定

房建工程竣工结算审核争议的预防工作需要在项目开始阶段就着手,制定一系列的预防措施。在合同签订时,首先要确保所有条款的清晰与明确,特别是涉及结算的关键内容如工程量确认、费用调整、变更管理等,都应详细规定,减少歧义的可能性。建立完善的变更管理机制也是预防争议的核心环节。所有变更应按规定流程执行并做好记录,确保变更内容得到了所有相关方的确认,避免日后因未经批准的变更产生争议。加强工程量的实时监控,确保施工过程中工程量的准确统计,并及时向项目相关方通报,避免施工完工后数据的不一致。通过以上措施,能够在源头上有效预防结算审核争议的发生。

5.2 改进审核流程的建议

为减少结算审核中的争议,有必要对现有审核流程进行改进,提升其透明度与效率。首先需引入现代化的管理工具,如建筑信息建模(BIM)技术和自动化结算审核系统,这将大大提高审核的准确性和效率,减少人工错误^[5]。其次审核流程应当实现标准化和系统化,从工程量的初步核对、变更审核到结算报告的最终确认,都应有明确的流程指引和责任分工。在审核的各个环节中,可以引入多方审核制度,即在项目关键阶段进行双重审核,确保审核内容的全面性和客观性。流程中的信

息共享机制也需要进一步完善,使得施工方、监理方和业主能够实时沟通,及时发现问题,避免因信息滞后导致的结算差异。

5.3 确保结算顺利完成的保障措施

为了确保房建工程的竣工结算能够顺利完成,保障措施的落实至关重要。必须加强项目管理团队的协调与沟通,确保各方在结算审核过程中能充分配合。在施工阶段,项目经理需要加强对各类文件和资料的管理,确保所有相关文档的及时整理和归档,减少结算时因资料缺失而产生的争议。确保结算人员具备专业的技能和足够的经验,是保障结算顺利完成的另一项重要措施。定期培训审核人员,使其掌握最新的审计方法、技术标准及相关法规,能够应对复杂的结算情况。建立一个严格的监督机制,对结算流程进行全程监控,及时发现问题并采取纠正措施。这些措施将有效保障结算审核工作能够按照预定计划顺利完成,最大限度地减少争议的发生。

6 结语

结算审核是房建工程管理中的重要环节,直接影响项目的资金流转和各方利益。通过分析结算审核争议的成因,制定有效的预防措施、优化审核流程并加强项目管理,能够有效减少争议的发生,提升结算效率。结算审核的顺利完成需要各方的共同配合与专业能力的保障。只有在全过程中加强管理、规范操作,才能确保房建工程竣工结算的公正和高效。

参考文献:

- [1] 薛方沛.房建工程施工中的高支模施工技术[J].中国住宅设施,2025,(12):183-185.
- [2] 姜旭明.如何做好房建工程施工技术与现场施工管理[J].中国住宅设施,2025,(12):216-218.
- [3] 张帆,王飞杨,侯锬.浅谈房建工程中梁柱结构模板新型紧固装置施工应用[J].四川建筑,2025,45(S1):123-124.
- [4] 吴银君.房建工程竣工结算审核常见问题及标准化流程构建[J].中国房地产业,2025,(25):114-117.
- [5] 余晓丹.房建工程竣工结算审核的常见问题及建议[J].工程技术研究,2021,6(12):181-182.