建筑工程竣工结算审计常见问题及对策

陈鸿斌

东方经纬项目管理有限公司 浙江 杭州 310000

【摘　要】：竣工结算审计承接合同履行、工程计量和最终价款确认，常因合同条款不细、变更签证缺证、工程量确认偏差和资料衔接滞后形成争议。本文分析建筑工程竣工结算审计中的边界、事实、计量和程序问题，提出合同清单前置审查、变更签证过程留痕、工程量清单分层审核和争议分级处置办法，使结算审计从事后核减转向过程证据约束，提升审计结论的可解释性和项目收尾效率。

【关键词】：建筑工程；竣工结算；结算审计；工程造价；争议处置

DOI:10.12417/2811-0528.26.21.061

引言

建筑工程竣工结算审计不是单纯的价款压减环节，而是依据合同、清单、计量记录、变更签证和验收文件，对最终工程价款进行真实性、合规性和合理性判断的综合活动。清单计价标准更新、项目管理分工细化和造价信息波动加快后，结算审计暴露的问题已从算量差错扩展到合同风险分担、证据闭合和审核程序衔接。若竣工后再集中补证，审计意见难以及时被各方接受，支付争议和收尾风险随之增加。竣工结算审计处在工程实体移交和合同价款收束之间，任何资料缺口都会同步影响审计判断、付款审批和后续责任划分。

1 建筑工程竣工结算审计常见问题

1.1 合同计价依据不清，结算审计边界模糊

合同价款约定是竣工结算审计的首要依据[1]。部分建筑工程在招标文件、施工合同、补充协议和工程量清单之间没有形成一致表达，暂估价、暂列金额、材料调差、措施项目调整、总价包干范围等条款写得较粗。审计人员进入结算阶段后，必须先判断某项费用属于合同内价款、合同外新增内容还是风险自担事项。边界不清时，承包人容易把施工组织变化、市场价格波动或自身管理成本转化为结算增项，发包人则可能以概括性包干整体否认，双方分歧由计价差异扩大为合同解释争议。

1.2 变更签证真实性与完整性不足，事实闭合不足

设计变更和现场签证是结算增减价款的高频依据，争议往往不在是否发生施工行为，而在事实链条是否完整[2]。常见情形包括变更指令只有会议纪要、签证单缺少监理和建设单位确认、隐蔽工程没有影像或测量记录、材料替换缺少规格和进场批次证明。竣工后集中补签还会造成签认日期、施工日志、材料进场记录和结算申报相互脱节，审计重点被迫从价格合理性转向事实确认，审核周期和沟通成本同步增加。

1.3 计量确认偏差明显，审价争议集中

计量确认是竣工结算审计中差异最集中的环节[3]。建筑工程专业多、界面多，土建、安装、装饰和室外配套之间容易交叉归属；竣工图、现场实测、隐蔽记录与结算书不能对应时，轴线、标高、构造层次和设备材料清单都要重新核验。拆改、返工、临时措施、超挖回填、预留预埋等内容在竣工后难以复原，更依赖过程记录支撑。若审计只给出扣减结果而缺少计量基础和调整条件说明，审价争议会继续停留在金额对抗层面，承包人难以判断被扣减事项，发包人也难以说明追加费用是否符合合同风险分担。

1.4 结算资料及审计衔接滞后，争议处理效率不足

竣工结算审计需要合同、招投标、图纸会审、设计变更、签证、材料认价、付款、验收和档案移交等多类文件。部分项目把结算文件管理放到竣工后集中归档，施工过程中缺少统一编号、版本控制和责任人确认，资料散落在成本、工程、设计、监理和施工单位手中。审计人员反复追要文件，不同部门又对同一事项给出不一致说明。一般计算差异、合同解释差异、事实证据差异和重大索赔事项没有分级路径时，争议集中挤压到最终报告阶段，确认和支付闭合随之变慢。这种滞后会使审计沟通在事实复原、责任确认和价款判断之间反复切换，争议处理的组织成本随之上升。

2 建筑工程竣工结算审计对策

2.1 强化合同条款与清单管理，明确边界与分担

应在招标和合同订立阶段设置计价方式、风险范围、价款调整条件、暂估价确认程序、措施项目调整原则和文件优先解释顺序[4]。材料调差、设计优化、赶工、总分包配合、不可预见工程量等高争议事项，应写清触发条件、申报时限、审批主体和计价依据。工程量清单的项目特征应与施工图和技术标准对应，暂估项目留出认质认价路径，清单漏项或特征偏差在施

工中及时确认。成本、法务、工程和审计人员共同做合同前评审，能把竣工后解释争议提前转化为履约规则。

2.2 推行变更与签证证据管理，加强现场确认

应设置变更签证事实台账，把管理内容拆成事实、程序和价款三条线同步闭合[5]。变更发生时保留设计指令、审批意见、变更图纸、施工前后影像、现场测量记录、监理确认和建设单位确认，签证内容写明位置、范围、工程量计算基础和工期影响。隐蔽工程、拆除工程和不可复测内容应在施工当期完成旁站记录和影像归档。施工单位申报后，监理单位核事实和工程量，建设单位确认实施必要性，成本或造价部门同步判断计价方式，重大变更再会签。

2.3 实施计量依据审查，优化审价与审核程序

应实施计量依据分层审查，并按图纸、现场、清单和结算书相互校验的顺序组织审核[6]。主体结构、装饰装修、安装管线和室外配套分别建立计量规则和扣减规则，交叉部位明确由哪一专业计取。审计可先抽核金额占比高、变更频繁、隐蔽性强的项目，再对同类清单项进行规则外推。材料价差核对合同基准期、风险幅度、信息价或询价依据；人工、机械和措施费调整区分政策变化、市场波动、发包人原因和承包人组织因素，使审价调整具有可复查的规则链。无法在本轮确认的争议项目，审计底稿保留暂缓理由、待补材料和再次确认主体，避免未决差异被误写为确定价款。

2.4 建立结算资料归档管理机制，提升争议处置效率

应建立竣工结算审计资料目录，按合同文件、计量文件、变更签证、材料设备、付款台账、验收文件和争议处理记录分类建档，统一编号、版本和责任人。《建设工程价款结算暂行办法》明确，建设项目竣工总结算在最后一个单项工程竣工结算审查确认后 15 天内汇总，送发包人后 30 天内审查完成，合同外零星项目签证还应在接受发包人要求后 7 天内提出，工程交付使用 1 年质保期到期后再清算质量保证金。每一项结算增减费用都应能追溯到合同依据、事实依据和计价依据。争议处置同步实行分级管理：一般计算差异由造价人员限期核对，事实证据争议由工程、监理和施工单位现场会商，合同解释争议由成本、法务和管理层共同确认，重大索赔或审计意见分歧再进入复审或外部咨询程序。资料链和处置链同时闭合，竣工结算审计才能兼顾不合理价款控制与合理费用确认。竣工结算审计资料链与争议分级处置关系见图 1。

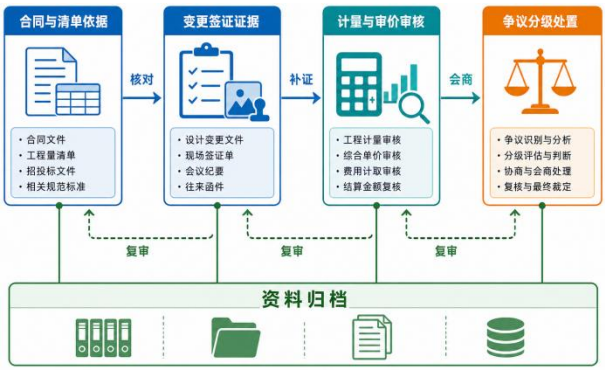


图 1 竣工结算审计资料链与争议分级处置

图 1 中，合同与清单依据、变更签证证据、计量与审价审核依次支撑争议分级处置，资料归档通道同时连接各模块，使核对、补证、会商和复审具有共同的追溯基础。

3 结语

建筑工程竣工结算审计的重点，是把合同约定、施工事实、工程量确认、价款调整和资料归档串联为可验证的价款判断过程。常见问题表面上体现为审减争议、补证困难和审核周期延长，深层原因在于合同边界、现场确认和部门衔接不足。通过前置合同清单规则、完善变更签证证据、统一工程量和价款审核程序、建立资料归档与争议分级处置机制，可以提高审计结论的接受度和执行效率，使结算审计更好服务投资控制、合同履行和项目收尾管理。

参考文献：

[1] 杨晓宇,冯丹,刘蔓.建筑工程竣工结算阶段的造价管理问题及对策[J].产业创新研究,2026,(11):163-165.

[2] 时素波.基于建筑工程竣工结算审计,探析问题根源与优化对策[J].楼市,2026,(3):126-128.

[3] 陈永伟.建筑工程项目竣工结算审计存在的问题与对策[J].大众标准化,2024,(6):79-81.

[4] 曹宁.建筑工程项目竣工结算审计常见问题及应对措施[J].低碳世界,2022,12(4):160-162.

[5] 林烨.建筑工程项目竣工结算审计存在的问题及对策[J].投资与合作,2022,(1):113-114.

[6] 荣伟伟.建筑工程竣工结算审核争议化解的管理措施分析[J].中国建筑金属结构,2026,25(13):183-185.