



# 工程计量与造价管理

## 第13章 竣工验收阶段工程造价的控制

同济大学 建设管理与房地产系



## 第13章 竣工验收阶段工程造价的控制

13.1 竣工验收

13.2 竣工决算

13.3 保修费用的处理

## 13.1.1 竣工验收的条件

(1) 完成建设工程设计和合同约定的各项内容，并满足使用要求，具体包括：

1) 民用建筑工程完工后，承包人按照施工及验收规范和质量检验标准进行自验，不合格品已自行返修或整改，达到验收标准。水、电、暖、设备、智能化、电梯经过试验，符合使用要求。

2) 生产性工程、辅助设施及生活设施，按合同约定全部施工完毕，室内工程和室外工程全部完成，建筑物、构筑物周围2m以内的场地平整，障碍物已清除，给排水、动力、照明、通讯畅通，达到竣工条件。



## 13.1.1 竣工验收的条件

(1) 完成建设工程设计和合同约定的各项内容，并满足使用要求，具体包括：

3) 工业项目的各种管道设备、电气、空调、仪表、通讯等专业施工内容已全部安装结束，已做完清洁、试压、油漆、保温等，经过试运转，全部符合工业设备安装施工及验收规范和质量标准的要求。

4) 其他专业工程按照合同的规定和施工图规定的工程内容全部施工完毕，已达到相关专业技术标准，质量验收合格，达到了交工的条件。



## 13.1.1 竣工验收的条件

- (2) 有完整的技术档案和施工管理资料；
- (3) 有工程使用的主要建筑材料、建筑构配件和设备的进场试验报告；
- (4) 有勘察、设计、施工、工程监理等单位分别签署的质量合格文件；
- (5) 发包人已按合同约定支付工程款；
- (6) 有承包人签署的工程质量保修书；
- (7) 在建设行政主管部门及工程质量监督站等有关部门的历次抽查中，责令整改的问题全部整改完毕；
- (8) 工程项目前期审批手续齐全。



## 13.1.2 竣工验收的标准

### (1) 工业建设项目竣工验收标准

根据国家规定，工业建设项目竣工验收、交付生产使用，必须满足以下要求：

- 1) 生产性项目和辅助性公用设施，已按设计要求完成，能满足生产使用要求；
- 2) 主要工艺设备、动力设备均已安装配套，经负荷联动试车和有负荷联动试车合格，并已形成生产能力，能够生产出设计文件所规定的产品；
- 3) 必要的生产设施，已按设计要求建成；



## 13.1.2 竣工验收的标准

### (1) 工业建设项目竣工验收标准

4) 生产准备工作能适应投产的需要，其中包括生产指挥系统的建立，经过培训的生产人员已能上岗操作，生产所需的原材料、燃料和备品备件的储备，经验收检查能够满足连续生产要求；

5) 环境保护设施、劳动安全卫生设施、消防设施已按设计要求与主体工程同时建成使用。

6) 生产性投资项目如工业项目的土建工程、安装工程、人防工程、管道工程、通讯工程等工程的施工和竣工验收，必须按照国家批准的《中华人民共和国国家标准××工程施工及验收规范》和主管部门批准的《中华人民共和国行业标准××工程施工及验收规范》执行。



## 13.1.2 竣工验收的标准

### (2) 民用建设项目竣工验收标准

- 1) 建设项目各单位工程和单项工程，均已符合项目竣工验收标准；
- 2) 建设项目配套工程和附属工程，均已施工结束，达到设计规定的相应质量要求，并具备正常使用条件。





## 13.1.3 建设项目竣工验收的内容

### (1) 工程资料验收

包括工程技术资料、工程综合资料和工程财务资料验收。

#### 1) 工程技术资料验收内容

工程地质、水文、气象、地形、地貌、建筑物、构筑物及重要设备安装位置、勘察报告、记录；

初步设计、技术设计或扩大初步设计、关键的技术试验、总体规划设计；

土质试验报告、基础处理；



### 13.1.3 建设项目竣工验收的内容

续前：

- 建筑工程施工记录、单位工程质量检验记录、管线强度、密封性试验报告、设备及管线安装施工记录及质量检查、仪表安装施工记录；
- 设备试车、验收运转、维修记录；
- 产品的技术参数、性能、图纸、工艺说明、工艺规程、技术总结、产品检验、包装、工艺图；
- 设备的图纸、说明书；
- 涉外合同、谈判协议、意向书；
- 各单项工程及全部管网竣工图等的资料。



## 13.1.3 建设项目竣工验收的内容

### 2) 工程综合资料验收内容

项目建议书及批件，可行性研究报告及批件，项目评估报告，环境影响评估报告书，设计任务书；

土地征用申报及批准的文件，承包合同，招投标及合同文件，施工执照，项目竣工验收报告，验收鉴定书。



## 13.1.3 建设项目竣工验收的内容

### 3) 工程财务资料验收内容

- 历年建设资金供应（拨、贷）情况和应用情况；
- 历年批准的年度财务决算；
- 历年年度投资计划、财务收支计划；
- 建设成本资料；
- 支付使用的财务资料；
- 设计概算、预算资料；
- 竣工决算资料。

## 13.1.3 建设项目竣工验收的内容

### (2) 工程内容验收

包括建筑工程验收和安装工程验收

#### 1) 建筑工程验收内容

建筑工程工程验收，主要是如何运用有关资料进行审查验收，主要包括：

- 建筑物的位置、标高、轴线是否符合设计要求；
- 对基础工程中的土石方工程、垫层工程、砌筑工程等资料的审查验收；



## 13.1.3 建设项目竣工验收的内容

### (2) 工程内容验收

续前：

- 对结构工程中的砖木结构、砖混结构、内浇外砌结构、钢筋混凝土结构的审查验收；
- 对屋面工程的屋面瓦、保温层、防水层等的审查验收；
- 对门窗工程的审查验收；
- 对装饰工程的审查验收（抹灰、油漆等工程）。



## 13.1.3 建设项目竣工验收的内容

### 2) 安装工程验收内容

- 安装工程验收分为建筑设备安装工程、工艺设备安装工程和动力设备安装工程验收。主要包括：
- 建筑设备安装工程（指民用建筑物中的上下水管道，暖气、天然气或煤气、通风、电气照明等安装工程），验收时应检查这些设备的规格、型号、数量、质量是否符合设计要求，检查安装时的材料、材质、材种，检查试压、闭水试验、照明。



## 13.1.3 建设项目竣工验收的内容

### 2) 安装工程验收内容

- 工艺设备安装工程包括：生产、起重、传动、实验等设备的安装，以及附属管线敷设和油漆、保温等。验收时应检查设备的规格、型号、数量、质量、设备安装的位置、标高、机座尺寸、质量、单机试车、无负荷联动试车、有负荷联动试车是否符合设计要求，检查管道的焊接质量、洗清、吹扫、试压、试漏、油漆、保温等各种阀门。
- 动力设备安装工程验收是指有自备电厂的项目的验收，或变配电室（所）、动力配电线路的验收。





## 13.1.4 建设项目竣工验收的方式

### (1) 单位工程竣工验收（又称中间验收）

单位工程验收是承包人以单位工程或某专业工程为对象，独立签定建设工程施工合同，达到竣工条件后，承包人可单独进行交工，发包人根据竣工验收的依据和标准，按施工合同约定的工程内容组织竣工验收，这阶段工作由监理单位组织，发包人和承包人派人参加验收工作，单位工程验收资料是最终验收的依据。



## 13.1.4 建设项目竣工验收的方式

### (2) 单项工程竣工验收

单项工程竣工验收是在一个总体建设项目中，一个单项工程已完成设计图纸规定的工程内容，能满足生产要求或具备使用条件，承包人向监理单位提交“工程竣工报告”和“工程竣工报验单”，经鉴认后向发包人发出“交付竣工验收通知书”，说明工程完工情况、竣工验收准备情况、设备无负荷单机试车情况，具体约定单项工程竣工验收的有关工作。这阶段工作由发包人组织，会同承包人、监理单位、设计单位和使用单位等有关部门完成。

## 13.1.4 建设项目竣工验收的方式

### (3) 全部工程的竣工验收

全部工程的竣工验收是建设项目已按设计规定全部建成、达到竣工验收条件，由发包人组织设计、施工、监理等单位和档案部门进行全部工程的竣工验收。



## 13.1.5 建设项目竣工验收的程序

### (1) 承包人申请交工验收

承包人在完成了合同工程或按合同约定可分部移交工程的，可申请交工验收，交工验收一般为单项工程，但在某些特殊情况下也可以是单位工程的施工内容，诸如特殊基础处理工程、发电站单机机组完成后的移交等。承包人施工的工程达到竣工条件后，应先进行预检验，对不符合要求的部位和项目，确定修补措施和标准，修补有缺陷的工程部位；对于设备安装工程，要与发包人和监理工程师共同进行无负荷的单机和联动试车。承包人在完成了上述工作和准备好竣工资料后，即可向发包人提交“工程竣工报验单”。



## 13.1.5 建设项目竣工验收的程序

### (2) 监理工程师现场初步验收

监理工程师收到“工程竣工报验单”后，应由监理工程师组成验收组，对竣工的工程项目的竣工资料和各专业工程的质量进行初验，在初验中发现的质量问题，要及时书面通知承包人，令其修理甚至返工。经整改合格后监理工程师签署“工程竣工报验单”，并向发包人提出质量评估报告，至此现场初步验收工作结束。



## 13.1.6 单项工程验收

单项工程验收又称交工验收，即验收合格后发包人方可投入使用。由发包人组织的交工验收，由监理单位、设计单位、承包人、工程质量监督站等参加，主要依据国家颁布的有关技术规范和施工承包合同，对以下几方面进行检查或检验：

- (1) 检查、核实竣工项目准备移交给发包人的所有技术资料的完整性、准确性。
- (2) 按照设计文件和合同，检查已完工程是否有漏项。
- (3) 检查工程质量、隐蔽工程验收资料，关键部位的施工记录等，考察施工质量是否达到合同要求。



## 13.1.6 单项工程验收

- (4) 检查试车记录及试车中所发现的问题是否得到改正。
- (5) 在交工验收中发现需要返工、修补的工程，明确规定完成期限。
- (6) 其他涉及的有关问题。

验收合格后，发包人和承包人共同签署“交工验收证书”。然后由发包人将有关技术资料和试车记录、试车报告及交工验收报告一并上报主管部门，经批准后该部分工程即可投入使用。验收合格的单项工程，在全部工程验收时，原则上不再办理验收手续。



## 13.1.7 全部工程的竣工验收

全部施工过程完成后，由国家主管部门组织的竣工验收，又称为动用验收。发包人参与全部工程竣工验收分为验收准备、预验收和正式验收三个阶段。

### (1) 验收准备

发包人、承包人和其他有关单位均应进行验收准备，验收准备的主要工作内容有：

- 1) 收集、整理各类技术资料，分类装订成册；
- 2) 核实建筑安装工程的完成情况，列出已交工工程和未完工工程一览表，包括单位工程名称、工程量、预算估价以及预计完成时间等内容；





## 13.1.7 全部工程的竣工验收

- 3) 提交财务决算分析;
- 4) 检查工程质量, 查明须返工或补修的工程并提出具体的时间安排, 预申报工程质量等级的评定, 做好相关材料的准备工作;
- 5) 整理汇总项目档案资料, 绘制工程竣工图;
- 6) 登载固定资产, 编制固定资产构成分析表;
- 7) 落实生产准备各项工作, 提出试车检查的情况报告, 总结试车考评情况;
- 8) 编写竣工结算分析报告和竣工验收报告。



## 13.1.7 全部工程的竣工验收

### (2) 预验收

建设项目竣工验收准备工作结束后，由发包人或上级主管部门会同监理单位、设计单位、承包人及有关单位或部门组成预验收组进行预验收。预验收的主要工作包括：

- 1) 核实竣工验收准备工作内容，确认竣工项目所有档案资料的完整性和准确性；
- 2) 检查项目建设标准、评定质量，对竣工验收准备过程中有争议的问题和有隐患及遗留问题提出处理意见；



## 13.1.7 全部工程的竣工验收

### (2) 预验收

- 3) 检查财务账表是否齐全并验证数据的真实性；
- 4) 检查试车情况和生产准备情况；
- 5) 编写竣工预验收报告和移交生产准备情况报告，在竣工预验收报告中应说明项目的概况、对验收过程进行阐述、对工程质量做出总体评价



## 13.1.7 全部工程的竣工验收

### (3) 正式验收

- 建设项目的正式竣工验收是由国家、地方政府、建设项目投资商或开发商以及有关单位领导和专家参加的最终整体验收。
- 大中型和限额以上的建设项目的正式验收，由国家投资主管部门或其委托项目主管部门或地方政府组织验收，一般由竣工验收委员会（或验收小组）主任（或组长）主持，具体工作可由总监理工程师组织实施。
- 国家重点工程的大型建设项目，由国家有关部门、邀请有关方面参加，组成工程验收委员会，进行验收。
- 小型和限额以下的建设项目由项目主管部门组织。发包人、监理单位、承包人、设计单位和使用单位共同参加验收工作。



## 13.1.7 全部工程的竣工验收

### (3) 正式验收

- 1) 发包人、勘察设计单位分别汇报工程合同履行情况以及在工程建设各环节执行法律、法规与工程建设强制性标准的情况；
- 2) 听取承包人汇报建设项目的施工情况、自验情况和竣工情况；
- 3) 听取监理单位汇报建设项目监理内容和监理情况及对项目竣工的意见；
- 4) 组织竣工验收小组全体人员进行现场检查，了解项目现状、查验项目质量，及时发现存在和遗留的问题；



## 13.1.7 全部工程的竣工验收

### (3) 正式验收

- 5) 审查竣工项目移交生产使用的各种档案资料；
- 6) 评审项目质量，对主要工程部位的施工质量进行复验、鉴定，对工程设计的先进性、合理性和经济性进行复验和鉴定，按设计要求和建筑安装工程施工的验收规范和质量标准进行质量评定验收。在确认工程符合竣工标准和合同条款规定后，签发竣工验收合格证书。
- 7) 审查试车规程，检查投产试车情况，核定收尾工程项目，对遗留问题提出处理意见；
- 8) 签署竣工验收鉴定书，对整个项目做出总的验收鉴定。



## 13.1.8 建设项目竣工验收的组织

- 施工验收的组织，按原国家计委、建设部关于《建设项目（工程）竣工验收办法》的规定组成。
- 大中型和限额以上基本建设和技术改造项目（工程），由国家发展计划部门或国家发展计划部门委托项目主管部门、地方政府部门组织验收。
- 小型和限额以下基本建设和技术改造项目（工程），由项目（工程）主管部门或地方政府部门组织验收。



## 13.1.8 建设项目竣工验收的组织

续前：

- 竣工验收要根据工程规模大小、复杂程度组成验收委员会或验收组。
- 验收委员会或验收组应由银行、物资、环保、劳动、消防及其他有关部门组成。建设主管部门和发包人、接管单位、承包人、勘察设计及工程监理单位也应参加验收工作。某些比较重大的项目应报省、国家组成验收组织。





## 13.2 竣工决算

### 13.2.1 竣工决算的概念

竣工决算是以实物数量和货币指标为计量单位，综合反映竣工项目从筹建开始到项目竣工交付使用为止的全部建设费用、建设成果和财务情况的总结性文件，是竣工验收报告的重要组成部分，竣工决算是正确核定新增固定资产价值，考核分析投资效果，建立健全经济责任制的依据，是反映建设项目实际造价和投资效果的文件。



## 13.2.2 竣工决算的内容

- 建设项目竣工决算应包括从筹集到竣工投产全过程的全部实际费用。
- 竣工决算是由竣工财务决算说明书、竣工财务决算报表、工程竣工图和工程竣工造价对比分析四部分组成。
- 前两部分又称建设项目竣工财务决算，是竣工决算的核心内容。



# (1) 竣工决算报告情况说明书

## 13.2.2 竣工决算的内容

- 1) 建设项目概况，对工程总的评价
- 2) 资金来源及运用等财务分析
- 3) 基本建设收入、投资包干结余、竣工结余资金的上交分配情况
- 4) 各项经济技术指标的分析
- 5) 工程建设的经验及项目管理和财务管理的工作以及竣工财务决算中有待解决的问题
- 6) 需要说明的其他事项

## (2) 竣工财务决算报表

### 13.2.2 竣工决算的内容

- 大、中型建设项目竣工决算报表包括：

建设项目竣工财务决算审批表；大、中型建设项目概况表；大、中型建设项目竣工财务决算表；大、中型建设项目交付使用资产总表。

- 小型建设项目竣工财务决算报表包括：

建设项目竣工财务决算审批表、竣工财务决算总表、建设项目交付使用资产明细表。

## (3) 建设工程竣工图

### 13.2.2 竣工决算的内容

建设工程竣工图是真实地记录各种地上、地下建筑物、构筑物等情况的技术文件，是工程进行交工验收、维护改建和扩建的依据，是国家的重要技术档案。国家规定：各项新建、扩建、改建的基本建设工程。特别是基础、地下建筑、管线、结构、井巷、桥梁、隧道、港口、水坝以及设备安装等隐蔽部位，都要编制竣工图。为确保竣工图质量，必须在施工过程中（不能在竣工后）及时做好隐蔽工程检查记录，整理好设计变更文件。其具体要求有：

(1) 凡按图竣工没有变动的，由承包人（包括总包和分包承包人，下同）在原施工图上加盖“竣工图”标志后，即作为竣工图；



## (3) 建设工程竣工图

### 13.2.2 竣工决算的内容

(2) 凡在施工过程中，虽有一般性设计变更，但能将原施工图加以修改补充作为竣工图的，可不重新绘制，由承包人负责在原施工图（必须是新蓝图）上注明修改的部分，并附以设计变更通知单和施工说明，加盖“竣工图”标志后，作为竣工图。

## (3) 建设工程竣工图

### 13.2.2 竣工决算的内容

(3) 凡结构形式改变、施工工艺改变、平面布置改变、项目改变以及有其他重大改变，不宜再在原施工图上修改、补充时，应重新绘制改变后的竣工图。由原设计原因造成的，由设计单位负责重新绘制；由施工原因造成的，由承包人负责重新绘图；由其他原因造成的，由建设单位自行绘制或委托设计单位绘制。承包人负责在新图上加盖“竣工图”标志，并附以有关记录和说明，作为竣工图。



## (4) 工程造价比较分析

### 13.2.2 竣工决算的内容

- 为了满足竣工验收和竣工决算需要，还应绘制反映竣工工程全部内容的工程设计平面示意图。
- 对控制工程造价所采取的措施、效果及其动态的变化需要进行认真地比较对比，总结经验教训。批准的概算是考核建设工程造价的依据。在分析时，可先对比整个项目的总概算，然后将建筑安装工程费、设备工器具费和其他工程费用逐一与竣工决算表中所提供的实际数据和相关资料及批准的概算、预算指标、实际的工程造价进行对比分析，以确定竣工项目总造价是节约还是超支，并在对比的基础上，总结先进经验，找出节约和超支的内容和原因，提出改进措施。在实际工作中，应主要分析以下内容：





## (4) 工程造价比较分析

### 13.2.2 竣工决算的内容

(1) 主要实物工程量。对于实物工程量出入比较大的情况，必须查明原因。

(2) 主要材料消耗量，考核主要材料消耗量，要按照竣工决算表中所列明的三大材料实际超概算的消耗量，查明是在工程的哪个环节超出量最大，再进一步查明超耗的原因。

(3) 考核建设单位管理费、措施费和间接费的取费标准。建设单位管理费、措施费和间接费的取费标准要按照国家和各地的有关规定，根据竣工决算报表中所列的建设单位管理费与概预算所列的建设单位管理费数额进行比较，依据规定查明是否多列或少列的费用项目，确定其节约超支的数额，并查明原因。



### 13.2.3 竣工决算的编制步骤

- (1) 收集、整理和分析有关依据资料
- (2) 清理各项财务、债务和结余物资
- (3) 核实工程变动情况
- (4) 编制建设工程竣工决算说明
- (5) 填写竣工决算报表
- (6) 作好工程造价对比分析
- (7) 清理、装订好竣工图
- (8) 上报主管部门审查



## 13.2.4 新增资产价值的确定

### (1) 新增资产价值的分类

建设项目竣工投入运营后，所花费的总投资形成相应的资产。按照新的财务制度和企业会计准则，新增资产按资产性质可分为固定资产、流动资产、无形资产、递延资产和其他资产等五大类。



## (2) 新增固定资产价值的确定

### 13.2.4 新增资产价值的确定

新增固定资产价值是建设项目竣工投产后所增加的固定资产的价值，它是以价值形态表示的固定资产投资最终成果的综合指标，新增固定资产价值的计算是以独立发挥生产能力的单项工程为对象的。单项工程建成经有关部门验收鉴定合格，正式移交生产或使用，即应计算新增固定资产价值。一次交付生产或使用的工程一次计算新增固定资产价值，分期分批交付生产或使用的工程，应分期分批计算新增固定资产价值。在计算时应注意以下几种情况：



## (2) 新增固定资产价值的确定

### 13.2.4 新增资产价值的确定

续前：

1) 对于为了提高产品质量、改善劳动条件、节约材料消耗、保护环境而建设的附属辅助工程，只要全部建成，正式验收交付使用后就要计入新增固定资产价值。

2) 对于单项工程中不构成生产系统，但能独立发挥效益的非生产性项目，如住宅、食堂、医务所、托儿所、生活服务网点等，在建成并交付使用后，也要计算新增固定资产价值。

3) 凡购置达到固定资产标准不需安装的设备、工器具，应在交付使用后计入新增固定资产价值。



## (2) 新增固定资产价值的确定

### 13.2.4 新增资产价值的确定

- 4) 属于新增固定资产价值的其他投资，应随同受益工程交付使用的同时一并计入。
- 5) 交付使用财产的成本，应按下列内容计算：
  - 房屋、建筑物、管道、线路等固定资产的成本包括：建筑工程成果和待分摊的待摊投资；
  - 动力设备和生产设备等固定资产的成本包括：需要安装设备的采购成本，安装工程成本，设备基础支柱等建筑工程成本或砌筑锅炉及各种特殊炉的建筑工程成本，应分摊的待摊投资；

## (2) 新增固定资产价值的确定

续前：

- 运输设备及其他不需要安装的设备、工具、器具、家具等固定资产一般仅计算采购成本，不计分摊的“待摊投资”。

6) 共同费用的分摊方法。新增固定资产的其他费用，如果是属于整个建设项目或两个以上单项工程的，在计算新增固定资产价值时，应在各单项工程中按比例分摊。一般情况下，建设单位管理费按建筑工程、安装工程、需安装设备价值总额作比例分摊，而土地征用费、勘察设计费等费用则按建筑工程造价分摊。



## (3) 新增流动资产价值的确定

### 13.2.4 新增资产价值的确定

流动资产是指可以在一年内或者超过一年的一个营业周期内变现或者运用的资产，包括现金及各种存款以及其他货币资金、短期投资、存货、应收及预付款项以及其他流动资产等。

1) 货币性资金。货币性资金是指现金、各种银行存款及其他货币资金，其中现金是指企业的库存现金，包括企业内部各部门用于周转使用的备用金；各种存款是指企业的各种不同类型的银行存款；其他货币资金是指除现金和银行存款以外的其他货币资金，根据实际入账价值核定。





## (3) 新增流动资产价值的确定

### 13.2.4 新增资产价值的确定

2) 应收及预付款项。应收账款是指企业因销售商品、提供劳务等应向购货单位或受益单位收取的款项；预付款项是指企业按照购货合同预付给供货单位的购货定金或部分货款。应收及预付款项包括应收票据、应收款项、其他应收款、预付货款和待摊费用。一般情况下，应收及预付款项按企业销售商品、产品或提供劳务时的实际成交金额入账核算。

## (3) 新增流动资产价值的确定

### 13.2.4 新增资产价值的确定

3) 短期投资包括股票、债券、基金。股票和债券根据是否可以上市流通分别采用市场法和收益法确定其价值。

4) 存货。存货是指企业的库存材料、在产品、产成品等。各种存货应当按照取得时的实际成本计价。存货的形成，主要有外购和自制两个途径。外购的存货，按照买价加运输费、装卸费、保险费、途中合理损耗、入库前加工、整理及挑选费用以及缴纳的税金等计价；自制的存货，按照制造过程中的各项实际支出计价



## (4) 新增无形资产价值的确定

### 13.2.4 新增资产价值的确定

#### 1) 无形资产的计价原则

- 投资者按无形资产作为资本金或者合作条件投入时，按评估确认或合同协议约定的金额计价。
- 购入的无形资产，按照实际支付的价款计价。
- 企业自创并依法申请取得的，按开发过程中的实际支出计价。
- 企业接受捐赠的无形资产，按照发票账单所载金额或者同类无形资产市场价作价。
- 无形资产计价入账后，应在其有效使用期内分期摊销，即企业为无形资产支出的费用应在无形资产的有效期内得到及时补偿。



## (4) 新增无形资产价值的确定

### 13.2.4 新增资产价值的确定

#### 2) 无形资产的计价方法

专利权的计价。专利权分为自创和外购两类。自创专利权的价值为开发过程中的实际支出，主要包括专利的研制成本和交易成本。研制成本包括直接成本和间接成本：直接成本是指研制过程中直接投入发生的费用（主要包括材料费用、工资费用、专用设备费、资料费、咨询鉴定费、协作费、培训费和差旅费等）；间接成本是指与研制开发有关的费用（主要包括管理费、非专用设备折旧费、应分摊的公共费用及能源费用）。交易成本是指在交易过程中的费用支出



## (4) 新增无形资产价值的确定

### 13.2.4 新增资产价值的确定

#### 2) 无形资产的计价方法

(主要包括技术服务费、交易过程中的差旅费及管理费、手续费、税金)。由于专利权是具有独占性并能带来超额利润的生产要素，因此，专利权转让价格不按成本估价，而是按照其所能带来的超额收益计价。

- 非专利技术的计价。非专利技术具有使用价值和价值，使用价值是非专利技术本身应具有的，非专利技术的价值在于非专利技术的使用所能产生的超额获利能力，应在研究分析其直接和间接的获利能力的基础上，准确计算出其价值。如果非专利技术是自创的，一般不作为无形资产入账，自创过程中发生的费用，按当期费用处理。对于外购非专利技术，应由法定评估机构确认后再进行估价，其方法往往通过能产生的收益采用收益法进行估价。



## (4) 新增无形资产价值的确定

### 13.2.4 新增资产价值的确定

#### 2) 无形资产的计价方法

- 商标权的计价。如果商标权是自创的，一般不作为无形资产入账，而将商标设计、制作、注册、广告宣传等发生的费用直接作为销售费用计入当期损益。只有当企业购入或转让商标时，才需要对商标权计价。商标权的计价一般根据被许可方新增的收益确定。
- 土地使用权的计价。根据取得土地使用权的方式不同，土地使用权可有以下几种计价方式：当建设单位向土地管理部门申请土地使用权并为之支付一笔出让金时，土地使用权作为无形资产核算；当建设单位获得土地使用权是通过行政划拨的，这时土地使用权就不能作为无形资产核算；在将土地使用权有偿转让、出租、抵押、作价入股和投资，按规定补交土地出让价款时，才作为无形资产核算。



## 12.3 保修费用的处理

### (一) 保修的期限

保修的期限应当按照保证建筑物合理寿命内正常使用，维护使用者合法权益的原则确定。具体的保修范围和最低保修期限由国务院规定。按照国务院《建设工程质量管理条例》第四十条规定：

- (1) 基础设施工程、房屋建筑的地基基础工程和主体结构工程，为设计文件规定的该工程的合理使用年限；
- (2) 屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏为5年；
- (3) 供热与供冷系统为2个采暖期和供热期；



## 12.3 保修费用的处理

### (一) 保修的期限

保修的期限应当按照保证建筑物合理寿命内正常使用，维护使用者合法权益的原则确定。具体的保修范围和最低保修期限由国务院规定。按照国务院《建设工程质量管理条例》第四十条规定：

- (3) 供热与供冷系统为2个采暖期和供热期；
- (4) 电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程为2年；
- (5) 其他项目的保修期限由承发包双方在合同中规定。建设工程的保修期，自竣工验收合格之日算起。





## 12.3 保修费用的处理

### (二) 保修费用的含义

- 保修费用是指对保修期间和保修范围内所发生的维修、返工等各项费用支出。保修费用应按合同和有关规定合理确定和控制。
- 保修费用一般可参照建筑安装工程造价的确定程序和方法计算，也可以按照建筑安装工程造价或承包工程合同价的一定比例计算（目前取5%）。



## 12.3 保修费用的处理

### (三) 保修费用的处理

- 因勘察设计原因、监理原因或者建筑材料、建筑构配件和设备等原因造成的质量缺陷，施工企业可以在保修和赔偿损失之后，向有关责任者追偿
- 因建设工程质量不合格而造成损害的，受损害人有权向责任者要求赔偿。
- 因发包人或者勘察设计的原因、施工的原因、监理的原因产生的建设质量问题，造成他人损失的，以上单位应当承担相应的赔偿责任。
- 受损害人可以向任何一方要求赔偿，也可以向以上各方提出共同赔偿要求。
- 有关各方之间在赔偿后，可以在查明原因后向真正责任人追偿。



# 谢 谢