第9章　工程项目竣工验收阶段的造价管理

※ 本章提要

本章主要介绍工程项目竣工验收阶段的造价管理。竣工验收是建设工程的最后阶段，竣工决算是反映建设项目实际造价和投资效果的文件。本章重点介绍工程项目竣工验收的条件和范围、依据和标准以及竣工验收的方式与程序；建设项目竣工决算的内容和编制以及新增资产价值的确定；工程保修与保修费用的处理。

第9章 工程项目竣工验收阶段的造价管理

※ 本章学习目标

1. 了解竣工验收的条件、范围、依据、标准和工作程序；

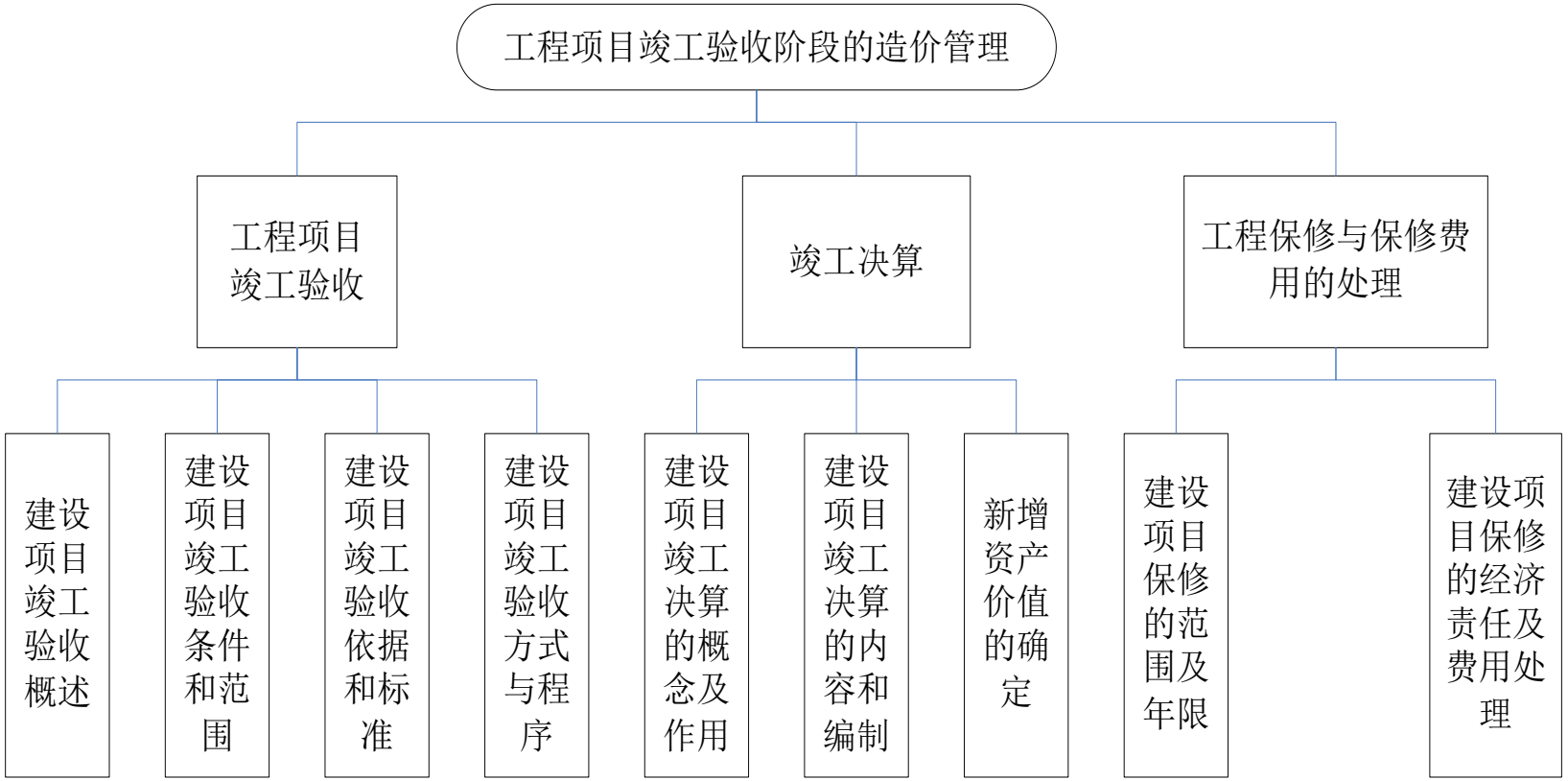
2. 熟悉竣工决算的内容和编制方法；

3. 熟悉保修的经济责任和保修费用的处理方法；

4. 掌握新增资产价值的确定方法。

第9章 工程项目竣工验收阶段的造价管理

※ 本章框架结构



9.1 竣工验收

竣工验收是建设项目建设全过程的最后一个程序，是全面考核建设工作，检查设计、工程质量是否符合求．审查投资使用是否合理的重要环节，是投资成果转入生产或使用的标志。

竣工验收对保证工程质量，促进建设项目及时投产，发挥投资效益，总结经验教训都有重要作用。

9.1.1 竣工验收概述

1. 建设项目竣工验收的概念

建设项目竣工验收是指由发包人、承包人和项目验收委员会，以项目批准的设计任务书和设计文件，以及国家或部门颁发的施工验收规范和质量检验标准为依据，按照一定的程序和手续，在项目建成并试生产合格后(工业生产性项目)，对工程项目的总体进行检验和认证、综合评价和鉴定的活动。

9.1.1 竣工验收概述

2. 建设项目竣工验收的作用

(1) 全面考核建设成果，检查设计、工程质量是否符合要求，确保项目按设计要求的各项技术经济指标正常使用。

(2) 通过竣工验收办理固定资产使用手续，可以总结工程建设经验，为提高建设项目的经济效益和管理水平提供重要依据。

(3) 建设项目竣工验收是项目施工阶段的最后一个程序，是建设成果转入生产使用的标志，审查投资使用是否合理的重要环节。

(4) 建设项目建成投产交付使用后，能否取得良好的宏观效益，需要经过国家权威管理部门按照技术规范、技术标准组织验收确认。因此，竣工验收是建设项目转入投产使用的必要环节。

9.1.2 竣工验收的内容

- ◆ 工程资料验收
- ◆ 工程内容验收

9.1.3 竣工验收的条件和范围

◆ 工程竣工验收的条件 (P263)

◆ 工程竣工验收的范围 (P264)

9.1.4 竣工验收的依据和标准

1.竣工验收的依据

竣工验收的依据是批准的可行性研究报告、初步设计或扩大初步设计、施工图、设备技术说明书和现行施工技术验收规范以及主管部门（公司）有关审批、修改、调整的文件等。从国外引进新技术或成套设备的项目，还应按照签定的合同和国外提供的设计文件等资料进行验收.

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；

  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。

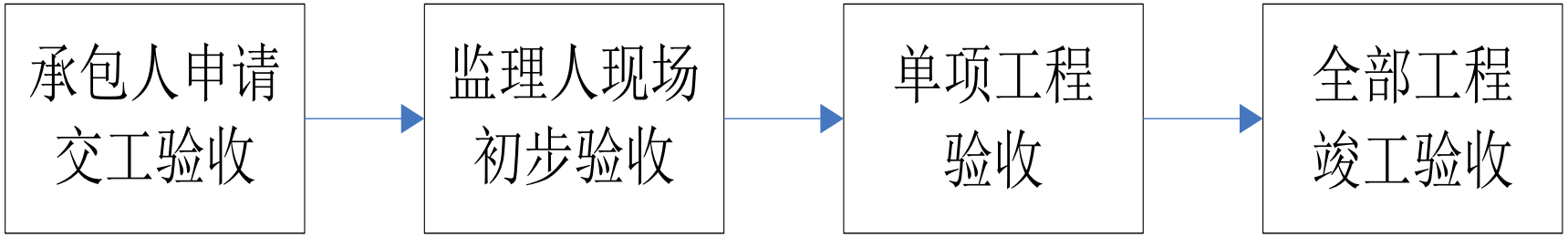
2. 竣工验收的标准

(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。

9.1.5 竣工验收的程序



9.2 竣工决算

竣工决算是由建设单位编制的反映建设项目实际造价和投资效果的文件，是竣工验收报告的重要组成部分。

所有竣工验收的项目应在办理手续之前，对所有建设项目的财产和物资进行认真清理，及时而正确地编报竣工决算，它对于总结分析建设过程的经验教训，提高工程造价管理水平和积累技术经济资料，为有关部门制定类似工程的建设计划与修订概预算定额指标提供资料和经验，都具有重要的意义。

9.2.1 竣工决算的概念及作用

1. 建设项目竣工决算的概念

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、投资效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。

2. 建设项目竣工决算的作用

(1) 建设项目竣工决算是综合、全面地反映竣工项目建设成果及财务情况的总结性文件，它采用货币指标、实物数量、建设工期和各种技术经济指标综合、全面地反映建设项目自开始建设到竣工为止的全部建设成果和财物状况。

(2) 建设项目竣工决算是办理交付使用资产的依据，也是竣工验收报告的重要组成部分。

(3) 建设项目竣工决算是分析和检查设计概算的执行情况，考核建设项目管理水平和投资效果的依据。

9.2.2 竣工决算的内容和编制

1. 竣工决算的内容

- 竣工决算的内容包括竣工财务决算说明书、竣工财务决算报表、工程竣工图和工程造价对比分析4个部分，前两个部分又称之为建设项目竣工财务决算，是竣工决算的核心内容和重要组成部分。
- （1）竣工财务决算说明书；

竣工决算说明书主要包括以下内容；

1）建设项目概况；

2）会计账务的处理、财产物资情况及债权债务的清偿情况；

3）资金节余、基建结余资金等的上交分配情况；

4）主要技术经济指标的分析、计算情况；

5）基本建设项目管理及决算中存在的问题、建议；

6）需说明的其他事项。

（2）竣工财务决算报表

- **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

- 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

(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) 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。

- 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。

(4) 工程造价比较分析

- 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

(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。

2. 竣工决算的编制

(1) 竣工决算的编制依据

- 建设工程竣工决算编制的主要依据有：

1）经批准的可行性研究报告及其投资估算书；

2）经批准的初步设计或扩大初步设计及其概算或修正概算书；

3）经批准的施工图设计及其施工图预算书；

4）设计交底或图纸会审会议记要；

5）招投标的标底、承包合同、工程结算资料；

6）施工记录或施工签证单及其他施工发生的费用记录如索赔报告与记录、停工报告等；

7）竣工图及各种竣工验收资料；

8）历年基建资料、历年财务决算及批复文件；

9）设备、材料调价文件和调价记录；

10）有关财务核算制度、办法和其他有关资料、文件等。

2. 竣工决算的编制步骤

- （1）收集、整理、分析原始资料；
- （2）工程对照、核实工程变动情况，重新核实各单位工程、单项工程造价；
- （3）核定其他各项投资费用；
- （4）编制竣工财务决算说明书；
- （5）认真填报竣工财务决算报表；
- （6）认真作好工程造价对比分析；
- （7）清理、装订好竣工图；
- （8）按国家规定上报审批，存档。

9.2.3 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、无形资产和其他资产等五大类。

2. 新增资产价值的确定方法

(1) 新增固定资产价值的确定

- 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性指标，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：

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。

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；

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。

(2) 新增流动资产价值的确定

- 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）货币资金。货币资金是指现金、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。

2）应收和预付款项。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）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

(3) 新增无形资产价值的确定

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。

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（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。

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。

(4) 新增其他资产价值的确定

1）开办费的计价。筹建期间建设单位管理费中未计入固定资产的其他各项费用，如建设单位经费，包括筹建期间工作人员工资、办公费、差旅费、印刷费、注册登记费等以及不计入固定资产和无形资产的汇兑损益、利息支出等。按照新财务制度规定、除了筹建期间不计入资产价值的汇兑净损失外，开办费从企业开始生产经营月份的次月起，按照不短于五年的期限平均摊入管理费用中。

2）以经营租赁方式租入的固定资产改良工程支出的计价。以经营租赁方式租入的固定资产改良工程支出是指能增加以经营租赁方式租入的固定资产的效用或延长其使用寿命的改装、翻修、改建等支出。应在租赁有效期限内分期摊入制造费用或管理费用中。

主要以实际入账价值核算。

9.3 工程保修与保修费用的处理

9.3.1 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；

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。

9.3.2 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。