

2023 一级造价工程师《建设工程计价》知识点精讲  
第六章 建设项目竣工决算和新增资产价值的确定

本章重点【分值 4 分】

1. 竣工决算
2. 新增资产价值的确定

## 【知识点】竣工决算

一、建设项目竣工决算的概念及作用

(一) 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、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。

(二) 建设项目竣工决算的作用

二、竣工决算的内容和编制

(一) 竣工决算的内容

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. 竣工财务决算说明书

**竣工财务决算说明书**主要反映竣工工程建设**成果和经验**,是对竣工结算报表进行分析和补充说明的文件,是**全面考核分析工程投资与造价**的**书面总结**,是竣工决算报告的重要组成部分,其内容主要包括:

- (1) 项目概况—**进度、质量、安全、造价**
- (2) 会计账务的处理、财产物资清理及债权债务的清偿情况。
- (3) 项目建设**资金计划及到位情况**,财政资金支出预算、投资计划及到位情况。
- (4) 项目**建设资金使用、项目结余资金**等**分配情况**。
- (5) 项目概(预)算执行情况及分析,竣工实际完成投资与概算差异及原因分析。
- (6) 尾工工程情况。
- (7) 历次审计、检查、审核、稽查意见及整改落实情况。
- (8) 主要**技术经济指标**的**分析、计算**情况。
- (9) 项目管理经验、主要问题和建议。
- (10) 预备费动用情况。
- (11) 项目建设管理制度执行情况、政府采购情况、合同履行情况。
- (12) 征地拆迁补偿情况、移民安置情况。
- (13) 需要说明的其他事项。

【例题·单选】竣工决算文件中,主要反映竣工工程建设成果和经验,全面考核分析工程投资与造价的书面总结文件是( )。【2018】

- A. 竣工财务决算说明书
- B. 竣工财务决算报表
- C. 工程竣工造价对比分析
- D. 工程竣工验收报告

【答案】A

【解析】竣工财务决算说明书主要反映竣工工程建设成果和经验,是对竣工决算报表进行分析和补充说明的文件,是全面考核分析工程投资与造价的书面总结。

【例题·单选】下列竣工财务决算说明书的内容,一般在项目概况部分予以说明的是( )。【2017】

- A. 项目资金计划及到位情况
- B. 项目进度、质量情况
- C. 项目建设资金使用与结余情况
- D. 主要技术经济指标的分析、计算情况

【答案】B

【解析】项目概况一般从进度、质量、安全和造价方面进行分析说明。进度方面主要说明开工和

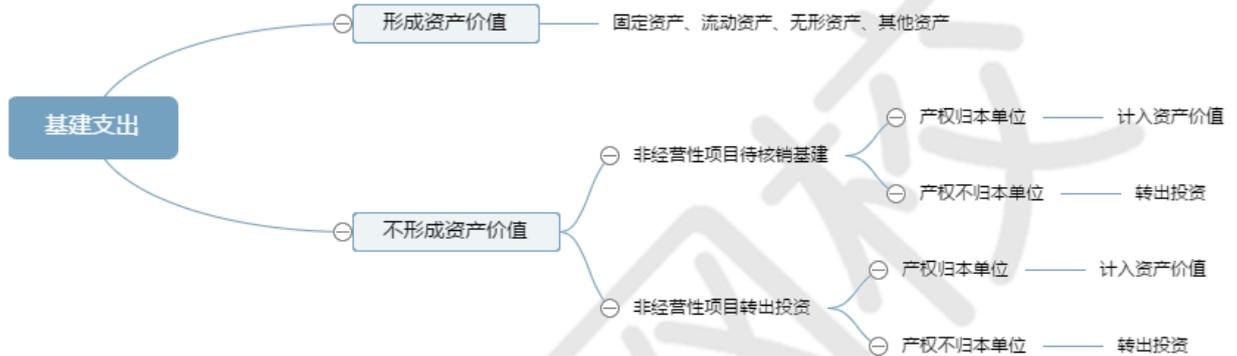


竣工时间，对照合理工期和要求工期分析是提前还是延期；质量方面主要根据竣工验收委员会或相当一级质量监督部门的验收评定等级、合格率和优良品率；安全方面主要根据劳动工资和施工部门的记录，对有无设备和人身事故进行说明；造价方面主要对照概算造价，说明节约或超支的情况，用金额和百分率进行分析说明。

2. 竣工财务决算报表

(1) 基本建设项目概况表

表中基建支出是指建设项目从开工起至竣工为止发生的全部基本建设支出，包括**形成资产价值**的**交付使用资产**，如固定资产、流动资产、无形资产、其他资产支出，还包括**不形成资产价值**按照规定应核销的非经营项目的**待核销基建支出**和**转出投资**。



①建筑安装工程投资支出、设备工器具投资支出、待摊投资支出和其他投资支出构成建设项目的建设成本。

待摊投资支出是指基本建设项目建设单位按照批准的建设内容发生的，应当分摊计入相关资产价值的各项费用和税金支出。

②待核销基建支出

若形成资产产权**归属本单位**的，计入**交付使用资产价值**；形成产权**不归属本单位**的，作为**转出投资处理**。

③非经营性项目转出投资支出是指非经营项目为项目配套的专用设施投资，包括专用道路、专用通信设施、送变电站、地下管道等，且其产权**不属于本单位**的投资支出。

**资产产权归属本单位的，应计入交付使用资产价值**

(2) 基本建设项目竣工财务决算表。

基本建设项目竣工财务决算表是用来反映建设项目的全部**资金来源**和**资金占用**情况，是考核和分析投资效果的依据；反映竣工的建设项目从开工到竣工为止全部资金来源和资金运用的情况；它是**考核和分析投资效果，落实结余资金**，并作为**报告上级**核销基本建设支出和基本建设拨款的依据。

**资金来源合计=资金支出合计**

【例题·单选】根据《基本建设项目建设成本管理规定》，建设项目的建设成本包括（ ）。【2020】

- A. 为项目配套的专用送变电站投资
- B. 非经营性项目转出投资支出
- C. 非经营性的农村饮水工程
- D. 项目建设管理费

【答案】D

【解析】建筑安装工程投资支出、设备工器具投资支出、待摊投资支出和其他投资支出构成建设项目的建设成本。选项 A 错误，为项目配套的专用送变电站投资属于非经营性项目转出投资支出；选项 B 错误，非经营性项目转出投资支出不属于建设成本组成部分；选项 C 错误，非经营性的农村饮水工程属于待核销基建支出。

【例题·单选】下列作为考核和分析投资效果落实结余资金，并作为报告上级核销基本建设支出依据是（ ）。【2019】

- A. 基本建设项目概况表
- B. 基本建设项目竣工财务决算表
- C. 基本建设项目交付使用资产总表



## D. 基本建设项目交付使用资产明细表

【答案】B

【解析】基本建设项目竣工财务决算表反映竣工的建设项目从开工到竣工为止全部资金来源和资金运用的情况。它是考核和分析投资效果，落实结余资金，并作为报告上级核销基本建设支出和基本建设拨款的依据。

## 3. 建设工程竣工图

编制竣工图的形式和深度，应根据不同情况区别对待，其具体要求包括：

(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。

(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) 凡有**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。→**责任人绘制**

【例题·单选】关于建设工程竣工图的绘制和形成，下列说法中正确的是（ ）。【2016】

- A. 凡按图竣工没有变动的，由发包人在原施工图上加盖“竣工图”标志
- B. 凡在施工过程中发生设计变更的，一律重新绘制竣工图
- C. 平面布置发生重大改变的，一律由设计单位负责重新绘制竣工图
- D. 重新绘制的新图，应加盖“竣工图”标志

【答案】D

【解析】凡按图竣工没有变动的，由承包人在原施工图上加盖“竣工图”标志后，即作为竣工图，故 A 错误；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，故 B 错误；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，故 C 错误；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，故 D 正确。

## 4. 工程造价对比分析

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的比较对比，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。

- (1) 考核主要实物工程量。
- (2) 考核主要材料消耗量。——三大材料“钢材、水泥、木材”
- (3) 考核建设单位管理费、措施费和间接费的取费标准。
- (4) 主要工程子目的单价和变动情况。

【例题·单选】关于建设项目竣工决算编制中的工程造价对比分析，下列说法正确的是（ ）。【2022】

- A. 应对工程建设其他费逐一对比
- B. 分析时，第一步先对比整个项目的竣工结算
- C. 应对全部实物工程量进行分析
- D. 应对所有工程子目的单价和变动情况进行分析

【答案】A

【解析】选项 A 正确，选项 B 错误，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。选项 C 错误，考核主要实物工程量。选项 D 错误，分析主



要工程子目的单价和变动情况。

【例题·多选】根据财政部、国家发改委、住建部的有关文件，竣工决算的组成文件包括（ ）。

【2017】

- A. 工程竣工验收报告
- B. 工程竣工图
- C. 设计概算施工图预算
- D. 工程竣工结算
- E. 工程竣工造价对比分析

【答案】BE

【解析】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。

(二) 竣工决算的编制

1. 建设项目竣工决算的编制条件

- (1) 经批准的初步设计所确定的**工程内容已完成**；
- (2) 单项工程或建设项目**竣工结算已完成**；
- (3) 收尾工程投资和**预留费用不超过规定的比例**；
- (4) 涉及法律诉讼、工程质量**纠纷的事项已处理完毕**；
- (5) 其他影响工程竣工决算编制的重大问题已解决。

2. 建设项目竣工决算的编制依据

3. 竣工决算的编制要求——**及时性、完整性、正确性**

4. 竣工决算的编制程序

【例题·多选】编制建设项目竣工决算必须满足的条件包括（ ）。【2018】

- A. 经批准的初步设计所确定的工程内容已完成
- B. 单项工程或建设项目竣工结算已完成
- C. 收尾工程竣工结算已完成
- D. 预留费用不超过规定比例
- E. 涉及工程质量纠纷事项已处理完毕

【答案】ABDE

【解析】编制工程竣工决算应具备下列条件：

- (1) 经批准的初步设计所确定的工程内容已完成；
- (2) 单项工程或建设项目竣工结算已完成；
- (3) 收尾工程投资和预留费用不超过规定的比例；
- (4) 涉及法律诉讼、工程质量纠纷的事项已处理完毕；
- (5) 其他影响工程竣工决算编制的重大问题已解决。

三、竣工决算的审核和批复

(一) 竣工决算的审核

1. 审核程序

项目决算批复部门应按照“先审核后批复”的原则，建立健全项目决算评审和审核管理机制，以及内部控制制度。由财政部批复的项目决算，一般先由财政部委托财政投资评审机构或合格的中介机构进行评审，根据评审结论，财政部审核后批复项目决算。

2. 审核依据

3. 审核方式：(1) 政策性审核。(2) 技术性审核。(3) 评审结论审核。(4) 意见分歧审核及处理。

4. 审核内容

(二) 竣工决算的批复

1. 批复范围：(1) 财政部直接批复的范围。(2) 主管部门批复的范围。

2. 批复内容

【知识点】新增资产价值的确定

新增资产按资产性质可分为固定资产、流动资产、无形资产等。

一、新增固定资产价值的确定方法

(一) 新增固定资产价值的概念和范畴



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。

新增固定资产价值的内容包括：已投入生产或交付使用的**建筑、安装工程**造价；达到固定资产标准的**设备、工器具**的购置费用；增加固定资产价值的**其他费用**。

(二) 新增固定资产价值计算时应注意的问题

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：

1) 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**。

2) 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**。

3) **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。

(三) 共同费用的分摊方法

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、地质勘察和建筑工程设计费等费用按**建筑工程造价比例**分摊，生产工艺流程系统设计费按**安装工程造价比例**分摊。

【例题·单选】某工业建设项目及其单项如下表所示，则甲工程应分摊的建设单位管理费和土地征用费为（ ）万元。【2022】

费用名称	建筑工程	安装工程	需安装设备	建设单位管理费	土地征用费	设计费
建设项目竣工决算(万元)	6000	1000	3000	500	1200	100
甲单项工程(万元)	2000	600	1500			

A. 566.67

B. 605

C. 697

D. 638.33

【答案】B

【解析】应分摊的建设单位管理费： $(2000+600+1500) \div (6000+1000+3000) \times 500=205$  万元

应分摊的土地征用费： $2000 \div 6000 \times 1200=400$  万元

应分摊的建设单位管理费和土地征用费合计： $205+400=605$  万元

【例题·单选】某建设项目由A、B两车间组成，其中A车间的建筑工程费6000万元，安装工程费2000万元，需安装设备费2400万元；B车间建筑工程费2000万元，安装工程费1000万元，需安装设备费用1200万元；该建设项目的土地征用费2000万元，则A车间应分摊的土地征用费是（ ）万元。【2020】

A. 1500.00

B. 1454.55

C. 1424.66



D. 1090. 91

【答案】A

【解析】土地征用费按土地征用费、地质勘察和建筑工程设计费等费用则按建筑工程造价比例分摊，生产工艺流程系统设计费按安装工程造价比例分摊。

$2000 \times (6000 \div (6000+2000)) = 1500$  万元。

【例题·多选】根据现行财务制度和企业会计准则，新增固定资产价值的内容包括（ ）。【2020】

- A. 专有技术
- B. 建设单位管理费
- C. 土地征用费
- D. 银行存款
- E. 建筑工程设计费

【答案】BCE

【解析】新增固定资产价值的内容包括：已投入生产或交付使用的建筑、安装工程造价；达到固定资产标准的设备、工器具的购置费用；新增固定资产的其他费用包括建设单位管理费、土地征用费、地质勘察和建筑工程设计费和生产工艺流程系统设计费。

【例题·单选】在计算新增固定资产价值时，仅计算建筑、安装或采购成本，不计分摊的摊投资的固定资产是（ ）。【2019】

- A. 管道和线路工程
- B. 需安装的动力设备
- C. 运输设备
- D. 附属辅助工程

【答案】C

【解析】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。

## 二、新增无形资产价值的确定方法

### （一）无形资产的计价原则

（1）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；

（2）购入的无形资产，按照实际支付的价款计价；

（3）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；

（4）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；

（5）无形资产积极入账后，应在期有效期内分期摊销，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。

### （二）无形资产的计价方法→收益法计价

专利权的计价 <b>两种方式都计入无形资产</b>	自创	作为无形资产核算
	外购	作为无形资产核算
专有技术的计价 (又称非专利技术)	<b>自创</b>	<b>不能</b> 作为无形资产核算，计当期费用
	外购	作为无形资产核算
商标权的计价	<b>自创</b>	<b>不能</b> 作为无形资产核算，计当期费用
	购入或转让	作为无形资产核算
土地使用权的计价	出让	作为无形资产核算
	<b>划拨</b>	<b>不能</b> 作为无形资产核算

【例题·多选】关于建设项目形成无形资产计价原则，下列说法正确的有（ ）。【2022】

- A. 投资者按无形资产作为资本金投入的，按评估确认的金额计价
- B. 购入的无形资产，按合同约定作价
- C. 自创的无形资产，按开发中实际支出计价
- D. 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计价
- E. 无形资产入账后，应在其有效使用期内分期摊销

【答案】ACDE



【解析】无形资产的计价原则：(1) 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；(2) 购入的无形资产，按照实际支付的价款计价；(3) 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；(4) 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；(5) 无形资产积极入账后，应在期有效期内分期摊销。

【例题·多选】 一般不作为无形资产入账，但当涉及转让事项时才做无形资产核算的有 ( )。

【2019】

- A. 自创专利权
- B. 自创专有技术
- C. 自创商标权
- D. 出让取得的土地使用权
- E. 划拨取得的土地使用权

【答案】 BCE

【解析】如果专有技术是自创的，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。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。转让后可计入无形资产。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。

三、新增流动资产价值的确定方法

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。

- (1) 货币性资金。
- (2) 应收及预付款项。
- (3) 短期投资包括股票、债券、基金。
- (4) 存货。

