

栾川山水文苑 S1 地块及售楼部
施工总承包工程
结算审核报告

河南泽安工程咨询有限公司
二〇二五年四月十六日



栾川山水文苑 S1 地块及售楼部

施工总承包工程

结算审核报告

栾川县浩德颐康文旅有限公司：

受贵单位委托，我公司于 2025 年 3 月 15 日至 2025 年 4 月 15 日对栾川山水文苑 S1 地块及售楼部施工总承包工程结算进行了审核。河南诚鹏建设工程有限公司对其送审的有关工程资料的合法性、真实性、完整性、准确性负责，审核工作是在施工单位报送结算资料及控制价二审的基础上进行的，我公司的责任是独立依法作出审核，并出具审核报告，现将审核结果报告如下：

一、工程概况

(一) 工程基本情况

栾川山水文苑 S1 地块及售楼部施工总承包工程，工程地点位于洛阳市栾川县滩湾村北城路以东，创业东路以北，金门路以南，河北路以西。由北京森磊源建筑规划设计有限公司设计，建基工程咨询有限公司监理，河南诚鹏建设工程有限公司施工；主要施工内容：山水文苑 1#楼、2#楼、3#楼、5#楼、6#楼、7#楼、8#楼、9#楼、10#楼、11#楼、12#楼、13#楼、14#楼、15#楼、16#楼、17#楼、18#楼、19#楼、20#楼、非人防地下车库、人防地下车库、东大门及西大门，其

中 1#楼、2#楼、3#楼、5#楼、6#楼、7#楼、8#楼、9#楼、10#楼、11#楼、13#楼及 15#楼为洋房，12#楼、16#楼、17#楼、18#楼、19#楼、20#楼为小高层。本工程结构形式为剪力墙结构，采用筏板基础，抗震设防烈度为 6 度。结算方式为：合同价+变更签证+合同约定其他内容。

二、审核范围

本次审核范围为山水文苑 S1 地块及售楼部施工总承包工程范围以及此项目的变更签证等内容。

三、审核原则

我公司严格按照《建设工程造价咨询规范》、《建设工程清单计价规范》等相关法律、法规文件规定进行结算审核工作。

四、审核方法

本次审核方法采用全面审核法进行审核。

五、审核依据

(一) 施工合同、施工图、施工方报送竣工结算、竣工图纸、竣工资料、设计变更、签证、相关会议纪要、现场勘查记录等。

(二) 计价依据：《河南省建设工程工程量清单综合单价（2008）》（各分册）及其综合解释和河南省现行相关造价文件；

(三) 其他相关文件。

六、审核程序

我公司严格按照要求由造价工程师担任审核人、复审人和审定人的三级审核制度，并在审核报告中署名盖章。

七、审核结果

本工程报送金额 263327621.11 元，审定金额 233391594.09 元，审减金额 29936027.02 元。



八、主要审减原因

- (一) 变更工程量及单价有误，审核时予以调整；
- (二) 签证工程量及单价有误，审核时予以调整；
- (三) 材料调差单价及工程量有误，审核时予以调整；
- (四) 合同内桩基工程工程量有误，审核时予以调整；
- (五) 合同内基础砂石换填工程量有误，审核时予以调整；
- (六) 合同内基础灰土换填工程量有误，审核时予以调整；
- (七) 合同内电梯相邻房间隔音板工程量有误，审核时予以调整；
- (八) 合同内滴水线工程量有误，审核时予以调整；
- (九) 合同内圈梁工程量有误，审核时予以调整；
- (十) 水暖井内及水暖井至户内给水管道未做保温
- (十一) 套管刷油未施工
- (十二) 给水管道消毒冲洗未施工
- (十三) 水暖井内锁闭阀未施工

(十四) 防水翼环未施工

(十五) 水暖井内管道未做保温

(十六) 套管刷油未施工

(十七) 弱电穿丝为尼龙绳、安防预埋管未穿丝

附件：

附件一：结算审核明细表

审核人（签章）：



复审人（签章）：



审定人（签章）：



河南泽一工程咨询有限公司

2025年04月16日



棠川山水文苑S1地块1#~20#楼、地下车库、售楼部、东西大门工程

竣工结算审核明细表

序号	项目名称	二审后定稿合同内预算	变更调整-土建 (含合同内未施工部分)	材料调差-土建	变更调整-安装	材料调差-安装	小计:变更调整+材差	竣工结算造价总合计 (元)	备注
1	1#楼竣工结算总金额	7574813.84	-257721.02	188516.94	20064.27	6303.107498	-42836.7025	7531977.137	
2	2#楼竣工结算总金额	10327453.13	-339654.58	320088.58	24853.65	14673.10839	19960.75839	10347413.89	
3	3#楼竣工结算总金额	10261547.88	-318059.39	402783.56	23569.5	13257.03022	121550.7002	10383098.58	
4	5#楼竣工结算总金额	7174516.16	-103610.76	290949.22	20219.71	7499.349738	215057.5197	7389573.68	
5	6#楼竣工结算总金额	8448699.87	-226035.47	83222.81	24073.88	8010.522644	-110728.2574	8337971.613	
6	7#楼竣工结算总金额	9368871.24	-319187.89	307084.34	14693.7	8395.935097	10986.0851	9379857.325	
7	8#楼竣工结算总金额	8903006.36	-435255.64	350852.21	21066.72	8482.574863	-54854.13514	8848152.225	
8	9#楼竣工结算总金额	8227930.47	-452496.78	319046.74	15469.86	7629.372836	-110350.8072	8117579.663	
9	10#楼竣工结算总金额	8446143.58	-415182.14	292617.97	12588.97	8367.852963	-101607.347	8344536.233	
10	11#楼竣工结算总金额	8812600.17	-380737.12	317860.53	30364.45	7494.785564	-25017.35444	8787582.816	
11	12#楼竣工结算总金额	11951928.7	-270920.7	-377122.53	9571.98	5999.409943	-632471.8401	11319456.86	
12	13#楼竣工结算总金额	10014120.34	-431292.81	-183443.55	15801.46	12912.6208	-586022.2792	9428098.061	
13	15#楼竣工结算总金额	9025147.82	-447077.54	111882.58	12825.79	12516.03361	-309853.1364	8715294.684	
14	16#楼竣工结算总金额	15013925.15	-339158.93	-30068.16	3888.13	25514.67836	-339824.2816	14674100.87	
15	17#楼竣工结算总金额	9860394.53	-247038.43	-315244.52	0	15757.06619	-546525.8838	9313868.646	
16	18#楼竣工结算总金额	11653416.82	-484414.52	-308582.01	0	15560.93606	-777435.5939	10875981.23	
17	19#楼竣工结算总金额	11663996.09	-624035.71	-320126.16	0	15526.29554	-928635.5745	10735360.52	
18	20#楼竣工结算总金额	10512946.68	-296642.08	-51674.84	0	15626.60208	-332690.3179	10180256.36	
19	人防地下室车库	43309356.08	-514553.02	202129.31	565573.56	26959.24623	280109.0962	43589465.18	
20	人防地下室车库	14020791.62	-260574.82	-600360.74	0	266788.2096	-594147.3504	13426644.27	
21	售楼部	6429964.33	0	52969.74	0	1233.048519	54202.78852	6484167.119	
22	东大门	174357.06	0	-226.65	0	0	-226.65	174130.41	
23	西大门	319796.74	0	-6105.05	0	0	-6105.05	313691.69	
24	安装未施工部分							-95086.66	土建未施工包含在变更调整内
25	屋面上人孔盖板			11400			11400	11400	根据约谈记录600元/个, 共计19个
26	签证单							1246724.29	安装、土建未签字盖章签证暂时计入

27	总包配合管理费							373600	
28	防水调差							-2910739.05	
29	电费扣款							-633619.3	
30	临时围挡施工结算费用							-485000	
31	围堵售楼等							-600000	统计10次
32	其他扣减							-213944.235	详见扣费统计表
33	合计	241495724.7	-7163649.35	1058450.32	814625.63	504507.7868	-4786065.613	233391594.09	

