

# 咨询报告书目录

序号	文件内容	文件作者	页码	备注
1	咨询报告目录	张明军	1	
2	报告书扉页	张明军	2	
3	工程竣工结算审核报告书	张明军	3	
4	工程造价审定单	张明军	9	
5	工程结算审价书	张明军	10	
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				

# 嘉兴市中诚建设投资咨询有限公司

中诚审字(2021)第050号

## 关于嘉兴市南湖湖滨区域改造提升工程-嘉绢印象地块地下室结构部分造价结算的审核报告

嘉兴市政府投资项目财务中心:

嘉兴市城市投资发展集团有限公司:

受贵单位联合委托,委托编号:GZ2017-03,我公司本着事实求是、客观公正和维护承、发包人双方权利的原则,依据贵方的委托要求和有关规定审核了嘉兴市南湖湖滨区域改造提升工程-嘉绢印象地块地下室结构部分的结算造价。合理编制并充分披露基本建设工程结算是浙江南湖建设有限公司的责任,保证送审资料的真实、合法、完整是嘉兴城市建设投资有限公司的责任,我们的责任是对工程结算发表审核意见。在审核过程中,我们结合实际情况,实施了包括审查分项工程结算的编制方法,核对项目与图纸,会同施工单位、建设单位进行会审等我们认为必要的审核程序。

### 一、工程概况:

本次受托审核的项目为嘉兴市南湖湖滨区域改造提升工程-嘉绢印象地块地下室结构部分,本工程主要内容为嘉兴市南湖湖滨区域改造提升工程-嘉绢印象地块地下室结构部分。工程由嘉兴城市建设投资有限公司开发建设,嘉兴市嘉城建设发展有限公司代建,浙江南湖建设有限公司(联合体主办方)苏州思成古建园林工程有限公司(联合体

成员方)承建。本次结算范围为2019年9月25日前完成的地下室主体结构,包括地下主体结构(不含水电安装、内墙砌体、构造柱、过梁)、基坑围护、地下室屋面、地下室外墙装饰。

本工程实际开工日期2018年7月13日。建设工程施工合同中合同工期为750日历天,招标合同价款为368793507元。根据《嘉兴市南湖湖滨区域改造提升工程-嘉绢印象地块补充框架协议》约定方案优化前已完成工程的结算方式:2019年9月25日前完成的地下室主体结构工程量,实施分段结算,先行出具审计报告。结算方式按原合同条款执行。其中,人工、可调差材料品种、可调差幅度范围参照原施工合同,其中钢材、商品砼、砖、砌块超过部分结算时按开工后30日历天至2019年09月份的《嘉兴造价管理》(正刊)《浙江省造价信息》造价信息平均价与2018年第3期《嘉兴造价管理》(正刊)内的相应价格调整价差;水泥、黄砂、碎石、预拌砂浆、电线、电缆及人工费超过部分结算时按开工至2019年09月份的《嘉兴造价管理》(正刊)《浙江省造价信息》造价信息平均价与2018年第3期《嘉兴造价管理》(正刊)内的相应价格调整价差(安装工程材料价参照《浙江省造价信息》)。

本工程采用固定综合单价。综合单价为完成分部分项所发生的直接费、间接费、利润及一定范围内的风险费用,规费、税金另行计算。结算时,综合单价固定包干,工程量按实结算(招标文件中规定的包干费用除外)。招标文件规定本项目土方包干、组织措施费、投标单位自行扩展技术措施费项目及工程量清单中以“项”及“次”为计量单位的技术措施费一次性包干。

## 二、审核依据:

建设工程施工合同、补充框架协议、招标文件、开工报告、竣工图纸、联系单、图纸会审纪要、《关于建筑业实施营改增后浙江省建设工程计价规则调整的通知》(建建发[2016]144号)、《关于发布营改增后浙江省建设工程施工取费费率的通知》(浙建站定[2016]23号)、《关于水利建设基金暂停征收后调整浙江省建设工程造价税金费率的通知》(浙建站定(2016)54号)、《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)、《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》(GB50584-2013)、《通用安装工程工程量计算规范》(GB50856-2013)、《市政工程工程量计算规范》(GB50857-2013)、《园林绿化工程工程量计算规范》(GB50858-2013)、《浙江省建设工程计价规则》(2010版)、《浙江省建筑工程预算定额》(2010版)、《浙江省安装工程预算定额》(2010版)、《浙江省市政工程预算定额》(2010版)、《浙江省园林绿化及仿古建筑工程预算定额》(2010版)、《浙江省建设工程施工费用定额》(2010版)、《浙江省建设工程工程量清单计价指引》及政府投资项目评审要求,并经现场勘察,结合施工图施工单位送审结算书按有关规定进行审核。

## 三、审核步聚及方法:

1、 我公司自2020年11月26日收到本工程相应送审资料后,经我公司专业审核人员对本工程送审资料充分阅读、理解的基础上对工程量和单价进行计算复核。

2、2021年1月13日我公司将初稿送交建设单位和施工单位,并组织建设单位、监理单位、施工单位相关人员参加审计对账。并与2021

年1月25日参加业主单位组织的审计协调会议。

3、会后经过核对和修改于2021年2月3日整理形成书面《工程结算造价审核定案表》。

#### 四、审核减（增）原因：

1、送审地下室部分工程量多计，如地下室满堂基础送审34114m<sup>3</sup>，审核为31479m<sup>3</sup>，核减2635m<sup>3</sup>约137.16万元；如钢筋笼Φ25送审2803.403吨，审核2541.983吨，核减262吨约112.86万元。其余情况类似。

2、地下室部分抗渗砼掺HEA送审多计，经审核不予计取，核减金额约102.63万。

3、基坑围护工程送审工程量多计，如成孔灌注桩长度、钢筋笼工程量等，审核核减金额约482万元；

4、创标化工地增加费、创南湖杯暂列金经双方协商本次暂不计入，待下阶段结算时根据实际情况另行协商。此项核减金额约135万元。

5、水域临时占用费经核实实际未发生，此项核减金额约36万元。

6、材料补差随工程量调整相应调整，核减约96万元

7、增值税税率调整引导起工程造价相应调整送审时未计算，此项核减约322万元。

#### 五、相关情况说明：

1、本项目原合同价为36879.3507万元，其中地下室工程

30039.4881 万元，本次地下室结构部分审定造价为 22103.4073 万元，地下室部分本次未计的项目有人防门、地下室内部装饰、水电安装、内墙砌体、地下室内部二次结构，本次未计部分待下阶段结算时按实结算。

2、经双方协商措施项目中洞库照明费、综合脚手架、垂直运输费本次计入，待下阶段结算时不再计取。满堂脚手架、电梯井脚手架本次暂不计入，待下阶段结算时按实计取。

3、本结算未考虑施工用水、电费用的扣除，待下阶段结算时统一处理。

4、本结算未考虑合同约定的各项违约的罚款，待下阶段结算时统一处理。

5、创标化工地增加费、创南湖杯暂列金经双方协商本次暂不计入，待下阶段结算时根据实际情况另行商定。

6、水域临时占用费经核实实际未发生，结算不予计取。

7、合同约定组织措施费固定包干，本次结算基坑围护按投标组织措施费计入，地下室组织措施费按软件计算，未超投标组织措施费，待下阶段结算时按固定包干处理。

8、本项目因存在非我方原因（如补充审价资料、需各方共同参与的工程审核核对、现场勘察及协调各方配合、各有关方意见沟通和统一、初稿的各方核对及其内部审核流程等）造成工程咨询时间延期，委托方包括工程承包合同甲乙双方对此均予以认可和谅解。

六、审核结果：

本项目送审总造价为 248430590 元，审核造价为 221034073 元，核减 27396517 元，核增 0 元，净核减 27396517 元，净核减率为 11.03%（详见附件）。

附件：

- （一）工程造价审定单
- （二）工程造价审定明细表

嘉兴市中诚建设投资咨询有限公司

2021年2月7日

主题词：嘉绢印象地块地下室结构部分 结算审核

抄送：嘉兴城市建设投资有限公司 嘉兴市嘉城建设发展有限公司

浙江南湖建设有限公司

共印：九份

# 工程造价审定单

工程名称		嘉兴市南湖湖滨区域改造提升工程-嘉绢印象地块地下室结构部分			
施工单位	浙江南湖建设有限公司	专 业	建筑		
建设单位	嘉兴城市建设投资有限公司	咨询类型	工程结算审核		
序号	单位工程名称	送审价(元)	审定价(元)	核减(元)	核增(元)
1	嘉兴市南湖湖滨区域改造提升工程-嘉绢印象地块地下室结构部分	248430590	221034073	27396517	0
2					
3					
合计		248430590	221034073	27396517	0
审定金额(大写)		贰亿贰仟壹佰零叁万肆仟零柒拾叁元整			
核减额(大写)		贰仟柒佰叁拾玖万陆仟伍佰壹拾柒元整			
核减率		11.03%			
备注					
建设单位(章):	 经办人:  日期: 2021年 月 日		施工单位(章):  经办人:  日期: 年 月 日		
代建单位(章):	 经办人:  日期: 年 月 日		咨询企业(章):  经办人:  日期: 2021年 2月 7日		
委托单位(章):	 经办人: 日期: 年 月 日		委托单位(章):  经办人:  日期: 2021年 2月 7日		