

工程造价咨询报告书

咨询项目全称： 香溢紫峻园21单元屋面和外
墙漏水维修

咨询项目类别： 结算审核

咨询报告日期： 2025年8月27日

无锡市诚信项目管理投资咨询有限公司



咨询报告书编号： 诚信造（2025）第279号

咨询项目委托方全称： 西藏新城悦物业服务股份有限公司无锡分公司

咨询企业法定住所： 无锡市锡山区东亭街道迎宾北路1号科创中心407室

邮 编： 214100 联系电话： 0510-82138803

咨询作业期： 2025年7月2日 至 2025年8月27日

法定代表人： 许洪蒙 技术负责人： 杨汝青

项目负责人： 杨汝青 执业资格： 造价师 从事专业： 土建

专业咨询员： 周环宇 执业资格： 造价师 从事专业： 土建

专业咨询员： 周环宇 执业资格： 造价师 从事专业：

专业咨询员： 周环宇 执业资格： 造价师 从事专业：

无锡市诚信项目管理投资咨询有限公司

诚信造（2025）第 279 号

关于香溢紫峻园 21 单元屋面和外墙漏水维修工程结算的审核 报告

西藏新城悦物业服务股份有限公司无锡分公司：

我公司接受贵单位委托，于 2025 年 7 月 2 日至 2025 年 8 月 27 日对香溢紫峻园 21 单元屋面和外墙漏水维修工程（以下简称“该工程”）的结算进行了审核。在审核过程中，我公司依据送审资料、建设行政主管部门制定的规则、工程造价管理部门的规定和国家的有关法规，结合该工程的实际情况，实施了调研、编审、复核、审定等必要的审核程序。现将审核结果报告如下：

一、工程概况

- 工程名称：香溢紫峻园 21 单元屋面和外墙漏水维修工程
- 工程地址：香溢紫峻园。
- 建设单位：西藏新城悦物业服务股份有限公司无锡分公司。
- 施工单位：江苏顶顶牛实业发展有限公司。
- 是否招标：/。
- 立项文号：/。
- 质量评定等级：合格。
- 施工时间：2024 年 12 月~2024 年 12 月。

二、审核范围

委托范围内香溢紫峻园 21 单元屋面和外墙漏水维修工程结算审核，包含：屋面卷材防水、抹灰面油漆等工程量的核对。

三、审核依据

- 资料依据：贵单位提供的《施工合同》、工程结算书等相关资料。
- 计价依据：《施工合同》；《江苏省安装工程计价定额》、《江苏省建设工程费用定额》（营改增后）；施工同期《无锡工程造价信息》材料平均信息指导价、

无信息指导价的材料采用施工同期市场平均价格。

3、建设行政主管部门制定的规则、工程造价管理部门的规定和国家的有关法规。

四、审核程序和方法

熟悉建设工程施工合同等送审资料；与建设单位沟通联系，了解项目的建设情况；对施工项目的现场进行勘察；计算并核对工程量；审核材料或设备的价格；审核结算综合单价的套用情况；审核各项费用的计取情况；初步定案；内部三级质量复核；出具工程造价咨询成果文件。

五、审核结果

1、该工程结算送审金额为 88179.99 元，审定金额为 80327.95 元，核减金额为 7852.04 元，核减率为 8.90%（详见附件）。

2、有关该工程结算审核增减内容和金额均已与建设单位及施工单位具体核对，复核单位对审核结果进行了复审并予认可，最终的工程结算审定单由建设单位代表和施工单位代表签字认可。

六、核减（增）原因

1、核减原因：工程单价偏高。

2、核增原因：无。

七、审计建议

无

八、审核情况说明

1、该工程所有材料由施工单位自行采购，无甲供材料。

2、根据施工合同约定，该工程按照三类工程类别计取相关费用。

3、该工程经建设单位与施工单位双方确认，同意结算审核。

九、附件

1、香溢紫峻园 21 单元屋面和外墙漏水维修工程结算审定单。

2、建设工程结算审核书。

项目负责人:



无锡市诚信项目管理投资咨询有限公司（盖章）

2025 年 8 月 27 日

主题词：香溢紫峻园 21 单元屋面和外墙漏水维修工程、 结算 审核

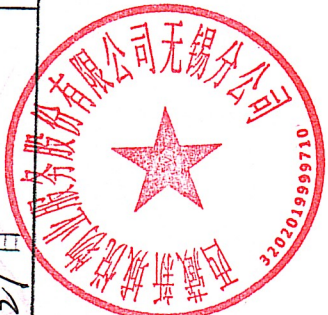
抄 送：

共计：4 份

无锡市诚信项目管理投资咨询有限公司

工程结算审定单

建设单位	西藏新城悦物业服务股份有限公司无锡分公司				咨询类型		结算审核	
施工单位	江苏顶顶牛实业发展有限公司				专业		维修	
工程名称	香溢紫峻园21单元屋面和外墙漏水维修							
序号	单位工程名称	合同价 (元)	送审价 (元)	审定价 (元)	核增额 (元)	核减额 (元)	核减率(含让利)	
1	香溢紫峻园21单元屋面和外墙漏水维修	88179.99	88179.99	80327.95		7852.04	8.90%	
2								
3								
4								
5								
合计			88179.99	80327.95		7852.04	8.90%	
最终审定价金额大写		捌万零叁佰贰拾柒元玖角伍分						
备注	审价费：2392元							
建设单位(章)：	施工单位(章)：	经办人：[Signature]		咨询企业(章)：		项目负责人(签字盖章)：		
日期：2025年8月27日	日期：2025年8月27日	日期：2025年8月27日		日期：2025年8月27日		日期：2025年8月27日		



香溢紫峻园21单元屋面和外墙漏水维修

建设工程结算审核书

建设单位：西藏新城悦物业服务股份有限公司无锡分公司

咨询企业：无锡市诚信项目管理投资咨询有限公司

造价工程师：



编制时间：2025年8月27日

单位工程竣工结算汇总表

标段:

第1页 共1页

[illegible]

分部分项工程和单价措施项目清单与计价表

标段:

第1页 共1页

序号	项目编码	项目名称	项目特征描述	计量单位	工程量	金额		
						综合单价	合价	其中：暂估价
1	01B001	凿除清理屋面	凿刚钢筋混凝土保护层 凿除隔热板 凿除加气混凝土块 凿除防水卷材	m2	9.6	147.77	1418.59	
2	01B006	裂缝防水	裂缝注环氧树脂	m2	9.6	192.96	1852.42	
3	01B002	裂缝防水	裂缝注环氧树脂 (室内)	m2	9.6	158.60	1522.56	
4	010902003001	屋面刚性层(找平层、水泥砂浆防水层)	1、刚性层厚度：50 2、混凝土种类：自拌 3、混凝土强度等级：C20 4、涂膜防水：聚氨	m2	9.6	185.15	1777.44	
5	011001001001	保温隔热屋面	1、保温隔热材料品种、规格、厚度：水泥珍珠岩 2、隔气层材料品种、厚度：喷涂改性	m2	9.6	195.61	1877.86	
6	010902003002	屋面刚性层(屋面保护层)	1、刚性层厚度：50 2、混凝土种类：自拌 3、混凝土强度等级：C20 4、钢筋规格、型	m2	9.6	135.60	1301.76	
7	010902002001	屋面涂膜防水	屋面涂膜防水	m2	145	84.85	12303.25	
8	010902001001	屋面卷材防水	屋面SBS卷材防水	m2	145	42.69	6190.05	
9	011406001002	抹灰面油漆	墙体裂缝修补防水	m2	28.5	75.38	2148.33	
10	011406001001	抹灰面油漆	内墙油漆清理修复	m2	37.95	54.17	2055.75	
11	01B003	养水实验	养水试验24小时	次	1	790.00	790.00	
12	01B004	材料搬运	材料搬运	项	1	1896.00	1896.00	
13	01B005	垃圾清理及外运	垃圾清理及外运	项	1	2212.00	2212.00	
		分部分项合计					37346.01	
本页小计							37346.01	
合 计							37346.01	

1

第1页 共1页

[illegible]

规费、税金清单计价表

工程名称：香溢紫峻21单元电梯机房屋面及外墙防水维修

标段：

第1页 共1页

[illegible]

分部分项工程和单价措施项目清单与计价表

工程名称：香溢紫峻21单元电梯机房屋面及外墙防水维 标段：

第1页 共1页

序号	项目编码	项目名称	项目特征描述	计量单位	工程量	金额		
						综合单价	合价	其中：暂估价
1	01B001	凿除清理屋面	凿刚钢筋混凝土保护层 凿除隔热板 凿除加气混凝土块 凿除防水卷材 凿除防水砂浆找平层	m2	10.8	147.77	1595.92	
2	01B006	裂缝防水	裂缝注环氧树脂	m2	10.8	192.96	2083.97	
3	01B002	裂缝防水	裂缝注环氧树脂 (室内)	m2	10.8	158.60	1712.88	
4	010902003001	屋面刚性层(找平层、水泥砂浆防水层)	1、刚性层厚度：50 2、混凝土种类：自拌 3、混凝土强度等级：C20 4、涂膜防水：聚氨	m2	10.8	185.15	1999.62	
5	011001001001	保温隔热屋面	1、保温隔热材料品种、规格、厚度：水泥珍珠岩 2、隔气层材料品种、厚度：喷涂改性聚氨酯硬泡体	m2	10.8	195.61	2112.59	
6	010902003002	屋面刚性层(屋面保护层)	1、刚性层厚度：50 2、混凝土种类：自拌 3、混凝土强度等级：C20 4、钢筋规格、型	m2	10.8	135.60	1464.48	
7	010902002001	屋面涂膜防水	屋面涂膜防水	m2	126	84.85	10691.10	
8	010902001001	屋面卷材防水	屋面SBS卷材防水	m2	126	42.69	5378.94	
9	011406001002	抹灰面油漆	墙体裂缝修补防水	m2	16.2	75.38	1221.16	
10	011406001001	抹灰面油漆	内墙油漆清理修复	m2	38.38	54.17	2079.04	
11	01B003	养水实验	养水试验24小时	次	1	790.00	790.00	
12	01B004	材料搬运	材料搬运	项	1	2844.00	2844.00	
13	01B005	垃圾清理及外运	垃圾清理及外运	项	1	3792.00	3792.00	
		分部分项合计					37765.70	
本页小计							37765.70	
合 计							37765.70	