

工程造价咨询报告书

咨询项目全称：紫郡花园32栋外墙、屋面防水维修

咨询项目类别：结算审核

咨询报告日期：2025年7月30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248号

咨询项目委托方全称： 无锡市金佳物业管理有限公司

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5月15日 至 2025年7月30日

法定代表人：		技术负责人：	杨汝青
项目负责人：	杨汝青	执业资格：	造价师
专业咨询员：	马磊	执业资格：	造价师
专业咨询员：		执业资格：	
专业咨询员：		执业资格：	

无锡市诚信项目管理投资咨询有限公司

诚信造（2025）第 248 号

关于紫郡花园 32 栋外墙、屋面防水维修工程竣工结算的审核 报告

无锡市金佳物业管理有限公司：

我公司接受贵单位委托，于 2025 年 5 月 15 日至 2025 年 7 月 30 日对紫郡花园 32 栋外墙、屋面防水维修工程（以下简称“该工程”）的竣工结算进行了审核。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：紫郡花园 32 栋外墙、屋面防水维修工程。
- 工程地址：紫郡花园。
- 建设单位：无锡市金佳物业管理有限公司。
- 施工单位：无锡市江大建筑装饰工程有限公司。
- 是否招标：/。
- 立项文号：/。
- 质量评定等级：合格。
- 16、施工时间：2024 年 11 月~2024 年 12 月。

二、审核范围

委托范围内紫郡花园 32 栋外墙、屋面防水维修工程竣工结算审核，包含：拆除保温、外墙防水等工程量的核对。

三、审核依据

- 资料依据：贵单位提供的《施工合同》、工程结算书、工程竣工验收单等相关资料。
- 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 61273.00 元，审定金额为 53244.00 元，核减金额为 8029.00 元，核减率为 13.10%（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已竣工验收合格，同意进行竣工结算审核。

九、附件

1、紫郡花园 32 栋外墙、屋面防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 7 月 30 日

主题词：紫郡花园 32 栋外墙、屋面防水维修工程、 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		无锡市金佳物业管理有限公司			咨询类型	结算审核	
施工单位		无锡市江大建筑装饰工程有限公司			专业	维修	
工程名称		紫郡花园32栋外墙、屋面防水维修					
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	紫郡花园32栋外墙、屋面防水维修	63273.00	61273.00	53244.00		8029.00	13.10%
2							
3							
4							
5							
合计		63273.00	61273.00	53244.00		8029.00	13.10%
最终审定价金额大写		伍万叁仟贰佰肆拾肆元整					
备注	审价费：2401元						
建设单位（章）： 经办人： 日 期：2025年 7 月 30 日		施工单位（章）： 经办人： 日 期：2025年 7 月 30 日			咨询企业（章）： 项目负责人（签字盖章）： 签发人：2025 日 期： 7 年 30 月 日		

紫郡花园32栋外墙防水维修工程

建设工程结算审核书

建设单位：无锡市金佳物业管理有限公司

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7月30日

紫郡花园渗漏维修报价单

序号	项目名称	项目特征	单位	数量	单价	备注
1	32-504北次卧飘窗	外墙切缝	m	10	5	50
		拆除保温	m	5	25	125
		墙面切V字缝	m	5	30	150
		窗边水不漏封堵	m	5	40	200
		防水保护层	m	5	30	150
		保温恢复	m	5	70	350
		外墙腻子及涂料恢复	m2	10	40	400
		窗户打胶	m	12	18	216
		外墙防水	m2	10	30	300
		吊绳补贴	工日	1	280	280
		看护人工	工日	1	300	300
		现场维护	m	30	2	60
2	32-1001主卧东外墙	外墙切缝	m	8	5	40
		拆除保温	m	5	25	125
		墙面切V字缝	m	5	30	150
		窗边水不漏封堵	m	5	40	200
		防水保护层	m	5	30	150
		保温恢复	m	5	70	350
		外墙腻子及涂料恢复	m2	10	40	400
		外墙防水	m2	9	30	270
		吊绳补贴	工日	1	280	280
		看护人工	工日	1	300	300
		现场维护	m	30	2	60
3	32-1301主卧东外墙	外墙切缝	m	8	5	40
		拆除保温	m	5	25	125
		墙面切V字缝	m	5	30	150
		窗边水不漏封堵	m	5	40	200
		防水保护层	m	5	30	150
		保温恢复	m	5	70	350
		外墙腻子及涂料恢复	m2	10	40	400
		外墙防水	m2	9	30	270
		吊绳补贴	工日	1	280	280
		看护人工	工日	1	300	300
		现场维护	m	30	2	60
	32-1301北次卧飘窗	外墙切缝	m	6	5	30
		拆除保温	m	4	25	100
		墙面切V字缝	m	4	30	120
		窗边水不漏封堵	m	4	40	160
		防水保护层	m	4	30	120
		保温恢复	m	4	70	280
		外墙腻子及涂料恢复	m2	8	40	320
		窗户打胶	m	12	18	216
		外墙防水	m2	10	35	350
		吊绳补贴	工日	1	280	280
		看护人工	工日	1	300	300
		现场维护	m	30	2	60
		外墙切缝	m	8	5	40

4	32-2201次卧东 外墙	拆除保温	m	5	25	125
		墙面切V字缝	m	5	30	150
		窗边水不漏封堵	m	5	40	200
		防水保护层	m	5	30	150
		保温恢复	m	5	70	350
		外墙腻子及涂料恢复	m2	8	40	320
		外墙防水	m2	9	30	270
		吊绳补贴	工日	1	280	280
		看护人工	工日	1	300	300
		现场维护	m	30	2	60
5	32-2201北次 卧飘窗	外墙切缝	m	6	5	30
		拆除保温	m	4	25	100
		墙面切V字缝	m	4	30	120
		窗边水不漏封堵	m	4	40	160
		防水保护层	m	4	30	120
		保温恢复	m	4	70	280
		外墙腻子及涂料恢复	m2	8	40	320
		窗户打胶	m	12	18	216
		外墙防水	m2	10	30	300
		吊绳补贴	工日	1	280	280
	32-2301北次卧 东外墙	看护人工	工日	1	300	300
		现场维护	m	30	2	60
		外墙切缝	m	8	5	40
		拆除保温	m	5	25	125
		墙面切V字缝	m	5	30	150
		窗边水不漏封堵	m	5	40	200
		防水保护层	m	5	30	150
		保温恢复	m	5	70	350
		外墙腻子及涂料恢复	m2	8	40	320
		外墙防水	m2	15	30	450
	32-2301客厅 飘窗	吊绳补贴	工日	1	280	280
		看护人工	工日	1	300	300
		现场维护	m	30	2	60
		外墙切缝	m	10	5	50
		拆除保温	m	5	25	125
		墙面切V字缝	m	5	30	150
		窗边水不漏封堵	m	5	40	200
		防水保护层	m	5	30	150
		保温恢复	m	5	70	350
		外墙腻子及涂料恢复	m2	10	40	400
	32-2501屋面	窗户打胶	m	12	18	216
		外墙防水	m2	10	30	300
		吊绳补贴	工日	1	280	280
		看护人工	工日	1	300	300
		现场维护	m	30	2	60
		外墙切缝	m	6	5	30
	32-2501屋面	拆除保温	m	3	25	75
		基层清理	m2	120	6	720
		冷底子油一层	m2	120	8	960
		聚氨酯防水涂料挂一层1m	m2	120	35	4200
		防水卷材3mm	m2	120	45	5400

6	32-2501次卧飘窗	墙面切V字缝	m	3	30	90
		窗边水不漏封堵	m	3	40	120
		防水保护层	m	3	30	90
		保温恢复	m	3	70	210
		外墙腻子及涂料恢复	m2	6	40	240
		外墙防水	m2	10	30	300
		吊绳补贴	工日	1	280	280
		看护人工	工日	1	300	300
		现场维护	m	30	2	60
		基层清理	m2	110	6	660
7	32-2502屋面	冷底子油一层	m2	110	8	880
		聚氨酯防水涂料挂一层1m	m2	110	35	3850
		防水卷材3mm	m2	110	45	4950
		外墙切缝	m	6	5	30
	32-2502次卧飘窗	拆除保温	m	3	25	75
		墙面切V字缝	m	3	30	90
		窗边水不漏封堵	m	3	40	120
		防水保护层	m	3	30	90
		保温恢复	m	3	70	210
		外墙腻子及涂料恢复	m2	6	40	240
		外墙防水	m2	10	30	300
		吊绳补贴	工日	1	280	280
		看护人工	工日	1	300	300
		现场维护	m	30	2	60
		基层清理	m2	95	6	570
		冷底子油一层	m2	95	8	760
		聚氨酯防水涂料挂一层1m	m2	95	35	3325
		防水卷材3mm	m2	95	45	4275
8	32-2703屋面					
9	合计					53244