工程造价咨询报告书

咨询项目全称：国信世家 102~104 单元房屋渗漏维修工程

咨询业务类别：工程结算审核

咨询报告日期：2025 年 6 月 17 日

江苏智汇锡建工程项目管理有限公司

JIANGSU ZHIHUI XIJIAN PROJECT MANAGEMENT CO.,LTD

咨询报告书编号：苏智结审（2025）第0117-2号

咨询项目委托方全称：江苏国信物业管理有限公司无锡分公司

咨询企业法定住所：无锡市新吴区菱湖大道180-8号B栋9楼905室

邮　编：214000　　联系电话：82749064

咨询作业期：2025年6月4日至2025年6月17日

法定代表人：姚敏伟　　技术负责人：徐建功

项目负责人：俞秀梅　执业资格：注册造价工程师　从事专业：土建

专业咨询员：蒋艳萍　执业资格：注册造价工程师　从事专业：土建

专业咨询员：　　执业资格：　　从事专业：

专业咨询员：　　执业资格：　　从事专业：

咨 询 报 告 书 目 录

序 号	文 件 内 容	文件作者	页 码	备 注
1	审核报告书	俞秀梅	1—6	原件
2	工程结算审定单	俞秀梅	7—8	原件
3	工程结算审核书	俞秀梅	9—16	原件

江苏智汇锡建工程项目管理有限公司

苏智结审（2025）第0117-2号

关于国信世家102~104单元房屋渗漏维修工程结算的审核报告

江苏国信物业管理有限公司无锡分公司：

我公司接受贵单位的委托，于2025年6月，对国信世家102~104单元房屋渗漏维修工程结算进行了审核。在审核过程中，我们结合该工程实际情况，实施了包括审查工程结算编制方法，核对项目与图纸及有关变更情况，会同承包单位和发包单位代表进行现场查勘、会审等必要的审核程序。现将审核结果报告如下：

一、工程概况：

1、工程名称：国信世家102~104单元房屋渗漏维修工程

2、工程地址：无锡市国信世家102~104单元

3、发包单位：江苏国信物业管理有限公司无锡分公司

4、承包单位：无锡驰泓建筑工程有限公司

5、施工时间：2025年3月-2025年6月，工期90天，施工工期满足施工合同的约定要求，不存在误期违约处罚。

6、工程内容：国信世家102~104单元房屋渗漏维修工程。

7、质量奖惩说明：工程质量合格、无奖惩。

二、审核范围：

本工程的审核范围为国信世家 102~104 单元房屋渗漏维修工程结算

三、审核依据：

1、送审结算书、现场签证、施工合同、竣工单等资料。

2、《江苏省建筑与装饰工程计价定额》（2014年）

《江苏省房屋修缮工程计价表(土建)》（2009年）

《江苏省建设工程费用定额》（2014年）

3、省市建设行政主管部门颁发的相关计价文件和价格信息；工程现场勘察、测量记录。

四、审核结果：

该工程结算送审金额为294828.91元，审定金额为256584.64元，核减金额为38244.27元，核减率12.97%。

该工程结算核减内容及金额均与发包单位代表及承包单位代表核对、并签字认可（详见附件）。

五、审核说明：

1、本工程无甲供材、水电费由承包单位自行装表计量并支付费用。

2、主要核减原因：

工程量调整：审定时按现场踏勘时的工程量进行调整。

单价调整：部分上报单价偏高，审定时按同期信息价格进行调整。

3、本次审核的结果是以委托方及承包单位提供的送审结算资料的真实性、完整性和有效性为前提，我公司的审核主要以送审资料并结合现场实际测量为准。

附：1、工程结算审定单

2、工程结算审核书

项目负责人：

中华人民共和国一级注册造价工程师
俞秀梅
B11203200005546
江苏智汇锡建工程项目管理有限公司
有效期至：2028年12月21日

江苏智汇锡建工程项目管理有限公司

2025 年 6 月 17 日

主题词：国信世家 102~104 单元房屋渗漏维修工程　结算　审核

抄送：无锡驰泓建筑工程有限公司

共印：4 份

工程结算审定单

发包单位	江苏国信物业管理有限公司无锡分公司	咨询类型	工程结算审核
承包单位	无锡驰泓建筑工程有限公司	专 业	修缮
项目名称	国信世家102~104单元房屋渗漏维修工程		

序号	单项（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（%）
1	国信世家102~104单元房屋渗漏维修工程	294828.91	294828.91	256584.64		38244.27	12.97%
合 计		294828.91	294828.91	256584.64		38244.27	12.97%
审定总价金额大写		贰拾伍万陆仟伍佰捌拾肆元陆角肆分					
备注	审计费3912.21元。						

发包单位（章）： 经办人： 日期：2025年6月16日	承包单位（章）： 经办人： 日期：2025年6月16日	咨询单位（章）： 项目负责人（签字盖章）： 签发人： 日期：2025年6月16日

单位工程竣工结算汇总表

工程名称：国信世家102-104栋房屋渗漏维修工程　　标段：　　第1页 共1页

序号	汇总内容	金额（元）
1	分部分项工程量清单计价合计	133408.66
1.1	人工费	47929.13
1.2	材料费	63365.33
1.3	施工机具使用费	2826.58
1.4	企业管理费	13196.23
1.5	利润	6091.75
2	措施项目清单计价合计	91917.99
2.1	单价措施项目费	85142.90
2.2	总价措施项目费	6775.09
2.2.1	其中：安全文明施工措施费	3278.27
3	其他项目清单计价合计	
3.1	其中：暂列金额	
3.2	其中：专业工程暂估价	
3.3	其中：计日工	
3.4	其中：总承包服务费	
4	规费	10072.10
5	税金	21185.89
	竣工结算总价合计	256584.64

【清单大师计价软件江苏版V9.61】

分部分项工程量清单与计价表

工程名称：国信世家102-104栋房屋渗漏维修工程　　标段：　　

序号	项目编码	项目名称	计量单位	工程量	金额（元）		
					综合单价	合价	其中 暂估价
		102-101地下室顶部渗水		**1**	**5453.82**	**5453.82**	
1	2-3	三类干土 槽深1.5m内	m3	1.5	90.98	136.47	
2	2-54	回填土 基(槽)坑 夯填	m3	1.5	58.39	87.59	
3	1-10	拆除平屋面 卷材防水	10m2	0.3	92.68	27.80	
4	8-132	裂缝修补 聚氨脂(二度) 补漏	10m2	0.3	592.34	177.70	
5	12-36	聚合物砂浆	10m2	0.3	437.28	131.18	
6	8-102	单层 SBS改性沥青防水卷材 热熔满铺法	10m2	0.3	529.67	158.90	
7	2-16	注浆	100m	0.45	10520.40	4734.18	
		102-201卧室渗水		**1**	**5179.90**	**5179.90**	
8	1-163	拆除铲除墙面腻子、涂料	10m2	3.7	50.55	187.04	
9	12-36	聚合物砂浆	10m2	3.7	437.28	1617.94	
10	8-82换	立面透明防水成膜型丙烯酸防水涂料二遍	10m2	3.7	497.26	1839.86	
11	17-195+[17-196]*-1	外墙批抗裂腻子 2遍	10m2	3.7	185.64	686.87	
12	9-79	苯丙外墙涂料	10m2	3.7	229.24	848.19	
		102-502卧室渗水		**1**	**3499.93**	**3499.93**	
13	1-163	拆除铲除墙面腻子、涂料	10m2	2.5	50.55	126.38	
14	12-36	聚合物砂浆	10m2	2.5	437.28	1093.20	
15	8-82换	立面透明防水成膜型丙烯酸防水涂料二遍	10m2	2.5	497.26	1243.15	
16	17-195+[17-196]*-1	外墙批抗裂腻子 2遍	10m2	2.5	185.64	464.10	
17	9-79	苯丙外墙涂料	10m2	2.5	229.24	573.10	
		102-601卧室等渗水		**1**	**10787.27**	**10787.27**	
18	1-140+[1-141]*32	拆除人工拆除混凝土地坪及路面(无筋) 厚40cm内	10m2	0.9	755.54	679.99	
19	1-10	拆除平屋面 卷材防水	10m2	0.9	92.68	83.41	
20	8-87	聚氨酯防水层1.5mm厚	10m2	0.9	738.27	664.44	
21	8-102	单层 SBS改性沥青防水卷材 热熔满铺法	10m2	11	529.67	5826.37	
22	7-14+[7-15]*72	细石混凝土 厚400mm	10m2	0.9	3020.44	2718.40	
23	1-115+[1-116]*7	人工装车自卸汽车运土 运距10km	10m3	0.36	1278.94	460.42	
24	2-55+[2-58]*10	运距120m内 土、建筑垃圾	m3	3.6	98.40	354.24	
		102-602卧室等渗水		**1**	**11889.68**	**11889.68**	
25	1-140+[1-141]*32	拆除人工拆除混凝土地坪及路面(无筋) 厚40cm内	10m2	1.1	755.54	831.09	
26	1-10	拆除平屋面 卷材防水	10m2	1.1	92.68	101.95	
27	8-87	聚氨酯防水层1.5mm厚	10m2	1.1	738.27	812.10	

分部分项工程量清单与计价表

工程名称：国信世家102-104栋房屋渗漏维修工程　　标段：　　

序号	项目编码	项目名称	计量单位	工程量	金额（元）		
					综合单价	合价	其中
							暂估价
28	8-102	单层 SBS改性沥青防水卷材 热熔满铺法	10m2	11	529.67	5826.37	
29	7-14+[7-15]*72	细石混凝土 厚400mm	10m2	1.1	3020.44	3322.48	
30	1-115+[1-116]*7	人工装车自卸汽车运土 运距10km	10m3	0.44	1278.94	562.73	
31	2-55+[2-58]*10	运距120m内 土、建筑垃圾	m3	4.4	98.40	432.96	
		102单元外墙		**1**	**24418.02**	**24418.02**	
32	1-155	拆除墙、柱梁面 水泥砂浆底、面	10m2	22	161.77	3558.94	
33	14-35	抗裂砂浆抹面4mm（网格布）	10m2	33	168.12	5547.96	
34	14-28	墙面耐碱玻纤网格布 一层	10m2	11	42.50	467.50	
35	12-36	聚合物砂浆	10m2	11	437.28	4810.08	
36	8-82换	立面透明防水成膜型丙烯酸防水涂料二遍	10m2	11	497.26	5469.86	
37	17-195+[17-196]*-1	外墙批抗裂腻子 2遍	10m2	11	185.64	2042.04	
38	9-79	苯丙外墙涂料	10m2	11	229.24	2521.64	
		103-101地下室顶部渗水		**1**	**7465.41**	**7465.41**	
39	2-3	三类干土 槽深1.5m内	m3	3.5	90.98	318.43	
40	2-54	回填土 基(槽)坑 夯填	m3	3.5	58.39	204.37	
41	1-10	拆除平屋面 卷材防水	10m2	0.7	92.68	64.88	
42	8-132	裂缝修补 聚氨脂(二度) 补漏	10m2	0.7	592.34	414.64	
43	12-36	聚合物砂浆	10m2	0.7	437.28	306.10	
44	8-102	单层 SBS改性沥青防水卷材 热熔满铺法	10m2	0.7	529.67	370.77	
45	2-16	注浆	100m	0.55	10520.40	5786.22	
		103-202卧室渗水		**1**	**3035.83**	**3035.83**	
46	1-163	拆除铲除墙面腻子、涂料	10m2	2.5	50.55	126.38	
47	12-36	聚合物砂浆	10m2	2.5	437.28	1093.20	
48	8-82换	立面透明防水成膜型丙烯酸防水涂料二遍	10m2	2.5	497.26	1243.15	
49	9-79	苯丙外墙涂料	10m2	2.5	229.24	573.10	
		103-401卧室渗水		**1**	**1819.96**	**1819.96**	
50	1-163	拆除铲除墙面腻子、涂料	10m2	1.3	50.55	65.72	
51	12-36	聚合物砂浆	10m2	1.3	437.28	568.46	
52	8-82换	立面透明防水成膜型丙烯酸防水涂料二遍	10m2	1.3	497.26	646.44	
53	17-195+[17-196]*-1	外墙批抗裂腻子 2遍	10m2	1.3	185.64	241.33	
54	9-79	苯丙外墙涂料	10m2	1.3	229.24	298.01	
		103-501卧室渗水		**1**	**4899.90**	**4899.90**	

分部分项工程量清单与计价表

工程名称：国信世家102-104栋房屋渗漏维修工程　　标段：　　

序号	项目编码	项目名称	计量单位	工程量	金额（元）		
					综合单价	合价	其中
							暂估价
55	1-163	拆除铲除墙面腻子、涂料	10m2	3.5	50.55	176.93	
56	12-36	聚合物砂浆	10m2	3.5	437.28	1530.48	
57	8-82换	立面透明防水成膜型丙烯酸防水涂料二遍	10m2	3.5	497.26	1740.41	
58	17-195+[17-196]*-1	外墙批抗裂腻子 2遍	10m2	3.5	185.64	649.74	
59	9-79	苯丙外墙涂料	10m2	3.5	229.24	802.34	
		103-601卧室等渗水		1	**7523.09**	**7523.09**	
60	1-140+[1-141]*32	拆除人工拆除混凝土地坪及路面(无筋) 厚40cm内	10m2	0.5	755.54	377.77	
61	1-10	拆除平屋面 卷材防水	10m2	0.5	92.68	46.34	
62	8-87	聚氨酯防水层1.5mm厚	10m2	0.5	738.27	369.14	
63	8-102	单层 SBS改性沥青防水卷材 热熔满铺法	10m2	9	529.67	4767.03	
64	7-14+[7-15]*72	细石混凝土 厚400mm	10m2	0.5	3020.44	1510.22	
65	1-115+[1-116]*7	人工装车自卸汽车运土 运距10km	10m3	0.2	1278.94	255.79	
66	2-55+[2-58]*10	运距120m内 土、建筑垃圾	m3	2	98.40	196.80	
		103单元外墙		1	**17758.56**	**17758.56**	
67	1-155	拆除墙、柱梁面 水泥砂浆底、面	10m2	16	161.77	2588.32	
68	14-35	抗裂砂浆抹面4mm（网格布）	10m2	24	168.12	4034.88	
69	14-28	墙面耐碱玻纤网格布 一层	10m2	8	42.50	340.00	
70	12-36	聚合物砂浆	10m2	8	437.28	3498.24	
71	8-82换	立面透明防水成膜型丙烯酸防水涂料二遍	10m2	8	497.26	3978.08	
72	17-195+[17-196]*-1	外墙批抗裂腻子 2遍	10m2	8	185.64	1485.12	
73	9-79	苯丙外墙涂料	10m2	8	229.24	1833.92	
		104-602卧室等渗水		1	**7523.09**	**7523.09**	
74	1-140+[1-141]*32	拆除人工拆除混凝土地坪及路面(无筋) 厚40cm内	10m2	0.5	755.54	377.77	
75	1-10	拆除平屋面 卷材防水	10m2	0.5	92.68	46.34	
76	8-87	聚氨酯防水层1.5mm厚	10m2	0.5	738.27	369.14	
77	8-102	单层 SBS改性沥青防水卷材 热熔满铺法	10m2	9	529.67	4767.03	
78	7-14+[7-15]*72	细石混凝土 厚400mm	10m2	0.5	3020.44	1510.22	
79	1-115+[1-116]*7	人工装车自卸汽车运土 运距10km	10m3	0.2	1278.94	255.79	
80	2-55+[2-58]*10	运距120m内 土、建筑垃圾	m3	2	98.40	196.80	
		104单元外墙		1	**18868.47**	**18868.47**	

分部分项工程量清单与计价表

工程名称：国信世家102-104栋房屋渗漏维修工程　　标段：　　

序号	项目编码	项目名称	计量单位	工程量	金额（元）		
					综合单价	合价	其中
							暂估价
81	1-155	拆除墙、柱梁面 水泥砂浆底、面	10m2	17	161.77	2750.09	
82	14-35	抗裂砂浆抹面4mm（网格布）	10m2	25.5	168.12	4287.06	
83	14-28	墙面耐碱玻纤网格布 一层	10m2	8.5	42.50	361.25	
84	12-36	聚合物砂浆	10m2	8.5	437.28	3716.88	
85	8-82换	立面透明防水成膜型丙烯酸防水涂料二遍	10m2	8.5	497.26	4226.71	
86	17-195+[17-196]*-1	外墙批抗裂腻子 2遍	10m2	8.5	185.64	1577.94	
87	9-79	苯丙外墙涂料	10m2	8.5	229.24	1948.54	
		104单元门厅		**1**	**3285.73**	**3285.73**	
88	1-140+[1-141]*32	拆除人工拆除混凝土地坪及路面(无筋) 厚40cm内	10m2	0.5	755.54	377.77	
89	1-10	拆除平屋面 卷材防水	10m2	0.5	92.68	46.34	
90	8-87	聚氨酯防水层1.5mm厚	10m2	0.5	738.27	369.14	
91	8-102	单层 SBS改性沥青防水卷材 热熔满铺法	10m2	1	529.67	529.67	
92	7-14+[7-15]*72	细石混凝土 厚400mm	10m2	0.5	3020.44	1510.22	
93	1-115+[1-116]*7	人工装车自卸汽车运土 运距10km	10m3	0.2	1278.94	255.79	
94	2-55+[2-58]*10	运距120m内 土、建筑垃圾	m3	2	98.40	196.80	
合　计						133408.66	

总价措施项目清单与计价表

工程名称：国信世家102-104栋房屋渗漏维修工程　　标段：　　第1页 共1页

序号	项目编码	项目名称	计算基础	费率（%）	金额（元）	调整费率（%）	调整后金额（元）	备注
1	011707001001	现场安全文明施工			3278.27			
		基本费	分部分项工程费+单价措施项目费-除税工程设备费	1.500	3278.27			
2	011707008001	临时设施费	分部分项工程费+单价措施项目费-除税工程设备费	1.600	3496.82			
合　计					6775.09			

单价措施项目清单与计价表

工程名称：国信世家102-104栋房屋渗漏维修工程　　标段：　　

序号	项目编码	项目名称	计量单位	工程量	金额（元）		
					综合单价	合价	其中
							暂估价
	011701008001	外装饰吊篮	项	1	61146.14	61146.14	
1	11-11	移动式脚手架	10m2	1.5	40.61	60.92	
2	11-21	电动吊兰脚手 移位	次	8	243.70	1949.60	
3	11-22	电动吊兰脚手 使用	台天	16	296.93	4750.88	
4	11-21	电动吊兰脚手 移位	次	4	243.70	974.80	
5	11-22	电动吊兰脚手 使用	台天	8	296.93	2375.44	
6	11-21	电动吊兰脚手 移位	次	12	243.70	2924.40	
7	11-22	电动吊兰脚手 使用	台天	36	296.93	10689.48	
8	11-11	移动式脚手架	10m2	3.5	40.61	142.14	
9	11-21	电动吊兰脚手 移位	次	4	243.70	974.80	
10	11-22	电动吊兰脚手 使用	台天	8	296.93	2375.44	
11	11-21	电动吊兰脚手 移位	次	4	243.70	974.80	
12	11-22	电动吊兰脚手 使用	台天	8	296.93	2375.44	
13	11-21	电动吊兰脚手 移位	次	4	243.70	974.80	
14	11-22	电动吊兰脚手 使用	台天	8	296.93	2375.44	
15	11-21	电动吊兰脚手 移位	次	12	243.70	2924.40	
16	11-22	电动吊兰脚手 使用	台天	36	296.93	10689.48	
17	11-21	电动吊兰脚手 移位	次	12	243.70	2924.40	
18	11-22	电动吊兰脚手 使用	台天	36	296.93	10689.48	
	011703001001	垂直运输	项		23996.76	23996.76	
19	23-30*7	单独装饰工程 卷扬机 垂直运输高度(层数) 20m(6)以内	10工日	64.3	373.20	23996.76	
本页小计						85142.90	
合　　计						85142.90	

规费、税金项目计价表

工程名称：国信世家102-104栋房屋渗漏维修工程　　标段：　　

序号	项目名称	计算基础	计算基数(元)	计算费率(%)	金额(元)
1	规费		10072.10	100.000	10072.10
1.1	社会保险费	分部分项工程费+措施项目费+其他项目费-除税工程设备费	225326.65	3.800	8562.41
1.2	住房公积金	分部分项工程费+措施项目费+其他项目费-除税工程设备费	225326.65	0.670	1509.69
1.3	环境保护税	分部分项工程费+措施项目费+其他项目费-除税工程设备费	225326.65		
2	税金	分部分项工程费+措施项目费+其他项目费+规费-除税甲供材料和甲供设备费/1.01	235398.75	9.000	21185.89
合　计					31257.99