

工程造价咨询报告书

项目编号: DXSJ(25)-154

咨询项目全称 龙湖滟澜艺墅 446-449 栋防水维修

咨询业务类别 结算审核

咨询报告日期 2026 年 1 月 20 日

企立工程顾问（无锡）有限公司



咨询报告书编号：DXSJ(25)-154

项目委托方全称：龙湖物业服务集团有限公司无锡分公司

咨询企业执业印章：



咨询企业法定住所：无锡市滨湖区独月路1号大箕山商业广场商铺2081-14

邮 编：215400 联系电话：0510-88991545

咨询作业期：2026 年 1 月

企业负责人：许建云

技术负责人：



项目负责人：鲍志刚 执业资格：

注册造价师 从事专业： 土建安装



专业咨询员：鲍志刚 执业资格：

注册造价师 从事专业： 土建安装

咨 询 报 告 书 目 录

第 1/1 页

[illegible]

企立工程顾问（无锡）有限公司

DXSJ(25)-154

龙湖滟澜艺墅 446-449 栋防水维修

结算审核报告

龙湖物业服务集团有限公司无锡分公司：

受贵单位的委托，我公司组成审查小组，对龙湖滟澜艺墅 446-449 栋防水维修进行了审核。

贵单位的责任是提供真实、合法、有效、完整的审核资料，我们的责任是针对所提供的审核资料发表客观、公正的审核意见，并根据评审业务委托书的约定出具审核报告。

我们的审核是遵循客观、公正、诚信的原则，在审核过程中，我们结合项目的实际情况，实施了包括工程量复核、费用计取查证等我们认为必要的审核程序，并审查了与该项目有关的报审的项目招标控制价书、现行的工程造价计价文件等相关资料。在贵单位和相关单位的积极配合下，本次审核工作业已完成，现将审核情况报告如下：

一、工程概况：

本项目为龙湖滟澜艺墅 446-449 栋防水维修，具体维修内容详见报价书。

本工程由龙湖物业服务集团有限公司无锡分公司组织建设，经直接发包的方式确定由无锡驰泓建筑工程有限公司承接。合同价款为 55093.95 元。

二、审查内容：

本次审核内容为无锡驰泓建筑工程有限公司编制的龙湖物业服务集团有限公司无锡分公司龙湖滟澜艺墅 446-449 栋防水维修竣工结算送审文件。具体范围包括：

1. 施工合同范围内的工程量及做法；

三、审查方法

本次项目审查方法采用对比分析法与查询核实法相结合的方式进行。

对比分析法主要通过报审工程量与设计图纸工程量结合现场实际情况对比，各项费用计算与文件规定标准和市场行情对比，经济指标值与相关或类似造价指数相对比，材料、人工单价与信息价和市场价对比。

四、审查依据

1. 影响合同价款的法律、法规和规范性文件；
2. 工程造价咨询委托合同（合同编号 DXSJ(25)-154）；
3. 无锡驰泓建筑工程有限公司编制的龙湖物业服务集团有限公司无锡分公司龙湖滟澜艺墅 446-449 栋防水维修竣工结算送审文件；
4. 现行相关预结算计价依据文件；
5. 工程施工合同；
6. 经批准的竣工验收证明。

五、审查程序

- 1、收集资料，熟悉资料；
- 2、了解相关情况，进一步收集资料；

六、审核结果

本项目施工单位送审金额为 55093.95 元，审定金额为 47327.36 元，核减 7766.59 元，核减率为 14.1%，具体审核内容详见结算审核书。

七、核减说明

1. 送审结算书中，外墙防水 JS 涂料（2 遍）、外墙防水丙烯酸（2 遍）价格偏高，核减金额约 2988 元；

2. 送审结算书中，SBS 防水卷材 3mm、浇混凝土保护层及人工开挖土方价格偏高，核减金额约 4767 元；

八、其它说明

1. 本项目无甲供材；
2. 因委托方未提供已开具的营业税（增值税）发票金额，营改增（税率调整）引起的税金差额甲、乙双方自行结算；
3. 结算审核价中未核算合同约定工期、质量及其他奖罚费用；
4. 结算审核价中未扣除施工用水电费；
5. 结算审核价中未扣除工程质量保修金。

九、附件

1. 工程结算审定单
2. 《结算审核书》
3. 结算审核其他附件

项目负责人：鲍志刚



企立工程顾问（无锡）有限公司

2026年1月20日



主题词：龙湖滟澜艺墅 446-449 栋防水维修 审核 报告

抄 送：

工程结算审定单

建设单位	龙湖物业服务集团有限公司无锡分公司					咨询类型	结算审核
承包单位	无锡驰弘建筑工程有限公司					专业	土建工程
项目名称	龙湖滟澜艺墅446-449栋防水维修						
序号	单位工程名称	合同价 (元)	送审价 (元)	审定数 (元)	核增额 (元)	核减额 (元)	核增核减率 (%)
1	龙湖滟澜艺墅446-449栋防水维修	55093.95	55093.95	47327.36		7766.59	14.10%
	合 计	55093.95	55093.95	47327.36		7766.59	14.10%
审定总价金额大写		肆万柒仟叁佰贰拾柒元叁角陆分					
备注	本项目无甲供材，未扣除工程用水电费用及合同约定的其他奖励费用，审计费2388元。						
建设单位(章):	施工单位(章):		咨询单位(章):		项目负责人:		
经办人: 张永华	经办人: 孙克		日期: 2026年1月26日		日期: 2026年1月26日		
日期: 2026年1月26日	日期: 2026年1月26日		日期: 2026年1月26日		日期: 2026年1月26日		

工程名称: 龙湖滟澜艺墅 446-449 栋防水维修

结算审核明细书

委托单位: 龙湖物业服务集团有限公司无锡分公司

咨询企业: 企立工程顾问(无锡)有限公司

造价工程师: 鲍志刚



编制日期: 2026 年 1 月 20 日

龙湖滟澜艺墅446-449栋防水维修

工艺行号	标准工艺描述	单位	数量	单价	总价
1、447-302南楸外墙皮开控脱落					
1	穰空吊绳人工费	工	3	600	1800
2	打开外墙漏水位置含保温层	m²	0	40	0
3	涂刷界楸剂	m²	7	15	105
4	抗控砂浆整体批刮	m²	7	55	385
5	贴网格布	m²	7	5	35
6	刮虬子	m²	7	19	133
7	做底漆	m²	7	19	133
8	外墙防水JS涂料（2恣）	m²	7	48	336
9	外墙防水丙稀僑（2恣）	m²	7	48	336
10	刷外墙涂料	m²	7	40	280
11	小穰				3543
12	管理及措施费		0.05		177.15
13	增值税懷		0.09		334.81
14	合穰				4054.96
2、447单元一楼公区大疊平台渗水					
1	人工费（技术工）	工	2	500	1000
2	打开原屋楸保温层佻现浇楸	m²	3	35	105
3	揭掉原SBS防水层	m²	3	13	39
4	基楸清理修复及漏点堵漏	m²	3	43	129
5	第一层防水聚乙稀丙纶布500g-5℃	m²	3	35	105
6	防水砂浆粉刷找平层	m²	3	38	114
7	无贴保温板	m²	3	40	120
8	编织叙筋R235直径1.5cm	m²	3	44	132
9	浇混凝土	m²	3	55	165
10	去灰型底油	m²	20	5	100
11	涂刷聚氨蠢	m²	20	41	820
12	第二层防水性沥青SBS防水卷材3mm-10	m²	20	78	1560
13	垃圾清理外僊	恣	1	1500	1500
14	小穰				5889
15	管理及措施费		0.05		294.45
16	增值税懷		0.09		556.51
17	合穰				6739.96
3、448-102地下室墙壁漏水					
1	人工费	工	7	500	3500
2	开挖沿墙体挖2米深	M	10	340	3400
3	揭掉原老化防水层外墙楸防水层	m²	20	32	640
4	清洗外墙楸	m²	20	5	100
5	修坊墙体混凝土堵漏	m²	20	45	900
6	去灰型底油外墙楸	m²	20	5	100
7	涂刷界楸剂	m²	20	15	300

龙湖滟澜艺墅446-449栋防水维修

工艺行号	标准工艺描述	单位	数量	单价	总价
8	涂刷聚氨卷外墙檐	m ²	20	20	400
9	SBS防水卷材粘贴外墙檐	m ²	20	60	1200
10	回填	M	10	50	500
11	散洞并填置注浆搅头室内	个	30	10	300
12	注入纳米水固化室内	KG	10	100	1000
13	堵漏王堵漏卸去搅头后堵漏	个	30	10	300
14	小计				12640
15	管理及措施费		0.05		632
16	增值税		0.09		1194.48
17	合				14466.48
4、448单元一楼公区大叠平台渗水					
1	人工费（技术工）	工	2	500	1000
2	打开原屋檐保温层按现浇檐	m ²	3	35	105
3	揭掉原SBS防水层	m ²	3	13	39
4	基檐清理修复及漏点堵漏	m ²	3	43	129
5	第一层防水聚乙稀丙纶布500g-5℃	m ²	3	35	105
6	防水砂浆粉刷找平层	m ²	3	38	114
7	无贴保温板	m ²	3	40	120
8	编织叙筋R235直径1.5cm	m ²	3	44	132
9	浇混凝土	m ²	3	55	165
10	去灰型底油	m ²	20	5	100
11	涂刷聚氨卷	m ²	20	41	820
12	第二层防水性沥青SBS防水卷材3mm-10	m ²	20	78	1560
13	垃圾清理外运	延	1	1500	1500
14	小计				5889
15	管理及措施费		0.05		294.45
16	增值税		0.09		556.51
17	合				6739.96
5、449-301二楼北书房外墙渗水					
1	绳空吊绳人工费	工	2	600	1200
2	控缝或碱皮处修复（挂网或堵缝）	m ²	16	18	288
3	外墙防水JS涂料（2遍）	m ²	16	48	768
4	外墙防水丙稀（2遍）	m ²	16	48	768
5	做底漆滚涂外墙抗碱底漆	m ²	16	19	304
6	刷外墙涂料	m ²	16	40	640
7	小计				3968
8	管理及措施费		0.05		198.4
9	增值税		0.09		374.98
10	合				4541.38

龙湖滟澜艺墅446-449栋防水维修

工艺行号	标准工艺描述	单位	数量	单价	总价
6、449单元公区楼忽外墙渗水					
1	绳空吊绳人工费	工	3	600	1800
2	打开外墙漏水位置含保温层	m²	6	40	240
3	涂刷界楸剂	m²	6	15	90
4	抗控砂浆整体批刮	m²	6	55	330
5	贴网格布	m²	6	5	30
6	刮鬣子	m²	6	19	114
7	做底漆	m²	6	19	114
8	外墙防水JS涂料（2恣）	m²	6	48	288
9	外墙防水丙稀脩（2恣）	m²	6	48	288
10	刷外墙涂料	m²	6	40	240
11	小娶				3534
12	管理及措施费		0.05		176.7
13	增值税懷		0.09		333.96
14	合娶				4044.66
7、449单元一楼公区大叠平台渗水					
1	人工费（技术工）	工	2	500	1000
2	打开原屋楸保温层佞现浇楸	m²	3	35	105
3	揭掉原SBS防水层	m²	3	13	39
4	基楸清理修复及漏点堵漏	m²	3	43	129
5	第一层防水聚乙稀丙纶布500g-5℃	m²	3	35	105
6	防水砂浆粉刷找平层	m²	3	38	114
7	无贴保温板	m²	3	40	120
8	编织叙筋R235直径1.5cm	m²	3	44	132
9	浇混凝土	m²	3	55	165
10	去灰型底油	m²	20	5	100
11	涂刷聚氨脩	m²	20	41	820
12	第二层防水性沥奎SBS防水卷材3mm-10	m²	20	78	1560
13	垃圾清理外僎	弛	1	1500	1500
14	小娶				5889
15	管理及措施费		0.05		294.45
16	增值税懷		0.09		556.51
17	合娶				6739.96
总计					47327.36