

工程造价咨询报告书

咨询项目全称： 国信世家68-69单元房屋渗
漏水维修。

咨询项目类别： 结算审核

咨询报告日期： 2025年11月22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344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11月15日 至 2025年11月22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：	造价工程师
专业咨询员：	周环宇	执业资格：	造价工程师
专业咨询员：	 周环宇	执业资格：	造价工程师
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 344 号

关于国信世家 68-69 单元房屋渗漏水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：

我公司接受贵单位委托，于 2025 年 11 月 15 日至 2025 年 11 月 22 日对国信世家 68-69 单元房屋渗漏水维修工程（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

- 1、工程名称：国信世家 68-69 单元房屋渗漏水维修工程。
- 2、工程地址：国信世家。
- 3、建设单位：江苏国信物业管理有限公司无锡分公司。
- 4、施工单位：无锡驰泓建筑工程有限公司。
- 5、是否招标：/。
- 6、立项文号：/。
- 7、质量评定等级：合格。
- 16、施工时间：2025 年 8 月~2025 年 8 月。

二、审核范围

委托范围内国信世家 68-69 单元房屋渗漏水维修工程竣工结算审核，包含：
外墙涂料、外墙防水 JS 涂料等工程量的核对。

三、审核依据

- 1、资料依据：贵单位提供的《施工合同》、工程结算书等相关资料。
- 2、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 257677.32 元，审定金额为 235428.23 元，核减金额为 22249.09 元，核减率为 8.63%（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进行结算审核。

九、附件

1、国信世家 68-69 单元房屋渗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 11 月 22 日

主题词：国信世家 68-69 单元房屋渗漏水维修工程。、 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
工程预算审定单

建设单位	江苏国信物业管理有限公司无锡分公司				咨询类型	结算审核	
施工单位	无锡驰泓建筑工程有限公司				专业	维修	
工程名称	国信世家68-69单元房屋渗漏水维修						
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	国信世家68-69单元房屋渗漏水维修	257677.32	257677.32	235428.23		22249.09	8.63%
2							
3							
4							
合计		257677.32	257677.32	235428.23		22249.09	8.63%
最终审定价金额大写		贰拾叁万伍仟肆佰贰拾捌元贰角叁分					
备注	审价费：3112元						
建设单位(章)：	施工单位(章)：		咨询企业(章)：				
经办人：[Signature]	经办人：[Signature]		项目负责人(签字盖章)：				
日期：2025年11月22日	日期：2025年11月22日		日期：2025年11月22日				

国信世家68-69单元房屋渗漏水维修。

建设工程结算审核书

建设单位：江苏国信物业管理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11月22日

国信世家璞园68-69单元

楼栋	位置	工艺	标准工艺描述	单位	数量	单价	决算总价
68,69							
			1、068-102入户门顶部渗水				
		1	高空吊绳人工费	工	2	500	1000
		2	裂缝或起皮处修复（挂网或堵缝）	m²	9	18	162
		3	外墙防水JS涂料（2遍）	m²	9	55	495
		4	外墙防水丙稀酸（2遍）	m²	9	55	495
		5	做底漆滚涂外墙抗碱底漆	m²	9	19	171
		6	刷外墙涂料	m²	9	40	360
		7	小计			0	2683
		8	管理及措施费		0.05		134.15
							2817.15
		9	增值税金		0.09		253.54
		10	合计				3070.69
			2、068-201次卧顶部渗水				
		1	高空吊绳人工费	工	2	500	1000
		2	裂缝或起皮处修复（挂网或堵缝）	m²	13	18	234
		3	外墙防水JS涂料（2遍）	m²	13	55	715
		4	外墙防水丙稀酸（2遍）	m²	13	55	715
		5	做底漆滚涂外墙抗碱底漆	m²	13	19	247
		6	刷外墙涂料	m²	13	40	520
		7	小计			0	3431
		8	管理及措施费		0.05		171.55
							3602.55
		9	增值税金		0.09		324.23
		10	合计				3926.78
			3、068-201入户门口外墙渗水				
		1	高空吊绳人工费	工	2	500	1000
		2	裂缝或起皮处修复（挂网或堵缝）	m²	15	18	270
		3	外墙防水JS涂料（2遍）	m²	15	55	825
		4	外墙防水丙稀酸（2遍）	m²	15	55	825
		5	做底漆滚涂外墙抗碱底漆	m²	15	19	285
		6	刷外墙涂料	m²	15	40	600
		7	小计			0	3805
		8	管理及措施费		0.05		190.25
							3995.25
		9	增值税金		0.09		359.57
		10	合计				4354.82
			4、068-201书房外墙渗水				
		1	高空吊绳人工费	工	2	500	1000
		2	裂缝或起皮处修复（挂网或堵缝）	m²	14	18	252
		3	外墙防水JS涂料（2遍）	m²	14	55	770
		4	外墙防水丙稀酸（2遍）	m²	14	55	770
		5	做底漆滚涂外墙抗碱底漆	m²	14	19	266
		6	刷外墙涂料	m²	14	40	560
		7	小计			0	3618
		8	管理及措施费		0.05		180.9
							3798.90
		9	增值税金		0.09		341.90
		10	合计				4140.80

5、068-401南面主卧飘窗外墙渗水						
	1	高空吊绳人工费	工	2	500	1000
	2	裂缝或起皮处修复（挂网或堵缝）	m²	17	18	306
	3	外墙防水JS涂料（2遍）	m²	17	55	935
	4	外墙防水丙稀酸（2遍）	m²	17	55	935
	5	做底漆滚涂外墙抗碱底漆	m²	17	19	323
	6	刷外墙涂料	m²	17	40	680
	7	小计			0	4179
	8	管理及措施费		0.05		208.95
						4387.95
	9	增值税金		0.09		394.92
	10	合计				4782.87
6、068-501客厅外墙及次卧外墙渗水						
	1	高空吊绳人工费	工	5	500	2500
	2	裂缝或起皮处修复（挂网或堵缝）	m²	41	18	738
	3	外墙防水JS涂料（2遍）	m²	41	55	2255
	4	外墙防水丙稀酸（2遍）	m²	41	55	2255
	5	做底漆滚涂外墙抗碱底漆	m²	41	19	779
	6	刷外墙涂料	m²	41	40	1640
	7	小计			0	10167
	8	管理及措施费		0.05		508.35
						10675.35
	9	增值税金		0.09		960.78
	10	合计				11636.13
7、068-601楼顶渗水						
	1	人工费（技术工）	工	6	400	2400
	2	打开原屋面保温层至现浇面	m²	6	35	210
	3	揭掉原SBS防水层	m²	6	13	78
	4	基面清理修复及漏点堵漏	m²	6	43	258
	5	第一层防水聚乙稀丙纶布500g-5℃	m²	6	38	228
	6	防水砂浆粉刷找平层	m²	6	38	228
	7	铺贴保温板	m²	6	40	240
	8	编织钢筋R235直径1.5cm	m²	6	44	264
	9	浇混凝土	m²	6	62	372
	10	去灰型底油	m²	100	5	500
	11	涂刷聚氨酯	m²	100	41	4100
	12	第二层防水性沥青SBS防水卷材3m	m²	100	70	7000
	13	垃圾清理外运	车	1	1500	1500
	14	小计				17378
	15	管理及措施费		0.05		868.9
						18246.90
	16	增值税金		0.09		1642.22
	17	合计				19889.12
8、068-601玄关窗台外墙渗水						
	1	高空吊绳人工费	工	2	500	1000
	2	裂缝或起皮处修复（挂网或堵缝）	m²	15	18	270
	3	外墙防水JS涂料（2遍）	m²	15	55	825
	4	外墙防水丙稀酸（2遍）	m²	15	55	825
	5	做底漆滚涂外墙抗碱底漆	m²	15	19	285
	6	刷外墙涂料	m²	15	40	600
	7	小计			0	3805
	8	管理及措施费		0.05		190.25

							3995.25
		9	增值税金			0.09	359.57
		10	合计				4354.82
		9、068单元北面外墙空鼓脱落					
		1	高空吊绳人工费	工	8	500	4000
		2	打开外墙漏水位置含保温层	m²	40	40	1600
		3	涂刷界面剂	m²	40	15	600
		4	抗裂砂浆整体批刮	m²	40	55	2200
		5	贴网格布	m²	40	5	200
		6	刮腻子	m²	40	19	760
		7	做底漆	m²	40	19	760
		8	外墙防水JS涂料（2遍）	m²	40	55	2200
		9	外墙防水丙稀酸（2遍）	m²	40	55	2200
		10	刷外墙涂料	m²	40	40	1600
		11	小计				16120
		12	管理及措施费		0.05		806
							16926
		13	增值税金		0.09		1523.34
		14	合计				18449.34
		10、068单元东面外墙空鼓脱落					
		1	高空吊绳人工费	工	12	500	6000
		2	打开外墙漏水位置含保温层	m²	55	40	2200
		3	涂刷界面剂	m²	55	15	825
		4	抗裂砂浆整体批刮	m²	55	55	3025
		5	贴网格布	m²	55	5	275
		6	刮腻子	m²	55	19	1045
		7	做底漆	m²	55	19	1045
		8	外墙防水JS涂料（2遍）	m²	55	55	3025
		9	外墙防水丙稀酸（2遍）	m²	55	55	3025
		10	刷外墙涂料	m²	55	40	2200
		11	小计				22665
		12	管理及措施费		0.05		1133.25
							23798.25
		13	增值税金		0.09		2141.84
		14	合计				25940.09
		11、068单元西面外墙空鼓脱落					
		1	高空吊绳人工费	工	12	500	6000
		2	打开外墙漏水位置含保温层	m²	55	40	2200
		3	涂刷界面剂	m²	55	15	825
		4	抗裂砂浆整体批刮	m²	55	55	3025
		5	贴网格布	m²	55	5	275
		6	刮腻子	m²	55	19	1045
		7	做底漆	m²	55	19	1045
		8	外墙防水JS涂料（2遍）	m²	55	55	3025
		9	外墙防水丙稀酸（2遍）	m²	55	55	3025
		10	刷外墙涂料	m²	55	40	2200
		11	小计				22665
		12	管理及措施费		0.05		1133.25
							23798.25
		13	增值税金		0.09		2141.84
		14	合计				25940.09
		12、069-101大理石腰线外墙渗水					

		1	人工费	工	2	400	800
		2	基面清理修复及漏点堵漏基层堵漏	m ²	18	43	774
		3	去灰型底油	m ²	18	5	90
		4	涂刷聚氨酯	m ²	18	41	738
		5	SBS防水卷材铺设	m ²	18	70	1260
		6	小计				3662
		7	管理及措施费		0.05		183.1
							3845.10
		8	增值税金		0.09		346.06
		9	合计				4191.16
		13、069-101地下室顶部渗水					
		1	人工费	工	2	400	800
		2	铲除粉层漆面（单项）	项	17	50	850
		3	钻洞并装置注浆针头室内	个	60	10	600
		4	高压注浆（注浆液）	针	17	70	1190
		5	堵漏王堵漏卸去针头后堵漏	个	17	10	170
		6	刷墙固（单项）	项	17	91	1547
		7	刮腻子（单项）	项	17	57	969
		8	整体砂皮打磨（单项）	项	17	20	340
		9	喷涂室内乳胶漆（单项）	项	17	125	2125
		10	小计				8591
		11	管理及措施费		0.05	0.05	429.55
							9020.55
		12	增值税金		0.09	0.09	811.85
		13	合计				9832.40
		14、069-102客厅北面外墙渗水					
		1	人工费	工	2	500	1000
		2	基面清理修复及漏点堵漏基层堵漏	m ²	20	43	860
		3	去灰型底油	m ²	20	5	100
		4	涂刷聚氨酯	m ²	20	41	820
		5	SBS防水卷材铺设	m ²	20	70	1400
		6	小计				4180
		7	管理及措施费		0.05		209
							4389
		8	增值税金		0.09		395.01
		9	合计				4784.01
		15、069-302主卧外墙渗水					
		1	高空吊绳人工费	工	2	500	1000
		2	裂缝或起皮处修复（挂网或堵缝）	m ²	16	18	288
		3	外墙防水JS涂料（2遍）	m ²	16	55	880
		4	外墙防水丙稀酸（2遍）	m ²	16	55	880
		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			0	3992
		8	管理及措施费		0.05		199.6
							4191.60
		9	增值税金		0.09		377.24
		10	合计				4568.84
		16、069-401阳台外墙渗水					
		1	高空吊绳人工费	工	5	500	2500
		2	裂缝或起皮处修复（挂网或堵缝）	m ²	15	18	270
		3	外墙防水JS涂料（2遍）	m ²	15	55	825

		4	外墙防水丙稀酸（2遍）	m²	15	55	825
		5	做底漆滚涂外墙抗碱底漆	m²	15	19	285
		6	刷外墙涂料	m²	15	40	600
		7	小计			0	5305
		8	管理及措施费		0.05		265.25
							5570.25
		9	增值税金		0.09		501.32
		10	合计				6071.57
		17、069-402次卧外墙渗水					
		1	高空吊绳人工费	工	2	500	1000
		2	裂缝或起皮处修复（挂网或堵缝）	m²	15	18	270
		3	外墙防水JS涂料（2遍）	m²	15	55	825
		4	外墙防水丙稀酸（2遍）	m²	15	55	825
		5	做底漆滚涂外墙抗碱底漆	m²	15	19	285
		6	刷外墙涂料	m²	15	40	600
		7	小计			0	3805
		8	管理及措施费		0.05		190.25
							3995.25
		9	增值税金		0.09		359.57
		10	合计				4354.82
		18、069-502主卧飘窗外墙渗水					
		1	高空吊绳人工费	工	2	500	1000
		2	裂缝或起皮处修复（挂网或堵缝）	m²	18	18	324
		3	外墙防水JS涂料（2遍）	m²	18	55	990
		4	外墙防水丙稀酸（2遍）	m²	18	55	990
		5	做底漆滚涂外墙抗碱底漆	m²	18	19	342
		6	刷外墙涂料	m²	18	40	720
		7	小计			0	4366
		8	管理及措施费		0.05		218.3
							4584.30
		9	增值税金		0.09		412.59
		10	合计				4996.89
		19、069-601主卧顶部渗水					
		1	人工费（技术工）	工	4	400	1600
		2	打开原屋面保温层至现浇面	m²	7	35	245
		3	揭掉原SBS防水层	m²	7	13	91
		4	基面清理修复及漏点堵漏	m²	7	43	301
		5	第一层防水聚乙稀丙纶布500g·5℃	m²	7	38	266
		6	防水砂浆粉刷找平层	m²	7	38	266
		7	铺贴保温板	m²	7	40	280
		8	编织钢筋R235直径1.5cm	m²	7	44	308
		9	浇混凝土	m²	7	62	434
		10	去灰型底油	m²	25	5	125
		11	涂刷聚氨酯	m²	25	41	1025
		12	第二层防水性沥青SBS防水卷材3m	m²	25	70	1750
		13	垃圾清理外运	车	1	1500	1500
		14	小计				8191
		15	管理及措施费		0.05		409.55
							8600.55
		16	增值税金		0.09		774.05
		17	合计				9374.60
		20、069-602主卧楼顶渗水					

		1	人工费 (技术工)	工	10	400	4000
		2	打开原屋面保温层至现浇面	m ²	12	35	420
		3	揭掉原SBS防水层	m ²	12	13	156
		4	基面清理修复及漏点堵漏	m ²	12	43	516
		5	第一层防水聚乙稀丙纶布500g·5℃	m ²	12	38	456
		6	防水砂浆粉刷找平层	m ²	12	38	456
		7	铺贴保温板	m ²	12	40	480
		8	编织钢筋R235直径1.5cm	m ²	12	44	528
		9	浇混凝土	m ²	12	62	744
		10	去灰型底油	m ²	100	5	500
		11	涂刷聚氨酯	m ²	100	41	4100
		12	第二层防水性沥青SBS防水卷材3m	m ²	100	70	7000
		13	垃圾清理外运	车	1	1500	1500
		14	小计				20856
		15	管理及措施费		0.05		1042.8
							21898.8
		16	增值税金		0.09		1970.892
		17	合计				23869.692
		21、069单元北面外墙空鼓脱落					
		1	高空吊绳人工费	工	5	500	2500
		2	打开外墙漏水位置含保温层	m ²	25	40	1000
		3	涂刷界面剂	m ²	25	15	375
		4	抗裂砂浆整体批刮	m ²	25	55	1375
		5	贴网格布	m ²	25	5	125
		6	刮腻子	m ²	25	19	475
		7	做底漆	m ²	25	19	475
		8	外墙防水JS涂料 (2遍)	m ²	25	55	1375
		9	外墙防水丙稀酸 (2遍)	m ²	25	55	1375
		10	刷外墙涂料	m ²	25	40	1000
		11	小计				10075
		12	管理及措施费		0.05		503.75
							10578.75
		13	增值税金		0.09		952.09
		14	合计				11530.84
		22、069单元南面外墙空鼓脱落					
		1	高空吊绳人工费	工	6	500	3000
		2	打开外墙漏水位置含保温层	m ²	30	40	1200
		3	涂刷界面剂	m ²	30	15	450
		4	抗裂砂浆整体批刮	m ²	30	55	1650
		5	贴网格布	m ²	30	5	150
		6	刮腻子	m ²	30	19	570
		7	做底漆	m ²	30	19	570
		8	外墙防水JS涂料 (2遍)	m ²	30	55	1650
		9	外墙防水丙稀酸 (2遍)	m ²	30	55	1650
		10	刷外墙涂料	m ²	30	40	1200
		11	小计				12090
		12	管理及措施费		0.05		604.5
							12694.50
		13	增值税金		0.09		1142.51
		14	合计				13837.01
		23、069单元炮楼东面外墙脱落					
		1	高空吊绳人工费	工	5	500	2500

		2	打开外墙漏水位置含保温层	m ²	25	40	1000
		3	涂刷界面剂	m ²	25	15	375
		4	抗裂砂浆整体批刮	m ²	25	55	1375
		5	贴网格布	m ²	25	5	125
		6	刮腻子	m ²	25	19	475
		7	做底漆	m ²	25	19	475
		8	外墙防水JS涂料（2遍）	m ²	25	55	1375
		9	外墙防水丙烯酸（2遍）	m ²	25	55	1375
		10	刷外墙涂料	m ²	25	40	1000
		11	小计				10075
		12	管理及措施费		0.05		503.75
							10578.75
		13	增值税金		0.09		952.09
		14	合计				11530.84
			总计				235428.23