

工程造价咨询报告书

项目编号：DXSJ(25)-218

咨询项目全称 上品花园 211 单元外墙及屋面防水维修

咨询业务类别 结算审核

咨询报告日期 2025 年 10 月 21 日



企立工程顾问(无锡)有限公司

咨询报告书编号：DXSJ(25)-218

项目委托方全称：上海明华智慧城市运营管理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：214000 联系电话：0510-88991405

咨询作业期：2025 年 10 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

企立工程顾问（无锡）有限公司

DXSJ(25)-218

上品花园 211 单元外墙及屋面防水维修

结算审核报告

上海明华智慧城市运营管理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，对上品花园 211 单元外墙及屋面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：

本项目为上品花园 211 单元外墙及屋面防水维修，具体维修内容详见报价书。

本工程由上海明华智慧城市运营管理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义凯安建设工程有限公司承接。合同价款为 117525 元。

二、审查内容：

本次审核内容为无锡义凯安建设工程有限公司编制的上海明华智慧城市运营管理有限公司无锡分公司上品花园211单元外墙及屋面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)-218）；
3. 无锡义凯安建设工程有限公司编制的上海明华智慧城市运营管理有限公司无锡分公司上品花园211单元外墙及屋面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 121055 元，审定金额为 104047.72 元，核减 17007.28 元，核减率为 14.05%，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，高空作业，基础清理，开槽隔断及恢复，刷 JS 防水，刷丙烯酸，刷底涂等费用价格偏高，核减金额约 17007 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:



企立工程顾问（无锡）有限公司



2025年10月21日

主题词:上品花园 211 单元外墙及屋面防水维修 审核 报告

抄 送:

工程结算审定单

建设单位		上海明华智慧城市运营管理有限公司无锡分公司				咨询类型		结算审核			
施工单位		无锡义凯建设工程有限公司				专业		土建工程			
项目名称		上品花园211单元外墙及屋面防水维修									
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	上品花园211单元外墙及屋面防水维修		117525.00	121055.00	104047.72		17007.28	14.05%			
合 计			117525.00	121055.00	104047.72		17007.28	14.05%			
审定总价金额大写			壹拾万肆仟零肆拾柒元柒角贰分								
备注	本审核价中不含甲供材费用，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2850元										
建设单位(章):  经办人: 孙建 日期: 2025年10月20日			施工单位(章):  经办人: 王健 日期: 2025年10月20日			咨询单位(章):  项目负责人: 王健 日期: 2025年10月20日			B14 32021510137257 企业注册章 有效期至: 2027年07月16日		

工程名称: 上品花园 211 单元外墙及屋面防水维修

结算审核明细书

委 托 单 位: 上海明华智慧城市运营管理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：_____

编制日期: 2025 年 10 月 21 日

上品花园211单元外墙及屋面防水维修				
序号	单元	房号	名称	金额
1	211	402	次卧外墙空鼓渗水维修	10104.3
2	211	1301	次卧外墙空鼓渗水维修	9466.936
3	211	2201	次卧外墙空鼓渗水维修	9167
4	211	2502	屋面渗水维修	25519.28
5	211	2503	屋面渗水维修	25519.28
6	211	2504	屋面渗水维修	24270.92
总计				104047.72

上品花园211单元外墙及屋面防水维修

211-402次卧外墙空鼓渗水维修

序号	名称	单 位	数 量	单 价 (元)	总 价 (元)
1	吊绳	工	6	600	3600
2	空鼓清理	平方	30	40	1200
3	基础清理	平方	30	8	240
4	刷丙烯酸	平方	30	15	450
5	批腻子、抗裂、找平	平方	30	68	2040
6	刷胶水	平方	30	17	510
7	刷底涂	平方	30	17	510
8	刷外墙漆	平方	30	17	510
9	垃圾处理	项	1	750	750
10	小计				9810
11	税点			3%	294.3
12	合计				10104.3

211-1301次卧外墙渗水维修

序号	名称	单 位	数 量	单 价 (元)	总 价 (元)
1	吊篮	项	0	3000	0
2	吊绳	工	6	600	3600
3	空鼓清理	平方	26.6	40	1064
4	基础清理	平方	26.6	8	212.8
5	刷丙烯酸	平方	26.6	15	399
6	批腻子、抗裂、找平	平方	26.6	68	1808.8
7	刷胶水	平方	26.6	17	452.2
8	刷底涂	平方	26.6	17	452.2
9	刷外墙漆	平方	26.6	17	452.2
10	垃圾处理	项	1	750	750
11	小计				9191.2
12	税点			3%	275.74
13	合计				9466.94

211-2201次卧外墙渗水维修

序号	名称	单 位	数 量	单 价 (元)	总 价 (元)
1	吊篮	项	0	3000	0
2	吊绳	工	6	600	3600

上品花园211单元外墙及屋面防水维修

3	空鼓清理	平方	25	40	1000
4	基础清理	平方	25	8	200
5	刷丙烯酸	平方	25	15	375
6	批腻子、抗裂、找平	平方	25	68	1700
7	刷胶水	平方	25	17	425
8	刷底涂	平方	25	17	425
9	刷外墙漆	平方	25	17	425
10	垃圾处理	项	1	750	750
11	小计				8900
12	税点			3%	267
13	合计				9167

211-2502屋面渗水维修

序号	名称	单位	数量	单价（元）	合计（元）
1	基础清理	平方	88	8	704
2	防水砂浆修补	平方	88	18	1584
3	刷底油	平方	88	6	528
4	边角开槽隔断刷防水	米	20	95	1900
5	隔断浇筑	米	20	120	2400
6	浇筑混凝土	平方	88	55	4840
7	刷聚氧酯	平方	88	50	4400
8	铺设卷材SBS	平方	88	65	5720
9	材料及垃圾搬运	工	4	350	1400
10	垃圾处理	项	1	900	900
11	运输费用	车	2	200	400
12	小计				24776
13	税点			3%	743.28
14	合计				25519.28

211-2503屋面渗水维修

序号	名称	单位	数量	单价（元）	合计（元）
1	基础清理	平方	88	8	704
2	防水砂浆修补	平方	88	18	1584
3	刷底油	平方	88	6	528
4	边角开槽隔断刷防水	米	20	95	1900
5	隔断浇筑	米	20	120	2400

上品花园211单元外墙及屋面防水维修

6	浇筑混凝土	平方	88	55	4840
7	刷聚氧酯	平方	88	50	4400
8	铺设卷材SBS	平方	88	65	5720
9	材料及垃圾搬运	工	4	350	1400
10	垃圾处理	项	1	900	900
11	运输费用	车	2	200	400
12	小计				24776
13	税点			3%	743.28
14	合计				25519.28

211-2504屋面渗水维修

序号	名称	单位	数量	单价（元）	合计（元）
1	基础清理	平方	82	8	656
2	防水砂浆修补	平方	82	18	1476
3	刷底油	平方	82	6	492
4	边角开槽隔断刷防水	米	20	95	1900
5	隔断浇筑	米	20	120	2400
6	浇筑混凝土	平方	82	55	4510
7	刷聚氧酯	平方	82	50	4100
8	铺设卷材SBS	平方	82	65	5330
9	材料及垃圾搬运	工	4	350	1400
10	垃圾处理	项	1	900	900
11	运输费用	车	2	200	400
12	小计				23564
13	税点			3%	706.92
14	合计				24270.92