

工程造价咨询报告书

咨询项目全称：美满锦园 9-10 单元防水维修

咨询项目类别：结算审核

咨询报告日期：2025年5月19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184号

咨询项目委托方全称： 苏州悦华置合物业服务有限公司

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4月19日 至 2025年5月19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 从事专业： 土建

专业咨询员： 马磊 执业资格： 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：



无锡市诚信项目管理投资咨询有限公司

诚信造（2025）第 184 号

关于美满锦园 9-10 单元防水维修工程竣工结算的审核报告 苏州悦华置合物业服务有限公司：

我公司接受贵单位委托，于 2024 年 4 月 19 日至 2025 年 5 月 19 日对美满锦园 9-10 单元防水维修工程（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

- 1、工程名称：美满锦园 9-10 单元防水维修工程
- 2、工程地址：美满锦园。
- 3、建设单位：苏州悦华置合物业服务有限公司。
- 4、施工单位：无锡河山建筑防水工程有限公司。
- 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 2 月~2025 年 3 月。

二、审核范围

委托范围内美满锦园 9-10 单元防水维修工程竣工结算审核，包含：面铲除及墙面清理、外墙刷 JS 防水材料 2 遍等工程量的核对。

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、工程竣工验收单等相关资料。

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、变更签证等送审资料；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 78855.00 元，审定金额为 72256.00 元，核减金额为 6599.00 元，核减率为 8.37%（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、美满锦园 9-10 单元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5月19日

主题词：美满锦园 9-10 单元防水维修工程、 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	苏州悦华置合物业服务有限公司	咨询类型	结算审核				
施工单位	无锡河山建筑防水工程有限公司	专业	维修				
工程名称	美满锦园 9-10 单元防水维修						
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	美满锦园 9-10 单元防水维修	77431.00	78855.00	72256.00		6599.00	8.37%
2							
3							
4							
合计		77431.00	78855.00	72256.00		6599.00	8.37%
最终审定价金额大写		柒万贰仟贰佰伍拾陆元整					
备注		审价费：2329元					
建设单位(章): 经办人: 周永 日期: 2025年5月21日	施工单位(章): 经办人: 叶鹏飞 日期: 2025年5月21日	咨询企业(章): 项目负责人(签字盖章): 杨达青 签发人: 日期: 2025年5月21日					

美满锦园 9-10 单元防水维修

建设工程结算审核书

建设单位：苏州悦华置合物业服务有限公司

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5月19日

美满锦园房屋防水维修审核单

9-101南面阳台外墙漏水

序号	项目名称	单位	工程量	主材单价	辅材单价	人工单价	单价合计	小计
1	外墙吊绳施工作业	次	0			350	350	0
2	安全辅助人员	工	0			200	200	0
3	施工面铲除及墙面清理	M ²	16			5	5	80
4	堵漏王封堵漏点	M ²	16	13		5	18	288
5	抗裂水泥砂浆立面抹平	M ²	16	35		10	45	720
6	外墙裂缝贴聚酯布加固处理	M ²	16	35		5	40	640
7	墙面披刮柔性纯丙防水胶	M ²	16	10	2	10	22	352
8	外墙刷JS防水材料2遍(透明性)	M ²	15	25	5	5	35	525
9	施工材料二次搬运及垃圾清理外运	M ²	16			10	10	160
	施工小计							2765

9-501南主卧飘窗及外墙漏水

序号	项目名称	单位	工程量	主材单价	辅材单价	人工单价	单价合计	小计
1	外墙吊绳施工作业	次	1			350	350	350
2	安全辅助人员	工	1			200	200	200
3	施工面铲除及墙面清理	M ²	16			5	5	80
4	堵漏王封堵漏点	M ²	16	13		5	18	288
5	抗裂水泥砂浆立面抹平	M ²	16	35		10	45	720
6	外墙裂缝贴聚酯布加固处理	M ²	16	35		5	40	640
7	墙面披刮柔性纯丙防水胶	M ²	16	10	2	10	22	352
8	外墙刷JS防水材料2遍(透明性)	M ²	16	25	5	5	35	560
9	施工材料二次搬运及垃圾清理外运	M ²	16			10	10	160
	施工小计							3350

9-601厨房顶部屋面漏水、东南卧室外墙漏水

序号	项目名称	单位	工程量	主材单价	辅材单价	人工单价	单价合计	小计
一	东南卧室外墙漏水							
1	外墙吊绳施工作业	次	1			350	350	350
2	安全辅助人员	工	1			200	200	200
3	施工面铲除及墙面清理	M ²	14			5	5	70
4	堵漏王封堵漏点	M ²	14	13		5	18	252
5	抗裂水泥砂浆立面抹平	M ²	14	35		10	45	630
6	外墙裂缝贴聚酯布加固处理	M ²	14	35		5	40	560
7	墙面披刮柔性纯丙防水胶	M ²	14	10	2	10	22	308
8	外墙刷JS防水材料2遍(透明性)	M ²	14	25	5	5	35	490
9	施工材料二次搬运及垃圾清理外运	M ²	14			10	10	140
	施工小计							3000
二	厨房顶部屋面漏水							
1	拆除漏点四周刚性屋面找平层	M ²	6			55	55	330
2	漏点封堵及防水加固处理	M ²	6	20		10	30	180
3	漏点回填混凝土找平浇实	M ²	6	50		35	85	510
4	铲除清理屋面	M ²	93			5	5	465
5	屋面基层起砂修补水泥抗裂砂浆	M ³	30	35		10	45	1350
6	基层涂刷雨虹水性沥青防水涂料	M ²	93	10		3	13	1209
7	屋面铺贴3mm东方雨虹SBS防水卷材	M ²	93	32	8	15	55	5115
8	施工材料二次搬运及垃圾清理外运	M ²	90			10	10	900
	施工小计							10059

9-602北卧室屋面及南卧室屋面漏水、南卧室外墙漏水

美满锦园房屋防水维修审核单

序号	项目名称	单位	工程量	主材单价	辅材单价	人工单价	单价合计	小计
一 南卧室外墙漏水								
1	外墙吊绳施工作业	次	1			350	350	350
2	安全辅助人员	工	1			200	200	200
3	施工面铲除及墙面清理	M ²	18			5	5	90
4	堵漏王封堵漏点	M ²	18	13		5	18	324
5	抗裂水泥砂浆立面抹平	M ²	18	35		10	45	810
6	外墙裂缝贴聚酯布加固处理	M ²	18	35		5	40	720
7	墙面披刮柔性纯丙防水胶	M ²	18	10	2	10	22	396
8	外墙刷JS防水材料2遍(透明性)	M ²	16	25	5	5	35	560
9	施工材料二次搬运及垃圾清理外运	M ²	18			10	10	180
	施工小计							3630
二 北卧室屋面及南卧室屋面漏水								
1	拆除漏点四周刚性屋面找平层	M ²	6			55	55	330
2	漏点封堵及防水加固处理	M ²	6	20		10	30	180
3	漏点回填混凝土找平浇实	M ²	6	50		35	85	510
4	铲除清理屋面	M ²	97			5	5	485
5	屋面基层起砂修补水泥抗裂砂浆	M ³	35	35		10	45	1575
6	基层涂刷雨虹水性沥青防水涂料	M ²	97	10		3	13	1261
7	屋面铺贴3mm东方雨虹SBS防水卷材	M ²	97	30	8	15	53	5141
8	施工材料二次搬运及垃圾清理外运	M ²	95			10	10	950
	施工小计							10432
9单元电梯机房顶部屋面漏水								
序号	项目名称	单位	工程量	主材单价	辅材单价	人工单价	单价合计	小计
1	拆除漏点四周刚性屋面找平层	M ²	5			55	55	275
2	漏点封堵及防水加固处理	M ²	5	20		10	30	150
3	漏点回填混凝土找平浇实	M ²	5	50		35	85	425
4	铲除清理屋面	M ²	22			5	5	110
5	屋面基层起砂修补水泥抗裂砂浆	M ³	15	35		10	45	675
6	基层涂刷雨虹水性沥青防水涂料	M ²	35	10		3	13	455
7	屋面铺贴3mm东方雨虹SBS防水卷材	M ²	30	35	8	15	58	1740
8	施工材料二次搬运及垃圾清理外运	M ²	35			10	10	350
	施工小计							4180
10-401南主卧、南次卧飘窗及外墙漏水								
序号	项目名称	单位	工程量	主材单价	辅材单价	人工单价	单价合计	小计
1	外墙吊绳施工作业	次	2			350	350	700
2	安全辅助人员	工	2			200	200	400
3	施工面铲除及墙面清理	M ²	30			5	5	150
4	堵漏王封堵漏点	M ²	30	13		5	18	540
5	抗裂水泥砂浆立面抹平	M ²	30	35		10	45	1350
6	外墙裂缝贴聚酯布加固处理	M ²	30	35		5	40	1200
7	墙面披刮柔性纯丙防水胶	M ²	30	10	2	10	22	660
8	外墙刷JS防水材料2遍(透明性)	M ²	29	25	5	5	35	1015
9	施工材料二次搬运及垃圾清理外运	M ²	30			10	10	300
	施工小计							6315
10-601南主卧屋面及北面厨房屋面漏水、南主卧外墙漏水								
序号	项目名称	单位	工程量	主材单价	辅材单价	人工单价	单价合计	小计
一	南主卧外墙漏水							

美满锦园房屋防水维修审核单

1	外墙吊绳施工作业	次	1			350	350	350
2	安全辅助人员	工	1			200	200	200
3	施工面铲除及墙面清理	M ²	18			5	5	90
4	堵漏王封堵漏点	M ²	18	13		5	18	324
5	抗裂水泥砂浆立面抹平	M ²	18	35		10	45	810
6	外墙裂缝贴聚酯布加固处理	M ²	18	35		5	40	720
7	墙面披刮柔性纯丙防水胶	M ²	18	10	2	10	22	396
8	外墙刷JS防水材料2遍(透明性)	M ²	18	25	5	5	35	630
9	施工材料二次搬运及垃圾清理外运	M ²	18			10	10	180
	施工小计							3700
二	南主卧屋面及厨房屋面漏水							
1	拆除漏点四周刚性屋面找平层	M ²	10			55	55	550
2	漏点封堵及防水加固处理	M ²	10	20		10	30	300
3	漏点回填混凝土找平浇实	M ²	10	50		35	85	850
4	铲除清理屋面	M ²	97			5	5	485
5	屋面基层起砂修补水泥抗裂砂浆	M ³	45	35		10	45	2025
6	基层涂刷雨虹水性沥青防水涂料	M ²	97	10		3	13	1261
7	屋面铺贴3mm东方雨虹SBS防水卷材	M ²	97	30	8	15	53	5141
8	施工材料二次搬运及垃圾清理外运	M ²	87			10	10	870
	施工小计							11482
10-602南主卧屋面及北面厨房屋面漏水								
序号	项目名称	单位	工程量	主材单价	辅材单价	人工单价	单价合计	小计
1	拆除漏点四周刚性屋面找平层	M ²	10			55	55	550
2	漏点封堵及防水加固处理	M ²	10	20		10	30	300
3	漏点回填混凝土找平浇实	M ²	10	50		35	85	850
4	铲除清理屋面	M ²	108			5	5	540
5	屋面基层起砂修补水泥抗裂砂浆	M ³	65	35		10	45	2925
6	基层涂刷雨虹水性沥青防水涂料	M ²	108	10		3	13	1404
7	屋面铺贴3mm东方雨虹SBS防水卷材	M ²	108	30	8	15	53	5724
8	施工材料二次搬运及垃圾清理外运	M ²	105			10	10	1050
	施工小计							13343
合计：(包含税金)								72256