



江苏赛华

工程造价咨询报告书

咨询项目全称 融辉观邸 9、10 栋渗水维修

咨询业务类别 结算审核

咨询报告日期 2025 年 9 月 15 日



江苏赛华建设监理有限公司

咨询报告书编号：DXSJ(24)-310

咨询项目委托方全称：福州融侨物业管理有限公司无锡分公司

咨询企业公章：



咨询企业法定住所：江苏省无锡市滨湖区湖滨路 688 号华东大厦 4 楼

邮 编：214000

联系电话：0510-88991405

咨询作业期： 2024 年 8 月— 2024 年 9 月

法定代表人：王成武

技术负责人：莫九来



项目负责人：钱文华

执业资格：注册造价师

从事专业：土建



专业咨询员：钱文华

执业资格：注册造价师

从事专业：土建

咨 询 报 告 书 目 录

序号	文 件 内 容	文件作者	页码	备 注
1	融辉观邸 9、10 栋渗水维修结算审核报告书	钱文华	1-4	原件
2	融辉观邸 9、10 栋渗水维修结算审核审定单	钱文华	5	原件
3	融辉观邸 9、10 栋渗水维修审核明细	钱文华	6	原件
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				



江苏赛华建设监理有限公司

Jiangsu Saihua Construction Supervisory Co., Ltd.

福州融侨物业管理有限公司无锡分公司融辉观邸 9、10 栋渗水维修

竣工结算审核报告书

福州融侨物业管理有限公司无锡分公司：

受贵公司委托，我们组织专业人员对福州融侨物业管理有限公司无锡分公司融辉观邸 9、10 栋渗水维修的竣工结算进行了审核。本工程所接收的资料真实性、完整性由福州融侨物业管理有限公司无锡分公司负责。经审核，具体情况如下：

一、工程概况

本工程为福州融侨物业管理有限公司无锡分公司融辉观邸 9、10 栋渗水维修，位于江苏省无锡市，工程主要内容为融辉观邸 9、10 栋渗水维修。

本工程由福州融侨物业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驰泓建筑工程有限公司承接。合同价款为 95901.65 元。

二、审核内容

本次审核内容为无锡驰泓建筑工程有限公司编制的福州融侨物业管理有限公司无锡分公司融辉观邸 9、10 栋渗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、审核依据

本次审核是以国家法律、法规以及贵单位提供的资料为依据，具体审核依据如下：

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(24)-310）；
3. 福州融侨物业管理有限公司无锡分公司移交的由无锡驰泓建筑工程有限公司编制的竣工结算送审文件；
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。

四、审核结果

本项目施工单位送审金额为 95901.65 元，我方审定金额 78088.07 元，核减金额 17813.58 元，核减率 18.57%。具体审核内容详见结算审核书。

五、审核情况说明

（一）审核原则、方法与程序

1. 依据发承包双方签订的《施工合同》，并结合其他结算送审资料，确定本次采用的审核原则如下：

（1）本工程按实结算；

（2）合同范围以外工作量，以甲方指令单或设计变更签证实际发生的工作量为准，同时执行合同约定的结算方式。

2. 本工程竣工结算审核采用全面审核法。

3. 审核程序：

根据项目的建设内容及建设项目工程结算审核实施办法的规定，我们在

审核过程中实施了包括审查建设工程承包合同、实地踏勘等我们认为必要的审核程序，审核结果已经建设单位、施工单位相关人员确认，并签定结算审定单。

（二）核减情况说明

1. 送审结算书中，开挖沿墙体挖 2 米深，揭掉原老化防水层外墙面防水层，清洗外墙面，修补墙体混凝土堵漏，注入纳米水固化室内，外墙防水涂料等费用偏高，核减金额约 17813.58 元；

（三）特殊事项说明：

1. 无；

六、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。

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

项目负责人署名（造价师执业章）：



江苏赛华建设监理有限公司

2025年9月15日



主题词：福州融侨物业管理有限公司无锡分公司 电梯维修 结算审核

抄送：

共印：4 份

工程结算审定单

建设单位		福州融侨物业管理有限公司无锡分公司			咨询类型		结算审核	
承包单位		无锡驰泓建筑工程有限公司			专业		土建工程	
项目名称		融辉观邸9、10栋渗水维修						
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	融辉观邸9、10栋渗水维修	95901.65	95901.65	78088.07		17813.58	18.57%	
合 计		95901.65	95901.65	78088.07		17813.58	18.57%	
审定总价金额大写		柒万捌仟零捌拾捌元零柒分						
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罚费用，审计费2890元。							
建设单位(章):		施工单位(章):			咨询单位(章):			
经办人: 代佑军 日期: 2025年9月9日		经办人: 孙志 日期: 2025年9月9日			项目负责人: 签发人: 日期: 2025年9月9日			



福州融侨物业管理有限公司无锡分公司
融辉观邸 9、10 栋渗水维修

结 算 审 核 书

建设单位：福州融侨物业管理有限公司无锡分公司

咨询企业：江苏赛华建设监理有限公司

造价工程师：

(签字盖章)



编制时间：2025 年 9 月 15 日

融辉观邸9、10栋渗水维修

楼栋	位置	工艺行号	标准工艺描述	单位	数量	单价	报价总价
9, 10							
1、09-101号地下室渗水							
		1	开挖沿墙体挖2米深	M	13	340	4420
		2	揭掉原老化防水层外墙面防水层	m²	26	25	650
		3	清洗外墙面	m²	26	5	130
		4	修补墙体混凝土堵漏	m²	26	45	1170
		5	去灰型底油外墙面	m²	26	5	130
		6	涂刷界面剂	m²	26	15	390
		7	涂刷聚氨酯外墙面	m²	26	20	520
		8	SBS防水卷材粘贴外墙面	m²	26	60	1560
		9	回填	M	13	50	650
		10	钻洞并装置注浆针头室内	个	1	10	10
		11	注入纳米水固化室内	KG	48	88	4224
		12	堵漏王堵漏卸去针头后堵漏	个	13	10	130
		13	小计				13984
		14	管理及措施费		0.05		699.20
		15	增值税金		0.09		1321.49
		16	合计				16004.69
2、09-201地下室楼梯间漏水							
		1	人工费	工	8	500	4000
		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面防水层	m²	10	25	250
		4	清洗外墙面	m²	10	5	50
		5	修补墙体混凝土堵漏	m²	10	45	450
		6	去灰型底油外墙面	m²	10	5	50
		7	涂刷界面剂	m²	10	15	150
		8	涂刷聚氨酯外墙面	m²	10	20	200
		9	SBS防水卷材粘贴外墙面	m²	10	60	600
		10	回填	M	10	50	500
		11	钻洞并装置注浆针头室内	个	15	10	150
		12	注入纳米水固化室内	KG	70	88	6160
		13	堵漏王堵漏卸去针头后堵漏	个	15	10	150
		14	小计				16110
		15	管理及措施费		0.05		805.50
		16	增值税金		0.09		1522.40
		17	合计				18437.90
-201东南外墙漏水腰线层漏水							
		1	高空吊绳人工费	工	3	600	1800
		2	开槽腰线墙面	M	10	40	400
		3	外墙铲除高空铲除腰线空鼓	M	10	17	170
		4	清理腰线基面	M	10	16	160
		5	堵漏（单位米）（堵漏王）	M	10	77	770
		6	铺贴保温板	M	10	40	400
		7	外墙抗裂砂浆加耐碱网格布整体铺贴	M	10	35	350

		9	外墙防水JS涂料（2遍）	M	10	40	400
		10	外墙防水丙稀酸（2遍）	M	10	40	400
		11	SBS防水卷材粘贴	M	10	90	900
		12	小计				5750
		13	管理及措施费		0.05		287.50
		14	增值税金		0.09		543.38
		15	合计				6580.88
、10-0101地下室顶漏水							
		1	人工费	工	3	500	1500
		2	铲除粉层漆面（单项）	项	6	50	300
		3	钻洞并装置注浆针头室内	个	30	10	300
		4	高压注浆（注浆液）	针	30	65	1950
		5	堵漏王堵漏卸去针头后堵漏	个	30	10	300
		6	刷墙固（单项）	项	6	91	546
		7	刮腻子（单项）	项	6	57	342
		8	整体砂皮打磨（单项）	项	10	20	200
		9	喷涂室内乳胶漆（单项）	项	10	118	1180
		10	小计				6618
		11	管理及措施费		0.05	0.05	330.90
		12	增值税金		0.09	0.09	625.40
		13	合计				7574.30
、10-0102地下室顶漏水							
		1	人工费	工	7	500	3500
		2	拆除大理石		8	75	600
		3	铲除粉层漆面（单项）	项	10	50	500
		4	钻洞并装置注浆针头室内	个	80	10	800
		5	高压注浆（注浆液）	针	80	65	5200
		6	堵漏王堵漏卸去针头后堵漏	个	80	10	800
		7	刷墙固（单项）	项	10	91	910
		8	刮腻子（单项）	项	13	57	741
		9	整体砂皮打磨（单项）	项	13	20	260
		10	喷涂室内乳胶漆（单项）	项	13	118	1534
		11	小计				14845
6、10-0201腰线层漏水							
		1	高空吊绳人工费	工	4	600	2400
		2	开槽腰线墙面	M	8	40	320
		3	外墙铲除高空铲除腰线空鼓	M	8	17	136
		4	清理腰线基面	M	8	16	128
		5	堵漏（单位米）（堵漏王）	M	8	77	616
		6	铺贴保温板	M	8	40	320
		7	外墙抗裂砂浆加耐碱网格布整体铺贴	M	10	35	350
		9	外墙防水JS涂料（2遍）	M	10	40	400
		10	外墙防水丙稀酸（2遍）	M	10	40	400
		11	SBS防水卷材粘贴	M	10	90	900
		12	小计				5970

7、10-0602号楼顶渗水							
		1	打开原屋面保温层至现浇面	m ²	12	30	360
		2	揭掉原SBS防水层	m ²	12	15	180
		3	基面清理修复及漏点堵漏	m ²	12	50	600
		4	第一层防水聚乙稀丙纶布500g-5℃	m ²	12	50	600
		5	防水砂浆粉刷找平层	m ²	12	50	600
		6	铺贴保温板	m ²	12	35	420
		7	编织钢筋R235直径1.5cm	m ²	12	50	600
		8	浇混凝土	m ²	12	60	720
		9	去灰型底油屋面	m ²	25	5	125
		10	涂刷聚氨酯屋面	m ²	25	25	625
		11	二层防水性沥青SBS防水卷材3mm-10	m ²	25	50	1250
		12	垃圾清运及保护措施	项	1	1500	1500
		13	小计				7580
		14	管理及措施费		0.05		379
		15	增值税金		0.09		716.31
		16	合计				8675.31