

工程造价咨询报告书

项目编号：DXSJ(24)-405

咨询项目全称 时代上城B区22-23单元防水维修工程

咨询业务类别 结算审核

咨询报告日期 2025年3月18日



企立工程顾问（无锡）有限公司

咨询报告书编号：DXSJ(24)-405

项目委托方全称：无锡市梁溪区时代上城B区第二届业主委员会

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2405-14

邮 编：214000 联系电话：0510-88991405

咨询作业期：2024年11月11日-2025年3月18日

企业负责人：许建云 技术负责人：



项目负责人： 注册造价师 从事专业： 土建



专业咨询员： 注册造价师 从事专业： 土建

咨 询 报 告 书 目 录

第 0/0 页

序 号	文 件 内 容	文件作者	页 码	备 注
1	咨询成果报告		1~4	
2	结算审核审定单		5	
3	审核明细		6	

企立工程顾问（无锡）有限公司

DXSJ(24)-405

时代上城 B 区 22-23 单元防水维修工程

结算审核报告

无锡市梁溪区时代上城 B 区第二届业主委员会：

受贵单位的委托，我公司组成审查小组，对时代上城 B 区 22-23 单元防水维修工程进行了审核。

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：

本项目为时代上城 B 区 22-23 单元防水维修工程，包括时代上城 B 区 22-23 单元防水维修工程等。

本工程由无锡市梁溪区时代上城 B 区第二届业主委员会组织建设，经直接发包的方式确定由安徽隆鸣建设工程有限公司承接。合同价款为 118710 元。

二、审查内容：

本次审核内容为安徽隆鸣建设工程有限公司编制的无锡市梁溪区时代上城B区第二届业主委员会时代上城B区22-23单元防水维修工程竣工结算送审文件。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(24)-405）；
3. 安徽隆鸣建设工程有限公司编制的无锡市梁溪区时代上城B区第二届业主委员会时代上城B区22-23单元防水维修工程竣工结算送审文件；
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 127065.88 元，审定金额为 113158.78 元，核减 13907.1 元，核减率为 10.94%，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，切割、凿除原窗户四周涂料层、保温层价格偏高，核减金额约 1621 元；

2. 送审结算书中，防水砂浆恢复及恢复砖艺效果涂料价格偏高，核减金额约 8867 元；

3. 送审结算书中，人工吊绳施工数量及价格偏高，核减金额约 3500 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



主题词：时代上城 B 区 22-23 单元防水维修工程 审核 报告

抄 送：

工程结算审定单

建设单位		无锡市梁溪区时代上城B区第二届业主委员会				咨询类型		结算审核	
承包单位		安徽隆鸣建设工程有限公司				专业		土建工程	
项目名称		时代上城B区22-23单元防水维修工程							
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	时代上城B区22-23单元防水维修工程	118710.00	127065.88	113158.78		13907.10	10.94%		
		合 计	118710.00	127065.88	113158.78	13907.10	10.94%		
审定总价金额大写		壹拾壹万叁仟壹佰伍拾捌元柒角捌分							
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2695元。								
建设单位(章):		施工单位(章):		咨询单位(章):					
经办人:		经办人: 李德群		项目负责人:		日期: 2025年3月18日			
日期: 2025年3月18日		日期: 2025年3月18日		日期: 2025年3月18日					

工程名称：时代上城B区22-23单元防水维修工程

结算审核明细书

委托单位：无锡市梁溪区时代上城B区第二届业主委员会

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3月18日

时代上城B区22-23单元防水维修工程汇总

序号	房号	报事内容	金额
		22单元	
1	22-101	北卧飘窗渗水	1839
2	22-201	主卧东墙, 北卧飘窗渗水	5086
3	22-402	客厅阳台窗边, 北卧飘窗渗水	3650.5
4	22-602	主卧阳台窗边渗水	1839
5	22-701	二楼南卧南墙, 二楼主卧南墙, 客厅南墙, 二楼主卧屋面渗水	14357.2
7	22-702	二楼南卧南墙, 二楼主卧南墙, 客厅南墙, 二楼主卧屋面渗水	23141.4
8		23单元	
9	23-201	北卧飘窗, 餐厅北墙渗水	4769
10	23-302	南书房窗边, 客厅阳台窗边, 主卧西窗边, 主卧西墙, 主卧阳台窗边, 南次卧阳台渗水	13006
11	23-501	客厅阳台顶面, 主卧阳台窗边, 北卧窗边渗水	6907
12	23-601	厨房屋面, 二楼主卧阳台窗边, 楼梯道窗边, 楼梯道南墙, 北卧飘窗渗水	12802.4
13	23-602	二楼南卧窗边, 衣帽间屋面, 二楼主卧屋面露台西墙, 主卧西窗, 北卧飘窗渗水	17508.7
		22-23公区	
1	22.23单元	楼梯道屋面防水	5207.58
2	22.23单元	外墙瓷砖脱落维修	3045
	合计		113158.78

时代上城B区22-23单元防水维修工程

序号	分项工程名称	单位	数量	单价	合计
工程名称	22-101北卧飘窗渗水				
1	人工吊绳	工日	1	450	450
2	切割、凿除原窗户四周涂料层、保温层	m2	2	25	50
3	剔除窗框四周发泡剂及外墙抹灰层	m2	2	20	40
4	基层处理（毛刷清理灰尘、基层湿润、界面处理剂处理）	m2	2	25	50
5	水不漏封堵窗框四周（代替原发泡剂）及墙面渗漏点	m	6	35	210
6	js防水涂膜2MM	m2	2	30	60
7	防水砂浆恢复（防水剂：水泥：黄沙1:2.5:6）	m2	2	42	84
8	保温板、抗裂砂浆挂网恢复	m2	2	85	170
9	防水腻子2遍	m2	2	25	50
10	恢复砖艺效果涂料（3遍，底漆、中涂、面漆）	m2	2	65	130
11	窗框四周打玻璃胶	m	7	35	245
12	垃圾清理袋装外运	项	1	300	300
13	合计			1839	
工程名称	22-201主卧东墙，北卧飘窗渗水				
1	人工吊绳	工日	3	450	1350
2	切割、凿除原窗户四周涂料层、保温层	m2	8	25	200
3	剔除窗框四周发泡剂及外墙抹灰层	m2	8	20	160
4	基层处理（毛刷清理灰尘、基层湿润、界面处理剂处理）	m2	8	25	200
5	水不漏封堵窗框四周（代替原发泡剂）及墙面渗漏点	m	10	35	350
6	js防水涂膜2MM	m2	8	30	240
7	防水砂浆恢复（防水剂：水	m2	8	42	336

时代上城B区22-23单元防水维修工程

序号	分项工程名称	单位	数量	单价	合计
8	保温板、抗裂砂浆挂网恢复	m2	8	85	680
9	防水腻子2遍	m2	8	25	200
10	恢复砖艺效果涂料（3遍，底漆、中涂、面漆）	m2	8	65	520
11	窗框四周打玻璃胶	m	10	35	350
12	垃圾清理袋装外运	项	1	500	500
13	合计			5086	
工程名称	22-402客厅阳台窗边，北卧飘窗渗水				
1	人工吊绳	工日	1	450	450
2	切割、凿除原窗户四周涂料层、保温层	m2	6.5	25	162.5
3	剔除窗框四周发泡剂及外墙抹灰层	m2	6.5	20	130
4	基层处理（毛刷清理灰尘、基层湿润、界面处理剂处理）	m2	6.5	25	162.5
5	水不漏封堵窗框四周（代替原发泡剂）及墙面渗漏点	m	12	35	420
6	js防水涂膜2MM	m2	6.5	30	195
7	防水砂浆恢复（防水剂：水泥：黄沙1:2.5:6）	m2	6.5	42	273
8	保温板、抗裂砂浆挂网恢复	m2	6.5	85	552.5
9	防水腻子2遍	m2	6.5	25	162.5
10	恢复砖艺效果涂料（3遍，底漆、中涂、面漆）	m2	6.5	65	422.5
11	窗框四周打玻璃胶	m	12	35	420
12	垃圾清理袋装外运	项	1	300	300
13	合计			3650.5	
工程名称	22-602主卧阳台窗边渗水				
1	人工吊绳	工日	1	450	450
2	切割、凿除原窗户四周涂料层、保温层	m2	2	25	50
3	剔除窗框四周发泡剂及外墙抹灰层	m2	2	20	40

时代上城B区22-23单元防水维修工程

	分项工程名称	单位	数量	单价	合计
	基层处理（毛刷清理灰尘、基层湿润、界面处理剂处理）	m2	2	25	50
	水不漏封堵窗框四周（代替原发泡剂）及墙面渗漏点	m	6	35	210
	js防水涂膜2MM	m2	2	30	60
	防水砂浆恢复（防水剂：水泥：黄沙1:2.5:6）	m2	2	42	84
	保温板、抗裂砂浆挂网恢复	m2	2	85	170
	防水腻子2遍	m2	2	25	50
	恢复砖艺效果涂料（3遍，底漆、中涂、面漆）	m2	2	65	130
11	窗框四周打玻璃胶	m	7	35	245
12	垃圾清理袋装外运	项	1	300	300
13	合计			1839	
呈名称	22-701二楼南卧南墙，二楼主卧南墙，客厅南墙，二楼主卧屋面渗水				
1	人工吊绳	工日	9	450	4050
2	切割、凿除原窗户四周涂料层、保温层	m2	21.6	25	540
3	剔除窗框四周发泡剂及外墙抹灰层	m2	21.6	20	432
4	基层处理（毛刷清理灰尘、基层湿润、界面处理剂处理）	m2	21.6	25	540
5	水不漏封堵窗框四周（代替原发泡剂）及墙面渗漏点	m	28	35	980
6	js防水涂膜2MM	m2	21.6	30	648
7	防水砂浆恢复（防水剂：水泥：黄沙1:2.5:6）	m2	21.6	42	907.2
8	保温板、抗裂砂浆挂网恢复	m2	21.6	85	1836
9	防水腻子2遍	m2	21.6	25	540
10	恢复砖艺效果涂料（3遍，底漆、中涂、面漆）	m2	21.6	65	1404
11	窗框四周打玻璃胶	m	28	35	980

时代上城B区22-23单元防水维修工程

序号	分项工程名称	单位	数量	单价	合计
12	垃圾清理袋装外运	项	1	1500	1500
13	合计			14357.2	
工程名称	22-702二楼南卧南墙，二楼主卧南墙，客厅南墙，二楼主卧屋面渗水				
1	人工吊绳	工日	17	450	7650
2	切割、凿除原窗户四周涂料层、保温层	m2	34.2	25	855
3	剔除窗框四周发泡剂及外墙抹灰层	m2	34.2	20	684
4	基层处理（毛刷清理灰尘、基层湿润、界面处理剂处理）	m2	34.2	25	855
5	水不漏封堵窗框四周（代替原发泡剂）及墙面渗漏点	m	45	35	1575
6	js防水涂膜2MM	m2	34.2	30	1026
7	防水砂浆恢复（防水剂：水泥：黄沙1:2.5:6）	m2	34.2	42	1436.4
8	保温板、抗裂砂浆挂网恢复	m2	34.2	85	2907
9	防水腻子2遍	m2	34.2	25	855
10	恢复砖艺效果涂料（3遍，底漆、中涂、面漆）	m2	34.2	65	2223
11	窗框四周打玻璃胶	m	45	35	1575
12	垃圾清理袋装外运	项	1	1500	1500
13	合计			23141.4	
工程名称	23-201北卧飘窗，餐厅北墙渗水				
1	人工吊绳	工日	3	450	1350
2	切割、凿除原窗户四周涂料层、保温层	m2	7	25	175
3	剔除窗框四周发泡剂及外墙抹灰层	m2	7	20	140

时代上城B区22-23单元防水维修工程

序号	分项工程名称	单位	数量	单价	合计
4	基层处理（毛刷清理灰尘、基层湿润、界面处理剂处理）	m2	7	25	175
5	水不漏封堵窗框四周（代替原发泡剂）及墙面渗漏点	m	10	35	350
6	js防水涂膜2MM	m2	7	30	210
7	防水砂浆恢复（防水剂：水泥：黄沙1:2.5:6）	m2	7	42	294
8	保温板、抗裂砂浆挂网恢复	m2	7	85	595
9	防水腻子2遍	m2	7	25	175
10	恢复砖艺效果涂料（3遍，底漆、中涂、面漆）	m2	7	65	455
11	窗框四周打玻璃胶	m	10	35	350
12	垃圾清理袋装外运	项	1	500	500
13	合计			4769	
程名称	23-302南书房窗边，客厅阳台窗边，主卧西窗边，主卧西墙，主卧阳台窗边，南次卧阳台渗水				
1	人工吊绳	工日	9	450	4050
2	切割、凿除原窗户四周涂料层、保温层	m2	18	25	450
3	剔除窗框四周发泡剂及外墙抹灰层	m2	18	20	360
4	基层处理（毛刷清理灰尘、基层湿润、界面处理剂处理）	m2	18	25	450
5	水不漏封堵窗框四周（代替原发泡剂）及墙面渗漏点	m	25	35	875
6	js防水涂膜2MM	m2	18	30	540
7	防水砂浆恢复（防水剂：水泥：黄沙1:2.5:6）	m2	18	42	756
8	保温板、抗裂砂浆挂网恢复	m2	18	85	1530
9	防水腻子2遍	m2	18	25	450
10	恢复砖艺效果涂料（3遍，底漆、中涂、面漆）	m2	18	65	1170

时代上城B区22-23单元防水维修工程

序号	分项工程名称	单位	数量	单价	合计
11	窗框四周打玻璃胶	m	25	35	875
12	垃圾清理袋装外运	项	1	1500	1500
13	合计			13006	
楼名称	23-501客厅阳台顶面,主卧 阳台窗边,北卧窗边渗水				
1	人工吊绳	工日	4	450	1800
2	切割、凿除原窗户四周涂料 层、保温层	m2	11	25	275
3	剔除窗框四周发泡剂及外墙 抹灰层	m2	11	20	220
4	基层处理(毛刷清理灰尘、 基层湿润、界面处理剂处 理)	m2	11	25	275
5	水不漏封堵窗框四周(代替 原发泡剂)及墙面渗漏点	m	16	35	560
6	js防水涂膜2MM	m2	11	30	330
7	防水砂浆恢复(防水剂:水 泥:黄沙1:2.5:6)	m2	11	42	462
8	保温板、抗裂砂浆挂网恢复	m2	11	85	935
9	防水腻子2遍	m2	11	25	275
10	恢复砖艺效果涂料(3遍, 底漆、中涂、面漆)	m2	11	65	715
11	窗框四周打玻璃胶	m	16	35	560
12	垃圾清理袋装外运	项	1	500	500
13	合计			6907	
楼名称	23-601厨房屋面,二楼主卧 阳台窗边,楼梯道窗边,楼 梯道南墙,北卧飘窗渗水				
1	人工吊绳	工日	9	450	4050
2	切割、凿除原窗户四周涂料 层、保温层	m2	17.2	25	430
3	剔除窗框四周发泡剂及外墙 抹灰层	m2	17.2	20	344

时代上城B区22-23单元防水维修工程

序号	分项工程名称	单位	数量	单价	合计
4	基层处理（毛刷清理灰尘、基层湿润、界面处理剂处理）	m2	17.2	25	430
5	水不漏封堵窗框四周（代替原发泡剂）及墙面渗漏点	m	30	35	1050
6	js防水涂膜2MM	m2	17.2	30	516
7	防水砂浆恢复（防水剂：水泥：黄沙1:2.5:6）	m2	17.2	42	722.4
8	保温板、抗裂砂浆挂网恢复	m2	17.2	85	1462
9	防水腻子2遍	m2	17.2	25	430
10	恢复砖艺效果涂料（3遍，底漆、中涂、面漆）	m2	17.2	65	1118
11	窗框四周打玻璃胶	m	30	35	1050
12	垃圾清理袋装外运	项	1	1200	1200
13	合计			12802.4	
工程名称	23-602二楼南卧窗边，衣帽间屋面，二楼主卧屋面露台西墙，主卧西窗，北卧飘窗渗水				
1	人工吊绳	工日	9	450	4050
2	切割、凿除原窗户四周涂料层、保温层	m2	31.1	25	777.5
3	剔除窗框四周发泡剂及外墙抹灰层	m2	31.1	20	622
4	基层处理（毛刷清理灰尘、基层湿润、界面处理剂处理）	m2	31.1	25	777.5
5	水不漏封堵窗框四周（代替原发泡剂）及墙面渗漏点	m	30	35	1050
6	js防水涂膜2MM	m2	31.1	30	933
7	防水砂浆恢复（防水剂：水泥：黄沙1:2.5:6）	m2	31.1	42	1306.2
8	保温板、抗裂砂浆挂网恢复	m2	31.1	85	2643.5
9	防水腻子2遍	m2	31.1	25	777.5
10	恢复砖艺效果涂料（3遍，底漆、中涂、面漆）	m2	31.1	65	2021.5

时代上城B区22-23单元防水维修工程

序号	分项工程名称	单位	数量	单价	合计
11	窗框四周打玻璃胶	m	30	35	1050
12	垃圾清理袋装外运	项	1	1500	1500
13	合计			17508.7	
工程名称	22-23单元楼梯道屋面聚氨酯施工				
1	东方雨虹聚氨酯防水	m2	82.66	60	4959.6
2	防水材料二次搬运	m2	82.66	3	247.98
3	合计			5207.58	
工程名称	22-23单元瓷砖掉落维修				
1	瓷砖掉落维修	m2	20.3	150	3045
2	合计			3045	