



咨询报告书编号：SHZJ(25)-285

咨询项目委托方全称：上海永升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：2025 年 9 月

法定代表人：王成武

技术负责人：莫九来



项目负责人：沈永林 执业资格：注册造价师

从事专业：土建



专业咨询员：沈永林 执业资格：注册造价师

从事专业：土建

# 咨 询 报 告 书 目 录

第 1 页

序号	文 件 内 容	文件作者	页码	备 注
1	天元世家 23 单元外墙渗漏水维修(第二批) 结算审核报告书	沈永林	1-4	原件
2	天元世家 23 单元外墙渗漏水维修(第二批) 结算审核审定单	沈永林	5	原件
3	天元世家 23 单元外墙渗漏水维修(第二批) 审核明细	沈永林	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.

发文号：SHZJ(25)-285

---

上海永升物业管理有限公司无锡分公司  
天元世家 23 单元外墙渗漏水维修（第二批）  
竣工结算审核报告书

上海永升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上海永升物业管理有限公司无锡分公司天元世家 23 单元外墙渗漏水维修（第二批）的竣工结算进行了审核。本工程所接收的资料的真实性、完整性由上海永升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**

本工程为上海永升物业管理有限公司无锡分公司天元世家 23 单元外墙渗漏水维修（第二批），位于江苏省无锡市，工程主要内容为天元世家 23 单元外墙渗漏水维修（第二批）。

本工程由上海永升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 61184.97 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上海永升物业管理有限公司无锡分公司天元世家 23 单元外墙渗漏水维修（第二批）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 SHZJ(25)-285）；
3. 上海永升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 58483.95 元，我方审定金额 52423.82 元，核减金额 6060.13 元，核减率 10.36%。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）合同范围以外工作量，以甲方指令单或设计变更签证实发生的工作量为准，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，吊篮安装使用费、打开大理石、外墙防水 JS 涂料及外墙防水丙稀酸价格偏高，核减金额约 6060 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9日

主题词： 上海永升物业管理有限公司无锡分公司 结算审核

抄送：

共印：4份

# 工程结算审定单

建设单位	上海永升物业管理有限公司无锡分公司					咨询类型	专业	结算审核	土建工程
施工单位	无锡驰泓建筑工程有限公司								
项目名称	天元世家23单元外墙渗漏水维修（第二批）								
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	天元世家23单元外墙渗漏水维修（第二批）	61184.97	58483.95	52423.82		6060.13	10.36%		
	合 计	61184.97	58483.95	52423.82		6060.13	10.36%		
	审定总价金额大写					伍万贰仟肆佰叁拾叁元捌角贰分			
备注	本审核价中不含甲供材费用，未扣除工程用水电费及合同约定的其他奖励费用，审计费2303元								
建设单位(章):	 陈峰		 孙		 项目负责人		日期: 2025年9月8日		
施工单位(章):	 日期: 2025年9月8日		日期: 2025年9月8日		日期: 2025年9月8日				

# 上海永升物业管理有限公司无锡分公司

天元世家 23 单元外墙渗漏水维修（第二批）

## 结 算 审 核 书

建设单位：上海永升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 9 日

## 天元世家23单元外墙渗漏水维修（第二批）

位置	工艺	标准工艺描述	单位	数量	单价	报价总价
1. - 天元世家东区23单元房屋渗水维修						
	1	吊篮租赁费	天	5	100	500
	2	吊篮进出场费	项	1	2400	2400
	3	吊篮移位费	次	5	600	3000
	4	吊篮安装费	次	5	420	2100
	5	高空吊绳人工费（技术工）	工	7	650	4550
	6	打开外墙漏水位置含保温层铝塑保温板	m <sup>2</sup>	6	40	240
	7	打开大理石	m <sup>2</sup>	18	60	1080
	8	清理清理墙面	m <sup>2</sup>	110	20	2200
	9	基面清理修复及漏点堵漏	m <sup>2</sup>	110	31	3410
	10	外墙防水JS涂料（2遍）（东方雨虹）	m <sup>2</sup>	110	50	5500
	11	外墙防水丙稀酸（2遍）（东方雨虹）	m <sup>2</sup>	110	50	5500
	12	大理石恢复安装大理石	m <sup>2</sup>	18	420	7560
	13	安装铝塑保温板	m <sup>2</sup>	5	145	725
	14	墙板接缝处粘贴美纹纸并安装伸缩带	m <sup>2</sup>	110	4	440
	15	打胶耐候结构胶并清理美纹纸	m <sup>2</sup>	110	60	6600
	16	小计				45805
	17	管理及措施费		0.05		2290.25
	18	增值税金		0.09		4328.57
	19	合计				52423.82