

工程造价咨询报告书

咨询项目全称：无锡中邦城市花园2023年
第一批2单元房屋渗水维修

咨询项目类别：结算审核

咨询报告日期：2023年11月30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（2023）第220号

咨询项目委托方全称： 无锡市中邦城市花园第二届业主委员会

咨询企业法定住所： 无锡市五星家园258-8

邮 编： 214100 联系电话： 0510-82138803

咨询作业期： 2023年11月1日 至 2023年11月30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： 尹旭辉 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（2023）第 220 号

关于无锡中邦城市花园 2023 年第一批 2 单元房屋渗水维修竣工结算的审核报告

无锡市中邦城市花园第二届业主委员会：

我公司接受贵单位委托，于 2023 年 11 月 1 日至 2023 年 11 月 30 日对无锡中邦城市花园 2023 年第一批 2 单元房屋渗水维修工程（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：无锡中邦城市花园 2023 年第一批 2 单元房屋渗水维修工程。
- 2、工程地址：中邦城市花园。
- 3、建设单位：无锡市中邦城市花园第二届业主委员会。
- 4、施工单位：上海天补房屋修缮工程有限公司。
- 5、是否招标：/。
- 6、立项文号：/。
- 7、质量评定等级：合格。
- 16、施工时间：2023 年 5 月~2023 年 10 月。

二、审核范围

委托范围内无锡中邦城市花园 2023 年第一批 2 单元房屋渗水维修工程竣工结算审核，包含：铲除破损处饰面层、砂浆粉刷层基层修补、找平、整体涂刷外墙防水涂料等工程量的核对。

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 47573.38 元，审定金额为 42857.57 元，核减金额为 4715.81 元，核减率为 9.91%（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、无锡中邦城市花园 2023 年第一批 2 单元房屋渗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）

2023 年 11 月 30 日



主题词：无锡中邦城市花园 2023 年第一批 2 单元房屋渗水维修工程、 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	无锡市中邦城市花园第二届业主委员会				咨询类型	结算审核	
施工单位	上海天补房屋修缮工程有限公司				专业	维修	
工程名称	无锡中邦城市花园2023年第一批2单元房屋渗水维修						
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	无锡中邦城市花园2023年第一批2单元房屋渗水维修	47573.38	47573.38	42857.57		4715.81	9.91%
2							
3							
4							
合计		47573.38	47573.38	42857.57		4715.81	9.91%
最终审定价金额大写		肆万贰仟捌佰伍拾柒元伍角柒分					
备注	审计费: 1000元						
建设单位(章): 经办人: 日期: 2023年11月30日		施工单位(章): 经办人: 日期: 2023年11月30日			咨询企业(章): 项目负责人(签字盖章): 签发人: 日期: 2023年11月30日		

建设工程结算审核书

市花园第二届业主

编制时间：2023年11月30日

2023年无锡万科中邦城市花园第一批2单元维修审核书汇总							
维修单位：上海天补房屋修缮工程有限公司							
序号	楼号	房号	渗漏部位	直接费用 (元)	税率9%	税后价	备注
1	2	1401	新增东北卧室东外墙发霉	1909.60	171.86	2081.46	
2	2	2003	西南房西南墙渗水 修上家采光井设备机位	1939.80	174.58	2114.38	
3	2	3001	客厅、餐厅、卧室顶多处渗水	11753.20	1057.79	12810.99	
			东北卧窗渗水	1804.06	162.37	1966.43	
			西北卧窗渗水	1864.06	167.77	2031.83	
			南阳台顶渗水	1590.36	143.13	1733.49	
4	2	3002	西南主卧西南顶角发霉严重、东南次卧南顶边发霉，整体卷材防水	12484.16	1123.57	13607.73	
5	2	公区	单元门顶16楼北外墙开裂起皮脱落 约24m²	5973.60	537.62	6511.22	
	合计			39318.85	3538.70	42857.54	

2023年无锡万科中邦城市花园第一批2单元分户维修审核书

维修单位：上海天补房屋修缮工程有限公司												
序号	施工位置	分项工程名称	主材品牌	项目特征描述	计量单位	工程量	金额（元）				合价	备注
							主材	辅材	人工	综合单价		
2-1401 新增东北卧室东外墙发霉 外墙防水维修												外墙维修
1		过道保护及施工周围进行维护警戒带	/	按现场安	m²	20.0	2.52	0.48	3	6	120.00	窗户第1项
2		吊绳/蜘蛛人		三人一组	工日	0.0	4		136	140	0.00	
3		铲除破损处饰面层（涂料或外贴砖）至结构层	/	切缝机切	m²	6.0	0	2.24	12	14.24	85.44	第1项
4		砂浆粉刷基层修补、找平	海螺	修补厚度	m²	6.0	10	2.56	15	27.56	165.36	第2项
5		防水施工	德高雨虹	JSA聚合	m²	6.0	12	2.8	15	29.8	178.80	第3项
6		粘贴保温层或批保温砂浆	北硝或万	挤塑板-	m²		13		5	18	0.00	
7		保温板锚固	/	每m²锚钉	m²		1		2.5	3.5	0.00	
8		墙面水泥砂浆粉刷或混凝土粘结剂挂网满批	海螺	铺钢丝网	m²		4		12	16	0.00	
9		恢复外墙面砖（面砖饰面）	东硝或马	/	m²		50.4	9.6	60	120	0.00	瓷砖外墙第5项
10		墙面挂网批涂防水外墙腻子并打磨（涂料饰面）	德高雨虹	立邦多乐	m²					0	0.00	
11		外墙弹性涂料嵌缝处理	立邦五合	/	m²	6.0	13.44	2.56	12	28	168.00	第4项
12		整体涂刷外墙防水涂料	德高或卓	新做2mm	m²	20.0	11.76	2.24	12	26	520.00	第5项
13		恢复饰面层施工（涂料饰面）	立邦五合	底漆一遍	m²	15.0	12	2.8	14	28.8	432.00	第6项
14		现场清理/垃圾装袋运至指定地		施工现场	m²	6.0	1.2	0.8	8	10	60.00	第7项
15		请专业环卫车定期将垃圾搬出小区，临时堆放点现场保洁		1200/车	车	0.2				1200	180.00	垃圾外运第三项
16		直接费用									1909.60	
17		税金								9%	171.86	
18		税后合计									2081.46	
2-2003 新增东北卧室东外墙发霉 外墙防水维修												外墙维修
1		过道保护及施工周围进行维护警戒带	/	按现场安	m²	20.0	2.52	0.48	3	6	120.00	窗户第1项
2		吊绳/蜘蛛人		三人一组	工日	0.0	4		136	140	0.00	
3		铲除破损处饰面层（涂料或外贴砖）至结构层	/	切缝机切	m²	5.5	0	2.24	12	14.24	78.32	第1项
4		砂浆粉刷基层修补、找平	海螺	修补厚度	m²	5.5	10	2.56	15	27.56	151.58	第2项
5		防水施工	德高雨虹	JSA聚合	m²	5.5	12	2.8	15	29.8	163.90	第3项
6		粘贴保温层或批保温砂浆	北硝或万	挤塑板-	m²		13		5	18	0.00	
7		保温板锚固	/	每m²锚钉	m²		1		2.5	3.5	0.00	
8		墙面水泥砂浆粉刷或混凝土粘结剂挂网满批	海螺	铺钢丝网	m²		4		12	16	0.00	
9		恢复外墙面砖（面砖饰面）	东硝或马	/	m²		50.4	9.6	60	120	0.00	瓷砖外墙第5项
10		墙面挂网批涂防水外墙腻子并打磨（涂料饰面）	德高雨虹	立邦多乐	m²					0	0.00	
11		外墙弹性涂料嵌缝处理	立邦五合	/	m²	5.5	13.44	2.56	12	28	154.00	第4项
12		整体涂刷外墙防水涂料	德高或卓	新做2mm	m²	20.0	11.76	2.24	14	28	560.00	第5项
13		恢复饰面层施工（涂料饰面）	立邦五合	底漆一遍	m²	15.0	12	2.8	17	31.8	477.00	第6项
14		现场清理/垃圾装袋运至指定地		施工现场	m²	5.5	1.2	0.8	8	10	55.00	第7项
15		请专业环卫车定期将垃圾搬出小区，临时堆放点现场保洁		1200/车	车	0.2				1200	180.00	垃圾外运第三项

[illegible][illegible]