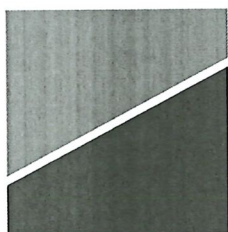


工程造价咨询报告书

咨询项目全称：海悦花园 B 区 16、17、52、53、54 栋外墙渗漏水维修工程

咨询业务类别：工程结算审核

咨询报告日期：2025 年 11 月 17 日



江苏智汇锡建工程项目管理有限公司

JIANGSU ZHIHUI XIJIAN PROJECT MANAGEMENT CO.,LTD

咨询报告书编号：苏智结审（2025）第 0241-3 号

咨询项目委托方全称：中海物业管理有限公司无锡分公司

咨询企业法定住所：无锡市新吴区和风路 19 号启迪协信中心 6 号楼 9 楼

邮 编：214000

联系电话：82749064

咨询作业期：2025 年 11 月 1 日至 2025 年 11 月 17 日

法定代表人：姚敏伟 技术负责人：徐建功

项目负责人：俞秀梅 执业资格：注册造价工程师 从事专业：土建



专业咨询员：蒋艳萍 执业资格：注册造价工程师 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：

咨 询 报 告 书 目 录

序 号	文 件 内 容	文件作者	页 码	备 注
1	审核报告书	俞秀梅	1—6	原件
2	工程结算审定单	俞秀梅	7	原件
3	工程结算审核书	俞秀梅	8—13	原件

江苏智汇锡建工程项目管理有限公司

苏智结审（2025）第 0241-3 号

关于海悦花园 B 区 16、17、52、53、54 栋外墙渗漏水维修工程结算的审核报告

中海物业管理有限公司无锡分公司：

我公司接受贵单位的委托，于 2025 年 11 月至 2025 年 11 月，对海悦花园 B 区 16、17、52、53、54 栋外墙渗漏水维修工程结算进行了审核。在审核过程中，我们结合该工程实际情况，实施了包括审查工程结算编制方法，核对项目与图纸及有关变更情况，会同承包单位和发包单位代表进行现场查勘、会审等必要的审核程序。现将审核结果报告如下：

一、工程概况：

1、工程名称：海悦花园 B 区 16、17、52、53、54 栋外墙渗漏水维修工程

2、工程地址：无锡市海悦花园 A 区 14 栋

3、发包单位：中海物业管理有限公司无锡分公司

4、承包单位：苏州才顺建设工程有限公司

5、施工时间：2025 年 8 月-2025 年 9 月，工期 15 天，施工工期满足施工合同的约定要求，不存在误期违约处罚。

6、工程内容：海悦花园 B 区 16、17、52、53、54 栋外墙渗漏水维修工程。

7、质量奖惩说明：工程质量合格、无奖惩。

二、审核范围：

本工程的审核范围为海悦花园 B 区 16、17、52、53、54 栋外墙

渗漏水维修工程结算

三、审核依据：

1、送审结算书、现场签证、施工合同、竣工单等资料。

2、《江苏省建筑与装饰工程计价定额》（2014 年）

《江苏省房屋修缮工程计价表(土建)》（2009 年）

《江苏省建设工程费用定额》（2014 年）

3、省市建设行政主管部门颁发的相关计价文件和价格信息；工程现场勘察、测量记录。

四、审核结果：

该工程结算送审金额为 148498.38 元，审定金额为 126744.99 元，核减金额为 21753.39 元，核减率 14.65%。

该工程结算核减内容及金额均与发包单位代表及承包单位代表核对、并签字认可（详见附件）。

五、审核说明：

1、本工程无甲供材、水电费由承包单位自行装表计量并支付费用。

2、主要核减原因：

工程量调整：审定时按现场踏勘时的工程量进行调整。

单价调整：部分上报单价偏高，审定时按同期信息价格进行调整。

3、本次审核的结果是以委托方及承包单位提供的送审结算资料的真实性、完整性和有效性为前提，我公司的审核主要以送审资料并结合现场实际测量为准。

附：1、工程结算审定单

2、工程结算审核书

项目负责人:



江苏智汇锡建工程项目管理有限公司

2025年11月17日



主题词: 海悦花园 B 区 16、17、52、53、54 栋外墙渗漏水维修工程

结算 审核

抄送: 苏州才顺建设工程有限公司

共印: 4 份

海悦花园B区16、17、52、53、54栋外墙渗漏水维修工程分摊表

序号	幢号	送审价	审定价	审计费	小计
1	16	11010.70	9397.75	480.65	9878.40
2	17	19523.65	16663.65	543.00	17206.65
3	52	49600.06	42334.19	763.29	43097.48
4	53	55339.08	47232.51	805.33	48037.84
5	54	13024.89	11116.89	495.40	11612.29
合计		148498.38	126744.99	3087.67	129832.66



工程结算审定单

发包单位	中海物业管理有限公司无锡分公司				咨询类型	工程结算审核	
承包单位	苏州才顺建设工程有限公司				专业	修缮	
项目名称	海悦花园B区16、17、52、53、54栋外墙渗漏水维修工程						
序号	单项（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（%）
1	海悦花园B区16、17、52、53、54栋外墙渗漏水维修工程		148498.38	126744.99		21753.39	14.65%
合 计			148498.38	126744.99		21753.39	14.65%
审定总价金额大写		壹拾贰万陆仟柒佰肆拾肆元玖角玖分					
备注	审计费3087.67元。						
发包单位（章）： 经办人： 计子凡 日期：2025年11月17日		承包单位（章）： 经办人： 张蕾 日期：2025年11月17日			咨询单位（章）： 项目负责人（签字盖章）： 签发人： 俞秀梅 日期：2025年11月17日		

分部分项工程量清单与计价表

工程名称：海悦花园B区16、17、52、53、54栋外墙渗漏水维修工程

标段：

第1页 共3页

序号	项目编码	项目名称	计量单位	工程量	金额（元）		
					综合单价	合价	其中 暂估价
		海悦花园B区16-2304阳台外墙		1	2761.18	2761.18	
1	1-155	拆除墙、柱梁面 水泥砂浆底、面	10m2	1	145.99	145.99	
2	14-31	刷界面剂 混凝土面	10m2	0.5	58.45	29.23	
3	14-10	抹水泥砂浆 混凝土墙外墙	10m2	0.5	371.27	185.64	
4	8-133	裂缝修补 聚氨脂(二度) 补缝	10m	0.6	138.28	82.97	
5	11-39+[11-40]*1	外墙外保温 聚苯乙烯挤塑板厚度30mm 混凝土墙面	10m2	0.5	1086.43	543.22	
6	8-87	聚氨酯防水层1.5mm厚	10m2	0.5	463.52	231.76	
7	17-197	外墙弹性涂料 二遍	10m2	0.5	332.18	166.09	
8	11-21换	电动吊兰脚手 移位	次	1	220.19	220.19	
9	11-22换	电动吊兰脚手 使用	台天	4	279.68	1118.72	
10	1-115+[1-116]*12	人工装车自卸汽车运土 运距15km	10m3	0.025	1494.96	37.37	
		海悦花园B区17-2003、1703外墙		1	8104.12	8104.12	
11	1-155	拆除墙、柱梁面 水泥砂浆底、面	10m2	4	145.99	583.96	
12	14-31	刷界面剂 混凝土面	10m2	2	58.45	116.90	
13	14-10	抹水泥砂浆 混凝土墙外墙	10m2	2	371.27	742.54	
14	8-133	裂缝修补 聚氨脂(二度) 补缝	10m	0.5	138.28	69.14	
15	11-39+[11-40]*1	外墙外保温 聚苯乙烯挤塑板厚度30mm 混凝土墙面	10m2	2	1086.43	2172.86	
16	8-87	聚氨酯防水层1.5mm厚	10m2	2	463.52	927.04	
17	17-197	外墙弹性涂料 二遍	10m2	2	332.18	664.36	
18	11-21换	电动吊兰脚手 移位	次	2	220.19	440.38	
19	11-22换	电动吊兰脚手 使用	台天	8	279.68	2237.44	
20	1-115+[1-116]*12	人工装车自卸汽车运土 运距15km	10m3	0.1	1494.96	149.50	
		海悦花园B区52单元14层外墙		1	29561.68	29561.68	
21	1-155	拆除墙、柱梁面 水泥砂浆底、面	10m2	10.8	145.99	1576.69	
22	14-31	刷界面剂 混凝土面	10m2	6.4	58.45	374.08	
23	14-10	抹水泥砂浆 混凝土墙外墙	10m2	6.4	371.27	2376.13	
24	11-39+[11-40]*1	外墙外保温 聚苯乙烯挤塑板厚度30mm 混凝土墙面	10m2	6.4	1086.43	6953.15	
25	8-87	聚氨酯防水层1.5mm厚	10m2	6.4	463.52	2966.53	
26	17-197	外墙弹性涂料 二遍	10m2	6.4	332.18	2125.95	
27	11-21换	电动吊兰脚手 移位	次	12	220.19	2642.28	
28	11-22换	电动吊兰脚手 使用	台天	36	279.68	10068.48	

分部分项工程量清单与计价表

工程名称：海悦花园B区16、17、52、53、54栋外墙渗漏水维修工程

标段：

第2页 共3页

序号	项目编码	项目名称	计量单位	工程量	金额（元）		
					综合单价	合价	其中 暂估价
29	1-115+[1-116]*12	人工装车自卸汽车运土 运距15km	10m3	0.32	1494.96	478.39	
		海悦花园B区53单元南阳台东单元		1	54856.81	54856.81	
30	1-155	拆除墙、柱梁面 水泥砂浆底、面	10m2	12.8	145.99	1868.67	
31	14-31	刷界面剂 混凝土面	10m2	8	58.45	467.60	
32	14-10	抹水泥砂浆 混凝土墙外墙	10m2	8	371.27	2970.16	
33	11-39+[11-40]*1	外墙外保温 聚苯乙烯挤塑板厚度30mm 混凝土墙面	10m2	8	1086.43	8691.44	
34	8-87	聚氨酯防水层1.5mm厚	10m2	8	463.52	3708.16	
35	17-197	外墙弹性涂料 二遍	10m2	8	332.18	2657.44	
36	11-21换	电动吊兰脚手 移位	次	32	220.19	7046.08	
37	11-22换	电动吊兰脚手 使用	台天	96	279.68	26849.28	
38	1-115+[1-116]*12	人工装车自卸汽车运土 运距15km	10m3	0.4	1494.96	597.98	
		海悦花园B区53单元西楼梯		1	5356.40	5356.40	
39	1-155	拆除墙、柱梁面 水泥砂浆底、面	10m2	2	145.99	291.98	
40	14-31	刷界面剂 混凝土面	10m2	1	58.45	58.45	
41	14-10	抹水泥砂浆 混凝土墙外墙	10m2	1	371.27	371.27	
42	11-39+[11-40]*1	外墙外保温 聚苯乙烯挤塑板厚度30mm 混凝土墙面	10m2	1	1086.43	1086.43	
43	8-87	聚氨酯防水层1.5mm厚	10m2	1	463.52	463.52	
44	17-197	外墙弹性涂料 二遍	10m2	1	332.18	332.18	
45	11-21换	电动吊兰脚手 移位	次	2	220.19	440.38	
46	11-22换	电动吊兰脚手 使用	台天	8	279.68	2237.44	
47	1-115+[1-116]*12	人工装车自卸汽车运土 运距15km	10m3	0.05	1494.96	74.75	
		海悦花园B区54单元南空调部位		1	4284.97	4284.97	
48	1-155	拆除墙、柱梁面 水泥砂浆底、面	10m2	1.2	145.99	175.19	
49	14-31	刷界面剂 混凝土面	10m2	0.6	58.45	35.07	
50	14-10	抹水泥砂浆 混凝土墙外墙	10m2	0.6	371.27	222.76	
51	11-39+[11-40]*1	外墙外保温 聚苯乙烯挤塑板厚度30mm 混凝土墙面	10m2	0.6	1086.43	651.86	
52	8-87	聚氨酯防水层1.5mm厚	10m2	0.6	463.52	278.11	
53	17-197	外墙弹性涂料 二遍	10m2	0.6	332.18	199.31	
54	11-21换	电动吊兰脚手 移位	次	2	220.19	440.38	
55	11-22换	电动吊兰脚手 使用	台天	8	279.68	2237.44	

分部分项工程量清单与计价表

工程名称：海悦花园B区16、17、52、53、54栋外墙渗漏水维修工程

标段：

第3页 共3页

序号	项目编码	项目名称	计量单位	工程量	金额（元）		
					综合单价	合价	其中 暂估价
56	1-115+[1-116]*12	人工装车自卸汽车运土 运距15km	10m3	0.03	1494.96	44.85	
		海悦花园B区54单元南晒台漏水		1	3550.63	3550.63	
57	1-155	拆除墙、柱梁面 水泥砂浆底、面	10m2	1.6	145.99	233.58	
58	14-31	刷界面剂 混凝土面	10m2	0.8	58.45	46.76	
59	14-10	抹水泥砂浆 混凝土墙外墙	10m2	0.8	371.27	297.02	
60	扬补1-11	墙板 预埋套筒注浆Φ25	个	1	68.86	68.86	
61	11-39+[11-40]*1	外墙外保温 聚苯乙烯挤塑板厚度30mm 混凝土墙面	10m2	0.8	1086.43	869.14	
62	8-87	聚氨酯防水层1.5mm厚	10m2	0.8	463.52	370.82	
63	17-197	外墙弹性涂料 二遍	10m2	0.8	332.18	265.74	
64	11-21换	电动吊兰脚手 移位	次	1	220.19	220.19	
65	11-22换	电动吊兰脚手 使用	台天	4	279.68	1118.72	
66	1-115+[1-116]*12	人工装车自卸汽车运土 运距15km	10m3	0.04	1494.96	59.80	
		海悦花园B区54单元飘窗漏水		1	6377.66	6377.66	
67	1-155	拆除墙、柱梁面 水泥砂浆底、面	10m2	0.4	145.99	58.40	
68	14-31	刷界面剂 混凝土面	10m2	0.2	58.45	11.69	
69	14-10	抹水泥砂浆 混凝土墙外墙	10m2	0.2	371.27	74.25	
70	11-39+[11-40]*1	外墙外保温 聚苯乙烯挤塑板厚度30mm 混凝土墙面	10m2	0.2	1086.43	217.29	
71	8-87	聚氨酯防水层1.5mm厚	10m2	0.2	463.52	92.70	
72	17-197	外墙弹性涂料 二遍	10m2	0.2	332.18	66.44	
73	11-21换	电动吊兰脚手 移位	次	1	220.19	220.19	
74	11-22换	电动吊兰脚手 使用	台天	4	279.68	1118.72	
75	1-115+[1-116]*12	人工装车自卸汽车运土 运距15km	10m3	0.01	1494.96	14.95	
	011203001001	超高增加	项	1	4503.03	4503.03	
76	19-22	建筑物高度在m(层数)以内50~60 (17~19)	%	1	3127.80	3127.80	
77	23-36	单独装饰工程 施工电梯 垂直运输高度(层数) 80~100m (26~31)	10工日	16.712	82.29	1375.23	
合 计						114853.45	

