

金色家园56栋房屋渗漏水维修工程

结算审核报告

名越基报[2025]01017号

无锡名越工程管理咨询有限公司

二〇二五年六月二十六日



工程造价咨询报告书

咨询项目全称：金色家园56栋房屋渗漏水维修工程

咨询项目类别：工程结算审核

咨询报告日期：2025年6月26日

无锡名越工程管理咨询有限公司



咨询项目委托方全称： 无锡市金色家园第二届业主委员会

咨询企业法定住所：无锡经济开发区华庄街道华谊路30号A栋二楼217室

邮 编: 214121 联系电话: 0510-85029883

咨询作业期：2025年05月10日至2025年6月28日

法定代表人：苏美中

技术负责人: 曾玉环

项目负责人

中华人民共和国一级注册造价工程师
李福根
B1李福根200042051
无锡名越工程管理有限公司
有效期至:2028年12月16日

李福根

执业资格： 造价师

从事专业： 土建

专业咨询员：

林建喜 执业资格

中华人民共和国一级注册造价工程师

林建喜

B14233200041527

无锡名越工程管理有限公司

有效期至:2027年03月08日

林建喜

执业资格： 造价师

从事专业： 安装

专业咨询员：

执业资格： 造价师

从事专业:

咨询报告书目录

第 1 页

[illegible]

无锡名越工程管理咨询有限公司

名越基报【2025】01017 号

金色家园 56 栋房屋渗漏水维修工程

结算审核报告

无锡市金色家园第二届业主委员会：

我公司接受贵单位委托，对金色家园 56 栋房屋渗漏水维修工程（以下简称“该工程”）的竣工结算进行了审核。无锡市金色家园第二届业主委员会的责任是提供真实合法的资料，我们的责任是对贵公司提供的工程资料所反映的结算情况发表审核意见；我们的审核是依据江苏省、无锡市工程造价审核相关办法进行的；在审核过程中，我们结合该工程的实际情况，实施了包括审核工程结算资料和其它相关的工程资料等必要的审核程序，现将审核情况报告如下：

一、工程概况

- 工程名称：金色家园 56 栋房屋渗漏水维修工程。
- 工程地址：无锡万科金色家园。
- 建设单位：无锡市金色家园第二届业主委员会。
- 施工单位：江苏鼎森装饰装潢有限公司。
- 工程特征：房屋渗漏水维修。
- 质量评定等级：合格。
- 施工时间：2025 年 4 月 16 日至 2025 年 5 月 15 日。

二、审核范围

委托范围内金色家园 56 栋房屋渗漏水维修工程的竣工结算审核。

三、审核依据

1、资料依据：

- (1) 住宅专项维修资金使用立项备案表及资金使用方案；
- (2) 住宅专项维修资金使用表决意见表及相关公示材料；
- (3) 应急报告及应急维修项目授权书；
- (4) 现场踏勘记录表；
- (5) 工程施工合同及报价单；
- (6) 工程结算书；
- (7) 工程维修清单；
- (8) 工程竣工验收单等相关资料。

2、计价依据：《建设工程施工合同》、2014 版《江苏省建筑与装饰工程计价定额》、2014 版《江苏省安装工程计价定额》、2014 版《江苏省建设工程费用定额》及营改增后调整文件、施工同期《无锡工程造价信息》材料平均信息价、无信息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

熟悉立项资料、施工合同、工程结算书等送审资料；与委托单位沟通联系，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；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、该工程结算合同金额为 271554.39 元，送审金额为 271554.39 元，审定金额为 245516.72 元，核减金额为 26037.67 元，核减率为 9.59%（详见审定单及审核明细）。

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,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:

- (1) 高空吊绳人工价格核减,涉及金额 2650 元;
- (2) 外墙防水施工费用核减,涉及金额 21820 元;
- (3) 管理费费用核减,涉及金额 1238 元;
- (4) 税金费用核减,涉及金额为 320 元;

合计核减金额 26037 元。

2、核增原因:无。

七、审计建议

1、施工单位需提供完整的竣工结算资料:工程施工合同、结算书、现场施工影像记录、现场签证记录单、工程竣工验收单等。

八、审核情况说明

- 1、该工程水电费由施工单位自行承担;
- 2、该工程所有材料由施工单位自行采购,无甲供材。
- 3、该工程施工工期满足合同的要求,不存在误期违约处罚。
- 4、该工程经验收质量合格,满足合同约定要求,无需处罚。
- 5、该工程无安全文明施工标化增加费。

九、其他需要说明事项

1、审核咨询结果使用范围:本报告专为委托单位所使用,未经我公司同意,不得向委托方、建设方、施工方和报告审查部门之外的单位和个人提供。本报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

2、本审核报告解释权归本报告出具单位。

附件：1、工程结算审定单

2、工程结算审核书

项目负责人：



无锡名越工程管理咨询有限公司

二〇二五年六月二十六日



主题词： 金色家园 渗水维修 结算 审核 报告

工程结算审定单

建设单位	无锡市金色家园第二届业委会				咨询类型	工程结算审核		
施工单位	江苏鼎森装饰装潢有限公司				专 业	土建工程		
项目名称	金色家园56栋房屋渗漏水维修工程							
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	金色家园56栋房屋渗漏水 维修工程	271554.39	271554.39	245516.72		26037.67	9.59%	
合 计		271554.39	271554.39	245516.72		26037.67	9.59%	
审定总价金额大写		贰拾肆万伍仟伍拾陆元柒角贰分						
备注		审计费	3302 元					
建设单位(章):	施工单位(章):		经办人: 胡培培					
日期: 2025年5月9日至2025年6月9日	日期: 2025年6月17日		日期: 2025年6月17日					
经办人: 印吴	经办人: 李福根		经办人: 李福根					
3202140301802	3202110107326		3202110107326					
3202140301802	3202110107326		3202110107326					

金色家园56栋房屋渗漏水维修工程

竣工结算（审核）书

发包人： 无锡市金色家园第二届业主委员会
(单位盖章)

承包人： 江苏鼎森装饰装潢有限公司
(单位盖章)

造价咨询人： 无锡名越工程管理咨询有限公司
(单位盖章)

2025年6月18日

金色家园56栋房屋渗漏水维修工程

竣工结算总价

签约合同价（小写）：271554.39（大写）：贰拾柒万壹仟伍佰伍拾肆元叁角玖分

竣工结算价（小写）：245516.72（大写）：贰拾肆万伍仟伍佰壹拾陆元柒角贰分

发包人：无锡市金色家园第二届业主委员会
（单位公章）
2023年5月9日至2026年5月9日

承包人：江苏鼎森装饰装潢有限公司
（单位公章）
3202110107326

造价咨询人：无锡名越工程管理咨询有限公司
（单位公章）
3202920053163

法定代表人或其授权人：吴鉴诚
（签字或盖章）
3202140301802

法定代表人或其授权人：胡芳
（签字或盖章）

法定代表人或其授权人：姜美丰
（签字或盖章）

专业咨询员：林建喜
B14233200041527
（造价工程师签字盖专用章）
无锡名越工程管理咨询有限公司
有效期至：2027年03月08日

项目负责人：李福根
B11243200042051
（造价工程师签字盖专用章）
无锡名越工程管理咨询有限公司
有效期至：2028年12月16日

编制时间：2025年6月18日

核对时间：2025年6月19日

金色家园56单元渗水维修工程结算审核汇总表

序号	项目名称	金额
一、	056-0101东客厅、西房间外墙漏水	12577.85
二、	056-0602客厅、东次卧外墙渗水	10582.48
三、	056-1302客厅、次卧外墙漏水	11382.79
四、	056单元地下室配电房外墙漏水	11837.02
五、	056单元地下室墙面渗水	5575.13
六、	056单元电梯外墙漏水	55913.55
七、	056单元东西北面外墙空鼓脱落	137647.91
八、	合计	245516.72

金色家园56单元渗水维修工程结算审核表

序号	项目名称	单位	数量	单价	总价
一、	056-0101东客厅、西房间外墙漏水				
1	高空吊绳人工费	工	5	550	2750
2	清理	m²	48	18	864
3	裂缝或起皮处修复（挂网或堵缝）	m²	48	15	720
4	外墙防水JS涂料（2遍）	m²	48	50	2400
5	外墙防水丙烯酸（2遍）	m²	48	50	2400
6	做底漆滚涂外墙抗碱底漆	m²	48	15	720
7	刷外墙涂料	m²	48	37	1776
8	小计				11630
9	管理及措施费		0.05		581.50
10	税金		0.03		366.35
11	合计				12577.85

金色家园56单元渗水维修工程结算审核表

序号	项目名称	单位	数量	单价	总价
二、	056-0602客厅、东次卧外墙渗水				
1	高空吊绳人工费	工	4	550	2200
2	清理	m²	41	18	738
3	裂缝或起皮处修复（挂网或堵缝）	m²	41	15	615
4	外墙防水JS涂料（2遍）	m²	41	50	2050
5	外墙防水丙稀酸（2遍）	m²	41	50	2050
6	做底漆滚涂外墙抗碱底漆	m²	41	15	615
7	刷外墙涂料	m²	41	37	1517
8	小计				9785
9	管理及措施费		0.05		489.25
10	税金		0.03		308.23
11	合计				10582.48

金色家园56单元渗水维修工程结算审核表

序号	项目名称	单位	数量	单价	总价
三、	056-1302客厅、次卧外墙漏水				
1	高空吊绳人工费	工	4	550	2200
2	清理	m²	45	18	810
3	裂缝或起皮处修复（挂网或堵缝）	m²	45	15	675
4	外墙防水JS涂料（2遍）	m²	45	50	2250
5	外墙防水丙烯酸（2遍）	m²	45	50	2250
6	做底漆滚涂外墙抗碱底漆	m²	45	15	675
7	刷外墙涂料	m²	45	37	1665
8	小计				10525
9	管理及措施费		0.05		526.25
10	税金		0.03		331.54
11	合计				11382.79

金色家园56单元渗水维修工程结算审核表

序号	项目名称	单位	数量	单价	总价
四、	056单元地下室配电房外墙漏水				
1	辅助人工费	工	5	450	2250
2	清理	m²	47	18	846
3	裂缝或起皮处修复（挂网或堵缝）	m²	47	15	705
4	外墙防水JS涂料（2遍）	m²	47	50	2350
5	外墙防水丙稀酸（2遍）	m²	47	50	2350
6	做底漆滚涂外墙抗碱底漆	m²	47	15	705
7	刷外墙涂料	m²	47	37	1739
8	小计				10945
9	管理及措施费		0.05		547.25
10	税金		0.03		344.77
11	合计				11837.02

金色家园56单元渗水维修工程结算审核表

序号	项目名称	单位	数量	单价	总价
五、	056单元地下室墙面渗水				
1	辅助人工费	工	2	450	900
2	清理	m²	23	18	414
3	裂缝或起皮处修复（挂网或堵缝）	m²	23	15	345
4	外墙防水JS涂料（2遍）	m²	23	50	1150
5	外墙防水丙稀酸（2遍）	m²	23	50	1150
6	做底漆滚涂外墙抗碱底漆	m²	23	15	345
7	刷外墙涂料	m²	23	37	851
8	小计				5155
9	管理及措施费		0.05		257.75
10	税金		0.03		162.38
11	合计				5575.13

金色家园56单元渗水维修工程结算审核表

序号	项目名称	单位	数量	单价	总价
六、	056单元电梯外墙漏水				
1	高空吊绳人工费	工	20	550	11000
2	清理	m²	220	18	3960
3	裂缝或起皮处修复（挂网或堵缝）	m²	220	15	3300
4	外墙防水JS涂料（2遍）	m²	220	50	11000
5	外墙防水丙稀酸（2遍）	m²	220	50	11000
6	做底漆滚涂外墙抗碱底漆	m²	220	15	3300
7	刷外墙涂料	m²	220	37	8140
8	小计				51700
9	管理及措施费		0.05		2585
10	税金		0.03		1628.55
11	合计				55913.55

金色家园56单元渗水维修工程结算审核表

序号	项目名称	单位	数量	单价	总价
七、	056单元东西北面外墙空鼓脱落				
1	拆除原外墙开裂脱落部位及保温层拆除整平	m²	325	40	13000
2	涂刷界面剂	m²	325	20	6500
3	抗裂砂浆整体批刮2遍	m²	325	50	16250
4	挂网	m²	325	15	4875
5	刮腻子2遍	m²	325	28	9100
6	粘贴保温层	m²	325	45	14625
7	锚栓整体安装	m²	325	22	7150
8	外墙防水JS涂料（2遍）	m²	325	50	16250
9	外墙防水丙烯酸（2遍）	m²	325	50	16250
10	刷外墙涂料（一底二涂）	m²	325	37	12025
11	吊篮进出场费	项	4	1600	6400
12	吊篮租赁费	天	18	200	3600
13	垃圾清理外运	车	1	1250	1250
14	小计				127275.00
15	管理及措施费		0.05		6363.75
16	税金		0.03		4009.16
17	合计				137647.91