



江苏赛华

工程造价咨询报告书

咨询项目全称 时代上河 D 区 A 栋、B 栋防水维修工程

咨询业务类别 结算审核

咨询报告日期 2025 年 3 月 20 日



江苏赛华建设监理有限公司

咨询报告书编号：DXSJ(25)-083

咨询项目委托方全称：无锡市梁溪区时代上河苑D区第一届业主委员会

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2月—2025年3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	时代上河 D 区 A 栋、B 栋防水维修工程结算 审核报告书	沈永林	1-4	原件
2	时代上河 D 区 A 栋、B 栋防水维修工程结算 审核审定单	沈永林	5	原件
3	时代上河 D 区 A 栋、B 栋防水维修工程审核 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.

无锡市梁溪区时代上河苑 D 区第一届业主委员会

时代上河 D 区 A 栋、B 栋防水维修工程

竣工结算审核报告书

无锡市梁溪区时代上河苑 D 区第一届业主委员会：

受贵公司委托，我们组织专业人员对无锡市梁溪区时代上河苑 D 区第一届业主委员会时代上河 D 区 A 栋、B 栋防水维修工程的竣工结算进行了审核。本工程所接收的资料的真实性、完整性由无锡市梁溪区时代上河苑 D 区第一届业主委员会负责。经审核，具体情况如下：

一、工程概况

本工程为无锡市梁溪区时代上河苑 D 区第一届业主委员会时代上河 D 区 A 栋、B 栋防水维修工程，位于江苏省无锡市，工程主要内容为时代上河 D 区 A 栋、B 栋防水维修工程。

本工程由无锡市梁溪区时代上河苑 D 区第一届业主委员会组织建设，经直接发包的方式确定由峰华智慧建筑工程（河南）有限公司承接。合同价款为 174832.19 元。

二、审核内容

本次审核内容为峰华智慧建筑工程（河南）有限公司编制的无锡市梁溪区时代上河苑 D 区第一届业主委员会时代上河 D 区 A 栋、B 栋防水维修工程

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；
3. 无锡市梁溪区时代上河苑 D 区第一届业主委员会移交的由峰华智慧建筑工程（河南）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 170050.68 元，我方审定金额 157884.32 元，核减金额 12166.36 元，核减率 7.15%。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）本工程按实结算；
- （2）合同范围以外工作量，以甲方指令单或设计变更签证实际发生的工作量为准，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，窗框四周涂刷 JS 防水涂料单价偏高及屋面 sbs 防水卷材铺贴，核减金额约 12166 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) 有效期至: 2028年08月25日



江苏赛华建设监理有限公司

2025年3月20日

主题词：无锡市梁溪区时代上河苑D区第一届业主委员会 防水维修 结算审核

抄送：

共印：4份

工程结算审定单

建设单位		无锡市梁溪区时代上河苑D区第一届业主委员会				咨询类型		结算审核	
承包单位		峰华智慧建筑工程（河南）有限公司				专业		土建工程	
项目名称		时代上河D区A栋、B栋防水维修工程							
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	时代上河D区A栋、B栋防水维修工程		174832.19	170050.68	157884.32		12166.36	7.15%	
合 计			174832.19	170050.68	157884.32		12166.36	7.15%	
审定总价金额大写			壹拾伍万柒仟捌佰捌拾肆元叁角贰分						
备注	本项目无甲供材，未扣除工程用水电费及其他奖励费用，审计费2608元。								
建设单位(章):			施工单位(章):			咨询单位(章):			
经办人: 王双喜 日期: 2025年3月20日			经办人: 曹建 日期: 2025年3月20日			经办人: 沈永林 日期: 2025年3月20日			

无锡市梁溪区时代上河苑 D 区第一届业主委员会

时代上河 D 区 A 栋、B 栋防水维修工程

结 算 审 核 书

建设单位：无锡市梁溪区时代上河苑 D 区第一届业主委员会

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 3 月 20 日

时代上河D区A栋、B栋防水维修工程

序号	房号	内容	维修金额
1	A1609	南侧阳台漏水	5719.23
2	A1604	南侧窗户边外墙漏水	6534.55
3	A1605	南侧窗户边外墙漏水	6534.55
4	A911	南侧窗户漏水	4496.25
5	B1613	西侧、南侧外墙、窗户漏水	7194.00
6	B1505	南侧窗户漏水	6174.85
7	B栋屋面	屋面漏水	104253.05
8	B栋屋面烟道	B栋屋面烟道	16977.84
合计			157884.32

时代上河D区A栋、B栋防水维修工程

项目名称：时代上河项目A1609

序号	名称	工作内容	计量单位	工程量	综合单价 (元)	合价 (元)
一	南侧阳台漏水					4770
1		窗户四周凿开、密实	m ²	18	100	1800
2		窗框四周涂刷JS防水涂料	m ²	18	50	900
3		窗框四周打胶	m	50	15	750
4		外墙涂刷防水透明胶二遍	m ²	18	40	720
5		垃圾清运及处理	项	1	100	100
6		吊篮、地面人工安全措施警示防护	项	1	500	500
二	管理费				10%	477
三	税金				9%	472.23
四	总计					5719.23

时代上河D区A栋、B栋防水维修工程

项目名称：时代上河项目A1604

序号	名称	工作内容	计量单位	工程量	综合单价（元）	合价（元）
一	南侧窗户边外墙漏水					5450
1		窗户四周凿开、密实	m ²	18	100	1800
2		窗框四周涂刷JS防水涂料	m ²	18	50	900
3		窗框四周打胶	m	50	15	750
4		外墙涂刷防水透明胶二遍	m ²	35	40	1400
5		垃圾清运及处理	项	1	100	100
6		吊篮、地面人工安全措施警示防护	项	1	500	500
二	管理费				10%	545
三	税金				9%	539.55
四	总计					6534.55

时代上河D区A栋、B栋防水维修工程

项目名称：时代上河项目A1605

序号	名称	工作内容	计量单位	工程量	综合单价（元）	合价（元）
一	南侧窗户边外墙漏水					5450
1		窗户四周凿开、密实	m ²	18	100	1800
2		窗框四周涂刷JS防水涂料	m ²	18	50	900
3		窗框四周打胶	m	50	15	750
4		外墙涂刷防水透明胶二遍	m ²	35	40	1400
5		垃圾清运及处理	项	1	100	100
6		吊篮、地面人工安全措施警示防护	项	1	500	500
二	管理费				10%	545
三	税金				9%	539.55
四	总计					6534.55

时代上河D区A栋、B栋防水维修工程

项目名称：时代上河项目A911

序号	名称	工作内容	计量单位	工程量	综合单价（元）	合价（元）
一	南侧窗户漏水					3750
1		窗户四周凿开、密实	m ²	15	100	1500
2		窗框四周涂刷JS防水涂料	m ²	15	50	750
3		窗框四周打胶	m	20	15	300
4		外墙涂刷防水透明胶二遍	m ²	15	40	600
5		垃圾清运及处理	项	1	100	100
6		吊篮、地面人工安全措施警示防护	项	1	500	500
二	管理费				10%	375
三	税金				9%	371.25
四	总计					4496.25

时代上河D区A栋、B栋防水维修工程

项目名称: 时代上河项目B1613

序号	名称	工作内容	计量单位	工程量	综合单价 (元)	合价 (元)
一	西侧、南侧外墙、窗户漏水					6000
1		外墙空鼓、裂缝铲除、基层防水处理、抗裂防水砂浆挂网	m ²	30	100	3000
2		外墙涂刷两遍东方雨虹防水涂料	m ²	60	40	2400
3		吊篮、地面人工安全措施警示防护	项	1	500	500
4		垃圾清运及处理	项	1	100	100
二	管理费				10%	600
三	税金				9%	594.00
四	总计					7194.00

时代上河D区A栋、B栋防水维修工程						
项目名称：时代上河项目B1505						
序号	名称	工作内容	计量单位	工程量	综合单价（元）	合价（元）
一	南侧窗户漏水					5150
1		窗户四周凿开、密实	m ²	20	100	2000
2		窗框四周涂刷JS防水涂料	m ²	20	50	1000
3		窗框四周打胶	m	50	15	750
4		外墙涂刷防水透明胶二遍	m ²	20	40	800
5		垃圾清运及处理	项	1	100	100
6		吊篮、地面人工安全措施警示防护	项	1	500	500
二	管理费				10%	515
三	税金				9%	509.85
四	总计					6174.85

时代上河D区A栋、B栋防水维修工程

项目名称：时代上河D区B栋屋面项目

序号	名称	计量单位	工程量	综合单价（元）	合价（元）
一					86950
1	屋面旧卷材拆除	m2	400	8	3200
2	sbs防水卷材铺贴	m2	1150	60	69000
3	垃圾袋装	袋	1150	5	5750
4	垃圾下楼及外运	项	1	5000	5000
5	材料垂直运输费	项	1	4000	4000
二	管理费			10%	8695
三	税金			9%	8608.05
四	总计				104253.05

时代上河D区A栋、B栋防水维修工程

项目名称：时代上河D区B栋屋面烟道项目

序号	名称	计量单位	工程量	含税综合单价（元）	合价（元）
一					14160
1	基层清理	m2	170	8	1360
2	东方雨虹sbs防水卷材铺贴	m2	170	60	10200
3	垃圾袋装	袋	100	5	500
4	垃圾下楼及外运	项	1	1500	1500
5	材料垂直运输费	项	1	600	600
二	管理费			10%	1416
三	税金			9%	1401.84
四	总计				16977.84