

# 工程造价咨询报告书

咨询项目全称：无锡朗诗绿色家园32单元房屋漏水维修工程。

咨询项目类别：结算审核

咨询报告日期：2025年11月29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（2025）第360号

咨询项目委托方全称：南京朗诗物业管理有限公司无锡分公司

咨询企业法定住所： 无锡市锡山区东亭街道迎宾北路1号科创中心407室

邮 编： 214100 联系电话： 0510-82138803

咨询作业期： 2025年11月10日 至 2025年11月29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： 造价师 从事专业： 土建

专业咨询员： 周环宇 执业资格： 造价师 从事专业： 土建

专业咨询员： 周环宇 执业资格： 造价师 从事专业：

专业咨询员： 周环宇 执业资格： 造价师 从事专业：



# 无锡市诚信项目管理投资咨询有限公司

诚信造（2025）第 360 号

## 关于无锡朗诗绿色家园 32 单元房屋漏水维修工程结算的审核 报告

南京朗诗物业管理有限公司无锡分公司：

我公司接受贵单位委托，于 2025 年 11 月 10 日至 2025 年 11 月 29 日对无锡朗诗绿色家园 32 单元房屋漏水维修工程（以下简称“该工程”）的结算进行了审核。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：无锡朗诗绿色家园 32 单元房屋漏水维修工程。
- 2、工程地址：无锡朗诗绿色家园。
- 3、建设单位：南京朗诗物业管理有限公司无锡分公司。
- 4、施工单位：无锡驰泓建筑工程有限公司。
- 5、是否招标：/。
- 6、立项文号：/。
- 7、质量评定等级：合格。
- 16、施工时间：2025 年 5 月~2025 年 6 月。

### 二、审核范围

委托范围内无锡朗诗绿色家园 32 单元房屋漏水维修工程竣工结算审核，包含：外墙防水 JS 涂料、刷外墙涂料、防水性沥青 SBS 防水卷材等工程量的核对。

### 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 67730.37 元，审定金额为 63049.36 元，核减金额为 4681.01 元，核减率为 6.91%（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同意进行结算审核。

#### 九、附件

1、无锡朗诗绿色家园 32 单元房屋漏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)



2025年11月29日

主题词: 无锡朗诗绿色家园 32 单元房屋漏水维修工程。、 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 工程预算审定单

建设单位	南京朗诗物业管理有限公司无锡分公司			咨询类型	维修			结算审核			
施工单位	无锡驰弘建筑工程有限公司			专业							
工程名称	无锡朗诗绿色家园32单元房屋漏水维修										
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	无锡朗诗绿色家园32单元房屋漏水维修	67730.37	67730.37	63049.36		4681.01	6.91%				
2											
3											
4											
合计		67730.37	67730.37	63049.36		4681.01	6.91%				
最终审定价金额大写 陆万叁仟零肆拾玖元叁角陆分											
备注	审价费：2234元										
建设单位(章)：											
经办人：陈安											
日期：2025年11月02日											
	施工单位(章)： 经办人：孙小英 日期：2025年11月29日										
	咨询企业(章)： 项目负责人(签字盖章)： 日期：2025年11月29日										

无锡朗诗绿色家园32单元房屋漏水维修工程。

# 建设工程结算审核书

建设单位：南京朗诗物业管理有限公司无锡分公司

咨询企业：无锡市诚信项目管理投资咨询有限公司

造价工程师：



编制时间：2025年11月29日

朗诗绿色家园屋面外墙渗水维修

楼栋位	工艺行号	标准工艺描述	单位	数量	单价	合价
32						
		1、32-0201客厅东飘窗外墙漏水				
		1 高空吊绳人工费	工	3	550	1650
		2 裂缝或起皮处修复（挂网或堵缝）	m <sup>2</sup>	10	18	180
		3 外墙防水JS涂料（2遍）	m <sup>2</sup>	30	55	1650
		4 外墙防水丙稀酸（2遍）	m <sup>2</sup>	30	55	1650
		5 做底漆滚涂外墙抗碱底漆	m <sup>2</sup>	30	19	570
		6 刷外墙涂料	m <sup>2</sup>	30	40	1200
		7 小计			0	6900
		8 管理及措施费		0.05		345
						7245.00
		9 增值税金		0.09		652.05
		10 合计				7897.05
		2、32-0602客厅外墙渗水				
		1 高空吊绳人工费	工	3	550	1650
		2 打开外墙漏水位置含保温层	m <sup>2</sup>	3	40	120
		3 外墙防水JS涂料（2遍）	m <sup>2</sup>	23	55	1265
		4 外墙防水丙稀酸（2遍）	m <sup>2</sup>	23	55	1265
		5 粘贴保温层	m <sup>2</sup>	3	49	147
		6 刮腻子专用外墙保温腻子	m <sup>2</sup>	3	19	57
		7 做底漆外墙抗碱底漆	m <sup>2</sup>	3	15	45
		8 喷涂外墙乳胶漆	m <sup>2</sup>	3	35	105
		9 垃圾清理外运	项	1	500	500
		10 小计				5154
		11 管理及措施费		0.05		257.7
						5411.70
		12 增值税金		0.09		487.05
		13 合计				5898.75
		3、32-1702阳台外墙漏水				
		1 高空吊绳人工费	工	2	550	1100
		2 裂缝或起皮处修复（挂网或堵缝）	m <sup>2</sup>	25	18	450
		3 外墙防水JS涂料（2遍）	m <sup>2</sup>	25	55	1375
		4 外墙防水丙稀酸（2遍）	m <sup>2</sup>	25	55	1375
		5 做底漆滚涂外墙抗碱底漆	m <sup>2</sup>	25	19	475
		6 刷外墙涂料	m <sup>2</sup>	25	40	1000
		7 小计			0	5775
		8 管理及措施费		0.05		288.75
						6063.75
		9 增值税金		0.09		545.74
		10 合计				6609.49
		4、32-2102阳台外墙渗水				
		1 高空吊绳人工费	工	2	550	1100
		2 裂缝或起皮处修复（挂网或堵缝）	m <sup>2</sup>	12	18	216
		3 外墙防水JS涂料（2遍）	m <sup>2</sup>	25	55	1375
		4 外墙防水丙稀酸（2遍）	m <sup>2</sup>	25	55	1375
		5 做底漆滚涂外墙抗碱底漆	m <sup>2</sup>	25	19	475
		6 刷外墙涂料	m <sup>2</sup>	25	40	1000
		7 小计			0	5541
		8 管理及措施费		0.05		277.05
						5818.05
		9 增值税金		0.09		523.62
		10 合计				6341.67
		5、32-2301客厅和厨房间顶漏水				
		1 人工费（技术工）	工	5	500	2500

	2	打开原屋面保温层至现浇面	m <sup>2</sup>	13	35	455
	3	揭掉原SBS防水层	m <sup>2</sup>	13	13	169
	4	基面清理修复及漏点堵漏	m <sup>2</sup>	13	43	559
	5	第一层防水聚乙稀丙纶布500g-5℃	m <sup>2</sup>	13	38	494
	6	防水砂浆粉刷找平层	m <sup>2</sup>	13	38	494
	7	铺贴保温板	m <sup>2</sup>	13	40	520
	8	编织钢筋R235直径1.5cm	m <sup>2</sup>	13	44	572
	9	浇混凝土	m <sup>2</sup>	13	62	806
	10	去灰型底油	m <sup>2</sup>	58	5	290
	11	涂刷聚氨酯	m <sup>2</sup>	58	41	2378
	12	第二层防水性沥青SBS防水卷材	m <sup>2</sup>	58	70	4060
	13	垃圾清理外运	车	1	1500	1500
	14	小计				14797
	15	管理及措施费		0.05		739.85
						15536.85
	16	增值税金		0.09		1398.32
	17	合计				16935.17
6、32-2303客厅南阳台外墙漏水						
	1	人工费	工	4	500	2000
	2	基面清理修复及漏点堵漏基层堵漏	m <sup>2</sup>	8	43	344
	3	钻洞并装置注浆针头	个	6	10	60
	4	注入纳米水固化	KG	30	90	2700
	5	堵漏王堵漏卸去针头后堵漏	个	6	10	60
	6	去灰型底油屋面	m <sup>2</sup>	30	5	150
	7	涂刷聚氨酯屋面	m <sup>2</sup>	30	41	1230
	8	SBS防水卷材铺设	m <sup>2</sup>	30	70	2100
	9	小计				8644
	10	管理及措施费		0.05		432.2
						9076.20
	11	增值税金		0.09		816.86
	12	合计				9893.06
7、32-2304厨房间顶漏水						
	1	人工费(技术工)	工	4	500	2000
	2	打开原屋面保温层至现浇面	m <sup>2</sup>	6	35	210
	3	揭掉原SBS防水层	m <sup>2</sup>	6	13	78
	4	基面清理修复及漏点堵漏	m <sup>2</sup>	6	43	258
	5	第一层防水聚乙稀丙纶布500g-5℃	m <sup>2</sup>	6	38	228
	6	防水砂浆粉刷找平层	m <sup>2</sup>	6	38	228
	7	铺贴保温板	m <sup>2</sup>	6	40	240
	8	编织钢筋R235直径1.5cm	m <sup>2</sup>	6	44	264
	9	浇混凝土	m <sup>2</sup>	6	62	372
	10	去灰型底油	m <sup>2</sup>	25	5	125
	11	涂刷聚氨酯	m <sup>2</sup>	25	41	1025
	12	第二层防水性沥青SBS防水卷材	m <sup>2</sup>	25	70	1750
	13	垃圾清理外运	车	1	1500	1500
	14	小计				8278
	15	管理及措施费		0.05		413.9
						8691.90
	16	增值税金		0.09		782.27
	17	合计				9474.17
		总计				63049.36