

工程造价咨询报告书

咨询项目全称：悦府园25单元屋面外墙渗漏水维修

咨询项目类别：结算审核

咨询报告日期：2025年12月7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（2026）第065号

咨询项目委托方全称：北京首万物业服务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12月2日 至 2025年12月7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：		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（2026）第 065 号

关于悦府园 25 单元屋面外墙渗漏水维修竣工结算的审核报告 北京首万物业服务有限公司无锡分公司司：

我公司接受贵单位委托，于 2025 年 12 月 2 日至 2025 年 12 月 7 日对悦府园 25 单元屋面外墙渗漏水维修（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：无锡悦府园 25 单元屋面漏水维修工程。
- 2、工程地址：无锡悦府园
- 3、建设单位：北京首万物业服务有限公司无锡分公司。
- 4、施工单位：上海深万北戴建筑工程有限公司苏州分公司。
- 5、是否招标：/。
- 6、立项文号：/。
- 7、质量评定等级：合格。
- 8、施工时间：2025 年 11 月~2025 年 11 月。

二、审核范围

委托范围内无锡悦府园 25 单元屋面漏水维修工程竣工结算审核，包含：屋面涂膜防水、外墙面防水等工程量的核对。

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 286504.85 元，审定金额为 261093.97 元，核减金额为 25410.88 元，核减率为 8.87%（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、无锡悦府园 25 单元屋面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 12 月 7 日

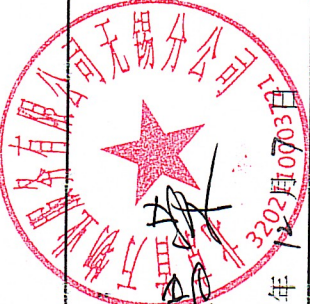
主题词：无锡悦府园 25 单元屋面漏水维修工程、 结算 审核

抄 送：

共计：4 份

无锡市诚信项目管理投资有限公司
工程结算审定单

建设单位	北京首万物业服务服务有限公司无锡分公司					咨询类型	结算审核	
施工单位	上海深万北戴建筑工程有限公司苏州分公司					专业	维修	
工程名称	悦府园25单元屋面外墙渗漏水维修							
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	悦府园25单元屋面外墙渗漏水维修	288572.17	286504.85	261093.97		25410.88	8.87%	
2								
3								
4								
5								
合计		288572.17	286504.85	261093.97		25410.88	8.87%	
最终审定价金额大写		贰拾陆万壹仟零玖拾叁元玖角柒分						
备注	审价费：3270元							
建设单位(章)	施工单位(章)	咨询企业(章)		项目负责人(签字盖章)				
经办人：刘	经办人：P	28213037		2025年12月7日				
日期：2025年12月07日	日期：2025年12月7日	日期：2025年12月7日		签发人：S				



悦府园25单元屋面外墙渗漏水维修

建设工程结算审核书

建设单位：北京首万物业服务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12月7日

单位工程竣工结算汇总表

工程名称: 悦府园25单元屋面外墙渗漏水维修

标段：

第1页 共1页

[illegible]

分部分项工程和单价措施项目清单与计价表

工程名称：悦府园25单元屋面外墙渗漏水维修

标段：

第1页 共3页

序号	项目编码	项目名称	项目特征描述	计量单位	工程量	金额（元）		
						综合单价	合价	其中 暂估价
		一 25-1201小房间顶棚屋面渗水维修						
1	01B360	凿除清理屋面	凿除钢筋混凝土保护层 凿除加气混凝土块 凿除防水卷材 凿除防水砂浆找平层	m2	0.5	152.76	76.38	
2	01B361	裂缝防水	裂缝注环氧树脂	m2	0.5	212.13	106.07	
3	01B362	裂缝防水	裂缝注环氧树脂 （室内）	m2	0.5	154.89	77.45	
4	010902003007	屋面刚性层（找平层、水泥砂浆防水层）	1、刚性层厚度：50 2、混凝土种类：自拌 3、混凝土强度等级：C20 4、涂膜防水：聚氨	m2	0.5	198.99	99.50	
5	011001001004	保温隔热屋面	1、保温隔热材料品种、规格、厚度：水泥珍珠岩 2、隔气层材料品种、厚度：喷涂改性聚氨	m2	0.5	196.45	98.23	
6	010902003008	屋面刚性层（屋面保护层）	1、刚性层厚度：50 2、混凝土种类：自拌 3、混凝土强度等级：C20 4、钢筋规格、型	m2	0.5	115.78	57.89	
7	010902002002	屋面涂膜防水	聚氨酯防水防水涂	m2	15	95.56	1433.40	
8	010902001005	屋面卷材防水	屋面混凝土基层堵漏修缮施工 丙纶抗裂砂浆防水	m2	15	42.24	633.60	
9	01B295	外墙清理	外墙起皮空鼓脱落处清除	m2	1.2	16.00	19.20	
10	080403006002	外防水堵漏	外墙混凝土基层堵漏修缮施工丙纶抗裂砂浆防水	m2	1.2	130.00	156.00	
11	010903001038	外墙面防水	外墙刷水泥基渗透结晶防水材料 二~三遍（厚2mm）	m2	2.4	34.18	82.03	
12	011407001039	墙面喷刷涂料	外墙弹性涂料 二遍	m2	2.4	39.09	93.82	
13	01B363	养水实验	养水实验	项	1	470.94	470.94	
14	01B364	材料搬运	材料搬运	项	1	470.94	470.94	
15	01B365	垃圾清理及外运	垃圾清理及外运	项	1	627.92	627.92	
		分部小计					4503.37	
		二 25-3401餐厅两侧外墙、主卧南面外墙渗漏水维修						
本页小计							4503.37	

分部分项工程和单价措施项目清单与计价表

工程名称：悦府园25单元屋面外墙渗漏水维修

标段：

第2页 共3页

序号	项目编码	项目名称	项目特征描述	计量单位	工程量	金额（元）		
						综合单价	合价	其中 暂估价
16	01B342	外墙维修施工安全围挡及警戒	吊绳高空作业施工围挡、人工警戒、施工辅助	天	2	520.62	1041.24	
17	01B344	空鼓脱落外墙切割清理	切割清理外墙防水保温粉刷层	m2	4.8	115.42	554.02	
18	010903003045	墙面砂浆防水（防潮）	防水砂浆	m2	4.8	31.13	149.42	
19	010903002040	墙面涂膜防水	刷聚氨脂防水涂料	m2	4.8	95.56	458.69	
20	011001003041	保温隔热墙面	1、外墙外保温 聚苯乙稀挤塑板保温砂浆及抗裂基层 2、抗裂砂浆抹面	m2	4.8	144.79	694.99	
21	010903001047	墙面防水	外墙堵漏修缮施工（防水胶工法）瓷砖基层	m2	6.6	116.40	768.24	
22	011407001047	墙面喷刷涂料	外墙真石漆 胶带分格	m2	6.6	110.75	730.95	
23	01B345	吊绳高空作业	吊绳高空作业外墙防水维修误工及风险补助	项	1	1390.96	1390.96	
24	01B346	材料搬运	材料搬运	项	1	156.98	156.98	
25	01B347	垃圾清理及外运	垃圾清理及外运	项	1	235.46	235.46	
		分部小计					6180.95	
		三 25单元整个屋面起砂渗漏水维修						
26	01B386	屋面起砂松散混凝土层清理	屋面起砂松散混凝土层清理装袋	m2	441	18.98	8370.18	
27	011801006007	新旧混凝土面刷界面剂	新老混凝土结合面刷界面剂	m2	411	7.11	2922.21	
28	010902003009	屋面刚性层	钢丝网片刚性防水屋面 C20细石混凝土 有分格缝 50mm	m2	411	73.39	30163.29	
29	01B239	凿除清理屋面	开隔水沟槽 凿刚钢筋混凝土保护层 凿除防水卷材	m2	32.6	93.24	3039.62	
30	010903002007	涂膜防水	沟槽刷水泥基渗透结晶防水材料 二~	m2	32.6	34.18	1114.27	
31	01B281	沟槽侧壁防水	沟槽侧壁堵漏王封堵防水隔水	m2	32.6	218.56	7125.06	
32	010903003019	砂浆防水（防潮）	沟槽堵漏修缮施工 1.3mm二道粘结料 0.7mm二道丙纶	m2	32.6	129.20	4211.92	
本页小计							63127.50	

分部分项工程和单价措施项目清单与计价表

工程名称：悦府园25单元屋面外墙渗漏水维修

标段：

第3页 共3页

序号	项目编码	项目名称	项目特征描述	计量单位	工程量	金额（元）		
						综合单价	合价	其中 暂估价
33	010902003006	沟槽回填	1、刚性防水屋面 防水砂浆 无分格缝 25mm厚 2、刚性防水屋面 C20细石混凝土 有 分格缝 50mm厚 3、天棚聚苯颗粒保	m2	32.6	566.31	18461.71	
34	01B385	屋面清理	屋面种植土垃圾灰 尘清理	m2	456	5.96	2717.76	
35	010902002007	屋面涂膜防水	屋面刷冷底子油	m2	456	11.81	5385.36	
36	010902001002	屋面卷材防水	屋面混凝土基层堵 漏修缮施工 1.3mm 二道粘结料0.7mm二 道丙纶	m2	456	130.81	59649.36	
37	010902002006	屋面涂膜防水	屋面刷液体卷材	m2	456	18.98	8654.88	
38	01B242	养水实验	养水实验	项	1	627.91	627.91	
39	01B243	材料搬运	材料上下楼搬运	吨	90	376.75	33907.50	
40	01B244	垃圾清理及外运	垃圾清理及外运	吨	30	313.95	9418.50	
		分部小计					195769.53	
		四 25单元屋面女儿墙渗漏水维修						
41	01B384	女儿墙清理	屋面女儿墙起皮空 鼓脱落处清除	m2	236	16.00	3776.00	
42	011801006006	新旧墙面刷界面 剂	屋面女儿墙 刷界面 剂 混凝土面	m2	236	5.95	1404.20	
43	011203003002	零星项目砂浆找 平	屋面女儿墙空鼓裂 缝防水砂浆修补	m2	24	31.13	747.12	
44	010903001052	女儿墙面防水	屋面女儿墙刷水泥 基渗透结晶防水材 料 一~三遍(厚2mm)	m2	24	34.18	820.32	
45	011201001002	墙面一般抹灰	保温砂浆及抗裂基 层 抗裂砂浆抹面 4+4mm (钢丝网)	m2	24	33.42	802.08	
46	010903001051	女儿墙面防水	屋面女儿墙刷水泥 基渗透结晶防水材 料 一~三遍(厚2mm)	m2	24	34.18	820.32	
47	011407001051	墙面喷刷涂料	屋面女儿墙弹性涂 料 二遍	m2	236	39.09	9225.24	
48	010903001053	女儿墙面防水	外墙堵漏修缮施工 (防水胶工法) 涂料 基层	m2	45	116.40	5238.00	
49	01B297	材料搬运	材料搬运	项	1	627.91	627.91	
50	01B298	垃圾清理及外运	垃圾清理及外运	项	1	784.90	784.90	
		分部小计					24246.09	
		分部分项合计					230699.94	
		本页小计					163069.07	
		合 计					230699.94	