



江苏赛华

工程造价咨询报告书

咨询项目全称观山名筑 A 区天台防水维修及零星维修项目

咨询业务类别_____ 结算审核_____

咨询报告日期_____ 2025 年 6 月 13 日_____



江苏赛华建设监理有限公司

咨询报告书编号: DXSJ(25)-174

咨询项目委托方全称: 无锡市观山名筑 A 区首届业委会

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 4 月— 2025 年 6 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	观山名筑 A 区天台防水维修及零星维修项目结算审核报告书	沈永林	1-4	原件
2	观山名筑 A 区天台防水维修及零星维修项目结算审核审定单	沈永林	5	原件
3	观山名筑 A 区天台防水维修及零星维修项目审核明细	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.

发文号: DXSJ(25)-174

无锡市观山名筑 A 区首届业委会 观山名筑 A 区天台防水维修及零星维修项目 竣工结算审核报告书

无锡市观山名筑 A 区首届业委会:

受贵公司委托,我们组织专业人员对无锡市观山名筑 A 区首届业委会观山名筑 A 区天台防水维修及零星维修项目的竣工结算进行了审核。本工程所接收的资料的真实性、完整性由无锡市观山名筑 A 区首届业委会负责。经审核,具体情况如下:

一、工程概况

本工程为无锡市观山名筑 A 区首届业委会观山名筑 A 区天台防水维修及零星维修项目,位于江苏省无锡市,工程主要内容为观山名筑 A 区天台防水维修及零星维修项目。

本工程由无锡市观山名筑 A 区首届业委会组织建设,经直接发包的方式确定由平玉工匠(无锡)建筑劳务有限公司承接。合同价款为 236580.7 元。

二、审核内容

本次审核内容为平玉工匠(无锡)建筑劳务有限公司编制的无锡市观山名筑 A 区首届业委会观山名筑 A 区天台防水维修及零星维修项目竣工结算送

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（合同编号 DXSJ(25)-174）；
3. 无锡市观山名筑 A 区首届业委会移交的由平玉工匠（无锡）建筑劳务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 236580.7 元，我方审定金额 226311.6 元，核减金额 10269.1 元，核减率 4.34%。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）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，拆除 50 公分宽至混凝土结构面+封堵保温层明水+非固化橡胶沥青+1.5 厚自粘防水卷材搭接到原防水层+恢复金额偏高，核减金额约 6840 元；

2. 送审结算书中，清理基面+涂刷纯丙烯酸防水涂料、人工吊绳作业或举臂车作业价格偏高，核减金额约 3400 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（造价工程师执业章）：



江苏赛华建设监理有限公司

2025年6月13日



主题词： 无锡市观山名筑 A 区首届业委会 结算审核

抄送：

共印：4 份

工程结算审定单

建设单位		无锡市观山名筑A区首届业委会				咨询类型		结算审核					
施工单位		平玉工匠（无锡）建筑劳务有限公司				专业		土建工程					
项目名称		观山名筑A区天台防水维修及零星维修项目											
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	观山名筑A区天台防水维修及零星维修项目	236580.70	236580.70	226311.60		10269.10	4.34%						
合 计		236580.70	236580.70	226311.60		10269.10	4.34%						
审定总价金额大写		贰拾贰万陆仟叁佰壹拾壹元陆角整											
备注	本审核价中不含甲供材费用，未扣除工程用水电费及其他合同约定的其他奖励费用，审计费2513元												
建设单位(章):		观山名筑A区首届业委会				施工单位(章):				咨询单位(章):			
经办人: 李书华		平玉工匠（无锡）建筑劳务有限公司				经办人: 李书华				项目负责人: 沈永林			
日期: 2025年6月13日		3202920012975				日期: 2025年6月13日				日期: 2025年6月13日			

无锡市观山名筑 A 区首届业委会

观山名筑 A 区天台防水维修及零星维修项目

结 算 审 核 书

建设单位：_____无锡市观山名筑 A 区首届业委会_____

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 6 月 13 日_____

观山名筑A区天台防水维修及零星维修项目

序号	单元	分户	分户金额	单元合计
1	431-1, 431-2, 448栋	431-1-902屋面	8569.6	32831.25
		431-1-301外墙、外阳	1287.5	
		431-1-501外墙	3090	
		431-1-602外墙	1390.5	
		431-2-901屋面	8234.85	
		431-2-902屋面	8971.3	
		431-2-902烟道	1287.5	
2	432-1, 432-2, 448栋	432-2-901屋面	8234.85	8234.85
3	433-1, 433-2, 433-3, 449栋	433-1-902屋面	8971.3	58828.45
		433-1负一层楼梯间	2008.5	
		433-1-801外墙	3193	
		433-1电梯井	4686.5	
		433-2电梯井	4686.5	
		433-3-901屋面	8234.85	
		433-3-902屋面	8971.3	
		433-3电梯井	4686.5	
		433-3-302外墙	3193	
		433-3-402外墙	3399	
		433-3-901外墙	3399	
		433-3-902外墙	3399	
4	435, 436, 437, 450栋	435-901屋面	8368.75	17741.75
		436电梯井	4686.5	
		437电梯井	4686.5	
5	438, 439, 440, 451栋	439-901	3553.5	3553.5
6	441栋	441-3201屋面	10042.5	31466.5
		441-1502外墙空调台	927	
		441-3101外墙窗户	3399	
		441-3201外墙	3193	
		441-3103外墙	3193	
		441-3203外墙	3399	
		441-1102	3193	
		441-1803	927	
		441-2402	3193	
7	442栋	442-303外墙空调台2个	3193	6386
		442-501外墙	3193	
8	443栋	443-3203屋面	9506.9	13626.9
		443-1601外墙	927	
		443-1601外墙	3193	

观山名筑A区天台防水维修及零星维修项目

序号	单元	分户	分户金额	单元合计
9	445栋	445-3201屋面	10377.25	40607.75
		445-3202屋面	8435.7	
		445-3204屋面	11046.75	
		445-3203屋面	7967.05	
		445负一楼电梯厅	2781	
10	447栋	447-3104屋面	9841.65	13034.65
		447-3104外墙	3193	
合计			226311.6	226311.6

观山名筑A区天台防水维修及零星维修项目

序号	单元	送审单元合计	审核单元合计	分摊审计费明细
1	431-1, 431-2, 448栋	35509.25	32831.25	364.56
2	432-1, 432-2, 448栋	8234.85	8234.85	0.00
3	433-1, 433-2, 433-3, 449栋	61454.95	58828.45	744.68
4	435, 436, 437, 450栋	18153.75	17741.75	197.01
5	438, 439, 440, 451栋	3965.5	3553.5	39.46
6	441栋	33794.3	31466.5	349.41
7	442栋	7004	6386	70.91
8	443栋	14018.3	13626.9	151.32
9	445栋	41102.15	40607.75	450.91
10	447栋	13343.65	13034.65	144.74
合计		236580.7	226311.6	2513



观山名筑A区天台防水维修及零星维修项目

序号	名称	项目特征	计量 单位	工程量	仅不含增值税单价						仅不含增值 税合价	增值 税率	税后单价	税后合价
					人工费	材料费	机械费	管理费	利润	小计				
431-1, 431-2, 448栋														
1	431-1-902屋面	清理基层+非固化橡胶沥青防水涂料+3mm厚 SBS改性沥青防水卷材	m2	128.00	12.00	48.00	1.00	1.00	3.00	65.00	8,320.00	3%	66.95	32831.25
2	431-1-301外墙、外阳 台	因原防水层失效,拆除50公分宽至混凝土结 构面+封堵保温层明水+非固化橡胶沥青+1.5 厚自粘防水卷材搭接接到原防水层+恢复	项	1.00	650.00	400.00	100.00		100.00	1,250.00	1,250.00	3%	1,287.50	1,287.50
3	431-1-501外墙	清理基层+涂刷纯丙烯酸防水涂料(约15平 方米)人工吊绳作业或举臂车作业(根据现 场情况决定)	项	1.00	1,200.00	1,600.00	100.00		100.00	3,000.00	3,000.00	3%	3,090.00	3,090.00
4	431-1-602外墙	清理基层+涂刷纯丙烯酸防水涂料+更换下水 管接头,人工吊绳作业或举臂车作业(根据 现场情况决定)	项	1.00	800.00	350.00	100.00		100.00	1,350.00	1,350.00	3%	1,390.50	1,390.50
5	431-2-901屋面	清理基层+非固化橡胶沥青防水涂料+3mm厚 SBS改性沥青防水卷材	m2	123.00	12.00	48.00	1.00	1.00	3.00	65.00	7,995.00	3%	66.95	8,234.85
6	431-2-902屋面	清理基层+非固化橡胶沥青防水涂料+3mm厚 SBS改性沥青防水卷材	m2	134.00	12.00	48.00	1.00	1.00	3.00	65.00	8,710.00	3%	66.95	8,971.30
7	431-2-902烟道	因原防水层失效,拆除50公分宽至混凝土结 构面+封堵保温层明水+非固化橡胶沥青+1.5 厚自粘防水卷材搭接接到原防水层+恢复	项	1.00	650.00	400.00	100.00		100.00	1,250.00	1,250.00	3%	1,287.50	1,287.50
432-1, 432-2, 448栋														
1	432-2-901屋面	清理基层+非固化橡胶沥青防水涂料+3mm厚 SBS改性沥青防水卷材	m2	123.00	12.00	48.00	1.00	1.00	3.00	65.00	7,995.00	3%	66.95	8,234.85
433-1, 433-2, 433-3, 449栋														
1	433-1-902屋面	清理基层+非固化橡胶沥青防水涂料+3mm厚 SBS改性沥青防水卷材	m2	134.00	12.00	48.00	1.00	1.00	3.00	65.00	8,710.00	3%	66.95	8,971.30

观山名筑A区天台防水维修及零星维修项目

序号	名称	项目特征	计量 单位	工程量	仅不含增值税单价						仅不含增值 税合价	增值 税率	税后单价	税后合价
					人工费	材料费	机械费	管理费	利润	小计				
2	433-1负一层楼梯间	清理内墙腻子粉到基层面+开凿V型槽并封堵 +高压灌浆+刷防水灰浆+腻子涂料恢复	项	1.00	800.00	1,050.00			100.00	1,950.00	1,950.00	3%	2,008.50	2,008.50
3	433-1-801外墙	清理基层+涂刷纯丙烯酸防水涂料（约55平方米）人工吊绳作业或举臂车作业（根据现场情况决定）	项	1.00	1,500.00	1,300.00	200.00		100.00	3,100.00	3,100.00	3%	3,193.00	3,193.00
4	433-1电梯井	清理积水+查找具体渗漏点+开凿V型槽并封堵+高压灌浆+涂刷背水压力防水涂料	个	1.00	2,400.00	1,850.00	200.00		100.00	4,550.00	4,550.00	3%	4,686.50	4,686.50
5	433-2电梯井	清理积水+查找具体渗漏点+开凿V型槽并封堵+高压灌浆+涂刷背水压力防水涂料	个	1.00	2,400.00	1,850.00	200.00		100.00	4,550.00	4,550.00	3%	4,686.50	4,686.50
6	433-3-901屋面	清理基层+非固化橡胶沥青防水涂料+3mm厚SBS改性沥青防水卷材	m2	123.00	12.00	48.00	1.00	1.00	3.00	65.00	7,995.00	3%	66.95	8,234.85
7	433-3-902屋面	清理基层+非固化橡胶沥青防水涂料+3mm厚SBS改性沥青防水卷材	m2	134.00	12.00	48.00	1.00	1.00	3.00	65.00	8,710.00	3%	66.95	8,971.30
8	433-3电梯井	清理积水+查找具体渗漏点+开凿V型槽并封堵+高压灌浆+涂刷背水压力防水涂料	个	1.00	2,400.00	1,850.00	200.00		100.00	4,550.00	4,550.00	3%	4,686.50	4,686.50
9	433-3-302外墙	清理基层+涂刷纯丙烯酸防水涂料，人工吊绳作业或举臂车作业（根据现场情况决定）	项	1.00	1,500.00	1,300.00	200.00		100.00	3,100.00	3,100.00	3%	3,193.00	3,193.00
10	433-3-402外墙	清理基层+割除老化密封胶+重新打胶+涂刷纯丙烯酸防水涂料，人工吊绳作业或举臂车作业	项	1.00	1,500.00	1,500.00	200.00		100.00	3,300.00	3,300.00	3%	3,399.00	3,399.00

观山名筑A区天台防水维修及零星维修项目

序号	名称	项目特征	计量 单位	工程量	仅不含增值税单价						仅不含增值 税合价	增值 税率	税后单价	税后合价
					人工费	材料费	机械费	管理费	利润	小计				
1	441-3201屋面	清理基层+非固化橡胶沥青防水涂料+3mm厚 SBS改性沥青防水卷材	m2	150.00	12.00	48.00	1.00	1.00	3.00	65.00	9,750.00	3%	66.95	10,042.50
2	441-1502外墙空调台	清理基层+涂刷纯丙烯酸防水涂料，人工吊 绳作业或举臂车作业（根据现场情况决定）	项	1.00	300.00	300.00	200.00		100.00	900.00	900.00	3%	927.00	927.00
3	441-3101外墙窗户	割除老化密封胶+重新打胶+窗框一周涂刷纯 丙烯酸，人工吊绳作业或举臂车作业（根据 现场情况决定）	项	1.00	1,500.00	1,500.00	200.00		100.00	3,300.00	3,300.00	3%	3,399.00	3,399.00
4	441-3201外墙	清理基层+涂刷纯丙烯酸防水涂料，人工吊 绳作业或举臂车作业（根据现场情况决定）	项	1.00	1,500.00	1,300.00	200.00		100.00	3,100.00	3,100.00	3%	3,193.00	3,193.00
5	441-3103外墙	清理基层+涂刷纯丙烯酸防水涂料，人工吊 绳作业或举臂车作业（根据现场情况决定）	项	1.00	1,500.00	1,300.00	200.00		100.00	3,100.00	3,100.00	3%	3,193.00	3,193.00
6	441-3203外墙	割除老化密封胶+重新打胶+窗框一周涂刷纯 丙烯酸，人工吊绳作业或举臂车作业（根据 现场情况决定）	项	1.00	1,500.00	1,500.00	200.00		100.00	3,300.00	3,300.00	3%	3,399.00	3,399.00
7	441-1102	清理基层+涂刷纯丙烯酸防水涂料（约55平 方米）人工吊绳作业或举臂车作业（根据现 场情况决定）	项	1.00	1,500.00	1,300.00	200.00		100.00	3,100.00	3,100.00	3%	3,193.00	3,193.00
8	441-1803	清理基层+涂刷纯丙烯酸防水涂料，人工吊 绳作业或举臂车作业（根据现场情况决定）	项	1.00	300.00	300.00	200.00		100.00	900.00	900.00	3%	927.00	927.00
9	441-2402	清理基层+涂刷纯丙烯酸防水涂料，人工吊 绳作业或举臂车作业（根据现场情况决定）	项	1.00	1,500.00	1,300.00	200.00		100.00	3,100.00	3,100.00	3%	3,193.00	3,193.00

观山名筑A区天台防水维修及零星维修项目

序号	名称	项目特征	计量 单位	工程 量	仅不含增值税单价						仅不含增值 税合价	增值 税率	税后单价	税后合价
					人工费	材料费	机械费	管理费	利润	小计				
442栋														
1	442-303外墙空调台2个	清理基面+涂刷纯丙烯酸防水涂料，人工吊绳作业或举臂车作业（根据现场情况决定）	项	1.00	1,500.00	1,300.00	200.00		100.00	3,100.00	3,100.00	3%	3,193.00	3,193.00
2	442-501外墙	清理基面+涂刷纯丙烯酸防水涂料，人工吊绳作业或举臂车作业（根据现场情况决定）	项	1.00	1,500.00	1,300.00	200.00		100.00	3,100.00	3,100.00	3%	3,193.00	3,193.00
443栋														
1	443-3203屋面	清理基层+非固化橡胶沥青防水涂料+3mm厚SBS改性沥青防水卷材	m2	142.00	12.00	48.00	1.00	1.00	3.00	65.00	9,230.00	3%	66.95	9,506.90
2	443-1601外墙	清理基面+涂刷纯丙烯酸防水涂料，人工吊绳作业或举臂车作业（根据现场情况决定）	项	1.00	300.00	300.00	200.00		100.00	900.00	900.00	3%	927.00	927.00
3	443-1601外墙	清理基面+涂刷纯丙烯酸防水涂料，人工吊绳作业或举臂车作业（根据现场情况决定）	项	1.00	1,500.00	1,300.00	200.00		100.00	3,100.00	3,100.00	3%	3,193.00	3,193.00
445栋														
1	445-3201屋面	清理基层+非固化橡胶沥青防水涂料+3mm厚SBS改性沥青防水卷材	m2	155.00	12.00	48.00	1.00	1.00	3.00	65.00	10,075.00	3%	66.95	10,377.25
													40,607.75	

