



江苏赛华

# 工程造价咨询报告书

咨询项目全称 天湖隽苑 5 单元外立面及屋面维修

咨询业务类别 结算审核

咨询报告日期 2025 年 12 月 2 日



江苏赛华建设监理有限公司

咨询报告书编号：DXSJ(25)-427

咨询项目委托方全称：江苏路劲物业服务有限公司无锡分公司

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 12 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

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	天湖隼苑 5 单元外立面及屋面维修结算审核报告书	沈永林	1-4	原件
2	天湖隼苑 5 单元外立面及屋面维修结算审核审定单	沈永林	5	原件
3	天湖隼苑 5 单元外立面及屋面维修审核明细	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)-427

---

## 江苏路劲物业服务有限公司无锡分公司 天湖隼苑 5 单元外立面及屋面维修 竣工结算审核报告书

江苏路劲物业服务有限公司无锡分公司：

受贵公司委托，我们组织专业人员对江苏路劲物业服务有限公司无锡分公司天湖隼苑 5 单元外立面及屋面维修的竣工结算进行了审核。本工程所接收的资料真实性、完整性由江苏路劲物业服务有限公司无锡分公司负责。经审核，具体情况如下：

### 一、工程概况

本工程为江苏路劲物业服务有限公司无锡分公司天湖隼苑 5 单元外立面及屋面维修，位于江苏省无锡市，工程主要内容为天湖隼苑 5 单元外立面及屋面维修。

本工程由江苏路劲物业服务有限公司无锡分公司组织建设，经公开招标的方式确定由江苏瑞科城市更新有限公司承接。施工合同价款为 3462880.13 元（含 3 单元、5 单元及 7 单元，其中 5 单元合同价为 1248225.1 元）。

### 二、审核内容

本次审核内容为江苏瑞科城市更新有限公司编制的江苏路劲物业服务有

限公司无锡分公司天湖隼苑 5 单元外立面及屋面维修竣工结算送审文件。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)-427）；
3. 江苏路劲物业服务有限公司无锡分公司移交的由江苏瑞科城市更新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 1438733.54 元，我方审定金额 1221544.92 元，核减金额 217188.62 元，核减率 15.1%。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，原保温系统切割、铲除，保温修复，抗裂砂浆抹面、水泥基防水涂料恢复及真石漆恢复等工程量偏高，核减金额约 36500 元；

2. 送审结算书中，拆除屋面破损基层，屋面新做橡胶沥青防水涂料及防水卷材工程量偏多，核减金额约 9650 元；

3. 送审结算书中，GRC 线条加固、刷丙稀酸防水涂料、网格布一层、二遍 4mm 抗裂砂浆抹面、水泥基防水涂料及外墙真石漆恢复工程量偏多，核减金额约 152000 元；

4. 送审结算书中，窗台下口加固，刷丙稀酸防水涂料、网格布一层、二遍 4mm 抗裂砂浆抹面、水泥基防水涂料、外墙真石漆恢复及垃圾清理外运等工程量偏多，核减金额约 18600 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

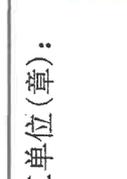
2025年12月2日

主题词： 江苏路劲物业服务有限公司无锡分公司 结算审核

抄送：

共印：4份

# 工程结算审定单

建设单位	江苏路劲物业服务有限公司无锡分公司					咨询类型	结算审核	
施工单位	江苏瑞科城市更新有限公司					专业	土建工程	
项目名称	天湖隽苑5单元外立面及屋面维修							
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	天湖隽苑5单元外立面及屋面维修	1248225.10	1438733.54	1221544.92		217188.62	15.10%	
合 计		1248225.10	1438733.54	1221544.92		217188.62	15.10%	
审定总价金额大写 壹佰贰拾贰万壹仟伍佰肆拾肆元玖角五分								
备注	本审核价中不含甲供材费用，未扣除工程用水电费用及合同约定的其他奖励费用，审计费12859元							
建设单位(章):								咨询单位(章): 
经办人:	经办人: 		经办人: 		项目负责人: 			日期: 年 月 日
日期:	年 月 日		年 月 日		年 月 日			日期: 年 月 日



# 江苏路劲物业服务有限公司无锡分公司

## 天湖隽苑 5 单元外立面及屋面维修

### 结 算 审 核 书

建设单位：江苏路劲物业服务有限公司无锡分公司

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 12 月 2 日





## 分部分项工程和单价措施项目清单与计价表

工程名称：天湖隼苑5单元外立面及屋面维修

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
<b>保温系统铲除更换</b>								
1	011001003001	原保温系统切割并铲除	1、原保温系统、饰面层切割并铲除 2、基层修凿整平	m2	1625.100	18.73	30438.12	
2	011001003002	原保温系统恢复	1、基层清理 2、一道外墙界面剂处理 3、刷外墙防水丙稀酸防水两遍 4、3cm发泡水泥保温板，3mm粘接砂浆 5、安装锚固件网格布两道抗裂砂浆 6、第一道6mm抗裂砂浆抹平 7、第二道8mm抗裂砂浆抹面 8、刷水泥基渗透结晶防水涂料2mm，两遍 9、柔性耐水腻子 10、外墙真石漆	m2	1625.100	232.23	377396.97	
分部小计							407835.09	
<b>保温系统加固修缮</b>								
3	011001003003	原墙面保温加固修缮处涂料面层铲除	1、原墙面保温加固修缮处涂料面层铲除 2、铲除面修凿整平	m2	804.830	4.40	3541.25	
4	011001003004	原墙面保温加固修缮处恢复	1、基层清理 2、一道外墙界面剂处理 3、刷外墙防水丙稀酸防水两遍 4、安装网格布两道抗裂砂浆 5、第一道4mm抗裂砂浆抹平 6、第二道4mm抗裂砂浆抹面 7、刷水泥基渗透结晶防水涂料2mm，两遍 8、柔性耐水腻子 9、外墙真石漆	m2	804.830	173.37	139533.38	
分部小计							143074.63	
<b>屋面渗漏整体维修</b>								
5	010902001001	拆除屋面破损基层	1、拆除屋面破损基层	m2	406.720	32.31	13141.12	
本页小计							564050.84	

## 分部分项工程和单价措施项目清单与计价表

工程名称：天湖隼苑5单元外立面及屋面维修

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	
6	010902001002	屋面新做防水	1、屋面基层修补 2、界面剂处理一道 3、涂刷2mm非固化橡胶沥青防水涂料 4、铺贴3mmSBS防水卷材	m2	406.720	136.64	55574.22		
分部小计								68715.34	
<b>GRC线条铲除更换</b>									
7	011502008001	GRC线条铲除更换	1、铲除GRC 2、刷外墙防水丙稀酸防水两遍 3、更换预制改性EPS线条 4、刷水泥基渗透结晶防水涂料2mm，两遍 5、柔性耐水腻子 6、外墙真石漆	m2	90.000	297.23	26750.70		
分部小计								26750.70	
<b>GRC线条加固修缮</b>									
8	011502008002	GRC线条加固修缮	1、钢箍加固GRC 2、锚固件固定 3、刷外墙防水丙稀酸防水两遍 4、安装网格布两道抗裂砂浆 5、第一道4mm抗裂砂浆抹平 6、第二道4mm抗裂砂浆抹面 7、刷水泥基渗透结晶防水涂料2mm，两遍 8、柔性耐水腻子 9、外墙真石漆	m2	1261.260	205.87	259655.60		
分部小计								259655.60	
<b>窗台下口加固修缮</b>									
9	011502008003	窗台下口加固修缮	1、刷外墙防水丙稀酸防水两遍 2、安装网格布两道抗裂砂浆 3、第一道4mm抗裂砂浆抹平 4、第二道4mm抗裂砂浆抹面 5、刷水泥基渗透结晶防水涂料2mm，两遍 6、柔性耐水腻子 7、外墙真石漆	m2	498.800	168.87	84232.36		
分部小计								84232.36	
本页小计								426212.88	

## 分部分项工程和单价措施项目清单与计价表

工程名称：天湖隼苑5单元外立面及屋面维修

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	
其他									
10	010505010003	垃圾归集及清运出场	1、建筑垃圾归集清运出场 (运距综合考虑)	车	16.000	1500.00	24000.00		
11	010505010009	蜘蛛人工	1、局部吊篮无法施工部位采用蜘蛛人施工	工日	16.000	580.00	9280.00		
分部小计								33280.00	
分部分项合计								1023543.72	
1	010505010006	安全防护通道措施费	1、彩钢板围挡 2、单元门一侧安全通道需高6米宽4米，可供消防车辆通过 3、主通道接封闭式照明灯5-6盏 (线路需要套线管并固定好) 4、安全标识标牌随围挡同时安装	m2	207.100	47.76	9891.10		
2	011701008001	施工吊篮安拆、使用费	1、施工吊篮进退场、组装、拆卸、移位、使用	项	1.000	21262.14	21262.14		
单价措施合计								31153.24	
本页小计								64433.24	
合 计								1054696.96	

## 总价措施项目清单与计价表

工程名称：天湖隽苑5单元外立面及屋面维修

标段：

第1页 共2页

序号	项目编码	项目名称	计算基础	费率 (%)	金额 (元)	调整 费率 (%)	调整后 金额 (元)	备注
1	011707001001	安全文明施工费				100.000	18035.31	
1.1		基本费	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费			1.500	15820.45	
1.2		增加费	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					
1.3		扬尘污染防治增加费	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费			0.210	2214.86	
2	011707002001	夜间施工	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					
3	011707003001	非夜间施工照明	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					
4	011707004001	二次搬运	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					
5	011707005001	冬雨季施工	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					
6	011707006001	地上、地下设施、建筑物的临时保护设施	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					
7	011707007001	已完工程及设备保护	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					
8	011707008001	临时设施	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					

【新点2013清单造价江苏版 V10.3.6】

编制人（造价人员）：

复核人（造价工程师）：

# 总价措施项目清单与计价表

工程名称：天湖隼苑5单元外立面及屋面维修

标段：

第2页 共2页

序号	项目编码	项目名称	计算基础	费率 (%)	金额 (元)	调整 费率 (%)	调整后 金额 (元)	备注
9	011707009001	赶工措施	分部分项合 计+单价措施 项目合计-除 税工程设备 费					
10	011707010001	工程按质论价	分部分项合 计+单价措施 项目合计-除 税工程设备 费					
11	011707011001	住宅分户验收	分部分项合 计+单价措施 项目合计-除 税工程设备 费					
12	011707012001	建筑工人实名制费 用	分部分项合 计+单价措施 项目合计-除 税工程设备 费					
13	011707091001	特殊条件下施工增 加费	分部分项合 计+单价措施 项目合计-除 税工程设备 费					
14	011707015001	智慧工地费用	分部分项合 计+单价措施 项目合计-除 税工程设备 费					
合 计							18035.31	

【新点2013清单造价江苏版 V10.3.6】

编制人（造价人员）：

复核人（造价工程师）：



# 现场收方确认单

工程名称：天湖隽苑 3、5 单元外立面及屋面维修工程

确认单编号：

施工单位：江苏瑞科城市更新有限公司

日期：2025-9-21

## 一、天湖隽苑 3#楼外立面及屋面维修工程量：

### 一) 保温系统铲除更换：

1、东立面： $10.15 * (128.35 - 18.1) + 6 * 6.8 = 1159.83 \text{ m}^2$

2、西立面： $5.5 * (128.35 - 18.1) + 6 * 6.8 = 647.18 \text{ m}^2$

合计： $1159.83 + 647.18 = 1807.01 \text{ m}^2$

### 二) 保温系统加固修缮：

1、西立面： $4.65 * (128.35 - 18.1) = 512.66 \text{ m}^2$

### 三) GRC 线条加固修缮：

柱号	展开面	长度 (mm)	高度(m)	展开面积 (m <sup>2</sup> )
1 号柱	300+200+300+1200+300+200+1000+500	4000	117	468
2 号柱	300+200+300+1200+300+200+1000+500	4000	117	468
9 号柱	250+100+750+400+100+900+100	2600	114	296.4
13 号柱	300+200+1800+200+150	2650	117	310.05
14 号柱	300+200+1800+200+150	2650	117	310.05
			合计	1852.5

### 四) 窗户下口加固修缮：

1、01 户客厅北立面： $4.75 * (109.6 + 6) - 2.05 * 2.95 * 37 = 325.34 \text{ m}^2$

### 五) GRC 线条铲除更换：

1、人货梯 GRC 洞口修补： $1.2 * 30 = 36 \text{ m}^2$

2、GRC 柱子顶部修补： $1.2 * 5 * 4 = 24 \text{ m}^2$

3、墙面洞口修补： $2.4 * 20 = 48 \text{ m}^2$

合计： $36 + 24 + 48 = 108 \text{ m}^2$

### 六) 屋面渗漏整体维修：

1、机房屋面 1： $17.3 * 5.35 + 7.2 * 1.5 = 103.355 \text{ m}^2$

2、机房屋面 2： $8.8 * 4.05 + 2.5 * 4.65 + 2.25 * 5.15 = 58.8525 \text{ m}^2$

3、01 户屋面： $1.6 * 4.7 + 7.75 * 9.94 + 4.35 * 4.55 + 5.25 * 0.9 + 2.95 * 6.95 + 6.95 * 2.1 + 2.7 * 1.9 = 149.3 \text{ m}^2$

4、02 户屋面： $149.3 \text{ m}^2$

建设单位 (盖章)：

监理单位 (盖章)：

施工单位 (盖章)：

审计单位 (盖章)：

负责人：

负责人：

负责人：

负责人：

日期：

日期：

日期：

日期：



# 现场收方确认单

工程名称：天湖隽苑 3、5 单元外立面及屋面维修工程

确认单编号：

施工单位：江苏瑞科城市更新有限公司

日期：2025-9-21

合计： $103.355+58.8525+149.3*2=460.81\text{ m}^2$

七) 其他:

1、垃圾归集及清运出场：25 车

2、蜘蛛人工：20 个

3、安全防护通道： $24*4.1+10*8=178.4\text{ m}^2$

## 二、天湖隽苑 5#楼外立面及屋面维修工程量:

一) 保温系统铲除更换:

1、东立面： $10.65*(128.35-18.1)+6*6.8=1214.9625\text{ m}^2$

2、西立面： $3.35*(128.35-18.1)+6*6.8=410.1375\text{ m}^2$

合计： $1214.9325+410.1375=1625.1\text{ m}^2$

二) 保温系统加固修缮:

1、西立面： $7.3*(128.35-18.1)=804.825\text{ m}^2$

三) GRC 线条加固修缮:

柱号	展开面	长度 (mm)	高度(m)	展开面积(m <sup>2</sup> )
1 号柱	300+200+300+1200+300+200+1000+500	4000	117	468
2 号柱	300+200+300+1200+300+200+1000+500	4000	117	468
14 号柱	200+300+1200+300+200+580	2780	117	325.26
			合计	1261.26

四) 窗户下口加固修缮:

1、01 户北侧立面： $(0.9+0.2)*(136.15-18.1)+(0.9+0.2)*(136.15-18.1)=259.71\text{ m}^2$

2、人货梯西侧立面： $2.3*(128.35-24.4)=239.085\text{ m}^2$

合计： $259.71+239.085=498.8\text{ m}^2$

五) GRC 线条铲除更换:

1、东立面洞口修补： $1.2*15=18\text{ m}^2$

2、GRC 柱子顶部修补： $1.2*5*4=24\text{ m}^2$

3、墙面洞口修补： $2.4*20=48\text{ m}^2$

合计： $18+24+48=90\text{ m}^2$

建设单位 (盖章):

负责人:

日期:

监理单位 (盖章):

负责人:

日期:

施工单位 (盖章):

负责人:

日期:

审计单位 (盖章):

负责人:

日期:



# 现场收方确认单

工程名称：天湖隽苑 3、5 单元外立面及屋面维修工程

确认单编号：

施工单位：江苏瑞科城市更新有限公司

日期：2025-9-21

六) 屋面渗漏整体维修：

1、机房屋面： $8.38*8.3+8.8*4.4+3.7*4.65+2.25*5.15+4.23*3.55=152.08\text{ m}^2$

2、01 户屋面：

$4.35*1.6+14.65*6.4+2.15*3.9+1.75*4.7+13.5*7.1+3.25*4.45+4.1*2+2.2*2.9+2.35*3.1+1.9*2.7=254.64\text{ m}^2$

合计： $152.08+254.64=406.72\text{ m}^2$

七) 其他：

1、垃圾归集及清运出场：16 车

2、蜘蛛人工：16 个

3、安全防护通道： $27*3.8+11*9.5=207.1\text{ m}^2$

