

金色家园01、31、44栋房屋渗漏水维修工程

结算审核报告

名越基报[2025]01026号

无锡名越工程管理咨询有限公司

二〇二五年八月二日



工程造价咨询报告书

咨询项目全称：金色家园01、31、44栋房屋渗漏水维修工程

咨询项目类别：工程结算审核

咨询报告日期：2025年8月2日

无锡名越工程管理咨询有限公司



咨询报告书编号：名越基报[2025]01026号

咨询项目委托方全称：无锡市金色家园第二届业主委员会

咨询企业法定住所：无锡经济开发区华庄街道华谊路30号A栋二楼217室

邮 编： 214121 联系电话： 0510-85029883

咨询作业期：2025年07月15日至2025年8月10日

法定代表人：苏美中

技术负责人：曾玉环



项目负责人：李福根 执业资格： 造价师 从事专业： 土建



专业咨询员：林建喜 执业资格： 造价师 从事专业： 安装



专业咨询员： 执业资格： 造价师 从事专业：

咨询报告书目录

第 1 页

[illegible]

无锡名越工程管理咨询有限公司

名越基报【2025】01026号

金色家园 01、31、44 栋房屋渗漏水维修工程

结算审核报告

无锡市金色家园第二届业主委员会：

我公司接受贵单位委托，对金色家园 01、31、44 栋房屋渗漏水维修工程（以下简称“该工程”）的竣工结算进行了审核。无锡市金色家园第二届业主委员会的责任是提供真实合法的资料，我们的责任是对贵公司提供的工程资料所反映的结算情况发表审核意见；我们的审核是依据江苏省、无锡市工程造价审核相关办法进行的；在审核过程中，我们结合该工程的实际情况，实施了包括审核工程结算资料和其它相关的工程资料等必要的审核程序，现将审核情况报告如下：

一、工程概况

- 工程名称：金色家园 01、31、44 栋房屋渗漏水维修工程。
- 工程地址：无锡万科金色家园。
- 建设单位：无锡市金色家园第二届业主委员会。
- 施工单位：江苏鼎森装饰装潢有限公司。
- 工程特征：房屋渗漏水维修。
- 质量评定等级：合格。
- 施工时间：2025 年 5 月 21 日至 2025 年 6 月 20 日。

二、审核范围

委托范围内金色家园 01、31、44 栋房屋渗漏水维修工程的竣工结算审核。

三、审核依据

1、资料依据：

- (1) 住宅专项维修资金使用立项备案表及资金使用方案；
- (2) 住宅专项维修资金使用表决意见表及相关公示材料；
- (3) 应急报告及应急维修项目授权书；
- (4) 现场踏勘记录表；
- (5) 工程施工合同及报价单；
- (6) 工程结算书；
- (7) 工程维修清单；
- (8) 工程竣工验收单等相关资料。

2、计价依据：《建设工程施工合同》、2014 版《江苏省建筑与装饰工程计价定额》、2014 版《江苏省安装工程计价定额》、2014 版《江苏省建设工程费用定额》及营改增后调整文件、施工同期《无锡工程造价信息》材料平均信息价、无信息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

熟悉立项资料、施工合同、工程结算书等送审资料；与委托单位沟通联系，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；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、该工程结算合同金额为 219414.70 元，送审金额为 215134.12 元，审定金额为 193639.83 元，核减金额为 21494.29 元，核减率为 9.99%（详见审定单及审核明细）。

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,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：

- (1) 高空吊绳人工价格核减, 涉及金额 6840 元;
- (2) 外墙防水施工费用核减, 涉及金额 12650 元;
- (3) 管理费费用核减, 涉及金额 993 元;
- (4) 税金费用核减, 涉及金额为 626 元;

2、核增原因：无。

七、审计建议

1、施工单位需提供完整的竣工结算资料：工程施工合同、结算书、现场施工影像记录、现场签证记录单、工程竣工验收单等。

八、审核情况说明

- 1、该工程水电费由施工单位自行承担;
- 2、该工程所有材料由施工单位自行采购, 无甲供材。
- 3、该工程施工工期满足合同的要求, 不存在误期违约处罚。
- 4、该工程经验收质量合格, 满足合同约定要求, 无需处罚。
- 5、该工程无安全文明施工标化增加费。

九、其他需要说明事项

1、审核咨询结果使用范围：本报告专为委托单位所使用, 未经我公司同意, 不得向委托方、建设方、施工方和报告审查部门之外的单位和个人提供。本报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

2、本审核报告解释权归本报告出具单位。

工程结算审定单

建设单位		无锡市金色家园第二届业主委员会				咨询类型		工程结算审核	
施工单位		江苏鼎森装饰装潢有限公司				专 业		土建工程	
项目名称		金色家园01、31、44栋房屋渗漏水维修工程							
序号	单项（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（%）		
1	金色家园01、31、44栋房屋渗漏水维修工程	219414.70	215134.12	193639.83		21494.29	9.99%		
合 计		219414.70	215134.12	193639.83		21494.29	9.99%		
审定总价金额大写		壹拾玖万叁仟陆佰叁拾玖元捌角叁分							
审计费		3075 元							
建设单位（章）： 经办人： 日期：2025年7月28日		施工单位（章）： 经办人： 日期：2025年7月28日		咨询单位（章）： 项目负责人（签字盖章）： 签发人：2920053163		项目（章）： 李福根 B11243200042051 无锡名越工程管理有限公司 日期：2025年7月16日			

金色家园01、31、44栋房屋渗漏水维修工程

竣工结算（审核）书

发包人： 无锡市金色家园第二届业主委员会
(单位盖章)

承包人： 江苏鼎森装饰装潢有限公司
(单位盖章)

造价咨询人： 无锡名越工程管理咨询有限公司
(单位盖章)

2025年7月28日

金色家园01、31、44栋房屋渗漏水维修工程

竣工结算总价

签约合同价（小写）：219414.70（大写）：贰拾壹万玖仟肆佰壹拾肆元柒角整

竣工结算价（小写）：193639.83（大写）：壹拾玖万叁仟陆佰叁拾玖元捌角叁分

发 包 人：无锡市金色家园
第二届业主委员会
（单位公章）

承 包 人：江苏鼎森装饰
装潢有限公司
（单位公章）

造价咨询人：无锡名越工程管
理咨询有限公司
（单位公章）

法定代表人
或其授权人：印吴
鉴诚
3202140301802 法定代表人
或其授权人：胡 乾
（签字或盖章）

法定代表人
或其授权人：李福根
（签字或盖章）

专业咨询员：林建喜
B114233200041527
（造价工程师签字盖专用章）
咨询有限公司
有效期至：2027年03月08日

项目负责人：李福根
B11243200042051
（造价工程师签字盖专用章）
咨询有限公司
有效期至：2028年12月16日

编 制 时 间： 2025年7月28日 核 对 时 间： 2025年7月29日

金色家园01栋房屋渗漏水维修工程结算审核书

序号	标准工艺描述	单位	数量	单价	总价（元）
一	001-0504阳台外墙、小房间飘窗外墙渗水				
1	高空吊绳人工费	工	3	480	1440
2	清理	m²	27	18	486
3	裂缝或起皮处修复（挂网或堵缝）	m²	27	15	405
4	外墙防水JS涂料（2遍）	m²	27	50	1350
5	外墙防水丙稀酸（2遍）	m²	27	50	1350
6	做底漆滚涂外墙抗碱底漆	m²	27	15	405
7	刷外墙涂料	m²	27	35	945
8	小计				6381
9	管理及措施费		0.05		319.05
10	增值税金		0.03		201.00
11	合计				6901.05
二	2、001-1601次卧、主卧外墙漏水				
1	高空吊绳人工费	工	4	480	1920
2	清理	m²	44	18	792
3	裂缝或起皮处修复（挂网或堵缝）	m²	44	15	660
4	外墙防水JS涂料（2遍）	m²	44	50	2200
5	外墙防水丙稀酸（2遍）	m²	44	50	2200
6	做底漆滚涂外墙抗碱底漆	m²	44	15	660
7	刷外墙涂料	m²	44	35	1540
8	小计				9972
9	管理及措施费		0.05		498.60
10	增值税金		0.03		314.12
11	合计				10784.72
三	3、001-2002客厅阳台外墙渗水				
1	高空吊绳人工费	工	2	480	960
2	清理	m²	16	18	288
3	裂缝或起皮处修复（挂网或堵缝）	m²	16	15	240
4	外墙防水JS涂料（2遍）	m²	16	50	800
5	外墙防水丙稀酸（2遍）	m²	16	50	800
6	做底漆滚涂外墙抗碱底漆	m²	16	15	240
7	刷外墙涂料	m²	16	35	560
8	小计				3888
9	管理及措施费		0.05		194.40
10	增值税金		0.03		122.47

金色家园01栋房屋渗漏水维修工程结算审核书

序号	标准工艺描述	单位	数量	单价	总价（元）
11	合计				4204.87
四	4、001-2901北次卧外墙漏水				
1	高空吊绳人工费	工	2	480	960
2	清理	m²	22	18	396
3	裂缝或起皮处修复（挂网或堵缝）	m²	22	15	330
4	外墙防水JS涂料（2遍）	m²	22	50	1100
5	外墙防水丙烯酸（2遍）	m²	22	50	1100
6	做底漆滚涂外墙抗碱底漆	m²	22	15	330
7	刷外墙涂料	m²	22	35	770
8	小计				4986
9	管理及措施费		0.05		249.30
10	增值税金		0.03		157.06
11	合计				5392.36
五	5、001-2903客厅阳台外墙渗水				
1	高空吊绳人工费	工	2	480	960
2	清理	m²	18	18	324
3	裂缝或起皮处修复（挂网或堵缝）	m²	18	15	270
4	外墙防水JS涂料（2遍）	m²	18	50	900
5	外墙防水丙烯酸（2遍）	m²	18	50	900
6	做底漆滚涂外墙抗碱底漆	m²	18	15	270
7	刷外墙涂料	m²	18	35	630
8	小计				4254
9	管理及措施费		0.05		212.70
10	增值税金		0.03		134.00
11	合计				4600.70
六	6、001-3001阳台外墙渗水				
1	高空吊绳人工费	工	2	480	960
2	裂缝或起皮处修复（挂网或堵缝）	m²	13.47	18	242.46
3	外墙防水JS涂料（2遍）	m²	20	50	1000
4	外墙防水丙烯酸（2遍）	m²	20	50	1000
5	做底漆滚涂外墙抗碱底漆	m²	20	15	300
6	刷外墙涂料	m²	20	35	700
7	小计				4202.46
8	管理及措施费		0.05		210.12
9	增值税金		0.03		132.38

金色家园01栋房屋渗漏水维修工程结算审核书

序号	标准工艺描述	单位	数量	单价	总价（元）
10	合计				4544.96
七	7、001-3003阳台外墙漏水				
1	高空吊绳人工费	工	2	480	960
2	刷墙固	m²	11	22	242
3	墙面底层抹灰	m²	11	26	286
4	外墙抗裂砂浆加耐碱网格布整体铺贴	m²	11	35	385
5	锚栓整体安装	m²	11	13	143
6	抗裂砂浆整体批刮（2遍）	m²	11	50	550
7	外墙防水JS涂料（2遍）	m²	11	50	550
8	外墙防水丙稀酸（2遍）	m²	11	50	550
9	做底漆外墙抗碱底漆	m²	11	15	165
10	喷涂外墙真石漆做分格线，基础保护	m²	11	75	825
11	大理石切缝清理打胶	项	1	850	850
12	垃圾清理外运	车	1	1500	1500
13	小计				7006
14	管理及措施费		0.05		350.30
15	增值税金		0.03		220.69
16	合计				7576.99
八	001-3004小房间、阳台、主卧室外墙漏水				
1	高空吊绳人工费	工	4	480	1920
2	清理	m²	47	18	846
3	裂缝或起皮处修复（挂网或堵缝）	m²	47	15	705
4	外墙防水JS涂料（2遍）	m²	47	50	2350
5	外墙防水丙稀酸（2遍）	m²	47	50	2350
6	做底漆滚涂外墙抗碱底漆	m²	47	15	705
7	刷外墙涂料	m²	47	35	1645
8	钻洞并装置注浆针头	个	17	10	170
9	高压注浆聚胺脂	针	17	60	1020
10	堵漏王堵漏卸去针头后堵漏	个	17	10	170
11	小计				11881
12	管理及措施费		0.05		594.05
13	增值税金		0.03		374.25
14	合计				12849.30
九	001-3104客厅阳台、北面小房间外墙渗水				
1	高空吊绳人工费	工	6	480	2880

金色家园01栋房屋渗漏水维修工程结算审核书

序号	标准工艺描述	单位	数量	单价	总价（元）
2	清理	m²	59	18	1062
3	裂缝或起皮处修复（挂网或堵缝）	m²	59	15	885
4	外墙防水JS涂料（2遍）	m²	59	50	2950
5	外墙防水丙稀酸（2遍）	m²	59	50	2950
6	做底漆滚涂外墙抗碱底漆	m²	59	15	885
7	刷外墙涂料	m²	59	35	2065
8	小计				13677
9	管理及措施费		0.05		683.85
10	增值税金		0.03		430.83
11	合计				14791.68
十	10、001单元地下室外墙漏水				
1	人工费	工	4	480	1920
2	清理	m²	37	18	666
3	裂缝或起皮处修复（挂网或堵缝）	m²	37	15	555
4	外墙防水JS涂料（2遍）	m²	37	50	1850
5	外墙防水丙稀酸（2遍）	m²	37	50	1850
6	做底漆滚涂外墙抗碱底漆	m²	37	15	555
7	刷外墙涂料	m²	37	35	1295
8	小计				8691
9	管理及措施费		0.05		434.55
10	增值税金		0.03		273.77
11	合计				9399.32
十一	11、001单元西面外墙空鼓脱落				
1	拆除原外墙开裂脱落部位及保温层拆除整	m²	67	40	2680
2	涂刷界面剂	m²	67	20	1340
3	抗裂砂浆整体批刮2遍	m²	67	50	3350
4	挂网	m²	67	15	1005
5	刮腻子2遍	m²	67	28	1876
6	粘贴保温层	m²	67	49	3283
7	锚栓整体安装	m²	67	22	1474
8	外墙防水JS涂料（2遍）	m²	67	50	3350
9	外墙防水丙稀酸（2遍）	m²	67	50	3350
10	刷外墙涂料（一底二涂）	m²	67	40	2680
11	吊篮进出场费	项	2	1600	3200
12	吊篮租赁费	天	15	200	3000

金色家园01栋房屋渗漏水维修工程结算审核书

序号	标准工艺描述	单位	数量	单价	总价（元）
13	垃圾清理外运	车	1	1500	1500
14	小计				32088
15	管理及措施费		0.05		1604.40
16	增值税金		0.03		1010.77
17	合计				34703.17
十二	12、031-0802阳台外墙漏水				
1	高空吊绳人工费	工	2	480	960
2	清理	m²	16	18	288
3	裂缝或起皮处修复（挂网或堵缝）	m²	16	15	240
4	外墙防水JS涂料（2遍）	m²	16	50	800
5	外墙防水丙烯酸（2遍）	m²	16	50	800
6	做底漆滚涂外墙抗碱底漆	m²	16	15	240
7	刷外墙涂料	m²	16	35	560
8	小计				3888
9	管理及措施费		0.05		194.40
10	增值税金		0.03		122.47
11	合计				4204.87
十三	13、031-2403阳台外墙渗水				
1	高空吊绳人工费	工	2	480	960
2	清理	m²	21	18	378
3	裂缝或起皮处修复（挂网或堵缝）	m²	21	15	315
4	外墙防水JS涂料（2遍）	m²	21	50	1050
5	外墙防水丙烯酸（2遍）	m²	21	50	1050
6	做底漆滚涂外墙抗碱底漆	m²	21	15	315
7	刷外墙涂料	m²	21	35	735
8	小计				4803
9	管理及措施费		0.05		240.15
10	增值税金		0.03		151.29
11	合计				5194.44
十四	14、031-2404南阳台外墙漏水				
1	高空吊绳人工费	工	3	480	1440
2	清理	m²	26	18	468
3	裂缝或起皮处修复（挂网或堵缝）	m²	26	15	390
4	外墙防水JS涂料（2遍）	m²	26	50	1300
5	外墙防水丙烯酸（2遍）	m²	26	50	1300

金色家园01栋房屋渗漏水维修工程结算审核书

序号	标准工艺描述	单位	数量	单价	总价（元）
6	做底漆滚涂外墙抗碱底漆	m ²	26	15	390
7	刷外墙涂料	m ²	26	35	910
8	小计				6198
9	管理及措施费		0.05		309.90
10	增值税金		0.03		195.24
11	合计				6703.14
十五	15、031-2502阳台外墙渗水				
1	高空吊绳人工费	工	2	480	960
2	清理	m ²	14	18	252
3	裂缝或起皮处修复（挂网或堵缝）	m ²	14	15	210
4	外墙防水JS涂料（2遍）	m ²	14	50	700
5	外墙防水丙烯酸（2遍）	m ²	14	50	700
6	做底漆滚涂外墙抗碱底漆	m ²	14	15	210
7	刷外墙涂料	m ²	14	35	490
8	小计				3522
9	管理及措施费		0.05		176.10
10	增值税金		0.03		110.94
11	合计				3809.04
十六	16、031-2904北面小房间外墙漏水				
1	高空吊绳人工费	工	2	480	960
2	清理	m ²	13	18	234
3	裂缝或起皮处修复（挂网或堵缝）	m ²	13	15	195
4	外墙防水JS涂料（2遍）	m ²	13	50	650
5	外墙防水丙烯酸（2遍）	m ²	13	50	650
6	做底漆滚涂外墙抗碱底漆	m ²	13	15	195
7	刷外墙涂料	m ²	13	35	455
8	小计				3339
9	管理及措施费		0.05		166.95
10	增值税金		0.03		105.18
11	合计				3611.13
十七	17、031-3001东阳台外墙漏水				
1	高空吊绳人工费	工	2	480	960
2	清理	m ²	24	18	432
3	裂缝或起皮处修复（挂网或堵缝）	m ²	24	15	360
4	外墙防水JS涂料（2遍）	m ²	24	50	1200

金色家园01栋房屋渗漏水维修工程结算审核书

序号	标准工艺描述	单位	数量	单价	总价（元）
5	外墙防水丙稀酸（2遍）	m²	24	50	1200
6	做底漆滚涂外墙抗碱底漆	m²	24	15	360
7	刷外墙涂料	m²	24	35	840
8	小计				5352
9	管理及措施费		0.05		267.60
10	增值税金		0.03		168.59
11	合计				5788.19
十八	18、031-3201南阳台、东次卧外墙渗水				
1	高空吊绳人工费	工	5	480	2400
2	清理	m²	54	18	972
3	裂缝或起皮处修复（挂网或堵缝）	m²	54	15	810
4	外墙防水JS涂料（2遍）	m²	54	50	2700
5	外墙防水丙稀酸（2遍）	m²	54	50	2700
6	做底漆滚涂外墙抗碱底漆	m²	54	15	810
7	刷外墙涂料	m²	54	35	1890
8	小计			0	12282
9	管理及措施费		0.05		614.10
10	增值税金		0.03		386.88
11	合计				13282.98
十九	19、031-3301入户处地面外墙漏水				
1	高空吊绳人工费	工	2	480	960
2	清理	m²	16	18	288
3	裂缝或起皮处修复（挂网或堵缝）	m²	16	15	240
4	外墙防水JS涂料（2遍）	m²	16	50	800
5	外墙防水丙稀酸（2遍）	m²	16	50	800
6	做底漆滚涂外墙抗碱底漆	m²	16	15	240
7	刷外墙涂料	m²	16	35	560
8	小计				3888
9	管理及措施费		0.05		194.40
10	增值税金		0.03		122.47
11	合计				4204.87
二十	、031-3401厨房、南面主卧、阳台外墙渗水				
1	高空吊绳人工费	工	3	480	1440
2	清理	m²	32	18	576
3	裂缝或起皮处修复（挂网或堵缝）	m²	32	15	480

金色家园01栋房屋渗漏水维修工程结算审核书

序号	标准工艺描述	单位	数量	单价	总价（元）
4	外墙防水JS涂料（2遍）	m²	32	50	1600
5	外墙防水丙稀酸（2遍）	m²	32	50	1600
6	做底漆滚涂外墙抗碱底漆	m²	32	15	480
7	刷外墙涂料	m²	32	35	1120
8	小计				7296
9	管理及措施费		0.05		364.80
10	增值税金		0.03		229.82
11	合计				7890.62
二十一	21、031单元4楼过道采光井渗水				
1	高空吊绳人工费	工	3	480	1440
2	清理	m²	26	18	468
3	裂缝或起皮处修复（挂网或堵缝）	m²	26	15	390
4	外墙防水JS涂料（2遍）	m²	26	50	1300
5	外墙防水丙稀酸（2遍）	m²	26	50	1300
6	做底漆滚涂外墙抗碱底漆	m²	26	15	390
7	刷外墙涂料	m²	26	35	910
8	小计				6198
9	管理及措施费		0.05		309.90
10	增值税金		0.03		195.24
11	合计				6703.14
二十二	22、031单元地下室墙面渗水				
1	高空吊绳人工费	工	4	480	1920
2	清理	m²	38	18	684
3	裂缝或起皮处修复（挂网或堵缝）	m²	38	15	570
4	外墙防水JS涂料（2遍）	m²	38	50	1900
5	外墙防水丙稀酸（2遍）	m²	38	50	1900
6	做底漆滚涂外墙抗碱底漆	m²	38	15	570
7	刷外墙涂料	m²	38	35	1330
8	小计				8874
9	管理及措施费		0.05		443.70
10	增值税金		0.03		279.53
11	合计				9597.23
二十三	23、031单元公区顶部漏水				
1	人工费	工	3	480	1440
2	清理	m²	27	18	486

金色家园01栋房屋渗漏水维修工程结算审核书

序号	标准工艺描述	单位	数量	单价	总价（元）
3	裂缝或起皮处修复（挂网或堵缝）	m²	27	15	405
4	外墙防水JS涂料（2遍）	m²	27	50	1350
5	外墙防水丙烯酸（2遍）	m²	27	50	1350
6	做底漆滚涂外墙抗碱底漆	m²	27	15	405
7	刷外墙涂料	m²	27	35	945
8	小计				6381
9	管理及措施费		0.05		319.05
10	增值税金		0.03		201.00
11	合计				6901.05
二十四	总计				193639.83