

# 工程造价咨询报告书

咨询项目全称：天骄铭邸93单元94单元屋面  
外墙防水维修工程

咨询项目类别：结算审核

咨询报告日期：2025年3月5日

无锡市诚信项目管理投资咨询有限公司



扫描全能王 创建

咨询报告书编号： 诚信造（2025）第073号

咨询项目委托方全称：天骄智慧服务集团股份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1月19日 至 2025年3月5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： 造价工程师 从事专业： 土建

专业咨询员： 马磊 执业资格： 造价工程师 从事专业： 土建

专业咨询员： 马磊 执业资格： 造价工程师 从事专业：

专业咨询员： 马磊 执业资格： 造价工程师 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 073 号

## 关于天骄铭邸 93 单元 94 单元屋面外墙防水维修工程竣工结算 的审核报告

天骄智慧服务集团股份有限公司无锡分公司：

我公司接受贵单位委托，于 2025 年 1 月 19 日至 2025 年 3 月 5 日对天骄铭邸 93 单元 94 单元屋面外墙防水维修工程（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：天骄铭邸 93 单元 94 单元屋面外墙防水维修工程
- 2、工程地址：天骄铭邸。
- 3、建设单位：天骄智慧服务集团股份有限公司无锡分公司。
- 4、施工单位：江苏顶顶牛实业发展有限公司。
- 5、是否招标：/。
- 6、立项文号：/。
- 7、质量评定等级：合格。
- 16、施工时间：2024 年 10 月~2024 年 12 月。

### 二、审核范围

委托范围内天骄铭邸 93 单元 94 单元屋面外墙防水维修工程竣工结算审核，包含：切割清理外墙防水保温粉刷层、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、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  
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、变更签证等送审资料;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 129928.52 元,审定金额为 110473.74 元,核减  
金额为 19454.78 元,核减率为 14.97% (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、天骄铭邸 93 单元 94 单元屋面外墙防水维修工程结算审定单。
- 2、建设工程结算审核书。

电话: 130.

日期: 2025年3月31日

53571158

2025年



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3月5日

主题词: 天骄铭邸 93 单元 94 单元屋面外墙防水维修工程、 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 工程结算审定单

建设单位		天骄智慧服务集团股份有限公司无锡分公司		咨询类型		结算审核	
施工单位		江苏顶顶牛实业发展有限公司		专业		维修	
工程名称							
天骄铭邸93单元94单元屋面外墙防水维修工程							
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	天骄铭邸93单元94单元屋面外墙防水维修工程	119328.15	129928.52	110473.74		19454.78	14.97%
2							
3							
4							
合计		119328.15	129928.52	110473.74		19454.78	14.97%
最终审定价金额大写 壹拾壹万零肆佰柒拾叁元柒角肆分							
备注							
审价费：2972元							
建设单位(章)：		施工单位(章)：		项目经理(章)：		项目经理(章)：	
经办人：李春		经办人：杨春		经办人：李春		经办人：李春	
日期：2025年03月15日		日期：2025年05月05日		日期：2025年12月31日		日期：2025年12月31日	



天骄铭邸93单元94单元屋面外墙防水维修工程

# 建设工程结算审核书

建设单位：天骄智慧服务集团股份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3月5日







## 分部分项工程和单价措施项目清单与计价表

工程名称：天骄铭邸93-701屋面防水维修修

标段：

第1页 共1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
1	01B009	外墙维修施工安全围挡及警戒	施工围挡、人工警戒	项	1	674.00	674.00	
2	01B007	空鼓脱落外墙切割清理	切割清理外墙防水保温粉刷层	m2	1.2	116.18	139.42	
3	010903003002	墙面砂浆防水(防潮)		m2	1.2	41.34	49.61	
4	010903002002	墙面涂膜防水		m2	1.2	89.08	106.90	
5	011001003001	保温隔热墙面		m2	1.2	226.17	271.40	
6	011406001002	抹灰面油漆		m2	6.7	99.31	665.38	
7	01B008	吊绳高空作业	高空作业修补外墙	项	1	1380.00	1380.00	
8	01B001	凿除清理屋面	凿除钢筋混凝土保护层 凿除隔热板 凿除加气混凝土块 凿除防水卷材	m2	3.3	138.39	456.69	
9	01B002	裂缝防水	裂缝注环氧树脂	m	3.6	192.96	694.66	
10	010902003001	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	3.3	84.85	280.01	
11	011001001001	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	m2	3.3	195.61	645.51	
12	010902003002	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	3.3			
13	010902003003	屋面刚性层(水泥砂浆防水层)	1、防水砂浆 无分格缝 25mm厚	m2	3.3	33.13	109.33	
14	010902002001	屋面涂膜防水		m2	198.5	84.85	16842.73	
15	010902001001	屋面卷材防水		m2	289	47.14	13623.46	
16	01B003	养水实验	养水试验24小时	次	1	316.00	316.00	
17	01B004	材料搬运	材料搬运	项	1	2212.00	2212.00	
18	01B005	垃圾清理及外运	垃圾清理及外运	项	1	2844.00	2844.00	
分部分项合计							41311.10	
本页小计							41311.10	
合 计							41311.10	

【新点2013清单造价江苏版 V10.3.6】



扫描全能王 创建

## 承包人供应主要材料一览表

工程名称：天骄铭邸93-701屋面防水维修修

标段：

第1页 共2页

序号	材料编码	材料名称	规格、型号等要求	单位	数量	单价(元)	合价(元)	备注
1	02110301	XPS聚苯乙烯挤塑板		m3	0.0312	668.89	20.87	
2	02310101	无纺布		m2	58.177	0.77	44.80	
3	03510201	钢钉		kg	0.867	6.00	5.20	
4	03510911	塑料保温螺钉		套	8.4	1.46	12.26	
5	03633307	合金钢钻头	Φ20	根	0.0924	13.03	1.20	
6	04010611	水泥	32.5级	kg	2185.76555	0.42	918.02	
7	04010701	白水泥		kg	2.01	0.60	1.21	
8	04030107	中砂		t	6.719111	120.00	806.29	
9	04230108	防水剂		kg	2.325197	4.29	9.98	
10	08230121	耐碱玻璃纤维网格布		m2	1.68	2.14	3.60	
11	10031503	钢压条		kg	15.028	4.29	64.47	
12	11010307	苯丙乳胶漆		kg	2.68	10.72	28.73	
13	11030734	聚氨酯甲料		kg	279.0372	15.44	4308.33	
14	11030735	聚氨酯乙料		kg	432.3658	15.44	6675.73	
15	11030759	高强APP-841冷胶涂料		kg	11.016	5.57	61.36	
16	11030760	高强APP基底处理剂		kg	0.9108	15.44	14.06	
17	11110705	苯丙清漆		kg	0.67	24.01	16.09	
18	11410330	多异氰酸脂		kg	4.818	13.72	66.10	
19	11450345	外墙抗裂腻子		kg	11.39	7.29	83.03	
20	11570552	SBS聚脂胎乙烯膜卷材	δ 3mm	m2	361.25	25.00	9031.25	
21	11592505	SBS封口油膏		kg	17.918	6.00	107.51	
22	12310303	二甲苯		kg	26.39	5.06	133.53	
23	12330309	专用界面剂		kg	0.096	18.52	1.78	
24	12330505	APP及SBS基层处理剂		kg	102.595	6.86	703.80	
25	12333506	改性剂		kg	1.089	23.15	25.21	
26	12333523	阻燃剂		kg	1.221	22.30	27.23	
27	12370331	石油液化气		kg	15.028	5.83	87.61	
28	12410121	专用粘结剂		kg	4.8	2.74	13.15	
29	12413518	901胶		kg	1.34	2.14	2.87	
30	13090103	珍珠岩		m3	0.780912	155.43	121.38	
31	13123511	聚醚多醇组合		kg	4.686	15.44	72.35	
32	31150101	水		m3	1.720714	4.57	7.86	
33	80070511	聚苯颗粒保温砂浆		m3	0.03336	922.87	30.79	
34	80071105	抗裂砂浆	ZL	m3	0.00492	1554.31	7.65	
35	80090311	聚合物砂浆		kg	4.8	1.07	5.14	

【新点2013清单造价江苏版 V10.3.6】



扫描全能王 创建







## 分部分项工程和单价措施项目清单与计价表

工程名称：天骄铭邸93-702屋面防水维修修

标段：

第1页 共1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
1	01B009	外墙维修施工安全围挡及警戒	施工围挡、人工警戒	项	1	674.00	674.00	
2	01B007	空鼓脱落外墙切割清理	切割清理外墙防水保温粉刷层	m2	0.8	116.18	92.94	
3	010903003002	墙面砂浆防水(防潮)		m2	0.8	41.34	33.07	
4	010903002002	墙面涂膜防水		m2	0.8	89.08	71.26	
5	011001003001	保温隔热墙面		m2	0.8	226.17	180.94	
6	011406001002	抹灰面油漆		m2	8.6	99.31	854.07	
7	01B008	吊绳高空作业	高空作业修补外墙	项	1	1380.00	1380.00	
8	01B001	凿除清理屋面	凿除钢筋混凝土保护层 凿除隔热板 凿除加气混凝土块 凿除防水卷材	m2	2.8	138.39	387.49	
9	01B002	裂缝防水	裂缝注环氧树脂	m	3.2	192.96	617.47	
10	010902003001	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	2.8	84.85	237.58	
11	011001001001	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	m2	2.8	195.61	547.71	
12	010902003002	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	2.8	135.60	379.68	
13	010902003003	屋面刚性层(水泥砂浆防水层)	1、防水砂浆 无分格缝 25mm厚	m2	2.8	33.13	92.76	
14	010902002001	屋面涂膜防水		m2	198.5	84.85	16842.73	
15	010902001001	屋面卷材防水		m2	289	47.14	13623.46	
16	01B003	养水实验	养水试验24小时	次	1	316.00	316.00	
17	01B004	材料搬运	材料搬运	项	1	2212.00	2212.00	
18	01B005	垃圾清理及外运	垃圾清理及外运	项	1	2844.00	2844.00	
分部分项合计							41387.16	
本页小计							41387.16	
合 计							41387.16	

【新点2013清单造价江苏版 V10.3.6】



扫描全能王 创建

# 承包人供应主要材料一览表

工程名称：天骄铭邸93-702屋面防水维修修

标段：

第1页 共2页

序号	材料编码	材料名称	规格、型号等要求	单位	数量	单价(元)	合价(元)	备注
1	01010100	钢筋	综合	t	0.02856	5600.00	159.94	
2	02110301	XPS聚苯乙烯挤塑板		m3	0.0208	668.89	13.91	
3	02310101	无纺布		m2	57.0185	0.77	43.90	
4	03410205	电焊条	J422	kg	0.05208	4.97	0.26	
5	03510201	钢钉		kg	0.867	6.00	5.20	
6	03510701	铁钉		kg	0.014	3.60	0.05	
7	03510911	塑料保温螺钉		套	5.6	1.46	8.18	
8	03570237	镀锌铁丝	22#	kg	0.1918	4.72	0.91	
9	03633307	合金钢钻头	φ20	根	0.0616	13.03	0.80	
10	04010611	水泥	32.5级	kg	2193.66264	0.42	921.34	
11	04010701	白水泥		kg	2.58	0.60	1.55	
12	04030105	细砂		t	0.00868	120.00	1.04	
13	04030107	中砂		t	6.754341	120.00	810.52	
14	04050203	碎石	5~16mm	t	0.138006	120.00	16.56	
15	04230108	防水剂		kg	1.972894	4.29	8.46	
16	08230121	耐碱玻璃纤维网格布		m2	1.12	2.14	2.40	
17	10031503	钢压条		kg	15.028	4.29	64.47	
18	11010307	苯丙乳胶漆		kg	3.44	10.72	36.88	
19	11030734	聚氨酯甲料		kg	277.7622	15.44	4288.65	
20	11030735	聚氨酯乙料		kg	430.3901	15.44	6645.22	
21	11030759	高强APP-841冷胶涂料		kg	9.792	5.57	54.54	
22	11030760	高强APP基底处理剂		kg	0.8096	15.44	12.50	
23	11110705	苯丙清漆		kg	0.86	24.01	20.65	
24	11410330	多异氰酸脂		kg	4.088	13.72	56.09	
25	11450345	外墙抗裂腻子		kg	14.62	7.29	106.58	
26	11570552~1	SBS聚脂胎乙烯膜卷材	δ 3mm	m2	361.25	25.00	9031.25	
27	11573505	石油沥青油毡	350#	m2	2.94	3.34	9.82	
28	11592505	SBS封口油膏		kg	17.918	6.00	107.51	
29	11592705	APP高强嵌缝膏		kg	1.0332	7.55	7.80	
30	12310303	二甲苯		kg	26.273	5.06	132.94	
31	12330309	专用界面剂		kg	0.064	18.52	1.19	
32	12330505	APP及SBS基层处理剂		kg	102.595	6.86	703.80	
33	12333506	改性剂		kg	0.924	23.15	21.39	
34	12333523	阻燃剂		kg	1.036	22.30	23.10	
35	12370331	石油液化气		kg	15.028	5.83	87.61	
36	12410121	专用粘结剂		kg	3.2	2.74	8.77	

【新点2013清单造价江苏版 V10.3.6】



扫描全能王 创建







## 分部分项工程和单价措施项目清单与计价表

工程名称：天骄铭邸94-701屋面防水维修修

标段：

第1页 共1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	
1	01B001	凿除清理屋面	凿刚钢筋混凝土保护层 凿除隔热板 凿除加气混凝土块 凿除防水卷材	m2	1.5	138.39	207.59		
2	01B002	裂缝防水	裂缝注环氧树脂	m	2.1	192.96	405.22		
3	010902003001	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	1.5	84.85	127.28		
4	011001001001	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	m2	1.5	195.61	293.42		
5	010902003002	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	1.5	135.60	203.40		
6	010902003003	屋面刚性层(水泥砂浆防水层)	1、防水砂浆 无分格缝 25mm厚	m2	1.5	33.13	49.70		
7	010902002001	屋面涂膜防水		m2	120	84.85	10182.00		
8	010902001001	屋面卷材防水		m2	120	47.14	5656.80		
9	01B003	养水实验	养水试验24小时	次	1	316.00	316.00		
10	01B004	材料搬运	材料搬运	项	1	1264.00	1264.00		
11	01B005	垃圾清理及外运	垃圾清理及外运	项	1	1896.00	1896.00		
分部分项合计							20601.41		
本页小计							20601.41		
合 计							20601.41		

【新点2013清单计价江苏版 V10.3.6】



扫描全能王 创建

# 承包人供应主要材料一览表

工程名称：天骄铭邸94-701屋面防水维修

标段：

第1页 共2页

序号	材料编码	材料名称	规格、型号等要求	单位	数量	单价(元)	合价(元)	备注
1	01010100	钢筋	综合	t	0.0153	5600.00	85.68	
2	02310101	无纺布		m2	34.692	0.77	26.71	
3	03410205	电焊条	J422	kg	0.0279	4.97	0.14	
4	03510201	钢钉		kg	0.36	6.00	2.16	
5	03510701	铁钉		kg	0.0075	3.60	0.03	
6	03570237	镀锌铁丝	22#	kg	0.10275	4.72	0.48	
7	04010611	水泥	32.5级	kg	1301.91105	0.42	546.80	
8	04030105	细砂		t	0.00465	120.00	0.56	
9	04030107	中砂		t	4.05228	120.00	486.27	
10	04050203	碎石	5~16mm	t	0.073932	120.00	8.87	
11	04230108	防水剂		kg	1.056908	4.29	4.53	
12	10031503	钢压条		kg	6.24	4.29	26.77	
13	11030734	聚氨酯甲料		kg	166.941	15.44	2577.57	
14	11030735	聚氨酯乙料		kg	258.6735	15.44	3993.92	
15	11030759	高强APP-841冷胶涂料		kg	6.426	5.57	35.79	
16	11030760	高强APP基底处理剂		kg	0.5313	15.44	8.20	
17	11410330	多异氰酸脂		kg	2.19	13.72	30.05	
18	11570552~1	SBS聚脂胎乙烯膜卷材	δ 3mm	m2	150	25.00	3750.00	
19	11573505	石油沥青油毡	350#	m2	1.575	3.34	5.26	
20	11592505	SBS封口油膏		kg	7.44	6.00	44.64	
21	11592705	APP高强嵌缝膏		kg	0.5535	7.55	4.18	
22	12310303	二甲苯		kg	15.795	5.06	79.92	
23	12330505	APP及SBS基层处理剂		kg	42.6	6.86	292.24	
24	12333506	改性剂		kg	0.495	23.15	11.46	
25	12333523	阻燃剂		kg	0.555	22.30	12.38	
26	12370331	石油液化气		kg	6.24	5.83	36.38	
27	13090103	珍珠岩		m3	0.35496	155.43	55.17	
28	13123511	聚醚多醇组合		kg	2.13	15.44	32.89	
29	31150101	水		m3	1.019181	4.57	4.66	
30	32090101	周转木材		m3	0.00015	1586.47	0.24	
31	CL-D00001	裂缝注浆(环氧树脂)中的材料费		m2	2.1	48.00	100.80	
32	CL-D00002	养水实验中的材料费		次	1			
33	CL-D00003	材料搬运中的材料费		项	1			

【新点2013清单造价江苏版 V10.3.6】



扫描全能王 创建

