

工程造价咨询报告书

咨询项目全称：长江国际臻园1-2栋、泓园3单元、臻园10-11单元、泓园10、11、12栋、臻园12-14单元、**泓园15-16单元、泓园22-23单元、泓园29单元、泓园31-32单元、泓园33-34单元、泓园54-55单元、泓园59-60单元、泓园61单元、泓园62-63单元、泓园68单元、泓园69单元房屋渗漏水维修工程**

咨询项目类别：预算审核

咨询报告日期：2025年4月21日



江苏雨田工程咨询集团有限公司



咨询报告书编号： 雨田建咨审（2025）锡第0064号

咨询项目委托方全称：长江国际二期第一届业委会

咨询企业法定住所： 南京市江宁区兴民南路88号三层

邮 编： 210000 联系电话： 025-86629229

咨询作业期： 2025年4月10日 至 2025年4月21日

法定代表人： 吴义军 技术负责人： 万保良

项目负责人： 伍玉兵 执业资格： 造价师 从事专业：

专业咨询员： 蔡品钦 执业资格： 造价师 从事专业：

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：

江苏雨田工程咨询集团有限公司

雨田建咨审（2025）锡第 0064 号

关于长江国际臻园 1-2 栋、泓园 3 单元、臻园 10-11 单元、泓园 10、11、12 栋、臻园 12-14 单元、泓园 15-16 单元、泓园 22-23 单元、泓园 29 单元、泓园 31-32 单元、泓园 33-34 单元、泓园 54-55 单元、泓园 59-60 单元、泓园 61 单元、泓园 62-63 单元、泓园 68 单元、泓园 69 单元房屋渗漏水维修

工程预算的审核报告

长江国际二期第一届业委会：

我公司接受贵单位委托，于 2025 年 4 月 10 日至 2025 年 4 月 21 日对长江国际臻园 1-2 栋房屋渗漏水维修工程（以下简称“该工程”）的预算进行了审核。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：长江国际臻园 1-2 栋、泓园 3 单元、臻园 10-11 单元、泓园 10、11、12 栋、臻园 12-14 单元、泓园 15-16 单元、泓园 22-23 单元、泓园 29 单元、泓园 31-32 单元、泓园 33-34 单元、泓园 54-55 单元、泓园 59-60 单元、泓园 61 单元、泓园 62-63 单元、泓园 68 单元、泓园 69 单元房屋渗漏水维修工程。

2、工程地址：长江国际泓园、臻园

3、建设单位：长江国际二期第一届业委会。

4、施工单位：/

5、是否招标：/。

6、立项文号：/。

7、质量评定等级：合格。

16、施工时间：/年/月~ /年/月。

二、审核范围

委托范围内长江国际臻园 1-2 栋、泓园 3 单元、臻园 10-11 单元、泓园 10、11、12 栋、臻园 12-14 单元、泓园 15-16 单元、泓园 22-23 单元、泓园 29 单元、泓园 31-32 单元、泓园 33-34 单元、泓园 54-55 单元、泓园 59-60 单元、泓园 61 单元、泓园 62-63 单元、泓园 68 单元、泓园 69 单元房屋渗漏水维修工程。

预算审核，包含：立面抹灰层拆除老墙面、外墙弹性涂料、屋面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》、工程预算书等相关资料。

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；审核预审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、该工程预算送审金额为 3566216.58 元，审定金额为 3314349.7 元，核减金额为 251866.90 元，核减率为 7.06%（详见附件）。

2、有关该工程预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，最终的工程预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：主材价格偏高。

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，同意预算审核。

九、附件

1、建设工程预算审核书。



项目负责人：



江苏雨田工程咨询集团有限公司（盖章）



2025年4月21日

主题词：长江国际臻园 1-2 栋、泓园 3 单元、臻园 10-11 单元、泓园 10、11、12 栋、臻园 12-14 单元、泓园 15-16 单元、泓园 22-23 单元、泓园 29 单元、泓园 31-32 单元、泓园 33-34 单元、泓园 54-55 单元、泓园 59-60 单元、泓园 61 单元、泓园 62-63 单元、泓园 68 单元、泓园 69 单元房屋渗漏水维修工程。

、 预算 审核

抄 送：

共计：4 份

| 序号 | 单元号 | 送审金额 | 预审金额 | 核减金额 | 审计费 | 单元小计 |
|----|---------------------------------|------------|-----------|-----------|----------|------------|
| 1 | 长江国际臻园1-2栋房屋渗漏水维修 | 258827.38 | 240890.38 | 17937 | 1060.66 | 241951.04 |
| 2 | 长江国际泓园、臻园房屋渗漏水维修 (泓园3单元) | 132315.68 | 122110.11 | 10205.57 | 537.66 | 122647.77 |
| 3 | 长江国际泓园、臻园房屋渗漏水维修 (臻园10-11单元) | 147198.19 | 135834.28 | 11363.91 | 598.09 | 136432.37 |
| 4 | 长江国际泓园10、11、12栋房屋渗漏水维修 | 316323.23 | 291561.15 | 24762.08 | 1283.77 | 292844.92 |
| 5 | 长江国际泓园、臻园房屋渗漏水维修 (臻园12-14单元) | 571622.76 | 527741.91 | 43880.85 | 2323.69 | 530065.6 |
| 6 | 长江国际泓园、臻园 房屋渗漏水维修(泓园15-16单元) | 346927.96 | 320308.83 | 26619.13 | 1410.34 | 321719.17 |
| 7 | 长江国际泓园、臻园房屋渗漏水维修 (泓园22-23单元) | 186376.02 | 171923.25 | 14452.77 | 756.99 | 172680.24 |
| 8 | 长江国际泓园、臻 园房屋渗漏水维修(泓园29单元) | 69581.6 | 64346.77 | 5234.83 | 283.32 | 64630.09 |
| 9 | 长江国际泓园、臻园房屋渗漏水维修 (泓园31-32单元) | 111167.96 | 102701.16 | 8466.8 | 452.2 | 103153.36 |
| 10 | 长江国际泓园、臻园房屋渗漏水维修 (泓园33-34单元) | 170073.14 | 156660.7 | 13412.44 | 689.79 | 157350.49 |
| 11 | 长江国际泓园、臻园房屋渗漏水维修 (泓园54-55单元) | 284814.39 | 271050.66 | 13763.73 | 1193.46 | 272244.12 |
| 12 | 长江国际泓园、臻园房屋渗漏水维修 (泓园59-60单元) | 283039.12 | 269284.26 | 13754.86 | 1185.68 | 270469.94 |
| 13 | 长江国际泓园、臻园房屋渗漏水维修 (泓园61单元) | 153286.62 | 136408.53 | 16878.09 | 600.62 | 137009.15 |
| 14 | 长江国际泓园、臻园房屋渗漏水维修 (泓园62-63单元) | 299772.46 | 287424.43 | 12348.03 | 1265.55 | 288689.98 |
| 15 | 长江国际泓园、臻园房屋渗漏水维修 (泓园68单元) | 133340.29 | 122983.07 | 10357.22 | 541.5 | 123524.57 |
| 16 | 长江国际泓园、臻园房屋渗漏水维修 (泓园69单元) | 101549.78 | 93120.22 | 8429.56 | 410.02 | 93530.24 |
| 17 | 总计 | 3566216.58 | 3314349.7 | 251866.87 | 14593.34 | 3328943.05 |



长江国际泓园、臻园房屋渗漏水维修（泓园54-55单元）

建设工程预算审核书

建设单位：长江国际二期第一届业委会

咨询企业：江苏雨田工程咨询集团有限公司

造价工程师：



编制时间：2025年4月21日

1

第1页 共1页

【清单大师计价软件江苏版V9.60】

分部分项工程和单价措施项目清单与计价表

工程名称：长江国际泓园54-55栋房屋渗漏水维修

标段：

第1页 共3页

| 序号 | 项目编码 | 项目名称 | 计量单位 | 工程量 | 金额（元） | | |
|----|-----------------|---|--------|---------|----------|----------|-----|
| | | | | | 综合单价 | 合价 | 其中 |
| | | | | | | | 暂估价 |
| | | 墙面修复工艺流程：打开原破损外装饰层→清理垃圾→抗裂砂浆+网格布→防水层（附加新老墙面交界处打胶）→外墙装饰层→养护→验收完工 | | | | 43246.47 | |
| 1 | 011604002001 | 立面抹灰层拆除老墙面1拆除 1、外墙装饰层铲除，厚度2cm | m2 | 105.000 | 24.82 | 2606.10 | |
| | 1-158 | 拆除墙、柱梁面 磁面砖 | 10m2 | 10.500 | 248.15 | 2605.58 | |
| 2 | 011604002002 | 立面抹灰层拆除老墙面2拆除拆除面层 1、外墙装饰层铲除，厚度1cm； 2、高空吊绳作业； | m2 | 190.000 | 34.57 | 6568.30 | |
| | 1-163 | 拆除铲除墙面腻子、涂料 | 10m2 | 19.000 | 45.96 | 873.24 | |
| | D00003 | 高空吊绳作业费 | m2 | 190.000 | 29.97 | 5694.30 | |
| 3 | 011604002003 | 立面抹灰层拆除老墙面3拆除拆除面层 1、外墙装饰层铲除，厚度2cm； 2、高空吊绳作业； | m2 | | | | |
| | 1-158 | 拆除墙、柱梁面 磁面砖 | 10m2 | | 248.15 | | |
| | D00005 | 高空吊绳作业费 | m2 | | 29.97 | | |
| 4 | 02B001 | 老墙面拆除垃圾搬运 1、拆除垃圾人工装袋、垃圾运至楼下集中堆放； | m3 | 4.250 | 127.90 | 543.58 | |
| | 2-36 | 四类干土 深1.5m内 | m3 | 4.250 | 86.39 | 367.16 | |
| | 2-60+[2-63] | 运距100m内 土、建筑垃圾 | m3 | 4.250 | 41.51 | 176.42 | |
| 5 | 02B002 | 老墙面拆除垃圾外运 1、装袋的垃圾装车外运处理复核政府环保要求 | m3 | 4.250 | 188.92 | 802.91 | |
| | 2-36 | 四类干土 深1.5m内 | m3 | 4.250 | 86.39 | 367.16 | |
| | 1-335 | 自卸汽车运碴(载重4.5t以内)运距(km以内) 10 | 1000m3 | 0.004 | 74544.38 | 316.81 | |
| | D00001 | 处理复核政府环保要求 | m3 | 4.250 | 27.98 | 118.92 | |
| 6 | 011001003001 | 保温隔热墙面1：抗裂砂浆4mm+网格布一层 | m2 | 105.000 | 22.61 | 2374.05 | |
| | 14-35 | 抗裂砂浆抹面4mm（网格布） | 10m2 | 10.500 | 185.51 | 1947.86 | |
| | 14-28 | 墙面耐碱玻纤网格布 一层 | 10m2 | 10.500 | 40.62 | 426.51 | |
| 7 | 010903003001 | 墙面1防水：水泥基2mm防水2遍 | m2 | 105.000 | 53.71 | 5639.55 | |
| | 10-120 | 水泥基渗透结晶 防水材料 二～三遍(厚2mm) | 10m2 | 10.500 | 537.11 | 5639.66 | |
| 8 | 011407001001 | 墙面1喷刷涂料：腻子、外墙弹性涂料 3遍 | m2 | 105.000 | 67.90 | 7129.50 | |
| | 17-197+[17-198] | 外墙弹性涂料 3遍 | 10m2 | 10.500 | 439.17 | 4611.29 | |
| | D00004 | 人工画瓷砖线 | m2 | 105.000 | 23.98 | 2517.90 | |

分部分项工程和单价措施项目清单与计价表

工程名称：长江国际泓园54-55栋房屋渗漏水维修

标段：

第2页 共3页

| 序号 | 项目编码 | 项目名称 | 计量单位 | 工程量 | 金额（元） | | |
|----|-----------------|---|--------|---------|----------|----------|-----|
| | | | | | 综合单价 | 合价 | 其中 |
| | | | | | | | 暂估价 |
| 9 | 011407001002 | 墙面2新做装饰层 1、腻子、外墙弹性涂料 3遍 2、高空吊绳作业 | m2 | 190.000 | 73.89 | 14039.10 | |
| | D00003 | 高空吊绳作业费 | m2 | 190.000 | 29.97 | 5694.30 | |
| | 17-197+[17-198] | 外墙弹性涂料 3遍 | 10m2 | 19.000 | 439.17 | 8344.23 | |
| 10 | 011001003002 | 保温隔热墙面3：抗裂砂浆4mm+网格布一层 | m2 | | | | |
| | 14-35 | 抗裂砂浆抹面4mm（网格布） | 10m2 | | 185.51 | | |
| | 14-28 | 墙面耐碱玻纤网格布 一层 | 10m2 | | 40.62 | | |
| 11 | 010903003002 | 墙面3防水：水泥基2mm防水2遍 | m2 | | | | |
| | 10-120 | 水泥基渗透结晶 防水材料 二~三遍（厚2mm） | 10m2 | | 537.11 | | |
| 12 | 011407001003 | 墙面3喷刷涂料：腻子、外墙弹性涂料 3遍 | m2 | | | | |
| | 17-197+[17-198] | 外墙弹性涂料 3遍 | 10m2 | | 439.17 | | |
| | D00004 | 人工画瓷砖线 | m2 | | 23.98 | | |
| | D00003 | 高空吊绳作业费 | m2 | | 29.97 | | |
| 13 | 02B003 | 打胶1 1、新老墙面交界处防水打胶 | m | 120.800 | 15.99 | 1931.59 | |
| | D00002 | 窗边结构胶 | m | 120.800 | 15.99 | 1931.59 | |
| 14 | 02B004 | 打胶2 1、新老墙面交界处防水打胶 2、高空吊绳作业 | m | 100.800 | 15.99 | 1611.79 | |
| | D00002 | 窗边结构胶 | m | 100.800 | 15.99 | 1611.79 | |
| | | 屋面修复工艺流程：原屋面清扫→20厚防水砂浆找平压入网格布→铺设防水层→保温层→养护→验收完工 | | | | 31839.72 | |
| 15 | 02B005 | 屋面清扫 1、原屋面清扫，垃圾集中归纳至楼下外运 | m2 | 164.030 | 5.89 | 966.14 | |
| | D00002 | 屋面清扫 | m2 | 164.030 | 4.00 | 656.12 | |
| | 2-36 | 四类干土 深1.5m内 | m3 | 1.640 | 86.39 | 141.71 | |
| | 1-335 | 自卸汽车运碴（载重4.5t以内）运距（km以内）10 | 1000m3 | 0.002 | 74544.38 | 122.25 | |
| | D00001 | 处理复核政府环保要求 | m3 | 1.640 | 27.98 | 45.90 | |
| 16 | 010902003001 | 屋面找平 1、20厚防水砂浆找平压入网格布 | m2 | 164.030 | 25.13 | 4122.07 | |
| | 13-15换 | （防水砂浆 比例 1:2.5）水泥砂浆找平层（厚20mm）混凝土或硬基层上 | 10m2 | 16.403 | 210.71 | 3456.28 | |
| | 14-28 | 墙面耐碱玻纤网格布 一层 | 10m2 | 16.403 | 40.62 | 666.29 | |

分部分项工程和单价措施项目清单与计价表

工程名称：长江国际泓园54-55栋房屋渗漏水维修

标段:

第3页 共3页

| 序号 | 项目编码 | 项目名称 | 计量单位 | 工程量 | 金额（元） | | |
|-----|--------------|---|---------|---------|----------|-----------|-----|
| | | | | | 综合单价 | 合价 | 其中 |
| | | | | | | | 暂估价 |
| 17 | 010902001001 | 屋面卷材防水：1、防水：2mm聚氨酯防水、4mm厚SBS防水卷材 2、东方雨虹 | m2 | 188.630 | 141.82 | 26751.51 | |
| | 10-116 | 刷聚氨脂防水涂料（平面）二涂2.0mm | 10m2 | 18.863 | 663.97 | 12524.47 | |
| | 10-32换 | SBS改性沥青防水卷材 热熔满铺法 单层 | 10m2 | 18.863 | 754.19 | 14226.29 | |
| | | 屋面修复工艺流程：拆除原先破碎的瓦片→拆除损坏的挂瓦条→重新制作安装木挂瓦条→安装瓦片→养护→验收完工 | | | | 151695.81 | |
| 18 | 011607002001 | 防水层拆除：屋面拆除瓦、挂瓦条 1、原屋面清扫，垃圾集中归纳至楼下外运 | m2 | 298.800 | 23.49 | 7018.81 | |
| | 1-83换 | 拆除屋面板、油毡、挂瓦条 | 10m2 | 29.880 | 215.98 | 6453.48 | |
| | 2-36 | 四类干土 深1.5m内 | m3 | 2.988 | 86.39 | 258.13 | |
| | 1-335 | 自卸汽车运碴(载重4.5t以内)运距(km以内) 10 | 1000m3 | 0.003 | 74544.38 | 222.74 | |
| | D00001 | 处理复核政府环保要求 | m3 | 2.988 | 27.98 | 83.60 | |
| 19 | 010901001001 | 瓦屋面：屋面重新安装瓦、木挂瓦条 | m2 | 298.800 | 437.50 | 130725.00 | |
| | NT9-补1换 | 砼斜屋面板上单独钉木挂瓦条 | 10m2斜面积 | 29.880 | 743.00 | 22200.84 | |
| | 10-7换 | 水泥彩瓦 铺瓦 | 10m2 | 29.880 | 3631.92 | 108521.77 | |
| 20 | 02B006 | 安全防护措施 | 项 | 1.000 | 2000.00 | 2000.00 | |
| | D00003 | 安全防护措施 | 户 | 1.000 | 2000.00 | 2000.00 | |
| 21 | 02B007 | 垂直运输费 | 项 | 1.000 | 11952.00 | 11952.00 | |
| | D00004 | 垂直运输费 | m2 | 298.800 | 40.00 | 11952.00 | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| 合 计 | | | | | | 226782.00 | |

总价措施项目清单与计价表

工程名称：长江国际泓园54-55栋房屋渗漏水维修

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 | 现场安全文明施工 | | | 3877.97 | | | |
| 1.1 | | 基本费 | 分部分项工程 费+单价措施项 目费-除税工程 设备费 | 1.500 | 3401.73 | | | |
| 1.2 | | 标化增加费 | 分部分项工程 费+单价措施项 目费-除税工程 设备费 | | | | | |
| 1.3 | | 扬尘污染防治增加费 | 分部分项工程 费+单价措施项 目费-除税工程 设备费 | 0.210 | 476.24 | | | |
| 2 | 011707010001 | 工程按质论价 | 分部分项工程 费+单价措施项 目费-除税工程 设备费 | | | | | |
| 3 | 011707002001 | 夜间施工 | 分部分项工程 费+单价措施项 目费-除税工程 设备费 | | | | | |
| 4 | 011707004001 | 二次搬运 | 分部分项工程 费+单价措施项 目费-除税工程 设备费 | 1.100 | 2494.60 | | | |
| 5 | 011707005001 | 冬雨季施工 | 分部分项工程 费+单价措施项 目费-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 | 分部分项工程 费+单价措施项 目费-除税工程 设备费 | | | | | |
| 7 | 011707007001 | 已完工程及设备保护 费 | 分部分项工程 费+单价措施项 目费-除税工程 设备费 | 0.050 | 113.39 | | | |
| 8 | 011707008001 | 临时设施费 | 分部分项工程 费+单价措施项 目费-除税工程 设备费 | 2.100 | 4762.42 | | | |

总价措施项目清单与计价表

工程名称：长江国际泓园54-55栋房屋渗漏水维修

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 | 赶工措施费 | 分部分项工程 费+单价措施项 目费-除税工程 设备费 | | | | | |
| 10 | 01B001 | 特殊条件下施工增加 费 | 分部分项工程 费+单价措施项 目费-除税工程 设备费 | | | | | |
| 11 | 011707003001 | 非夜间施工照明 | 分部分项工程 费+单价措施项 目费-除税工程 设备费 | | | | | |
| 12 | 011707011001 | 住宅工程分户验收 | 分部分项工程 费+单价措施项 目费-除税工程 设备费 | | | | | |
| 13 | 011707012001 | 建筑工人实名制费用 | 分部分项工程 费+单价措施项 目费-除税工程 设备费 | | | | | |
| 14 | 011707015001 | 智慧工地费用 | 分部分项工程 费+单价措施项 目费-除税工程 设备费 | | | | | 现场安全 隐患排查 、人员信 息动态管 理、扬尘 管控视频 监控、高 处作业防 护预警、 危大工程 监测预警 和集成平 台等设备 、软件 和管理费 用。 |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| 合 计 | | | | | 11248.38 | | | |