



江苏赛华

工程造价咨询报告书

咨询项目全称 时代上城 B 区 15 单元防水维修工程

咨询业务类别 结算审核

咨询报告日期 2025 年 3 月 24 日



江苏赛华建设监理有限公司

咨询报告书编号：410

咨询项目委托方全称：无锡市梁溪区时代上城B区第二届业主委员会

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： 2024 年 11 月— 2025 年 3 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	时代上城 B 区 15 单元防水维修工程结算审核报告书	沈永林	1-4	原件
2	时代上城 B 区 15 单元防水维修工程结算审核审定单	沈永林	5	原件
3	时代上城 B 区 15 单元防水维修工程审核明细	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.

无锡市梁溪区时代上城 B 区第二届业主委员会 时代上城 B 区 15 单元防水维修工程 竣工结算审核报告书

无锡市梁溪区时代上城 B 区第二届业主委员会：

受贵公司委托，我们组织专业人员对无锡市梁溪区时代上城 B 区第二届业主委员会时代上城 B 区 15 单元防水维修工程的竣工结算进行了审核。本工程所接收的资料的真实性、完整性由无锡市梁溪区时代上城 B 区第二届业主委员会负责。经审核，具体情况如下：

一、工程概况

本工程为无锡市梁溪区时代上城 B 区第二届业主委员会时代上城 B 区 15 单元防水维修工程，位于江苏省无锡市，工程主要内容为时代上城 B 区 15 单元防水维修工程。

本工程由无锡市梁溪区时代上城 B 区第二届业主委员会组织建设，经直接发包的方式确定由安徽隆鸣建设工程有限公司承接。合同价款为 99610 元。

二、审核内容

本次审核内容为安徽隆鸣建设工程有限公司编制的无锡市梁溪区时代上城 B 区第二届业主委员会时代上城 B 区 15 单元防水维修工程竣工结算送审文件。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；
3. 无锡市梁溪区时代上城 B 区第二届业主委员会移交的由安徽隆鸣建设工程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 108730 元，我方审定金额 95510 元，核减金额 13220 元，核减率 12.16%。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）本工程按实结算；
 - （2）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，人工吊绳数量偏多，核减金额约 8250 元；
2. 送审结算书中，恢复砖艺效果涂料（3 遍，底漆、中涂、面漆）单价偏高，核减金额约 3210 元；
3. 送审结算书中，垃圾清理袋装外运价格偏高，核减金额约 1800 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）

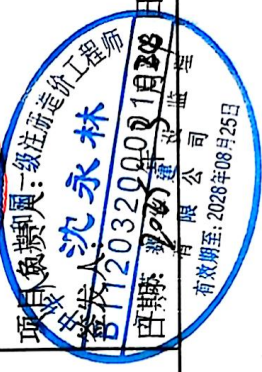


主题词：无锡市梁溪区时代上城 B 区第二届业主委员会 防水维修 结算审核

抄送：

共印：4 份

工程结算审定单

建设单位	无锡市梁溪区时代上城B区第二届业主委员会					咨询类型	结算审核
承包单位	安徽隆鸣建设工程有限公司					专业	土建工程
项目名称	时代上城B区15单元防水维修工程						
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	时代上城B区15单元防水维修工程	99610.00	108730.00	95510.00		13220.00	12.16%
合 计		99610.00	108730.00	95510.00		13220.00	12.16%
审定总价金额大写		玖万伍仟伍佰壹拾元整					
备注	本项目无甲供材，未扣除工程用水电费及其他奖励费用，审计费2661元。						
建设单位(章):			施工单位(章):				
经办人:	邵平		经办人: 李德群		咨询单位(章):		
日期: 2025年3月24日			日期: 2025年3月24日				

无锡市梁溪区时代上城 B 区第二届业主委员会

时代上城 B 区 15 单元防水维修工程

结 算 审 核 书

建设单位： 无锡市梁溪区时代上城 B 区第二届业主委员会

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 3 月 24 日

时代上城B区15单元防水维修工程汇总

序号	房号	报事内容	金额
		15单元	
1	15-201	北卧北墙, 主卧东墙, 次卧阳台窗边渗水	8460
2	15-202	客厅阳台窗边, 北卧飘窗, 厨房西墙渗水	6870
3	15-301	卫生间窗边, 北卧北墙, 主卫窗边, 主卧东墙, 次卧西墙渗水	13900
4	15-302	北卧窗边渗水	1795
5	15-401	客厅阳台窗边, 客厅北墙渗水	5310
6	15-402	客厅阳台窗边, 书房窗边渗水	3765
7	15-501	南阳台窗边, 主卧东墙, 主卧南墙, 儿童房南墙, 客厅北墙渗水	15115
8	15-502	客厅阳台, 北卧窗边, 厨房北墙渗水	6970
9	15-601	儿童房南外墙, 二楼平台渗水	5920
10	15-602	客厅阳台顶面, 北卧窗边, 北卧北墙渗水	8560
11	15-702	二楼主卧屋面, 儿童房窗边, 一楼北卧窗边, 主卧西墙渗水	11480
		15单元公区	
1	15单元	二楼楼梯走道北墙	3085
2	15单元	楼梯道屋面防水	2600
3	15单元	外墙瓷砖脱落维修	1680
	合计		95510

时代上城B区15单元防水维修工程

序号	分项工程名称	单位	数量	单价	合计
工程名称	15-201北卧北墙，主卧东墙，次卧阳台窗边渗水				
1	人工吊绳	工日	6	450	2700
2	切割、凿除原窗户四周涂料层、保温层	m2	12	35	420
3	剔除窗框四周发泡剂及外墙抹灰层	m2	12	20	240
4	基层处理（毛刷清理灰尘、基层湿润、界面处理剂处理）	m2	12	25	300
5	水不漏封堵窗框四周（代替原发泡剂）及墙面渗漏点	m	16	35	560
6	js防水涂膜2MM	m2	12	30	360
7	防水砂浆恢复（防水剂：水泥：黄沙1:2.5:6）	m2	12	45	540
8	保温板、抗裂砂浆挂网恢复	m2	12	85	1020
9	防水腻子2遍	m2	12	25	300
10	恢复砖艺效果涂料（3遍，底漆、中涂、面漆）	m2	12	80	960
11	窗框四周打玻璃胶	m	16	35	560
12	垃圾清理袋装外运	项	1	500	500
13	合计			8460	
工程名称	15-202客厅阳台窗边，北卧飘窗，厨房西墙渗水				
1	人工吊绳	工日	4	450	1800
2	切割、凿除原窗户四周涂料层、保温层	m2	10	35	350
3	剔除窗框四周发泡剂及外墙抹灰层	m2	10	20	200
4	基层处理（毛刷清理灰尘、基层湿润、界面处理剂处理）	m2	10	25	250
5	水不漏封堵窗框四周（代替原发泡剂）及墙面渗漏点	m	16	35	560
6	js防水涂膜2MM	m2	10	30	300

时代上城B区15单元防水维修工程

序号	分项工程名称	单位	数量	单价	合计
7	防水砂浆恢复（防水剂：水泥：黄沙1:2.5:6）	m2	10	45	450
8	保温板、抗裂砂浆挂网恢复	m2	10	85	850
9	防水腻子2遍	m2	10	25	250
10	恢复砖艺效果涂料（3遍，底漆、中涂、面漆）	m2	10	80	800
11	窗框四周打玻璃胶	m	16	35	560
12	垃圾清理袋装外运	项	1	500	500
13	合计			6870	
工程名称	15-301卫生间窗边，北卧北墙，主卫窗边，主卧东墙，次卧西墙渗水				
1	人工吊绳	工日	8	450	3600
2	切割、凿除原窗户四周涂料层、保温层	m2	20	35	700
3	剔除窗框四周发泡剂及外墙抹灰层	m2	20	20	400
4	基层处理（毛刷清理灰尘、基层湿润、界面处理剂处理）	m2	20	25	500
5	水不漏封堵窗框四周（代替原发泡剂）及墙面渗漏点	m	30	35	1050
6	js防水涂膜2MM	m2	20	30	600
7	防水砂浆恢复（防水剂：水泥：黄沙1:2.5:6）	m2	20	45	900
8	保温板、抗裂砂浆挂网恢复	m2	20	85	1700
9	防水腻子2遍	m2	20	25	500
10	恢复砖艺效果涂料（3遍，底漆、中涂、面漆）	m2	20	80	1600
11	窗框四周打玻璃胶	m	30	35	1050
12	垃圾清理袋装外运	项	1	1300	1300
13	合计			13900	
工程名称	15-302北卧窗边渗水				
1	人工吊绳	工日	1	450	450

时代上城B区15单元防水维修工程

序号	分项工程名称	单位	数量	单价	合计
2	切割、凿除原窗户四周涂料层、保温层	m2	2	35	70
3	剔除窗框四周发泡剂及外墙抹灰层	m2	2	20	40
4	基层处理（毛刷清理灰尘、基层湿润、界面处理剂处理）	m2	2	25	50
5	水不漏封堵窗框四周（代替原发泡剂）及墙面渗漏点	m	6	35	210
6	js防水涂膜2MM	m2	2	30	60
7	防水砂浆恢复（防水剂：水泥：黄沙1:2.5:6）	m2	2	45	90
8	保温板、抗裂砂浆挂网恢复	m2	2	85	170
9	防水腻子2遍	m2	2	25	50
10	恢复砖艺效果涂料（3遍，底漆、中涂、面漆）	m2	2	80	160
11	窗框四周打玻璃胶	m	7	35	245
12	垃圾清理袋装外运	项	1	200	200
13	合计			1795	
工程名称	15-401客厅阳台窗边，客厅北墙渗水				
1	人工吊绳	工日	3	450	1350
2	切割、凿除原窗户四周涂料层、保温层	m2	8	35	280
3	剔除窗框四周发泡剂及外墙抹灰层	m2	8	20	160
4	基层处理（毛刷清理灰尘、基层湿润、界面处理剂处理）	m2	8	25	200
5	水不漏封堵窗框四周（代替原发泡剂）及墙面渗漏点	m	10	35	350
6	js防水涂膜2MM	m2	8	30	240
7	防水砂浆恢复（防水剂：水泥：黄沙1:2.5:6）	m2	8	45	360
8	保温板、抗裂砂浆挂网恢复	m2	8	85	680

时代上城B区15单元防水维修工程

序号	分项工程名称	单位	数量	单价	合计
9	防水腻子2遍	m2	8	25	200
10	恢复砖艺效果涂料（3遍，底漆、中涂、面漆）	m2	8	80	640
11	窗框四周打玻璃胶	m	10	35	350
12	垃圾清理袋装外运	项	1	500	500
13	合计			5310	
程名称	15-402客厅阳台窗边，书房窗边渗水				
1	人工吊绳	工日	2	450	900
2	切割、凿除原窗户四周涂料层、保温层	m2	5	35	175
3	剔除窗框四周发泡剂及外墙抹灰层	m2	5	20	100
4	基层处理（毛刷清理灰尘、基层湿润、界面处理剂处理）	m2	5	25	125
5	水不漏封堵窗框四周（代替原发泡剂）及墙面渗漏点	m	12	35	420
6	js防水涂膜2MM	m2	5	30	150
7	防水砂浆恢复（防水剂：水泥：黄沙1:2.5:6）	m2	5	45	225
8	保温板、抗裂砂浆挂网恢复	m2	5	85	425
9	防水腻子2遍	m2	5	25	125
10	恢复砖艺效果涂料（3遍，底漆、中涂、面漆）	m2	5	80	400
11	窗框四周打玻璃胶	m	12	35	420
12	垃圾清理袋装外运	项	1	300	300
13	合计			3765	
工程名称	15-501南阳台窗边，主卧东墙，主卧南墙，儿童房南墙，客厅北墙渗水				
1	人工吊绳	工日	10	450	4500
2	切割、凿除原窗户四周涂料层、保温层	m2	20	35	700

时代上城B区15单元防水维修工程

序号	分项工程名称	单位	数量	单价	合计
3	剔除窗框四周发泡剂及外墙抹灰层	m2	20	20	400
4	基层处理（毛刷清理灰尘、基层湿润、界面处理剂处理）	m2	20	25	500
5	水不漏封堵窗框四周（代替原发泡剂）及墙面渗漏点	m	30	35	1050
6	js防水涂膜2MM	m2	20	30	600
7	防水砂浆恢复（防水剂：水泥：黄沙1:2.5:6）	m2	20	45	900
8	保温板、抗裂砂浆挂网恢复	m2	20	85	1700
9	防水腻子2遍	m2	20	25	500
10	恢复砖艺效果涂料（3遍，底漆、中涂、面漆）	m2	20	80	1600
11	窗框四周打玻璃胶	m	29	35	1015
12	垃圾清理袋装外运	项	1	1650	1650
13	合计			15115	
工程名称	15-502客厅阳台，北卧室边，厨房北墙渗水				
1	人工吊绳	工日	4	450	1800
2	切割、凿除原窗户四周涂料层、保温层	m2	10	35	350
3	剔除窗框四周发泡剂及外墙抹灰层	m2	10	20	200
4	基层处理（毛刷清理灰尘、基层湿润、界面处理剂处理）	m2	10	25	250
5	水不漏封堵窗框四周（代替原发泡剂）及墙面渗漏点	m	16	35	560
6	js防水涂膜2MM	m2	10	30	300
7	防水砂浆恢复（防水剂：水泥：黄沙1:2.5:6）	m2	10	45	450
8	保温板、抗裂砂浆挂网恢复	m2	10	85	850
9	防水腻子2遍	m2	10	25	250

时代上城B区15单元防水维修工程

序号	分项工程名称	单位	数量	单价	合计
10	恢复砖艺效果涂料（3遍， 底漆、中涂、面漆）	m2	10	80	800
11	窗框四周打玻璃胶	m	16	35	560
12	垃圾清理袋装外运	项	1	600	600
13	合计			6970	
程名称	15-601儿童房南外墙，二楼 平台渗水				
1	人工吊绳	工日	4	450	1800
2	切割、凿除原窗户四周涂料 层、保温层	m2	8	35	280
3	剔除窗框四周发泡剂及外墙 抹灰层	m2	8	20	160
4	基层处理（毛刷清理灰尘、 基层湿润、界面处理剂处 理）	m2	8	25	200
5	水不漏封堵窗框四周（代替 原发泡剂）及墙面渗漏点	m	8	35	280
6	js防水涂膜2MM	m2	8	30	240
7	防水砂浆恢复（防水剂：水 泥：黄沙1:2.5:6）	m2	8	45	360
8	保温板、抗裂砂浆挂网恢复	m2	8	85	680
9	防水腻子2遍	m2	8	25	200
10	恢复砖艺效果涂料（3遍， 底漆、中涂、面漆）	m2	8	80	640
11	窗框四周打玻璃胶	m	8	35	280
12	垃圾清理袋装外运	项	1	800	800
13	合计			5920	
程名称	15-602客厅阳台顶面，北卧 窗边，北卧北墙渗水				
1	人工吊绳	工日	6	450	2700
2	切割、凿除原窗户四周涂料 层、保温层	m2	12	35	420
3	剔除窗框四周发泡剂及外墙 抹灰层	m2	12	20	240

时代上城B区15单元防水维修工程

序号	分项工程名称	单位	数量	单价	合计
4	基层处理（毛刷清理灰尘、基层湿润、界面处理剂处理）	m2	12	25	300
5	水不漏封堵窗框四周（代替原发泡剂）及墙面渗漏点	m	16	35	560
6	js防水涂膜2MM	m2	12	30	360
7	防水砂浆恢复（防水剂：水泥：黄沙1:2.5:6）	m2	12	45	540
8	保温板、抗裂砂浆挂网恢复	m2	12	85	1020
9	防水腻子2遍	m2	12	25	300
10	恢复砖艺效果涂料（3遍，底漆、中涂、面漆）	m2	12	80	960
11	窗框四周打玻璃胶	m	16	35	560
12	垃圾清理袋装外运	项	1	600	600
13	合计			8560	
工程名称	15-702二楼主卧屋面，儿童房窗边，一楼北卧窗边，主卧西墙渗水				
1	人工吊绳	工日	7	450	3150
2	切割、凿除原窗户外周涂料层、保温层	m2	18	35	630
3	剔除窗框四周发泡剂及外墙抹灰层	m2	18	20	360
4	基层处理（毛刷清理灰尘、基层湿润、界面处理剂处理）	m2	18	25	450
5	水不漏封堵窗框四周（代替原发泡剂）及墙面渗漏点	m	16	35	560
6	js防水涂膜2MM	m2	18	30	540
7	防水砂浆恢复（防水剂：水泥：黄沙1:2.5:6）	m2	18	45	810
8	保温板、抗裂砂浆挂网恢复	m2	18	85	1530
9	防水腻子2遍	m2	18	25	450
10	恢复砖艺效果涂料（3遍，底漆、中涂、面漆）	m2	18	80	1440

时代上城B区15单元防水维修工程

序号	分项工程名称	单位	数量	单价	合计
11	窗框四周打玻璃胶	m	16	35	560
12	垃圾清理袋装外运	项	1	1000	1000
13	合计			11480	
工程名称	15单元楼梯道屋面聚氨酯施工				
1	东方雨虹聚氨酯防水	m2	40	62	2480
2	防水材料二次搬运	m2	40	3	120
3	合计			2600	
工程名称	15单元公区二楼楼梯走道北墙渗水				
1	人工吊绳	工日	2	450	900
2	切割、凿除原窗户四周涂料层、保温层	m2	4	35	140
3	剔除窗框四周发泡剂及外墙抹灰层	m2	4	20	80
4	基层处理（毛刷清理灰尘、基层湿润、界面处理剂处理）	m2	4	25	100
5	水不漏封堵窗框四周（代替原发泡剂）及墙面渗漏点	m	7	35	245
6	js防水涂膜2MM	m2	4	30	120
7	防水砂浆恢复（防水剂：水泥：黄沙1:2.5:6）	m2	4	45	180
8	保温板、抗裂砂浆挂网恢复	m2	4	85	340
9	防水腻子2遍	m2	4	25	100
10	恢复砖艺效果涂料（3遍，底漆、中涂、面漆）	m2	4	80	320
11	窗框四周打玻璃胶	m	6	35	210

时代上城B区15单元防水维修工程

序号	分项工程名称	单位	数量	单价	合计
12	垃圾清理袋装外运	项	1	350	350
13	合计			3085	
工程名称	15单元瓷砖掉落维修				
1	瓷砖掉落维修	m2	11.2	150	1680
2	合计			1680	