

工程造价咨询报告书

项目编号: DXSJ(25)-331

咨询项目全称太湖世家别墅门头外立面维修

咨询业务类别结算审核

咨询报告日期2025年11月11日

企立工程顾问(无锡)有限公司



咨询报告书编号: DXSJ(25)-331

项目委托方全称: 无锡太湖世家物业服务有限公司

咨询企业执业印章:



咨询企业法定住所: 无锡市滨湖区独月路1号大箕山商业广场商铺2081-14

邮 编: 214000

联系电话: 0510-88991405

咨询作业期: 2025 年 11 月

企业负责人: 许建云

技术负责人:



项目负责人: 鲍志刚 执业资格:

注册造价师

从事专业: 土建安装



专业咨询员: 鲍志刚 执业资格:

注册造价师

从事专业: 土建安装

企立工程顾问（无锡）有限公司

DXSJ(25)-331

太湖世家别墅门头外立面维修

结算审核报告

无锡太湖世家物业服务有限公司：

受贵单位的委托，我公司组成审查小组，对太湖世家别墅门头外立面维修进行了审核。

贵单位的责任是提供真实、合法、有效、完整的审核资料，我们的责任是针对所提供的审核资料发表客观、公正的审核意见，并根据评审业务委托书的约定出具审核报告。

我们的审核是遵循客观、公正、诚信的原则，在审核过程中，我们结合项目的实际情况，实施了包括工程量复核、费用计取查证等我们认为必要的审核程序，并审查了与该项目有关的报审的项目招标控制价书、现行的工程造价计价文件等相关资料。在贵单位和相关单位的积极配合下，本次审核工作业已完成，现将审核情况报告如下：

一、工程概况：

本项目为太湖世家别墅门头外立面维修，具体维修内容详见报价书。

本工程由无锡太湖世家物业服务有限公司组织建设，经直接发包的方式确定由无锡河山建筑防水工程有限公司承接。合同价款为 44180 元。

二、审查内容：

本次审核内容为无锡河山建筑防水工程有限公司编制的无锡太湖世家物业服务有限公司太湖世家别墅门头外立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、审查方法

本次项目审查方法采用对比分析法与查询核实法相结合的方式进行。

对比分析法主要通过报审工程量与设计图纸工程量结合现场实际情况对比，各项费用计算与文件规定标准和市场行情对比，经济指标值与相关或类似造价指数相对比，材料、人工单价与信息价和市场价对比。

四、审查依据

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)-331）；
3. 无锡河山建筑防水工程有限公司编制的无锡太湖世家物业服务有限公司太湖世家别墅门头外立面维修竣工结算送审文件；
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。

五、审查程序

- 1、收集资料，熟悉资料；
- 2、了解相关情况，进一步收集资料；

六、审核结果

本项目施工单位送审金额为 48541.5 元，审定金额为 42521.3 元，核减 6020.2 元，核减率为 12.4%，具体审核内容详见结算审核书。

七、核减说明

1. 送审结算书中，屋面防水铲除、维修及墙面涂料工程量偏高，核减金额约 1511 元；

2. 送审结算书中，SBS 防水卷材、外墙涂料及维修人工价格偏高，核减金额约 4500 元；

八、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。

九、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:



企立工程顾问(无锡)有限公司

2025年11月11日



主题词:太湖世家别墅门头外立面维修 审核 报告

抄 送:

工程名称：太湖世家别墅门头外立面维修

结算审核明细书

委托单位：无锡太湖世家物业服务有限公司

咨询企业：企立工程顾问（无锡）有限公司

造价工程师：



编制日期：2025年11月11日

太湖世家别墅门头外立面维修

序号	项目名称	项目特征描述	计量单位	工程量	单价(元)	合价(元)	备注
1	屋面原防水铲除	1. 屋面原老化防水铲除与屋面清理	m²	112.3	8	898.4	
2	浇筑水泥砂浆找平层	1. 刚性层厚度:6cm 2、混凝土强度等级:C15	m³	112.3	40	4492	
3	基层涂刷沥青	1. 基层涂刷东方雨虹TSA101沥青，涂膜厚2mm	m²	112.3	25	2807.5	
4	屋面铺设防水卷材	1. 屋面铺设东方雨虹改性沥青SBS防水卷材，3mm聚酯胎	m²	112.3	58	6513.4	
5	墙体漏点拆除	1. 电锤及切割机锯缝、机械敲凿铲除开裂、空鼓墙体	m³	25	50	1250	
6	墙体铲除、清理	1. 把原墙面砂浆层铲除并清理干净	m²	25	8	200	
7	墙体拉毛及涂刷墙固界面剂	1. 墙固砂混凝土墙面拉毛1:2.5掺425标号水泥	m²	25	8	200	
8	墙体基层防水抹面修补	1. 高效防水砂浆-圣戈班伟伯柔性防水砂浆抹面刮涂2遍	m²	25	25	625	
9	墙面一般抹灰	1. 外墙面1:3水泥抗裂砂浆粉刷层 2. 外墙面粉设耐碱抗裂网格布,二次找平粉刷	m²	25	50	1250	
10	墙面JS涂膜防水	1. 外墙JS防水涂料2遍厚度2mm-东方雨虹JSA-101外墙防水涂料	m²	25	35	875	
11	装饰石膏线条加固	1. 发泡剂,结构胶,膨胀钉2. 石膏线快粘粉	m	95	18	1710	
12	铲除局部顶面、墙面起皮受损涂料	1. 把原墙面顶面起皮脱落受损的脱落铲除干净	m²	125	8	1000	
13	外墙保温腻子	1. 外墙保温腻子厚15mm	m²	125	20	2500	
14	墙面、顶面、16根罗马柱涂刷面漆	1. 外墙耐候乳胶漆二遍（调色与外墙面砖颜色一致）-立邦（墙面专家）耐候外墙专用面漆	m²	356	25	8900	包含白、灰、红、黄四种调色
15	可移动剪叉式升降机	1. 高度估8米,包含安装、拆卸及运输2. 租期共7天。	天	7	500	3500	
16	高空作业人工		工	10	400	4000	
17	安全辅助人工		工	3	200	600	
18	安全防护及围挡	1. 彩条布及围挡	m²	0	0	0	
19	废渣弃置	1. 人工及机械装车外运，运距10km	项	1	1200	1200	
合 计（含税价）						42521.3	