



江苏赛华

工程造价咨询报告书

咨询项目全称 天元世家 25 单元外墙渗漏水维修

咨询业务类别 结算审核

咨询报告日期 2025 年 9 月 9 日



江苏赛华建设监理有限公司

咨询报告书编号：SHZJ(25)-327

咨询项目委托方全称：上海永升物业管理有限公司无锡分公司

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：2025 年 9 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	天元世家 25 单元外墙渗漏水维修结算审核报告书	沈永林	1-4	原件
2	天元世家 25 单元外墙渗漏水维修结算审核审定单	沈永林	5	原件
3	天元世家 25 单元外墙渗漏水维修审核明细	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.

发文号：SHZJ(25)-327

上海永升物业管理有限公司无锡分公司
天元世家 25 单元外墙渗漏水维修
竣工结算审核报告书

上海永升物业管理有限公司无锡分公司：

受贵公司委托，我们组织专业人员对上海永升物业管理有限公司无锡分公司天元世家 25 单元外墙渗漏水维修的竣工结算进行了审核。本工程所接收的资料的真实性、完整性由上海永升物业管理有限公司无锡分公司负责。经审核，具体情况如下：

一、工程概况

本工程为上海永升物业管理有限公司无锡分公司天元世家 25 单元外墙渗漏水维修，位于江苏省无锡市，工程主要内容为天元世家 25 单元外墙渗漏水维修。

本工程由上海永升物业管理有限公司无锡分公司组织建设，经直接发包的方式确定由无锡驰泓建筑工程有限公司承接。合同价款为 33762.75 元。

二、审核内容

本次审核内容为无锡驰泓建筑工程有限公司编制的上海永升物业管理有限公司无锡分公司天元世家 25 单元外墙渗漏水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（合同编号 SHZJ(25)-327）；
3. 上海永升物业管理有限公司无锡分公司移交的由无锡驰泓建筑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 35204.82 元，我方审定金额 31948.72 元，核减金额 3256.1 元，核减率 9.25%。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）合同范围以外工作量，以甲方指令单或设计变更签证实发生的工作量为准，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，吊篮安装使用费、打开大理石、外墙防水 JS 涂料及外墙防水丙稀酸价格偏高，核减金额约 3256 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（造价师执业章）



江苏赛华建设监理有限公司

2025年9月9日



主题词： 上海永升物业管理有限公司无锡分公司 结算审核

抄送：

共印：4份

工程结算审定单

建设单位	上海永升物业管理有限公司无锡分公司					咨询类型	专业	结算审核	土建工程
施工单位	无锡驰泓建筑工程有限公司								
项目名称	天元世家25单元外墙渗漏水维修								
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	天元世家25单元外墙渗漏水维修	33762.75	35204.82	31948.72		3256.10	9.25%		
合 计		33762.75	35204.82	31948.72		3256.10	9.25%		
审定总价金额大写		叁万壹仟玖佰肆拾捌元柒角贰分							
备注	本审核价中不含甲供材费用, 未扣除工程用水电费用及合同约定的其他奖励费用, 审计费1000元								
建设单位(章):									
经办人: 陈学军	日期: 2025年9月8日		经办人: 孙小		日期: 2025年9月8日		项目负责人: 孙小		

上海永升物业管理有限公司无锡分公司

天元世家 25 单元外墙渗漏水维修

结 算 审 核 书

建设单位：上海永升物业管理有限公司无锡分公司

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 9 月 9 日

天元世家25单元外墙渗漏水维修

位置	工艺	标准工艺描述	单位	数量	单价	总价
1. - 天元世家东区25单元房屋渗水维修						
	1	吊篮租赁费	天	3	100	300
	2	吊篮进出场费	项	1	2400	2400
	3	吊篮移位费	次	3	600	1800
	4	吊篮安装费	次	3	420	1260
	5	高空吊绳人工费（技术工）	工	6	650	3900
	6	打开外墙漏水位置含保温层铝塑保温板	m ²	3	40	120
	7	打开大理石	m ²	10	60	600
	8	清理清理墙面	m ²	60	20	1200
	9	基面清理修复及漏点堵漏	m ²	60	31	1860
	10	外墙防水JS涂料（2遍）（东方雨虹）	m ²	60	50	3000
	11	外墙防水丙稀酸（2遍）（东方雨虹）	m ²	60	50	3000
	12	大理石恢复安装大理石	m ²	10	420	4200
	13	安装铝塑保温板	m ²	3	145	435
	14	墙板接缝处粘贴美纹纸并安装伸缩带	m ²	60	4	240
	15	打胶耐候结构胶并清理美纹纸	m ²	60	60	3600
	16	小计				27915
	17	管理及措施费		0.05		1395.75
	18	增值税金		0.09		2637.97
	19	合计				31948.72