

工程造价咨询报告书

咨询项目全称： 无锡城市花园四区第四批次
22 单元 35 单元 46 单元
52 单元 64 单元外墙渗漏

咨询项目类别： 结算审核

咨询报告日期： 2026年6月16日

无锡市诚信项目管理投资咨询有限公司



咨询报告书编号： 诚信造（2026）第095号

咨询项目委托方全称：上海万科物业服务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： 2026年5月25日 至 2026年6月16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： 造价师 从事专业： 土建

专业咨询员： 周环宇 执业资格： 造价师 从事专业： 土建

专业咨询员： 周环宇 执业资格： 造价师 从事专业：

专业咨询员： 周环宇 执业资格： 造价师 从事专业：



无锡市诚信项目管理投资咨询有限公司

诚信造（2026）第 095 号

关于无锡城市花园四区第四批次 22 单元 35 单元 46 单元 52 单元 64 单元外墙渗漏维修工程竣工结算的审核报告 上海万科物业服务有限公司无锡分公司：

我公司接受贵单位委托，于 2026 年 5 月 25 日至 2026 年 6 月 16 日对无锡城市花园四区第四批次 22 单元 35 单元 46 单元 52 单元 64 单元外墙渗漏维修工程（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：无锡城市花园四区第四批次 22 单元 35 单元 46 单元 52 单元 64 单元外墙渗漏维修工程。
- 2、工程地址：无锡城市花园四区
- 3、建设单位：上海万科物业服务有限公司无锡分公司。
- 4、施工单位：上海深万北戴建筑工程有限公司苏州分公司。
- 5、是否招标：/。
- 6、立项文号：/。
- 7、质量评定等级：合格。
- 16、施工时间：2025 年 6 月~2025 年 8 月。

二、审核范围

委托范围内无锡城市花园四区第四批次 22 单元 35 单元 46 单元 52 单元 64 单元外墙渗漏维修工程竣工结算审核，包含：防水施工、外墙弹性涂料、改性沥青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 27442.81 元，审定金额为 25628.19 元，核减金额为 1814.62 元，核减率为 6.61%（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、无锡城市花园四区第四批次 22 单元 35 单元 46 单元 52 单元 64 单元外墙渗漏维修工程结算审定单。
- 2、建设工程结算审核书。

项目负责人：



无锡市诚信项目管理投资咨询有限公司（盖章）

2026 年 6 月 16 日



主题词：无锡城市花园四区第四批次 22 单元 35 单元 46 单元 52 单元 64 单元
外墙渗漏维修工程、 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		上海万科物业服务有限公司无锡分公司			咨询类型	结算审核	
施工单位		上海深万北戴建筑工程有限公司苏州分公司			专业	维修	
工程名称		无锡城市花园四区第四批次 22 单元 35 单元 46 单元 52 单元 64 单元外墙渗漏维修					
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	无锡城市花园四区第四批次 22 单元 35 单元 46 单元 52 单元 64 单元外墙渗漏维修	27442.82	27442.82	25628.19		1814.63	6.61%
2							
3							
4							
5							
合计		27442.82	27442.82	25628.19		1814.63	6.61%
最终审定价金额大写		贰万伍仟陆佰贰拾捌元壹角玖分					
备注	审计费:1000元						
建设单位(章)		施工单位(章)					
经办人:		经办人:					
日期: 年 月 日		日期: 年 月 日					
							
							
							
		项目负责人(签字盖章):					
		日期: 2026年6月16日					

无锡城市花园四区第四批次 22 单元 35 单元 46 单元 52 单元
64 单元外墙渗漏维修

建 设 工 程 结 算 审 核 书

建设单位：上海万科物业服务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：2026年6月16日



汇总分摊表					
序号	单元号	送审价	审定价	审计费	总计
1	22单元	2698	2536.5	100	2636.5
2	35单元	9083.28	8581.79	300	8881.79
3	46单元	8365.53	7967.9	200	8167.9
4	52单元	3546	3087	200	3287
5	64单元	3750	3455	200	3655
6					
	总计	27442.81	25628.19	1000	26628.19



22单元102城市花园四区渗水维修

序号	名 称	品牌	项目特征指述描述	单位	工程量	主材费(含损耗)	人工费	辅材费	其他费用	确认综合单价	小计	备注
一、渗水												
1	成品保护		彩条布	m ²	9.50	5.00	15.00	1.00	2.00	23.00	218.50	
2	铲除装饰面层至结构层		1、铲除外窗框侧面及窗台部位装饰面层至结构层2、剔除窗框与墙体结构之间缝隙原密封填充物	m ²	9.50	0.00	20.00	1.00	0.00	21.00	199.50	
3	弹性聚氨酯发泡剂填充		弹性聚氨酯发泡剂填充	m ²	9.50	10.00	5.00	1.00	0.00	16.00	152.00	
4	对(结构缺陷部位)用堵漏宝封堵	东方雨虹或德高	1. 部位:飘窗结构缺陷部位水胶比1:32. 封堵平均厚度:20mm	m ²	9.50	25.00	22.00	1.00	0.00	48.00	456.00	
5	找平层/保护层	海螺	1. 材料品种、规格:海螺水泥32. 52. 砂浆厚度:20mm	m ²	9.50	22.00	5.00	1.00	0.00	28.00	266.00	
6	防水施工	东方雨虹或德高	1. 防水涂料品种:HCA-108金属丙烯酸高弹防水涂料/SUP-301聚氨酯防水涂料/JSA聚合物水泥防水涂料/2. 涂料厚度、遍数:1. 5mm3遍3. 增强材料种类:无纺布	m ²	9.50	25.00	5.00	1.00	0.00	31.00	294.50	
7	外墙钢丝网片加固	立邦\多乐士	墙面挂网批涂防水外墙腻子并打磨	m ²	9.50	23.00	8.00	1.00	0.00	32.00	304.00	
8	外墙弹性涂料	东方雨虹或德高	涂刷1. 5mm厚牌HCA-101高弹厚质丙烯酸防水涂料三遍	m ²	9.50	23.00	5.00	1.00	0.00	29.00	275.50	
9	窗台与窗框交接	东方雨虹或德高	窗台与窗框交接部位采用(沥青基密封膏)处理	m ²	9.50	23.00	5.00	1.00	0.00	29.00	275.50	
10	现场清理垃圾装袋运至指定地点		垃圾装袋运至指定地点	m ²	9.50	0.00	9.00	1.00	0.00	10.00	95.00	
11	合计										2536.50	合计: 1户



35单元顶层主卧，卫生间、厨房渗水维修

序号	名 称	品牌	项目特征指述描述	单位	工程量	主材费(含 损耗)	人工费	辅材费	其他费用	确认综合 单价	小计	备注
一、顶层渗水												
1	35单元顶层主 卧，卫生间。厨 房渗水维修		1. 家中顶部注浆，每处注 浆3个针头左右	处	3	310.00	330.00	50.00	45.00	735.00	2205.00	
2	35单元顶层主 卧，卫生间。厨 房渗水维修		2. 清理地面和杂物，刷涂 打底油，喷枪加热铺设卷 材开裂处剔凿重新封堵， 管线封堵	平方	30	57.50	65.00	10.00	10.00	142.50	4275.00	
3	现场清理垃圾装 袋运至指定地点		3、垃圾装袋清运	立方	2	0.00	345.00	300.00	51.60	696.60	1393.20	
4	合计										7873.20	合计：1户
5	税金									0.09	708.59	
6	工程总造价										8581.79	

46单元402主卧外墙渗水维修

序号	名 称	品牌	项目特征指述描述	单位	工程量	主材费(含损耗)	人工费	辅材费	其他费用	确认综合单价	小计	备注
一、外墙渗水												
1	46单元402主卧外墙渗水维修		1. 外墙砖铲除，垃圾装袋清运	项	1.00	0.00	1500.00	300.00	145.00	1945.00	1945.00	
2	46单元402主卧外墙渗水维修		2. 外墙基层防水涂刷，基层破损处补平，防水涂刷两遍	项	1.00	745.00	1500.00	300.00	200.00	2745.00	2745.00	
3	46单元402主卧外墙渗水维修		3. 外墙砖铺贴	项	1.00	620.00	1500.00	300.00	200.00	2620.00	2620.00	
4	合计										7310.00	
5	税金									0.09	657.90	
6	工程总造价										7967.90	合计：1户

52单元501城市花园四区渗水维修

序号	名 称	品牌	项目特征指述描述	单位	工程量	主材费(含损耗)	人工费	辅材费	其他费用	确认综合单价	小计	备注
一、渗水												
1	成品保护		彩条布	m²	9.00	12.00	15.00	1.00	12.00	40.00	360.00	
2	屋面清理		清理屋面基层	m²	9.00	0.00	55.00	5.00	0.00	60.00	540.00	
3	涂刷冷底子油		涂刷防水底油	m²	9.00	5.00	45.00	1.00	0.00	51.00	459.00	
4	防水施工	东方雨虹或德高	1. 防水涂料品种:HCA-108金属丙烯酸高弹防水涂料/SUP-301聚氨酯防水涂料/JSA聚合物水泥防水涂料/2. 涂料厚度、遍数:1. 5mm3遍3. 增强材料种类:无纺布	m²	9.00	25.00	55.00	1.00	0.00	81.00	729.00	
5	找平层/保护层	海螺	1. 材料品种、规格:海螺水泥32.52. 砂浆厚度:20mm	m²	9.00	30.00	60.00	1.00	0.00	91.00	819.00	
6	现场清理垃圾装袋运至指定地点		垃圾装袋运至指定地点	m²	9.00	0.00	19.00	1.00	0.00	20.00	180.00	
7	合计										3087.00	合计: 1户



64单元城市花园四区渗水维修

序号	名 称	品牌	项目特征指述描述	单位	工程量	主材费(含损耗)	人工费	辅材费	其他费用	确认综合单价	小计	备注
一、渗水												
1	铲除外层		铲除原保护面层保温层防水层找平层	m²	15.00	0.00	70.00	10.00	0.00	80.00	1200.00	
2	新做找平层/保护层 20mm	海螺	1. 材料品种、规格:海螺水泥 32.52. 砂浆厚度:20mm	m²	15.00	22.00	10.00	2.00	0.00	34.00	510.00	
3	冷底油	东方雨虹或德高	整体(冷底油)涂刷基层处理剂	m²	15.00	4.00	10.00	0.00	0.00	14.00	210.00	
4	细部节点	东方雨虹或德高	水落口、排气管、管根、烟道等位置及阴阳角附加层防水卷材	m²	15.00	6.00	20.00	8.00	0.00	34.00	510.00	
5	改性沥青防水卷材热熔满粘	东方雨虹或德高	1. SBS改性沥青防水卷材 SBSIYPEPE3m+SBS I PY M PE 3mm2. 防水层数:单层3. 防水层做法:热熔满铺法	m²	15.00	30.00	10.00	5.00	0.00	45.00	675.00	
6	恢复保温层(女儿墙)		挤塑板-XPS(B1级)/聚苯板-EPS(B1级)/石墨聚苯板-EPS(B1级)/40mm-50mm厚	m²	5.00	25.00	10.00	5.00	0.00	40.00	200.00	
7	现场清理垃圾装袋运至指定地点			车	15.00	0.00	9.00	1.00	0.00	10.00	150.00	
8	合计										3455.00	合计: 1户

