



江苏赛华

工程造价咨询报告书

咨询项目全称 融辉观邸 101 栋渗水维修

咨询业务类别 结算审核

咨询报告日期 2026 年 1 月 14 日



江苏赛华建设监理有限公司

咨询报告书编号：DXSJ(23)-294

咨询项目委托方全称：福州融侨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： 2026 年 1 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	融辉观邸 101 栋渗水维修结算审核报告书	沈永林	1-4	原件
2	融辉观邸 101 栋渗水维修结算审核审定单	沈永林	5	原件
3	融辉观邸 101 栋渗水维修审核明细	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：DXSJ(23)-294

福州融侨物业管理有限公司无锡分公司 融辉观邸 101 栋渗水维修 竣工结算审核报告书

福州融侨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福州融侨物业管理有限公司无锡分公司融辉观邸 101 栋渗水维修的竣工结算进行了审核。本工程所接收的资料真实性、完整性由福州融侨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

本工程为福州融侨物业管理有限公司无锡分公司融辉观邸 101 栋渗水维修，位于江苏省无锡市，工程主要内容为融辉观邸 101 栋渗水维修。

本工程由福州融侨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 157331.11 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福州融侨物业管理有限公司无锡分公司融辉观邸 101 栋渗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 DXSJ(23)-294）；
3. 福州融侨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 157331.11 元，我方审定金额 142228.4 元，核减金额 15102.71 元，核减率 9.6%。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，基面清理，防水层等价格偏高，核减金额约 15102.71 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

2026年1月14日







主题词： 福州融侨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	福州融侨物业管理有限公司无锡分公司					咨询类型	结算审核	
承包单位	无锡驰泓建筑工程有限公司					专业	土建工程	
项目名称	融辉观邸101栋渗水维修							
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	融辉观邸101栋渗水维修	157331.11	157331.11	142228.40		15102.71	9.60%	
	合 计	157331.11	157331.11	142228.40		15102.71	9.60%	
	审定总价金额大写							
备注	本项目无甲供材，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2755元。							
建设单位(章):								
经办人: 代培军	日期: 2026年1月14日		经办人: 孙		日期: 2026年1月14日		项目负责人: B11203200001088 签发人: 赵开杰 日期: 2026年1月14日	

福州融侨物业管理有限公司无锡分公司

融辉观邸 101 栋渗水维修

结 算 审 核 书

建设单位：福州融侨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：2026 年 1 月 14 日

融辉观邸101栋渗水维修

工艺行 ¹ 标准工艺描述	单位	数量	单价	总价
1、101-1009二楼大理石路面渗水				
1 打开大理石	m ²	13	60	780
2 揭掉原SBS防水层	m ²	20	15	300
3 基面清理修复及漏点堵漏	m ²	13	50	650
4 第一层防水聚乙稀丙纶布500g-5℃	m ²	20	50	1000
5 防水砂浆粉刷找平层	m ²	13	45	585
6 浇混凝土	m ²	13	60	780
7 第二层防水性沥青SBS防水卷材3mm-10℃	m ²	20	50	1000
8 涂刷聚氨酯2遍 含人工费	m ²	20	25	500
9 大理石恢复		13	300	3900
10 垃圾清运及保护措施	项	1	1500	1500
11 小计				10995
12 管理及措施费		0.05		549.75
13 增值税金		0.01		115.45
14 合计				11660.20
2、101-1016二楼大理石路面渗水				
1 打开大理石	m ²	15	60	900
2 揭掉原SBS防水层	m ²	15	15	225
3 基面清理修复及漏点堵漏	m ²	15	50	750
4 第一层防水聚乙稀丙纶布500g-5℃	m ²	15	50	750
5 防水砂浆粉刷找平层	m ²	15	45	675
6 浇混凝土	m ²	15	60	900
7 第二层防水性沥青SBS防水卷材3mm-10℃	m ²	15	50	750
8 涂刷聚氨酯2遍 含人工费	m ²	15	25	375
9 大理石恢复		15	300	4500
10 垃圾清理外运	项	1	1500	1500
11 小计				11325
12 管理及措施费		0.05		566.25
13 增值税金		0.01		118.91
14 合计				12010.16
3、101-1021楼顶渗水				
1 打开原屋面保温层至现浇面	m ²	8	30	240
2 揭掉原SBS防水层	m ²	8	15	120
3 基面清理修复及漏点堵漏	m ²	8	50	400
4 第一层防水聚乙稀丙纶布500g-5℃	m ²	8	50	400
6 铺贴保温板3cm	m ²	8	35	280
7 编织钢筋R235直径1.5cm	m ²	8	50	400
8 浇混凝土	m ²	8	60	480
9 第二层防水性沥青SBS防水卷材3mm-10℃	m ²	20	50	1000

10	涂刷聚氨酯2遍 含人工费	m ²	20	25	500
11	去灰型底油	m ²	20	5	100
12	造保护层	m ²	20	32	640
13	垃圾清运及保护措施	项	1	1500	1500
14	小计				6060
15	管理及措施费		0.05		303
16	增值税金		0.03		190.89
17	合计				6553.89
4、101-1021外墙渗水					
1	高空吊绳人工费	工	2	550	1100
2	裂缝或起皮处修复(挂网或堵缝)	m ²	25	10	250
3	外墙防水JS涂料(2遍)	m ²	25	48	1200
4	外墙防水丙稀酸(2遍)	m ²	25	48	1200
5	做底漆滚涂外墙抗碱底漆	m ²	25	15	375
6	刷外墙涂料滚涂外墙乳胶漆面漆2遍	m ²	25	35	875
7	小计				5000
8	管理及措施费		0.05		250
9	增值税金		0.03		157.50
10	合计				5407.50
5、101-1043楼顶渗水					
1	打开原屋面保温层至现浇面	m ²	25	30	750
2	揭掉原SBS防水层	m ²	96	15	1440
3	基面清理修复及漏点堵漏	m ²	25	50	1250
4	第一层防水聚乙稀丙纶布500g-5℃	m ²	96	50	4800
6	铺贴保温板3cm	m ²	25	35	875
7	编织钢筋R235直径1.5cm	m ²	25	50	1250
8	浇混凝土	m ²	25	60	1500
9	第二层防水性沥青SBS防水卷材3mm-10℃	m ²	96	50	4800
10	涂刷聚氨酯2遍 含人工费	m ²	96	25	2400
11	去灰型底油	m ²	96	5	480
12	造保护层	m ²	96	32	3072
13	垃圾清运及保护措施	项	1	1500	1500
14	小计				24117
15	管理及措施费		0.05		1205.85
16	增值税金		0.01		253.23
17	合计				25576.08
6、101-3001楼顶渗水					
1	打开原屋面保温层至现浇面	m ²	38	30	1140
2	揭掉原SBS防水层	m ²	100	15	1500
3	基面清理修复及漏点堵漏	m ²	38	50	1900
4	第一层防水聚乙稀丙纶布500g-5℃	m ²	100	50	5000
6	铺贴保温板3cm	m ²	38	35	1330
7	编织钢筋R235直径1.5cm	m ²	38	50	1900

8 浇混凝土	m ²	38	60	2280
9 第二层防水性沥青SBS防水卷材3mm-10℃	m ²	100	50	5000
10 涂刷聚氨酯2遍 含人工费	m ²	100	25	2500
11 去灰型底油	m ²	100	5	500
12 造保护层	m ²	100	32	3200
13 垃圾清运及保护措施	项	1	1500	1500
14 小计				27750
15 管理及措施费		0.05		1387.5
16 增值税金		0.03		874.13
17 合计				30011.63

7、101-3005室外露台渗水至办公室

1 打开原屋面保温层至现浇面露台	m ²	20	30	600
2 揭掉原SBS防水层	m ²	30	15	450
3 基面清理修复及漏点堵漏	m ²	20	50	1000
4 第一层防水聚乙稀丙纶布500g-5℃	m ²	30	50	1500
6 铺贴保温板3cm	m ²	20	35	700
7 编织钢筋R235直径1.5cm	m ²	20	50	1000
8 浇混凝土	m ²	20	60	1200
9 第二层防水性沥青SBS防水卷材3mm-10℃	m ²	30	50	1500
10 涂刷聚氨酯2遍 含人工费	m ²	30	25	750
11 去灰型底油	m ²	30	5	150
12 造保护层	m ²	30	32	960
13 垃圾清运及保护措施	项	1	1500	1500
14 小计				11310
15 管理及措施费		0.05		565.5
16 增值税金		0.03		356.27
17 合计				12231.77

8、101-3008楼顶渗水

1 打开原屋面保温层至现浇面	m ²	15	30	450
2 揭掉原SBS防水层	m ²	95	15	1425
3 基面清理修复及漏点堵漏	m ²	15	50	750
4 第一层防水聚乙稀丙纶布500g-5℃	m ²	95	50	4750
6 铺贴保温板3cm	m ²	15	35	525
7 编织钢筋R235直径1.5cm	m ²	15	50	750
8 浇混凝土	m ²	15	60	900
9 第二层防水性沥青SBS防水卷材3mm-10℃	m ²	95	50	4750
10 涂刷聚氨酯2遍 含人工费	m ²	95	25	2375
11 去灰型底油	m ²	95	5	475
12 造保护层	m ²	95	32	3040
13 垃圾清运及保护措施	项	1	1500	1500
14 小计				21690
15 管理及措施费		0.05		1084.5

16	增值税金		0.01		227.75
17	合计				23002.25
9、101-3011二楼大理石路面渗水					
1	开槽宽30CM, 打开大理石	M	19	35	665
2	揭掉原SBS防水层	M	19	15	285
3	基面清理修复及漏点堵漏	M	19	50	950
4	第一层防水聚乙稀丙纶布500g-5℃	M	19	50	950
5	第二层防水性沥青SBS防水卷材3mm-10℃	M	19	50	950
6	涂刷聚氨酯2遍 含人工费	M	19	25	475
7	安装订制盖板	M	19	400	7600
8	垃圾清理外运	车	2	1500	3000
9	小计				14875
10	管理及措施费		0.05		743.75
11	增值税金		0.01		156.19
12	合计				15774.94
	总计				142228.40