

工程造价咨询报告书

咨询项目全称： 瑜憬湾花园（1-5期）75、
76单元外墙空鼓及渗水维修

咨询项目类别： 结算审核

咨询报告日期： 2025年2月11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（2025）第061号

咨询项目委托方全称：南京栖霞建设物业服务股份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： 2025年1月20日 至 2025年2月11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： 马磊 执业资格： 造价师 从事专业： 土建

专业咨询员： 马磊 执业资格： 造价师 从事专业：

专业咨询员： 马磊 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（2025）第 061 号

关于瑜憬湾花园（1-5 期）75、76 单元外墙空鼓及渗水维修工程竣工结算的审核报告

南京栖霞建设物业服务股份有限公司无锡分公司：

我公司接受贵单位委托，于 2025 年 1 月 20 日至 2025 年 2 月 11 日对瑜憬湾花园（1-5 期）75、76 单元外墙空鼓及渗水维修工程（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

- 工程名称：瑜憬湾花园（1-5 期）75、76 单元外墙空鼓及渗水维修工程。
- 工程地址：瑜憬湾花园。
- 建设单位：南京栖霞建设物业服务股份有限公司无锡分公司。
- 施工单位：无锡驰泓建筑工程有限公司。
- 是否招标：/。
- 立项文号：/。
- 质量评定等级：合格。
- 施工时间：2024 年 12 月~2024 年 12 月。

二、审核范围

委托范围内瑜憬湾花园（1-5 期）75、76 单元外墙空鼓及渗水维修工程竣工结算审核，包含：墙面底层抹灰、外墙防水 JS 涂料等工程量的核对。

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 86409.75 元,审定金额为 75650.31 元,核减金额为 10759.44 元,核减率为 12.45% (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、瑜憬湾花园(1-5期)75、76单元外墙空鼓及渗水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）



2025 年 2 月 11 日

主题词：瑜憬湾花园(1-5 期)75、76 单元外墙空鼓及渗水维修工程、 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	南京栖霞建设物业服务股份有限公司无锡分公司					咨询类型	结算审核		
施工单位	无锡驰泓建筑工程有限公司					专业	维修		
工程名称	瑜憬湾花园（1-5期）75、76单元外墙空鼓及渗水维修								
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	瑜憬湾花园（1-5期）75、76单元外墙空鼓及渗水维修	82582.55	86409.75	75650.31		10759.44	12.45%		
2									
3									
4									
5									
合计		82582.55	86409.75	75650.31		10759.44	12.45%		
最终审定价金额大写		柒万伍仟陆佰伍拾元叁角壹分							
备注	审价费：2537元								
建设单位（章）：	施工单位（章）：		咨询企业（章）：			项目负责（签字盖章）：			
经办人：新	经办人：丁		经办人：杨			日期：2025年2月11日			
日期：2025年2月11日	日期：2025年2月11日		日期：2025年2月11日			日期：2025年2月11日			



瑜憬湾花园（1-5期）75、76单元外墙空鼓及渗水维修

建设工程结算审核书

建设单位：南京栖霞建设物业服务股份有限公司
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：2025年2月11日

瑜憬湾花园(1-5期)房屋外墙脱落渗水维修

位置	工艺	标准工艺描述	单位	数量	单价	报价总价
1. - 75-1601北侧、南侧东外墙脱落						
	1	高空吊绳人工费	工	3	500	1500
	2	打开外墙漏水位置含保温层	m²	21	20	420
	3	刷墙固	m²	23	20	460
	4	墙面底层抹灰	m²	23	30	690
	5	粘贴保温层	m²	21	40	840
	6	外墙抗裂砂浆加耐碱网格布整体铺贴	m²	23	35	805
	7	锚栓整体安装	m²	21	13	273
	8	抗裂砂浆整体批刮	m²	23	50	1150
	9	外墙防水JS涂料(2遍)	m²	23	50	1150
	10	外墙防水丙稀酸(2遍)	m²	23	50	1150
	11	做底漆	m²	23	19	437
	12	涂刷	m²	23	19	437
	13	垃圾清理外运	车	1	1500	1500
	14	小计				10812
	15	管理及措施费		0.05		540.6
						11352.60
	16	增值税金		0.09		1021.73
	17	合计				12374.33
2. - 76-1601南面外墙空鼓脱落						
	1	高空吊绳人工费	工	2	500	1000
	2	打开外墙漏水位置含保温层	m²	15	20	300
	3	刷墙固	m²	17	20	340
	4	墙面底层抹灰	m²	17	30	510
	5	粘贴保温层	m²	15	40	600
	6	外墙抗裂砂浆加耐碱网格布整体铺贴	m²	17	35	595
	7	锚栓整体安装	m²	15	13	195
	8	抗裂砂浆整体批刮	m²	17	50	850
	9	外墙防水JS涂料(2遍)	m²	17	50	850
	10	外墙防水丙稀酸(2遍)	m²	17	50	850
	11	做底漆	m²	17	19	323
	12	涂刷	m²	17	19	323
	13	垃圾清理外运	车	1	1500	1500
	14	小计				8236
	15	管理及措施费		0.05		411.8
						8647.80
	16	增值税金		0.09		778.30
	17	合计				9426.10
3. - 76-1802楼东外墙脱落						
	1	高空吊绳人工费	工	2	500	1000
	2	打开外墙漏水位置含保温层	m²	12	20	240
	3	刷墙固	m²	14	20	280
	4	墙面底层抹灰	m²	14	30	420

	5	粘贴保温层	m ²	12	40	480
	6	外墙抗裂砂浆加耐碱网格布整体铺贴	m ²	14	35	490
	7	锚栓整体安装	m ²	12	13	156
	8	抗裂砂浆整体批刮	m ²	14	50	700
	9	外墙防水JS涂料（2遍）	m ²	14	50	700
	10	外墙防水丙稀酸（2遍）	m ²	14	50	700
	11	做底漆	m ²	14	19	266
	12	涂刷	m ²	14	19	266
	13	垃圾清理外运	车	1	1500	1500
	14	小计				7198
	15	管理及措施费		0.05		359.9
						7557.9
	16	增值税金		0.09		680.211
	17	合计				8238.111
4. - 76单元10、16、18楼南外墙脱落						
	1	高空吊绳人工费	工	8	500	4000
	2	打开外墙漏水位置含保温层	m ²	78	20	1560
	3	刷墙固	m ²	83	20	1660
	4	墙面底层抹灰	m ²	83	30	2490
	5	粘贴保温层	m ²	78	40	3120
	6	外墙抗裂砂浆加耐碱网格布整体铺贴	m ²	83	35	2905
	7	锚栓整体安装	m ²	78	13	1014
	8	抗裂砂浆整体批刮	m ²	83	50	4150
	9	外墙防水JS涂料（2遍）	m ²	83	50	4150
	10	外墙防水丙稀酸（2遍）	m ²	83	50	4150
	11	做底漆	m ²	83	19	1577
	12	涂刷	m ²	83	19	1577
	13	垃圾清理外运	车	5	1500	7500
	14	小计				39853
	15	管理及措施费		0.05		1992.65
						41845.65
	16	增值税金		0.09		3766.11
	17	合计				45611.76
		总计				75650.31