

无锡长江国际雅园7-8栋屋面及外墙渗漏水维修工程

结算审核报告

名越基报[2025]01121号

无锡名越工程管理咨询有限公司

二〇二五年十二月二十二日



# 工程造价咨询报告书

咨询项目全称： 无锡长江国际雅园7-8栋屋面及外墙渗漏水  
维修工程

咨询项目类别： 工程结算审核

咨询报告日期： 2025年12月22日

无锡名越工程管理咨询有限公司



咨询报告书编号：名越基报[2025]01121号

咨询项目委托方全称：无锡市长江国际二期第一届业主委员会

咨询企业法定住所：无锡经济开发区华庄街道华谊路30号A栋二楼217室

邮编：214121 联系电话：0510-85029883

咨询作业期：2025年12月01日至2025年12月25日

法定代表人：苏美中

技术负责人：



项目负责人：



李福根

执业资格：造价师

从事专业：土建

专业咨询员：



林建喜

执业资格：造价师

从事专业：安装

专业咨询员：

执业资格：造价师

从事专业：



# 无锡名越工程管理咨询有限公司

名越基报【2025】01121号

## 无锡长江国际雅园 7-8 栋屋面及外墙渗漏维修工程 结算审核报告

无锡市长江国际二期第一届业主委员会：

我公司接受贵单位委托，对无锡长江国际雅园 7-8 栋屋面及外墙渗漏维修工程（以下简称“该工程”）的竣工结算进行了审核。无锡市长江国际二期第一届业主委员会的责任是提供真实合法的资料，我们的责任是对贵公司提供的工程资料所反映的结算情况发表审核意见；我们的审核是依据江苏省、无锡市工程造价审核相关办法进行的；在审核过程中，我们结合该工程的实际情况，实施了包括审核工程结算资料和其它相关的工程资料等必要的审核程序，现将审核情况报告如下：

### 一、工程概况

- 工程名称：无锡长江国际雅园 7-8 栋屋面及外墙渗漏维修工程。
- 工程地址：无锡长江国际雅园。
- 建设单位：无锡市长江国际二期第一届业主委员会。
- 施工单位：无锡宏洲建筑装饰有限公司。
- 工程特征：房屋渗漏水维修。
- 质量评定等级：合格。
- 施工时间：2025 年 5 月 1 日至 2025 年 6 月 5 日。

### 二、审核范围

委托范围内无锡长江国际雅园 7-8 栋屋面及外墙渗漏维修工程的竣工结算审核。

### 三、审核依据

#### 1、资料依据：

- (1) 住宅专项维修资金使用立项备案表及资金使用方案；
- (2) 住宅专项维修资金使用表决意见表及相关公示材料；
- (3) 应急报告及应急维修项目授权书；
- (4) 现场踏勘记录表；
- (5) 工程施工合同及报价单；
- (6) 工程结算书；
- (7) 工程维修清单；
- (8) 工程竣工验收单等相关资料。

2、计价依据：《建设工程施工合同》、2014版《江苏省建筑与装饰工程计价定额》、2014版《江苏省安装工程计价定额》、2014版《江苏省建设工程费用定额》及营改增后调整文件、施工同期《无锡工程造价信息》材料平均信息价、无信息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

熟悉立项资料、施工合同、工程结算书等送审资料；与委托单位沟通联系，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；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、该工程结算合同金额为 16715.24 元，送审金额为 16715.24 元，审定金额为 15368.54 元，核减金额为 1346.70 元，核减率为 8.06%（详见审定单及审核明细）。

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，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：

(1) 屋面施工费用核减，涉及金额 355.75 元；

(2) 外墙防水施工费用核减，涉及金额 990.95 元；

2、核增原因：无。

## 七、审计建议

1、施工单位需提供完整的竣工结算资料：工程施工合同、结算书、现场施工影像记录、现场签证记录单、工程竣工验收单等。

## 八、审核情况说明

1、该工程水电费由施工单位自行承担；

2、该工程所有材料由施工单位自行采购，无甲供材。

3、该工程施工工期满足合同的要求，不存在误期违约处罚。

4、该工程经验收质量合格，满足合同约定要求，无需处罚。

5、该工程无安全文明施工标化增加费。

## 九、其他需要说明事项

1、审核咨询结果使用范围：本报告专为委托单位所使用，未经我公司同意，不得向委托方、建设方、施工方和报告审查部门之外的单位和个人提供。本报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

2、本审核报告解释权归本报告出具单位。

- 附件：1、工程结算审定单  
2、工程结算审核书

项目负责人：



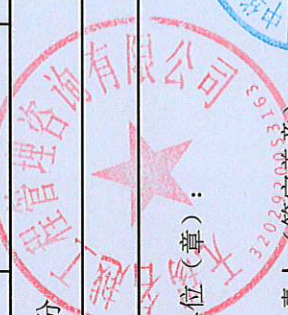
无锡名越工程管理咨询有限公司

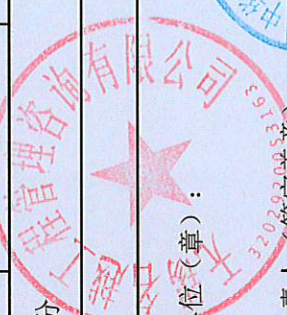
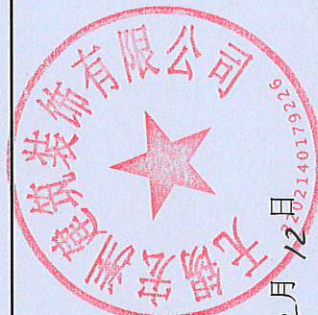
二〇二五年十二月二十二日



主题词： 长江国际雅园 渗水维修 结算 审核 报告

# 工程结算审定单

建设单位	无锡市长江国际二期第一届业委会				工程类型	工程结算审核	
施工单位	无锡宏洲建筑装饰有限公司				专业	土建工程	
项目名称	无锡长江国际雅园7-8栋屋面及外墙渗漏水维修工程						
序号	单项(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(%)
1	无锡长江国际雅园7-8栋屋面及外墙渗漏水维修工程	16715.24	16715.24	15368.54		1346.70	8.06%
	合 计	16715.24	16715.24	15368.54		1346.70	8.06%
审定总价金额大写		壹万伍仟叁佰陆拾捌元伍角肆分					
备注	审计费 1000 元						
建设单位(章):	施工单位(章):		咨询单位(章):		项目负责人(签字盖章):		
经办人: 	经办人: 		经办人: 		日期: 2005年12月12日		
日期: 2005年12月12日	日期: 2005年12月12日		日期: 2005年12月12日		日期: 2005年12月12日		









## 分部分项工程和单价措施项目清单与计价表

工程名称：7~8栋屋面渗漏维修工程

第1页 共1页

序号	项目编码	项目名称	项目特征描述	计量单位	工程量	金额 (元)			
						综合单价	合价	其中	
								暂估价	
1	011607002001	防水层拆除	1、拆除构件：平屋面、天沟屋面等原防水层 2、防水层厚度及规格：按现状屋面防水层厚度及规格综合考虑不区分 3、废弃物处理：分类堆放整齐并运送至指定装车点	m2	33.000	8.79	290.07		
2	011607001002	屋面刚性层拆除	1、拆除构件：现状平屋面、天沟屋面等原刚性层 2、刚性层厚度及规格：按现状屋面刚性层厚度及规格综合考虑不区分 3、废弃物处理：分类堆放整齐并运送至指定装车点	m2	33.000	35.16	1160.28		
3	010902003001	屋面找平层修补	1、找平层部位：平屋面、天沟屋面等 2、找坡层厚度：用1:3水泥砂浆按原厚度及排水坡度修补	m2	33.000	24.02	792.66		
4	010902001001	屋面卷材防水	1、卷材防水部位：平屋面、天沟屋面等 2、卷材品种、规格、厚度：3厚SBS改性沥青防水卷材 3、防水层数：单层	m2	37.950	51.17	1941.90		
5	010103002002	垃圾清运	1、废弃料品种：现场拆除物及不可利用废弃料 2、弃置运距：弃置运距及垃圾弃置处理综合考虑、建筑垃圾弃置处理符合政府相关部门的规定要求 3、残值回收：拆除的金属制品所残留的残值部分由在此项综合考虑	项	1.000	600.00	600.00		
		分部分项合计					4784.91		
本页小计								4784.91	
合 计								4784.91	

## 总价措施项目清单与计价表

工程名称：7~8栋屋面渗漏维修工程

第1页 共3页

序号	项目编码	项目名称	计算基础	费率 (%)	金额 (元)	调整 费率 (%)	调整后 金额 (元)	备注
1	011707001001	安全文明施工费				100.000	81.82	
1.1		基本费	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费			1.500	71.77	
1.2		增加费	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					
1.3		扬尘污染防治增加费	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费			0.210	10.05	
2	011707002001	夜间施工	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					
3	011707003001	非夜间施工照明	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					在计取非夜间施工照明费时，建筑工程、仿古工程、修缮土建部分仅地下室（地宫）部分可计取；单独装饰、安装工程、园林绿化工程、修缮安装部分仅特殊施工部位内施工项目可计取
4	05B001	垂直运输	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					
5	011707004001	二次搬运	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					

【新点2013清单造价江苏版 V10.3.6】

编制人（造价人员）：

复核人（造价工程师）：

## 总价措施项目清单与计价表

工程名称：7~8栋屋面渗漏维修工程

第2页 共3页

序号	项目编码	项目名称	计算基础	费率 (%)	金额 (元)	调整 费率 (%)	调整后 金额 (元)	备注
6	011707005001	冬雨季施工	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					
7	011707006001	地上、地下设施、建筑物的临时保护设施	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					
8	011707007001	已完工程及设备保护	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					
9	011707008001	临时设施	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费			1.600	76.56	
10	011707009001	赶工措施	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					
11	011707010001	工程按质论价	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					
12	011707011001	住宅分户验收	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					在计取住宅分户验收时，大型土石方工程、桩基工程和地下室部分不计入计费基础
13	011707012001	建筑工人实名制费用	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					建筑工人实名制设备由建筑工人工资专用账户开户银行提供的，建筑工人实名制费用按表中费率乘以0.5系数计取

【新点2013清单造价江苏版 V10.3.6】

编制人（造价人员）：

复核人（造价工程师）：

## 总价措施项目清单与计价表

工程名称：7~8栋屋面渗漏维修工程

第3页 共3页

序号	项目编码	项目名称	计算基础	费率 (%)	金额 (元)	调整 费率 (%)	调整后 金额 (元)	备注
14	011707091001	特殊条件下施工增加费	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					
15	011707015001	智慧工地费用	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					现场安全隐患排查、人员信息动态管理、扬尘管控视频监控、高处作业防护预警、危大工程监测预警和集成平台等设备和管理费用。
16	011707013001	特殊施工降效	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					
17	011707014001	协管费	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					
合 计							158.38	

【新点2013清单造价江苏版 V10.3.6】

编制人（造价人员）：

复核人（造价工程师）：







## 分部分项工程和单价措施项目清单与计价表

工程名称：7~8栋外墙渗漏维修工程

第1页 共2页

序号	项目编码	项目名称	项目特征描述	计量单位	工程量	金额（元）			
						综合单价	合价	其中 暂估价	
<b>0116 外墙渗漏维修工程</b>									
1	011608002001	铲除涂料面	1、铲除部位：外墙涂料和腻子层 2、涂料面种类及规格：按现状涂料面种类及厚度综合考虑不区分 3、废弃物处理：分类堆放整齐并运送至指定装车点	m <sup>2</sup>	30.000	4.80	144.00		
2	011604002001	立面抹灰层拆除	1、拆除部位：外墙抹灰空鼓破损部分 2、抹灰层种类及厚度：按现状抹灰层种类及厚度综合考虑不区分 3、废弃物处理：分类堆放整齐并运送至指定装车点	m <sup>2</sup>	30.000	15.35	460.50		
3	011201001001	墙面一般抹灰	1、抹灰部位：外墙铲除处修补平整 3、基层处理：铲除处刷专用界面剂一道 2、抹灰厚度、砂浆配合比：1:2.5水泥砂浆修补至原抹灰层相平齐，内加一层耐碱玻纤网格布	m <sup>2</sup>	30.000	52.52	1575.60		
4	010903002001	墙面涂膜防水	1、防水部位：墙面渗水部位 2、防水膜品种：丙烯酸防水涂料两遍（带颜色）	m <sup>2</sup>	34.500	20.29	700.01		
5	011406001001	墙面喷刷涂料	1、修补外墙面批柔性外墙腻子两道，2、外墙抗碱底漆均匀涂刷一道，专用喷枪喷涂真石漆，喷涂两遍，每遍3~4mm，刷罩面漆一道（颜色同原外墙面）	m <sup>2</sup>	32.000	77.70	2486.40		
6	011601001004	玻璃密封胶老化更换及出新	原有窗框处老化起皮玻璃胶铲除后，清理基层堵漏灵密封，打密封胶。	m	102.080	5.00	510.40		
本页小计								5876.91	



# 总价措施项目清单与计价表

工程名称：7~8栋外墙渗漏维修工程

第1页 共3页

序号	项目编码	项目名称	计算基础	费率 (%)	金额 (元)	调整 费率 (%)	调整后 金额 (元)	备注
1	011707001001	安全文明施工费				100.000	145.01	
1.1		基本费	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费			1.500	127.20	
1.2		增加费	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					
1.3		扬尘污染防治增加费	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费			0.210	17.81	
2	011707002001	夜间施工	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					
3	011707003001	非夜间施工照明	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					在计取非夜间施工照明费时，建筑工程、仿古工程、修缮土建部分仅地下室（地宫）部分可计取；单独装饰、安装工程、园林绿化工程、修缮安装部分仅特殊施工部位内施工项目可计取
4	05B001	垂直运输	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					
5	011707004001	二次搬运	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					

【新点2013清单造价江苏版 V10.3.6】

编制人（造价人员）：

复核人（造价工程师）：

# 总价措施项目清单与计价表

工程名称：7~8栋外墙渗漏维修工程

第2页 共3页

序号	项目编码	项目名称	计算基础	费率 (%)	金额 (元)	调整 费率 (%)	调整后 金额 (元)	备注
6	011707005001	冬雨季施工	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					
7	011707006001	地上、地下设施、建筑物的临时保护设施	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					
8	011707007001	已完工程及设备保护	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					
9	011707008001	临时设施	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费			1.600	135.68	
10	011707009001	赶工措施	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					
11	011707010001	工程按质论价	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					
12	011707011001	住宅分户验收	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					在计取住宅分户验收时，大型土石方工程、桩基工程和地下室部分不计入计费基础
13	011707012001	建筑工人实名制费用	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					建筑工人实名制设备由建筑工人工资专用账户开户银行提供的，建筑工人实名制费用按表中费率乘以0.5系数计取

【新点2013清单造价江苏版 V10.3.6】

编制人（造价人员）：

复核人（造价工程师）：

## 总价措施项目清单与计价表

工程名称：7~8栋外墙渗漏维修工程

第3页 共3页

序号	项目编码	项目名称	计算基础	费率 (%)	金额 (元)	调整 费率 (%)	调整后 金额 (元)	备注
14	011707091001	特殊条件下施工增加费	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					
15	011707015001	智慧工地费用	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					现场安全隐患排查、人员信息动态管理、扬尘管控视频监控、高处作业防护预警、危大工程监测预警和集成平台等设备、软件和管理费用。
16	011707013001	特殊施工降效	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					
17	011707014001	协管费	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					
合 计							280.69	

【新点2013清单造价江苏版 V10.3.6】

编制人（造价人员）：

复核人（造价工程师）：



