晶品公寓南区1-3单元外墙空鼓及渗水维修工程

结算审核报告

名越基报[2025]01018号

无锡名越工程管理咨询有限公司

二〇二五年七月十九日

工程造价咨询报告书

咨询项目全称：晶品公寓南区1-3单元外墙空鼓及渗水维修工程

咨询项目类别：工程结算审核

咨询报告日期：2025年7月19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]01018号

咨询项目委托方全称： 苏州远择品唯物业管理有限公司无锡分公司

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07月01日至2025年7月25日

法定代表人：苏美中 技术负责人：曾玉环

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：

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	工程结算审核报告	李福根	1	原件
2	工程结算审定单	李福根	5	原件
3	工程结算审核书	李福根	6	原件

无锡名越工程管理咨询有限公司

名越基报【2025】01018号

晶品公寓南区1-3单元外墙空鼓及渗水维修工程结算审核报告

苏州远择品唯物业管理有限公司无锡分公司：

我公司接受贵单位委托，对晶品公寓南区1-3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。苏州远择品唯物业管理有限公司无锡分公司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

1、工程名称：晶品公寓南区1-3单元外墙空鼓及渗水维修工程。

2、工程地址：无锡晶品公寓。

3、建设单位：苏州远择品唯物业管理有限公司无锡分公司。

4、施工单位：无锡驰泓建筑工程有限公司。

5、工程特征：外墙空鼓及渗水维修。

6、质量评定等级：合格。

7、施工时间：2025年4月20日至2025年6月20日。

二、审核范围

委托范围内晶品公寓南区1-3单元外墙空鼓及渗水维修工程的竣工结算审核。

三、审核依据

1、资料依据：

（1）工程立项申请表；

（2）工程施工合同及报价单；

（3）工程结算书；

（4）现场维修照片；

（5）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580202.03元，送审金额为622244.02元，审定金额为558033.31元，核减金额为64160.71元，核减率为10.31%（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）外观检查及洞口封堵费用核减，涉及金额3573.00元；

（2）外立面拆除费用核减，涉及金额17026.00元；

（3）墙面涂抹防水材料费用核减，涉及金额5216.00元；

（4）墙面水泥砂浆抹灰费用核减，涉及金额23996.00元；

（5）措施费核减6008.37元；

（6）规费及税费核减7767.25元；

（7）水电费扣减399.09元

2、核增原因：无。

七、审计建议

1、维修工程中需留存现场施工影像记录，及时做好施工前、后各工程部位的对比信息。

2、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、工程竣工验收单等。

八、审核情况说明

1、该工程水电费已扣除；

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：

中华人民共和国一级注册造价工程师
李福根
B11243200042051
无锡名越工程管理咨询有限公司
有效期至:2028年12月16日

无锡名越工程管理咨询有限公司

二〇二五年七月十九日

无锡名越工程管理咨询有限公司
3202920053163

主题词：晶品公寓　渗水维修　结算　审核　报告

工 程 结 算 审 定 单

建设单位	苏州远择品唯物业管理有限公司无锡分公司	咨询类型	工程结算审核
施工单位	无锡驰泓建筑工程有限公司	专　　业	土建工程
项目名称	晶品公寓南区1-3单元外墙空鼓及渗水维修工程		

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	晶品公寓南区1-3单元外墙空鼓及渗水维修工程	580202.03	622244.02	558083.31		64160.71	10.31%
合　　计		580202.03	622244.02	558083.31		64160.71	10.31%
审定总价金额大写		伍拾伍万捌仟零捌拾叁元叁角壹分					
备注		审计费：　5208　元					

建设单位（章）：	施工单位（章）：	咨询单位（章）：
经办人：	经办人：	项目负责人（签字盖章）：
日期：2025年 7月 8 日	日期：2025年 7月 8 日	签发人： 日期：2025年 7月 8 日

苏州远择品唯物业管理有限公司无锡分公司 320213020426

无锡驰泓建筑工程有限公司 320214007327 4

无锡名越工程管理咨询有限公司 320214000563

中华人民共和国一级注册造价工程师 李福根 B11243200042051 无锡名越工程管理咨询有限公司 有效期至：2023年10月16日

晶品公寓南区1-3单元外墙空鼓及渗水
维修工程

竣工结算（审核）书

发包人：苏州远择品唯物业管理有限公司无锡分公司
（单位盖章）

承包人：无锡驰泓建筑工程有限公司
（单位盖章）

造价咨询人：无锡名越工程管理咨询有限公司
（单位盖章）

2025年7月9日

晶品公寓南区1-3单元外墙空鼓及渗水维修工程

竣工结算总价

签约合同价（小写）：580202.03　（大写）：伍拾捌万零贰佰零贰元零叁分

竣工结算价（小写）：558083.31　（大写）：伍拾伍万捌仟零捌拾叁元叁角壹分

发　包　人：苏州远择品唯物业管理有限公司无锡分公司（单位公章）

承　包　人：无锡驰泓建筑工程有限公司（单位公章）

造价咨询人：无锡名越工程管理咨询有限公司（单位公章）

法定代表人或其授权人：（签字或盖章）

法定代表人或其授权人：（签字或盖章）

法定代表人或其授权人：（签字或盖章）

专业咨询员：（造价工程师签字盖专用章）

项目负责人：（造价工程师签字盖专用章）

编 制 时 间：2025年7月9日　　核 对 时 间：2025年7月10日

单项工程竣工结算汇总表

工程名称：晶品公寓南区1-3单元外墙空鼓及渗水维修工程

序号	单位工程名称	金额(元)	其中：(元)	
			安全文明施工费	规费
1	晶品公寓南区1-3单元外墙空鼓及渗水维修工程	558083.31	7693.45	21922.95
合 计		558083.31	7693.45	21922.95

【清单大师计价软件江苏版V9.61】

单位工程竣工结算汇总表

工程名称：晶品公寓南区1-3单元外墙空鼓及渗水维修工程　　标段：　　第1页 共1页

序号	汇总内容	金额(元)
1	分部分项工程量清单计价合计	424192.66
1.1	人工费	126731.04
1.2	材料费	227089.84
1.3	施工机具使用费	16094.48
1.4	企业管理费	37131.88
1.5	利润	17145.42
2	措施项目清单计价合计	66253.56
2.1	单价措施项目费	25716.72
2.2	总价措施项目费	40536.84
2.2.1	其中：安全文明施工措施费	7693.45
3	其他项目清单计价合计	
3.1	其中：暂列金额	
3.2	其中：专业工程暂估价	
3.3	其中：计日工	
3.4	其中：总承包服务费	
4	规费	21922.95
5	税金	46113.23
6	水电费扣减	399.09
竣工结算总价合计		558083.31

【清单大师计价软件江苏版V9.61】

分部分项工程和单价措施项目清单与计价表

工程名称：晶品公寓南区1-3单元外墙空鼓及渗水维修工程　　标段：　　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	01B001	外墙漏水位置排查	外墙漏水位置排查	工日	5	110.00	550.00	
2	01B002	洞口封堵	1、外墙空调洞口等封堵 2、C20混凝土封堵	个	103	120.00	12360.00	
3	011604002001	立面抹灰层拆除	1、铲除外墙水泥砂浆层、保温层、防水层，露出外墙体基层 2、建筑垃圾堆放指定位置	m2	996	18.94	18864.24	
4	011201001001	墙面一般抹灰	1、专用界面剂一道 2、20厚1：3水泥砂浆找平	m2	996	61.02	60775.92	
5	010903002001	墙面涂膜防水	1、清油封底 2、刷厚聚氨酯防水涂料二遍，2mm	m2	996	55.94	55716.24	
6	011001003001	墙面水泥砂浆	1、4mm抗裂砂浆压入耐碱玻纤网格布 2、耐碱玻纤网格布一层 3、抹水泥砂浆	m2	996	99.08	98683.68	
7	011406001001	真石漆外墙面	1、外墙批抗裂腻子 三遍 2、外墙真石漆胶带分格	m2	996	160.54	159897.84	
8	01B003	建筑垃圾外运	1、环卫车建筑垃圾清理外运处置	车	14	1238.91	17344.74	
		分部分项工程清单合计					424192.66	
1	011701002001	外脚手架	1、钢管脚手架	m2	996	25.82	25716.72	
		单价措施项目清单合计					25716.72	
本页小计							449909.38	
合　　计							449909.38	

【清单大师计价软件江苏版V9.61】

规费、税金项目计价表

工程名称：晶品公寓南区1-3单元外墙空鼓及渗水维修工程　　标段：　　

序号	项目名称	计算基础	计算基数(元)	计算费率(%)	金额(元)
1	规费		21922.95	100.000	21922.95
1.1	社会保险费	分部分项工程费+措施项目费+其他项目费-除税工程设备费	490446.22	3.800	18636.96
1.2	住房公积金	分部分项工程费+措施项目费+其他项目费-除税工程设备费	490446.22	0.670	3285.99
1.3	环境保护税	分部分项工程费+措施项目费+其他项目费-除税工程设备费	490446.22		
2	税金	分部分项工程费+措施项目费+其他项目费+规费-除税甲供材料和甲供设备费/1.01	512369.17	9.000	46113.23
合　计					68036.18

辅材一览表

工程名称：晶品公寓南区1-3单元外墙空鼓及渗水维修工程　　标段：　　

材料编码	材料名称	单位	材料用量	单价	除税单价（元）	含税单价（元）	税率（%）	合价
02310101	无纺布	m2	244.020	0.77	0.77	0.87	13.00	187.90
03570216	镀锌铁丝 8#	kg	183.264	4.20	4.20	4.73	13.00	769.71
04010132	水泥 42.5级	kg	1195.200	0.38	0.38	0.43	13.00	454.18
04010611	水泥 32.5级	kg	19416.861	0.29	0.29	0.33	13.00	5630.89
04010701	白水泥	kg	527.880	0.60	0.60	0.68	13.00	316.73
04030105	细砂	t	0.996	82.57	82.57	85.00	3.00	82.24
04030107	中砂	t	64.855	140.86	140.86	145.00	3.00	9135.47
11010319	仿石型外墙涂料	kg	4482.000	22.18	22.18	25.00	13.00	99410.76
11010323	水性封底漆	kg	348.600	22.18	22.18	25.00	13.00	7731.95
11030734	聚氨酯甲料	kg	1464.120	10.20	10.20	11.50	13.00	14934.02
11030735	聚氨酯乙料	kg	2268.888	10.20	10.20	11.50	13.00	23142.66
11112512	透明罩光漆	kg	398.400	22.18	22.18	25.00	13.00	8836.51
11450345	外墙抗裂腻子粉	kg	1693.200	8.87	8.87	10.00	13.00	15018.68
12030107	油漆溶剂油	kg	57.768	12.01	12.01	13.54	13.00	693.79
12310303	二甲苯	kg	129.480	5.06	5.06	5.70	13.00	655.17
12330300	界面剂	kg	1195.200	17.74	17.74	20.00	13.00	21202.85
12413518	901胶	kg	257.645	2.14	2.14	2.41	13.00	551.36
31130106	其它材料费	元	3121.464	0.86	0.86	1.00	17.00	2684.46
31150101	水	m3	33.922	4.57	4.57	4.70	3.00	155.03
32030303	脚手钢管	kg	977.076	3.68	3.68	4.15	13.00	3595.64
32030504	底座	个	2.988	4.12	4.12	4.64	13.00	12.31
32030513	脚手架扣件	个	165.336	4.89	4.89	5.51	13.00	808.49
32090101	周转木材	m3	0.498	1586.47	1586.47	1788.15	13.00	790.06
80071105	抗裂砂浆 ZL	m3	4.084	1457.17	1457.17	1500.00	3.00	5950.50
D00001	外墙漏水位置排查	工日	5.000	110.00	110.00	123.98	13.00	550.00
D00002	堵洞眼	个	103.000	120.00	120.00	135.26	13.00	12360.00
	合计							235661.36