海悦花园B区53单元601主卧外墙渗漏水维修工程

工程造价咨询报告书

锡梁信结审【2026】0128-3号

咨询业务类型：工程结算审核

咨询报告日期：二〇二六年八月二十六日

无锡梁信工程造价咨询事务所有限公司

咨询报告书编号：　　锡梁信结审【2026】0128-3号

咨询项目委托方全称：中海物业管理有限公司无锡分公司

咨询企业法定住所：　无锡市人民东路17号

邮　　编：　214007　　联系电话：　0510-82820959，82706694

咨询作业期：2026年8月5日至2026年8月26日

法定代表人：龚宏文　　技术负责人：陆颖

项目负责人：贾亚鸽　　执业资格：造价工程师　　从事专业：　土建

专业咨询员：戴晓晴　　执业资格：造价工程师　　从事专业：　土建

咨询报告书目录

序号	文件内容	文件作者	页码	备注
1	咨询成果文件	贾亚鸽	1-3	原件
2	工程结算审定单	贾亚鸽	4	原件
3	建设工程结算审核书	贾亚鸽	5-10	原件

无锡梁信工程造价咨询事务所有限公司

锡梁信结审【2026】0128-3号

关于海悦花园B区53单元601主卧外墙渗漏水维修工程竣工结算的审核报告

中海物业管理有限公司无锡分公司

我公司接受贵单位的委托，于2026年8月5日至2026年8月26日对海悦花园B区53单元601主卧外墙渗漏水维修工程 结算进行了审核。在审核过程中,我们以委托方提供的送审结算资料的真实性、完整性和有效性为前提，结合该工程的实际情况，实施了现场查勘、复核、计算、取证等必要的审核程序。现将审核结果报告如下：

一、工程概况：

1、工程名称：海悦花园B区53单元601主卧外墙渗漏水维修工程

2、工程地址：海悦花园B区53单元

3、建设单位：中海物业管理有限公司无锡分公司

4、施工单位：江苏茗佳合建筑工程有限公司

5、审核范围：海悦花园B区53单元601主卧外墙渗漏水维修工程

6、结算方式：按实结算

二、审核依据：

1、建设工程造价咨询合同书。

2、资料依据：施工合同、送审结算书、工程计量单、工程量计算书、竣工图、现场工程量测量等资料。

3、计量依据：工程计量单及现场查勘、复核数据

4、计价依据：2009年《江苏省房屋修缮工程计价表》、江苏省房屋修缮工程消耗量2026、江苏省建设工程费用参考2026，人工费按施工同期信息指导价。

三、审核结果：

工程名称	送审金额（元）	审定金额（元）	核减金额（元）	核减率%
海悦花园B区53单元601主卧外墙渗漏水维修工程	10816.31	9673.54	1142.77	10.57%
合计	10816.31	9673.54	1142.77	10.57%

本工程结算审核增减内容和金额均已与建设单位代表与施工单位代表具体核对，并由建设单位代表与施工单位代表签字盖章认可。详见建设工程结算审核书及有关审核资料。

四、审核说明：

1、上述结算审核，工程量核定主要已现场核实结合监理现场计量单进行复核计算，并予以核减；工程材料价格根据无锡市建设局颁布的施工期同期信息指导价及市场价。

2、主要核减原因：
工程量和价格等方面核减。

3、本工程已按规定签订合同。

4、该工程施工用水电费已计入工程审定价内。

5、本工程无甲供材料。

6、本次审核的结果是以委托方及建设单位提供的送审结算资料的真实性、完整性和有效性为前提，我们的责任是对该工程竣工结算书及此涉及的相关资料发表审核意见。

五、附件：

1、工程结算审定单　　共（1）页

2、建设工程结算审核书　　共（3）页

项目负责人（签章）：

无锡梁信工程造价咨询事务所有限公司

二〇二六年八月二十六日

主 题 词：海悦花园B区53单元601主卧外墙渗漏水维修工程

结算 审核 报告

抄 送：江苏茗佳合建筑工程有限公司

共印 4 份

工程结算审定单

发包单位	中海物业管理有限公司无锡分公司			咨询类型	工程结算审核	
承包单位	江苏茗佳合建筑工程有限公司			专 业	修缮	
项目名称	海悦花园B区53单元601主卧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	海悦花园B区53单元601主卧外墙渗漏水维修工程	12237.04	10816.31	9673.54		1142.77	10.57%
合 计		12237.04	10816.31	9673.54		1142.77	10.57%
审定总价金额大写		玖仟陆佰柒拾叁元伍角肆分					
备注	审计费1000元。						

发包单位（章）：

经办人：

日期：2026年8月26日

承包单位（章）：

经办人：

日期：2026年8月26日

咨询单位（章）：

项目负责人（签字盖章）：

签发人：

日期：2026年8月26日

单位工程汇总表

工程名称：海悦花园B区53-601室外墙面渗漏维修工程 标段：　　第1页 共1页

序号	项目内容	金额(元)
1	分部分项工程	7450.84
2	措施项目	1940.95
2.1	其中：安全生产措施费用	253.33
3	其他项目	
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	
3.5	其中：合同中约定的其他项目	
4	增值税	281.75
合计		9673.54

分部分项工程量清单与计价表

工程名称：海悦花园B区
53-601室外墙面渗漏维修 标段：
工程

序号	项目编码	项目名称	计量单位	工程量	金额（元）		
					综合单价	合价	其中
							暂估价
1	10-53	锯缝机锯缝	m	23	17.60	404.85	
2	1-155	拆除墙、柱梁面 水泥砂浆底、面	m2	23	16.46	378.51	
3	8-132	裂缝修补 聚氨脂(二度) 补漏	m2	23	40.36	928.26	
4	8-87	聚氨酯防水层1.5mm厚	m2	23	47.56	1093.81	
5	8-146+[8-147]*3	外墙外保温 聚苯乙烯挤塑板厚度40mm 混凝土墙面	m2	13	165.03	2145.36	
6	17-197	外墙弹性涂料 二遍	m2	13	61.84	803.87	
7	11-22	电动吊兰脚手 使用	台天	4	300.01	1200.04	
8	11-21	电动吊兰脚手 移位	次	2	248.07	496.14	
合 计						7450.84	

措施项目清单计价表

工程名称：海悦花园B区53-601室外墙面渗漏维修工程　　标段：

序号	项目编码	项目名称	工作内容	价格（元）	备注
		通用措施项目		1940.95	
1	011601009001	安全生产	施工现场安全施工所需的各项措施	253.33	
2	011601007001	文明施工	施工现场文明施工、绿色施工所需的各项措施	89.41	
3	011601008001	环境保护	施工现场为达到环保要求所需的各项措施		
4	011601006001	临时设施	为进行建设工程施工所需的生活和生产用的临时建(构)筑物和其他临时设施。包括临时设施的搭设、移拆、维修、清理、拆除后恢复等，以及因修建临时设施应由承包人所负责的有关内容	108.04	
5	011601010001	冬雨季施工增加	在冬季或雨季施工，引起防寒、保温、防滑、防潮和排除雨雪等措施的增加，人工、施工机械效率的降低等内容		
6	011601011001	夜间施工增加	因夜间或在地下室等特殊施工部位施工时，所采用照明设备的安拆、维护、照明用电及施工人员夜班补助、夜间施工劳动效率降低等内容		
7	011601012001	特殊地区施工增加	在特殊地区(高温、高寒、高原、沙漠、戈壁、沿海、海洋等)及特殊施工环境(邻公路、邻铁路等)下施工时，弥补施工降效所需增加的内容		
8	011601013001	二次搬运	因施工场地条件及施工程序限制而发生的材料、构配件、半成品等一次运输不能到达堆放地点，必须进行二次或多次搬运所发生的内容		

措施项目清单计价表

工程名称：海悦花园B区53-601室外墙面渗漏维修工程　　标段：

序号	项目编码	项目名称	工作内容	价格（元）	备注
9	011601014001	已完工程及设备保护	建设项目施工过程中直至竣工验收前，对已完工程及设备采取的必要保护措施		
10	011601015001	既有建(构)筑物、设施保护	在工程施工过程中，对既有建(构)筑物及地上、地下设施进行的遮盖、封闭、隔离等必要临时保护措施	1490.17	
11	011601016001	按质论价	招标文件或施工合同有质量目标时，以达到质量目标为费用计列条件的施工措施投入。		
12	011601017001	建筑工人实名制	施工现场对人员进行实名制管理，包括封闭式施工现场的进出场门禁系统和生物识别电子打卡设备，非封闭式施工现场的移动定位、电子围栏考勤管理设备，现场显示屏，实名制系统使用以及管理等。		
13	011601018001	特殊施工降效	1．城镇老旧小区改造项目、历史文化街区改造项目施工时，由于施工场地非封闭式，施工受行车、行人的干扰导致的人工、机械降效以及为了行车、行人安全发生的防护设施（不包括防护通道）与疏导人员。2．城镇老旧小区改造项目、历史文化街区改造项目施工时，为了不干扰住户的正常作息时间，每天的施工时长缩短而增加的施工降效。		
14	011601019001	协管	城镇老旧小区改造项目、历史文化街区改造项目施工时，由承包人负责的监管协调违建拆除及恢复工作。		
		专业措施项目			

措施项目清单计价表

工程名称：海悦花园B区53-601室外墙面渗漏维修工程　　标段：

序号	项目编码	项目名称	工作内容	价格（元）	备注
15	011601003001	其他大型机械进出场及安拆	除垂直运输机械以外的大型机械安装、检测、试运转和拆卸，运进、运出施工现场的装卸和运输，轨道、固定装置的安装和拆除等		
16	011601001001	脚手架	搭设脚手架、斜道、上料平台，铺设安全网，铺(翻)脚手板，转运、改制、维修维护，拆除、堆放、整理，外运、归库等		
17	011601002001	垂直运输	垂直运输机械进出场及安拆，固定装置、基础制作、安装，行走式机械轨道的铺设、拆除，设备运转、使用等		
18	011601004001	施工排水	提供满足施工排水所需的排水系统，包括设备安拆、调试及配套设施的设置等，设备运转、使用等		
19	011601005001	施工降水	提供满足施工降水所需的降水系统，包括设备安拆、调试及配套设施的设置等，设备运转、使用等		
合　计				3881.90	

增值税计价表

工程名称：海悦花园B区53-601室外墙面渗漏维修工程　　标段：　　第1页 共1页

序号	项目名称	计算基础说明	计算基础	税率(%)	金额(元)
1	增值税	分部分项工程费+措施项目费+其他项目费-甲供材料和甲供设备费-专业工程暂估价	9391.790	3.000	281.75
合 计					281.75