



工程结算审定单

建设单位	万科城市花园一区第四届业主委员会	咨询类型	结算审核				
施工单位	无锡嘉瑞源建筑装饰工程有限公司	专业	土建工程				
项目名称	无锡市万科城市花园一区156#、157#楼渗漏维修工程						
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	无锡市万科城市花园一区156#、157#楼渗漏维修工程	16247.22	16247.22	14966.93		1280.29	7.88%
合 计		16247.22	16247.22	14966.93		1280.29	7.88%
审定总价金额大写		壹万肆仟玖佰陆拾陆元玖角叁分					
备注	本审核价中不含甲供材费用，未扣除工程用水电费用及合同约定的其他奖罚费用，审计费1000元						
建设单位(章):		施工单位(章):		咨询单位(章):			
 经办人:  张锋 日期: 年 月 日		 经办人:  日期: 年 月 日		 项目负责人:  钱志刚 注册编号: 233200042477 日期: 年 月 日 有效期至: 2027年07月16日			

工程造价咨询报告书

项目编号：DXSJ(25)-392

咨询项目全称 无锡市万科城市花园一区 156#、157#楼渗漏维修工程

咨询业务类别 结算审核

咨询报告日期 2025年11月17日



企立工程顾问（无锡）有限公司

咨询报告书编号: DXSJ(25)-392

项目委托方全称: 万科城市花园一区第四届业主委员会

咨询企业公章:



咨询企业法定住所: 无锡市滨湖区独月路1号大箕山商业广场商铺2081-14

邮 编: 214000 联系电话: 0510-88991405

咨询作业期: 2025年11月

企业负责人: 许建云 技术负责人:



项目负责人: 鲍志刚 注册造价师 从事专业: 土建安装



专业咨询员: 鲍志刚 注册造价师 从事专业: 土建安装

企立工程顾问（无锡）有限公司

DXSJ(25)-392

无锡市万科城市花园一区 156#、157#楼渗漏维修工程

结算审核报告

万科城市花园一区第四届业主委员会：

受贵单位的委托，我公司组成审查小组，对无锡市万科城市花园一区 156#、157#楼渗漏维修工程进行了审核。

贵单位的责任是提供真实、合法、有效、完整的审核资料，我们的责任是针对所提供的审核资料发表客观、公正的审核意见，并根据评审业务委托书的约定出具审核报告。

我们的审核是遵循客观、公正、诚信的原则，在审核过程中，我们结合项目的实际情况，实施了包括工程量复核、费用计取查证等我们认为必要的审核程序，并审查了与该项目有关的报审的项目招标控制价书、现行的工程造价计价文件等相关资料。在贵单位和相关单位的积极配合下，本次审核工作业已完成，现将审核情况报告如下：

一、工程概况：

本项目为无锡市万科城市花园一区 156#、157#楼渗漏维修工程，具体维修内容详见报价书。

本工程由万科城市花园一区第四届业主委员会组织建设，经直接发包的方式确定由无锡嘉瑞源建筑装饰工程有限公司承接。合同价款为 16247.22 元。

二、审查内容：

本次审核内容为无锡嘉瑞源建筑装饰工程有限公司编制的万科城市花园一区第四届业主委员会无锡市万科城市花园一区 156#、157#楼渗漏维修工程竣工结算送审文件。具体范围包括：

1. 施工合同范围内的工程量及做法；

三、审查方法

本次项目审查方法采用对比分析法与查询核实法相结合的方式进行。

对比分析法主要通过报审工程量与设计图纸工程量结合现场实际情况对比，各项费用计算与文件规定标准和市场行情对比，经济指标值与相关或类似造价指数相对比，材料、人工单价与信息价和市场价对比。

四、审查依据

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(25)-392）；
3. 无锡嘉瑞源建筑装饰工程有限公司编制的万科城市花园一区第四届业主委员会无锡市万科城市花园一区 156#、157#楼渗漏维修工程竣工结算送审文件；
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。

五、审查程序

- 1、收集资料，熟悉资料；

2、了解相关情况，进一步收集资料；

六、审核结果

本项目施工单位送审金额为 16247.22 元，审定金额为 14966.93 元，核减 1280.29 元，核减率为 7.88%，具体审核内容详见结算审核书。

七、核减说明

1. 送审结算书中，飘窗漏水涂刷防水涂料及伸缩缝涂刷防水涂料等价格偏高，核减金额约 1280 元；

八、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。

九、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：






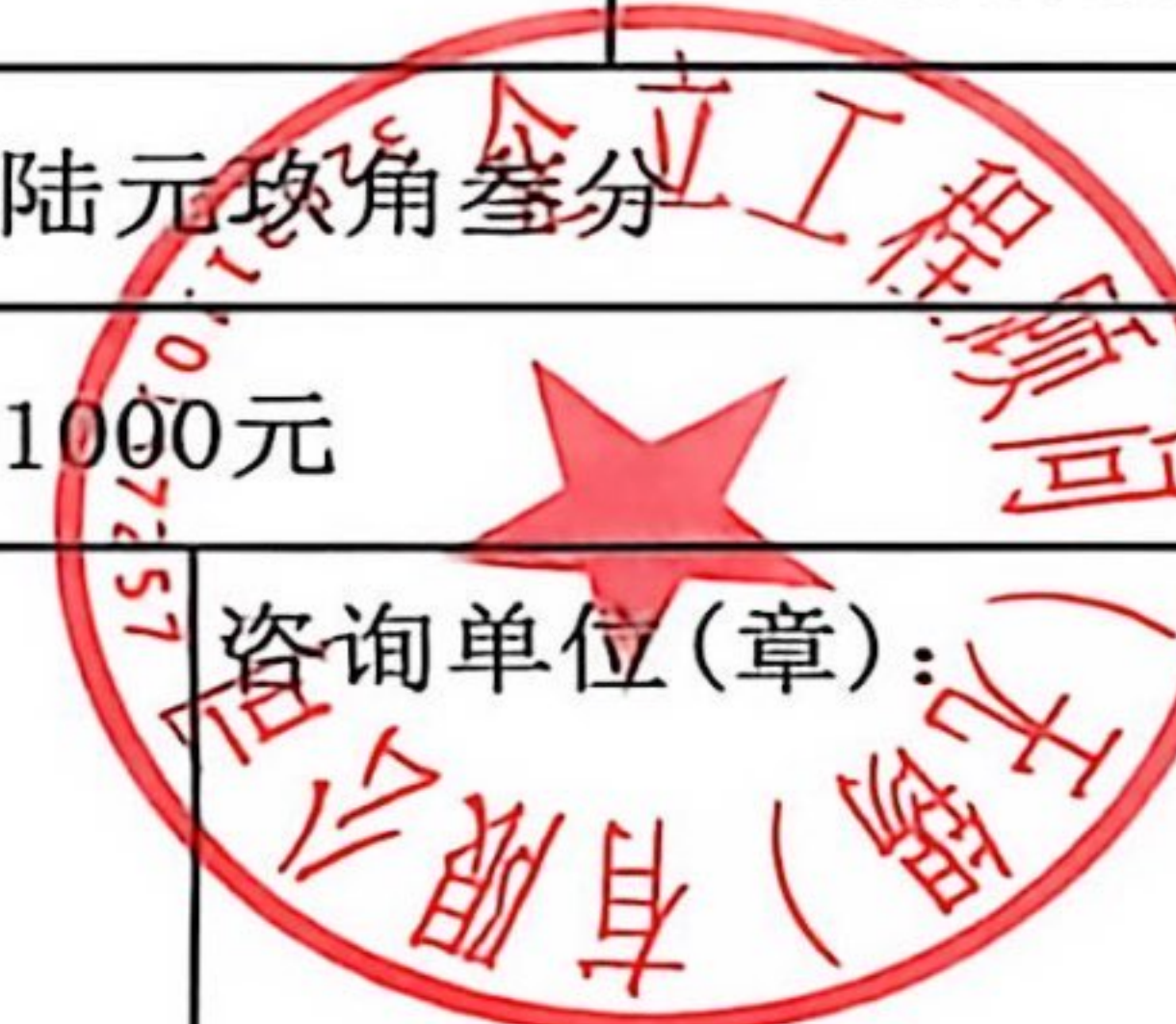
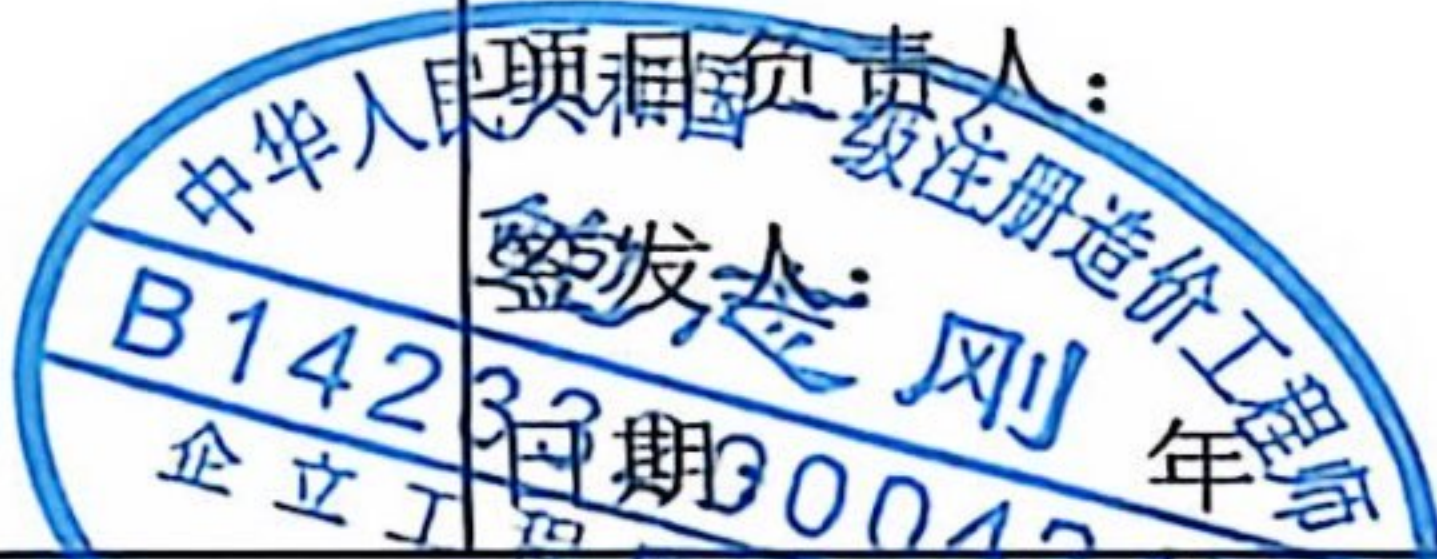
企立工程顾问（无锡）有限公司



主题词：无锡市万科城市花园一区 156#、157#楼渗漏维修工程 审核 报告

抄 送：

工程结算审定单

建设单位	万科城市花园一区第四届业主委员会			咨询类型	结算审核		
施工单位	无锡嘉瑞源建筑装饰工程有限公司			专业	土建工程		
项目名称	无锡市万科城市花园一区156#、157#楼渗漏维修工程						
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	无锡市万科城市花园一区156#、157#楼渗漏维修工程	16247.22	16247.22	14966.93		1280.29	7.88%
合 计		16247.22	16247.22	14966.93		1280.29	7.88%
审定总价金额大写		壹万肆仟玖佰陆拾陆元玖角叁分					
备注	本审核价中不含甲供材费用，未扣除工程用水电费用及合同约定的其他奖罚费用，审计费1000元						
建设单位(章):			施工单位(章):				
经办人:			经办人:				
日期: 年 月 日			日期: 年 月 日				
							
							
							

工程名称：无锡市万科城市花园一区 156#、157#楼渗漏维修工程

结算审核明细书

委托单位：万科城市花园一区第四届业主委员会

咨询企业：企立工程顾问（无锡）有限公司



造价工程师：鲍志刚



编制日期：2025年11月17日

无锡市万科城市花园一区156#、157#楼渗漏维修工程

序号	防水维修部位	合计
1	156-601次卧北飘窗漏水	1314.28
2	156-601厨房烟道漏水	1495.56
3	156-601屋面伸缩缝漏水	4985.2
4	156-602次卧北飘窗漏水	1314.28
5	157-602北阳台屋面漏水	1994.08
6	157-602厨房北外墙漏水	2549.25
7	157-602主卧南飘窗漏水	1314.28
合计		14966.93

156-601次卧北飘窗漏水

普通飘窗（飘窗长度≤1.8 米）渗漏维修工序及报价明细 （计价单位：一个飘窗）

第一项、主要工序及材料价格（不含人工费用）		单位	数量	单价（元）	合价（元）	材料品牌
1	现场踏勘，确定渗漏点位	项	1	260	260	/
2	铲除外窗框侧面及窗台部位装饰面层至结构层					/
3	剔除窗框与墙体结构之间缝隙内原密封填充物					/
4	弹性聚氨酯发泡剂填充					/
5	对结构缺陷部位用堵漏宝封堵					禹王
6	基层修补、找平（其中，飘窗与墙体交接处做R25圆弧角；飘窗板保护层做5%外导水坡度）					海螺
7	2mm厚 HCA-108 金属丙烯酸高弹防水涂料，并用无纺布整体加强处理（要求：三遍涂刷）					德高或卓宝
8	2mm厚 JSA 聚合物水泥防水涂料，并用无纺布整体加强处理（要求：二遍涂刷）					德高或卓宝
9	墙面挂网批涂防水外墙腻子并打磨					立邦或多乐士
10	为保持修复后墙面的整体美观，维修墙面及关联墙面整体涂刷高级弹性外墙涂料（一底两涂）					立邦或多乐士
11	飘窗四周使用硅酮密封胶密封处理					/
12	现场材料二次运输	项	1	50	50	/
13	现场垃圾清理及袋装外运至指定地点	项	1	50	50	/
第二项、人工费用：蜘蛛人		工日	2	400	800	/
第三项、其他：包括但不限于以上工序内容，同时包含安全文明施工等措施费		项	1	50	50	/
第一项至第三项费用小计					1160	/
第四项、管理费及利润		10%			116	/
第一项至第四项费用小计					1276	/
第五项、税金		3%			38.3	/
第一项至第五项费用合计					1314.3	/

156-601厨房烟道漏水

第一项、主要工序及材料与人工价格		单位	数量	单价（元）	合价（元/㎡）
1	现场踏勘，确定渗漏点位，清理屋面垃圾	㎡	3	430	1290
2	切割屋面渗漏部位，铲除渗漏部位至结构层：切缝机切缝，电稿铲除				
3	结构层混凝土表面涂刷界面处理剂				
4	涂刷1.5mm厚水泥基渗透结晶防水涂料（要求：三遍涂刷）				
5	基层修补、找平				
6	基层整体涂刷冷底油（用量：0.5kg/㎡）				
7	对防水维修范围内的细部节点（如：水落口、排气管、管根等位置）及阴阳角位置附加一层SBS I PY PE PE 3mm 改性沥青防水卷材				
8	热熔满粘 SBS I PY PE PE 3mm 改性沥青防水卷材				
9	在防水卷材表面浇筑水泥砂浆保护层				
10	浇筑细石混凝土（内配6.5mm钢筋网）至原屋面完成面标高，并进行磨面、收光、养护				
11	现场材料二次运输				
12	现场垃圾清理及袋装外运至指定地点				
第二项、其他：包括但不限于以上工序内容，同时包含安全文明施工等措施费		㎡	3	10	30

第一项至第二项费用小计		1320	
第三项、管理费及利润	10%	132	
第一项至第三项费用小计		1452	
第四项、税金	3%	43.56	
第一项至第四项费用合计		1495.56	

156-601屋面伸缩缝漏水

第一项、主要工序及材料与人工价格		单位	数量	单价 (元)	合价 (元/m²)
1	现场踏勘, 确定渗漏点位, 清理屋面垃圾	m²	10	430	4300
2	切割屋面渗漏部位, 铲除渗漏部位至结构层: 切缝机切缝, 电稿铲除				
3	结构层混凝土表面涂刷界面处理剂				
4	涂刷 1.5mm 厚水泥基渗透结晶防水涂料 (要求: 三遍涂刷)				
5	基层修补、找平				
6	基层整体涂刷冷底油 (用量: 0.5kg/m²)				
7	对防水维修范围内的细部节点 (如: 水落口、排气管、管根等位置) 及阴阳角位置附加一层 SBS I PY PE PE 3mm 改性沥青防水卷材				
8	热熔满粘 SBS I PY PE PE 3mm 改性沥青防水卷材				
9	在防水卷材表面浇筑水泥砂浆保护层				
10	浇筑细石混凝土 (内配 6.5mm 钢筋网) 至原屋面完成面标高, 并进行磨面、收光、养护				
11	现场材料二次运输				
12	现场垃圾清理及袋装外运至指定地点				
第二项、其他: 包括但不限于以上工序内容, 同时包含安全文明施工等措施费		m²	10	10	100
第一项至第二项费用小计					4400
第三项、管理费及利润	10%				440
第一项至第三项费用小计					4840
第四项、税金	3%				145.20
第一项至第四项费用合计					4985.20

156-602次卧北飘窗漏水

普通飘窗 (飘窗长度 ≤ 1.8 米) 渗漏维修工序及报价明细 (计价单位: 一个飘窗)

第一项、主要工序及材料价格 (不含人工费用)		单位	数量	单价 (元)	合价 (元)	材料品牌
1	现场踏勘, 确定渗漏点位	项	1	260	260	/
2	铲除外窗框侧面及窗台部位装饰面层至结构层					/
3	剔除窗框与墙体结构之间缝隙内原密封填充物					/
4	弹性聚氨酯发泡剂填充					/
5	对结构缺陷部位用堵漏宝封堵					禹王
6	基层修补、找平 (其中, 飘窗与墙体交接处做R25圆弧角; 飘窗板保护层做 5%外导水坡度)					海螺
7	2mm 厚 HCA-108 金属丙烯酸高弹防水涂料, 并用无纺布整体加强处理 (要求: 三遍涂刷)					德高或卓宝
8	2mm 厚 JSA 聚合物水泥防水涂料, 并用无纺布整体加强处理 (要求: 二遍涂刷)					德高或卓宝
9	墙面挂网批涂防水外墙腻子并打磨					立邦或多乐士
10	为保持修复后墙面的整体美观, 维修墙面及关联墙面整体涂刷高级弹性外墙涂料 (一底两涂)					立邦或多乐士
11	飘窗四周使用硅酮密封胶密封处理					/
12	现场材料二次运输					项

13	现场垃圾清理及袋装外运至指定地点	项	1	50	50	/
第二项、人工费用：蜘蛛人		工日	2	400	800	/
第三项、其他：包括但不限于以上工序内容，同时包含安全文明施工等措施费		项	1	50	50	/
第一项至第三项费用小计					1160	/
第四项、管理费及利润		10%		116	/	
第一项至第四项费用小计					1276	/
第五项、税金		3%		38.3	/	
第一项至第五项费用合计					1314.3	/

157-602北阳台屋面漏水

第一项、主要工序及材料与人工价格		单位	数量	单价(元)	合价(元/m²)
1	现场踏勘，确定渗漏点位，清理屋面垃圾	m²	4	430	1720
2	切割屋面渗漏部位，铲除渗漏部位至结构层：切缝机切缝，电稿铲除				
3	结构层混凝土表面涂刷界面处理剂				
4	涂刷 1.5mm 厚水泥基渗透结晶防水涂料（要求：三遍涂刷）				
5	基层修补、找平				
6	基层整体涂刷冷底油（用量：0.5kg/m²）				
7	对防水维修范围内的细部节点（如：水落口、排气管、管根等位置）及阴阳角位置附加一层 SBS I PY PE PE 3mm 改性沥青防水卷材				
8	热熔满粘 SBS I PY PE PE 3mm 改性沥青防水卷材				
9	在防水卷材表面浇筑水泥砂浆保护层				
10	浇筑细石混凝土（内配 6.5mm 钢筋网）至原屋面完成面标高，并进行磨面、收光、养护				
11	现场材料二次运输				
12	现场垃圾清理及袋装外运至指定地点				
第二项、其他：包括但不限于以上工序内容，同时包含安全文明施工等措施费		m²	4	10	40
第一项至第二项费用小计					1760
第三项、管理费及利润		10%		176	
第一项至第三项费用小计					1936
第四项、税金		3%		58.08	
第一项至第四项费用合计					1994.08

157-602厨房北外墙漏水（计价单位：一面墙）

第一项、主要工序及材料价格（不含人工费用）		单位	数量	单价(元)	合价(元)
1	现场踏勘，确定渗漏点位	项	1	950	950
2	铲除漏水处饰面层（涂料或面砖）至结构层：切缝机切缝，电稿铲除				
3	基层修补、找平				
4	防水施工（〈1〉、〈2〉、〈3〉均要求三遍涂刷）： 〈1〉JSA 聚合物水泥防水涂料 2mm 厚； 〈2〉PMC-421 聚合物改性水泥基防水灰浆； 〈3〉WM-100 聚合物水泥防水砂浆。				
5	铺钢丝网片，墙面水泥砂浆粉刷				
6	2mm 厚 HCA-108 金属丙烯酸高弹防水涂料，并用无纺布整体加强处理（要求：三遍涂刷）				
7	2mm 厚 JSA 聚合物水泥防水涂料，并用无纺布整体加强处理（要求：二遍涂刷）				

8	恢复饰面层 (<1>、<2>均要求底漆一遍、面漆两遍): <1>原墙面为弹性涂料饰面时,恢复饰面时使用与原墙面同色的弹性涂料; <2>原墙面为面砖饰面时,恢复饰面时使用真石漆调配出与原墙面面砖同色的仿砖饰面。					
9	现场材料二次运输	项	1	50	50	
10	现场垃圾清理及袋装外运至指定地点					
第二项、人工费用:蜘蛛人		工日	3	400	1200	
第三项、其他:包括但不限于以上工序内容,同时包含安全文明施工等措施费		项	1	50	50	
第一项至第三项费用小计					2250	
第四项、管理费及利润			10%		225	
第一项至第四项费用小计					2475	
第五项、税金			3%		74.25	
第一项至第五项费用合计					2549.25	

157-602主卧南飘窗漏水

普通飘窗(飘窗长度≤1.8米)渗漏维修工序及报价明细 (计价单位:一个飘窗)						
第一项、主要工序及材料价格(不含人工费用)		单位	数量	单价(元)	合价(元)	材料品牌
1	现场踏勘,确定渗漏点位					/
2	铲除外窗框侧面及窗台部位装饰面层至结构层					/
3	剔除窗框与墙体结构之间缝隙内原密封填充物					/
4	弹性聚氨酯发泡剂填充					/
5	对结构缺陷部位用堵漏宝封堵					禹王
6	基层修补、找平(其中,飘窗与墙体交接处做R25圆弧角;飘窗板保护层做5%外导水坡度)					海螺
7	2mm厚HCA-108金属丙烯酸高弹防水涂料,并用无纺布整体加强处理(要求:三遍涂刷)	项	1	260	260	德高或卓宝
8	2mm厚JSA聚合物水泥防水涂料,并用无纺布整体加强处理(要求:二遍涂刷)					德高或卓宝
9	墙面挂网批涂防水外墙腻子并打磨					立邦或多乐士
10	为保持修复后墙面的整体美观,维修墙面及关联墙面整体涂刷高级弹性外墙涂料(一底两涂)					立邦或多乐士
11	飘窗四周使用硅酮密封胶密封处理					/
12	现场材料二次运输	项	1	50	50	/
13	现场垃圾清理及袋装外运至指定地点					/
第二项、人工费用:蜘蛛人		工日	2	400	800	/
第三项、其他:包括但不限于以上工序内容,同时包含安全文明施工等措施费		项	1	50	50	/
第一项至第三项费用小计					1160	/
第四项、管理费及利润			10%		116	/
第一项至第四项费用小计					1276	/
第五项、税金			3%		38.3	/
第一项至第五项费用合计					1314.3	/