

工程造价咨询报告书

咨询项目全称 天湖隽苑 2 单元外立面及屋面维修工程

咨询业务类别 工程预算审计

咨询报告日期 2026 年 1 月 20 日

无锡华兴恒业建设工程咨询有限公司



咨询报告书编号：GCZX(26)-078

咨询项目委托方全称：江苏路劲物业服务有限公司无锡分公司

咨询企业法定住所：无锡市锡惠弄 24 东大楼 602 室

邮 编：214000 联系电话：0510-85810098

咨询作业期：2026 年 1 月

法定代表人：



王成玮

技术负责人（专业负责人）：徐晨晨



项目负责人：徐晨晨 执业资格：造价师 从事专业：土建



专业咨询员：徐晨晨 执业资格：造价师 从事专业：土建

无锡华兴恒业建设工程咨询有限公司

GCZX(25)-078

江苏路劲物业服务有限公司无锡分公司

天湖隽苑2单元外立面及屋面维修工程预算审核报告

江苏路劲物业服务有限公司无锡分公司：

我公司接受委托，负责天湖隽苑2单元外立面及屋面维修工程的预算造价咨询的预审工作。我们本着客观、公正、真实和合理的原则，根据建设单位提供的相关资料，根据项目的建设内容及建设项目工程预算审核实施办法的规定，我们在审核过程中实施了包括预算审核、实地踏勘等我们认为必要的审核程序，本工程有关的预审情况报告如下：

一、工程概况

天湖隽苑2单元外立面及屋面维修工程，建设单位为江苏路劲物业服务有限公司无锡分公司。该项目位于无锡市，主要工程内容为天湖隽苑2单元外立面及屋面维修工程。

二、咨询（预审）依据

- 影响预算的法律、法规和规范性文件
- 江苏路劲物业服务有限公司无锡分公司移交的预算送审文件；
- 现行相关预预算计价依据文件；
- 送审工程预算书；

三、评审（预审）结论

本项目预算送审金额为 876528.36 元，审核金额为 855632.67 元，核减额为 20895.69 元，核减率 2.38%；具体审核内容详见主要核减（增）原因分析。

四、项目主要核减（增）原因分析

1、送审预算书中，保温系统恢复及修缮外墙抗裂腻子扣除，核减金额约 16200 元；

2、送审预算书中，GRC 线条加固修缮中外墙抗裂腻子扣除，核减金额约 4600 元；

五、咨询（预审）说明

1. 本项目无甲供材；

附件：

- 1、《预算审核书》
- 2、预算审核其他附件

预审单位全称（盖章）



预审人员（签章）



地址：无锡市锡惠弄 24 东大楼 602 室

2026 年 1 月 20 日

主题词：天湖隽苑 2 单元外立面及屋面维修工程 预算 审计

分部分项工程和单价措施项目清单与计价表

工程名称：天湖隼苑2单元外立面及屋面维修工程

标段：

第1页 共3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
保温系统铲除更换								
1	011001003001	原保温系统切割并铲除	1、原保温系统、饰面层切割并铲除 2、基层修凿整平	m ²	842	19.31	16259.02	
2	011001003002	原保温系统恢复	1、基层清理 2、一道外墙界面剂处理 3、刷外墙防水丙烯酸防水两遍 4、3cm发泡水泥保温板, 3mm粘接砂浆 5、安装锚固件网格布两道抗裂砂浆 6、第一道6mm抗裂砂浆抹平 7、第二道8mm抗裂砂浆抹面 8、刷水泥基渗透结晶防水涂料2mm, 两遍 9、柔性耐水腻子 10、外墙真石漆	m ²	842	235.63	198400.46	
分部小计							214659.48	
保温系统加固修缮								
3	011001003003	原墙面保温加固修缮处涂料面层铲除	1、原墙面保温加固修缮处涂料面层铲除 2、铲除面修凿整平	m ²	200	4.60	920.00	
4	011001003004	原墙面保温加固修缮处恢复	1、基层清理 2、一道外墙界面剂处理 3、刷外墙防水丙烯酸防水两遍 4、安装网格布两道抗裂砂浆 5、第一道4mm抗裂砂浆抹平 6、第二道4mm抗裂砂浆抹面 7、刷水泥基渗透结晶防水涂料2mm, 两遍 8、柔性耐水腻子 9、外墙真石漆	m ²	200	164.03	32806.00	
分部小计							33726.00	
屋面渗漏整体维修								
5	010902001001	拆除屋面破损基层	1、拆除屋面破损基层	m ²	496	33.70	16715.20	
本页小计							265100.68	

分部分项工程和单价措施项目清单与计价表

工程名称：天湖隽苑2单元外立面及屋面维修工程

标段：

第2页 共3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
6	010902001002	屋面新做防水	1、屋面基层修补 2、界面剂处理一道 3、涂刷2mm非固化橡胶沥青防水涂料 4、铺贴3mmSBS防水卷材	m ²	496	161.89	80297.44	
		分部小计					97012.64	
		GRC线条铲除更换						
7	011502008001	GRC线条铲除更换	1、铲除GRC 2、刷外墙防水丙烯酸防水两遍 3、更换预制改性EPS线条 4、刷水泥基渗透结晶防水涂料2mm，两遍 5、柔性耐水腻子 6、外墙真石漆	m ²	90	305.97	27537.30	
		分部小计					27537.30	
		GRC线条加固修缮						
8	011502008002	GRC线条加固修缮	1、钢箍加固GRC 2、锚固件固定 3、刷外墙防水丙烯酸防水两遍 4、安装网格布两道抗裂砂浆 5、第一道4mm抗裂砂浆抹平 6、第二道4mm抗裂砂浆抹面 7、刷水泥基渗透结晶防水涂料2mm，两遍 8、柔性耐水腻子 9、外墙真石漆	m ²	1196	203.36	243218.56	
		分部小计					243218.56	
		窗台下口加固修缮						
9	011502008003	窗台下口加固修缮	1、刷外墙防水丙烯酸防水两遍 2、安装网格布两道抗裂砂浆 3、第一道4mm抗裂砂浆抹平 4、第二道4mm抗裂砂浆抹面 5、刷水泥基渗透结晶防水涂料2mm，两遍 6、柔性耐水腻子 7、外墙真石漆	m ²	300	158.36	47508.00	
		分部小计					47508.00	
		本页小计					398561.30	

分部分项工程和单价措施项目清单与计价表

工程名称：天湖隼苑2单元外立面及屋面维修工程

标段：

第3页 共3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
		其他						
10	010505010003	垃圾归集及清运出场	1、建筑垃圾归集清运出场 (运距综合考虑)	车	9	1500.00	13500.00	
11	010505010009	蜘蛛人工	1、局部吊篮无法施工部位采用蜘蛛人施工	工日	10	650.00	6500.00	
		分部小计					20000.00	
		分部分项合计					683661.98	
1	010505010006	安全防护通道措施费	1、彩钢板围挡 2、单元门一侧安全通道需高6米宽4米，可供消防车辆通过 3、主通道接封闭式照明灯5-6盏 (线路需要套线管并固定好) 4、安全标识标牌随围挡同时安装	m2	500	49.15	24575.00	
2	011701008001	施工吊篮安拆、使用费	1、施工吊篮进退场、组装、拆卸、移位、使用	项	1	19085.32	19085.32	
		单价措施合计					43660.32	
本页小计							63660.32	
合 计							727322.30	

总价措施项目清单与计价表

工程名称：天湖隽苑2单元外立面及屋面维修工程

标段：

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	12437.21			
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	10909.83			
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	1527.38			
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	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					
5	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					

【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：天湖隼苑2单元外立面及屋面维修工程

标段：

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	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					
7	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					
8	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	11637.16			
9	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					
10	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					
11	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
12	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
13	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					

【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）：

