

工程造价咨询报告书

咨询项目全称：金色商业广场21单元屋面外墙渗漏水维修工程

咨询项目类别：结算审核

咨询报告日期：2025年12月10日

无锡市诚信项目管理投资咨询有限公司



咨询报告书编号： 诚信造（2026）第035号

咨询项目委托方全称：上海万科物业服务服务有限公司无锡分公司

咨询企业法定住所： 无锡市锡山区东亭街道迎宾北路1号科创中心407室

邮 编： 214100 联系电话： 0510-82138803

咨询作业期： 2025年11月15日 至 2025年12月10日

法定代表人：



技术负责人： 杨汝青

项目负责人：

杨汝青

执业资格：

造价师

从事专业： 土建

专业咨询员：



周环宇

执业资格：

造价师

从事专业： 土建

专业咨询员：

执业资格：

从事专业：

专业咨询员：

执业资格：

从事专业：

无锡市诚信项目管理投资咨询有限公司

诚信造（2026）第 035 号

关于金色商业广场 21 单元屋面外墙渗漏水维修工程竣工结算 的审核报告

上海万科物业服务服务有限公司无锡分公司：

我公司接受贵单位委托，于 2025 年 11 月 15 日至 2025 年 12 月 10 日对金色商业广场 21 单元屋面外墙渗漏水维修工程（以下简称“该工程”）的竣工结算进行了审核。在审核过程中，我公司依据送审资料、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，结合该工程的实际情况，实施了调研、编审、复核、审定等必要的审核程序。现将审核结果报告如下：

一、工程概况

- 工程名称：金色商业广场 21 单元屋面外墙渗漏水维修工程。
- 工程地址：金色商业广场。
- 建设单位：上海万科物业服务服务有限公司无锡分公司。
- 施工单位：上海深万北戴建筑工程有限公司苏州分公司。
- 是否招标：/。
- 立项文号：/。
- 质量评定等级：合格。
- 16、施工时间：2025 年 10 月~2025 年 10 月。

二、审核范围

委托范围内金色商业广场 21 单元屋面外墙渗漏水维修工程竣工结算审核，包含：防水砂浆、刷聚氨脂防水涂料、外墙真石漆等工程量的核对。

三、审核依据

1、资料依据：贵单位提供的《施工合同》、工程结算书、工程竣工验收单等相关资料。

2、计价依据：《施工合同》；《江苏省安装工程计价定额》、《江苏省建设工程费用定额》（营改增后）；施工同期《无锡工程造价信息》材料平均信息指导价、无信息指导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

熟悉建设工程施工合同等送审资料；与建设单位沟通联系，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；审核结算综合单价的套用情况；审核各项费用的计取情况；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、该工程结算送审金额为 78931.90 元，审定金额为 73324.15 元，核减金额为 5607.75 元，核减率为 7.10%（详见附件）。

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，复核单位对审核结果进行了复审并予认可，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：工程单价偏高。

2、核增原因：无。

七、审计建议

无

八、审核情况说明

1、该工程所有材料由施工单位自行采购，无甲供材料。

2、根据施工合同约定，该工程按照三类工程类别计取相关费用。

3、该工程经建设单位与施工单位双方确认已竣工验收合格，同意进行竣工结算审核。

九、附件

1、金色商业广场 21 单元屋面外墙渗漏水维修工程结算审定单。

2、建设工程结算审核书。

项目负责人：



无锡市诚信项目管理投资咨询有限公司（盖章）



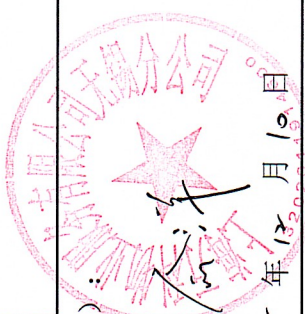


2025年12月10日

主题词：金色商业广场 21 单元屋面外墙渗漏水维修工程、 结算 审核

抄送：

共计：4 份

无锡市诚信项目管理投资咨询有限公司 工程结算审定单

建设单位	上海万科物业服务有限公司无锡分公司			咨询类型	结算审核		
施工单位	上海深万北戴建筑工程有限公司苏州分公司			专业	维修		
工程名称	金色商业广场21单元屋面外墙渗漏水维修						
序号	单位工程名称	合同价 (元)	送审价 (元)	审定价 (元)	核增额 (元)	核减额 (元)	核减率(含让利)
1	金色商业广场21单元屋面外墙渗漏水维修	78931.90	78931.90	73324.15		5607.75	7.10%
2							
3							
4							
5							
合计		78931.90	78931.90	73324.15		5607.75	7.10%
最终审定价金额大写							
备注	审计费：2280元						
建设单位(章)	 经办人：陈东 日期：2025年12月10日			 咨询企业(章) 项目负责人(签字盖章)：		 杨汝青 B11033200012420 无锡市诚信项目管理投资咨询有限公司 有效期至：2029年12月31日 日期：2025年12月10日	

金色商业广场21单元屋面外墙渗漏水维修工程

建设工程结算审核书

建设单位：上海万科物业服务有限公司无锡分公司

咨询企业：无锡市诚信项目管理投资咨询有限公司

造价工程师：



编制时间：2025年12月10日

分部分项工程和单价措施项目清单与计价表

工程名称：金色商业广场21单元屋面外墙渗漏水维修

标段：

第1页 共4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			
						综合单价	合价	其中： 暂估价	
	一	21单元南面外墙装饰线条脱落维修				1		4598.70	
1	01B435	外墙维修施工安全围挡及警戒	施工围挡、人工警戒、高空作业辅助	天	2	523.79	1047.58		
2	01B300	空鼓脱落外墙切割清理	切割清理外墙防水保温粉刷层	m2	2.4	116.11	278.66		
3	010903003040	墙面砂浆防水(防潮)	防水砂浆	m2	2.4	31.29	75.10		
4	010903002035	墙面涂膜防水	刷聚氨脂防水涂料	m2	2.4	88.64	212.74		
5	011001003036	保温隔热墙面	1、外墙外保温 聚苯乙烯挤塑板保温砂浆及抗裂基层 2、抗裂砂浆抹面(网格布)	m2	2.4	147.24	353.38		
6	010903001039	墙面防水	刷水泥基渗透结晶防水材料 二~三遍(厚2mm)	m2	2.4	39.26	94.22		
7	011407001040	墙面喷刷涂料	外墙真石漆 胶带分格	m2	2.4	111.40	267.36		
8	010903001041	墙面防水	刷水泥基渗透结晶防水材料 二~三遍(厚2mm)	m2	2.7	117.83	318.14		
9	01B436	高空作业费	吊绳高空作业误工及风险补助费	项	1	1398.96	1398.96		
10	01B302	材料搬运	材料搬运	项	1	236.81	236.81		
11	01B303	垃圾清理及外运	垃圾清理及外运	项	1	315.75	315.75		
	二	21-701东面外墙渗漏水维修				1		8038.50	
12	01B446	外墙维修施工安全围挡及警戒	施工围挡、人工警戒、高空作业辅助	天	3	523.60	1570.80		
13	01B447	空鼓脱落外墙切割清理	切割清理外墙防水保温粉刷层	m2	4.5	116.11	522.50		
14	010903003061	墙面砂浆防水(防潮)	防水砂浆	m2	4.5	31.29	140.81		
15	010903002056	墙面涂膜防水	刷聚氨脂防水涂料	m2	4.5	88.64	398.88		
16	011001003037	保温隔热墙面	1、外墙外保温 聚苯乙烯挤塑板保温砂浆及抗裂基层 2、抗裂砂浆抹面(网格布)	m2	4.5	147.24	662.58		
17	010903001063	墙面防水	刷水泥基渗透结晶防水材料 二~三遍(厚2mm)	m2	4.5	39.26	176.67		
18	011407001058	墙面喷刷涂料	外墙真石漆 胶带分格	m2	4.5	111.40	501.30		
19	010903001064	墙面防水	刷水泥基渗透结晶防水材料 二~三遍(厚2mm)	m2	12	117.83	1413.96		
20	01B448	高空作业费	吊绳高空作业误工及风险补助费	项	1	2098.44	2098.44		
21	01B449	材料搬运	材料搬运	项	1	236.81	236.81		
本页小计								12321.45	

分部分项工程和单价措施项目清单与计价表

工程名称：金色商业广场21单元屋面外墙渗漏水维修

标段：

第2页 共4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			
						综合单价	合价	其中：暂估价	
22	01B450	垃圾清理及外运	垃圾清理及外运	项	1	315.75	315.75		
	三	21-3301北面小卧室顶棚屋面渗漏水维修				1		21854.44	
23	01B239	凿除清理屋面	开隔水沟槽 凿刚钢筋混凝土保护层 凿除防水卷材 凿除防水砂浆找平	m2	3.6	199.85	719.46		
24	01B433	沟槽防水	沟槽底侧面堵漏王 封堵防水隔水	m2	10.8	248.67	2685.64		
25	010903003059	砂浆防水（防潮）	沟槽底侧面防水砂浆 五层作法	m2	10.8	49.91	539.03		
26	010903002054	涂膜防水	沟槽底侧面刷水泥 基渗透结晶防水材料 一~三遍	m2	10.8	37.88	409.10		
27	010902003006	沟槽回填	1、刚性防水屋面 防水砂浆 无分格缝 25mm厚 2、刚性防水屋面 C20细石混凝土 有 分格缝 50mm厚 3、天棚聚苯颗粒保	m2	3.6	615.48	2215.73		
28	01B395	屋面清理	屋面垃圾灰尘清理	m2	141.05	6.00	846.30		
29	010902002002	屋面涂膜防水	屋面刷冷底子油	m2	141.05	11.88	1675.67		
30	010902002006	屋面涂膜防水	屋面刷液体卷材	m2	141.05	19.11	2695.47		
31	010902001004	屋面卷材防水	卷材屋面 SBS改性 沥青防水卷材 热熔 满铺法 单层	m2	141.05	53.47	7541.94		
32	01B242	养水实验	养水实验	项	1	315.77	315.77		
33	01B243	材料搬运	材料搬运	项	1	789.40	789.40		
34	01B244	垃圾清理及外运	垃圾清理及外运	项	1	1420.93	1420.93		
	四	21-3301屋面女儿墙渗漏水维修				1		4996.70	
35	01B396	女儿墙清理	屋面女儿墙起皮空 鼓脱落处清除	m2	7.2	16.09	115.85		
36	011801006006	新旧墙面刷界面剂	屋面女儿墙 刷界面 剂 混凝土面	m2	7.2	5.98	43.06		
37	011203003002	零星项目砂浆找平	屋面女儿墙空鼓裂 缝防水砂浆修补	m2	7.2	31.29	225.29		
38	010903001057	女儿墙面防水	屋面女儿墙刷水泥 基渗透结晶防水材料 一~三遍（厚2mm）	m2	7.2	37.88	272.74		
39	011201001002	墙面一般抹灰	保温砂浆及抗裂基 层 抗裂砂浆抹面 4+4mm（钢丝网）	m2	7.2	33.63	242.14		
40	010903001058	女儿墙面防水	屋面女儿墙刷水泥 基渗透结晶防水材料 一~三遍（厚2mm）	m2	7.2	37.88	272.74		
本页小计								23342.01	

分部分项工程和单价措施项目清单与计价表

工程名称：金色商业广场21单元屋面外墙渗漏水维修

标段：

第3页 共4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		
						综合单价	合价	其中： 暂估价
41	011407001056	墙面喷刷涂料	屋面女儿墙弹性涂料 二遍	m ²	7.2	39.31	283.03	
42	010903001059	女儿墙面防水	外墙堵漏修缮施工(防水胶工法) 涂料基层	m ²	18	117.83	2120.94	
43	01B297	材料搬运	材料搬运	项	1	631.51	631.51	
44	01B298	垃圾清理及外运	垃圾清理及外运	项	1	789.40	789.40	
五		21-3304主卧顶棚屋面渗漏水维修			1		21121.58	
45	01B437	凿除清理屋面	开隔水沟槽 凿刚钢筋混凝土保护层 凿除防水卷材 凿除防水砂浆找平	m ²	3.3	199.85	659.51	
46	01B438	沟槽防水	沟槽底侧面堵漏王 封堵防水隔水	m ²	9.9	248.67	2461.83	
47	010903003060	砂浆防水(防潮)	沟槽底侧面防水砂浆 浆 五层作法	m ²	9.9	49.91	494.11	
48	010903002055	涂膜防水	沟槽底侧面刷水泥 基渗透结晶防水材料 一~三遍	m ²	9.9	37.88	375.01	
49	010902003007	沟槽回填	1、刚性防水屋面 防水砂浆 无分格缝 25mm厚 2、刚性防水屋面 C20细石混凝土 有 分格缝 50mm厚 3、天棚聚苯颗粒保	m ²	3.3	615.48	2031.08	
50	01B439	屋面清理	屋面垃圾灰尘清理	m ²	139	6.00	834.00	
51	010902002007	屋面涂膜防水	屋面刷冷底子油	m ²	139	11.88	1651.32	
52	010902002008	屋面涂膜防水	屋面刷液体卷材	m ²	139	19.11	2656.29	
53	010902001002	屋面卷材防水	卷材屋面 SBS改性 沥青防水卷材 热熔 满铺法 单层	m ²	139	53.47	7432.33	
54	01B440	养水实验	养水实验	项	1	315.77	315.77	
55	01B441	材料搬运	材料搬运	项	1	789.40	789.40	
56	01B442	垃圾清理及外运	垃圾清理及外运	项	1	1420.93	1420.93	
六		21-3304屋面女儿墙渗漏水维修			1		4178.54	
57	01B443	女儿墙清理	屋面女儿墙起皮空 鼓脱落处清除	m ²	6.3	16.09	101.37	
58	011801006007	新旧墙面刷界面剂	屋面女儿墙 刷界面 剂 混凝土面	m ²	6.3	5.98	37.67	
59	011203003003	零星项目砂浆找平	屋面女儿墙空鼓裂 缝防水砂浆修补	m ²	6.3	31.29	197.13	
60	010903001060	女儿墙面防水	屋面女儿墙刷水泥 基渗透结晶防水材 料 一~三遍(厚2mm)	m ²	6.3	37.88	238.64	
本页小计							25521.27	