



江苏赛华

工程造价咨询报告书

咨询项目全称 紫郡花园 31 栋防水维修

咨询业务类别 结算审核

咨询报告日期 2025 年 7 月 15 日

江苏赛华建设监理有限公司



咨询报告书编号: DXSJ(25)-049

咨询项目委托方全称: 无锡市金佳物业管理有限公司

咨询企业公章:



咨询企业法定住所: 江苏省无锡市滨湖区湖滨路 688 号华东大厦 4 楼

邮 编: 214000

联系电话: 0510-88991405

咨询作业期: 2025 年 4 月— 2025 年 7 月

法定代表人: 王成武

技术负责人: 莫九来



项目负责人: 沈永林 执业资格: 注册造价师

从事专业: 土建



专业咨询员: 沈永林 执业资格: 注册造价师

从事专业: 土建

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	紫郡花园 31 栋防水维修结算审核报告书	沈永林	1-4	原件
2	紫郡花园 31 栋防水维修结算审核审定单	沈永林	5	原件
3	紫郡花园 31 栋防水维修审核明细	沈永林	6	原件
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				



江苏赛华建设监理有限公司

Jiangsu Saihua Construction Supervisory Co., Ltd.

无锡市金佳物业管理有限公司紫郡花园 31 栋防水维修 竣工结算审核报告书

无锡市金佳物业管理有限公司：

受贵公司委托，我们组织专业人员对无锡市金佳物业管理有限公司紫郡花园 31 栋防水维修的竣工结算进行了审核。本工程所接收的资料的真实性、完整性由无锡市金佳物业管理有限公司负责。经审核，具体情况如下：

一、工程概况

本工程为无锡市金佳物业管理有限公司紫郡花园 31 栋防水维修，位于江苏省无锡市，工程主要内容为紫郡花园 31 栋防水维修。

本工程由无锡市金佳物业管理有限公司组织建设，经直接发包的方式确定由无锡市江大建筑装饰工程有限公司承接。合同价款为 64355 元。

二、审核内容

本次审核内容为无锡市江大建筑装饰工程有限公司编制的无锡市金佳物业管理有限公司紫郡花园 31 栋防水维修竣工结算送审文件。具体范围包括：

1. 施工合同范围内的工程量及做法；

三、审核依据

本次审核是以国家法律、法规以及贵单位提供的资料为依据，具体审核依据如下：

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)-049）；

3. 无锡市金佳物业管理有限公司移交的由无锡市江大建筑装饰工程有限公司编制的竣工结算送审文件；

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。

四、审核结果

本项目施工单位送审金额为 64355 元，我方审定金额 60543.4 元，核减金额 3811.6 元，核减率 5.92%。具体审核内容详见结算审核书。

五、审核情况说明

（一）审核原则、方法与程序

1. 依据发承包双方签订的《施工合同》，并结合其他结算送审资料，确定本次采用的审核原则如下：

（1）本工程按实结算；

（2）合同范围以外工作量，以甲方指令单或设计变更签证实际发生的工作量为准，同时执行合同约定的结算方式。

2. 本工程竣工结算审核采用全面审核法。

3. 审核程序：

根据项目的建设内容及建设项目工程结算审核实施办法的规定，我们在审核过程中实施了包括审查建设工程承包合同、实地踏勘等我们认为必要的审核程序，审核结果已经建设单位、施工单位相关人员确认，并签定结算审定单。

(二) 核减情况说明

1. 送审结算书中，拆除保温、外墙腻子及涂料恢复及看护人工费用偏高，核减金额约 3811.6 元；

(三) 特殊事项说明：

1. 无；

六、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。

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

项目负责人署名（造价师执业章）：



江苏赛华建设监理有限公司

2025年7月15日



主题词：无锡市金佳物业管理有限公司 防水维修 结算审核

抄送：

共印：4 份

工程结算审定单

建设单位		无锡市金佳物业管理有限公司			咨询类型	结算审核	
承包单位		无锡市江大建筑装饰工程有限公司			专业	土建工程	
项目名称		紫郡花园31栋防水维修					
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	紫郡花园31栋防水维修	64355.00	64355.00	60543.40		3811.60	5.92%
合 计		64355.00	64355.00	60543.40		3811.60	5.92%
审定总价金额大写		陆万零伍佰肆拾叁元肆角整					
备注	本项目无甲供材，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2190元。						
建设单位(章):		施工单位(章):		咨询单位(章):			
经办人: 胡复良  日期: 2025年7月15日		经办人: 廖军  日期: 2025年7月15日		项目负责人: 沈永林 签发人: 沈永林  日期: 2025年7月16日 有效期至: 2028年08月25日			

无锡市金佳物业管理有限公司
紫郡花园 31 栋防水维修

结 算 审 核 书

建设单位： 无锡市金佳物业管理有限公司

咨询企业： 江苏赛华建设监理有限公司

造价工程师：
(签字盖章)



编制时间： 2025 年 7 月 15 日

紫郡花园31栋防水维修

序号	项目名称	项目特征	单位	数量	单价	备注
1	31-201北次卧东外墙	外墙切缝	m	6	5	30
		拆除保温	m	4	20	80
		墙面切V字缝	m	4	34	136
		窗边水不漏封堵	m	4	45	180
		防水保护层	m	4	34	136
		保温恢复	m	4	95	380
		外墙腻子及涂料恢复	m2	8	45	360
		外墙防水	m2	10	35	350
		吊绳补贴	工日	1	280	280
		看护人工	工日	1	350	350
		现场维护	m	33.8	2	67.6
2	31-601主卧阳台	外墙切缝	m	8	5	40
		拆除保温	m	5	20	100
		墙面切V字缝	m	5	34	170
		窗边水不漏封堵	m	5	45	225
		防水保护层	m	5	34	170
		保温恢复	m	5	95	475
		外墙腻子及涂料恢复	m2	8	45	360
		外墙防水	m2	15	35	525
		吊绳补贴	工日	1	280	280
		看护人工	工日	1	350	350
		现场维护	m	30	2	60
3	31-903主卧南外墙	外墙切缝	m	8	5	40
		拆除保温	m	5	20	100
		墙面切V字缝	m	5	34	170
		窗边水不漏封堵	m	5	45	225
		防水保护层	m	5	34	170
		保温恢复	m	5	95	475
		外墙腻子及涂料恢复	m2	10	45	450
		外墙防水	m2	12	35	420
		吊绳补贴	工日	1	280	280
		看护人工	工日	1	350	350
		现场维护	m	30	2	60
	31-903次卧东外墙	外墙切缝	m	8	5	40
		拆除保温	m	5	20	100
		墙面切V字缝	m	5	34	170
		窗边水不漏封堵	m	5	45	225
		防水保护层	m	5	34	170
		保温恢复	m	5	95	475
		外墙腻子及涂料恢复	m2	10	45	450
		外墙防水	m2	12.5	35	437.5
		吊绳补贴	工日	1.5	280	420
		看护人工	工日	1.5	350	525
		现场维护	m	30	2	60
4	31-1001客厅南外墙	铲除墙面	m2	3	12	36
		注浆	m2	2	380	760
		墙面恢复	m2	5	55	275

紫郡花园31栋防水维修

序号	项目名称	项目特征	单位	数量	单价	备注
5	31-1003主卧东墙	外墙切缝	m	8	5	40
		拆除保温	m	5	20	100
		墙面切V字缝	m	5	34	170
		窗边水不漏封堵	m	5	45	225
		防水保护层	m	5	34	170
		保温恢复	m	5	95	475
		外墙腻子及涂料恢复	m2	10	45	450
		外墙防水	m2	13	35	455
		吊绳补贴	工日	1.5	280	420
		看护人工	工日	1.5	350	525
		现场维护	m	30	2	60
6	31-2304客厅飘窗	外墙切缝	m	8	5	40
		拆除保温	m	5	20	100
		墙面切V字缝	m	5	34	170
		窗边水不漏封堵	m	5	45	225
		防水保护层	m	5	34	170
		保温恢复	m	5	95	475
		外墙腻子及涂料恢复	m2	10	45	450
		窗户打胶	m	15	18	270
		外墙防水	m2	13	35	455
		吊绳补贴	工日	1.5	280	420
		看护人工	工日	1.5	350	525
		现场维护	m	30	2	60
	31-2304北次卧飘窗	外墙切缝	m	6	5	30
		拆除保温	m	4	20	80
		墙面切V字缝	m	4	34	136
		窗边水不漏封堵	m	4	45	180
		防水保护层	m	4	34	136
		保温恢复	m	4	95	380
		外墙腻子及涂料恢复	m2	8	45	360
		窗户打胶	m	12	18	216
		外墙防水	m2	10	35	350
		吊绳补贴	工日	1	280	280
		看护人工	工日	1	350	350
		现场维护	m	30	2	60
7	31-2401北次卧飘窗	外墙切缝	m	6	5	30
		拆除保温	m	4	20	80
		墙面切V字缝	m	4	34	136
		窗边水不漏封堵	m	4	45	180
		防水保护层	m	4	34	136
		保温恢复	m	4	95	380
		外墙腻子及涂料恢复	m2	8	45	360
		窗户打胶	m	12	18	216
		外墙防水	m2	10	35	350
		吊绳补贴	工日	1	280	280
		看护人工	工日	1	350	350
		现场维护	m	30	2	60

紫郡花园31栋防水维修

序号	项目名称	项目特征	单位	数量	单价	备注
8	31-2501北客厅 外墙	外墙切缝	m	8	5	40
		拆除保温	m	5	20	100
		墙面切V字缝	m	5	34	170
		窗边水不漏封堵	m	5	45	225
		防水保护层	m	5	34	170
		保温恢复	m	5	95	475
		外墙腻子及涂料恢复	m2	10	45	450
		外墙防水	m2	13	35	455
		吊绳补贴	工日	1.5	280	420
		看护人工	工日	1.5	350	525
		现场维护	m	30	2	60
9	31-2502屋面	基层清理	m2	88.1	6	528.6
		冷底子油一层	m2	88.1	8	704.8
		聚氨酯防水涂挂一层1m	m2	88.1	39	3435.9
		防水卷材3mm	m2	88.1	50	4405
10	31-2503屋面	基层清理	m2	90	6	540
		冷底子油一层	m2	90	8	720
		聚氨酯防水涂挂一层1m	m2	90	39	3510
		防水卷材3mm	m2	90	50	4500
	31-2503主卧飘 窗	外墙切缝	m	8	5	40
		拆除保温	m	5	20	100
		墙面切V字缝	m	5	34	170
		窗边水不漏封堵	m	5	45	225
		防水保护层	m	5	34	170
		保温恢复	m	5	95	475
		外墙腻子及涂料恢复	m2	10	45	450
		外墙防水	m2	16	35	560
		吊绳补贴	工日	1.5	280	420
		看护人工	工日	1.5	350	525
		现场维护	m	30	2	60
	31-2504屋面	基层清理	m2	120	6	720
		冷底子油一层	m2	120	8	960
		聚氨酯防水涂挂一层1m	m2	120	39	4680
		防水卷材3mm	m2	120	50	6000
12						60543.4