

工程造价咨询报告书

项目编号: DXSJ(25)-235

咨询项目全称 时代上城B区25单元外墙屋面渗漏水维修

咨询业务类别 结算审核

咨询报告日期 2025年7月25日

企立工程顾问(无锡)有限公司



咨询报告书编号：DXSJ(25)-235

项目委托方全称：无锡市梁溪区时代上城B区第二届业主委员会

咨询企业执业印章：



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6月-2025年7月

企业负责人：



技术负责人：



项目负责人：



执业资格：

注册造价师

从事专业：

土建安装

专业咨询员：

鲍志刚

执业资格：

注册造价师

从事专业：

土建安装

咨 询 报 告 书 目 录

第 1/1 页

序 号	文 件 内 容	文件作者	页 码	备 注
1	咨询成果报告		1~4	
2	结算审核审定单		5	
3	审核明细		6	

企立工程顾问（无锡）有限公司

DXSJ(25)-235

时代上城 B 区 25 单元外墙屋面渗漏水维修

结算审核报告

无锡市梁溪区时代上城 B 区第二届业主委员会：

受贵单位的委托，我公司组成审查小组，对时代上城 B 区 25 单元外墙屋面渗漏水维修进行了审核。

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：

本项目为时代上城 B 区 25 单元外墙屋面渗漏水维修，具体维修内容详见报价书。

本工程由无锡市梁溪区时代上城 B 区第二届业主委员会组织建设，经直接发包的方式确定由安徽隆鸣建设工程有限公司承接。合同价款为 82560 元。

二、审查内容：

本次审核内容为安徽隆鸣建设工程有限公司编制的无锡市梁溪区时代上城B区第二届业主委员会时代上城B区25单元外墙屋面渗漏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)-235）；
3. 安徽隆鸣建设工程有限公司编制的无锡市梁溪区时代上城B区第二届业主委员会时代上城B区25单元外墙屋面渗漏水维修竣工结算送审文件；
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 90390 元，审定金额为 77483.1 元，核减 12906.9 元，核减率为 14.28%，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，凿除原窗户四周涂料层、防水砂浆恢复及恢复砖艺效果涂料价格偏高，核减金额约 8500 元；

2. 送审结算书中，人工吊绳数量及垃圾清运价格偏高，核减金额约 4400 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

2025年7月25日



主题词:时代上城B区25单元外墙屋面渗漏水维修 审核 报告

抄 送:

工程结算审定单

建设单位		无锡市梁溪区时代上城B区第二屆业主委员会				咨询类型		结算审核	
承包单位		安徽隆鸣建设工程有限公司				专业		土建工程	
项目名称		时代上城B区25单元外墙屋面渗漏水维修							
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	时代上城B区25单元外墙屋面渗漏水维修	82560.00	90390.00	77483.10		12906.90	14.28%		
合 计		82560.00	90390.00	77483.10		12906.90	14.28%		
审定总价金额大写		柒万柒仟肆佰捌拾叁元壹角整							
备注	本项目无甲供材，未扣除工程用水电费及合同约定的其他奖励费用，审计费2645元。								
建设单位(章):		施工单位(章):			咨询单位(章):				
经办人:		经办人:			项目负责人:				
日期: 年 月 日		日期: 年 月 日			签发人:				
									
									

工程名称: 时代上城B区25单元外墙屋面渗漏水维修

结算审核明细书

委 托 单 位: 无锡市梁溪区时代上城B区第二届业主委员会

咨询企业: 企立工程顾问(无锡)有限公司

造价工程师：_____

B14233200042477

企立工程顾问（无锡）

有限公司

有效期至: 2027年07月16日

编制日期: 2025年7月25日

时代上城B区25单元外墙屋面渗漏水维修汇总

序号	房号	报事内容	审核金额
		25单元	
1	25-101	北卧北墙渗水	3093
2	25-102	客厅阳台顶面, 客厅阳台窗边, 北卧西墙, 北卧窗边, 主卧北墙, 次卧东墙渗水	17189.1
3	25-201	北卧飘窗, 主卧东窗, 南次卧西窗渗水	5444
4	25-301	北卧北墙, 主卧东窗渗水	4869
5	25-302	外卫北墙渗水	3093
6	25-401	北卧窗边渗水	1839
7	25-402	主卧阳台窗边, 北卧飘窗渗水	3678
8	25-501	南次卧阳台西墙, 客厅阳台窗边, 客厅阳台西墙渗水	8256
9	25-502	主卫窗边渗水	1870.7
10	25-601	主卧阳台窗边渗水	1870.7
11	25-602	客厅阳台顶面, 主卧阳台窗边渗水	5022.6
12	25-702	卧室阳台屋面, 客厅阳台窗边, 主卫东墙, 北卧飘窗, 餐厅北墙渗水	13816
		25单元公区	
1	25单元	单元大厅西外墙	3093
2	25单元	电梯机房屋面防水	2600
3	25单元	外墙瓷砖脱落维修	1749
	合计		77483.1

时代上城B区25单元外墙屋面渗漏水维修

25-101维修						
位置	25-101北卧北墙渗水					
序号	分项工程名称	单位	数量	单价	合计	备注
1	人工吊绳	工日	2	450	900	
2	切割、凿除原窗户四周涂料层、保温层	m2	4	25	100	
3	剔除窗框四周发泡剂及外墙抹灰层	m2	4	20	80	
4	基层处理（毛刷清理灰尘、基层湿润、界面处理剂处	m2	4	25	100	
5	水不漏封堵窗框四周（代替原发泡剂）及墙面渗漏点	m	6	35	210	
6	js防水涂膜2MM	m2	4	30	120	
7	防水砂浆恢复（防水剂：水泥：黄沙1:2.5:6）	m2	4	42	168	
8	保温板、抗裂砂浆挂网恢复	m2	4	85	340	
9	防水腻子2遍	m2	4	25	100	
10	恢复砖艺效果涂料（3遍，底漆、中涂、面漆）	m2	4	65	260	
11	窗框四周打玻璃胶	m	9	35	315	
12	垃圾清理袋装外运	项	1	400	400	
13	合计				3093	

25-102维修

位置	25-102客厅阳台顶面，客厅阳台窗边，北卧西墙，北卧窗边，主卫北墙，次卧东墙					
序号	分项工程名称	单位	数量	单价	合计	备注
1	人工吊绳	工日	17	450	7650	
2	切割、凿除原窗户四周涂料层、保温层	m2	22.3	25	557.5	
3	剔除窗框四周发泡剂及外墙抹灰层	m2	22.3	20	446	
4	基层处理（毛刷清理灰尘、基层湿润、界面处理剂处	m2	22.3	25	557.5	
5	水不漏封堵窗框四周（代替原发泡剂）及墙面渗漏点	m	21	35	735	
6	js防水涂膜2MM	m2	22.3	30	669	
7	防水砂浆恢复（防水剂：水泥：黄沙1:2.5:6）	m2	22.3	42	936.6	
8	保温板、抗裂砂浆挂网恢复	m2	22.3	85	1895.5	
9	防水腻子2遍	m2	22.3	25	557.5	
10	恢复砖艺效果涂料（3遍，底漆、中涂、面漆）	m2	22.3	65	1449.5	
11	窗框四周打玻璃胶	m	21	35	735	
12	垃圾清理袋装外运	项	1	1000	1000	
13	合计				17189.1	

时代上城B区25单元外墙屋面渗漏水维修

25-201维修

位置	25-201北卧飘窗，主卧东窗，南次卧西窗渗水					
序号	分项工程名称	单位	数量	单价	合计	备注
1	人工吊绳	工日	4	450	1800	
2	切割、凿除原窗户四周涂料层、保温层	m2	7	25	175	
3	剔除窗框四周发泡剂及外墙抹灰层	m2	7	20	140	
4	基层处理（毛刷清理灰尘、基层湿润、界面处理剂处	m2	7	25	175	
5	水不漏封堵窗框四周（代替原发泡剂）及墙面渗漏点	m	5	35	175	
6	js防水涂膜2MM	m2	7	30	210	
7	防水砂浆恢复（防水剂：水泥：黄沙1:2.5:6）	m2	7	42	294	
8	保温板、抗裂砂浆挂网恢复	m2	7	85	595	
9	防水腻子2遍	m2	7	25	175	
10	恢复砖艺效果涂料（3遍，底漆、中涂、面漆）	m2	7	65	455	
11	窗框四周打玻璃胶	m	10	35	350	
12	垃圾清理袋装外运	项	1	900	900	
13	合计				5444	

25-301维修

位置	25-301北卧北墙，主卧东窗渗水					
序号	分项工程名称	单位	数量	单价	合计	备注
1	人工吊绳	工日	3	450	1350	
2	切割、凿除原窗户四周涂料层、保温层	m2	7	25	175	
3	剔除窗框四周发泡剂及外墙抹灰层	m2	7	20	140	
4	基层处理（毛刷清理灰尘、基层湿润、界面处理剂处	m2	7	25	175	
5	水不漏封堵窗框四周（代替原发泡剂）及墙面渗漏点	m	10	35	350	
6	js防水涂膜2MM	m2	7	30	210	
7	防水砂浆恢复（防水剂：水泥：黄沙1:2.5:6）	m2	7	42	294	
8	保温板、抗裂砂浆挂网恢复	m2	7	85	595	
9	防水腻子2遍	m2	7	25	175	
10	恢复砖艺效果涂料（3遍，底漆、中涂、面漆）	m2	7	65	455	
11	窗框四周打玻璃胶	m	10	35	350	
12	垃圾清理袋装外运	项	1	600	600	

时代上城B区25单元外墙屋面渗漏水维修

13	合计			4869
----	----	--	--	------

25-302维修

位置 序号	25-302外卫北墙 分项工程名称	单位	数量	单价	合计	备注
1	人工吊绳	工日	2	450	900	
2	切割、凿除原窗户外周涂料层、保温层	m2	4	25	100	
3	剔除窗框四周发泡剂及外墙抹灰层	m2	4	20	80	
4	基层处理（毛刷清理灰尘、基层湿润、界面处理剂处	m2	4	25	100	
5	水不漏封堵窗框四周（代替原发泡剂）及墙面渗漏点	m	6	35	210	
6	js防水涂膜2MM	m2	4	30	120	
7	防水砂浆恢复（防水剂：水泥：黄沙1:2.5:6）	m2	4	42	168	
8	保温板、抗裂砂浆挂网恢复	m2	4	85	340	
9	防水腻子2遍	m2	4	25	100	
10	恢复砖艺效果涂料（3遍，底漆、中涂、面漆）	m2	4	65	260	
11	窗框四周打玻璃胶	m	9	35	315	
12	垃圾清理袋装外运	项	1	400	400	
13	合计			3093		

25-401维修

位置 序号	25-401北卧室边渗水 分项工程名称	单位	数量	单价	合计	备注
1	人工吊绳	工日	1	450	450	
2	切割、凿除原窗户外周涂料层、保温层	m2	2	25	50	
3	剔除窗框四周发泡剂及外墙抹灰层	m2	2	20	40	
4	基层处理（毛刷清理灰尘、基层湿润、界面处理剂处	m2	2	25	50	
5	水不漏封堵窗框四周（代替原发泡剂）及墙面渗漏点	m	6	35	210	
6	js防水涂膜2MM	m2	2	30	60	
7	防水砂浆恢复（防水剂：水泥：黄沙1:2.5:6）	m2	2	42	84	
8	保温板、抗裂砂浆挂网恢复	m2	2	85	170	
9	防水腻子2遍	m2	2	25	50	
10	恢复砖艺效果涂料（3遍，底漆、中涂、面漆）	m2	2	65	130	
11	窗框四周打玻璃胶	m	7	35	245	
12	垃圾清理袋装外运	项	1	300	300	
13	合计			1839		

时代上城B区25单元外墙屋面渗漏水维修

25-402维修

位置	25-402主卧阳台窗边，北卧飘窗渗水					
序号	分项工程名称	单位	数量	单价	合计	备注
1	人工吊绳	工日	2	450	900	
2	切割、凿除原窗户四周涂料层、保温层	m2	4	25	100	
3	剔除窗框四周发泡剂及外墙抹灰层	m2	4	20	80	
4	基层处理（毛刷清理灰尘、基层湿润、界面处理剂处	m2	4	25	100	
5	水不漏封堵窗框四周（代替原发泡剂）及墙面渗漏点	m	12	35	420	
6	js防水涂膜2MM	m2	4	30	120	
7	防水砂浆恢复（防水剂：水泥：黄沙1:2.5:6）	m2	4	42	168	
8	保温板、抗裂砂浆挂网恢复	m2	4	85	340	
9	防水腻子2遍	m2	4	25	100	
10	恢复砖艺效果涂料（3遍，底漆、中涂、面漆）	m2	4	65	260	
11	窗框四周打玻璃胶	m	14	35	490	
12	垃圾清理袋装外运	项	1	600	600	
13	合计			3678		

25-501维修

位置	25-501南次卧阳台西墙，客厅阳台窗边，客厅阳台西墙					
序号	分项工程名称	单位	数量	单价	合计	备注
1	人工吊绳	工日	8	450	3600	
2	切割、凿除原窗户四周涂料层、保温层	m2	8	25	200	
3	剔除窗框四周发泡剂及外墙抹灰层	m2	8	20	160	
4	基层处理（毛刷清理灰尘、基层湿润、界面处理剂处	m2	8	25	200	
5	水不漏封堵窗框四周（代替原发泡剂）及墙面渗漏点	m	16	35	560	
6	js防水涂膜2MM	m2	8	30	240	
7	防水砂浆恢复（防水剂：水泥：黄沙1:2.5:6）	m2	8	42	336	
8	保温板、抗裂砂浆挂网恢复	m2	8	85	680	
9	防水腻子2遍	m2	8	25	200	
10	恢复砖艺效果涂料（3遍，底漆、中涂、面漆）	m2	8	65	520	
11	窗框四周打玻璃胶	m	16	35	560	
12	垃圾清理袋装外运	项	1	1000	1000	
13	合计			8256		

时代上城B区25单元外墙屋面渗漏水维修

25-502维修

位置	25-502主卫窗边渗水					
序号	分项工程名称	单位	数量	单价	合计	备注
1	人工吊绳	工日	1	450	450	
2	切割、凿除原窗户四周涂料层、保温层	m2	2.1	25	52.5	
3	剔除窗框四周发泡剂及外墙抹灰层	m2	2.1	20	42	
4	基层处理（毛刷清理灰尘、基层湿润、界面处理剂处	m2	2.1	25	52.5	
5	水不漏封堵窗框四周（代替原发泡剂）及墙面渗漏点	m	6	35	210	
6	js防水涂膜2MM	m2	2.1	30	63	
7	防水砂浆恢复（防水剂：水泥：黄沙1:2.5:6）	m2	2.1	42	88.2	
8	保温板、抗裂砂浆挂网恢复	m2	2.1	85	178.5	
9	防水腻子2遍	m2	2.1	25	52.5	
10	恢复砖艺效果涂料（3遍，底漆、中涂、面漆）	m2	2.1	65	136.5	
11	窗框四周打玻璃胶	m	7	35	245	
12	垃圾清理袋装外运	项	1	300	300	
13	合计			1870.7		

25-601维修

位置	25-601主卧阳台窗边渗水					
序号	分项工程名称	单位	数量	单价	合计	备注
1	人工吊绳	工日	1	450	450	
2	切割、凿除原窗户四周涂料层、保温层	m2	2.1	25	52.5	
3	剔除窗框四周发泡剂及外墙抹灰层	m2	2.1	20	42	
4	基层处理（毛刷清理灰尘、基层湿润、界面处理剂处	m2	2.1	25	52.5	
5	水不漏封堵窗框四周（代替原发泡剂）及墙面渗漏点	m	6	35	210	
6	js防水涂膜2MM	m2	2.1	30	63	
7	防水砂浆恢复（防水剂：水泥：黄沙1:2.5:6）	m2	2.1	42	88.2	
8	保温板、抗裂砂浆挂网恢复	m2	2.1	85	178.5	
9	防水腻子2遍	m2	2.1	25	52.5	
10	恢复砖艺效果涂料（3遍，底漆、中涂、面漆）	m2	2.1	65	136.5	
11	窗框四周打玻璃胶	m	7	35	245	
12	垃圾清理袋装外运	项	1	300	300	

时代上城B区25单元外墙屋面渗漏水维修

13	合计			1870.7	
----	----	--	--	--------	--

25-602维修

位置	25-602客厅阳台顶面，主卧 阳台窗边渗水					
序号	分项工程名称	单位	数量	单价	合计	备注
1	人工吊绳	工日	3	450	1350	
2	切割、凿除原窗户四周涂料 层、保温层	m2	7.8	25	195	
3	剔除窗框四周发泡剂及外墙 抹灰层	m2	7.8	20	156	
4	基层处理（毛刷清理灰尘、 基层湿润、界面处理剂处	m2	7.8	25	195	
5	水不漏封堵窗框四周（代替 原发泡剂）及墙面渗漏点	m	10	35	350	
6	js防水涂膜2MM	m2	7.8	30	234	
7	防水砂浆恢复（防水剂：水 泥：黄沙1:2.5:6）	m2	7.8	42	327.6	
8	保温板、抗裂砂浆挂网恢复	m2	7.8	85	663	
9	防水腻子2遍	m2	7.8	25	195	
10	恢复砖艺效果涂料（3遍， 底漆、中涂、面漆）	m2	7.8	65	507	
11	窗框四周打玻璃胶	m	10	35	350	
12	垃圾清理袋装外运	项	1	500	500	
13	合计				5022.6	

25-702维修

位置	25-702卧室阳台屋面，客厅 阳台窗边，主卫东墙，主卧 飘窗，餐厅北墙渗水					
序号	分项工程名称	单位	数量	单价	合计	备注
1	人工吊绳	工日	10	450	4500	
2	切割、凿除原窗户四周涂料 层、保温层	m2	18	25	450	
3	剔除窗框四周发泡剂及外墙 抹灰层	m2	18	20	360	
4	基层处理（毛刷清理灰尘、 基层湿润、界面处理剂处	m2	18	25	450	
5	水不漏封堵窗框四周（代替 原发泡剂）及墙面渗漏点	m	25	35	875	
6	js防水涂膜2MM	m2	18	30	540	
7	防水砂浆恢复（防水剂：水 泥：黄沙1:2.5:6）	m2	18	42	756	
8	保温板、抗裂砂浆挂网恢复	m2	18	85	1530	
9	防水腻子2遍	m2	18	25	450	
10	恢复砖艺效果涂料（3遍， 底漆、中涂、面漆）	m2	18	65	1170	

时代上城B区25单元外墙屋面渗漏水维修

11	窗框四周打玻璃胶	m	21	35	735	
12	垃圾清理袋装外运	项	1	2000	2000	
13	合计			13816		

25单元公区维修

位置	25单元单元大厅西外墙					
序号	分项工程名称	单位	数量	单价	合计	备注
1	人工吊绳	工日	2	450	900	
2	切割、凿除原窗户四周涂料层、保温层	m2	4	25	100	
3	剔除窗框四周发泡剂及外墙抹灰层	m2	4	20	80	
4	基层处理（毛刷清理灰尘、基层湿润、界面处理剂处	m2	4	25	100	
5	水不漏封堵窗框四周（代替原发泡剂）及墙面渗漏点	m	6	35	210	
6	js防水涂膜2MM	m2	4	30	120	
7	防水砂浆恢复（防水剂：水泥：黄沙1:2.5:6）	m2	4	42	168	
8	保温板、抗裂砂浆挂网恢复	m2	4	85	340	
9	防水腻子2遍	m2	4	25	100	
10	恢复砖艺效果涂料（3遍，底漆、中涂、面漆）	m2	4	65	260	
11	窗框四周打玻璃胶	m	9	35	315	
12	垃圾清理袋装外运	项	1	400	400	
13	合计			3093		

洋房电梯机房屋面维修

位置	25单元电梯机房屋面聚氨酯施工					
序号	分项工程名称	单位	数量	单价	合计	备注
1	东方雨虹聚氨酯防水	m2	40	65	2600	
2	防水材料二次搬运	m2	40	0	0	
3	合计			2600		

25单元掉砖维修

位置	25单元瓷砖掉落维修					
序号	分项工程名称	单位	数量	单价	合计	备注
1	瓷砖掉落维修	m2	10.6	165	1749	
2	合计			1749		