



江苏赛华

工程造价咨询报告书

咨询项目全称 无锡幸福里项目 15 单元外墙脱落维修工程

咨询业务类别 结算审核

咨询报告日期 2025 年 11 月 27 日



江苏赛华建设监理有限公司

咨询报告书编号：DXSJ(25)-352

咨询项目委托方全称：润嘉物业管理(北京)有限公司无锡分公司

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 11 月

法定代表人：王成武



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 | 无锡幸福里项目 15 单元外墙脱落维修工程结算审核报告书 | 沈永林 | 1-4 | 原件 |
| 2 | 无锡幸福里项目 15 单元外墙脱落维修工程结算审核审定单 | 沈永林 | 5 | 原件 |
| 3 | 无锡幸福里项目 15 单元外墙脱落维修工程审核明细 | 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.

发文号：DXSJ(25)-352

润嘉物业管理（北京）有限公司无锡分公司
无锡幸福里项目 15 单元外墙脱落维修工程
竣工结算审核报告书

润嘉物业管理（北京）有限公司无锡分公司：

受贵公司委托，我们组织专业人员对润嘉物业管理（北京）有限公司无锡分公司无锡幸福里项目 15 单元外墙脱落维修工程的竣工结算进行了审核。本工程所接收的资料的真实性、完整性由润嘉物业管理（北京）有限公司无锡分公司负责。经审核，具体情况如下：

一、工程概况

本工程为润嘉物业管理（北京）有限公司无锡分公司无锡幸福里项目 15 单元外墙脱落维修工程，位于江苏省无锡市，工程主要内容为无锡幸福里项目 15 单元外墙脱落维修工程。

本工程由润嘉物业管理（北京）有限公司无锡分公司组织建设，经直接发包的方式确定由无锡成德恒装潢工程有限公司承接。合同价款为 148909.11 元。

二、审核内容

本次审核内容为无锡成德恒装潢工程有限公司编制的润嘉物业管理（北

京)有限公司无锡分公司无锡幸福里项目 15 单元外墙脱落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)-352）；
3. 润嘉物业管理（北京）有限公司无锡分公司移交的由无锡成德恒装潢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 155810.26 元，我方审定金额 136336.64 元，核减金额 19473.62 元，核减率 12.5%。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，砂浆层、保温层拆除价格偏高，核减金额约 2200 元；

2. 送审结算书中，墙面砂浆抹灰、外墙保温及真石漆恢复价格偏高，核减金额约 17200 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（造价工程师执业章）



江苏赛华建设监理有限公司






主题词：润嘉物业管理（北京）有限公司无锡分公司 外墙维修 结算审核

抄送：

共印：4份

工程结算审定单

| | | | | | | | |
|------------------------------|---|------------|---|------------|--|------------|--------------|
| 建设单位 | 润嘉物业管理（北京）有限公司无锡分公司 | | | | | 咨询类型 | 结算审核 |
| 施工单位 | 无锡成德恒装潢工程有限公司 | | | | | 专业 | 土建工程 |
| 项目名称 | 无锡幸福里项目15单元外墙脱落维修工程 | | | | | | |
| 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 | 无锡幸福里项目15单元外墙脱落维修工程 | 148909.11 | 155810.26 | 136336.64 | | 19473.62 | 12.50% |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | 合 计 | 148909.11 | 155810.26 | 136336.64 | | 19473.62 | 12.50% |
| 审定总价金额大写 壹拾叁万陆仟叁佰叁拾陆元肆角肆分 | | | | | | | |
| 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2973元。 | | | | | | |
| 建设单位(章): |  润嘉物业管理（北京）有限公司 经办人：陈孟 日期：2025年11月22日 | |  咨询单位(章): 江苏发德工程造价工程 日期：2025年11月22日 | |  江苏发德工程造价工程 日期：2025年11月22日 有效期至：2028年08月25日 | | |

润嘉物业管理（北京）有限公司无锡分公司

无锡幸福里项目 15 单元外墙脱落维修工程

结 算 审 核 书

建设单位： 润嘉物业管理（北京）有限公司无锡分公司

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 11 月 27 日

总价措施项目清单与计价表

工程名称：华润悦府15单元外墙维修项目-无锡幸福里项目15单元
外墙脱落维修工程

标段：

第 1 页 共 2 页

| 序号 | 项目编码 | 项目名称 | 计算基础 | 费率 (%) | 金额(元) | 备注 |
|----|--------------|--------------------|-----------------------------------|--------|---------|---|
| 1 | 011707001001 | 安全文明施工费 | | | 1765.73 | |
| 2 | 1.1 | 基本费 | 分部分项合计+技术措施项目合计-分部分项设备费-技术措施项目设备费 | 1.4 | 1765.73 | |
| 3 | 1.2 | 增加费 | 分部分项合计+技术措施项目合计-分部分项设备费-技术措施项目设备费 | 0 | | |
| 4 | 1.3 | 扬尘污染防治增加费 | 分部分项合计+技术措施项目合计-分部分项设备费-技术措施项目设备费 | 0 | | |
| 5 | 011707010001 | 按质论价 | 分部分项合计+技术措施项目合计-分部分项设备费-技术措施项目设备费 | 0 | | |
| 6 | 011707002001 | 夜间施工 | 分部分项合计+技术措施项目合计-分部分项设备费-技术措施项目设备费 | 0 | | |
| 7 | 011707003001 | 非夜间施工照明 | 分部分项合计+技术措施项目合计-分部分项设备费-技术措施项目设备费 | 0 | | 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 |
| 8 | 011707004001 | 二次搬运 | 分部分项合计+技术措施项目合计-分部分项设备费-技术措施项目设备费 | 0 | | |
| 9 | 011707005001 | 冬雨季施工 | 分部分项合计+技术措施项目合计-分部分项设备费-技术措施项目设备费 | 0 | | |
| 10 | 011707006001 | 地上、地下设施、建筑物的临时保护设施 | 分部分项合计+技术措施项目合计-分部分项设备费-技术措施项目设备费 | 0 | | |

编制人（造价人员）：

复核人（造价工程师）：

注：1 “计算基础”中安全文明施工费可为“定额基价”、“定额人工费”或“定额人工费+定额机械费”，其他项目可为“定额人工费”或“定额人工费+定额机械费”。
2. 按施工方案计算的措施费，若无“计算基础”和“费率”的数值，也可只填“金额”数值，但应在备注栏说明施工方案出处或计算方法。

规费、税金项目结算表

工程名称：华润悦府15单元外墙维修项目-无锡幸福里项目15单元外墙脱落维修工程

标段：

第 1 页 共 1 页

| 序号 | 项目名称 | 计算基础 | 计算基数 | 计算费率 (%) | 金额 (元) |
|------------|-------|--|--|----------|---------------|
| 1 | 规费 | 社会保险费+住房公积金+环境保护税 | F17 + F18 + F19 | | 4476.13 |
| 1.1 | 社会保险费 | 分部分项工程+措施项目+其他项目-分部分项设备费-技术措施项目设备费 | F1 + F7 + F11 - SBF - JSCS_SBF | 3.5 | 4476.13 |
| 1.2 | 住房公积金 | 分部分项工程+措施项目+其他项目-分部分项设备费-技术措施项目设备费 | F1 + F7 + F11 - SBF - JSCS_SBF | 0 | |
| 1.3 | 环境保护税 | 分部分项工程+措施项目+其他项目-分部分项设备费-技术措施项目设备费 | F1 + F7 + F11 - SBF - JSCS_SBF | 0 | |
| 2 | 税金 | 分部分项工程+措施项目+其他项目+规费-(甲供材料费+甲供主材费+甲供设备费)/1.01 | F1 + F7 + F11 + F16 - (JGCLF + JGZCF + JGSBF)/1.01 | 3 | 3970.97 |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 合 计 | | | | | 8447.1 |

编制人（造价人员）：

复核人（造价工程师）：