

工程造价咨询报告书

项目编号: DXSJ(25)-266

咨询项目全称 人民路九号 3#5#楼外墙空鼓脱落维修

咨询业务类别 结算审核

咨询报告日期 2025 年 12 月 2 日

企立工程顾问(无锡)有限公司



咨询报告书编号：DXSJ(25)-266

项目委托方全称：无锡红豆物业有限公司红园分公司

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 12 月

企业负责人：许建云

技术负责人：



项目负责人：鲍志刚 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

[illegible]

企立工程顾问（无锡）有限公司

DXSJ(25)-266

人民路九号 3#5#楼外墙空鼓脱落维修

结算审核报告

无锡红豆物业有限公司红园分公司：

受贵单位的委托，我公司组成审查小组，对人民路九号 3#5#楼外墙空鼓脱落维修进行了审核。

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：

本项目为人民路九号 3#5#楼外墙空鼓脱落维修，具体维修内容详见报价书。

本工程由无锡红豆物业有限公司红园分公司组织建设，经直接发包的方式确定由无锡鼎丰建筑安装工程有限公司承接。合同价款为 189410.35 元。

二、审查内容：

本次审核内容为无锡鼎丰建筑安装工程有限公司编制的无锡红豆物业有限公司红园分公司人民路九号 3#5#楼外墙空鼓脱落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)-266）；
3. 无锡鼎丰建筑安装工程有限公司编制的无锡红豆物业有限公司红园分公司人民路九号 3#5#楼外墙空鼓脱落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 205623.44 元, 审定金额为 178726.37 元, 核减 26897.07 元, 核减率为 13.08%, 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, 铲除外墙空鼓、水泥砂浆抹灰及真石漆价格偏高, 核减金额约 2200 元;
2. 送审结算书中, 拆除檐口脱落部位、水泥砂浆抹灰、外墙涂料修复及蜘蛛人价格偏高, 核减金额约 4520 元;
3. 送审结算书中, 吊篮、物料平台及防护架价格偏高, 核减金额约 19800 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12月2日

主题词: 人民路九号 3#5#楼外墙空鼓脱落维修 审核 报告

抄 送:

工程结算审定单

建设单位	无锡红豆物业有限公司红园分公司				咨询类型	结算审核	
承包单位	无锡鼎丰建筑安装工程有限公司				专业	土建工程	
项目名称	人民路九号3#5#楼外墙空鼓脱落维修						
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	人民路九号3#5#楼外墙空鼓脱落维修	189410.35	205623.44	178726.37		26897.07	13.08%
	合 计	189410.35	205623.44	178726.37		26897.07	13.08%
备注		审定总价金额大写 壹拾柒万捌仟柒佰贰拾陆元叁角柒分					
建设单位(章):		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罚费用, 审计费3344元。					
经办人:		施工单位(章):					
日期: 年 月 日		日期: 年 月 日					
咨询单位(章):		项目负责人:					
日期: 年 月 日		日期: 年 月 日					



工程名称: 人民路九号 3#5#楼外墙空鼓脱落维修

结算审核明细书

委 托 单 位: 无锡红豆物业有限公司红园分公司

咨询企业: 企立工程顾问(无锡)有限公司

造价工程师：_____

编制日期: 2025 年 12 月 2 日

分部分项工程和单价措施项目清单与计价表

工程名称：人民路九号3#5#楼外墙空鼓脱落维修

标段：

第1页 共1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
1	011608002001	铲除涂料面	1、人工铲除立面抹灰层、涂料层及保温砂浆层 2、垃圾清理归堆	m2	465.000	19.88	9244.20	
2	011201001001	墙面一般抹灰	1、20厚水泥砂浆抹灰 2、界面剂一道 3、抗裂砂浆8mm+网 格布一层	m2	465.000	77.82	36186.30	
3	011406001001	抹灰面油漆	1、抗碱封闭底漆、 美纹纸分割线 2、真石漆喷涂、喷 涂罩面漆	m2	465.000	69.38	32261.70	
4	011608002002	檐口切割拆除维修	1、造型檐口拆除脱落部位涂料，抹灰 2、抹水泥砂浆 3、批腻子，外墙涂料恢复	m2	83.500	95.38	7964.23	
5	011201001002	女儿墙脱落维修	1、拆除女儿墙涂料 2、批腻子，外墙涂料恢复	m2	95.000	41.62	3953.90	
6	011201001003	大理石维修	1、外墙零星大理石脱落维修更换	m2	2.800	327.32	916.50	
7	011406001003	蜘蛛人高空作业	1、线条部位及局部 吊篮无法施工位置， 高空蜘蛛人作业	工日	40.000	600.00	24000.00	
8	011406001002	建筑垃圾清运处置	1、建筑垃圾清理外 运处置 2、运距投标人自行 考虑	车	5.000	1500.00	7500.00	
		分部分项合计					122026.83	
1	011701002001	吊篮脚手架	1、吊篮脚手架租赁、使用、移位等	项	1.000	22163.14	22163.14	
2	011701002002	物料平台	1、搭建物料堆放平台、吊篮降落平台	m2	110.000	86.28	9490.80	
3	011701002004	维护脚手架	1、外墙钢管临时脚手架	m2	30.000	67.15	2014.50	
4	011701002003	防护围挡	1、施工现场防护围挡、警戒线 (含底层安全人员看护、施工现场安全维护等)	项	1.000	3500.00	3500.00	
		单价措施合计					37168.44	
本页小计							159195.27	
合 计							159195.27	

总价措施项目清单与计价表

工程名称：人民路九号3#5#楼外墙空鼓脱落维修

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)	调整 费率 (%)	调整后 金额 (元)	备注
1	011707001001	安全文明施工费				100.000	5428.56	
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			3.100	4935.05	
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			0.310	493.51	
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			2.100	3343.10	
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：人民路九号3#5#楼外墙空鼓脱落维修

标段：

第2页 共2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			1.650	2626.72	
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					
合 计							11398.38	

【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）：

