

工程造价咨询报告书

咨询项目全称：长江国际泓园27、28栋防水工程

咨询项目类别：结算审核

咨询报告日期：2025年6月24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（2025）第163号

咨询项目委托方全称：长江国际二期第一届业主委员会

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5月10日 至 2025年6月24日

法定代表人： 许洪蒙 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： 马磊 执业资格： 造价师 从事专业： 土建

专业咨询员： 马磊 执业资格： 造价师 从事专业：

专业咨询员： 马磊 执业资格： 造价师 从事专业：

无锡市诚信项目管理投资咨询有限公司

诚信造（2025）第 163 号

关于长江国际泓园 27、28 栋防水工程竣工结算的审核报告 长江国际二期第一届业主委员会：

我公司接受贵单位委托，于 2025 年 5 月 10 日至 2025 年 6 月 24 日对长江国际泓园 27、28 栋防水工程（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：长江国际泓园 27、28 栋防水工程。
- 工程地址：长江国际泓园。
- 建设单位：长江国际二期第一届业主委员会。
- 施工单位：无锡旭腾建筑工程有限公司。
- 是否招标：/。
- 立项文号：/。
- 质量评定等级：合格。
- 施工时间：2024 年 12 月~2025 年 4 月。

二、审核范围

委托范围内长江国际泓园 27、28 栋防水工程竣工结算审核，包含：外墙装饰层铲除、SBS 防水卷材等工程量的核对。

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 213131.52 元，审定金额为 199593.80 元，核减金额为 13537.72 元，核减率为 6.35%（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、长江国际泓园 27、28 栋防水工程结算审定单。

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 6 月 24 日

主题词：长江国际泓园 27、28 栋防水工程、 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	长江国际二期第一届业主委员会				咨询类型	结算审核	
施工单位	无锡旭腾建筑工程有限公司				专业	维修	
工程名称	长江国际泓园27、28栋防水工程						
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	长江国际泓园27、28栋防水工程	220755.95	213131.91	199593.80		13538.11	6.35%
2							
3							
4							
5							
合计		220755.95	213131.91	199593.80		13538.11	6.35%
最终审定价金额大写 壹拾玖万玖仟伍佰玖拾叁元捌角整							
备注	审价费: 2676元						
建设单位(章):	监理单位(章):	施工单位(章):	咨询企业(章):	项目负责人(签字盖章):			
经办人: 张飞	经办人: 许建	经办人: 许建	项目负责人: 杨洪青	日期: 2025年6月22日			
日期: 2025年6月22日	日期: 2025年6月22日	日期: 2025年6月22日	日期: 2025年6月22日	日期: 2025年6月22日			

长江国际泓园27、28栋防水工程

建设工程结算审核书

建设单位：长江国际二期第一届业主委员会

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6月24日

建设项目竣工决算审核汇总表

工程名称：长江国际泓园小区外墙、屋面修复

序号	单项工程名称	金额(元)	其中：(元)	
			安全文明施工费	规费
1	4、27#楼外墙、屋面修复	18195.42		
2	5、28#楼外墙、屋面修复	21043.85		
3	6、27#楼、28#楼屋面修复	160354.53		
合 计		199593.80		

【清单大师计价软件江苏版V9.61】

27#外墙防水汇总表

工程名称：4、27#楼外墙、屋面修复

序号	单位工程名称	金额(元)含税9%
1	1、27#楼202（南阳台大腰线外墙渗水）	3216.75
2	2、27#楼1001（南面卧室窗户下口外墙渗水、南面小房间窗户下口外墙渗水）	4513.59
3	4、27#楼1301（南面洗衣房外墙渗水、南面阳台外墙渗水、东面卫生间外墙渗水）	2962.05

4	5、27#楼1402（厨房外墙渗水）	3667.29
5	6、27#楼顶层南外立面（18楼南面天沟外墙涂料脱落）	3835.74
合 计		18195.42

明细表

工程名称：1、27#楼202（南阳台大腰线外墙渗水）

序号	项目编码	项目名称	单位	工程量	综合单价 (含税)	综合合价
1		墙面修复工艺流程： 打开原破损外装饰层 →清理垃圾 →抗裂砂浆+网格布 → 防水层（附加新老墙面交界处打胶） →外墙装饰层 →养护 →验收完工				
2	02B001	老墙面拆除 1、外墙装饰层铲除，厚度2cm； 2、高空吊绳作业；	m2	11.400	65.00	741.00
3	02B002	老墙面拆除 1、拆除垃圾人工装袋、垃圾运至楼下集中堆放；	m3	0.230	152.88	35.16
4	02B003	老墙面拆除 1、装袋的垃圾装车外运处理复核政府环保要求	m3	0.230	252.14	57.99
5	02B004	墙面新做装饰层 1、抗裂砂浆4mm+网格布一层 2、水泥基2mm防水2遍 3、腻子、外墙弹性涂料 3遍 4、高空吊绳作业	m2	11.400	185.00	2109.00
6	02B005	打胶 1、新老墙面交界处防水打胶 2、高空吊绳作业	m	17.100	16.00	273.60
		合计				3216.75
6			6098.64	16732.74		

明细表

工程名称：2、27#楼1001（南面卧室窗户下口外墙渗水、南面小房间窗户下口外墙渗水）

序号	项目编码	项目名称	单位	工程量	综合单价 (含税)	综合合价
----	------	------	----	-----	--------------	------

1		墙面修复工艺流程： 打开原破损 外装饰层 →清理垃圾 → 抗裂砂浆+网格布 → 防水层（附 加新老墙面交界处打胶） →外墙装饰层 →养护 →验收完工 位置:南面卧室窗户下口外墙渗水 、南面小房间窗户下口 外墙渗水=16m ²				
2	02B001	老墙面拆除 1、外墙装饰层铲除， 厚度 2cm； 2、高空吊绳作业；	m ²	16.000	65.00	1040.00
3	02B002	老墙面拆除 1、拆除垃圾人工装袋、垃圾运至 楼下集中堆放；	m ³	0.320	152.87	48.92
4	02B003	老墙面拆除 1、装袋的垃圾装车外运处理复核 政府环保要求	m ³	0.320	252.11	80.68
5	02B004	墙面新做装饰层 1、抗裂砂浆4mm+网格布一层 2、水泥基2mm防水2遍 3、腻子、外墙弹性涂料 3遍 4、高空吊绳作业	m ²	16.000	185.00	2960.00
6	02B005	打胶 1、新老墙面交界处防水打胶 2、高空吊绳作业	m	24.000	16.00	384.00
		合计				4513.59

明细表

工程名称：4、27#楼1301（南面洗衣房外墙渗水、南面阳台外墙渗水、东面卫生间外墙渗水）

序号	项目编码	项目名称	单位	工程量	综合单价 (含税)	综合合价
1		墙面修复工艺流程： 打开原破损 外装饰层 →清理垃圾 → 抗裂砂浆+网格布 → 防水层（附 加新老墙面交界处打胶） →外墙装饰层 →养护 →验收完工 位置:南面洗衣房外墙渗水、南面 阳台外墙渗水、东面卫 生间外墙渗水=10.5m ²				

2	02B001	老墙面拆除 1、外墙装饰层铲除，厚度2cm； 2、高空吊绳作业；	m2	10.500	65.00	682.50
3	02B002	老墙面拆除 1、拆除垃圾人工装袋、垃圾运至楼下集中堆放；	m3	0.210	152.87	32.10
4	02B003	老墙面拆除 1、装袋的垃圾装车外运处理复核政府环保要求	m3	0.210	252.13	52.95
5	02B004	墙面新做装饰层 1、抗裂砂浆4mm+网格布一层 2、水泥基2mm防水2遍 3、腻子、外墙弹性涂料 3遍 4、高空吊绳作业	m2	10.500	185.00	1942.50
6	02B005	打胶 1、新老墙面交界处防水打胶 2、高空吊绳作业	m	15.750	16.00	252.00
		合计				2962.05

明细表

工程名称：5、27#楼1402（厨房外墙渗水）

序号	项目编码	项目名称	单位	工程量	综合单价 (含税)	综合合价
1		墙面修复工艺流程： 打开原破损外装饰层 →清理垃圾 → 抗裂砂浆+网格布 → 防水层（附加新老墙面交界处打胶） →外墙装饰层 →养护 →验收完工 位置:厨房外墙渗水=13m2				
2	02B001	老墙面拆除 1、外墙装饰层铲除，厚度2cm； 2、高空吊绳作业；	m2	13.000	65.00	845.00
3	02B002	老墙面拆除 1、拆除垃圾人工装袋、垃圾运至楼下集中堆放；	m3	0.260	152.85	39.74
4	02B003	老墙面拆除 1、装袋的垃圾装车外运处理复核政府环保要求	m3	0.260	252.10	65.55

5	02B004	墙面新做装饰层 1、抗裂砂浆4mm+网格布一层 2、水泥基2mm防水2遍 3、腻子、外墙弹性涂料 3遍 4、高空吊绳作业	m2	13.000	185.00	2405.00
6	02B005	打胶 1、新老墙面交界处防水打胶 2、高空吊绳作业	m	19.500	16.00	312.00
		合计				3667.29

明细表

工程名称：6、27#楼顶层南外立面（18楼南面天沟外墙涂料脱落）

序号	项目编码	项目名称	单位	工程量	综合单价 (含税)	综合合价
1		墙面修复工艺流程： 打开原破损 外装饰层 →清理垃圾 → 抗裂砂浆+网格布 → 防水层（附 加新老墙面交界处打胶） →外墙装饰层 →养护 →验收完工				
2	02B001	老墙面拆除 1、外墙装饰层铲除， 厚度 2cm; 2、高空吊绳作业	m2	13.600	65.00	884.00
3	02B002	老墙面拆除 1、拆除垃圾人工装袋、垃圾运至 楼下集中堆放	m3	0.270	152.85	41.27
4	02B003	老墙面拆除 1、装袋的垃圾装车外运处理复核 垃圾堆放要求	m3	0.270	252.10	68.07
5	02B004	墙面新做装饰层 1、抗裂砂浆4mm+网格布一层 2、水泥基2mm防水2遍 3、腻子、外墙弹性涂料 3遍 4、高空吊绳作业	m2	13.600	185.00	2516.00
6	02B005	打胶 1、新老墙面交界处防水打胶 2、高空吊绳作业	m	20.400	16.00	326.40
		合计				3835.74

28#外墙防水汇

工程名称：5、28#楼外墙、屋面修复

序号	单位工程名称	金额(元)含税9%
1	1、28#楼701（南面阳台外墙渗	3949.39

2	3、28#楼1801（南面阳台屋顶渗水、客厅屋顶渗水、北面卧室屋顶渗水、南面卧室窗户外墙渗水）	3244.15
3	3、28#楼（3楼北面外墙修复）	3244.15
4	4、28#楼（18楼北面外墙脱落修	3075.70
5	5、28#（18楼南面天沟外墙脱落修	3412.61
6	5、28#楼（西面外墙修复）	4117.84
	合 计	21043.85

明细表

工程名称：1、28#楼701（南面阳台外墙渗水）

序号	项目编码	项目名称	单位	工程量	综合单价 (含税)	综合合价
1		墙面修复工艺流程： 打开原破损外装饰层 →清理垃圾 → 抗裂砂浆+网格布 → 防水层（附加新老墙面交界处打胶） →外墙装饰层 →养护 →验收完工				
2	02B001	老墙面拆除 1、外墙装饰层铲除，厚度2cm; 2、高空吊绳作业	m2	14.000	65.00	910.00
3	02B002	老墙面拆除 1、拆除垃圾人工装袋、垃圾运至楼下集中堆放	m3	0.280	152.86	42.80
4	02B003	老墙面拆除 1、装袋的垃圾装车外运处理复核	m3	0.280	252.10	70.59
5	02B004	墙面新做装饰层 1、抗裂砂浆4mm+网格布一层 2、水泥基2mm防水2遍 3、腻子、外墙弹性涂料 3遍 4、高空吊绳作业	m2	14.000	185.00	2590.00
6	02B005	打胶 1、新老墙面交界处防水打胶 2、高空吊绳作业	m	21.000	16.00	336.00
		合计				3949.39

明细表

工程名称：3、28#楼1801（南面阳台屋顶渗水、客厅屋顶渗水、北面卧室屋顶渗水、南面卧室窗户外墙

序号	项目编码	项目名称	单位	工程量	综合单价 (含税)	综合合价
1		墙面修复工艺流程： 打开原破损 外装饰层 →清理垃圾 → 抗裂砂浆+网格布 → 防水层（附 加新老墙面交界处打胶） →外墙装饰层 →养护 →验收完工 位置:南面阳台屋顶渗水、客厅屋				
2	02B001	老墙面拆除 1、外墙装饰层铲除，厚度 2cm; 2、高空吊绳作业	m2	11.500	65.00	747.50
3	02B002	老墙面拆除 1、拆除垃圾人工装袋、垃圾运至 楼下集中堆放	m3	0.230	152.88	35.16
4	02B003	老墙面拆除 1、装袋的垃圾装车外运处理复核 垃圾环保要求	m3	0.230	252.14	57.99
5	02B004	墙面新做装饰层 1、抗裂砂浆4mm+网格布一层 2、水泥基2mm防水2遍 3、腻子、外墙弹性涂料 3遍 4、高空吊绳作业	m2	11.500	185.00	2127.50
6	02B005	打胶 1、新老墙面交界处防水打胶 2、高空吊绳作业	m	17.250	16.00	276.00
		合计				3244.15

明细表

工程名称：3、28#楼（3楼北面外墙修复）

序号	项目编码	项目名称	单位	工程量	综合单价 (含税)	综合合价
1		墙面修复工艺流程： 打开原破损 外装饰层 →清理垃圾 → 抗裂砂浆+网格布 → 防水层（附 加新老墙面交界处打胶） →外墙装饰层 →养护 →验收完工				
2	02B001	老墙面拆除 1、外墙装饰层铲除，厚度 2cm; 2、高空吊绳作业	m2	11.500	65.00	747.50
3	02B002	老墙面拆除 1、拆除垃圾人工装袋、垃圾运至 楼下集中堆放	m3	0.230	152.88	35.16
4	02B003	老墙面拆除 1、装袋的垃圾装车外运处理复核 垃圾环保要求	m3	0.230	252.14	57.99

5	02B004	墙面新做装饰层 1、抗裂砂浆4mm+网格布一层 2、水泥基2mm防水2遍 3、腻子、外墙弹性涂料 3遍 4、高空吊绳作业	m2	11.500	185.00	2127.50
6	02B005	打胶 1、新老墙面交界处防水打胶 2、高空吊绳作业	m	17.250	16.00	276.00
		合计				3244.15

明细表

工程名称：4、28#楼（18楼北面外墙脱落修复）

序号	项目编码	项目名称	单位	工程量	综合单价 (含税)	综合合价
1		墙面修复工艺流程： 打开原破损 外装饰层 →清理垃圾 → 抗裂砂浆+网格布 → 防水层（附 加新老墙面交界处打胶） →外墙装饰层 →养护 →验收完工				
2	02B001	老墙面拆除 1、外墙装饰层铲除，厚度 2cm； 2、高空吊绳作业	m2	10.900	65.00	708.50
3	02B002	老墙面拆除 1、拆除垃圾人工装袋、垃圾运至 楼下集中堆放	m3	0.220	152.88	33.63
4	02B003	老墙面拆除 1、装袋的垃圾装车外运处理复核 政府环保要求	m3	0.220	252.13	55.47
5	02B004	墙面新做装饰层 1、抗裂砂浆4mm+网格布一层 2、水泥基2mm防水2遍 3、腻子、外墙弹性涂料 3遍 4、高空吊绳作业	m2	10.900	185.00	2016.50
6	02B005	打胶 1、新老墙面交界处防水打胶 2、高空吊绳作业	m	16.350	16.00	261.60
		合计				3075.70

明细表

工程名称：5、28#（18楼南面天沟外墙脱落修复）

序号	项目编码	项目名称	单位	工程量	综合单价 (含税)	综合合价

1		墙面修复工艺流程： 打开原破损 外装饰层 →清理垃圾 → 抗裂砂浆+网格布 → 防水层（附 加新老墙面交界处打胶） →外墙装饰层 →养护 →验收完工				
2	02B001	老墙面拆除 1、外墙装饰层铲除， 厚度 2cm; 2、高空吊绳作业。	m2	12.100	65.00	786.50
3	02B002	老墙面拆除 1、拆除垃圾人工装袋、垃圾运至 楼下集中堆放	m3	0.240	152.89	36.69
4	02B003	老墙面拆除 1、装袋的垃圾装车外运处理复核 政府环保要求	m3	0.240	252.14	60.51
5	02B004	墙面新做装饰层 1、抗裂砂浆4mm+网格布一层 2、水泥基2mm防水2遍 3、腻子、外墙弹性涂料 3遍 4、高空吊绳作业	m2	12.100	185.00	2238.50
6	02B005	打胶 1、新老墙面交界处防水打胶 2、高空吊绳作业	m	18.150	16.00	290.40
		合计				3412.61

明细表

工程名称：5、28#楼（西面外墙修复）

序号	项目编码	项目名称	单位	工程量	综合单价 (含税)	综合合价
1		墙面修复工艺流程： 打开原破损 外装饰层 →清理垃圾 → 抗裂砂浆+网格布 → 防水层（附 加新老墙面交界处打胶） →外墙装饰层 →养护 →验收完工				
2	02B001	老墙面拆除 1、外墙装饰层铲除， 厚度 2cm; 2、高空吊绳作业；	m2	14.600	65.00	949.00
3	02B002	老墙面拆除 1、拆除垃圾人工装袋、垃圾运至 楼下集中堆放；	m3	0.290	152.86	44.33
4	02B003	老墙面拆除 1、装袋的垃圾装车外运处理复核 政府环保要求	m3	0.290	252.11	73.11

5	02B004	墙面新做装饰层 1、抗裂砂浆4mm+网格布一层 2、水泥基2mm防水2遍 3、腻子、外墙弹性涂料 3遍 4、高空吊绳作业	m2	14.600	185.00	2701.00
6	02B005	打胶 1、新老墙面交界处防水打胶 2、高空吊绳作业	m	21.900	16.00	350.40
		合计				4117.84

屋面防水汇总

工程名称：6、27#楼、28#楼屋面修复

序号	单位工程名称	金额(元)含税9%
1	1、27#楼、28#楼（屋面防水）	129398.28
2	2、27#楼、28#楼（女儿墙涂料脱	27647.94
3	3、27#楼、28#楼（炮台瓷砖脱	3308.31
合 计		160354.53

明细表

工程名称：1、27#楼、28#楼（屋面防水）

序号	项目编码	项目名称	单位	工程量	综合单价 (含税)	综合合价
1		屋面修复工艺流程： 原屋面清扫 →20厚防水砂浆找平压 入网格布 →铺设防水层 →保温层 →养护 →验收完工				
2	02B001	屋面清扫 1、原屋面清扫， 垃圾集中归纳 至楼下外运	m2	607.500	4.91	2982.83

3	02B002	屋面找平 1、20厚防水砂浆找平压入网格布	m2	607.500	29.84	18127.80
4	02B003	屋面修复 1、防水：2mm聚氨酯防水、 4mm厚SBS防水卷材 2、东方雨虹	m2	698.630	155.00	108287.65
		合计				129398.28

明细表

工程名称：2、27#楼、28#楼（女儿墙涂料脱落）

序号	项目编码	项目名称	单位	工程量	综合单价 (含税)	综合合价
1		墙面修复工艺流程：打开原破损 外装饰层→清理垃圾→ 附加新老墙面交界处打胶→外墙 装饰层→养护→验收完 工				
2	02B001	老墙面拆除 1、外墙装饰层铲除，厚度 1cm； 2、高空吊绳作业；	m2	168.000	45.00	7560.00
3	02B002	老墙面拆除 1、拆除垃圾人工装袋、垃圾运至 楼下集中堆放；	m3	1.680	152.87	256.82
4	02B003	老墙面拆除 1、装袋的垃圾装车外运处理复核 政府环保要求	m3	3.360	252.12	847.12
5	02B004	墙面新做装饰层 2、腻子、外墙弹性涂料3遍 3、高空吊绳作业	m2	168.000	89.00	14952.00
6	02B005	打胶 1、新老墙面交界处防水打胶 2、高空吊绳作业	m	252.000	16.00	4032.00
		合计				27647.94

明细表

工程名称：3、27#楼、28#楼（炮台瓷砖脱落）

序号	项目编码	项目名称	单位	工程量	综合单价 (含税)	综合合价

1		墙面修复工艺流程： 打开原破损 外装饰层 →清理垃圾 → 抗裂砂浆+网格布 → 防水层（附 加新老墙面交界处打胶） →外墙装饰层 →养护 →验收完工 位置:炮台瓷砖脱落=16m2				
2	02B001	老墙面拆除 1、外墙装饰层铲除， 厚度 2cm；	m2	16.000	29.67	474.72
3	02B002	老墙面拆除 1、拆除垃圾人工装袋、垃圾运至 楼下集中堆放；	m3	0.320	152.87	48.92
4	02B003	老墙面拆除 1、装袋的垃圾装车外运处理复核 政府环保要求	m3	0.320	252.11	80.68
5	02B004	墙面新做装饰层 1、抗裂砂浆4mm+网格布一层 2、水泥基2mm防水2遍 3、腻子、外墙弹性涂料 3遍	m2	16.000	145.00	2320.00
6	02B005	打胶 1、新老墙面交界处防水打胶	m	24.000	16.00	384.00
		合计				3308.31