

惠泉花园97-98防水大修

结算审核报告

铭诚基报[2025]03063号

江苏铭诚土地房地产评估测绘工程咨询有限公司

二〇二五年十一月三日



工程造价咨询报告书

咨询项目全称：惠泉花园97-98防水大修

咨询项目类别：工程结算审核

咨询报告日期：2025年11月3日

江苏铭诚土地房地产评估测绘工程咨询有限公司



咨询报告书编号：铭诚基报[2025]03063号

咨询项目委托方全称：无锡市太湖花园物业管理有限责任公司

咨询企业法定住所：无锡市鸿桥路801号1612室

邮 编：214072

联系电话：0510-85011345

咨询作业期：2025年10月23日至2025年11月3日

法定代表人：王立平

技术负责人：蔡海平



项目负责人



执业资格：造价师

从事专业：

专业咨询员：



执业资格：造价师

从事专业：

专业咨询员：

执业资格：造价师

从事专业：

专业咨询员：

执业资格：造价师

从事专业：

江苏铭诚土地房地产评估测绘工程 咨询有限公司

铭诚基报【2025】03063号

惠泉花园 97-98 防水大修工程 结算审核报告

无锡市太湖花园物业管理有限责任公司：

我公司接受贵单位委托，于 2025 年 10 月 23 日至 2025 年 11 月 3 日对惠泉花园 97-98 防水大修（以下简称“该工程”）的竣工结算进行了审核。无锡市太湖花园物业管理有限责任公司的责任是提供真实合法的资料，我们的责任是对贵公司提供的工程资料所反映的结算情况发表审核意见；我们的审核是根据独立、客观、公正的原则进行的；在审核过程中，我们结合现场的实际情况，实施了包括审核工程结算资料和其它相关的工程资料等必要的审核程序，现将审核结果报告如下：

一、工程概况

- 工程名称：惠泉花园 97-98 防水大修。
- 工程地址：惠泉花园 97-98 单元。
- 建设单位：无锡市太湖花园物业管理有限责任公司。
- 施工单位：上海毕华建设工程有限公司。
- 工程特征：惠泉花园 97-98 防水大修。

- 6、合同造价：42383 元。
- 7、是否招标：否。
- 8、质量评定等级：合格。
- 9、施工时间：2025 年 10 月。

二、审核范围

委托范围内惠泉花园 97-98 防水大修的竣工结算审核。

三、审核依据

1、资料依据：贵单位提供的《建设工程施工合同》、工程结算书、工程签证单、竣工验收单等相关资料。

2、计价依据：《建设工程施工合同》、2014 版《江苏省建筑与装饰工程计价定额》、2014 版《江苏省安装工程计价定额》、2014 版《江苏省建设工程费用定额》及营改增后调整文件、施工同期《无锡工程造价信息》材料平均信息价、无信息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

熟悉合同、结算书等送审资料；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；审核现场签证变更资料；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 42383 元，审定金额为 38006.12 元，核减金额为 4376.88 元，核减率为 10.33%（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，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：

1.1 防水涂料单价核减，涉及金额约 2800 元；

1.2 防水卷材单价核减，涉及金额约 1120 元元。

2、核增原因：无。

七、审计建议

施工单位在送审时应提供完整的竣工结算资料。

八、审核情况说明

1、该工程水电费由施工单位自行承担。

2、该工程所有材料由施工单位自行采购，无甲供材料。

3、该工程施工工期满足委托合同的约定要求，不存在误期违约处罚。

4、该工程经验收质量达到合格标准，满足委托合同的约定要求，无需处罚。

5、该工程无安全文明施工标化增加费。

九、附件

- 1、工程结算审定单
- 2、工程结算审核书

项目负责人:



江苏铭诚土地房地产评估测绘工程咨询有限公司



主题词: 惠泉花园 97-98 防水大修 结算审核 报告

工程结算审定单（三方）

发包单位		无锡市太湖花园物业管理有限责任公司			咨询类型		工程结算审核	
承包（编制）单位		上海毕华建设工程有限公司			专 业		土建	
项目名称		惠泉花园97-98防水大修						
序号	单项（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（%）	
1	惠泉花园97-98防水大修	42383	42383	38006.12		4376.88	10.33%	
合 计		42383	42383	38006.12		4376.88	10.33%	
审定总价金额大写		叁万捌仟零陆元壹角贰分						
备注：原设计1000元								
发包单位（章）： 经办人：林正华 日期：2025年10月25日		承包（编制）单位（章）： 经办人：刘德知 日期：2025年10月25日		项目须责人（章）： 签发人：3020119391174 日期：2025年10月05日		B11193200030859 陆义桃 无锡工程咨询有限公司 注册造价工程师 有效期：2023年03月05日		

惠泉花园97-98防水大修工程

竣工结算（审核）书

发 包 人



无锡市太湖花园物业管理有限责
任公司

(单位盖章)

承 包 人:

上海毕华建设工程有限公司

(单位盖章)



造价咨询人:

江苏铭诚土地房地产评估测绘工
程咨询有限公司

(单位盖章)



2025年10月27日

惠泉花园97-98防水大修

竣工结算总价

签约合同价（小写）：42383.00 （大写）：肆万贰仟叁佰捌拾叁元整

竣工结算价（小写）：38006.12 （大写）：叁万捌仟零陆元壹角贰分

发 包 人
无锡市太湖花园
物业管理有限公
司
(单位盖章)

承 包 人
上海毕华建设工
程有限公司
(单位盖章)

造价咨询人
江苏铭诚土地房
地产评估测绘工程
咨询有限公司
(单位盖章)

法定代表人
或其授权人：
(签字或盖章)

法定代表人
或其授权人：
(签字或盖章)

法定代表人
或其授权人：
(签字或盖章)

专业咨询员：
李真
B11163200003753
江苏铭诚土地房地产评估测绘
工程咨询有限公司
有效期至：2028年12月31日

项目负责人：
陆义桃
B11193200030859
江苏铭诚土地房地产评估
测绘工程咨询有限公司
有效期至：2027年09月05日

编制时间：2025年10月27日 核 对 时 间：2025年10月27日

惠泉花园房屋渗漏维修97, 98栋结算审核			
单元	房号	维修事由	金额
97	601	2F南阳台渗水	12186. 20
		南面天沟漏水	
		西面房间渗水	
		2F北阳台渗水	
		楼顶天窗渗水	
	602	南房间渗水	13171. 56
		主卧房间窗户渗水	
		2F南面平台漏水	
		楼顶天窗渗水	
		西南天沟漏水	
		北面楼顶漏水	
		东北小房间楼顶渗水	
98	202	客厅西面窗户边四周漏水	2480. 84
	301	南房间阳台漏水	2480. 84
	302	南房间西南外墙漏水	2480. 84
	602	二楼客厅西面平台渗水	5205. 84
		客厅顶上平台渗水	
		西面天沟漏水	
合计			38006. 12

惠泉花园房屋渗漏维修结算审核

工程名称：惠泉花园97-601渗水维修工程

序号	分项工程名称	主材品牌	项目特征描述	计量单位	工程量	综合单价	合价	备注
一、	2F南阳台渗水							
1	现场安全警戒	/	1. 根据现场情况进行成品保护及安全维护	m	10.00	10.00	100.00	
2	登高、高空吊绳	/	蜘蛛人外墙施工 注：人工补差及安全措施费	人工	2.00	350.00	700.00	
3	基层清理	/	1. 基层清理无杂物 2. 毛刷清扫灰尘	m	12.00	25.00	300.00	
4	外墙整体涂刷高弹性丙烯酸	仓宝	1. 丙烯酸酯透明防水涂料	m²	12.00	48.00	576.00	
5	外墙裂缝处防水处理	金球	1. 涂刷1.5mm厚纯丙烯酸弹性环保防水涂料	m²	12.00	40.00	480.00	
6	垃圾清理/清运	/	垃圾袋装清运至需求部门指定地点	m³	10.00	12.00	120.00	
二、	南面天沟漏水							
1	基层清理	/	1. 基层清理无杂物 2. 毛刷清扫灰尘	m²	12.00	12.00	144.00	
2	聚氨酯防水涂料	东方雨虹	1. SPU-301（油性）	m²	12.00	48.00	576.00	
3	冷底油	东方雨虹	1. 整体（冷底油）涂刷基层处理剂	m²	12.00	6.00	72.00	
4	细部节点	东方雨虹	1. 水落口、排气管、管根等位置及阴阳角附加层防水卷材	m²	12.00	17.00	204.00	
5	改性沥青防水卷材热熔满粘	东方雨虹	1. SBS改性沥青防水卷材FXS-300 2. 防水层做法：热熔满铺法	m²	12.00	58.00	696.00	
6	卷材搭接口处涂刷柔性防水涂料封口	东方雨虹	1. 卷材搭接处，涂刷纯丙烯酸弹性环保防水涂料 2. 刷宽度为100mm	m²	12.00	25.00	300.00	
三、	西面房间渗水							
1	现场安全警戒	/	1. 根据现场情况进行成品保护及安全维护	m	10.00	10.00	100.00	
2	登高、高空吊绳	/	蜘蛛人外墙施工 注：人工补差及安全措施费	人工	2.00	350.00	700.00	
3	基层清理	/	1. 基层清理无杂物 2. 毛刷清扫灰尘	m	12.00	25.00	300.00	

4	外墙整体涂刷高弹性丙烯酸	仓宝	1. 丙烯酸酯透明防水涂料	m'	12.00	48.00	576.00
5	外墙裂缝处防水处理	金球	1. 涂刷1.5mm厚纯丙烯酸弹性环保防水涂料	m'	12.00	40.00	480.00
6	垃圾清理/清运	/	垃圾袋装清运至需求部门指定地点	m'	10.00	12.00	120.00
四、	2F北阳台渗水						
1	现场安全警戒	/	1. 根据现场情况进行成品保护及安全维护	m	10.00	10.00	100.00
2	登高、高空吊绳	/	蜘蛛人外墙施工 注：人工补差及安全措施费	人工	2.00	350.00	700.00
3	基层清理	/	1. 基层清理无杂物 2. 毛刷清扫灰尘	m	12.00	25.00	300.00
4	外墙整体涂刷高弹性丙烯酸	仓宝	1. 丙烯酸酯透明防水涂料	m'	12.00	48.00	576.00
5	外墙裂缝处防水处理	金球	1. 涂刷1.5mm厚纯丙烯酸弹性环保防水涂料	m'	12.00	40.00	480.00
6	垃圾清理/清运	/	垃圾袋装清运至需求部门指定地点	m'	10.00	12.00	120.00
五、	楼顶天窗渗水						
1	基层清理	/	1. 基层清理无杂物 2. 毛刷清扫灰尘	m'	20.00	12.00	240.00
2	冷底油	东方雨虹	1. 整体（冷底油）涂刷基层处理剂	m'	20.00	6.00	120.00
3	细部节点	东方雨虹	1. 水落口、排气管、管根等位置及阴阳角附加层防水卷材	m'	20.00	17.00	340.00
4	改性沥青防水卷材热熔满粘	东方雨虹	1. SBS改性沥青防水卷材FXS-300 2. 防水层做法：热熔满铺法	m'	20.00	58.00	1160.00
5	卷材搭口处涂刷柔性防水涂料封口	东方雨虹	1. 卷材搭接处，涂刷纯丙烯酸弹性环保防水涂料 2. 刷宽度为100mm	m'	20.00	25.00	500.00
小计							11180.00
税金（9%税）							1006.20
工程造价=小计+税金							12186.20

惠泉花园房屋渗漏维修结算审核

工程名称：惠泉花园97-602渗水维修工程

序号	分项工程名称	主材品牌	项目特征描述	计量单位	工程量	综合单价	合价	备注
一、南房间渗水								
1	现场安全警戒	/	1. 根据现场情况进行成品保护及安全维护	m	10.00	10.00	100.00	
2	登高、高空吊绳	/	蜘蛛人外墙施工 注：人工补差及安全措施费	人工	1.00	350.00	350.00	
3	基层清理	/	1. 基层清理无杂物 2. 毛刷清扫灰尘	m	12.00	25.00	300.00	
4	外墙整体涂刷高弹性丙烯酸	仓宝	1. 丙烯酸酯透明防水涂料	m²	12.00	48.00	576.00	
5	外墙裂缝处防水处理	金球	1. 涂刷1.5mm厚纯丙烯酸弹性环保防水涂料	m²	12.00	40.00	480.00	
6	垃圾清理/清运	/	垃圾袋装清运至需求部门指定地点	m³	10.00	12.00	120.00	
二、主卧房间窗户渗水								
1	现场安全警戒	/	1. 根据现场情况进行成品保护及安全维护	m	10.00	10.00	100.00	
2	登高、高空吊绳	/	蜘蛛人外墙施工 注：人工补差及安全措施费	人工	1.00	350.00	350.00	
3	基层清理	/	1. 基层清理无杂物 2. 毛刷清扫灰尘	m	12.00	25.00	300.00	
4	外墙整体涂刷高弹性丙烯酸	仓宝	1. 丙烯酸酯透明防水涂料	m²	12.00	48.00	576.00	
5	外墙裂缝处防水处理	金球	1. 涂刷1.5mm厚纯丙烯酸弹性环保防水涂料	m²	12.00	40.00	480.00	
6	垃圾清理/清运	/	垃圾袋装清运至需求部门指定地点	m³	10.00	12.00	120.00	
三、2F南面平台漏水								
1	基层清理	/	1. 基层清理无杂物 2. 毛刷清扫灰尘	m²	12.00	12.00	144.00	
2	聚酯酸防水涂料	东方雨虹	1. SPU-301（油性）	m²	12.00	48.00	576.00	
3	冷底油	东方雨虹	1. 整体（冷底油）涂刷基层处理剂	m²	12.00	6.00	72.00	
4	细部节点	东方雨虹	1. 水落口、排气管、管根等位置及阴阳角附加层防水卷材	m²	12.00	17.00	204.00	

5	改性沥青防水卷材热熔满粘	东方雨虹	1. SBS改性沥青防水卷材FXS-300 2. 防水层做法:热熔满铺法	m'	12.00	58.00	696.00	
6	卷材搭口处涂刷柔性防水涂料封口	东方雨虹	1. 卷材搭接处, 涂刷纯丙烯酸弹性环保防水涂料 2. 刷宽度为100mm	m'	12.00	25.00	300.00	
四、楼顶天窗渗水								
1	基层清理	/	1. 基层清理无杂物 2. 毛刷清扫灰尘	m'	12.00	12.00	144.00	
2	冷底油	东方雨虹	1. 整体(冷底油)涂刷基层处理剂	m'	12.00	6.00	72.00	
3	细部节点	东方雨虹	1. 水落口、排气管、管根等位置及阴阳角附加层防水卷材	m'	12.00	17.00	204.00	
4	改性沥青防水卷材热熔满粘	东方雨虹	1. SBS改性沥青防水卷材FXS-300 2. 防水层做法:热熔满铺法	m'	12.00	58.00	696.00	
5	卷材搭口处涂刷柔性防水涂料封口	东方雨虹	1. 卷材搭接处, 涂刷纯丙烯酸弹性环保防水涂料 2. 刷宽度为100mm	m'	12.00	25.00	300.00	
五、西南天沟漏水								
1	基层清理	/	1. 基层清理无杂物 2. 毛刷清扫灰尘	m'	12.00	12.00	144.00	
2	聚酯防水涂料	东方雨虹	1. SPU-301(油性)	m'	12.00	48.00	576.00	
3	冷底油	东方雨虹	1. 整体(冷底油)涂刷基层处理剂	m'	12.00	6.00	72.00	
4	细部节点	东方雨虹	1. 水落口、排气管、管根等位置及阴阳角附加层防水卷材	m'	12.00	17.00	204.00	
5	改性沥青防水卷材热熔满粘	东方雨虹	1. SBS改性沥青防水卷材FXS-300 2. 防水层做法:热熔满铺法	m'	12.00	58.00	696.00	
6	卷材搭口处涂刷柔性防水涂料封口	东方雨虹	1. 卷材搭接处, 涂刷纯丙烯酸弹性环保防水涂料 2. 刷宽度为100mm	m'	12.00	25.00	300.00	
六、北面楼顶漏水								
1	基层清理	/	1. 基层清理无杂物 2. 毛刷清扫灰尘	m'	12.00	12.00	144.00	
2	冷底油	东方雨虹	1. 整体(冷底油)涂刷基层处理剂	m'	12.00	6.00	72.00	
3	细部节点	东方雨虹	1. 水落口、排气管、管根等位置及阴阳角附加层防水卷材	m'	12.00	17.00	204.00	

4	改性沥青防水卷材热熔满粘	东方雨虹	1. SBS改性沥青防水卷材FXS-300 2. 防水层做法:热熔满铺法	m²	12.00	58.00	696.00	
5	卷材搭口处涂刷柔性防水涂料封口	东方雨虹	1. 卷材搭接处, 涂刷纯丙烯酸弹性环保防水涂料 2. 刷宽度为100mm	m²	12.00	25.00	300.00	
七、	东北小房间楼顶渗水							
1	基层清理		1. 基层清理无杂物 2. 毛刷清扫灰尘	m²	12.00	12.00	144.00	
2	冷底油	东方雨虹	1. 整体(冷底油)涂刷基层处理剂	m²	12.00	6.00	72.00	
3	细部节点	东方雨虹	1. 水落口、排气管、管根等位置及阴阳角附加层防水卷材	m²	12.00	17.00	204.00	
4	改性沥青防水卷材热熔满粘	东方雨虹	1. SBS改性沥青防水卷材FXS-300 2. 防水层做法:热熔满铺法	m²	12.00	58.00	696.00	
5	卷材搭口处涂刷柔性防水涂料封口	东方雨虹	1. 卷材搭接处, 涂刷纯丙烯酸弹性环保防水涂料 2. 刷宽度为100mm	m²	12.00	25.00	300.00	
小计							12084.00	
税金(9%税)							1087.56	
工程造价=小计+税金							13171.56	

