

工程造价咨询报告书

咨询项目全称：太湖锦园 178、179 单元房
屋渗水维修工程

咨询业务类别：结算审计

咨询报告日期：2025 年 12 月 25 日

江苏广源通项目管理有限公司



咨询报告书编号：GYTJSSJ【2025】163

咨询项目委托方全称： 中信泰富（上海）物业管理有限公司无锡
分公司

咨询企业法定住所：无锡市梁溪区广益路 208 号 1008-1020 室

邮 编：214016

联系电话：0510-88789307

咨询作业期： 2025 年 12 月 9 日至 2025 年 12 月 25 日

法定代表人：徐赞



技术负责人：许春红



项目负责人：许春红 执业资格：造价工程师 从事专业：土建



专业咨询员：季锡华 执业资格：造价工程师 从事专业：土建



咨询报告书目录

序号	文件内容	文件作者	页码	备注
1	报告书主页	许春红	4-7	
2	审定单	许春红	8	
3	结算审核书	许春红	9-15	

江苏广源通项目管理有限公司

GYTJSSJ【2025】163



关于太湖锦园 178、179 单元房屋渗水维修工程的 结算审核报告

中信泰富（上海）物业管理有限公司无锡分公司：

我司接受贵单位委托，派出许春红等人的审核小组对太湖锦园 178、179 单元房屋渗水维修工程的结算进行审核。贵单位的责任是提供真实、合法、完整的工程结算资料。我司的责任是就贵单位提供的结算资料，依据施工合同并结合国家、地方和行业主管部门颁发的工程造价方面的适时规定，对该工程结算造价进行审核，并发表审核意见。在审核过程中，我们根据贵单位提供的关于该工程的结算资料，对该工程结算所涉及的实物工程内容进行了现场查测、工程量核算、计价依据核实、计价方式核准、价格审定及材料用量分析等必要的审核程序，现将审核情况报告如下：

一、项目概况

- 项目名称：太湖锦园 178、179 单元房屋渗水维修工程
- 建设单位：中信泰富（上海）物业管理有限公司无锡分公司
- 施工单位：江苏恒豪工程技术有限公司
- 结算审核内容：太湖锦园 178、179 单元房屋渗水维修工程
- 项目地点：无锡市滨湖区
- 该工程于 2025 年 12 月竣工，目前已交付使用。

二、审核依据



1、贵单位与我司签订的《工程造价咨询合同》;

2、发包人提交的合同清单等结算资料;

3、计价依据:

(1)《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013);

(2)《江苏省建筑与装饰工程计价定额》(2014 版);

(3)《江苏省建设工程费用定额》(2014 年);

(4)《江苏省人工工资指导价》;

(5)《无锡工程造价信息》;

(6)部、省、市建设部门颁布的计价文件。

三、审核范围

本次结算审核范围为太湖锦园 178、179 单元房屋渗水维修工程。

四、结算原则及审核方法

1、结算原则

根据发承包双方签订的施工合同约定,本工程采用按实结算,结算时如遇国家税率调整则按调整后的税率执行。本工程为按实结算合同,最终结算金额以审计为准。

2、审核方法

结合施工合同约定的结算原则,对工程结算进行了审核:

(1)工程量:按实计算。

(2)综合单价:按实结算。

(3)措施项目清单费用:措施项目清单费用按合同约定及政策性文件计取。



(4) 其它项目费用：本工程结算费用中无该项费用。

(5) 规费、税金：按合同约定及规定计取。

(6) 承包人供应的材料：承包人自购的材料首先采用合同单价，合同外新增的材料以经核定的单价结算。

(7) 发包人供应的材料：本工程发包人未供应材料

五、审核结果

该工程送审结算价为 44922.63 元，结算审定价为 41260.00 元，核减金额为 3662.63 元，核减率为 8.15%。

以上审核结果贵单位代表及承包人代表均已签字、盖章认可。详见附件一《工程结算审定单》和附件二《建设工程结算审核书》。

六、主要核减原因

1、人工材料单价偏高，按实核减。

七、审核建议

无



附件：工程结算书

项目负责人（签字盖章）：



江苏广源通项目管理有限公司

二〇二五年十二月二十五日



主题词：太湖锦园 178、179 单元房屋渗水维修工程

结算编制 报告

主送：中信泰富（上海）物业管理有限公司无锡分公司

共印： 4 份



工程结算审定单

建设单位	中信泰富（上海）物业管理有限公司无锡分公司				咨询类型	结算审核	
施工单位	江苏恒豪工程技术有限公司				专业	土建工程	
工程名称	太湖锦园178、179单元房屋渗水维修工程						
序号	单位工程名称	合同价 (元)	送审价 (元)	审定价 (元)	核减额 (元)	核增额 (元)	核增核减率 (%)
1	太湖锦园178、179单元房屋渗水维修工 程	44922.63	44922.63	41260.00	3662.63		8.15%
2							
3							
4							
合 计		44922.63	44922.63	41260.00	3662.63		8.15%
审定总价金额大写肆万壹仟贰佰陆拾元整							
备注	审计费1000元						
建设单位（章）	施工单位（章）：		咨询企业（章）			项目负责人（签字盖章）：许春红	
经办人：	经办人：181225		日期：2018年12月25日			签发人：徐斌	
日期：2018年12月25日		日期：2018年12月25日			B11203200001672		
					日期：2018年12月25日		
					有效期至2028年09月16日		



分部分项工程和单价措施项目清单与计价表

工程名称：太湖锦园178、179单元房屋渗水维修工程

标段：

第1页 共1页

序号	项目编码	项目名称	计量单位	工程量	金额（元）		
					综合单价	合价	其中 暂估价
		太湖锦园178-701屋面防水局部维修工程				14030.95	
	10-971	配管混凝土刨沟 公称直径(mm以内)20	10m	2.700	181.83	490.94	
	D00002	隔断恢复	m	27.000	30.00	810.00	
	1-155	拆除墙、柱梁面 水泥砂浆底、面	10m2	2.500	147.06	367.65	
	8-117	防水砂浆 立面	10m2	2.500	319.30	798.25	
	17-197	外墙弹性涂料 二遍	10m2	2.500	359.97	899.93	
	10-119	丙烯酸 防水涂料 一布三涂	10m2	4.300	239.08	1028.04	
	8-122	防水砂浆面层修补	10m2	4.300	248.00	1066.40	
	8-86	塑料油膏刷二遍	10m2	11.600	118.45	1374.02	
	8-102	单层 SBS改性沥青防水卷材 热熔满铺法	10m2	11.600	491.01	5695.72	
	D	垃圾处理以及外运	车	1.000	1500.00	1500.00	
		太湖锦园179-701屋面防水维修				21113.34	
	8-122	防水砂浆面层修补	10m2	17.200	248.00	4265.60	
	8-102	单层 SBS改性沥青防水卷材 热熔满铺法	10m2	17.200	491.01	8445.37	
	D00009	天窗漏水维修	项	1.000	200.00	200.00	
	1-163	拆除铲除墙面腻子、涂料	10m2	4.000	45.96	183.84	
	17-199	外墙溶剂涂料光面 一底二面	10m2	4.000	200.07	800.28	
	10-97	聚氨酯防水层 2mm厚	10m2	4.000	814.68	3258.72	
	8-3	翻铺瓦	10m2	4.000	146.48	585.92	
	D00010	瓦屋面维修漏水点修复	处	5.000	300.00	1500.00	
	11-20	电动吊兰脚手 进退场、组装、拆卸	台次	1.000	1031.09	1031.09	
	11-22	电动吊兰脚手 使用	台天	3.000	280.84	842.52	
合 计							

【清单大师计价软件江苏版V9.67】

总价措施项目清单与计价表

工程名称：太湖锦园178、179单元房屋渗水维修工程

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)	调整费率 (%)	调整后金额 (元)	备注
1	011707001001	现场安全文明施工					527.16	
1.1		基本费	分部分项工程费+单价措施项目费-除税工程设备费			1.500	527.16	
1.2		标化增加费	分部分项工程费+单价措施项目费-除税工程设备费					
1.3		扬尘污染防治增加费	分部分项工程费+单价措施项目费-除税工程设备费					
2	011707010001	工程按质论价	分部分项工程费+单价措施项目费-除税工程设备费					
3	011707002001	夜间施工	分部分项工程费+单价措施项目费-除税工程设备费					
4	011707004001	二次搬运	分部分项工程费+单价措施项目费-除税工程设备费					
5	011707005001	冬雨季施工	分部分项工程费+单价措施项目费-除税工程设备费					
6	011707006001	地上、地下设施、建筑物的临时保护设施	分部分项工程费+单价措施项目费-除税工程设备费					
7	011707007001	已完工程及设备保护费	分部分项工程费+单价措施项目费-除税工程设备费					
8	011707008001	临时设施费	分部分项工程费+单价措施项目费-除税工程设备费			1.600	562.31	



总价措施项目清单与计价表

工程名称：太湖锦园178、179单元房屋渗水维修工程

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
9	011707009001	赶工措施费	分部分项工程费+单价措施项目费-除税工程设备费					
10	01B001	特殊条件下施工增加费	分部分项工程费+单价措施项目费-除税工程设备费					
11	011707003001	非夜间施工照明	分部分项工程费+单价措施项目费-除税工程设备费					
12	011707011001	住宅工程分户验收	分部分项工程费+单价措施项目费-除税工程设备费					
13	011707012001	建筑工人实名制费用	分部分项工程费+单价措施项目费-除税工程设备费					
14	011707015001	智慧工地费用	分部分项工程费+单价措施项目费-除税工程设备费					现场安全隐患排查、人员信息动态管理、扬尘管控视频监控、高处作业防护预警、危大工程监测预警和集成平台等设备、软件和管理费用。
合 计							1089.47	



承包人供应材料一览表

工程名称：太湖锦园178、179单元房屋渗水维修工程

标段：

第1页 共2页

序号	材料编码	材料名称	规格、型号等 特殊要求	单位	数量	单价 (元)	合价 (元)	供应商 (品牌)	产地	备注
1	010102020 1	中砂		t	7.197	135.66	976.35			
2	020401030 2	粘土平瓦	400×240	百块	0.400	82.57	33.03			
3	02310101	无纺布		m2	58.820	0.77	45.29			
4	030101010 2	水泥	32.5级	kg	2759.71 2	0.25	692.69			
5	03270202	砂纸		张	3.900	0.94	3.67			
6	04010611	水泥	32.5级	kg	407.970	0.25	102.40			
7	04010701	白水泥		kg	19.500	0.60	11.70			
8	040205030 1	垫木		m3	0.001	1071.08	1.07			
9	04030102	黄砂		m3	0.030	135.66	4.03			
10	04030107	中砂		t	1.302	135.66	176.59			
11	040601020 1	木柴		kg	44.370	0.30	13.31			
12	050809150 2	铁钉		kg	0.893	4.72	4.21			
13	051201030 1	钢压条		kg	15.350	4.13	63.40			
14	060308010 1	石油液化气		kg	15.350	3.77	57.87			
15	060407010 2	煤		kg	88.740	0.86	76.32			
16	060517130 1	塑料油膏		kg	678.716	1.23	834.82			
17	060905040 1	SBS封口油膏		kg	18.317	6.43	117.78			
18	060910061 1	防水剂		kg	136.911	1.30	177.98			
19	061001010 2	APP及SBS基层处理剂		kg	104.803	3.94	412.92			
20	061002050 2	SBS聚脂胎乙烯膜卷材	厚度3mm	m2	369.014	26.00	9594.37			
21	061207010 2	水		m3	4.600	3.98	18.31			
22	11010362	外墙弹性乳胶漆 料(中涂)		kg	15.000	21.44	321.60			
23	11010363	外墙弹性乳胶漆 料(面涂)		kg	5.000	25.73	128.65			
24	11010366	外墙溶剂涂料(底 涂)		kg	6.400	12.86	82.30			
25	11010367	外墙溶剂涂料(面 涂)		kg	12.800	15.44	197.63			
26	11030734	聚氨酯甲料		kg	54.960	15.44	848.58			
27	11030735	聚氨酯乙料		kg	85.160	15.44	1314.87			



