

工程造价咨询报告书

咨询项目全称：悦府园21单元屋面、外墙渗
水维修

咨询项目类别：结算审核

咨询报告日期：2025年12月13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（2026）第027号

咨询项目委托方全称：北京首万物业服务有限公司无锡分公司

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10月28日 至 2025年12月13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： 周环宇 执业资格： 造价师 从事专业： 土建

专业咨询员： 执业资格： 从事专业：

专业咨询员： 执业资格： 从事专业：



无锡市诚信项目管理投资咨询有限公司

诚信造（2026）第 027 号

关于悦府园 21 单元屋面、外墙渗水维修工程竣工结算的审核 报告

北京首万物业服务有限公司无锡分公司司：

我公司接受贵单位委托，于 2025 年 10 月 28 日至 2025 年 12 月 13 日对悦府园 21 单元屋面、外墙渗水维修工程（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：悦府园 21 单元屋面、外墙渗水维修工程。
- 工程地址：无锡悦府园
- 建设单位：北京首万物业服务有限公司无锡分公司。
- 施工单位：上海深万北戴建筑工程有限公司苏州分公司。
- 是否招标：/。
- 立项文号：/。
- 质量评定等级：合格。
- 施工时间：2025 年 8 月~2025 年 9 月。

二、审核范围

委托范围内悦府园 21 单元屋面、外墙渗水维修工程竣工结算审核，包含：铲除漏水处饰面层（真石漆）至结构层、JSA 聚合物水泥防水涂料 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 14980.00 元，审定金额为 13653.41 元，核减金额为 1326.59 元，核减率为 8.86%（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、悦府园 21 单元屋面、外墙渗水维修工程结算审定单。

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12月13日



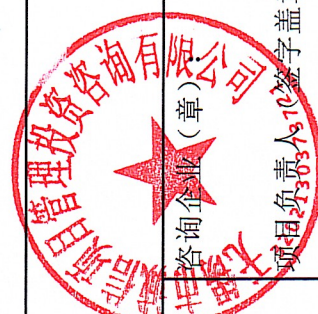



主题词：悦府园 21 单元屋面、外墙渗水维修工程、 结算 审核

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	北京首万物业服务有限公司无锡分公司		咨询类型	结算审核				
施工单位	上海深万北戴建筑工程有限公司苏州分公司		专业	维修				
工程名称	悦府园21单元屋面、外墙渗水维修							
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	悦府园21单元屋面、外墙渗水维修	14980.00	14980.00	13653.41		1326.59	8.86%	
2								
3								
4								
5								
	合计	14980.00	14980.00	13653.41		1326.59	8.86%	
最终审定价金额大写 壹万叁仟陆佰伍拾叁元肆角壹分								
备注	审价费: 1000元							
建设单位(章):								
经办人: 刘自果	日期: 2025年12月15日		经办人: 陈元		日期: 2025年12月13日			签发人: 杨汝青 日期: 2025年12月13日

悦府园21单元屋面、外墙渗水维修

建设工程结算审核书

建设单位：北京首万物业服务有限责任公司

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12月13日

21单元漏水结算汇总表

序号	单元	房号	渗水部位	单价	备注
1	21	21-302	客厅南飘窗漏水	2397.84	
2	21	21-2802	主卧南飘窗漏水	2397.84	
3	21	21-2602	主卧南飘窗漏水	2158.06	
4	21	21-2303	主卧南飘窗漏水	2397.84	
5	21	21公区	公共屋面漏水	4301.83	
合计				13653.41	

21-302客厅南飘窗漏水

序号	名称	品牌	项目特征描述描述	单位	工程量	主材费(含损耗)	人工费	辅材费	其他费用	确认综合战略单价	小计	备注
一、客厅南飘窗漏水												
1	成品保护		彩条布	m ²	10	4.85	1.94	0.97	30(吊绳)	27.16	271.60	彩条布或安全网搭设
2	铲除装饰面层至结构层		1、铲除外窗框侧面及窗台部位装饰面层至结构层2、剔除窗框与墙体结构之间缝隙原密封填充物	m ²	10	0.00	48.5	4.85		20.37	203.70	高空蜘蛛人操作工
3	弹性聚氨酯发泡剂填充		弹性聚氨酯发泡剂填充	m ³	10	13.58	4.85	0.97		15.52	155.20	地面操作工
4	对(结构缺陷部位)用堵漏宝封堵	东方雨虹或德高	1.部位:飘窗结构缺陷部位 水胶比1:3 2.封堵平均厚度:20mm	m ²	10	24.25	7.76	1.94		32.98	329.80	弹线、手推式切割机切割
5	找平层/保护层	海螺	1.材料品种、规格:海螺水泥32.5 2.砂浆厚度:20mm	m ²	10	24.25	9.7	1.94		30.07	300.70	人工电锤凿除
6	防水施工	东方雨虹或德高	1.防水涂料品种:HCA-108金属丙烯酸高弹防水涂料/ SUP-301聚氨酯防水涂料/ JSA聚合物水泥防水涂料/ 2.涂料厚度、遍数:1.5mm 3遍 3.增强材料种类:无纺布	m ²	10	27.16	9.7	1.94		32.98	329.80	995硅酮结构胶
7	外墙钢丝网片加固	立邦多乐士	墙面挂网批涂防水外墙腻子并打磨	m ²	10	17.46	7.76	1.94		18.43	184.30	S200小型喷涂机涂膜1.2厚
8	外墙弹性涂料	东方雨虹或德高	涂刷1.5mm厚牌HCA-101高弹厚质丙烯酸防水涂料三遍	m ²	10	27.16	9.7	1.94		30.07	300.70	2cm厚1:3水泥砂浆粉刷
9	窗台与窗框交接	东方雨虹或德高	窗台与窗框交接部位采用(沥青基密封胶)处理	m ²	10	24.25	7.76	1.94		15.52	155.20	指定环卫车建筑垃圾清运,完工后现场清理
10	现场清理垃圾装袋运至指定地点		垃圾装袋运至指定地点	m ²	10	0.00	8.73	0.97		9.70	97.00	完工后现场清理
11	小计										2328.00	
	清单分项合计										2328.00	
2	税金(3%)=(清单分项合计)*3%										69.84	
	工程总造价=清单分项合计+税金										2397.84	

21-2802主卧南飘窗漏水

序号	名称	品牌	项目特征描述描述	单位	工程量	主材费(含损耗)	人工费	辅材费	其他费用	确认综合战略单价	小计	备注
一、主卧南飘窗漏水												
1	成品保护		彩条布	m ²	10	4.85	1.94	0.97	30(吊绳)	27.16	271.60	彩条布或安全网搭设
2	铲除装饰面层至结构层		1、铲除外窗框侧面及窗台部位装饰面层至结构层2、剔除窗框与墙体结构之间缝隙原密封填充物	m ²	10	0.00	48.5	4.85		20.37	203.70	高空蜘蛛人操作工
3	弹性聚氨酯发泡剂填充		弹性聚氨酯发泡剂填充	m	10	13.58	4.85	0.97		15.52	155.20	地面操作工
4	对(结构缺陷部位)用堵漏宝封堵	东方雨虹或德高	1. 部位: 飘窗结构缺陷部位 水胶比1:3 2. 封堵平均厚度: 20mm	m ²	10	24.25	7.76	1.94		32.98	329.80	弹线、手推式切割机切割
5	找平层/保护层	海螺	1. 材料品种、规格: 海螺水泥32.5 2. 砂浆厚度: 20mm	m ²	10	24.25	9.7	1.94		30.07	300.70	人工电锤凿除
6	防水施工	东方雨虹或德高	1. 防水涂料品种: HCA-108金属丙烯酸高弹防水涂料/ SUP-301 聚氨酯防水涂料/ JSA聚合物水泥防水涂料/ 2. 涂料厚度、遍数: 1.5mm 3遍 3. 增强材料种类: 无纺布	m ²	10	27.16	9.7	1.94		32.98	329.80	995硅酮结构胶
7	外墙钢丝网片加固	立邦\多乐士	墙面挂网批涂防水外墙腻子并打磨	m ²	10	17.46	7.76	1.94		18.43	184.30	S200小型喷涂机涂膜 1.2厚
8	外墙弹性涂料	东方雨虹或德高	涂刷1.5mm厚牌HCA-101高弹厚质丙烯酸防水涂料三遍	m ²	10	27.16	9.7	1.94		30.07	300.70	2cm厚1:3水泥砂浆粉刷;
9	窗台与窗框交接	东方雨虹或德高	窗台与窗框交接部位采用(沥青基密封膏)处理	m	10	24.25	7.76	1.94		15.52	155.20	指定环卫车建筑垃圾清运, 完工后现场清理
10	现场清理垃圾装袋运至指定		垃圾装袋运至指定地点	m ²	10	0.00	8.73	0.97		9.70	97.00	完工后现场清理
11	小计										2328.00	
	清单分项合计										2328.00	
2	税金(3%)=(清单分项合计)*3%										69.84	
	工程总造价=清单分项合计+税金										2397.84	

21-2303主卧南飘窗漏水

序号	名称	品牌	项目特征描述	单位	工程量	主材费(含损耗)	人工费	辅材费	其他费用	确认综合战略单价	小计	备注
一、主卧南飘窗漏水												
1	成品保护		彩条布	m ²	10	4.85	1.94	0.97	30(吊绳)	27.16	271.60	彩条布或安全网搭设
2	铲除装饰面层至结构层		1、铲除外窗框侧面及窗台部位装饰面层至结构层2、剔除窗框与墙体结构之间缝隙原密封填充物	m ²	10	0.00	48.5	4.85		20.37	203.70	高空蜘蛛人操作工
3	弹性聚氨酯发泡剂填充		弹性聚氨酯发泡剂填充	m ³	10	13.58	4.85	0.97		15.52	155.20	地面操作工
4	对(结构缺陷部位)用堵漏宝封堵	东方雨虹或德高	1. 部位: 飘窗结构缺陷部位 水胶比1:3 2. 封堵平均厚度: 20mm	m ²	10	24.25	7.76	1.94		32.98	329.80	弹线、手推式切割机切割
5	找平层/保护层	海螺	1. 材料品种、规格: 海螺水泥32.5 2. 砂浆厚度: 20mm	m ²	10	24.25	9.7	1.94		30.07	300.70	人工电锤凿除
6	防水施工	东方雨虹或德高	1. 防水涂料品种: HCA-108金属丙烯酸高弹防水涂料/ SUP-301聚氨酯防水涂料/ JSA聚合物水泥防水涂料/ 2. 涂料厚度、遍数: 1.5mm 3遍	m ²	10	27.16	9.7	1.94		32.98	329.80	995硅酮结构胶
7	外墙钢丝网片加固	立邦\多乐士	墙面挂网批涂防水外墙腻子并打磨	m ²	10	17.46	7.76	1.94		18.43	184.30	S200小型喷涂机涂膜1.2厚
8	外墙弹性涂料	东方雨虹或德高	涂刷1.5mm厚牌HCA-101高弹厚质丙烯酸防水涂料三遍	m ²	10	27.16	9.7	1.94		30.07	300.70	2cm厚1:3水泥砂浆粉刷;
9	窗台与窗框交接	东方雨虹或德高	窗台与窗框交接部位采用(沥青基密封胶)处理	m	10	24.25	7.76	1.94		15.52	155.20	指定环卫车建筑垃圾清运,完工后现场清理
10	现场清理垃圾装袋运至指定		垃圾装袋运至指定地点	m ³	10	0.00	8.73	0.97		9.70	97.00	完工后现场清理
11	小计										2328.00	
	清单分项合计										2328.00	
2	税金(3%)=(清单分项合计)*3%										69.84	
	工程总造价=清单分项合计+税金										2397.84	

21单元公共屋面漏水

序号	名称	品牌	项目特征描述描述	单位	工程量	主材费(含损耗)	人工费	辅材费	其他费用	确认综合战略单价	小计	备注
公共屋面漏水												
i	铲除外层		铲除屋面面层垃圾及开裂层	m ²	22	0	77.6	9.7		87.3	1920.60	地面操作工(包含丙烯酸盐注浆)
2	冷底油	东方雨虹或德高	整体(冷底油)涂刷基层处理剂	m ²	22	3.88	1.94	0		5.82	128.04	弹线、手推式切割机切割
i	细部节点	东方雨虹或德高	水落口、排气管、管根等位置及阴阳角附加层防水卷材	m ²	22	22.5	5	0		27.5	605.00	人工电锤凿除
i	改性沥青防水卷材热熔满粘	东方雨虹或德高	1. SBS改性沥青防水卷材 SBS I PY PE PE3mm+SBS I PY MPE 3mm 2. 防水层数: 单层 3. 防水层做法: 热熔满铺法	m	22	33.95	9.7	4.85		48.5	1067.00	S200小型喷涂机涂膜1.2厚
	恢复保温层(女儿墙)	北鹏或万事达同档次	挤塑板-XPS(B1级)/聚苯板-EPS(B1级)/石墨聚苯板-EPS(B1级)/40mm-50mm厚	m ²	5	33.95	9.7	4.85		48.5	242.50	2cm厚1:3水泥砂浆粉刷;
j	垃圾装袋运至指定地点		垃圾装袋运至指定地点	m ²	22	0	8.73	0.97		9.7	213.40	完工后现场清理
7	小计										4176.54	
i	清单分项合计										4176.54	合计: 1户
!	税金(3%)=(清单分项合计)*(3%)										125.29	
	工程总造价=清单分项合计+税金										4301.83	