

工程造价咨询报告书

咨询项目全称：无锡万科城市花园三区 B8
组团58、59、60、65、65-
1、65-2、65-3单元渗漏水
维修

咨询项目类别：结算审核

咨询报告日期：2024年6月21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（2024）第073号

咨询项目委托方全称： 上海万科物业服务服务有限公司无锡分公司

咨询企业法定住所： 无锡市五星家园258-8

邮 编： 214100 联系电话： 0510-82138803

咨询作业期： 2024年3月15日 至 2024年6月21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： 造价工程师 从事专业： 土建

专业咨询员： 马磊 执业资格： 造价工程师 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（2024）第 073 号

关于无锡万科城市花园三区 B8 组团 58、59、60、65、65-1、

65-2、65-3 单元渗漏水维修竣工结算的审核报告

上海万科物业服务服务有限公司无锡分公司：

我公司接受贵单位委托，于 2024 年 3 月 15 日至 2024 年 6 月 21 日对无锡万科城市花园三区 B8 组团 58、59、60、65、65-1、65-2、65-3 单元渗漏水维修工程（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

- 1、工程名称：无锡万科城市花园三区 B8 组团 58、59、60、65、65-1、65-2、65-3 单元渗漏水维修工程。
- 2、工程地址：万科城市花园三区。
- 3、建设单位：上海万科物业服务服务有限公司无锡分公司。
- 4、施工单位：无锡嘉瑞源建筑装饰工程有限公司。
- 5、是否招标：/。
- 6、立项文号：/。
- 7、质量评定等级：合格。
- 16、施工时间：2023 年 12 月~2023 年 12 月。

二、审核范围

委托范围内无锡万科城市花园三区 B8 组团 58、59、60、65、65-1、65-2、65-3 单元渗漏水维修工程竣工结算审核，包含：墙面水泥砂浆粉刷、防水施工、整体涂刷外墙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 19065.00 元，审定金额为 17070.50 元，核减金额为 1994.50 元，核减率为 10.46%（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、无锡万科城市花园三区 B8 组团 58、59、60、65、65-1、65-2、65-3 单元渗漏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）

2024 年 6 月 21 日



主题词：无锡万科城市花园三区 B8 组团 58、59、60、65、65-1、65-2、65-3

单元渗漏水维修工程、 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	上海万科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	无锡嘉瑞源建筑装饰工程有限公司					专业	维修	
工程名称	无锡万科城市花园三区 B8组团58、59、60、65、65-1、65-2、65-3单元渗漏水维修							
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	无锡万科城市花园三区 B8组团58、59、60、65、65-1、65-2、65-3单元渗漏水维修	19065.00	19065.00	17070.50		1994.50	10.46%	
2								
3								
4								
5								
合计		19065.00	19065.00	17070.50		1994.50	10.46%	
最终审定价金额大写		壹万柒仟零柒拾元伍角整						
备注	审计费：1000元							
建设单位(章)：	施工单位(章)：		咨询企业(章)：		项目负责签字盖章)：			
经办人：	经办人：		经办人：		签发人：			
日期：	日期：		日期：		日期：			



年 月 日

无锡万科城市花园三区 B8组团58、59、60、65、65-1、65-2、65-3单元渗漏水维修

建设工程结算审核书

建设单位：上海万科物业服务有限公司无锡分公司

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：2024年6月21日

58-701 主卧东外墙渗水												
一、主卧东外墙渗水				单位	工程量	主材费 (含损耗)	人工费	辅材费	其他费用	确认综合单价	小计	备注
1	铲除漏水处饰面层(真石漆)至结构层		铲除漏水处饰面层(真石漆)至结构层	m²	12.5		40	0	15	55	687.5	彩条布或安全网搭设
2	墙面水泥砂浆粉刷		铺钢丝网及墙面水泥砂浆粉刷20mm	m²	12.5	15	8	2		25	312.5	高空蜘蛛人操作工
3	防水施工	东方雨虹或德高	JSA聚合物水泥防水涂料 2cm厚 聚氨酯防水涂料/ PMC-421聚合物水泥防水灰浆/ WM-100聚合物水	m²	12.5	24	10	2		36	450	地面操作工
4	墙面水泥砂浆粉刷		铺钢丝网及墙面水泥砂浆粉刷20mm	m²	12.5	15	8	2		25	312.5	弹线、手推式切割机切割
5	整体涂刷外墙防水涂料	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	m²	12.5	24	10			34	425	人工电锤凿除
6	恢复饰面层施工(真石漆)	博星\凯圣\三棵树	2遍腻子找平,底漆一道、均匀喷涂真石漆,面漆一遍	m²	12.5	33	10	2		45	562.5	995硅酮结构胶
7	现场清理垃圾装袋运至指定地点		垃圾装袋运至指定地点	m³	12.5		9			9	112.5	梁溪区指定环卫车建筑垃圾清运,完工后现场清理
8	小计										2862.5	完工后现场清理

65-2-602 南阳台渗水												
一、南阳台渗水												彩条布或安全网搭设
1	铲除漏水处饰面层(涂料)至结构层		铲除漏水处饰面层(涂料)至结构层	m²	9.5		40	0		40	380	高空蜘蛛人操作工
2	铲除漏水处饰面层(瓷砖)至结构层		铲除漏水处饰面层(瓷砖)至结构层	m²	9.5		50	5		55	522.5	地面操作工
3	墙面水泥砂浆粉刷		铺钢丝网及墙面水泥砂浆粉刷20mm	m²	9.5	15	8	2		25	237.5	弹线、手推式切割机切割
4	防水施工	东方雨虹或德高	JSA聚合物水泥防水涂料 2cm厚 聚氨酯防水涂料/ PMC-421聚合物水泥防水灰浆/ WM-100聚合物水	m²	9.5	24	10	2		36	342	人工电锤凿除
5	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	m²	9.5	24	10			34	323	S200小型喷涂机涂刷1.2厚
6	整体涂刷外墙防水涂料	立邦\多乐士	2遍腻子找平,底漆一道、面漆两遍	m²	9.5	24	10			34	323	2cm厚1:3水泥砂浆找平;
7	恢复饰面层施工(涂料饰面)	立邦\多乐士	2遍腻子找平,底漆一道、面漆两遍	m²	9.5	24	10	2		36	342	地面保护绿化、道砖等
8	恢复面砖及结合层	东鹏\诺贝尔\马可波罗\冠珠	1、基层清理; 2、刷素浆一道(内掺建筑胶); 3、水泥砂浆结合	m²	9.5	55	30	5		90	855	梁溪区指定环卫车建筑垃圾清运,完工后现场清理
9	现场清理垃圾装袋运至指定地点		垃圾装袋运至指定地点	m³	9.5		9			9	85.5	完工后现场清理
10	小计										3410.5	完工后现场清理

65-2-602 南阳台渗水

[illegible]

65-1-501 次卧北飘窗渗水、主卧南飘窗渗水、

一、次卧北飘窗渗水

彩条布或安全网搭设

1	成品保护		彩条布	m ²	8.5	5	2	1	10	18	153	高空蜘蛛人操作工
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	m ²	8.5		15			15	127.5	地面操作工
3	弹性聚氨酯发泡剂填充		弹性聚氨酯发泡剂填充	m	8.5	10	5	1		16	136	弹线、手推式切割机切割
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	m ²	8.5	24	8	1		33	280.5	人工电锤凿除
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	8.5	24	5	1		30	255	S200小型喷涂机涂膜1.2厚
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/	m ²	8.5	24	5	1		30	255	2cm厚1:3水泥砂浆粉刷
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	8.5	10	8	1		19	161.5	995硅酮结构胶
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	8.5	24	5	1		30	255	地面保护绿化、道板砖等
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(防霉基密封胶)处理	m	8.5	10	5			15	127.5	渠溪区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	8.5		9			9	75.5	完工后现场清理
11	小计										1827.5	

二、主卧南飘窗渗水

彩条布或安全网搭设

1	成品保护		彩条布	m ²	9	5	2		10	17	153	高空蜘蛛人操作工
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	m ²	9		15	1		16	144	地面操作工
3	弹性聚氨酯发泡剂填充		弹性聚氨酯发泡剂填充	m	9	10	5			15	135	弹线、手推式切割机切割
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	m ²	9	24	8	1		33	297	人工电锤凿除
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	9	24	5	1		30	270	S200小型喷涂机涂膜1.2厚
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/	m ²	9	24	5	1		30	270	2cm厚1:3水泥砂浆粉刷
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	9	10	8			18	162	995硅酮结构胶
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	9	24	5	1		30	270	地面保护绿化、道板砖等

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	9	10	5	1		16	144	梁溪区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	9		9			9	81	完工后现场清理
11	小计										1926	

65-1-601 南飘窗渗水

一、南飘窗渗水

1	成品保护		彩条布	m ²	9	5	2		10	17	153	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	m ²	9		15			15	135	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	9	10	5			15	135	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.材料品种、规格:海螺水泥32.5	m ²	9	24	8	1		33	297	弹线、手推式切割机切割
5	找平层/保护层	海螺	2.砂浆厚度: 20mm	m ²	9	24	5	1		30	270	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/	m ²	9	24	5	1		30	270	S200小型喷涂机涂膜1.2厚
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	9	10	8	1		19	171	2cm厚1:3水泥砂浆粉刷;
8	外墙弹性涂料	东方雨虹或德高	涂刷1.5mm厚HCA-101高弹厚质丙烯酸防水涂料三遍	m ²	9	24	5			29	261	995硅酮结构胶
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	9	10	5	1		16	144	梁溪区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	9		9			9	81	完工后现场清理
11	小计										1917	

65-701 南飘窗渗水、南阳台渗水

一、南飘窗渗水

1	成品保护		彩条布	m ²	9	5	2		10	17	153	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	m ²	9		15	1		16	144	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	9	10	5	1		16	144	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.材料品种、规格:海螺水泥32.5	m ²	9	24	8	1		33	297	弹线、手推式切割机切割
5	找平层/保护层	海螺	2.砂浆厚度: 20mm	m ²	9	24	5	1		30	270	人工电锤凿除

[illegible]