

工程造价咨询报告书

项目编号：GCZX(26)-069

咨询项目全称_____天禧家园B区11,12单元渗漏水维修_____

咨询业务类别_____结算审核_____

咨询报告日期_____2026年3月30日_____



企立工程顾问(无锡)有限公司

咨询报告书编号：GCZX(26)-069

项目委托方全称：北京恒富物业服务有限公司无锡分公司

咨询企业公章：



咨询企业法定住所：无锡市滨湖区独月路1号大箕山商业广场商铺2081-14

邮 编：214000 联系电话：0510-88991405

咨询作业期：2026 年 3 月

企业负责人：许建云

技术负责人：



项目负责人：鲍志刚 执业资格：

注册造价师 从事专业： 土建安装



专业咨询员：鲍志刚 执业资格：

注册造价师 从事专业： 土建安装

咨 询 报 告 书 目 录

第 1/1 页

[illegible]

企立工程顾问（无锡）有限公司

GCZX(26)-069

天禧家园 B 区 11, 12 单元渗漏水维修

结算审核报告

北京恒富物业服务有限公司无锡分公司：

受贵单位的委托，我公司组成审查小组，对天禧家园 B 区 11, 12 单元渗漏水维修进行了审核。

贵单位的责任是提供真实、合法、有效、完整的审核资料，我们的责任是针对所提供的审核资料发表客观、公正的审核意见，并根据评审业务委托书的约定出具审核报告。

我们的审核是遵循客观、公正、诚信的原则，在审核过程中，我们结合项目的实际情况，实施了包括工程量复核、费用计取查证等我们认为必要的审核程序，并审查了与该项目有关的报审的项目招标控制价书、现行的工程造价计价文件等相关资料。在贵单位和相关单位的积极配合下，本次审核工作业已完成，现将审核情况报告如下：

一、工程概况：

本项目为天禧家园 B 区 11, 12 单元渗漏水维修，具体维修内容详见报价书。

本工程由北京恒富物业服务有限公司无锡分公司组织建设，经直接发包的方式确定由无锡河山建筑防水工程有限公司承接。合同价款为 158066 元（包括 B 区 8, 9 单元，B 区 10 单元，B 区 11, 12 单元，其中 B 区 11, 12 单元为 45702 元）。

二、审查内容：

本次审核内容为无锡河山建筑防水工程有限公司编制的北京恒富物业服务有限公司无锡分公司天禧家园B区11,12单元渗漏水维修竣工结算送审文件。具体范围包括：

1. 施工合同范围内的工程量及做法；

三、审查方法

本次项目审查方法采用对比分析法与查询核实法相结合的方式进行。

对比分析法主要通过报审工程量与设计图纸工程量结合现场实际情况对比，各项费用计算与文件规定标准 and 市场行情对比，经济指标值与相关或类似造价指数相对比，材料、人工单价与信息价和市场价对比。

四、审查依据

1. 影响合同价款的法律、法规和规范性文件；
2. 工程造价咨询委托合同（合同编号 GCZX(26)-069）；
3. 无锡河山建筑防水工程有限公司编制的北京恒富物业服务有限公司无锡分公司天禧家园B区11,12单元渗漏水维修竣工结算送审文件；
4. 现行相关预结算计价依据文件；
5. 工程施工合同；
6. 经批准的竣工验收证明。

五、审查程序

- 1、收集资料，熟悉资料；

2、了解相关情况，进一步收集资料；

六、审核结果

本项目施工单位送审金额为 45702 元，审定金额为 43257 元，核减 2445 元，核减率为 5.35%，具体审核内容详见结算审核书。

七、核减说明

1. 送审结算书中，小工及安全人员、注浆工及现场安全措施等价格偏高，核减金额约 2445 元；

八、其它说明

1. 本项目无甲供材；
2. 因委托方未提供已开具的营业税（增值税）发票金额，营改增（税率调整）引起的税金差额甲、乙双方自行结算；
3. 结算审核价中未核算合同约定工期、质量及其他奖罚费用；
4. 结算审核价中未扣除施工用水电费；
5. 结算审核价中未扣除工程质量保修金。

九、附件

1. 工程结算审定单
2. 《结算审核书》
3. 结算审核其他附件

项目负责人：鲍志刚



企立工程顾问（无锡）有限公司

2026年3月30日

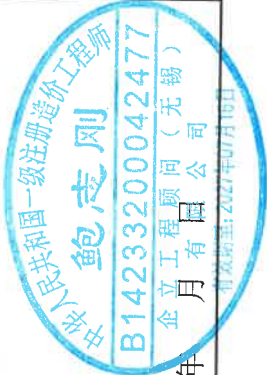
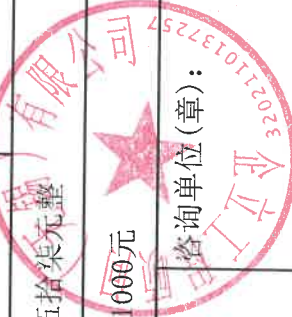


主题词：天禧家园 B 区 11, 12 单元渗漏水维修 审核 报告

抄 送：

工程结算审定单

建设单位	北京恒富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	无锡河山建筑防水工程有限公司				专业	土建工程	
项目名称	天禧家园B区11, 12单元渗漏水维修						
序号	单位工程名称	合同价 (元)	送审价 (元)	审定数 (元)	核增额 (元)	核减额 (元)	核增核减率 (%)
1	天禧家园B区11, 12单元渗漏水维修	45702.00	45702.00	43257.00		2445.00	5.35%
	合 计	45702.00	45702.00	43257.00		2445.00	5.35%
	审定总价金额大写 肆万叁仟贰佰伍拾柒元整						
备注	本审核价中不含甲供材费用, 未扣除工程用水电费及合同约定的其他奖励费用, 审计费1000元						
建设单位(章):	施工单位(章):		咨询单位(章):		日期:		年 月 日
经办人:	经办人:		项目负责人:		签发人:		日期:
日期:	日期:		日期:		日期:		年 月 日



工程名称： 天禧家园B区11,12单元渗漏水维修

结 算 审 核 明 细 书

委 托 单 位： 北京恒富物业服务有限公司无锡分公司

咨 询 企 业： 企立工程顾问（无锡）有限公司

造 价 工 程 师： 鲍志刚



编 制 日 期： 2026 年 3 月 30 日

天禧家园B区11、12单元外墙防水维修

序号	门牌号	漏水位置	金额
1	B11-1601	南阳台外墙渗水飘窗渗水	2520
2	B11-1701	南阳台外墙渗水飘窗渗水、北次卧外墙渗水	4969
3	B12-602	卧室外墙渗水飘窗渗水、客厅、阳台渗水	5115
4	B12-902	南阳台外墙渗水	3624
5	B12-1002	主卧飘窗渗水，南次卧外墙渗水	6165
6	B12-1302	南次卧外墙渗水，北次卧外墙渗水，主卧飘窗渗水	7780
7	B12-1602	南阳台外墙渗水	3697
8	B12-1801	北次卧东外墙渗水，南阳台外墙渗水	5166
9	B12-1802	屋顶渗水	4221
合计			43257

天禧家园B区11, 12单元渗漏水维修

1	B11-1601 南阳台外墙渗水飘窗渗水	序号	工作内容	单位	数量	单价（主材+辅材）	人工单价	单价合计	总价合计
		1	现场安全措施：现场保护提示	项	1		0	0	0
		2	吊绳蜘蛛人	工	2		520	520	1040
		3	小工及安全人员	工	1		200	200	200
		4	渗水处开凿及垃圾清理	处	1		520	520	520
		5	清理作业面（窗与结构处）	m²	5		18	18	90
		6	堵漏宝填实窗与结构处缝隙做护角	处	1	50	70	120	120
		7	固沙宝刷两遍	处	1	40	40	80	80
		8	东方雨虹JS防水涂料（两遍）+无纺布	m²	5	32	23	55	275
		9	根据现场需求恢复保温层	处	1	60	0	60	60
		10	打钉固定保温及挂网抗裂砂浆批刮	m²	1	20	25	45	45
		11	外墙乳胶漆	m²	1	15	15	30	30
		12	垃圾外运	处	1		60	60	60
									2520
2	B11-1701 南阳台外墙渗水飘窗渗水、北次卧外墙渗水	序号	工作内容	单位	数量	单价（主材+辅材）	人工单价	单价合计	总价合计
		1	现场安全措施：现场保护提示	项	1		0	0	0
		2	吊绳蜘蛛人	工	3		520	520	1560
		3	小工及安全人员	工	2		200	200	400
		4	渗水处开凿及垃圾清理	处	2		520	520	1040
		5	清理作业面（窗与结构处）	m²	18		18	18	324
		6	堵漏宝填实窗与结构处缝隙做护角	处	2	50	70	120	240
		7	固沙宝刷两遍	处	2	40	40	80	160
		8	东方雨虹JS防水涂料（两遍）+无纺布	m²	18	32	23	55	990
		9	根据现场需求恢复保温层	处	2	60	0	60	120
		10	打钉固定保温及挂网抗裂砂浆批刮	m²	1	20	25	45	45
		11	外墙乳胶漆	m²	1	15	15	30	30
		12	垃圾外运	处	1		60	60	60
									4969
3	B12-602 卧室外墙渗水飘窗渗水、客厅、阳台渗水	序号	工作内容	单位	数量	单价（主材+辅材）	人工单价	单价合计	总价合计
		1	现场安全措施：现场保护提示	项	1		0	0	0
		2	吊绳蜘蛛人	工	3		520	520	1560
		3	小工及安全人员	工	2		200	200	400
		4	渗水处开凿及垃圾清理	处	2		520	520	1040
		5	清理作业面（窗与结构处）	m²	20		18	18	360
		6	堵漏宝填实窗与结构处缝隙做护角	处	2	50	70	120	240
		7	固沙宝刷两遍	处	2	40	40	80	160
		8	东方雨虹JS防水涂料（两遍）+无纺布	m²	20	32	23	55	1100
		9	根据现场需求恢复保温层	处	2	60	0	60	120
		10	打钉固定保温及挂网抗裂砂浆批刮	m²	1	20	25	45	45
		11	外墙乳胶漆	m²	1	15	15	30	30
		12	垃圾外运	处	1		60	60	60
									5115

天禧家园B区11, 12单元渗漏水维修

4	B12-902 南阳台外墙渗水	序号	工作内容	单位	数量	单价（主材+辅材）	人工单价	单价合计	总价合计
		1	现场安全措施：现场保护提示	项	1		0	0	0
		2	吊绳蜘蛛人	工	3		520	520	1560
		3	小工及安全人员	工	1		200	200	200
		4	渗水处开凿及垃圾清理	处	1		520	520	520
		5	清理作业面（窗与结构处）	m²	13		18	18	234
		6	堵漏宝填实窗与结构处缝隙做护角	处	1	50	70	120	120
		7	固沙宝刷两遍	处	1	40	40	80	80
		8	东方雨虹JS防水涂料（两遍）+无纺布	m²	13	32	23	55	715
		9	根据现场需求恢复保温层	处	1	60	0	60	60
		10	打钉固定保温及挂网抗裂砂浆批刮	m²	1	20	25	45	45
		11	外墙乳胶漆	m²	1	15	15	30	30
		12	垃圾外运	处	1		60	60	60
									3624
5	B12-1002 主卧飘窗渗水，南次卧外墙渗水	序号	工作内容	单位	数量	单价（主材+辅材）	人工单价	单价合计	总价合计
		1	现场安全措施：现场保护提示	项	1		0	0	0
		2	吊绳蜘蛛人	工	4		520	520	2080
		3	小工及安全人员	工	1		200	200	200
		4	渗水处开凿及垃圾清理	处	2		520	520	1040
		5	清理作业面（窗与结构处）	m²	30		18	18	540
		6	堵漏宝填实窗与结构处缝隙做护角	处	2	50	70	120	240
		7	固沙宝刷两遍	处	2	40	40	80	160
		8	东方雨虹JS防水涂料（两遍）+无纺布	m²	30	32	23	55	1650
		9	根据现场需求恢复保温层	处	2	60	0	60	120
		10	打钉固定保温及挂网抗裂砂浆批刮	m²	1	20	25	45	45
		11	外墙乳胶漆	m²	1	15	15	30	30
		12	垃圾外运	处	1		60	60	60
									6165
6	B12-1302 南次卧外墙渗水，北次卧外墙渗水，主卧飘窗渗水	序号	工作内容	单位	数量	单价（主材+辅材）	人工单价	单价合计	总价合计
		1	现场安全措施：现场保护提示	项	1		0	0	0
		2	吊绳蜘蛛人	工	5		520	520	2600
		3	小工及安全人员	工	1		200	200	200
		4	渗水处开凿及垃圾清理	处	2		520	520	1040
		5	清理作业面（窗与结构处）	m²	45		18	18	810
		6	堵漏宝填实窗与结构处缝隙做护角	处	2	50	70	120	240
		7	固沙宝刷两遍	处	2	40	40	80	160
		8	东方雨虹JS防水涂料（两遍）+无纺布	m²	45	32	23	55	2475
		9	根据现场需求恢复保温层	处	2	60	0	60	120
		10	打钉固定保温及挂网抗裂砂浆批刮	m²	1	20	25	45	45
		11	外墙乳胶漆	m²	1	15	15	30	30
		12	垃圾外运	处	1		60	60	60
									7780

天禧家园B区11, 12单元渗漏水维修

7	B12-1602 南阳台外墙渗水	序号	工作内容	单位	数量	单价（主材+辅材）	人工单价	单价合计	总价合计
		1	现场安全措施：现场保护提示	项	1		0	0	0
		2	吊绳蜘蛛人	工	3		520	520	1560
		3	小工及安全人员	工	1		200	200	200
		4	渗水处开凿及垃圾清理	处	1		520	520	520
		5	清理作业面（窗与结构处）	m²	14		18	18	252
		6	堵漏宝填实窗与结构处缝隙做护角	处	1	50	70	120	120
		7	固沙宝刷两遍	处	1	40	40	80	80
		8	东方雨虹JS防水涂料（两遍）+无纺布	m²	14	32	23	55	770
		9	根据现场需求恢复保温层	处	1	60	0	60	60
		10	打钉固定保温及挂网抗裂砂浆批刮	m²	1	20	25	45	45
		11	外墙乳胶漆	m²	1	15	15	30	30
		12	垃圾外运	处	1		60	60	60
									3697
8	B12-1801 北次卧东 外墙渗水，南阳台 外墙渗水	序号	工作内容	单位	数量	单价（主材+辅材）	人工单价	单价合计	总价合计
		1	现场安全措施：现场保护提示	项	1		0	0	0
		2	吊绳蜘蛛人	工	4		520	520	2080
		3	小工及安全人员	工	1		200	200	200
		4	渗水处开凿及垃圾清理	处	1		520	520	520
		5	清理作业面（窗与结构处）	m²	27		18	18	486
		6	堵漏宝填实窗与结构处缝隙做护角	处	1	50	70	120	120
		7	固沙宝刷两遍	处	1	40	40	80	80
		8	东方雨虹JS防水涂料（两遍）+无纺布	m²	27	32	23	55	1485
		9	根据现场需求恢复保温层	处	1	60	0	60	60
		10	打钉固定保温及挂网抗裂砂浆批刮	m²	1	20	25	45	45
		11	外墙乳胶漆	m²	1	15	15	30	30
		12	垃圾外运	处	1		60	60	60
									5166
9	B12-1802 屋顶渗水	序号	工作内容	单位	数量	单价（主材+辅材）	人工单价	单价合计	总价合计
		1	现场安全措施：现场保护提示	项	1		0	0	0
		2	吊绳蜘蛛人	工	1		520	520	520
		3	小工及安全人员	工	2		200	200	400
		4	渗水处开凿及垃圾清理	处	2		520	520	1040
		5	清理作业面（窗与结构处）	m²	22		18	18	396
		6	堵漏宝填实窗与结构处缝隙做护角	处	2	50	70	120	240
		7	固沙宝刷两遍	处	2	40	40	80	160
		8	东方雨虹JS防水涂料（两遍）+无纺布	m²	22	32	23	55	1210
		9	根据现场需求恢复保温层	处	2	60	0	60	120
		10	打钉固定保温及挂网抗裂砂浆批刮	m²	1	20	25	45	45
		11	外墙乳胶漆	m²	1	15	15	30	30
		12	垃圾外运	处	1		60	60	60
									4221

天禧家园B区11, 12单元渗漏水维修工程量确认单

1	B11-1601 南阳台外墙渗水飘窗渗水	序号	工作内容	单位	数量	备注
		1	现场安全措施：现场保护提示	项	1	
		2	吊绳蜘蛛人	工	2	
		3	小工及安全人员	工	1	
		4	渗水处开凿及垃圾清理	处	1	
		5	清理作业面（窗与结构处）	m²	5	
		6	堵漏宝填实窗与结构处缝隙做护	处	1	
		7	固沙宝刷两遍	处	1	
		8	东方雨虹JS防水涂料（两遍）+无	m²	5	
		9	根据现场需求恢复保温层	处	1	
		10	打钉固定保温及挂网抗裂砂浆批	m²	1	
		11	外墙乳胶漆	m²	1	
		12	垃圾外运	处	1	
2	B11-1701 南阳台外墙渗水飘窗渗水、北次卧外墙渗水	序号	工作内容	单位	数量	备注
		1	现场安全措施：现场保护提示	项	1	
		2	吊绳蜘蛛人	工	3	
		3	小工及安全人员	工	2	
		4	渗水处开凿及垃圾清理	处	2	
		5	清理作业面（窗与结构处）	m²	18	
		6	堵漏宝填实窗与结构处缝隙做护	处	2	
		7	固沙宝刷两遍	处	2	
		8	东方雨虹JS防水涂料（两遍）+无	m²	18	
		9	根据现场需求恢复保温层	处	2	
		10	打钉固定保温及挂网抗裂砂浆批	m²	1	
		11	外墙乳胶漆	m²	1	
		12	垃圾外运	处	1	



天禧家园B区11, 12单元渗漏水维修工程量确认单

3	B12-602卧室外墙渗水飘窗渗水、客厅、阳台渗水	序号	工作内容	单位	数量	
		1	现场安全措施：现场保护提示	项	1	
		2	吊绳蜘蛛人	工	3	
		3	小工及安全人员	工	2	
		4	渗水处开凿及垃圾清理	处	2	
		5	清理作业面（窗与结构处）	m²	20	
		6	堵漏宝填实窗与结构处缝隙做护	处	2	
		7	固沙宝刷两遍	处	2	
		8	东方雨虹JS防水涂料（两遍）+无	m²	20	
		9	根据现场需求恢复保温层	处	2	
		10	打钉固定保温及挂网抗裂砂浆批	m²	1	
		11	外墙乳胶漆	m²	1	
		12	垃圾外运	处	1	
4	B12-902南阳台外墙渗水	序号	工作内容	单位	数量	
		1	现场安全措施：现场保护提示	项	1	
		2	吊绳蜘蛛人	工	3	
		3	小工及安全人员	工	1	
		4	渗水处开凿及垃圾清理	处	1	
		5	清理作业面（窗与结构处）	m²	13	
		6	堵漏宝填实窗与结构处缝隙做护	处	1	
		7	固沙宝刷两遍	处	1	
		8	东方雨虹JS防水涂料（两遍）+无	m²	13	
		9	根据现场需求恢复保温层	处	1	
		10	打钉固定保温及挂网抗裂砂浆批	m²	1	
		11	外墙乳胶漆	m²	1	
		12	垃圾外运	处	1	

天禧家园B区11, 12单元渗漏水维修工程量确认单

5	B12-1002 主卧飘窗渗水， 南次卧外墙渗水	序号	工作内容	单位	数量	
		1	现场安全措施：现场保护提示	项	1	
		2	吊绳蜘蛛人	工	4	
		3	小工及安全人员	工	1	
		4	渗水处开凿及垃圾清理	处	2	
		5	清理作业面（窗与结构处）	m²	30	
		6	堵漏宝填实窗与结构处缝隙做护	处	2	
		7	固沙宝刷两遍	处	2	
		8	东方雨虹JS防水涂料（两遍）+无	m²	30	
		9	根据现场需求恢复保温层	处	2	
		10	打钉固定保温及挂网抗裂砂浆批	m²	1	
		11	外墙乳胶漆	m²	1	
		12	垃圾外运	处	1	
6	B12-1302 南次卧外墙渗水， 北次卧外墙渗水， 主卧飘窗渗水	序号	工作内容	单位	数量	
		1	现场安全措施：现场保护提示	项	1	
		2	吊绳蜘蛛人	工	5	
		3	小工及安全人员	工	1	
		4	渗水处开凿及垃圾清理	处	2	
		5	清理作业面（窗与结构处）	m²	45	
		6	堵漏宝填实窗与结构处缝隙做护	处	2	
		7	固沙宝刷两遍	处	2	
		8	东方雨虹JS防水涂料（两遍）+无	m²	45	
		9	根据现场需求恢复保温层	处	2	
		10	打钉固定保温及挂网抗裂砂浆批	m²	1	
		11	外墙乳胶漆	m²	1	
		12	垃圾外运	处	1	

天禧家园B区11, 12单元渗漏水维修工程量确认单

7	B12-1602 南阳台外墙渗水	序号	工作内容	单位	数量	
		1	现场安全措施：现场保护提示	项	1	
		2	吊绳蜘蛛人	工	3	
		3	小工及安全人员	工	1	
		4	渗水处开凿及垃圾清理	处	1	
		5	清理作业面（窗与结构处）	m²	14	
		6	堵漏宝填充窗与结构处缝隙做护	处	1	
		7	固沙宝刷两遍	处	1	
		8	东方雨虹JS防水涂料（两遍）+无	m²	14	
		9	根据现场需求恢复保温层	处	1	
		10	钉钉固定保温及挂网抗裂砂浆批	m²	1	
		11	外墙乳胶漆	m²	1	
		12	垃圾外运	处	1	
8	B12-1801 北次卧东外墙渗水，南阳台外墙渗水	序号	工作内容	单位	数量	
		1	现场安全措施：现场保护提示	项	1	
		2	吊绳蜘蛛人	工	4	
		3	小工及安全人员	工	1	
		4	渗水处开凿及垃圾清理	处	1	
		5	清理作业面（窗与结构处）	m²	27	
		6	堵漏宝填充窗与结构处缝隙做护	处	1	
		7	固沙宝刷两遍	处	1	
		8	东方雨虹JS防水涂料（两遍）+无	m²	27	
		9	根据现场需求恢复保温层	处	1	
		10	钉钉固定保温及挂网抗裂砂浆批	m²	1	
		11	外墙乳胶漆	m²	1	
		12	垃圾外运	处	1	

天禧家园B区11, 12单元渗漏水维修工程量确认单

9	B12-1802 屋顶 渗水	序号	工作内容	单位	数量	
		1	现场安全措施：现场保护提示	项	1	
		2	吊绳蜘蛛人	工	1	
		3	小工及安全人员	工	2	
		4	渗水处开凿及垃圾清理	处	2	
		5	清理作业面（窗与结构处）	m²	22	
		6	堵漏宝填实窗与结构处缝隙做护	处	2	
		7	固沙宝刷两遍	处	2	
		8	东方雨虹JS防水涂料（两遍）+无	m²	22	
		9	根据现场需求恢复保温层	处	2	
		10	打钉固定保温及挂网抗裂砂浆批	m²	1	
		11	外墙乳胶漆	m²	1	
		12	垃圾外运	处	1	
建设单位：（签字或盖章）  日期 2026.3.7				施工单位：（签字或盖章）  日期		

