

工程造价咨询报告书

咨询项目全称：融侨观邸301商铺防水维修

咨询项目类别： 结算审核

咨询报告日期： 2025年8月15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（2025）第243号

咨询项目委托方全称：福州融侨物业管理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7月8日 至 2025年8月15日

法定代表人：



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：



马磊 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（2025）第 243 号

关于融侨观邸 301 商铺防水维修工程竣工结算的审核报告 福州融侨物业管理有限公司无锡分公司：

我公司接受贵单位委托，于 2025 年 7 月 8 日至 2025 年 8 月 15 日对融侨观邸 301 商铺防水维修工程（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：融侨观邸 301 商铺防水维修。
- 工程地址：融侨观邸。
- 建设单位：福州融侨物业管理有限公司无锡分公司。
- 施工单位：无锡驰泓建筑工程有限公司。
- 是否招标：/。
- 立项文号：/。
- 质量评定等级：合格。
- 施工时间：2023 年 10 月~2023 年 10 月。

二、审核范围

委托范围内融侨观邸 301 商铺防水维修工程竣工结算审核，包含：防水性沥青 SBS 防水卷材、涂刷聚氨酯 2 遍等工程量的核对。

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 199027.14 元，审定金额为 180313.09 元，核减金额为 18714.05 元，核减率为 9.40%（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、融侨观邸 301 商铺防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）








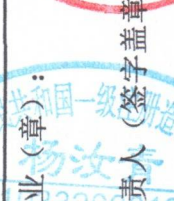
2025年8月15日

主题词：融侨观邸 301 商铺防水维修工程、 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	福州融侨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	无锡驰泓建筑工程有限公司					专业	维修
工程名称	融侨观邸301商铺防水维修						
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	融侨观邸301商铺防水维修	199027.14	199027.14	180313.09		18714.05	9.40%
2							
3							
4							
合计		199027.14	199027.14	180313.09		18714.05	9.40%
最终审定价金额大写 壹拾捌万零叁佰壹拾叁元零玖分							
备注	审价费：2935元						
建设单位(章):							
经办人: 徐佑军							
日期: 2025年8月6日	日期: 2025年8月6日		日期: 2025年8月6日		日期: 2025年8月6日		


 B132001242
 无锡市项目管投资咨
 限公司
 签发人: 杨汝林
 日期: 2025年12月18日

融侨观邸301商铺防水维修

建设工程结算审核书

建设单位：福州融侨物业管理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：2025年8月15日

融侨观邸商铺公共区域防水维修							
楼栋	位置	工艺	标准工艺描述	单位	数量	单价	报价总价
301							
			1、301-1009二楼平台渗水				
		1	基面清理修复及漏点堵漏	m ²	20	52	1040
		2	防水砂浆粉刷找平层	m ²	20	57	1140
		3	去灰型底油粘接剂	m ²	20	5	100
		4	第一层防水聚胺脂3mm	m ²	20	40	800
		5	第二层防水性沥青SBS防水 卷材3mm-10℃	m ²	20	50	1000
		6	拆除室内吊顶	项	1	400	400
		7	钻洞并装置注浆针头(室内)	个	100	10	1000
		8	高压注浆(室内)	支	100	50	5000
		9	恢复石膏吊顶	项	1	1000	1000
		10	小计				11480
		11	管理及措施费		0.05		574
							12054
		12	增值税金		0.03		361.62
		13	合计				12415.62
			2、301-1010两房间顶部渗水				
		1	打开原屋面保温层至现浇面	m ²	22	75	1650
		2	揭掉原SBS防水层	m ²	90	20	1800
		3	基面清理修复及漏点堵漏	m ²	22	50	1100
		4	第一层防水聚乙烯内纶布 500g-5℃	m ²	90	40	3600
		6	铺贴保温板3cm	m ²	22	35	770
		7	编织钢筋R235直径1.5cm	m ²	22	50	1100
		8	浇混凝土	m ²	22	60	1320
		9	第二层防水性沥青SBS防水 卷材3mm-10℃	m ²	90	50	4500
		10	涂刷聚氨酯2遍 含人工费	m ²	90	25	2250
		11	去灰型底油	m ²	90	5	450
		12	造保护层	m ²	90	0	0
		13	垃圾清运及保护措施	项	1	1500	1500
		14	小计				20040
		15	管理及措施费		0.05		1002
							21042
		16	增值税金		0.03		631.26
		17	合计				21673.26
			3、301-1020楼顶渗水				
		1	打开原屋面保温层至现浇面	m ²	16	75	1200
		2	揭掉原SBS防水层	m ²	75	20	1500
		3	基面清理修复及漏点堵漏	m ²	16	50	800
		4	第一层防水聚乙烯内纶布 500g-5℃	m ²	75	40	3000
		6	铺贴保温板3cm	m ²	16	35	560
		7	编织钢筋R235直径1.5cm	m ²	16	50	800
		8	浇混凝土	m ²	16	60	960

	9	第二层防水性沥青SBS防水卷材3mm-10℃	m ²	75	50	3750
	10	涂刷聚氨酯2遍 含人工费	m ²	75	25	1875
	11	去灰型底油	m ²	75	5	375
	12	造保护层	m ²	75	0	0
	13	垃圾清运及保护措施	项	1	1500	1500
	14	小计				16320
	15	管理及措施费		0.05		816
						17136.00
	16	增值税金		0.03		514.08
	17	合计				17650.08
4、301-1036公厕渗水至楼梯间室内						
	1	剥掉瓷砖	m ²	25	15	375
	2	打开水泥层和墙面	m ²	25	300	7500
	3	基面清理修复及漏点堵漏	m ²	25	50	1250
	4	做防水层聚乙稀丙纶布2遍	m ²	25	100	2500
	5	浇混凝土	m ²	25	600	15000
	6	恢复瓷砖	m ²	25	70	1750
	7	小计				28375
	8	管理及措施费		0.05		1418.75
						29793.75
	9	增值税金		0.03		893.81
	10	合计				30687.56
5、301-1042楼顶渗水						
	1	打开原屋面保温层至现浇面	m ²	16	75	1200
	2	揭掉原SBS防水层	m ²	75	20	1500
	3	基面清理修复及漏点堵漏	m ²	16	50	800
	4	第一层防水聚乙稀丙纶布500g-5℃	m ²	75	40	3000
	6	铺贴保温板3cm	m ²	16	35	560
	7	编织钢筋R235直径1.5cm	m ²	16	50	800
	8	浇混凝土	m ²	16	60	960
	9	第二层防水性沥青SBS防水卷材3mm-10℃	m ²	75	50	3750
	10	涂刷聚氨酯2遍 含人工费	m ²	75	25	1875
	11	去灰型底油	m ²	75	5	375
	12	造保护层	m ²	75	0	0
	13	垃圾清运及保护措施	项	1	1500	1500
	14	小计				16320
	15	管理及措施费		0.05		816
						17136.00
	16	增值税金		0.03		514.08
	17	合计				17650.08
6、301-1047楼顶渗水						
	1	高空吊绳人工费	工	2	500	1000
	2	打开大理石（外挂）	项	1	100	100
	3	更换管道接头	个	1	20	20
	4	恢复外挂大理石	项	1	600	600

	5	小计				1720
	6	管理及措施费		0.05		86
						1806
	7	增值税金		0.03		54.18
	8	合计				1860.18
7、301-3005隔壁公厕渗水至仓库						
	1	剥掉瓷砖	m ²	34	15	510
	2	打掉加高层混凝土及墙面加高层40CM	m ²	30	300	9000
	3	基面清理修复及漏点堵漏	m ²	30	50	1500
	4	做防水层聚乙稀丙纶布2遍	m ²	40	100	4000
	5	浇混凝土恢复加高层40CM	m ²	30	600	18000
	6	恢复瓷砖	m ²	34	70	2380
	7	便池拆装	个	6	500	3000
	8	公厕门拆装隔间小门	扇	6	750	4500
	9	小计				42890
	10	管理及措施费		0.05		2144.5
						45034.50
	11	增值税金		0.03		1351.04
	12	合计				46385.54
8、301-3006楼顶伸缩缝渗水						
	1	打开原屋面保温层全现浇面(伸缩缝)	M	52	75	3900
	2	揭掉原SBS防水层	M	52	20	1040
	3	基面清理修复及漏点堵漏	M	52	50	2600
	4	第一层防水聚乙稀丙纶布500g-5℃	M	52	40	2080
	6	铺贴保温板	M	52	35	1820
	7	编织钢筋R235直径1.5cm	M	52	50	2600
	8	浇混凝土	M	52	60	3120
	9	涂刷聚氨酯2遍	m ²	104	50	5200
	10	第二层防水性沥青SBS防水卷材3mm-10℃	m ²	104	50	5200
	11	去灰型底油粘接剂	m ²	104	5	520
	13	垃圾清运及保护措施	项	1	1500	1500
	14	小计				29580
	15	管理及措施费		0.05		1479
						31059
	16	增值税金		0.03		931.77
	17	合计				31990.77
		总计				180313.09