

工程造价咨询报告书

咨询项目全称：金瑞家园 35-39 栋房屋外墙渗维修
工程

咨询业务类别：工程结算审核

咨询报告日期：2025 年 10 月 20 日



江苏德诺工程项目管理有限公司
Jiangsu Denuo Engineering Project Management Co., Ltd

第 1 页，共 7 页



扫描全能王 创建

咨询报告书编号：德诺建审（2025）第 040-099 号

咨询项目委托方全称：无锡世隆物业服务有限公司

咨询企业法定住所：无锡市新吴区和风路 19 号星光商业中心 6-801

邮 编：214000

联系电话：0510-81803027

咨询作业日期：2025 年 10 月 20 日至 2025 年 10 月 30 日

法定代表人：



技术负责人：



项目负责人：



张波皮 执业资格：一级造价工程师 从事专业：土建

专业咨询员：

任雨

执业资格：一级造价工程师

从事专业：土建



专业咨询员：

李顺

执业资格：一级造价工程师

从事专业：安装



咨 询 报 告 书 目 录

序 号	文 件 内 容	文 件 作 者	页 码	备 注
1	审核报告书	张波	1—7	原件
2	工程结算审定单	张波	8	原件
3	工程审定结算书	任雨、 李顺	9-11	原件



江苏德诺工程项目管理有限公司

德诺建审（2025）第 040-099 号

关于金瑞家园 35-39 栋房屋外墙渗维修工程结算审核的报告

无锡世隆物业服务有限公司：

我司接受贵单位委托，本着独立、客观、公正、科学的原则，对金瑞家园 35-39 栋房屋外墙渗维修工程结算进行了审核。贵单位及施工单位的责任是提供真实、合法、完整的工程结算资料。我司的责任是在恪守独立、客观、公正原则下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，现将最终审核结果报告如下：

一、工程概况：

1、该工程位于无锡市滨湖区金瑞家园。主要建设内容有：完成设计施工图纸范围内所涉及的金瑞家园 35-39 栋房屋外墙渗维修工程一步的深化设计、供货、安装/施工、检测、验收及保修工程。

2、该工程发包人为无锡世隆物业服务有限公司，中标方为惠山



区洛社镇常国胜建筑工程服务部，中标价 12789 元。发承包双方于 2025 年签订施工合同，合同总价为 12789 元。

3、该工程由惠山区洛社镇常国胜建筑工程服务部施工。

4、该工程已竣工，已通过建设单位组织的竣工验收，质量合格。

二、审核依据：

1. 贵单位与我司签订的《金瑞家园 35-39 栋房屋外墙渗维修工程造价咨询合同》；

2. 发包人提交的金瑞家园 35-39 栋房屋外墙渗维修工程结算资料，包括：施工合同、完工验收单、承包人编制的工程结算书、发包人的初步审核意见等结算资料；

3. 计价依据：按合同约定的计价方式。

三、审核范围：

本次结算审核范围为金瑞家园 35-39 栋房屋外墙渗维修工程。

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《金瑞家园 35-39 栋房屋外墙渗维修工程》，本工程结算方式为：总价包干±签证变更(甲方书面盖章认可的签证变更方予结算)-违约金-代付代缴费用等。

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：按发包人、承包单位签字确认的竣工验收单计算。

(2) 综合单价：按合同价，合同综合单价中已包括了工程费、



措施费、其它项目费、规费、税金等全部费用。

- (3) 税金：税金税率为 5%。
- (4) 承包人供应的材料：本工程无合同外新增的材料。
- (5) 发包人供应的材料：本工程发包人未供应材料。
- (6) 施工水电费用：本工程不涉及水电费扣款。
- (7) 施工工期满足施工合同的约定要求，不存在误期违约处罚。
- (8) 质量奖惩说明：本工程无质量奖惩。

五、审核结果：

该工程结算送审金额为 12789 元，审定金额为 11624 元，大写人民币壹万壹仟陆佰贰拾肆元整，核减金额为 1165 元，核减率 9.11%。

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《工程结算审定单》和《工程审定结算书》。

六、主要核减原因：

- 1、主要核减原因：部分单价核减。

七、审核建议

建议发包人按照结算审定价结合合同中付款约定与承包人办理工程价款结算手续。



附：1、工程结算审定单

2、工程审定结算书

项目负责人：（签字并盖章）



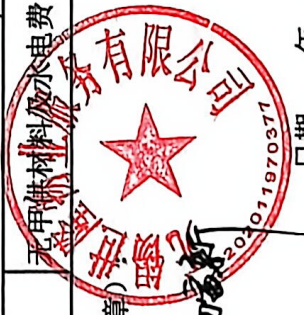

主题词：工程结算 审核 报告

抄送：惠山区洛社镇常国胜建筑工程服务部

共印：5份



工程结算审定单

建设单位	无锡世隆物业服务服务有限公司					咨询类型	专业			结算审核	土建			
施工单位	惠山区洛社镇常国胜建筑工程服务部													
工程名称	金瑞家园35-39栋房屋外墙渗维修工程													
序号	项目名称	合同价(元)	送审价(元)	审定价(元)	核增额(元)	核减额(元)	核增额(元)	核减额(元)	核增核减率					
1	金瑞家园35-39栋房屋外墙渗维修工程	12789.00	12789.00	11624.00		1165.00			9.11%					
	合计	12789.00	12789.00	11624.00					9.11%					
审定总价金额大写		壹万壹仟陆佰贰拾肆元整												
备注	无甲供材料及水电费													
建设单位(章)						施工单位								
经办人: 柳新						经办人: 常志						项目负责人(签字盖章): 张波 B11103200024775 江苏国期工程咨询有限公司 有效期至:2026年12月31日		
	日期: 年 月 日					日期: 年 月 日								



金瑞家园 35-39 栋房屋外墙渗维修工程

竣工结算（审核）书

发包人：无锡世隆物业服务有限公司

（单位盖章）



承包人：惠山区洛社镇常国胜建筑工程服务部

（单位盖章）



造价咨询人：江苏德诺工程项目管理有限公司

（单位盖章）



2025 年 10 月 30 日



金瑞家园 35-39 栋房屋外墙渗维修工程

竣工结算总价

签约合同价 (小写): 12789 (大写): 壹万贰仟柒佰捌拾玖元整

竣工结算价 (小写): 11624 (大写): 壹万壹仟陆佰贰拾肆元整

发包人:  物管新 (单位公章) 3202011970377

承包人:  惠山区塔山街道 (单位公章) 3202110181555

造价咨询人:  江苏德诺工程项目管理有限公司 (单位公章) 3202110181555

法定代表人 法定代表人 法定代表人
或其授权人: _____ 或其授权人: _____ 或其授权人: _____

(签字或盖章) (签字或盖章) (签字或盖章)



专业咨询员:  任雨
B11243200037065
江苏德诺工程项目
管理有限公司
(造价工程师签字盖章专用章)

项目负责人:  张波
B111405200627775
江苏德诺工程项目
管理有限公司
有效期至: 2026年12月31日
(造价工程师签字盖章专用章)

编制时间: 2025年10月30日
 李川
B14243200037746
江苏德诺工程项目
管理有限公司
有效期至: 2028年05月14日

核对时间: 2025年10月30日

金瑞家园房屋渗水维修结算单(联体别墅35号-39号)

1	35号401室 1、东山墙裂缝渗水 2、顶部天沟渗水	1、先将东山外墙裂缝渗水部位高空滑板防吊绳，吊绳人员将松动部位外墙翘起全部铲平，吊绳人员再用雨虹聚合物外墙专用防水涂料涂刷三遍。 2、先将天沟渗水部位垃圾清理干净，涂刷一遍聚氨酯防水涂料，再把网格布铺上一层与聚氨酯防水涂料结合抹平，再涂刷聚氨酯防水涂料二遍，涂刷时按1:3比例搅拌均匀后涂刷	1、人工3个每个工日280元共840元， 2、高空吊绳人工3个工日，每个工470元，共1410元 3、材料雨虹聚合物外墙专用防水，外墙腻子等材料费1000元 4、管理费及利润20% 830元 5、开票5% 249元	77	5229
2	38号401室 1、南外墙渗水	1、先将南外墙裂缝渗水部位高空滑板防吊绳，吊绳人员将松动部位外墙翘起全部铲平，吊绳人员再用雨虹聚合物外墙专用防水涂料涂刷三遍。	1、人工1.5个每个工日280元共420元。 2、高空吊绳人工1.5个工日，每个工470元，共705元 3、材料雨虹聚合物外墙专用防水，外墙腻子等材料费950元 4、管理费及利润20% 415元 5、开票5% 124.5元	24.8	2614.5
3	39号401室 1、一楼客厅北外墙渗水 2、二楼书房北外墙渗水 3、顶部天沟渗水	1、先将所有外墙裂缝渗水部位高空滑板防吊绳，吊绳人员将松动部位外墙翘起全部铲平，吊绳人员再用雨虹聚合物外墙专用防水涂料涂刷三遍。 2、先将天沟渗水部位垃圾清理干净，涂刷一遍聚氨酯防水涂料，再把网格布铺上一层与聚氨酯防水涂料结合抹平，再涂刷聚氨酯防水涂料二遍，涂刷时按1:3比例搅拌均匀后涂刷	1、人工2个每个工日280元共560元。 2、高空吊绳人工2个工日，每个工470元，共940元 3、材料雨虹聚合物外墙专用防水，外墙腻子等材料费1500元 4、管理费及利润20% 600元 5、开票5% 180元	三 35.35	3780.0
	合计			137.15	11624

