

# 工程造价咨询报告书

项目编号：DXSJ(25)-307

咨询项目全称 天萃苑 10, 19-8 至 19-12 栋房屋渗漏水维修

咨询业务类别 结算审核

咨询报告日期 2025 年 12 月 25 日

企立工程顾问（无锡）有限公司



咨询报告书编号：DXSJ(25)-307

项目委托方全称：南京朗诗物业管理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：2025年12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：一级注册造价工程师

注册造价师

从事专业：

土建安装

专业咨询员：



注册造价师

从事专业：

土建安装



# 企立工程顾问（无锡）有限公司

DXSJ(25)-307

## 天萃苑 10, 19-8 至 19-12 栋房屋渗漏水维修

### 结算审核报告

南京朗诗物业管理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，对天萃苑 10, 19-8 至 19-12 栋房屋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：

本项目为天萃苑 10, 19-8 至 19-12 栋房屋渗漏水维修，具体维修内容详见报价书。

本工程由南京朗诗物业管理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驰泓建筑工程有限公司承接。合同价款为 63232 元。

#### 二、审查内容：

本次审核内容为无锡驰泓建筑工程有限公司编制的南京朗诗物业管

理有限公司无锡分公司天萃苑 10, 19-8 至 19-12 栋房屋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和市场行情对比，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 DXSJ(25)-307）；
3. 无锡驰泓建筑工程有限公司编制的南京朗诗物业管理有限公司无锡分公司天萃苑 10, 19-8 至 19-12 栋房屋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60101元,审定金额为54817元,核减5284元,核减率为8.79%,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,高空吊绳人工费、垃圾清运及3mm厚页岩面SBS防水卷材等价格偏高,核减金额约5284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

2025年12月25日

主题词：天萃苑 10, 19-8 至 19-12 栋房屋渗漏水维修 审核 报告

抄 送：



工程名称： 天萃苑 10, 19-8 至 19-12 栋房屋渗漏水维修

## 结算审核明细书

委托单位： 南京朗诗物业管理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： 2025年12月25日

### 天萃苑10, 19-8至19-12栋房屋渗漏水维修汇总表

序号	房号	问题部位	含税总价
1	10-701	南面阳台外墙漏水	4175
2	10-1101	南面阳台飘窗外墙漏水	4175
3	10-1202	南面阳台飘窗外墙漏水	4175
4	10-1803	主卧室、卫生间顶部漏水	9752
5	10单元公区	公区楼道北面飘窗外墙漏水	3550
6	10单元楼顶	顶外墙鼓包脱落	14290
7	10单元系统机房	系统机房外墙漏水	8700
8	19-10商铺	屋顶漏水导致开裂	6000
合计			54817

## 天萃苑10, 19-8至19-12栋房屋渗漏水维修明细

### 位置：10-701南面阳台外墙漏水

序号	项目名称	单位	工程量	含税单价	含税总价(元)
1	高空吊绳人工费	项	1	650	650
2	裂缝或起皮处修复（挂网或堵缝）	m <sup>2</sup>	10	10	100
3	外墙防水JS涂料（2遍）	m <sup>2</sup>	25	40	1000
4	外墙防水丙稀酸（2遍）	m <sup>2</sup>	25	40	1000
5	做底漆 滚涂外墙抗碱底漆	m <sup>2</sup>	25	10	250
6	刷外墙涂料	m <sup>2</sup>	25	35	875
7	垃圾清运	项	1	300	300
合计：				4175	

### 位置：10-1101南面阳台飘窗外墙漏水

序号	项目名称	单位	工程量	含税单价	含税总价(元)
1	高空吊绳人工费	项	1	650	650
2	裂缝或起皮处修复（挂网或堵缝）	m <sup>2</sup>	10	10	100
3	外墙防水JS涂料（2遍）	m <sup>2</sup>	25	40	1000
4	外墙防水丙稀酸（2遍）	m <sup>2</sup>	25	40	1000
5	做底漆 滚涂外墙抗碱底漆	m <sup>2</sup>	25	10	250
6	刷外墙涂料	m <sup>2</sup>	25	35	875
7	垃圾清运	项	1	300	300
合计：				4175	

### 位置：10-1202南面阳台飘窗外墙漏水

序号	项目名称	单位	工程量	含税单价	含税总价(元)
1	高空吊绳人工费	项	1	650	650
2	裂缝或起皮处修复（挂网或堵缝）	m <sup>2</sup>	10	10	100
3	外墙防水JS涂料（2遍）	m <sup>2</sup>	25	40	1000
4	外墙防水丙稀酸（2遍）	m <sup>2</sup>	25	40	1000
5	做底漆 滚涂外墙抗碱底漆	m <sup>2</sup>	25	10	250
6	刷外墙涂料	m <sup>2</sup>	25	35	875
7	垃圾清运	项	1	300	300
合计：				4175	

### 位置：10-1803主卧室、卫生间顶部漏水

序号	项目名称	单位	工程量	含税单价	含税总价(元)
1	人工费	项	1	500	500
2	基层清理修复及漏点堵漏 基层堵漏	m <sup>2</sup>	40	30	1200
3	去灰型底油	m <sup>2</sup>	76	7	532
4	2mm厚非固化橡胶沥青防水涂料	m <sup>2</sup>	76	30	2280
5	3mm厚页岩面SBS防水卷材	m <sup>2</sup>	76	65	4940
6	垃圾清运	项	1	300	300
合计：				9752	

### 位置：10单元公区楼道北面飘窗外墙漏水

序号	项目名称	单位	工程量	含税单价	含税总价(元)
----	------	----	-----	------	---------

1	高空吊绳人工费	项	1	650	650
2	裂缝或起皮处修复(挂网或堵缝)	m <sup>2</sup>	10	10	100
3	外墙防水JS涂料(2遍)	m <sup>2</sup>	20	40	800
4	外墙防水丙稀酸(2遍)	m <sup>2</sup>	20	40	800
5	做底漆 滚涂外墙抗碱底漆	m <sup>2</sup>	20	10	200
6	刷外墙涂料	m <sup>2</sup>	20	35	700
7	垃圾清运	项	1	300	300
合计:				3550	

**位置: 10单元楼顶外墙鼓包脱落**

序号	项目名称	单位	工程量	含税单价	含税总价(元)
1	高空吊绳人工费(含辅助工)	项	1	650	650
2	打开外墙漏水位置含保温层	m <sup>2</sup>	58	30	1740
3	涂刷界面剂	m <sup>2</sup>	58	10	580
4	抗裂砂浆整体批刮	m <sup>2</sup>	58	40	2320
5	贴网格布	m <sup>2</sup>	58	5	290
6	刮腻子	m <sup>2</sup>	58	15	870
7	做底漆	m <sup>2</sup>	58	15	870
8	外墙防水JS涂料(2遍)	m <sup>2</sup>	58	40	2320
9	外墙防水丙稀酸(2遍)	m <sup>2</sup>	58	40	2320
10	刷外墙涂料	m <sup>2</sup>	58	35	2030
11	垃圾清运	项	1	300	300
合计:				14290	

**位置: 10单元系统机房外墙漏水**

序号	项目名称	单位	工程量	含税单价	含税总价(元)
1	铲除粉层漆面 清理找漏点	m <sup>2</sup>	30	30	900
2	钻洞并装置注浆针头	个	60	10	600
3	高压注浆 新型材料水固化、反复多次	针	60	55	3300
4	堵漏王堵漏 卸去针头后堵漏	个	60	10	600
5	涂刷背压防水涂料	m <sup>2</sup>	30	65	1950
6	恢复原有饰面层	m <sup>2</sup>	30	35	1050
7	垃圾清运	项	1	300	300
合计:				8700	

**位置: 19-10商铺屋顶漏水导致开裂**

序号	项目名称	单位	工程量	含税单价	含税总价(元)
1	人工费	项	1	500	500
2	基层清理修复及漏点堵漏 基层堵漏	m <sup>2</sup>	20	30	600
3	钻洞并装置注浆针头	个	30	10	300
4	注入纳米水固化	KG	20	75	1500
5	堵漏王堵漏 卸去针头后堵漏	个	30	10	300
6	去灰型底油 屋面	m <sup>2</sup>	25	5	125
7	2mm厚非固化橡胶沥青防水涂料	m <sup>2</sup>	25	30	750
8	3mm厚页岩面SBS防水卷材	m <sup>2</sup>	25	65	1625
9	垃圾清运	项	1	300	300
合计:				6000	
总计				54817	