

工程造价咨询报告书

项目编号：GCZX(26)-050

咨询项目全称 凤凰璟园 B 区 77 栋公寓污水管堵塞维修

咨询业务类别 结算审核

咨询报告日期 2026 年 1 月 27 日



企立工程顾问(无锡)有限公司

咨询报告书编号：GCZX(26)-050

项目委托方全称：中海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： 2026 年 1 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

企立工程顾问（无锡）有限公司

GCZX(26)-050

凤凰璟园 B 区 77 栋公寓污水管堵塞维修

结算审核报告

中海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，对凤凰璟园 B 区 77 栋公寓污水管堵塞维修进行了审核。

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：

本项目为凤凰璟园 B 区 77 栋公寓污水管堵塞维修，具体维修内容详见报价书。

本工程由中海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江苏茗佳合建筑工程有限公司承接。合同价款为 119930.52 元。

二、审查内容：

本次审核内容为江苏茗佳合建筑工程有限公司编制的中海物业管理

有限公司无锡分公司凤凰璟园 B 区 77 栋公寓污水管堵塞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 GCZX(26)-050）；
3. 江苏茗佳合建筑工程有限公司编制的中海物业管理有限公司无锡分公司凤凰璟园 B 区 77 栋公寓污水管堵塞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 119930.52 元，审定金额为 105325 元，核减 14605.52 元，核减率为 12.18%，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，PVC160P 型检修口、110*3.2 管道、角铁、公元 160 吊卡等价格偏高，核减金额约 2193 元；
2. 送审结算书中，外墙打洞、登高车租赁、管道恢复人工及石膏板吊顶出新价格偏高，核减金额约 10820 元；
3. 送审结算书中，其他辅材、管道喷涂真石漆等价格偏高，核减金额约 2100 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


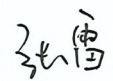



2026年1月27日



主题词：凤凰璟园 B 区 77 栋公寓污水管堵塞维修 审核 报告

抄 送：

工程结算审定单

建设单位	中海物业管理有限公司无锡分公司	咨询类型	结算审核				
承包单位	江苏茗佳合建筑工程有限公司	专业	土建工程				
项目名称	凤凰璟园B区77栋公寓污水管堵塞维修						
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	凤凰璟园B区77栋公寓污水管堵塞维修	119930.52	119930.52	105325.00		14605.52	12.18%
合 计		119930.52	119930.52	105325.00		14605.52	12.18%
审定总价金额大写		壹拾万伍仟叁佰贰拾伍元整					
备注	本项目无甲供材，未扣除工程用水电费用及合同约定的其他奖罚费用，审计费2730元。						
建设单位(章):	施工单位(章):	咨询单位(章):					
经办人:  	经办人:  			项目负责人: 签发人:  			
日期: 2026年1月27日	日期: 2026年1月27日	日期: 2026年1月27日		日期: 2026年1月27日			

工程名称： 凤凰璟园B区77栋公寓污水管堵塞维修

结算审核明细书

委托单位： 中海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： 2026年1月27日

凤凰璟园B区77栋公寓污水管堵塞维修

序号	名称	单位	工程量	单价 (元)	总价(元)
1	公元PVC160*110三通	个	26	40	1040
2	公元PVC160堵头	个	2	37	74
3	公元PVC110*50三通	个	10	33	330
4	公元PVC50直接	个	4	12	48
5	公元PVC50小弯	个	10	5	50
6	公元PVC110小弯	个	31	10	310
7	公元PVC110直接	个	22	15	330
8	公元PVC160P型检修口	个	15	150	2250
9	公元PVC160斜三通	个	4	70	280
10	公元PVC160直接	个	8	25	200
11	公元PVC160小弯	个	7	22	154
12	公元PVC160*4.0管道	米	121	50	6050
13	公元胶水300g	瓶	30	40	1200
14	公元110*3.2管道	米	45	25	1125
15	角铁固定龙门架	个	20	180	3600
16	公元160吊卡	套	85	17	1445
17	公元PVC110三通	个	6	47	282
18	公元PVC110弯头	个	8	10	80
19	公元PVC110*50补心	个	1	31	31
20	公元PVC50*2.0管道	米	58	13	754
21	公元PVC160墙卡	个	60	17	1020
22	打外墙洞口直径18cm	个	4	900	3600
23	租赁登高车、汽车吊	台班	4	1850	7400
24	拆除集成吊顶	m ²	76.8	20	1536
25	拆除石膏吊顶	m ²	80	20	1600
26	拆除老管道	m	121	30	3630
27	管道恢复费(含材料搬运、管道安装等所有人工)	工日	57	400	22800
28	恢复集成吊顶(利旧)	m ²	76.8	20	1536
29	恢复石膏板吊顶(出新)	m ²	80	125	10000
30	恢复石膏板乳胶漆	m ²	80	20	1600
31	新建室外污水井600*600	座	2	800	1600
32	人工拆除室外铺装	工日	3	400	1200

凤凰璟园B区77栋公寓污水管堵塞维修

序号	名称	单位	工程量	单价 (元)	总价(元)	
33	人工开挖土方铺设管道	人工破碎沥青及混凝土地面约30mm	m2	25	50	1250
33		人工开挖地面, 厚度约40cm	m3	10	120	1200
33		管道素土回填, 回填深度约30cm	m2	25	30	750
33		管道上10cm黄沙回填	m2	25	55	1375
34	接入室外现有污	座	2	880	1760	
35	现场铺装恢复费用	隔油池处铺装恢复(利旧)	工日	2	400	800
35		破碎地面处c30混凝土基层恢复, 厚度约20mm	m2	25	90	2250
35		原沥青面层恢复, 厚度约10mm	m2	25	75	1875
36	外墙管道喷同色石材油漆(水包)	m2	17.58	160	2813.44	
37	垃圾处理费	车次	3	1800	5400	
小计					96628.44	
税金9%					8696.56	
合计					105325.00	