

上品花园房屋外墙开裂空鼓维修工程

结算审核报告

名越基报[2026]01018号

无锡名越工程管理咨询有限公司

二〇二六年三月二十三日



工程造价咨询报告书

咨询项目全称： 上品花园房屋外墙开裂空鼓维修工程

咨询项目类别： 工程结算审核

咨询报告日期： 2026年3月23日

无锡名越工程管理咨询有限公司



咨 询 报 告 书 编 号： 名越基报[2026]01018号

咨询项目委托方全称： 上海明华智慧城市运营管理有限公司无锡分公司

咨询企业法定住所： 无锡经济开发区华庄街道华谊路30号A栋二楼217室

邮 编： 214121 联系电话： 0510-85029883

咨询作业期： 2026年1月15日至2026年1月25日

法定代表人： 苏美中

技术负责人： 曾玉环



项目负责人： 李福根



执业资格： 造价师

从事专业： 土建

专业咨询员： 林建喜



执业资格： 造价师

从事专业： 安装

专业咨询员：

执业资格： 造价师

从事专业：

咨询报告书目录

第 1 页

[illegible]

无锡名越工程管理咨询有限公司

名越基报【2026】01018号

上品花园房屋外墙开裂空鼓维修工程

结算审核报告

上海明华智慧城市运营管理有限公司无锡分公司：

我公司接受贵单位委托，对上品花园房屋外墙开裂空鼓维修工程（以下简称“该工程”）的竣工结算进行了审核。上海明华智慧城市运营管理有限公司无锡分公司的责任是提供真实合法的资料，我们的责任是对贵公司提供的工程资料所反映的结算情况发表审核意见；我们的审核是依据江苏省、无锡市工程造价审核相关办法进行的；在审核过程中，我们结合该工程的实际情况，实施了包括审核工程结算资料和其它相关的工程资料等必要的审核程序，现将审核情况报告如下：

一、工程概况

- 工程名称：上品花园房屋外墙开裂空鼓维修工程。
- 工程地址：无锡上品花园。
- 建设单位：上海明华智慧城市运营管理有限公司无锡分公司。
- 施工单位：无锡义凯安建设工程有限公司。
- 工程特征：房屋渗漏水维修。
- 质量评定等级：合格。
- 施工时间：2025年12月。

二、审核范围

委托范围内上品花园房屋外墙开裂空鼓维修工程的竣工结算审核。

三、审核依据

1、资料依据：

- (1) 住宅专项维修资金使用立项备案表及资金使用方案；
- (2) 住宅专项维修资金使用表决意见表及相关公示材料；
- (3) 应急报告及应急维修项目授权书；
- (4) 现场踏勘记录表；
- (5) 工程施工合同及报价单；
- (6) 工程结算书；
- (7) 现场影像记录；
- (8) 工程竣工验收单等相关资料。

2、计价依据：《建设工程施工合同》、2014 版《江苏省建筑与装饰工程计价定额》、2014 版《江苏省安装工程计价定额》、2014 版《江苏省建设工程费用定额》及营改增后调整文件、施工同期《无锡工程造价信息》材料平均信息价、无信息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

熟悉立项资料、施工合同、工程结算书等送审资料；与委托单位沟通联系，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；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、该工程结算合同金额为 194179.00 元，送审金额为 190098.00 元，审定金额为 170116.86 元，核减金额为 19981.14 元，核减率为 10.51%（详见审定单及审核明细）。

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，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、主要核减原因：

- (1) 高空吊绳人工价格核减，涉及金额 11200.00 元；
- (2) 外墙防水施工费用核减，涉及金额 8350.00 元；
- (3) 税金费用核减，涉及金额为 431.14 元；

2、核增原因：无。

七、审计建议

施工单位需提供完整的竣工结算资料：工程施工合同、结算书、现场施工影像记录、工程竣工验收单等。

八、审核情况说明

- 1、该工程水电费由施工单位自行承担；
- 2、该工程所有材料由施工单位自行采购，无甲供材。
- 3、该工程施工工期满足合同的要求，不存在误期违约处罚。
- 4、该工程经验收质量合格，满足合同约定要求，无需处罚。
- 5、该工程无安全文明施工标化增加费。

九、其他需要说明事项

1、审核咨询结果使用范围：本报告专为委托单位所使用，未经我公司同意，不得向委托方、建设方、施工方和报告审查部门之外的单位和个人提供。本报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

2、本审核报告解释权归本报告出具单位。

附件：1、工程结算审定单
2、工程结算审核书

项目负责人：



无锡名越工程管理咨询有限公司

二〇二六年三月二十三日



主题词：上品花园 房屋漏水维修 结算 审核 报告

工程结算审定单

建设单位	上海明华智慧城市运营管理有限公司无锡分公司					咨询类型	工程结算审核		
施工单位	无锡义凯建设工程有限公司					专 业	土建工程		
项目名称	上品花园房屋外墙开裂维修工程（182、183、184）								
序号	单项（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（%）		
1	上品花园房屋外墙开裂维修工程（182、183、184）	194179.00	190098.00	170116.86		19981.14	10.51%		
合 计		194179.00	190098.00	170116.86		19981.14	10.51%		
审定总价金额大写		壹拾柒万零壹佰壹拾陆元捌角陆分							
备注		审计费	2999 元						
建设单位（章）	上海明华智慧城市运营管理有限公司	施工单位（章）	安建设工程有限公司						
经办人：320140250939	3月26日	经办人：3202777002041	日期：2026年3月26日						
咨询单位（章）		项目负责人（签字盖章）		签发人：曹玉环					日期：2026年3月20日
B11243200042051		无锡名越工程管理有限公司							

上品花园房屋外墙开裂空鼓维修工程

工程结算审核书

建设单位：上海明华智慧城市运营管理有限公司无锡分公司

咨询企业：无锡名越工程管理咨询有限公司

审核金额：170116.86 元

项目负责人：李福根

编制时间：2026年3月20日



上品花园房屋漏水结算审核汇总表

182-183-184单元

序号	单元	房号	名称	金额
1	182	201	北面外墙开裂空鼓维修	8809.59
2	182	301	北面外墙开裂空鼓维修	10411.24
3	182	401	北面外墙开裂空鼓维修	10628.57
4	182	501	北面外墙开裂空鼓维修	12012.89
5	182	202	北面外墙开裂空鼓维修	9678.91
6	182	302	北面外墙开裂空鼓维修	9896.24
7	182	402	北面外墙开裂空鼓维修	9244.25
8	182	502	北面外墙开裂空鼓维修	9026.92
9	183	202	北面外墙开裂空鼓维修	11063.23
10	183	301	北面外墙开裂空鼓维修	10193.91
11	183	302	北面外墙开裂空鼓维修	11063.23
12	183	402	北面外墙开裂空鼓维修	6764.01
13	183	502	北面外墙开裂空鼓维修	10628.57
14	183	501	北面外墙开裂空鼓维修	9244.25
15	184	402	北面外墙开裂空鼓维修	9976.58
16	184	501	南面外墙开裂空鼓维修	10628.57
17	184	502	北面外墙开裂空鼓维修	10845.9
18	总计			170116.86

上品花园182-201北面外墙开裂空鼓维修结算审核书

序号	名称	单位	数量	单价 (元)	总价 (元)
1	吊绳	工	6	500	3000
2	空鼓清理	平方	23	38	874
3	基础清理	平方	23	30	690
4	刷丙烯酸	平方	23	17	391
5	批腻子、抗裂、找平	平方	23	78	1794
6	刷胶水	平方	23	16	368
7	刷底涂	平方	23	16	368
8	刷外墙漆	平方	23	16	368
9	垃圾处理	项	1	700	700
10	小计				8553.00
11	税点			3%	256.59
12	合计				8809.59

上品花园182-301北面外墙开裂空鼓维修结算审核书

序号	名称	单位	数量	单价 (元)	总价 (元)
1	吊绳	工	7	500	3500
2	空鼓清理	平方	28	38	1064
3	基础清理	平方	28	30	840
4	刷丙烯酸	平方	28	17	476
5	批腻子、抗裂、找平	平方	28	78	2184
6	刷胶水	平方	28	16	448
7	刷底涂	平方	28	16	448
8	刷外墙漆	平方	28	16	448
9	垃圾处理	项	1	700	700
10	小计				10108.00
11	税点			3%	303.24
12	合计				10411.24

上品花园182-401北面外墙开裂空鼓维修结算审核书

序号	名称	单位	数量	单价 (元)	总价 (元)
1	吊绳	工	7	500	3500
2	空鼓清理	平方	29	38	1102
3	基础清理	平方	29	30	870
4	刷丙烯酸	平方	29	17	493
5	批腻子、抗裂、找平	平方	29	78	2262
6	刷胶水	平方	29	16	464
7	刷底涂	平方	29	16	464
8	刷外墙漆	平方	29	16	464
9	垃圾处理	项	1	700	700
10	小计				10319.00
11	税点			3%	309.57
12	合计				10628.57

上品花园182-501北面外墙开裂空鼓维修结算审核书

序号	名称	单位	数量	单价 (元)	总价 (元)
1	吊绳	工	8	500	4000
2	空鼓清理	平方	33	38	1254
3	基础清理	平方	33	30	990
4	刷丙烯酸	平方	33	17	561
5	批腻子、抗裂、找平	平方	33	78	2574
6	刷胶水	平方	33	16	528
7	刷底涂	平方	33	16	528
8	刷外墙漆	平方	33	16	528
9	垃圾处理	项	1	700	700
10	小计				11663.00
11	税点			3%	349.89
12	合计				12012.89

上品花园182-202北面外墙开裂空鼓维修结算审核书

序号	名称	单位	数量	单价 (元)	总价 (元)
1	吊绳	工	6	500	3000
2	空鼓清理	平方	27	38	1026
3	基础清理	平方	27	30	810
4	刷丙烯酸	平方	27	17	459
5	批腻子、抗裂、找平	平方	27	78	2106
6	刷胶水	平方	27	16	432
7	刷底涂	平方	27	16	432
8	刷外墙漆	平方	27	16	432
9	垃圾处理	项	1	700	700
10	小计				9397.00
11	税点			3%	281.91
12	合计				9678.91

上品花园182-302北面外墙开裂空鼓维修结算审核书

序号	名称	单位	数量	单价 (元)	总价 (元)
1	吊绳	工	6	500	3000
2	空鼓清理	平方	28	38	1064
3	基础清理	平方	28	30	840
4	刷丙烯酸	平方	28	17	476
5	批腻子、抗裂、找平	平方	28	78	2184
6	刷胶水	平方	28	16	448
7	刷底涂	平方	28	16	448
8	刷外墙漆	平方	28	16	448
9	垃圾处理	项	1	700	700
10	小计				9608.00
11	税点			3%	288.24
12	合计				9896.24

上品花园182-402北面外墙开裂空鼓维修结算审核书

序号	名称	单位	数量	单价 (元)	总价 (元)
1	吊绳	工	6	500	3000
2	空鼓清理	平方	25	38	950
3	基础清理	平方	25	30	750
4	刷丙烯酸	平方	25	17	425
5	批腻子、抗裂、找平	平方	25	78	1950
6	刷胶水	平方	25	16	400
7	刷底涂	平方	25	16	400
8	刷外墙漆	平方	25	16	400
9	垃圾处理	项	1	700	700
10	小计				8975.00
11	税点			3%	269.25
12	合计				9244.25

上品花园182-502北面外墙开裂空鼓维修结算审核书

序号	名称	单位	数量	单价 (元)	总价 (元)
1	吊绳	工	6	500	3000
2	空鼓清理	平方	24	38	912
3	基础清理	平方	24	30	720
4	刷丙烯酸	平方	24	17	408
5	批腻子、抗裂、找平	平方	24	78	1872
6	刷胶水	平方	24	16	384
7	刷底涂	平方	24	16	384
8	刷外墙漆	平方	24	16	384
9	垃圾处理	项	1	700	700
10	小计				8764.00
11	税点			3%	262.92
12	合计				9026.92

上品花园183-202北面外墙开裂空鼓维修结算审核书

序号	名称	单 位	数 量	单 价 (元)	总 价 (元)
1	吊绳	工	7	500	3500
2	空鼓清理	平方	31	38	1178
3	基础清理	平方	31	30	930
4	刷丙烯酸	平方	31	17	527
5	批腻子、抗裂、找平	平方	31	78	2418
6	刷胶水	平方	31	16	496
7	刷底涂	平方	31	16	496
8	刷外墙漆	平方	31	16	496
9	垃圾处理	项	1	700	700
10	小计				10741.00
11	税点			3%	322.23
12	合计				11063.23

上品花园183-302北面外墙开裂空鼓维修结算审核书

序号	名称	单 位	数 量	单 价 (元)	总 价 (元)
1	吊绳	工	7	500	3500
2	空鼓清理	平方	31	38	1178
3	基础清理	平方	31	30	930
4	刷丙烯酸	平方	31	17	527
5	批腻子、抗裂、找平	平方	31	78	2418
6	刷胶水	平方	31	16	496
7	刷底涂	平方	31	16	496
8	刷外墙漆	平方	31	16	496
9	垃圾处理	项	1	700	700
10	小计				10741.00
11	税点			3%	322.23
12	合计				11063.23

上品花园183-402北面外墙开裂空鼓维修结算审核书

序号	名称	单位	数量	单价 (元)	总价 (元)
1	吊绳	工	5	500	2500
2	空鼓清理	平方	10	38	380
3	基础清理	平方	19	30	570
4	刷丙烯酸	平方	19	17	323
5	批腻子、找平	平方	19	78	1482
6	刷胶水	平方	19	16	304
7	刷底涂	平方	19	16	304
8	刷外墙漆	平方	19	16	304
9	垃圾处理	项	1	400	400
10	小计				6567.00
11	税点			3%	197.01
12	合计				6764.01

上品花园183-502北面外墙开裂空鼓维修结算审核书

序号	名称	单位	数量	单价 (元)	总价 (元)
1	吊绳	工	7	500	3500
2	空鼓清理	平方	29	38	1102
3	基础清理	平方	29	30	870
4	刷丙烯酸	平方	29	17	493
5	批腻子、抗裂、找平	平方	29	78	2262
6	刷胶水	平方	29	16	464
7	刷底涂	平方	29	16	464
8	刷外墙漆	平方	29	16	464
9	垃圾处理	项	1	700	700
10	小计				10319.00
11	税点			3%	309.57
12	合计				10628.57

上品花园183-501北面外墙开裂空鼓维修结算审核书

序号	名称	单位	数量	单价 (元)	总价 (元)
1	吊绳	工	6	500	3000
2	空鼓清理	平方	25	38	950
3	基础清理	平方	25	30	750
4	刷丙烯酸	平方	25	17	425
5	批腻子、抗裂、找平	平方	25	78	1950
6	刷胶水	平方	25	16	400
7	刷底涂	平方	25	16	400
8	刷外墙漆	平方	25	16	400
9	垃圾处理	项	1	700	700
10	小计				8975.00
11	税点			3%	269.25
12	合计				9244.25

上品花园183-301北面外墙开裂空鼓维修结算审核书

序号	名称	单位	数量	单价 (元)	总价 (元)
1	吊绳	工	7	500	3500
2	空鼓清理	平方	27	38	1026
3	基础清理	平方	27	30	810
4	刷丙烯酸	平方	27	17	459
5	批腻子、抗裂、找平	平方	27	78	2106
6	刷胶水	平方	27	16	432
7	刷底涂	平方	27	16	432
8	刷外墙漆	平方	27	16	432
9	垃圾处理	项	1	700	700
10	小计				9897.00
11	税点			3%	296.91
12	合计				10193.91

上品花园184-502北面外墙开裂空鼓维修结算审核书

序号	名称	单位	数量	单价 (元)	总价 (元)
1	吊绳	工	7	500	3500
2	空鼓清理	平方	30	38	1140
3	基础清理	平方	30	30	900
4	刷丙烯酸	平方	30	17	510
5	批腻子、抗裂、找平	平方	30	78	2340
6	刷胶水	平方	30	16	480
7	刷底涂	平方	30	16	480
8	刷外墙漆	平方	30	16	480
9	垃圾处理	项	1	700	700
10	小计				10530.00
11	税点			3%	315.90
12	合计				10845.90

上品花园184-402北面外墙开裂空鼓维修结算审核书

序号	名称	单位	数量	单价 (元)	总价 (元)
1	吊绳	工	7	500	3500
2	空鼓清理	平方	26	38	988
3	基础清理	平方	26	30	780
4	刷丙烯酸	平方	26	17	442
5	批腻子、抗裂、找平	平方	26	78	2028
6	刷胶水	平方	26	16	416
7	刷底涂	平方	26	16	416
8	刷外墙漆	平方	26	16	416
9	垃圾处理	项	1	700	700
10	小计				9686.00
11	税点			3%	290.58
12	合计				9976.58

上品花园184-501南面外墙开裂空鼓维修结算审核书

序号	名称	单位	数量	单价 (元)	总价 (元)
1	吊绳	工	7	500	3500
2	空鼓清理	平方	29	38	1102
3	基础清理	平方	29	30	870
4	刷丙烯酸	平方	29	17	493
5	批腻子、抗裂、找平	平方	29	78	2262
6	刷胶水	平方	29	16	464
7	刷底涂	平方	29	16	464
8	刷外墙漆	平方	29	16	464
9	垃圾处理	项	1	700	700
10	小计				10319.00
11	税点			3%	309.57
12	合计				10628.57