

工程造价咨询报告书

咨询项目全称：长江国际雅园31、32、33栋
防水维修工程

咨询项目类别： 结算审核

咨询报告日期： 2025年11月7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322号

咨询项目委托方全称：长江国际二期第一届业主委员会

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10月20日 至 2025年11月7日

法定代表人：

许洪蒙

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：

周环宇

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 322 号

关于长江国际雅园 31、32、33 栋防水维修工程竣工结算的审核报告

长江国际二期第一届业主委员会：

我公司接受贵单位委托，于 2025 年 10 月 20 日至 2025 年 11 月 7 日对长江国际雅园 31、32、33 栋防水维修工程（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：长江国际雅园 31、32、33 栋防水维修工程。
- 工程地址：长江国际雅园。
- 建设单位：长江国际二期第一届业主委员会。
- 施工单位：无锡宏州建筑装饰有限公司。
- 是否招标：/。
- 立项文号：/。
- 质量评定等级：合格。
- 施工时间：2025 年 3 月~2025 年 6 月。

二、审核范围

委托范围内长江国际雅园 31、32、33 栋防水维修工程竣工结算审核，包含：防水层拆除、屋面卷材防水、铲除涂料面、墙面喷刷涂料等工程量的核对。

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 32162.21 元，审定金额为 28591.40 元，核减金额为 3570.81 元，核减率为 11.10%（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、长江国际雅园 31、32、33 栋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11月7日

主题词：长江国际雅园 31、32、33 栋防水维修工程、 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	长江国际二期第一届业委会					咨询类型	结算审核			
施工单位	无锡宏州建筑装饰有限公司					专业	维修			
工程名称	长江国际雅园31、32、33栋防水维修工程									
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	长江国际雅园31、32、33栋防水维修工程	32162.21	32162.21	28591.40		3570.81	11.10%			
2										
3										
4										
5										
合计		32162.21	32162.21	28591.40		3570.81	11.10%			
最终审定金额大写 贰万捌仟伍佰玖拾壹元肆角整										
备注	审价费：1000元									
建设单位(章)：	 长江国际二期第一届业委会 日期：2015年11月22日		 宏州建筑装饰有限公司 经办人：陈斌 日期：2015年11月7日		 无锡市诚信项目管理投资咨询有限公司 项目负责人(签字盖章)： 日期：2015年11月7日		 杨汝青 B1103300012420 无锡市诚信项目管理投资咨询有限公司 有效期至：2025年12月31日			

长江国际雅园31、32、33栋防水维修工程

建设工程结算审核书

建设单位：长江国际二期第一届业主委员会

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11月7日

分部分项工程和单价措施项目清单与计价表

工程名称：31~33栋屋面渗漏维修工程

第1页 共1页

序号	项目编码	项目名称	项目特征描述	计量单位	工程量	金额			
						综合单价	合价	其中： 暂估价	
1	011607002001	防水层拆除	1、拆除构件：平屋面、天沟屋面等原防水层 2、防水层厚度及规格：按现状屋面防水层厚度及规格综合考虑不区分 3、废弃物处理：分类堆放整齐并运送	m2					
2	011607001002	屋面刚性层拆除	1、拆除构件：现状平屋面、天沟屋面等原刚性层 2、刚性层厚度及规格：按现状屋面刚性层厚度及规格综合考虑不区分 3、废弃物处理：分类堆放整齐并运送	m2	94	35.16	3305.04		
3	010902003001	屋面找平层修补	1、找平层部位：平屋面、天沟屋面等 2、找坡层厚度：用1:3水泥砂浆按原厚度及排水坡度修补	m2	94	24.02	2257.88		
4	010902001001	屋面卷材防水	1、卷材防水部位：平屋面、天沟屋面等 2、卷材品种、规格、厚度：3厚SBS改性沥青防水卷材	m2	108.1	47.13	5094.75		
5	010103002002	垃圾清运	1、废弃物品种：现场拆除物及不可利用废弃物 2、弃置运距：弃置运距及垃圾弃置处理综合考虑、建筑垃圾弃置处理符合政府相关部门的规定要求 3、残值回收：拆除的全屋制品所残留	项	1	1200.00	1200.00		
分部分项合计							11857.67		
本页小计							11857.67		
合 计							11857.67		

分部分项工程和单价措施项目清单与计价表

工程名称：31~33栋外墙渗漏维修工程

第1页 共2页

序号	项目编码	项目名称	项目特征描述	计量单位	工程量	金额		
						综合单价	合价	其中： 暂估价
	0116	外墙渗漏维修工程			1		11022.89	
1	011608002001	铲除涂料面	1、铲除部位：外墙涂料和腻子层 2、涂料面种类及规格：按现状涂料面种类及厚度综合考虑不区分 3、废弃物处理：分类堆放整齐并运送	m ²				
2	011604002001	立面抹灰层拆除	1、拆除部位：外墙抹灰空鼓破损部分 2、抹灰层种类及厚度：按现状抹灰层种类及厚度综合考虑不区分 3、废弃物处理：分类堆放整齐并运送	m ²	35	15.35	537.25	
3	011201001001	墙面一般抹灰	1、抹灰部位：外墙铲除处修补平整 3、基层处理：铲除处刷专用界面剂一道 2、抹灰厚度、砂浆配合比：1:2.5水泥砂浆修补至原抹灰	m ²	35	53.15	1860.25	
4	010903002001	墙面涂膜防水	1、防水部位：墙面渗水部位 2、防水膜品种：丙烯酸防水涂料两遍 (带颜色)	m ²	40.25	20.29	816.67	
5	011406001001	墙面喷刷涂料	1、修补外墙面批柔性外墙腻子两道，2、外墙抗碱底漆均匀涂刷一道，专用喷枪喷涂真石漆，喷涂两遍，每遍3~4mm，刷罩面漆一	m ²	35	77.33	2706.55	
6	011406001002	墙面油漆修复	1、基层类型：原渗漏处墙面装饰层清理干净 2、腻子种类：耐水腻子两遍 3、油漆品种、刷漆遍数：环保乳胶漆	m ²	86.32	41.23	3558.97	
7	011601001004	玻璃密封胶老化更换及出新	原有窗框处老化起皮玻璃胶铲除后，清理基层堵漏灵密封，打密封胶	m	126.36	7.00	884.52	
本页小计							10364.21	

分部分项工程和单价措施项目清单与计价表

工程名称：31~33栋外墙渗漏维修工程

第2页 共2页

序号	项目编码	项目名称	项目特征描述	计量单位	工程量	金额			
						综合单价	合价	其中： 暂估价	
8	011606003001	天棚面龙骨及饰面拆除	卫生间渗水，顶部吊顶拆除便于维修	m ²	7.5	5.84	43.80		
9	011606003002	天棚面龙骨及饰面拆除	卫生间渗水，顶部管道周围及楼板裂缝外高压注浆	m	14.16	18.00	254.88		
10	010103002001	垃圾清运	1、废弃料品种：现场拆除物及不可利用废弃料 2、弃置运距：弃置运距及垃圾弃置处理综合考虑、建筑垃圾弃置处理符合政府相关部门的规定要求 3、残值回收：拆除的全属制品所残留	项	1	360.00	360.00		
分部分项合计							11022.89		
1	011701002001	外脚手架措施	施工前需根据项目整体情况并结合楼栋间距申报外立面施工的措施方案，需得到建设单位审批	m ²	87.5	25.46	2227.75		
单价措施合计							2227.75		
本页小计							2886.43		
合 计							13250.64		

