

工程造价咨询报告书

项目编号：GCZX(26)-115

咨询项目全称 海岸城馨园 32 单元房屋渗水维修

咨询业务类别 结算审核

咨询报告日期 2026 年 4 月 28 日

企立工程顾问（无锡）有限公司



咨询报告书编号：GCZX(26)-115

项目委托方全称：深圳市海岸物业管理集团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 4 月

企业负责人：许建云

技术负责人：



项目负责人：鲍志刚 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：鲍志刚 一级注册造价工程师

注册造价师 从事专业：土建安装

咨 询 报 告 书 目 录

第 1/1 页

[illegible]

企立工程顾问（无锡）有限公司

GCZX(26)-115

海岸城馨园 32 单元房屋渗水维修

结算审核报告

深圳市海岸物业管理集团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，对海岸城馨园 32 单元房屋渗水维修进行了审核。

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：

本项目为海岸城馨园 32 单元房屋渗水维修，具体维修内容详见报价书。

本工程由深圳市海岸物业管理集团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 82163.66 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深圳市海岸物业管理集团有限公司无锡分公司海岸城馨园 32 单元房屋渗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 and 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)-115）；
3. 无锡驰泓建筑工程有限公司编制的深圳市海岸物业管理集团有限公司无锡分公司海岸城馨园 32 单元房屋渗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 82163.66 元，审定金额为 73923.26 元，核减 8240.41 元，核减率为 10.03%，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，外墙防水 JS 涂料、外墙防水丙稀酸、打开外墙漏水位置含保温层及外墙真石漆价格偏高，核减金额约 8240.41 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:



企立工程顾问（无锡）有限公司

2026年4月28日



主题词: 海岸城馨园 32 单元房屋渗水维修 审核 报告

抄 送:

工程结算审定单

建设单位	深圳市海岸物业管理集团有限公司无锡分公司				咨询类型	结算审核	
承包单位	无锡驰泓建筑工程有限公司				专业	土建工程	
项目名称	海岸城馨园32单元房屋渗水维修						
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	海岸城馨园32单元房屋渗水维修	82163.66	82163.66	73923.26		8240.40	10.03%
合 计		82163.66	82163.66	73923.26		8240.40	10.03%
审定总价金额大写		柒万叁仟玖佰贰拾叁元贰角陆分					
备注	本项目无甲供材，未扣除工程用水电费及合同约定的其他奖励费用，审计费2412元。						
建设单位(章): 经办人: 7.12.2016 日期: 2016年9月28日		施工单位(章): 经办人: 2016.9.28 日期: 2016年9月28日			咨询单位(章): 项目负责人: 鲍志刚 签发人: 鲍志刚 日期: 2016年9月28日		

工程名称: 海岸城馨园 32 单元房屋渗水维修

结算审核明细书

委 托 单 位: 深圳市海岸物业管理集团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：_____

B14233200042477

企立工程顾问(无锡)

有限公司

有效期至: 2027年07月16日

编制日期: 2026年4月28日

海岸城馨园32单元房屋渗水维修

位置	艺行	标准工艺描述	单位	数量	单价	总价
1、32-2501南阳台东面外墙、南面东房间飘窗外墙渗水						
	1	高空吊绳人工费	工	4	600	2400
	2	裂缝或起皮处修复（挂网或堵缝）	m'	37	18	666
	3	外墙防水JS涂料（2遍）	m'	37	48	1776
	4	外墙防水丙稀酸（2遍）	m'	37	48	1776
	5	做底漆滚涂外墙抗碱底漆	m'	37	19	703
	6	刷外墙涂料	m'	37	40	1480
	7	小计				8801
	8	管理及措施费		0.05		440.05
	9	增值税金		0.09		831.69
	10	合计				10072.74
2、32-2802客厅南边阳台外墙保温层开裂渗水						
	1	高空吊绳人工费	工	2	600	1200
	2	打开外墙漏水位置含保温层	m'	7	30	210
	3	刷墙固	m'	7	25	175
	4	墙面底层抹灰	m'	7	30	210
	5	粘贴保温层	m'	7	49	343
	6	外墙抗裂砂浆加耐碱网格布整体铺贴	m'	7	18	126
	7	锚栓整体安装	m'	7	0	0
	8	抗裂砂浆整体批刮（2遍）	m'	7	55	385
	9	外墙防水JS涂料（2遍）	m'	7	48	336
	10	外墙防水丙稀酸（2遍）	m'	7	48	336
	11	做底漆滚涂外墙抗碱底漆	m'	7	19	133
	12	滚涂外墙真石漆做分格线，基础保护	m'	7	70	490
	13	垃圾清理外运	车	1	500	500
	14	小计				4444
	15	管理及措施费		0.05		222.2
	16	增值税金		0.09		419.96
	17	合计				5086.16
3、32-3003南阳台外墙、北面卧室飘窗外墙渗水						
	1	高空吊绳人工费	工	3	600	1800
	2	裂缝或起皮处修复（挂网或堵缝）	m'	27	18	486
	3	外墙防水JS涂料（2遍）	m'	27	48	1296
	4	外墙防水丙稀酸（2遍）	m'	27	48	1296
	5	做底漆滚涂外墙抗碱底漆	m'	27	19	513
	6	刷外墙涂料	m'	27	40	1080
	7	小计			0	6471
	8	管理及措施费		0.05		323.55
	9	增值税金		0.09		611.51
	10	合计				7406.06

海岸城馨园32单元房屋渗水维修

位置	艺行	标准工艺描述	单位	数量	单价	总价
4、32-301北面餐厅窗户外墙渗水						
	1	高空吊绳人工费	工	2	600	1200
	2	裂缝或起皮处修复（挂网或堵缝）	m'	13	18	234
	3	外墙防水JS涂料（2遍）	m'	13	48	624
	4	外墙防水丙稀酸（2遍）	m'	13	48	624
	5	做底漆滚涂外墙抗碱底漆	m'	13	19	247
	6	刷外墙涂料	m'	13	40	520
	7	小计			0	3449
	8	管理及措施费		0.05		172.45
	9	增值税金		0.09		325.93
	10	合计				3947.38
5、32-3201东南、东北卧室飘窗外墙渗水						
	1	高空吊绳人工费	工	4	600	2400
	2	裂缝或起皮处修复（挂网或堵缝）	m'	31	18	558
	3	外墙防水JS涂料（2遍）	m'	31	48	1488
	4	外墙防水丙稀酸（2遍）	m'	31	48	1488
	5	做底漆滚涂外墙抗碱底漆	m'	31	19	589
	6	刷外墙涂料	m'	31	40	1240
	7	小计			0	7763
	8	管理及措施费		0.05		388.15
	9	增值税金		0.09		733.60
	10	合计				8884.75
6、32-3203南边东西卧室飘窗外墙、南阳台西侧外墙渗水						
	1	高空吊绳人工费	工	5	600	3000
	2	裂缝或起皮处修复（挂网或堵缝）	m'	42	18	756
	3	外墙防水JS涂料（2遍）	m'	42	48	2016
	4	外墙防水丙稀酸（2遍）	m'	42	48	2016
	5	做底漆滚涂外墙抗碱底漆	m'	42	19	798
	6	刷外墙涂料	m'	42	40	1680
	7	小计			0	10266
	8	管理及措施费		0.05		513.3
	9	增值税金		0.09		970.14
	10	合计				11749.44

海岸城馨园32单元房屋渗水维修

位置	艺行	标准工艺描述	单位	数量	单价	总价
7、32-3301楼顶外墙保温层脱落						
	1	高空吊绳人工费	工	3	600	1800
	2	打开外墙漏水位置含保温层	m²	9	30	270
	3	刷墙固	m²	9	25	225
	4	墙面底层抹灰	m²	9	30	270
	5	粘贴保温层	m²	9	49	441
	6	外墙抗裂砂浆加耐碱网格布整体铺贴	m²	9	18	162
	7	锚栓整体安装	m²	9	0	0
	8	抗裂砂浆整体批刮（2遍）	m²	9	55	495
	9	外墙防水JS涂料（2遍）	m²	9	48	432
	10	外墙防水丙烯酸（2遍）	m²	9	48	432
	11	做底漆外墙抗碱底漆	m²	9	19	171
	12	涂刷外墙真石漆做分格线，基础保	m²	9	70	630
	13	垃圾清理外运	车	1	1500	1500
	14	小计				6828
	15	管理及措施费		0.05		341.4
	16	增值税金		0.09		645.25
	17	合计				7814.65
8、32-3302客厅南阳台、北面次卧窗户外墙渗水						
	1	高空吊绳人工费	工	5	600	3000
	2	打开外墙漏水位置含保温层	m²	19	30	570
	3	刷墙固	m²	19	25	475
	4	墙面底层抹灰	m²	19	30	570
	5	粘贴保温层	m²	19	49	931
	6	外墙抗裂砂浆加耐碱网格布整体铺贴	m²	19	18	342
	7	锚栓整体安装	m²	19	0	0
	8	抗裂砂浆整体批刮（2遍）	m²	19	55	1045
	9	外墙防水JS涂料（2遍）	m²	19	48	912
	10	外墙防水丙烯酸（2遍）	m²	19	48	912
	11	做底漆外墙抗碱底漆	m²	19	19	361
	12	涂刷外墙真石漆做分格线，基础保	m²	19	70	1330
	13	垃圾清理外运		1	500	500
	14	小计				10948
	15	管理及措施费		0.05		547.4
	16	增值税金		0.09		1034.59
	17	合计				12529.99

海岸城馨园32单元房屋渗水维修

位置	艺行	标准工艺描述	单位	数量	单价	总价
9、32-3303客厅东面墙、客厅门西侧外墙渗水						
	1	高空吊绳人工费	工	2	600	1200
	2	打开外墙漏水位置含保温层	m'	10	30	300
	3	刷墙固	m'	10	25	250
	4	墙面底层抹灰	m'	10	30	300
	5	粘贴保温层	m'	10	49	490
	6	外墙抗裂砂浆加耐碱网格布整体铺贴	m'	10	18	180
	7	铺栓整体安装	m'	10	0	0
	8	抗裂砂浆整体批刮（2遍）	m'	10	55	550
	9	外墙防水JS涂料（2遍）	m'	10	48	480
	10	外墙防水丙烯酸（2遍）	m'	10	48	480
	11	做底漆外墙抗碱底漆	m'	10	19	190
	12	涂外墙真石漆做分格线，基础保护	m'	10	70	700
	13	垃圾清理外运	车	1	500	500
	14	小计				5620
	15	管理及措施费		0.05		281
	16	增值税金		0.09		531.09
	17	合计				6432.09
总计						73923.26