

工程造价咨询报告书

咨询项目全称 天湖隽苑 1 单元外立面及屋面维修工程

咨询业务类别 工程预算审计

咨询报告日期 2026 年 1 月 20 日

无锡华兴恒业建设工程咨询有限公司



咨询报告书编号：GCZX(26)-077

咨询项目委托方全称：江苏路劲物业服务有限公司无锡分公司

咨询企业法定住所：无锡市锡惠弄 24 东大楼 602 室

邮 编：214000 联系电话：0510-85810098

咨询作业期：2026 年 1 月

法定代表人：



技术负责人（专业负责人）：徐晨晨



项目负责人：徐晨晨 执业资格：造价师 从事专业：土建



专业咨询员：徐晨晨 执业资格：造价师 从事专业：土建

无锡华兴恒业建设工程咨询有限公司

GCZX(25)-077

江苏路劲物业服务有限公司无锡分公司

天湖隽苑1单元外立面及屋面维修工程预算审核报告

江苏路劲物业服务有限公司无锡分公司：

我公司接受委托，负责天湖隽苑1单元外立面及屋面维修工程的预算造价咨询的预审工作。我们本着客观、公正、真实和合理的原则，根据建设单位提供的相关资料，根据项目的建设内容及建设项目工程预算审核实施办法的规定，我们在审核过程中实施了包括预算审核、实地踏勘等我们认为必要的审核程序，本工程有关的预审情况报告如下：

一、工程概况

天湖隽苑1单元外立面及屋面维修工程，建设单位为江苏路劲物业服务有限公司无锡分公司。该项目位于无锡市，主要工程内容为天湖隽苑1单元外立面及屋面维修工程。

二、咨询（预审）依据

1. 影响预算的法律、法规和规范性文件
2. 江苏路劲物业服务有限公司无锡分公司移交的预算送审文件；
3. 现行相关预预算计价依据文件；
4. 送审工程预算书；

三、评审（预审）结论

本项目预算送审金额为 862520.03 元，审核金额为 842089.29 元，核减额为 20430.74 元，核减率 2.37%；具体审核内容详见主要核减（增）原因分析。

四、项目主要核减（增）原因分析

1、送审预算书中，保温系统恢复及修缮外墙抗裂腻子扣除，核减金额约 14500 元；

2、送审预算书中，GRC 线条加固修缮中外墙抗裂腻子扣除，核减金额约 6000 元；

五、咨询（预审）说明

1. 本项目无甲供材；

附件：

1、《预算审核书》

2、预算审核其他附件

预审单位全称（盖章）：



预审人员（签章）



地址：无锡市锡惠弄24东大楼602室

2026年1月20日

主题词：天湖隽苑1单元外立面及屋面维修工程 预算 审计

分部分项工程和单价措施项目清单与计价表

工程名称：天湖隼苑1单元外立面及屋面维修工程

标段：

第1页 共3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(元)		
						综合单价	合价	其中 暂估价
保温系统铲除更换								
1	011001003001	原保温系统切割并铲除	1、原保温系统、饰面层切割并铲除 2、基层修凿整平	m ²	790	19.31	15254.90	
2	011001003002	原保温系统恢复	1、基层清理 2、一道外墙界面剂处理 3、刷外墙防水丙烯酸防水两遍 4、3cm发泡水泥保温板，3mm粘接砂浆 5、安装锚固件网格布两道抗裂砂浆 6、第一道6mm抗裂砂浆抹平 7、第二道8mm抗裂砂浆抹面 8、刷水泥基渗透结晶防水涂料2mm，两遍 9、柔性耐水腻子 10、外墙真石漆	m ²	790	235.63	186147.70	
分部小计							201402.60	
保温系统加固修缮								
3	011001003003	原墙面保温加固修缮处涂料面层铲除	1、原墙面保温加固修缮处涂料面层铲除 2、铲除面修凿整平	m ²	200	4.60	920.00	
4	011001003004	原墙面保温加固修缮处恢复	1、基层清理 2、一道外墙界面剂处理 3、刷外墙防水丙烯酸防水两遍 4、安装网格布两道抗裂砂浆 5、第一道4mm抗裂砂浆抹平 6、第二道4mm抗裂砂浆抹面 7、刷水泥基渗透结晶防水涂料2mm，两遍 8、柔性耐水腻子 9、外墙真石漆	m ²	200	164.03	32806.00	
分部小计							33726.00	
屋面渗漏整体维修								
5	010902001001	拆除屋面破损基层	1、拆除屋面破损基层	m ²	496	33.70	16715.20	
本页小计							251843.80	

分部分项工程和单价措施项目清单与计价表

工程名称：天湖隼苑1单元外立面及屋面维修工程

标段：

第2页 共3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 (元)			
						综合单价	合价	其中 暂估价	
6	010902001002	屋面新做防水	1、屋面基层修补 2、界面剂处理一道 3、涂刷2mm非固化橡胶沥青防水涂料 4、铺贴3mmSBS防水卷材	m2	496	161.89	80297.44		
分部小计								97012.64	
GRC线条铲除更换									
7	011502008001	GRC线条铲除更换	1、铲除GRC 2、刷外墙防水丙稀酸防水两遍 3、更换预制改性EPS线条 4、刷水泥基渗透结晶防水涂料2mm，两遍 5、柔性耐水腻子 6、外墙真石漆	m2	80	305.97	24477.60		
分部小计								24477.60	
GRC线条加固修缮									
8	011502008002	GRC线条加固修缮	1、钢箍加固GRC 2、锚固件固定 3、刷外墙防水丙稀酸防水两遍 4、安装网格布两道抗裂砂浆 5、第一道4mm抗裂砂浆抹平 6、第二道4mm抗裂砂浆抹面 7、刷水泥基渗透结晶防水涂料2mm，两遍 8、柔性耐水腻子 9、外墙真石漆	m2	1227	203.36	249522.72		
分部小计								249522.72	
窗台下口加固修缮									
9	011502008003	窗台下口加固修缮	1、刷外墙防水丙稀酸防水两遍 2、安装网格布两道抗裂砂浆 3、第一道4mm抗裂砂浆抹平 4、第二道4mm抗裂砂浆抹面 5、刷水泥基渗透结晶防水涂料2mm，两遍 6、柔性耐水腻子 7、外墙真石漆	m2	300	158.36	47508.00		
分部小计								47508.00	
本页小计								401805.76	

分部分项工程和单价措施项目清单与计价表

工程名称：天湖隼苑1单元外立面及屋面维修工程

标段：

第3页 共3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（元）		
						综合单价	合价	其中 暂估价
		其他						
10	010505010003	垃圾归集及清运出场	1、建筑垃圾归集清运出场 (运距综合考虑)	车	8	1500.00	12000.00	
11	010505010009	蜘蛛人工	1、局部吊篮无法施工部位采用蜘蛛人施工	工日	10	650.00	6500.00	
		分部小计					18500.00	
		分部分项合计					672149.56	
1	010505010006	安全防护通道措施费	1、彩钢板围挡 2、单元门一侧安全通道需高6米宽4米，可供消防车辆通过 3、主通道接封闭式照明灯5-6盏 (线路需要套线管并固定好) 4、安全标识标牌随围挡同时安装	m2	500	49.15	24575.00	
2	011701008001	施工吊篮安拆、使用费	1、施工吊篮进退场、组装、拆卸、移位、使用	项	1	19085.32	19085.32	
		单价措施合计					43660.32	
本页小计							62160.32	
合 计							715809.88	

总价措施项目清单与计价表

工程名称：天湖隼苑1单元外立面及屋面维修工程

标段：

第1页 共3页

序号	项目编码	项目名称	计算基础	费率 (%)	金额 (元)	调整费率 (%)	调整后金额 (元)	备注
1	011707001001	安全文明施工费		100.000	12240.35			
1.1		基本费	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费	1.500	10737.15			
1.2		增加费	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					
1.3		扬尘污染防治增加费	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费	0.210	1503.20			
2	011707002001	夜间施工	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					
3	011707003001	非夜间施工照明	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					在计取非夜间施工照明费时，建筑工程、仿古工程、修缮土建部分仅地下室（地宫）部分可计取；单独装饰、安装工程、园林绿化工程、修缮安装部分仅特殊施工部位内施工项目可计取
4	011707004001	二次搬运	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					
5	011707005001	冬雨季施工	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					

【新点2013清单造价江苏版 V10.3.6】

编制人（造价人员）：

复核人（造价工程师）：

总价措施项目清单与计价表

工程名称：天湖隼苑1单元外立面及屋面维修工程

标段：

第2页 共3页

序号	项目编码	项目名称	计算基础	费率 (%)	金额 (元)	调整 费率 (%)	调整后 金额 (元)	备注
6	011707006001	地上、地下设施、 建筑物的临时保护 设施	分部分项合 计+单价措施 项目合计-除 税工程设备 费					
7	011707007001	已完工程及设备保 护	分部分项合 计+单价措施 项目合计-除 税工程设备 费					
8	011707008001	临时设施	分部分项合 计+单价措施 项目合计-除 税工程设备 费	1.600	11452.96			
9	011707009001	赶工措施	分部分项合 计+单价措施 项目合计-除 税工程设备 费					
10	011707010001	工程按质论价	分部分项合 计+单价措施 项目合计-除 税工程设备 费					
11	011707011001	住宅分户验收	分部分项合 计+单价措施 项目合计-除 税工程设备 费					在计取住 宅分户验 收时，大 型土石方 工程、桩 基工程和 地下室部 分不计入 计费基础
12	011707012001	建筑工人实名制费 用	分部分项合 计+单价措施 项目合计-除 税工程设备 费					建筑工人 实名制设 备由建筑 工人工资 专用账户 开户银行 提供的， 建筑工人 实名制费 用按表中 费率乘以 0.5系数 计取
13	011707091001	特殊条件下施工增 加费	分部分项合 计+单价措施 项目合计-除 税工程设备 费					

【新点2013清单造价江苏版 V10.3.6】

编制人（造价人员）：

复核人（造价工程师）：

