

# 工程造价咨询报告书

咨询项目名称：无锡城市花园二区外墙渗漏维修一批次工程

咨询项目类别：工程造价结算审核

咨询报告日期：2025 年 12 月 31 日



无锡市五洲建设工程监理有限公司



# 工程造价咨询报告书

咨询项目名称：无锡城市花园二区外墙渗漏维修一批次工程

咨询项目类别：工程造价结算审核

咨询报告日期：二〇二五年十二月三十一日

无锡市五洲建设工程监理有限责任公司



咨询报告书编号： 五洲造[2025]015号

咨询项目委托方全称： 江苏苏南万科物业服务有限公司无锡分公司

咨询企业执业专用章：

咨询企业法定住所： 无锡市滨湖区梁清路86号1101、1102、1103单元

邮 编： 214000

联系电话： 0510-82620701

咨询作业期： 2025年11月15日 至 2025年12月31日

法定代表人： 潘鑫

技术负责人：



项目负责人： 11180黄燕02 执业资格：

造价师

从事专业： 土建



专业咨询员： 杨佳裕 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：



# 咨询报告书目录

第 1 页

序号	文件内容	文件作者	页码	备注
1	咨询报告书正本	杨佳裕	2	原件
2	工程结算审定单	杨佳裕	1	原件
3	结算审核书	杨佳裕	4	原件

# 无锡市五洲建设工程监理有限责任公司

五洲造[2025]015号

## 无锡城市花园二区外墙渗漏维修一批次工程结算的审核报告

江苏苏南万科物业服务有限公司无锡分公司：

我公司接受贵单位委托，于2025年11月15日至2025年12月31日对无锡城市花园二区外墙渗漏维修一批次工程（以下简称“本工程”）结算进行了审核。在审核过程中我公司依据国家和地方的有关法规、政策和相关规定，结合本工程的实际情况，实施了现场查勘复核、计算、取证等必要的审核程序。现将审核结果报告如下：

### 一、工程概况：

- 工程名称：无锡城市花园二区外墙渗漏维修一批次工程；
- 工程地址：无锡城花二区；
- 委托单位：江苏苏南万科物业服务有限公司无锡分公司；
- 施工单位：上海深万北戴建筑工程有限公司苏州分公司；

### 二、审核范围：

委托范围内土建工程竣工结算审核。

### 三、审核依据：

- 《江苏建筑与装饰工程计价定额》（2014版）及其相关费用定额；
- 国家、省、市关于建设工程造价管理的有关规定、《江苏省工程造价咨询业务指导规定》、《建设工程结算审核基本程序》；
- 施工单位提供的工程施工合同；
- 施工单位提供的送审工程结算书；
- 施工单位提供的竣工验收单。

### 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；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：

本工程合同价为 235264.48 元，送审金额为 235264.48 元，审定金额为 208893.85 元，核减金额为 26370.63 元，核减率为-11.21%。

有关本工程结算审核增减内容和金额均已与委托单位及施工单位具体核对，并由委托单位代表和施工单位代表签字认可（详见附件）。

六、核减原因：

实际测量防水施工面积少于送审面积，调整。

七、审核其他情况说明：

- 1、本工程所有材料由施工单位自行采购，无甲供材，无甲供水电费。
- 2、工程量已由委托单位相关人员核对。

八、附件：

- 1、工程审定单
- 2、建设工程结算审核书

项目负责人：



无锡市五洲建设工程监理有限责任公司  
2020年12月31日



主题词：无锡城市花园二区外墙渗漏维修一批次工程 工程结算  
审核

抄送：江苏苏南万科物业服务有限公司无锡分公司、上海深万北戴  
建筑工程有限公司苏州分公司

共印 4 份



# 工程结算审定单

建设单位	江苏苏南万科物业服务有限公司无锡分公司	咨询类型	结算审核				
施工单位	上海深万北戴建筑工程有限公司苏州分公司	专业	防水修补工程				
工程名称	无锡城市花园二区外墙渗漏维修一批次工程						
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(%)
1	无锡城市花园二区外墙渗漏维修一批次工程	235264.48	235264.48	208893.85		-26370.63	-11.21%
2							
3							
5							
合 计		235264.48	235264.48	208893.85		-26370.63	-11.21%
审定总价金额大写		贰拾万捌仟捌佰玖拾叁圆捌角伍分					
备注							
建设单位 (章)	施工单位 (章)	咨询企业 (章)					
经办人:	经办人:	项目负责人 (签字盖章):					
日期: 2011年 月 日	日期: 2011年 月 日	日期: 年 月 日					



# 建设工程结算审核书

建设单位：江苏苏南万科物业服务有限公司无锡分公司

咨询企业：无锡市五洲建设工程监理有限责任公司

造价工程师：杨佳裕



项目负责人：黄燕



编制时间：2025年12月30日



## 无锡城市花园二区外墙渗漏维修一批次工程

工程名称：无锡城市花园二区外墙渗漏维修一批次工程

金额单位：元

序号	项目	单元号	房号	维修事项	报审金额	审定金额	调整金额	每栋合计核减金额
1	万科城市花园二区	101	802	主卧南飘窗漏水	2637.62	2223.99	-413.63	1160
2	万科城市花园二区			次卧南飘窗漏水	2637.62	2225.57	-412.05	
3	万科城市花园二区		201	次卧南飘窗漏水	2637.62	2303.3	-334.32	
4	万科城市花园二区	100	702	南阳台漏水	2836.49	2481.78	-354.71	829.74
5	万科城市花园二区			次卧北飘窗漏水	2397.84	2127.62	-270.22	
6	万科城市花园二区			客厅飘窗漏水	2637.62	2633.00	-4.62	
7	万科城市花园二区			主卧南飘窗漏水	2637.62	2437.43	-200.19	
8	万科城市花园二区	120	302	主卧南飘窗漏水	2637.62	2343.88	-293.74	3635.45
9	万科城市花园二区		501	次卧西外墙漏水	3322.02	3175.75	-146.27	
10	万科城市花园二区			次卧北外墙漏水	3322.02	3204.85	-117.17	
11	万科城市花园二区			次卧北飘窗漏水	2397.84	2162.59	-235.25	
12	万科城市花园二区		601	主卧南飘窗漏水	2637.62	2423.19	-214.43	
13	万科城市花园二区			次卧西外墙漏水	3322.02	3204.85	-117.17	
14	万科城市花园二区			主卧西外墙漏水	3322.02	3175.75	-146.27	
15	万科城市花园二区			入户花园北侧外墙漏水	3322.02	3204.85	-117.17	
16	万科城市花园二区			屋面漏水	9459.01	7211.03	-2247.98	



17	万科城市花园二区	121	601	屋面漏水	9459.01	7211.03	-2247.98	2482.32	
18	万科城市花园二区			次卧西外墙漏水	3322.02	3204.85	-117.17		
19	万科城市花园二区			西外墙漏水	3322.02	3204.85	-117.17		
20	万科城市花园二区	20	202	主卧南外墙漏水	3322.02	3093.48	-228.54	457.7	
21	万科城市花园二区		301	主卧南飘窗漏水	2637.62	2408.46	-229.16		
22	万科城市花园二区	22	501	主卧阳台漏水	2836.49	2515.75	-320.74	1990.26	
23	万科城市花园二区		501	客厅阳台漏水	2836.49	2515.75	-320.74		
24	万科城市花园二区		602	屋面漏水	5775.31	4426.53	-1348.78		
25	万科城市花园二区	21	502	次卧东外墙漏水	3322.02	3146.65	-175.37	1667.12	
26	万科城市花园二区		501		主卧南阳台漏水	2836.49	2535.54		-300.95
27	万科城市花园二区			南阳台漏水	2836.49	2515.75	-320.74		
28	万科城市花园二区			次卧北飘窗漏水	2397.84	2366.79	-31.05		
29	万科城市花园二区			202		主卧东外墙漏水	3322.02		3146.65
30	万科城市花园二区		南阳台漏水		2836.49	2535.54	-300.95		
31	万科城市花园二区		客厅西外墙漏水		3322.02	3146.65	-175.37		
32	万科城市花园二区		402	次卧北飘窗漏水	2397.84	2356.79	-41.05		
33	万科城市花园二区		502	南外墙漏水	3322.02	3175.75	-146.27		
34	万科城市花园二区		602		主卧东外墙漏水	3322.02	3146.65		-175.37
35	万科城市花园二区	次卧东外墙漏水		3322.02	3146.65	-175.37			



		140		主卧南飘窗漏水	2637.62	2513.11	-124.51	820.51
36	万科城市花园二区		601	次卧西外墙漏水	3322.02	3204.85	-117.17	
37	万科城市花园二区			次卧北飘窗漏水	2397.84	2169.75	-228.09	
38	万科城市花园二区	139	501	主卧南飘窗漏水	2637.62	2303.3	-334.32	685.06
39	万科城市花园二区			主卧东外墙漏水	3322.02	3146.65	-175.37	
40	万科城市花园二区			次卧西外墙漏水	3322.02	3146.65	-175.37	
41	万科城市花园二区	130	602	餐厅屋面漏水	9459.01	6502.91	-2956.1	2956.1
42	万科城市花园二区	136	502	主卧南飘窗漏水	2637.62	2513.11	-124.51	986.03
43	万科城市花园二区			次卧北飘窗漏水	2397.84	2162.59	-235.25	
44	万科城市花园二区			南阳台漏水	2836.49	2210.22	-626.27	
45	万科城市花园二区	138	601	次卧南外墙漏水	3322.02	3146.65	-175.37	2261.94
46	万科城市花园二区			主卧屋面漏水	5775.31	4426.53	-1348.78	
47	万科城市花园二区			主卧南飘窗漏水	2637.62	2513.11	-124.51	
48	万科城市花园二区			次卧西外墙漏水	3322.02	3146.65	-175.37	
49	万科城市花园二区			主卧西外墙漏水	3322.02	3204.85	-117.17	
50	万科城市花园二区			南阳台漏水	2836.49	2515.75	-320.74	
52	万科城市花园二区	89	202	主卧东外墙漏水	3322.02	3304.5	-17.52	17.52
53	万科城市花园二区	91	201	次卧北外墙漏水	3322.02	3175.75	-146.27	1548.87
54	万科城市花园二区		1102	屋面漏水	5775.31	4372.71	-1402.6	



55	万科城市花园二区	76	601	屋面漏水	3833.56	2902.08	-931.48	931.48		
56	万科城市花园二区	89	401	南阳台漏水	2836.49	2535.54	-300.95	300.95		
57	万科城市花园二区	75	601	屋面漏水	5775.31	4576.39	-1198.92	2003.05		
58	万科城市花园二区			次卧北飘窗漏水	2397.84	2603.63	205.79			
59	万科城市花园二区			南阳台漏水	2836.49	2195.84	-640.65			
60	万科城市花园二区			北飘窗漏水	2397.84	2328.83	-69.01			
61	万科城市花园二区		501	南外墙漏水	3322.02	3021.76	-300.26			
62	万科城市花园二区	86	601	次卧北外墙漏水	3322.02	3204.85	-117.17	117.17		
63	万科城市花园二区	282	1801	次卧北飘窗漏水	2397.84	2409.53	11.69	1519.36		
64	万科城市花园二区			主卧南外墙漏水	3322.02	3204.85	-117.17			
65	万科城市花园二区			主卧南阳台漏水	2836.49	2409.53	-426.96			
66	万科城市花园二区		1701	厨房北飘窗漏水	2397.84	2409.53	11.69			
67	万科城市花园二区		1502	主卧南飘窗漏水	2637.62	2393.22	-244.4			
68	万科城市花园二区		1802	主卧南飘窗漏水	2637.62	2409.53	-228.09			
69	万科城市花园二区		1601	厨房北飘窗漏水	2397.84	2134.78	-263.06			
70	万科城市花园二区			次卧西飘窗漏水	2397.84	2134.78	-263.06			
	合计					235264.48	208893.85		-26370.63	26370.63

