

朗诗青春未来21栋房屋渗漏水维修工程

结算审核报告

名越基报[2025]01065号

无锡名越工程管理咨询有限公司

二〇二五年九月八日



工程造价咨询报告书

咨询项目全称： 朗诗青春未来21栋房屋渗漏水维修工程

咨询项目类别： 工程结算审核

咨询报告日期： 2025年9月8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[2025]01065号

咨询项目委托方全称：南京朗诗物业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：2025年9月1日至2025年9月15日

法定代表人：苏美中

技术负责人：曾玉环



项目负责人4320李福根051

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【2025】01065 号

朗诗青春未来 21 栋房屋渗漏水维修工程 结算审核报告

南京朗诗物业管理有限公司无锡分公司：

我公司接受贵单位委托，对朗诗青春未来 21 栋房屋渗漏水维修工程（以下简称“该工程”）的竣工结算进行了审核。南京朗诗物业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：朗诗青春未来 21 栋房屋渗漏水维修工程。
- 工程地址：无锡朗诗青春未来。
- 建设单位：南京朗诗物业管理有限公司无锡分公司。
- 施工单位：无锡驰泓建筑工程有限公司。
- 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 7 月 11 日至 2025 年 8 月 10 日。

二、审核范围

委托范围内朗诗青春未来 21 栋房屋渗漏水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 85658.97 元，送审金额为 85658.97 元，审定金额为 77528.43 元，核减金额为 8130.54 元，核减率为 9.49%（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 3900 元;

(2) 外墙防水施工费用核减,涉及金额 3365 元;

(3) 管理费费用核减,涉及金额 355.20 元;

(4) 税金费用核减,涉及金额为 671.34 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



主题词：朗诗青春未来 房屋漏水维修 结算 审核 报告

工程结算审定单

建设单位		南京朗诗物业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		无锡驰泓建筑工程有限公司				专 业		土建工程	
项目名称		朗诗青春未来21栋房屋渗漏水维修工程							
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	朗诗青春未来21栋房屋渗漏水维修工程	85658.97	85658.97	77528.43		8130.54	9.49%		
合 计		85658.97	85658.97	77528.43		8130.54	9.49%		
审定总价金额大写		柒万柒仟伍佰贰拾捌元肆角叁分							
备注		审计费	2407 元						
建设单位(章)		施工单位(章)		咨询单位(章)		项目负责人(签字盖章):			
经办人: 杨琼		经办人: 孙		经办人: 李福根		签发人: 曾玉环			
日期: 2025年9月7日		日期: 2025年9月7日		日期: 2025年9月7日		日期: 2025年9月7日			



朗诗青春未来21栋房屋渗漏水维修工程

工程结算审核书

建设单位：南京朗诗物业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：77528.43 元

项目负责人：



编制时间：2025年9月7日

朗诗青春未来21栋房屋渗漏水维修工程

序号	标准工艺描述	单位	数量	单价	合价
一、21-0803南面飘窗外墙漏水					
1	高空吊绳人工费	工	3	480	1440
2	裂缝或起皮处修复（挂网或堵缝）	m²	18	16	288
3	外墙防水JS涂料（2遍）	m²	18	58	1044
4	外墙防水丙稀酸（2遍）	m²	18	58	1044
5	做底漆滚涂外墙抗碱底漆	m²	18	18	324
6	刷外墙涂料	m²	18	38	684
7	小计				4824
8	管理及措施费		0.05		241.20
9	增值税金		0.09		455.87
10	合计				5521.07
二、21-0804客厅阳台、南卧室飘窗外墙漏水					
1	高空吊绳人工费	工	5	480	2400
2	裂缝或起皮处修复（挂网或堵缝）	m²	38	16	608
3	外墙防水JS涂料（2遍）	m²	38	58	2204
4	外墙防水丙稀酸（2遍）	m²	38	58	2204
5	做底漆滚涂外墙抗碱底漆	m²	38	18	684
6	刷外墙涂料	m²	38	38	1444
7	小计				9544
8	管理及措施费		0.05		477.20
9	增值税金		0.09		901.91
10	合计				10923.11
三、21-1001南主卧阳台飘窗、北卧室阳台飘窗、北次卧室阳台飘窗外墙渗水					
1	高空吊绳人工费	工	4	480	1920
2	裂缝或起皮处修复（挂网或堵缝）	m²	15	16	240
3	外墙防水JS涂料（2遍）	m²	38	58	2204
4	外墙防水丙稀酸（2遍）	m²	38	58	2204
5	做底漆滚涂外墙抗碱底漆	m²	38	18	684
6	刷外墙涂料	m²	38	38	1444
7	小计			0	8696
8	管理及措施费		0.05		434.80
9	增值税金		0.09		821.77

10	合计				9952.57
四、21-1202南面小房间飘窗外墙漏水					
1	高空吊绳人工费	工	3	480	1440
2	裂缝或起皮处修复（挂网或堵缝）	m²	15	16	240
3	外墙防水JS涂料（2遍）	m²	15	58	870
4	外墙防水丙稀酸（2遍）	m²	15	58	870
5	做底漆滚涂外墙抗碱底漆	m²	15	18	270
6	刷外墙涂料	m²	15	38	570
7	小计				4260
8	管理及措施费		0.05		213.00
9	增值税金		0.09		402.57
10	合计				4875.57
五、21-1301北次卧飘窗外墙渗水					
1	高空吊绳人工费	工	2	480	960
2	裂缝或起皮处修复（挂网或堵缝）	m²	5	16	80
3	外墙防水JS涂料（2遍）	m²	20	58	1160
4	外墙防水丙稀酸（2遍）	m²	20	58	1160
5	做底漆滚涂外墙抗碱底漆	m²	20	18	360
6	刷外墙涂料	m²	20	38	760
7	小计				4480
8	管理及措施费		0.05		224.00
9	增值税金		0.09		423.36
10	合计				5127.36
六、21-1302主卧飘窗顶部渗水					
1	高空吊绳人工费	工	4	480	1920
2	裂缝或起皮处修复（挂网或堵缝）	m²	19	16	304
3	外墙防水JS涂料（2遍）	m²	19	58	1102
4	外墙防水丙稀酸（2遍）	m²	19	58	1102
5	做底漆滚涂外墙抗碱底漆	m²	19	18	342
6	刷外墙涂料	m²	19	38	722
7	小计				5492
8	管理及措施费		0.05		274.60
9	增值税金		0.09		518.99
10	合计				6285.59
七、21-1404南面主卧飘窗外墙漏水					

1	高空吊绳人工费	工	3	480	1440
2	裂缝或起皮处修复（挂网或堵缝）	m²	18	16	288
3	外墙防水JS涂料（2遍）	m²	18	58	1044
4	外墙防水丙稀酸（2遍）	m²	18	58	1044
5	做底漆滚涂外墙抗碱底漆	m²	18	18	324
6	刷外墙涂料	m²	18	38	684
7	小计				4824
8	管理及措施费		0.05		241.20
9	增值税金		0.09		455.87
10	合计				5521.07
八、21-1504西南卧室阳台飘窗外墙渗水					
1	高空吊绳人工费	工	2	480	960
2	裂缝或起皮处修复（挂网或堵缝）	m²	5	16	80
3	外墙防水JS涂料（2遍）	m²	20	58	1160
4	外墙防水丙稀酸（2遍）	m²	20	58	1160
5	做底漆滚涂外墙抗碱底漆	m²	20	18	360
6	刷外墙涂料	m²	20	38	760
7	小计				4480
8	管理及措施费		0.05		224.00
9	增值税金		0.09		423.36
10	合计				5127.36
九、21-1703主卧、次卧外墙渗水					
1	高空吊绳人工费	工	4	480	1920
2	裂缝或起皮处修复（挂网或堵缝）	m²	27	16	432
3	外墙防水JS涂料（2遍）	m²	27	58	1566
4	外墙防水丙稀酸（2遍）	m²	27	58	1566
5	做底漆滚涂外墙抗碱底漆	m²	27	18	486
6	刷外墙涂料	m²	27	38	1026
7	小计				6996
8	管理及措施费		0.05		349.80
9	增值税金		0.09		661.12
10	合计				8006.92
十、21-1704客厅阳台外墙渗水					
1	高空吊绳人工费	工	2	480	960
2	裂缝或起皮处修复（挂网或堵缝）	m²	4	16	64

3	外墙防水JS涂料 (2遍)	m²	20	58	1160
4	外墙防水丙稀酸 (2遍)	m²	20	58	1160
5	做底漆滚涂外墙抗碱底漆	m²	20	18	360
6	刷外墙涂料	m²	20	38	760
7	小计				4464
8	管理及措施费		0.05		223.20
9	增值税金		0.09		421.85
10	合计				5109.05
十一、21单元大厅顶部漏水					
1	人工费	工	3	480	1440
2	基面清理修复及漏点堵漏基层堵漏	m²	15	38	570
3	去灰型底油	m²	65	5	325
4	涂刷聚氨酯	m²	65	38	2470
5	SBS防水卷材铺设	m²	65	75	4875
6	小计				9680
7	管理及措施费		0.05		484.00
8	增值税金		0.09		914.76
9	合计				11078.76
十二	总计				77528.43