



江苏赛华

工程造价咨询报告书

咨询项目全称 绿色家园 17、18 栋防水维修

咨询业务类别 结算审核

咨询报告日期 2025 年 6 月 26 日

江苏赛华建设监理有限公司



咨询报告书编号: SHZJ(25)-014

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

咨询企业公章:



咨询企业法定住所: 江苏省无锡市滨湖区湖滨路 688 号华东大厦 4 楼

邮 编: 214000

联系电话: 0510-88991405

咨询作业期: 2025 年 1 月— 2025 年 6 月

法定代表人: 王成武

技术负责人: 莫九来



项目负责人: 沈永林

执业资格: 注册造价师

从事专业: 土建



专业咨询员: 沈永林

执业资格: 注册造价师

从事专业: 土建

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	绿色家园 17、18 栋防水维修结算审核报告书	沈永林	1-4	原件
2	绿色家园 17、18 栋防水维修结算审核审定单	沈永林	5	原件
3	绿色家园 17、18 栋防水维修审核明细	沈永林	6	原件
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				



江苏赛华建设监理有限公司
Jiangsu Saihua Construction Supervisory Co., Ltd.

发文号：SHZJ(25)-014

南京朗诗物业管理有限公司无锡分公司 绿色家园 17、18 栋防水维修 竣工结算审核报告书

南京朗诗物业管理有限公司无锡分公司：

受贵公司委托，我们组织专业人员对南京朗诗物业管理有限公司无锡分公司绿色家园 17、18 栋防水维修的竣工结算进行了审核。本工程所接收的资料真实性、完整性由南京朗诗物业管理有限公司无锡分公司负责。经审核，具体情况如下：

一、工程概况

本工程为南京朗诗物业管理有限公司无锡分公司绿色家园 17、18 栋防水维修，位于江苏省无锡市，工程主要内容为绿色家园 17、18 栋防水维修。

本工程由南京朗诗物业管理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 91786.61 元。

二、审核内容

本次审核内容为无锡驰泓建筑工程有限公司编制的南京朗诗物业管理有限公司无锡分公司绿色家园 17、18 栋防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、审核依据

本次审核是以国家法律、法规以及贵单位提供的资料为依据, 具体审核依据如下:

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 SHZJ(25)-014) ;
3. 南京朗诗物业管理有限公司无锡分公司移交的由无锡驰泓建筑工程有限公司编制的竣工结算送审文件;
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。

四、审核结果

本项目施工单位送审金额为 91786.61 元, 我方审定金额 83059.8 元, 核减金额 8726.81 元, 核减率 9.51%。具体审核内容详见结算审核书。

五、审核情况说明

(一) 审核原则、方法与程序

1. 依据发承包双方签订的《施工合同》, 并结合其他结算送审资料, 确定本次采用的审核原则如下:

(1) 合同范围以外工作量, 以甲方指令单或设计变更签证实际发生的工作量为准, 同时执行合同约定的结算方式;

2. 本工程竣工结算审核采用全面审核法。

3. 审核程序:

根据项目的建设内容及建设项目工程结算审核实施办法的规定，我们在审核过程中实施了包括审查建设工程承包合同、实地踏勘等我们认为必要的审核程序，审核结果已经建设单位、施工单位相关人员确认，并签定结算审定单。

（二）核减情况说明

1. 送审结算书中，打开原屋面保温层至现浇面、涂刷聚氨酯、铺 SBS 防水卷材等价格偏高，核减金额约 8726 元；

（三）特殊事项说明：

1. 无

六、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。

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

项目负责人署名（造价师执业章）：



江苏赛华建设监理有限公司

2025年6月26日

主题词： 南京朗诗物业管理有限公司无锡分公司 结算审核

抄送：

共印：4份

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		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		绿色家园17、18栋防水维修							
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	绿色家园17、18栋防水维修	91786.61	91786.61	83059.80		8726.81	9.51%		
合 计		91786.61	91786.61	83059.80		8726.81	9.51%		
审定总价金额大写		捌万叁仟零伍拾玖元捌角整							
备注	本审核价中不包含甲供材费用，未扣除工程用水电费用及合同约定的其他奖罚费用，审计费2436元								
建设单位(章)	施工单位(章):		咨询单位(章):						
经办人: 陆, 东		经办人: 孙, 东		项目负责人:		江苏赛华建设有限公司			
日期: 2025年6月24日		日期: 2025年6月24日		签发人:		日期: 2025年6月24日			



南京朗诗物业管理有限公司无锡分公司

绿色家园 17、18 栋防水维修

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：江苏赛华建设监理有限公司

造价工程师：

(签字盖章)



编制时间：2025 年 6 月 26 日

绿色家园17、18栋防水维修

位置	艺行	标准工艺描述	单位	数量	单价	总价
1. -17, 18 17-2601卫生间顶漏水						
	1	人工费	工	4	500	2000
	2	打开原屋面保温层至现浇面	m²	5	35	175
	3	揭掉原SBS防水层	m²	5	13	65
	4	基面清理修复及漏点堵漏	m²	5	43	215
	5	第一层防水聚乙稀丙纶布	m²	5	38	190
	6	防水砂浆粉刷找平层	m²	5	38	190
	7	铺贴保温板	m²	5	40	200
	8	编织钢筋	m²	5	44	220
	9	浇混凝土	m²	5	62	310
	10	去灰型底油	m²	25	5	125
	11	涂刷聚氨酯	m²	25	41	1025
	12	第二层防水性沥青SBS防水卷材	m²	25	75	1875
	13	垃圾清理外运	车	1	1500	1500
	14	小计				8090.00
	15	管理及措施费		0.05		404.50
	16	增值税金		0.09		764.51
	17	合计				9259.01
2. -17, 18 17单元负一楼电梯间渗水						
	1	人工费	工	2	500	1000
	2	铲除粉层漆面	项	4	50	200
	3	钻洞并装置注浆针头	个	60	10	600
	4	高压注浆	针	60	50	3000
	5	堵漏王堵漏	个	60	10	600
	6	刷墙固	项	4	91	364
	7	刮腻子	项	4	57	228
	8	整体砂皮打磨	项	4	20	80
	9	喷涂室内乳胶漆	项	4	125	500
	10	小计				6572.00
	11	管理及措施费		0.05	0.05	328.60
	12	增值税金		0.09	0.09	621.05
	13	合计				7521.65
3. -17, 18 18-2601客厅、厨房、主卧顶部漏水						
	1	人工费	工	8	500	4000
	2	打开原屋面保温层至现浇面	m²	18	35	630
	3	揭掉原SBS防水层	m²	18	13	234
	4	基面清理修复及漏点堵漏	m²	18	43	774
	5	第一层防水聚乙稀丙纶布	m²	18	38	684
	6	防水砂浆粉刷找平层	m²	18	38	684

绿色家园17、18栋防水维修

位置	艺行	标准工艺描述	单位	数量	单价	总价
	7	铺贴保温板	m²	18	40	720
	8	编织钢筋	m²	18	44	792
	9	浇混凝土	m²	18	62	1116
	10	去灰型底油	m²	50	5	250
	11	涂刷聚氨酯	m²	50	41	2050
	12	第二层防水性沥青SBS防水卷材	m²	50	75	3750
	13	垃圾清理外运	车	1	1500	1500
	14	小计				17184.00
	15	管理及措施费		0.05		859.20
	16	增值税金		0.09		1623.89
	17	合计				19667.09
4. -17, 18 18-2602厨房、次卧、卫生间顶部漏水						
	1	人工费	工	8	500	4000
	2	打开原屋面保温层至现浇面	m²	16	35	560
	3	揭掉原SBS防水层	m²	16	13	208
	4	基面清理修复及漏点堵漏	m²	16	43	688
	5	第一层防水聚乙稀丙纶布	m²	16	38	608
	6	防水砂浆粉刷找平层	m²	16	38	608
	7	铺贴保温板	m²	16	40	640
	8	编织钢筋	m²	16	44	704
	9	浇混凝土	m²	16	62	992
	10	去灰型底油	m²	50	5	250
	11	涂刷聚氨酯	m²	50	41	2050
	12	第二层防水性沥青SBS防水卷材	m²	50	75	3750
	13	垃圾清理外运	车	1	1500	1500
	14	小计				16558.00
	15	管理及措施费		0.05		827.90
	16	增值税金		0.09		1564.73
	17	合计				18950.63
5. -17, 18 18-2603客厅顶部漏水						
	1	人工费	工	7	500	3500
	2	打开原屋面保温层至现浇面	m²	15	35	525
	3	揭掉原SBS防水层	m²	15	13	195
	4	基面清理修复及漏点堵漏	m²	15	43	645
	5	第一层防水聚乙稀丙纶布	m²	15	38	570
	6	防水砂浆粉刷找平层	m²	15	38	570
	7	铺贴保温板	m²	15	40	600
	8	编织钢筋	m²	15	44	660
	9	浇混凝土	m²	15	62	930

绿色家园17、18栋防水维修

位置	艺行	标准工艺描述	单位	数量	单价	总价
	10	去灰型底油	m²	30	5	150
	11	涂刷聚氨酯	m²	30	41	1230
	12	第二层防水性沥青SBS防水卷材	m²	30	75	2250
	13	垃圾清理外运	车	1	1500	1500
	14	小计				13325.00
	15	管理及措施费		0.05		666.25
	16	增值税金		0.09		1259.21
	17	合计				15250.46
6. -17, 18 18单元26楼公区过道顶部渗漏						
	1	人工费	工	4	500	2000
	2	打开原屋面保温层至现浇面	m²	8	35	280
	3	揭掉原SBS防水层	m²	8	13	104
	4	基面清理修复及漏点堵漏	m²	8	43	344
	5	第一层防水聚乙稀丙纶布	m²	8	38	304
	6	防水砂浆粉刷找平层	m²	8	38	304
	7	铺贴保温板	m²	8	40	320
	8	编织钢筋	m²	8	44	352
	9	浇混凝土	m²	8	62	496
	10	去灰型底油	m²	40	5	200
	11	涂刷聚氨酯	m²	40	41	1640
	12	第二层防水性沥青SBS防水卷材	m²	40	75	3000
	13	垃圾清理外运	车	1	1500	1500
	14	小计				10844.00
	15	管理及措施费		0.05		542.20
	16	增值税金		0.09		1024.76
	17	合计				12410.96
总计						83059.80