



江苏赛华

工程造价咨询报告书

咨询项目全称 时代上城 B 区 11 单元防水维修工程

咨询业务类别 结算审核

咨询报告日期 2025 年 3 月 24 日



江苏赛华建设监理有限公司

咨询报告书编号：408

咨询项目委托方全称：无锡市梁溪区时代上城B区第二届业主委员会

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： 2024 年 11 月— 2025 年 3 月

法定代表人：王成武

技术负责人：



项目负责人：



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	时代上城 B 区 11 单元防水维修工程结算审核报告书	沈永林	1-4	原件
2	时代上城 B 区 11 单元防水维修工程结算审核审定单	沈永林	5	原件
3	时代上城 B 区 11 单元防水维修工程审核明细	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.

无锡市梁溪区时代上城 B 区第二届业主委员会 时代上城 B 区 11 单元防水维修工程 竣工结算审核报告书

无锡市梁溪区时代上城 B 区第二届业主委员会：

受贵公司委托，我们组织专业人员对无锡市梁溪区时代上城 B 区第二届业主委员会时代上城 B 区 11 单元防水维修工程的竣工结算进行了审核。本工程所接收的资料的真实性、完整性由无锡市梁溪区时代上城 B 区第二届业主委员会负责。经审核，具体情况如下：

一、工程概况

本工程为无锡市梁溪区时代上城 B 区第二届业主委员会时代上城 B 区 11 单元防水维修工程，位于江苏省无锡市，工程主要内容为时代上城 B 区 11 单元防水维修工程。

本工程由无锡市梁溪区时代上城 B 区第二届业主委员会组织建设，经直接发包的方式确定由安徽隆鸣建设工程有限公司承接。合同价款为 135245 元。

二、审核内容

本次审核内容为安徽隆鸣建设工程有限公司编制的无锡市梁溪区时代上城 B 区第二届业主委员会时代上城 B 区 11 单元防水维修工程竣工结算送审文

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；
3. 无锡市梁溪区时代上城 B 区第二届业主委员会移交的由安徽隆鸣建设工程有限公司编制的竣工结算送审文件；
4. 现行相关预算计价依据文件；
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 145960 元，我方审定金额 130014.5 元，核减金额 15945.5 元，核减率 10.92%。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）本工程按实结算；

（2）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，人工吊绳数量偏多，核减金额约 7800 元；
- 2.送审结算书中，恢复砖艺效果涂料（3 遍，底漆、中涂、面漆）单价偏高，核减金额约 3660 元；
- 3.送审结算书中，垃圾清理袋装外运价格偏高，核减金额约 4520 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 (造价师执业印章)
有效期限至: 2028年08月25日



江苏赛华建设监理有限公司

2025年3月24日

主题词: 无锡市梁溪区时代上城B区第二届业主委员会 防水维修 结算审核
抄送:

共印: 4 份

工程结算审定单

建设单位	无锡市梁溪区时代上城B区第二届业委会		咨询类型	结算审核			
承包单位	安徽隆鸣建设工程有限公司		专业	土建工程			
项目名称	时代上城B区11单元防水维修工程						
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	时代上城B区11单元防水维修工程	135245.00	145960.00	130014.50		15945.50	10.92%
	合 计	135245.00	145960.00	130014.50		15945.50	10.92%
	审定总价金额大写	壹拾叁万零壹拾肆元伍角整					
备注	本项目无甲供材，未扣除工程用水电费及其他合同约定的其他奖励费用，审计费2797元。						
建设单位(章):	经办人: 李俊		施工单位(章):	日期: 2025年3月24日			
经办人:	日期: 2025年3月24日		签发人: 沈永林	日期: 2025年3月24日			



无锡市梁溪区时代上城B区第二届业主委员会

时代上城B区11单元防水维修工程

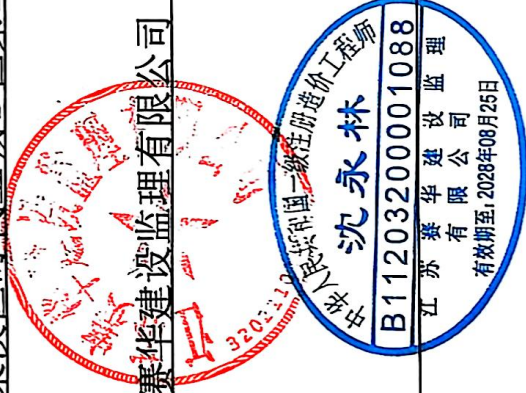
结 算 审 核 书

建设单位：无锡市梁溪区时代上城B区第二届业主委员会

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3月24日

时代上城B区11单元防水维修工程汇总

序号	房号	报事内容	金额
		11单元	
1	11-101	主卧北墙, 主卧窗边, 餐厅东墙, 东阳台北窗, 主卧东窗, 主卧阳台窗边, 主卧东墙, 次卧窗边渗水	19436
2	11-201	主卧东窗, 东阳台北窗, 主卧阳台窗边渗水	5760
3	11-202	主卧窗边, 主卧北墙渗水	5034
4	11-301	主卧北墙, 主卧窗边, 东阳台窗边, 主卧南阳台窗边渗水	8855
5	11-302	厨房窗边渗水	1795
6	11-401	儿童房顶面, 主卧窗边, 东阳台窗边, 主卧东墙渗水	9007.5
7	11-402	厨房北墙渗水	3310
8	11-501	客厅东墙, 东阳台外墙渗水	6645
9	11-502	客厅阳台顶面, 主卧窗边, 主卧北墙, 主卧阳台窗边渗水	8855
10	11-601	东阳台外墙, 二楼次卧屋面, 二楼次卧窗边, 二楼主卧屋面, 二楼洗衣房外墙渗水	18607.5
11	11-602	厨房北墙, 主卧飘窗, 餐厅西北墙渗水	8449.5
12	11-702	二楼主卧南墙, 二楼洗衣房南墙, 衣帽间南墙, 二楼储物室屋面, 二楼楼梯道北墙, 厨房屋面, 主卧阳台屋面渗水	30160
		11单元公区	
1	11单元	楼梯道屋面防水	2600
2	11单元	外墙瓷砖脱落维修	1500
	合计		130014.5

时代上城B区11单元防水维修工程

序号	分项工程名称	单位	数量	单价	合计
程名称	11-101北卧北墙，北卧窗边，餐厅东墙，东阳台北窗，主卧东窗，主卧阳台窗边，主卧东				
1	人工吊绳	工日	11	450	4950
2	切割、凿除原窗户四周涂料层、保温层	m2	29.2	35	1022
3	剔除窗框四周发泡剂及外墙抹灰层	m2	29.2	20	584
4	基层处理（毛刷清理灰尘、基层湿润、界面剂处理）	m2	32	25	800
5	水不漏封堵窗框四周（代替原发泡剂）及墙面渗漏点	m	29.2	35	1022
6	js防水涂膜2MM	m2	29.2	30	876
7	防水砂浆恢复（防水剂：水泥：黄沙1:2.5:6）	m2	29.2	45	1314
8	保温板、抗裂砂浆挂网恢复	m2	29.2	85	2482
9	防水腻子2遍	m2	29.2	25	730
10	恢复砖艺效果涂料（3遍，底漆、中涂、面漆）	m2	29.2	80	2336
11	窗框四周打玻璃胶	m	32	35	1120
12	垃圾清理袋装外运	项	1	2200	2200
13	合计			19436	
程名称	11-201北卧东窗，东阳台北窗，主卧阳台窗边渗水				
1	人工吊绳	工日	4	450	1800
2	切割、凿除原窗户四周涂料层、保温层	m2	8	35	280
3	剔除窗框四周发泡剂及外墙抹灰层	m2	8	20	160
4	基层处理（毛刷清理灰尘、基层湿润、界面剂处理）	m2	8	25	200
5	水不漏封堵窗框四周（代替原发泡剂）及墙面渗漏点	m	10	35	350
6	js防水涂膜2MM	m2	8	30	240

时代上城B区11单元防水维修工程

序号	分项工程名称	单位	数量	单价	合计
7	防水砂浆恢复（防水剂：水泥：黄沙1:2.5:6）	m2	8	45	360
8	保温板、抗裂砂浆挂网恢复	m2	8	85	680
9	防水腻子2遍	m2	8	25	200
10	恢复砖艺效果涂料（3遍，底漆、中涂、面漆）	m2	8	80	640
11	窗框四周打玻璃胶	m	10	35	350
12	垃圾清理袋装外运	项	1	500	500
13	合计			5760	
工程名称	11-202北卧窗边，北卧北墙渗水				
1	人工吊绳	工日	3	450	1350
2	切割、凿除原窗户四周涂料层、保温层	m2	7.2	35	252
3	剔除窗框四周发泡剂及外墙抹灰层	m2	7.2	20	144
4	基层处理（毛刷清理灰尘、基层湿润、界面剂处理）	m2	7.2	25	180
5	水不漏封堵窗框四周（代替原发泡剂）及墙面渗漏点	m	10	35	350
6	js防水涂膜2MM	m2	7.2	30	216
7	防水砂浆恢复（防水剂：水泥：黄沙1:2.5:6）	m2	7.2	45	324
8	保温板、抗裂砂浆挂网恢复	m2	7.2	85	612
9	防水腻子2遍	m2	7.2	25	180
10	恢复砖艺效果涂料（3遍，底漆、中涂、面漆）	m2	7.2	80	576
11	窗框四周打玻璃胶	m	10	35	350
12	垃圾清理袋装外运	项	1	500	500
13	合计			5034	
工程名称	11-301北卧北墙，北卧窗边，东阳台窗边，主卧南阳台窗边渗水				

时代上城B区11单元防水维修工程

序号	分项工程名称	单位	数量	单价	合计
1	人工吊绳	工日	5	450	2250
2	切割、凿除原窗户外周涂料层、保温层	m ²	13	35	455
3	剔除窗框四周发泡剂及外墙抹灰层	m ²	13	20	260
4	基层处理（毛刷清理灰尘、基层湿润、界面剂处理）	m ²	13	25	325
5	水不漏封堵窗框四周（代替原发泡剂）及墙面渗漏点	m	16	35	560
6	js防水涂膜2MM	m ²	13	30	390
7	防水砂浆恢复（防水剂：水泥：黄沙1:2.5:6）	m ²	13	45	585
8	保温板、抗裂砂浆挂网恢复	m ²	13	85	1105
9	防水腻子2遍	m ²	13	25	325
10	恢复砖艺效果涂料（3遍，底漆、中涂、面漆）	m ²	13	80	1040
11	窗框四周打玻璃胶	m	16	35	560
12	垃圾清理袋装外运	项	1	1000	1000
13	合计			8855	
工程名称	11-302厨房窗边渗水				
1	人工吊绳	工日	1	450	450
2	切割、凿除原窗户外周涂料层、保温层	m ²	2	35	70
3	剔除窗框四周发泡剂及外墙抹灰层	m ²	2	20	40
4	基层处理（毛刷清理灰尘、基层湿润、界面剂处理）	m ²	2	25	50
5	水不漏封堵窗框四周（代替原发泡剂）及墙面渗漏点	m	6	35	210
6	js防水涂膜2MM	m ²	2	30	60
7	防水砂浆恢复（防水剂：水泥：黄沙1:2.5:6）	m ²	2	45	90
8	保温板、抗裂砂浆挂网恢复	m ²	2	85	170

时代上城B区11单元防水维修工程

序号	分项工程名称	单位	数量	单价	合计
9	防水腻子2遍	m2	2	25	50
10	恢复砖艺效果涂料（3遍，底漆、中涂、面漆）	m2	2	80	160
11	窗框四周打玻璃胶	m	7	35	245
12	垃圾清理袋装外运	项	1	200	200
13	合计			1795	
工程名称	11-401儿童房顶面，北卧室边，东阳台窗边，主卧东墙渗水				
1	人工吊绳	工日	6	450	2700
2	切割、凿除原窗户四周涂料层、保温层	m2	13.5	35	472.5
3	剔除窗框四周发泡剂及外墙抹灰层	m2	13.5	20	270
4	基层处理（毛刷清理灰尘、基层湿润、界面剂处理）	m2	13.5	25	337.5
5	水不漏封堵窗框四周（代替原发泡剂）及墙面渗漏点	m	15	35	525
6	js防水涂膜2MM	m2	13.5	30	405
7	防水砂浆恢复（防水剂：水泥：黄沙1:2.5:6）	m2	13.5	45	607.5
8	保温板、抗裂砂浆挂网恢复	m2	13.5	85	1147.5
9	防水腻子2遍	m2	13.5	25	337.5
10	恢复砖艺效果涂料（3遍，底漆、中涂、面漆）	m2	13.5	80	1080
11	窗框四周打玻璃胶	m	15	35	525
12	垃圾清理袋装外运	项	1	600	600
13	合计			9007.5	
工程名称	11-402厨房北墙渗水				
1	人工吊绳	工日	1	450	450
2	切割、凿除原窗户四周涂料层、保温层	m2	6	35	210
3	剔除窗框四周发泡剂及外墙抹灰层	m2	6	20	120

时代上城B区11单元防水维修工程

序号	分项工程名称	单位	数量	单价	合计
4	基层处理（毛刷清理灰尘、基层湿润、界面处理剂处理）	m2	6	25	150
5	水不漏封堵窗框四周（代替原发泡剂）及墙面渗漏点	m	7	35	245
6	js防水涂膜2MM	m2	6	30	180
7	防水砂浆恢复（防水剂：水泥：黄沙1:2.5:6）	m2	6	45	270
8	保温板、抗裂砂浆挂网恢复	m2	6	85	510
9	防水腻子2遍	m2	6	25	150
10	恢复砖艺效果涂料（3遍，底漆、中涂、面漆）	m2	6	80	480
11	窗框四周打玻璃胶	m	7	35	245
12	垃圾清理袋装外运	项	1	300	300
13	合计			3310	
工程名称					
	11-501客厅东墙，东阳台外墙渗水				
1	人工吊绳	工日	4	450	1800
2	切割、凿除原窗户四周涂料层、保温层	m2	9	35	315
3	剔除窗框四周发泡剂及外墙抹灰层	m2	9	20	180
4	基层处理（毛刷清理灰尘、基层湿润、界面处理剂处理）	m2	9	25	225
5	水不漏封堵窗框四周（代替原发泡剂）及墙面渗漏点	m	9	35	315
6	js防水涂膜2MM	m2	9	30	270
7	防水砂浆恢复（防水剂：水泥：黄沙1:2.5:6）	m2	9	45	405
8	保温板、抗裂砂浆挂网恢复	m2	9	85	765
9	防水腻子2遍	m2	9	25	225
10	恢复砖艺效果涂料（3遍，底漆、中涂、面漆）	m2	9	80	720
11	窗框四周打玻璃胶	m	15	35	525

时代上城B区11单元防水维修工程

序号	分项工程名称	单位	数量	单价	合计
12	垃圾清理袋装外运	项	1	900	900
13	合计			6645	
工程名称	11-502客厅阳台顶面，北卧室边，北卧北墙，主卧阳台窗边渗水				
1	人工吊绳	工日	5	450	2250
2	切割、凿除原窗户四周涂料层、保温层	m2	13	35	455
3	剔除窗框四周发泡剂及外墙抹灰层	m2	13	20	260
4	基层处理（毛刷清理灰尘、基层湿润、界面处理剂处理）	m2	13	25	325
5	水不漏封堵窗框四周（代替原发泡剂）及墙面渗漏点	m	16	35	560
6	js防水涂膜2MM	m2	13	30	390
7	防水砂浆恢复（防水剂：水泥：黄沙1:2.5:6）	m2	13	45	585
8	保温板、抗裂砂浆挂网恢复	m2	13	85	1105
9	防水腻子2遍	m2	13	25	325
10	恢复砖艺效果涂料（3遍，底漆、中涂、面漆）	m2	13	80	1040
11	窗框四周打玻璃胶	m	16	35	560
12	垃圾清理袋装外运	项	1	1000	1000
13	合计			8855	
工程名称	11-601东阳台外墙，二楼次卧室面，二楼次卧窗边，二楼主卧屋面，二楼洗衣房外墙渗水				
1	人工吊绳	工日	15	450	6750
2	切割、凿除原窗户四周涂料层、保温层	m2	23.5	35	822.5
3	剔除窗框四周发泡剂及外墙抹灰层	m2	23.5	20	470
4	基层处理（毛刷清理灰尘、基层湿润、界面处理剂处理）	m2	23.5	25	587.5

时代上城B区11单元防水维修工程

序号	分项工程名称	单位	数量	单价	合计
5	水不漏封堵窗框四周（代替原发泡剂）及墙面渗漏点	m	25	35	875
6	js防水涂膜2MM	m2	23.5	30	705
7	防水砂浆恢复（防水剂：水泥：黄沙1:2.5:6）	m2	23.5	45	1057.5
8	保温板、抗裂砂浆挂网恢复	m2	23.5	85	1997.5
9	防水腻子2遍	m2	23.5	25	587.5
10	恢复砖艺效果涂料（3遍，底漆、中涂、面漆）	m2	23.5	80	1880
11	窗框四周打玻璃胶	m	25	35	875
12	垃圾清理袋装外运	项	1	2000	2000
13	合计			18607.5	
工程名称	11-602厨房北墙，北卧飘窗，餐厅西北墙渗水				
1	人工吊绳	工日	6	450	2700
2	切割、凿除原窗户四周涂料层、保温层	m2	11.1	35	388.5
3	剔除窗框四周发泡剂及外墙抹灰层	m2	11.1	20	222
4	基层处理（毛刷清理灰尘、基层湿润、界面剂处理）	m2	11.1	25	277.5
5	水不漏封堵窗框四周（代替原发泡剂）及墙面渗漏点	m	16	35	560
6	js防水涂膜2MM	m2	11.1	30	333
7	防水砂浆恢复（防水剂：水泥：黄沙1:2.5:6）	m2	11.1	45	499.5
8	保温板、抗裂砂浆挂网恢复	m2	11.1	85	943.5
9	防水腻子2遍	m2	11.1	25	277.5
10	恢复砖艺效果涂料（3遍，底漆、中涂、面漆）	m2	11.1	80	888
11	窗框四周打玻璃胶	m	16	35	560
12	垃圾清理袋装外运	项	1	800	800
13	合计			8449.5	

时代上城B区11单元防水维修工程

序号	分项工程名称	单位	数量	单价	合计
工程名称	11-702二楼主卧南墙，二楼洗衣房南墙，衣帽间南墙，二楼储物室屋面，二楼楼梯道北墙，厨房屋面，主卧阳台屋面				
1	人工吊绳	工日	25	450	11250
2	切割、凿除原窗户四周涂料层、保温层	m2	38	35	1330
3	剔除窗框四周发泡剂及外墙抹灰层	m2	38	20	760
4	基层处理（毛刷清理灰尘、基层湿润、界面剂处理）	m2	38	25	950
5	水不漏封堵窗框四周（代替原发泡剂）及墙面渗漏点	m	40	35	1400
6	js防水涂膜2MM	m2	38	30	1140
7	防水砂浆恢复（防水剂：水泥：黄沙1:2.5:6）	m2	38	45	1710
8	保温板、抗裂砂浆挂网恢复	m2	38	85	3230
9	防水腻子2遍	m2	38	25	950
10	恢复砖艺效果涂料（3遍，底漆、中涂、面漆）	m2	38	80	3040
11	窗框四周打玻璃胶	m	40	35	1400
12	垃圾清理袋装外运	项	1	3000	3000
13	合计			30160	
工程名称	11单元楼梯道屋面聚氨酯施工				
1	东方雨虹聚氨酯防水	m2	40	62	2480
2	防水材料二次搬运	m2	40	3	120
3	合计			2600	

时代上城B区11单元防水维修工程

序号	分项工程名称	单位	数量	单价	合计
	11单元瓷砖掉落维修				
1	瓷砖掉落维修	m2	10	150	1500
2	合计			1500	