

工程造价咨询报告书

咨询项目全称： 长江国际雅园40、42、41-1
至41-23栋防水工程

咨询项目类别： 结算审核

咨询报告日期： 2025年7月24日

无锡市诚信项目管理投资咨询有限公司



咨询报告书编号： 诚信造（2025）第271号

咨询项目委托方全称：长江国际二期第一届业主委员会

咨询企业法定住所： 无锡市锡山区东亭街道迎宾北路1号科创中心407室

邮 编： 214100 联系电话： 0510-82138803

咨询作业期： 2025年6月10日 至 2025年7月24日

法定代表人：



技术负责人： 杨汝青

项目负责人：

杨汝青 执业资格：

造价师

从事专业： 土建

专业咨询员：



周环宇 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：

专业咨询员：

执业资格：

从事专业：

无锡市诚信项目管理投资咨询有限公司

诚信造（2025）第 271 号

关于长江国际雅园 40、42、41-1 至 41-23 栋防水工程竣工结算的审核报告

长江国际二期第一届业主委员会：

我公司接受贵单位委托，于 2025 年 6 月 10 日至 2025 年 7 月 24 日对长江国际雅园 40、42、41-1 至 41-23 栋防水工程（以下简称“该工程”）的竣工结算进行了审核。在审核过程中，我公司依据送审资料、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，结合该工程的实际情况，实施了调研、编审、复核、审定等必要的审核程序。现将审核结果报告如下：

一、工程概况

- 1、工程名称：长江国际雅园 40、42、41-1 至 41-23 栋防水工程。
- 2、工程地址：长江国际雅园。
- 3、建设单位：长江国际二期第一届业主委员会。
- 4、施工单位：上海弘韬建设发展有限公司。
- 5、是否招标：/。
- 6、立项文号：/。
- 7、质量评定等级：合格。
- 8、施工时间：2025 年 2 月~2025 年 3 月。

二、审核范围

委托范围内长江国际雅园 40、42、41-1 至 41-23 栋防水工程竣工结算审核，包含：屋面找平层修补、立面抹灰层拆除、屋面卷材防水、墙面喷刷涂料等工程量的核对。

三、审核依据

1、资料依据：贵单位提供的《施工合同》、工程结算书、工程竣工验收单等相关资料。

2、计价依据：《施工合同》；《江苏省安装工程计价定额》、《江苏省建设工程费用定额》（营改增后）；施工同期《无锡工程造价信息》材料平均信息指导价、无信息指导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；审核材料或设备的价格；审核结算综合单价的套用情况；审核各项费用的计取情况；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、该工程结算送审金额为 711213.76 元，审定金额为 673645.15 元，核减金额为 37568.61 元，核减率为 5.28%（详见附件）。

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，复核单位对审核结果进行了复审并予认可，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、核减原因：工程单价偏高。

2、核增原因：无。

七、审计建议

无

八、审核情况说明

1、该工程所有材料由施工单位自行采购，无甲供材料。

2、根据施工合同约定，该工程按照三类工程类别计取相关费用。

3、该工程经建设单位与施工单位双方确认已竣工验收合格，同意进行竣工结算审核。

九、附件

1、长江国际雅园 40、42、41-1 至 41-23 栋防水工程结算审定单。

2、建设工程结算审核书。

项目负责人：



无锡市诚信项目管理投资咨询有限公司（盖章）



2025年7月24日

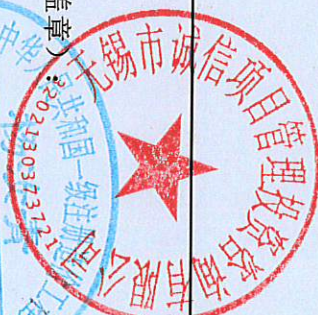
主题词：长江国际雅园 40、42、41-1 至 41-23 栋防水工程、 结算 审核

抄送：

共计：4 份

无锡市诚信项目管理投资咨询有限公司 工程结算审定单

建设单位		长江国际二期第一屆业主委员会			咨询类型	结算审核	
施工单位		上海弘韬建设集团有限公司			专业	维修	
工程名称		长江国际雅园40、42、41-1至41-23栋防水工程					
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(含让利)
1	长江国际雅园40、42、41-1至41-23栋防水工程	711213.76	711213.76	673645.15		37568.61	5.28%
2							
3							
4							
5							
合计		711213.76	711213.76	673645.15		37568.61	5.28%
最终审定价金额大写		陆拾柒万叁仟陆佰肆拾伍元壹角伍分					
备注	审价费：3878元						
建设单位(章)	施工单位(章)			咨询企业(章)：		项目负责人(签字盖章)	
经办人：周	经办人：李			项目负责		项目负责	
日期：2025年12月24日	日期：2025年12月24日			日期：2025年12月24日		日期：2025年12月24日	



长江国际雅园40、42、41-1至41-23栋防水工程

建设工程结算审核书

建设单位：长江国际二期第一届业主委员会

咨询企业：无锡市诚信项目管理投资咨询有限公司

造价工程师：



编制时间：2025年7月24日

工程造价结算审定书

建设单位: _____

工程名称: 无锡长江国际雅园40~42栋屋面及外墙渗漏维修工程

建筑面积: 0.00

结构类型: _____

工程造价: 673645.15

经济指标: _____

编制单位: _____

编制人: _____

复核人: _____

编制日期: _____

送审造价: 711213.76

审定造价: 673,645.15

核 减: _____

审核单位: _____

审核人: _____

复核人: _____

审核日期: _____

分部分项工程和单价措施项目清单与计价表

工程名称：40~42栋外墙渗漏维修工程

标段：

第1页 共2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		
						综合单价	合价	其中： 暂估价
外墙渗漏维修工程							72997.84	
1	011608002001	铲除涂料面	1、铲除部位：外墙涂料和腻子层 2、涂料面种类及规格：按现状涂料面种类及厚度综合考虑不区分 3、废弃物处理：分类堆放整齐并运送	m ²	184	4.60	846.40	
2	011604002001	立面抹灰层拆除	1、拆除部位：外墙抹灰空鼓破损部分 2、抹灰层种类及厚度：按现状抹灰层种类及厚度综合考虑不区分 3、废弃物处理：分类堆放整齐并运送	m ²	184	6.74	1240.16	
3	011201001001	墙面一般抹灰	1、抹灰部位：外墙铲除处修补平整 3、基层处理：铲除处刷专用界面剂一道 2、抹灰厚度、砂浆配合比：1:2.5水泥砂浆修补至原抹灰	m ²	184	27.05	4977.20	
4	010903002001	墙面涂膜防水	1、防水部位：墙面渗水部位 2、防水膜品种：丙烯酸防水涂料两遍（带颜色）	m ²	222.25	95.76	21282.66	
5	011406001001	墙面喷刷涂料	1、修补外墙面批柔性外墙腻子两道，2、外墙抗碱底漆均匀涂刷一道，专用喷枪喷涂真石漆，喷涂两遍，每遍3~4mm，刷罩面漆一	m ²	184	82.34	15150.56	
6	011406001002	墙面油漆修复	1、基层类型：原渗漏处墙面装饰层清理干净 2、腻子种类：耐水腻子两遍 3、油漆品种、刷漆遍数：环保乳胶漆	m ²	228.64	52.15	11923.58	
本页小计							55420.56	

分部分项工程和单价措施项目清单与计价表

工程名称：40~42栋外墙渗漏维修工程

标段：

第2页 共2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			
						综合单价	合价	其中： 暂估价	
7	011601001005	破损玻璃拆除	1、拆除构件：现状破损玻璃 2、拆除高度及厚度：按现状综合考虑不区分 3、构件表面的附着物种类：按现状综合考虑不区分 4、废弃物处理：分类堆放整齐并运送	m2	3.92	8.43	33.05		
8	011505010001	镜面玻璃	1、镜面玻璃品种、规格：需与现状玻璃规格保持一致	m2	3.92	100.55	394.16		
9	011601001002	漏点高压注浆堵漏	现有装饰面层开裂处，采用堵漏针将防水材料注入建筑物内部孔隙孔洞并与周边构件粘接形成连续防水	m2	32.26	60.19	1941.73		
10	011601001003	瓷砖缝隙处建筑胶美缝	原有地砖注点后清理干净，瓷砖区域防止灰尘沉积采用透明美容胶美缝	m	192.36	3.00	577.08		
11	011601001004	玻璃密封胶老化更换及出新	原有窗框处老化起皮玻璃胶铲除后，清理基层堵漏灵密封 打密封胶	m	1605.21	6.00	9631.26		
12	010103002001	垃圾清运	1、废弃料品种：现场拆除物及不可利用废弃料 2、弃置运距：弃置运距及垃圾弃置处理综合考虑、建筑垃圾弃置处理符合政府相关部门的规定要求 3、残值回收：拆除的全属制品所残留	项	1	5000.00	5000.00		
分部分项合计							72997.84		
1	011701002001	外脚手架措施	施工前需根据项目整体情况并结合楼栋间距申报外立面施工的措施方案，需得到建设单位审批	m2	637.5	27.50	17531.25		
单价措施合计							17531.25		
本页小计							35108.53		
合 计							90529.09		

分部分项工程和单价措施项目清单与计价表

工程名称：40~42栋屋面渗漏维修工程

标段：

第1页 共4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		
						综合单价	合价	其中： 暂估价
拆除工程							84866.21	
1	011607001001	屋面找平层修补	1、拆除构件：现状平屋面、天沟屋面等原刚性层 2、刚性层厚度及规格：按现状屋面刚性层厚度及规格综合考虑不区分 3、废弃物处理：分类堆放整齐并运送	m2	574	32.00	18368.00	
2	011607002001	防水层拆除	1、拆除构件：平屋面、天沟屋面等原防水层 2、防水层厚度及规格：按现状屋面防水层厚度及规格综合考虑不区分 3、废弃物处理：分类堆放整齐并运送	m2	1283	8.50	10905.50	
3	011607001002	屋面刚性层拆除	1、拆除构件：现状平屋面、天沟屋面等原刚性层 2、刚性层厚度及规格：按现状屋面刚性层厚度及规格综合考虑不区分 3、废弃物处理：分类堆放整齐并运送	m2	1148	34.01	39043.48	
4	011604002001	立面抹灰层拆除	1、拆除部位：现状渗漏、酥松、空鼓、开裂墙面抹灰层剔除至墙体基层 2、抹灰层种类及厚度：按现状抹灰层种类及厚度综合考虑不区分，包含墙体油漆 3、废弃物处理：分	m2	594.6	6.81	4049.23	
本页小计							72366.21	

分部分项工程和单价措施项目清单与计价表

工程名称：40~42栋屋面渗漏维修工程

标段：

第2页 共4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			
						综合单价	合价	其中： 暂估价	
5	010103002003	垃圾清运	1、废弃料品种：现场拆除物及不可利用废弃料 2、弃置运距：弃置运距及垃圾弃置处理综合考虑、建筑垃圾弃置处理符合政府相关部门的规定要求 3、残值回收：拆除的全属制品所残留	项	1	12500.00	12500.00		
大屋面及防水工程							159750.60		
6	010902003001	屋面找平层修补	1、找平层部位：平屋面、天沟屋面等 2、找坡层厚度：用1:3水泥砂浆按原厚度及找坡坡度修补	m2	574	21.13	12128.62		
7	010902001001	屋面卷材防水	1、卷材防水部位：平屋面、天沟屋面等 2、卷材品种、规格、厚度：3厚SBS改性沥青防水卷材	m2	1283	47.03	60339.49		
8	010902002001	屋面涂膜防水	1、涂膜防水部位：平屋面、天沟屋面 2、防水膜品种及厚度：1.5厚高聚物改性沥青防水涂料	m2	1283	68.03	87282.49		
9	010902003002	屋面保护层	1、找平层部位：平屋面、天沟屋面等 2、找坡层厚度及种类：20厚1:3水泥砂浆保护层	m2	1148				
屋面女儿墙工程							68686.32		
10	011201001001	墙面一般抹灰	1、抹灰部位：女儿墙内侧 2、抹灰厚度、砂浆配合比：预拌水泥砂浆修补，厚度应同步保证现状墙面	m2	596.5	42.44	25315.46		
11	011407001001	墙面喷刷涂料	1、喷刷涂料部位：整体外墙面 2、刮腻子要求：柔性耐水腻子两道	m2	806	53.81	43370.86		
拆除工程							134823.42		
本页小计							240936.92		

分部分项工程和单价措施项目清单与计价表

工程名称：40~42栋屋面渗漏维修工程

标段：

第3页 共4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			
						综合单价	合价	其中： 暂估价	
12	011607002002	防水层拆除	1、拆除构件：平屋面、天沟屋面等原防水层 2、防水层厚度及规格：按现状屋面防水层厚度及规格综合考虑不区分 3、废弃物处理：分类堆放整齐并运送	m2	1062	8.50	9027.00		
13	011607001004	屋面刚性层拆除	1、拆除构件：现状平屋面、天沟屋面等原刚性层 2、刚性层厚度及规格：按现状屋面刚性层厚度及规格综合考虑不区分 3、废弃物处理：分类堆放整齐并运送	m2	1062	34.01	36118.62		
14	010902003003	屋面找平层修补	1、找平层部位：平屋面、天沟屋面等 2、找坡层厚度：用1:3水泥砂浆按原厚度及排水坡度修补	m2	1062	21.13	22440.06		
15	010902001002	屋面卷材防水	1、卷材防水部位：平屋面、天沟屋面等 2、卷材品种、规格、厚度：3厚SBS改性沥青防水卷材	m2	1221.3	47.03	57437.74		
16	010103002004	垃圾清运	1、废弃料品种：现场拆除物及不可利用废弃料 2、弃置运距：弃置运距及垃圾弃置处理综合考虑、建筑垃圾弃置处理符合政府相关部门的规定要求 3、残值回收：拆除的全屋制品所残留	项	1	9800.00	9800.00		
分部分项合计							448126.55		
本页小计							134823.42		

