

工程造价咨询报告书

项目编号: DXSJ(25)-144

咨询项目全称 龙湖滟澜艺墅 453-457 栋防水维修

咨询业务类别 结算审核

咨询报告日期 2025 年 8 月 12 日

企立工程顾问(无锡)有限公司



咨询报告书编号：DXSJ(25)-144

项目委托方全称：龙湖物业服务集团有限公司无锡分公司

咨询企业执业印章：



咨询企业法定住所：无锡市滨湖区独月路 1 号大箕山商业广场商铺 2081-14

邮 编：214000 联系电话：0510-88991405

咨询作业期：2025 年 6 月-2025 年 8 月

企业负责人：



技术负责人：



项目负责人：



鲍志刚 执业资格：

注册造价师

从事专业：

土建安装

专业咨询员：

鲍志刚 执业资格：

注册造价师

从事专业：

土建安装

咨 询 报 告 书 目 录

第 1/1 页

[illegible]

企立工程顾问（无锡）有限公司

DXSJ(25)-144

龙湖滟澜艺墅 453-457 栋防水维修

结算审核报告

龙湖物业服务集团有限公司无锡分公司：

受贵单位的委托，我公司组成审查小组，对龙湖滟澜艺墅 453-457 栋防水维修进行了审核。

贵单位的责任是提供真实、合法、有效、完整的审核资料，我们的责任是针对所提供的审核资料发表客观、公正的审核意见，并根据评审业务委托书的约定出具审核报告。

我们的审核是遵循客观、公正、诚信的原则，在审核过程中，我们结合项目的实际情况，实施了包括工程量复核、费用计取查证等我们认为必要的审核程序，并审查了与该项目有关的报审的项目招标控制价书、现行的工程造价计价文件等相关资料。在贵单位和相关单位的积极配合下，本次审核工作业已完成，现将审核情况报告如下：

一、工程概况：

本项目为龙湖滟澜艺墅 453-457 栋防水维修，具体维修内容详见报价书。

本工程由龙湖物业服务集团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 50090.2 元。

二、审查内容：

本次审核内容为无锡驰泓建筑工程有限公司编制的龙湖物业服务集

团有限公司无锡分公司龙湖滟澜艺墅 453-457 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、审查方法

本次项目审查方法采用对比分析法与查询核实法相结合的方式进行。

对比分析法主要通过报审工程量与设计图纸工程量结合现场实际情况对比，各项费用计算与文件规定标准和市场行情对比，经济指标值与相关或类似造价指数相对比，材料、人工单价与信息价和市场价对比。

四、审查依据

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 DXSJ(25)-144）；
3. 无锡驰泓建筑工程有限公司编制的龙湖物业服务集团有限公司无锡分公司龙湖滟澜艺墅 453-457 栋防水维修竣工结算送审文件；
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。

五、审查程序

- 1、收集资料，熟悉资料；
- 2、了解相关情况，进一步收集资料；

六、审核结果

本项目施工单位送审金额为 50090.2 元，审定金额为 45221.48 元，核减 4868.72 元，核减率为 9.72%，具体审核内容详见结算审核书。

七、核减说明

1. 送审结算书中，第一层防水聚乙稀丙纶布 500g-5℃，浇混凝土，去灰型底油，涂刷聚氨酯，第二层防水性沥青 SBS 防水卷材 3mm-10℃，SBS 防水卷材铺设，外墙防水 JS 涂料（2 遍），外墙防水丙稀酸（2 遍）费用价格偏高，核减金额约 4868.72 元；

八、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。

九、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：鲍志刚



企立工程顾问(无锡)有限公司

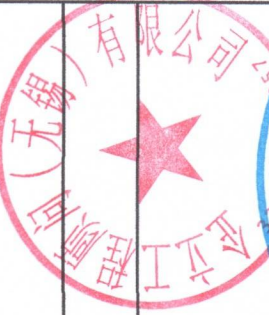
2025年8月12日



主题词：龙湖滟澜艺墅 453-457 栋防水维修 审核 报告

抄 送：

工程结算审定单

建设单位	龙湖物业服务集团有限公司无锡分公司					咨询类型	结算审核			
承包单位	无锡驰泓建筑工程有限公司					专业	土建工程			
项目名称	龙湖滟澜艺墅453-457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	龙湖滟澜艺墅453-457栋防水维修	50090.20	50090.20	45221.48		4868.72	9.72%			
	合 计	50090.20	50090.20	45221.48		4868.72	9.72%			
审定总价金额大写		肆万伍仟贰佰贰拾壹元肆角捌分								
备注	本项目无甲供材，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2243元。									
建设单位(章):			施工单位(章):				咨询单位(章):			
经办人: 孙伟伟		经办人: 孙伟伟		日期: 2025年8月11日		项目负责人: 鲍志刚		签发人: 鲍志刚		
日期: 2025年8月11日		日期: 2025年8月11日		日期: 2025年8月11日		B14233200042477		B14233200042477		
						企业工程顾问(无锡)		企业工程顾问(无锡)		
						有限公司		有限公司		
						有效期: 2027年07月16日		有效期: 2027年07月16日		

工程名称： 龙湖滟澜艺墅 453-457 栋防水维修

结算审核明细书

委 托 单 位： 龙湖物业服务集团有限公司无锡分公司

咨 询 企 业： 企立工程顾问（无锡）有限公司



造价工程师： 鲍志刚



编 制 日 期： 2025 年 8 月 12 日

龙湖滟澜艺墅453-457栋防水维修

楼栋	位置	工艺	标准工艺描述	单位	数量	单价	总价
453-457							
	1、453单元一楼公区大门平台渗水						
		1	人工费（技术工）	工	2	500	1000
		2	打开原屋面保温层至现浇面	m²	3	35	105
		3	揭掉原SBS防水层	m²	3	13	39
		4	基面清理修复及漏点堵漏	m²	3	43	129
		5	第一层防水聚乙烯丙纶布500g-5℃	m²	3	35	105
		6	防水砂浆粉刷找平层	m²	3	38	114
		7	铺贴保温板	m²	3	40	120
		8	编织钢筋R235直径1.5cm	m²	3	44	132
		9	浇混凝土	m²	3	55	165
		10	去灰型底油	m²	16.5	5	82.5
		11	涂刷聚氨酯	m²	16.5	41	676.5
		12	第二层防水性沥青SBS防水卷材3mm-1	m²	16.5	78	1287
		13	垃圾清理外运	车	1	1500	1500
		14	小计				5455
		15	管理及措施费		0.05		272.75
		16	增值税金		0.09		515.50
		17	合计				6243.25
	2、455-301楼顶天沟渗水						
		1	人工费	工	2	500	1000
		2	基面清理修复及漏点堵漏基层堵漏	m²	35	43	1505
		3	去灰型底油	m²	35	5	175
		4	涂刷聚氨酯	m²	35	41	1435
		5	SBS防水卷材铺设	m²	35	78	2730
		6	小计				6845
		7	管理及措施费		0.05		342.25
		8	增值税金		0.09		646.85
		9	合计				7834.10
	3、455单元一楼公区大门平台渗水						
		1	人工费（技术工）	工	2	500	1000
		2	打开原屋面保温层至现浇面	m²	3	35	105
		3	揭掉原SBS防水层	m²	3	13	39
		4	基面清理修复及漏点堵漏	m²	3	43	129
		5	第一层防水聚乙烯丙纶布500g-5℃	m²	3	35	105
		6	防水砂浆粉刷找平层	m²	3	38	114
		7	铺贴保温板	m²	3	40	120
		8	编织钢筋R235直径1.5cm	m²	3	44	132
		9	浇混凝土	m²	3	55	165
		10	去灰型底油	m²	16	5	80
		11	涂刷聚氨酯	m²	16	41	656

		12	第二层防水性沥青SBS防水卷材3mm-1	m²	16	78	1248
		13	垃圾清理外运	车	1	1500	1500
		14	小计				5393
		15	管理及措施费		0.05		269.65
		16	增值税金		0.09		509.64
		17	合计				6172.29
		4、456单元一楼公区大门平台渗水					
		1	人工费（技术工）	工	2	500	1000
		2	打开原屋面保温层至现浇面	m²	3	35	105
		3	揭掉原SBS防水层	m²	3	13	39
		4	基面清理修复及漏点堵漏	m²	3	43	129
		5	第一层防水聚乙稀丙纶布500g-5℃	m²	3	35	105
		6	防水砂浆粉刷找平层	m²	3	38	114
		7	铺贴保温板	m²	3	40	120
		8	编织钢筋R235直径1.5cm	m²	3	44	132
		9	浇混凝土	m²	3	55	165
		10	去灰型底油	m²	16	5	80
		11	涂刷聚氨酯	m²	16	41	656
		12	第二层防水性沥青SBS防水卷材3mm-1	m²	16	78	1248
		13	垃圾清理外运	车	1	1500	1500
		14	小计				5393
		15	管理及措施费		0.05		269.65
		16	增值税金		0.09		509.64
		17	合计				6172.29
		5、457-302二楼南北卧室外墙渗水					
		1	高空吊绳人工费	工	5	600	3000
		2	裂缝或起皮处修复（挂网或堵缝）	m²	45	18	810
		3	外墙防水JS涂料（2遍）	m²	45	48	2160
		4	外墙防水丙稀酸（2遍）	m²	45	48	2160
		5	做底漆滚涂外墙抗碱底漆	m²	45	19	855
		6	刷外墙涂料	m²	45	40	1800
		7	小计				10785
		8	管理及措施费		0.05		539.25
		9	增值税金		0.09		1019.18
		10	合计				12343.43
		6、457单元一楼公区大门平台渗水					
		1	人工费（技术工）	工	2	500	1000
		2	打开原屋面保温层至现浇面	m²	3	35	105
		3	揭掉原SBS防水层	m²	3	13	39
		4	基面清理修复及漏点堵漏	m²	3	43	129
		5	第一层防水聚乙稀丙纶布500g-5℃	m²	3	35	105
		6	防水砂浆粉刷找平层	m²	3	38	114
		7	铺贴保温板	m²	3	40	120

		8	编织钢筋R235直径1.5cm	m²	3	44	132
		9	浇混凝土	m²	3	55	165
		10	去灰型底油	m²	18	5	90
		11	涂刷聚氨酯	m²	18	41	738
		12	第二层防水性沥青SBS防水卷材3mm-1	m²	18	78	1404
		13	垃圾清理外运	车	1	1500	1500
		14	小计				5641
		15	管理及措施费		0.05		282.05
		16	增值税金		0.09		533.07
		17	合计				6456.12
							45221.48