紫郡花园32单元外墙脱落及渗漏维修工程

结算审核报告

名越基报[2026]01039号

无锡名越工程管理咨询有限公司

二〇二六年六月十五日

工程造价咨询报告书

咨询项目全称：　紫郡花园32单元外墙脱落及渗漏维修工程

咨询项目类别：　工程结算审核

咨询报告日期：　2026年6月15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[2026]01039号

咨询项目委托方全称： 无锡市金佳物业管理有限公司

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：2026年3月10日至2026年6月15日

法定代表人：苏美中 技术负责人：曾玉环

项目负责人：李福根 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

序号	文件内容	文件作者	页码	备注
1	工程结算审核报告	李福根	1	原件
2	工程结算审定单	李福根	5	原件
3	工程结算审核书	李福根	6	原件

无锡名越工程管理咨询有限公司

名越基报【2026】01039号

紫郡花园32单元外墙脱落及渗漏维修工程

结算审核报告

无锡市金佳物业管理有限公司：

我公司接受贵单位委托，对紫郡花园32单元外墙脱落及渗漏维修工程（以下简称“该工程”）的竣工结算进行了审核。无锡市金佳物业管理有限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

1、工程名称：紫郡花园32单元外墙脱落及渗漏维修工程。

2、工程地址：无锡紫郡花园。

3、建设单位：无锡市金佳物业管理有限公司。

4、施工单位：无锡市江大建筑装饰工程有限公司。

5、工程特征：房屋渗漏水维修。

6、质量评定等级：合格。

7、施工时间：2025年12月-2026年2月。

二、审核范围

委托范围内紫郡花园32单元外墙脱落及渗漏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）工程维修清单；

（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249280.20元，送审金额为249280.20元，审定金额为228528.29元，核减金额为20751.91元，核减率为8.32%（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、核减原因：

（1）东侧外墙脱落渗漏水维修核减，涉及金额6065.85元；

（2）西侧外墙脱落渗漏水维修核减，涉及金额6608.67元；

（3）504主卧飘窗左侧渗漏水维修核减，涉及金额798.77元；

（4）901客厅北面窗台渗漏水维修核减，涉及金额为73.5元；

（5）1001主卧飘窗外墙、北阳台顶部渗水渗漏水维修核减，涉及金额973.59元；

（6）2104主卧西侧外墙脱落渗漏水维修核减，涉及金额3186.07元；

（7）2403主卧东侧外墙脱落渗漏水维修核减，涉及金额为3045.45元；

2、核增原因：无。

七、审计建议

1、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、现场签证记录单、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

二〇二六年六月十五日

主题词：紫郡花园　渗水维修　结算　审核　报告

工 程 结 算 审 定 单

建设单位	无锡市金佳物业管理有限公司	咨询类型	工程结算审核
施工单位	无锡市江大建筑装饰工程有限公司	专　　业	土建工程
项目名称	紫郡花园32单元外墙脱落及渗漏维修工程		

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	紫郡花园32单元外墙脱落及渗漏维修工程	249280.20	249280.20	228528.29		20751.91	8.32%
合　　计		249280.20	249280.20	228528.29		20751.91	8.32%

审定总价金额大写	贰拾贰万捌仟伍佰贰拾捌元贰角玖分	
备注	审计费	3038 元

建设单位（章）：

经办人：

日期：2016年 6月 15日

施工单位（章）：

经办人：

日期：2016年 6月 15日

咨询单位（章）：

项目负责人（签字盖章）：李福根

签发人：

日期：2016年 6月 15日

紫郡花园32单元外墙脱落及渗漏维修工程

工程结算审核书

建设单位：无锡市金佳物业管理有限公司

咨询企业：无锡名越工程管理咨询有限公司

审核金额：228528.29 元

项目负责人：

编制时间：2026年5月25日

紫郡花园32单元外墙脱落及渗漏水维修结算审核书

维修部位		数量	含税单价（元）	含税合计（元）	发票类型（专用发票or普通发票）	税率	备注
一	**紫郡花园32单元外墙脱落及渗漏水维修**	**1.00**	**228528.29**	**228528.29**	**专票**		
1	32单元东侧外墙脱落渗漏水维修	1.00	83159.37	83159.37	专票		
2	32单元西侧外墙脱落渗漏水维修	1.00	85677.27	85677.27	专票		
3	32-504主卧飘窗左侧渗漏水维修	1.00	3851.91	3851.91	专票		
4	32-901客厅北面窗台渗漏水维修	1.00	3022.20	3022.20	专票		
5	32-1001主卧飘窗外墙、北阳台顶部渗水渗漏水维修	1.00	4939.40	4939.40	专票		
6	32-2104主卧西侧外墙脱落渗漏水维修	1.00	32640.05	32640.05	专票		
7	32-2403主卧东侧外墙脱落渗漏水维修	1.00	15238.09	15238.09	专票		
总金额（含税）：				**228,528.29**			

紫郡花园32单元东侧外墙脱落渗漏水维修结算审核书

序号	项目名称	单位	数量	人工单价	主材单价	辅材单价	大型机械	管理费+利润	综合单价	合价	备注
				a	b	c	d	e=(a+b+c+d)*10%	f=a+b+c+d+e		
一	32单元东侧外墙脱落渗漏水维修										
1	外墙高空作业施工围挡、人工警戒及施工辅助	工日	18.00	250.00					250.00	4500.00	
2	切割清理空鼓起皮脱落外墙防水保温抹面层及垃圾清自动下运送	m2	121.00	34.00		5.00	5.00		44.00	5324.00	
3	外墙裂缝注浆（环氧树酯）	m2	36.00	120.00	140.00				260.00	9360.00	
4	新旧墙面刷界面剂	m2	121.00	4.00	4.00				8.00	968.00	
5	脱落防水砂浆修补	m2	36.00	17.00	17.00				34.00	1224.00	
6	外墙面刷水泥基渗透结晶防水材料二~三遍	m2	121.00	19.00	21.00				40.00	4840.00	
7	聚苯乙烯挤塑保温板安装	m2	121.00	23.00	26.00				49.00	5929.00	
8	原有外墙保温面蘑菇钉加固	m2	121.00	6.00	7.00				13.00	1573.00	
9	网格布抗裂砂浆抹面	m2	121.00	9.00	3.00				12.00	1452.00	
10	外墙面刷水泥基渗透结晶防水材料二~三遍	m2	121.00	12.00	18.00				30.00	3630.00	
11	外墙真石漆修补	m2	121.00	32.00	21.00				53.00	6413.00	
12	吊篮运输安装拆除费	项	1.00	800.00			1900.00		2700.00	2700.00	
13	吊篮使用费	天	18.00				110.00		110.00	1980.00	
14	高空作业误工及风险补助费	工日	68.00	300.00					300.00	20400.00	
15	材料二次搬运	项	1.00	3000.00					3000.00	3000.00	
16	建筑垃圾清理及外运	项	1.00	3000.00					3000.00	3000.00	
一	合计									76293.00	
二	税金（合计*税率）									6866.37	
三	总价=合计+税金									83159.37	

含：30-1501主卧东侧外墙脱落渗水维修；30-2101主卧东侧外墙脱落渗水维修；30-2201主卧东侧外墙脱落渗水维修

紫郡花园32单元西侧外墙脱落渗漏水维修结算审核书

序号	项目名称	单位	数量	人工单价	主材单价	辅材单价	大型机械	管理费+利润	综合单价	合价	备注
				a	b	c	d	e=(a+b+c+d)*10%	f=a+b+c+d+e		
一	32单元西侧外墙脱落渗漏水维修										
1	外墙高空作业施工围挡、人工警戒及施工辅助	工日	18.00	250.00					250.00	4500.00	
2	切割清理空鼓起皮脱落外墙防水保温粉刷层及垃圾垂直向下运送	m2	135.00	34.00		5.00	5.00		44.00	5940.00	
3	外墙裂缝注浆（环氧树酯）	m2	32.00	120.00	140.00				260.00	8320.00	
4	新旧墙面刷界面剂	m2	135.00	4.00	4.00				8.00	1080.00	
5	脱落防水砂浆修补	m2	32.00	17.00	17.00				34.00	1088.00	
6	外墙面刷水泥基渗透结晶防水材料 二~三遍	m2	135.00	19.00	21.00				40.00	5400.00	
7	聚苯乙烯挤塑保温板安装	m2	135.00	23.00	26.00				49.00	6615.00	
8	原有外墙保温面蘑菇钉加固	m2	135.00	6.00	7.00				13.00	1755.00	
9	网格布抗裂砂浆抹面	m2	135.00	9.00	3.00				12.00	1620.00	
10	外墙面刷水泥基渗透结晶防水材料 二~三遍	m2	135.00	12.00	18.00				30.00	4050.00	
11	外墙真石漆修补	m2	135.00	32.00	21.00				53.00	7155.00	
12	吊篮运输安装拆除费	项	1.00	800.00			1900.00		2700.00	2700.00	
13	吊篮使用费	天	18.00				110.00		110.00	1980.00	
14	高空作业误工及风险补助费	工日	68.00	300.00					300.00	20400.00	
15	材料二次搬运	项	1.00	3000.00					3000.00	3000.00	
16	建筑垃圾清理及外运	项	1.00	3000.00					3000.00	3000.00	
一	合计									78603.00	
二	税金（合计*税率）									7074.27	
三	总价=合计+税金									85677.27	

含：30-604西侧外墙脱落渗水维修

紫郡花园32-504主卧飘窗左侧渗漏水维修结算审核书

序号	项目名称	单位	数量	人工单价	主材单价	辅材单价	大型机械	管理费+利润	综合单价	合价	备注
				a	b	c	d	e=(a+b+c+d)*10%	f=a+b+c+d+e		
一	32-504主卧飘窗左侧渗漏水维修										
1	外墙高空作业施工围挡、人工警戒及施工辅助	工日	1.00	280.00				28.00	308.00	308.00	
2	空调外机挪位、机位底板清理、裂缝抗裂砂浆内纶布防水、聚氨酯涂膜防水	m2	2.00	34.00		5.00	5.00	4.40	48.40	96.80	
3	切割清理空鼓起皮脱落外墙防水保温粉刷层及垃圾垂直向下运送	m2	0.80	120.00	140.00			26.00	286.00	228.80	
4	外墙裂缝注浆（环氧树酯）	m2	0.80	4.00	4.00			0.80	8.80	7.04	
5	新旧墙面刷界面剂	m2	0.80	17.00	17.00			3.40	37.40	29.92	
6	脱落防水砂浆修补	m2	0.80	19.00	21.00			4.00	44.00	35.20	
7	外墙面刷水泥基渗透结晶防水材料 二~三遍	m2	0.80	23.00	26.00			4.90	53.90	43.12	
8	聚苯乙烯挤塑保温板安装	m2	0.80	23.00	26.00			4.90	53.90	43.12	
9	网格布抗裂砂浆抹面	m2	0.80	9.00	3.00			1.20	13.20	10.56	
10	外墙面刷水泥基渗透结晶防水材料 二~三遍	m2	1.00	12.00	18.00			3.00	33.00	33.00	
11	外墙真石漆修补	m2	1.00	32.00	21.00			5.30	58.30	58.30	
12	外墙吊绳高空作业误工及风险补助费	工日	3.00	600.00				60.00	660.00	1980.00	
13	材料二次搬运	项	1.00	300.00				30.00	330.00	330.00	
14	建筑垃圾清理及外运	项	1.00	300.00				30.00	330.00	330.00	
一	合计									3533.86	
二	税金（合计*税率）									318.05	
三	总价=合计+税金									3851.91	

紫郡花园32-901客厅北面窗台渗漏水维修结算审核书

序号	项目名称	单位	数量	人工单价	主材单价	辅材单价	大型机械	管理费+利润	综合单价	合价	备注
				a	b	c	d	e=(a+b+c+d)*10%	f=a+b+c+d+e		
一	32-901客厅北面窗台渗漏水维修										
1	外墙高空作业施工围挡、人工警戒及施工辅助	工日	1.00	280.00				28.00	308.00	308.00	
2	切割清理空鼓起皮脱落外墙防水保温粉刷层及垃圾垂直向下运送	m2	0.80	34.00		5.00	5.00	4.40	48.40	38.72	
3	外墙裂缝注浆（环氧树酯）	m2	0.80	120.00	140.00			26.00	286.00	228.80	
4	新旧墙面刷界面剂	m2	0.80	4.00	4.00			0.80	8.80	7.04	
5	脱落防水砂浆修补	m2	0.80	17.00	17.00			3.40	37.40	29.92	
6	外墙面刷水泥基渗透结晶防水材料 二~三遍	m2	0.80	19.00	21.00			4.00	44.00	35.20	
7	聚苯乙烯挤塑保温板安装	m2	0.80	23.00	26.00			4.90	53.90	43.12	
8	网格布抗裂砂浆抹面	m2	0.80	9.00	3.00			1.20	13.20	10.56	
9	外墙面刷水泥基渗透结晶防水材料 二~三遍	m2	1.00	12.00	18.00			3.00	33.00	33.00	
10	外墙真石漆修补	m2	1.00	32.00	21.00			5.30	58.30	58.30	
11	外墙吊绳高空作业误工及风险补助费	工日	2.00	600.00				60.00	660.00	1320.00	
12	材料二次搬运	项	1.00	300.00				30.00	330.00	330.00	
13	建筑垃圾清理及外运	项	1.00	300.00				30.00	330.00	330.00	
一	合计									2772.66	
二	税金（合计*税率）									249.54	
三	总价=合计+税金									3022.20	

紫郡花园32-1001主卧飘窗外墙、北阳台顶部渗水渗漏水维修结算审核书

序号	项目名称	单位	数量	人工单价	主材单价	辅材单价	大型机械	管理费+利润	综合单价	合价	备注
				a	b	c	d	e=(a+b+c+d)*10%	f=a+b+c+d+e		
一	32-1001主卧飘窗外墙、北阳台顶部渗水渗漏水维修										
1	外墙高空作业施工围挡、人工警戒及施工辅助	工日	2.00	280.00				28.00	308.00	616.00	
2	切割清理空鼓起皮脱落外墙防水保温粉刷层及垃圾垂直向下运送	m2	2.00	34.00		5.00	5.00	4.40	48.40	96.80	
3	外墙裂缝注浆（环氧树酯）	m2	2.00	120.00	140.00			26.00	286.00	572.00	
4	新旧墙面刷界面剂	m2	2.00	4.00	4.00			0.80	8.80	17.60	
5	脱落防水砂浆修补	m2	2.00	17.00	17.00			3.40	37.40	74.80	
6	外墙面刷水泥基渗透结晶防水材料 二~三遍	m2	2.00	19.00	21.00			4.00	44.00	88.00	
7	聚苯乙烯挤塑保温板安装	m2	2.00	23.00	26.00			4.90	53.90	107.80	
8	网格布抗裂砂浆抹面	m2	2.00	9.00	3.00			1.20	13.20	26.40	
9	外墙面刷水泥基渗透结晶防水材料 二~三遍	m2	3.20	12.00	18.00			3.00	33.00	105.60	
10	外墙真石漆修补	m2	3.20	32.00	21.00			5.30	58.30	186.56	
11	外墙吊绳高空作业误工及风险补助费	工日	3.00	600.00				60.00	660.00	1980.00	
12	材料二次搬运	项	1.00	300.00				30.00	330.00	330.00	
13	建筑垃圾清理及外运	项	1.00	300.00				30.00	330.00	330.00	
一	合计									4531.56	
二	税金（合计*税率）									407.84	
三	总价=合计+税金									4939.40	

紫郡花园32-2104主卧西侧外墙脱落渗漏水维修结算审核书

序号	项目名称	单位	数量	人工单价	主材单价	辅材单价	大型机械	管理费+利润	综合单价	合价	备注
				a	b	c	d	e=(a+b+c+d)*10%	f=a+b+c+d+e		
一	32-2104主卧西侧外墙脱落渗漏水维修										
1	外墙高空作业施工围挡、人工警戒及施工辅助	工日	6.00	15.00	250.00				265.00	1590.00	
2	切割清理空鼓起皮脱落外墙防水保温粉刷层及垃圾垂直向下运送	m2	16.00	72.00	34.00		5.00	5.00	116.00	1856.00	
3	外墙裂缝注浆（环氧树酯）	m2	6.00	20.00	120.00	140.00			280.00	1680.00	
4	新旧墙面刷界面剂	m2	16.00	72.00	4.00	4.00			80.00	1280.00	
5	脱落防水砂浆修补	m2	6.00	20.00	17.00	17.00			54.00	324.00	
6	外墙面刷水泥基渗透结晶防水材料 二~三遍	m2	16.00	72.00	19.00	21.00			112.00	1792.00	
7	聚苯乙烯挤塑保温板安装	m2	16.00	72.00	23.00	26.00			121.00	1936.00	
8	原有外墙保温面磨菇钉加固	m2	16.00	72.00	6.00	7.00			85.00	1360.00	
9	网格布抗裂砂浆抹面	m2	16.00	72.00	9.00	3.00			84.00	1344.00	
10	外墙面刷水泥基渗透结晶防水材料 二~三遍	m2	20.00	72.00	12.00	18.00			102.00	2040.00	
11	外墙真石漆修补	m2	20.00	72.00	32.00	21.00			125.00	2500.00	
12	吊篮安装拆除费	项	1.00	1.00	800.00			1900.00	2701.00	2701.00	
13	吊篮使用费	天	4.00	15.00				110.00	125.00	500.00	
14	高空作业误工及风险补助费	工日	14.00	60.00	300.00				360.00	5040.00	
15	材料二次搬运	项	1.00	1.00	2000.00				2001.00	2001.00	
16	建筑垃圾清理及外运	项	1.00	1.00	2000.00				2001.00	2001.00	
一	合计									29945.00	
二	税金（合计*税率）									2695.05	
三	总价=合计+税金									32640.05	

紫郡花园32-2403主卧东侧外墙脱落渗漏水维修结算审核书

序号	项目名称	单位	数量	人工单价	主材单价	辅材单价	大型机械	管理费+利润	综合单价	合价	备注
				a	b	c	d	e=(a+b+c+d)*10%	f=a+b+c+d+e		
一	32-2403主卧东侧外墙脱落渗漏水维修										
1	外墙高空作业施工围挡、人工警戒及施工辅助	工日	2.00	280.00				28.00	308.00	616.00	
2	切割清理空鼓起皮脱落外墙防水保温粉刷层及垃圾垂直向下运送	m2	10.00	34.00		5.00	5.00	4.40	48.40	484.00	
3	外墙裂缝注浆（环氧树酯）	m2	10.00	120.00	140.00			26.00	286.00	2860.00	
4	新旧墙面刷界面剂	m2	10.00	4.00	4.00			0.80	8.80	88.00	
5	脱落防水砂浆修补	m2	10.00	17.00	17.00			3.40	37.40	374.00	
6	外墙面刷水泥基渗透结晶防水材料 二~三遍	m2	10.00	19.00	21.00			4.00	44.00	440.00	
7	聚苯乙烯挤塑保温板安装	m2	10.00	23.00	26.00			4.90	53.90	539.00	
8	网格布抗裂砂浆抹面	m2	10.00	9.00	3.00			1.20	13.20	132.00	
9	外墙面刷水泥基渗透结晶防水材料 二~三遍	m2	13.00	12.00	18.00			3.00	33.00	429.00	
10	外墙真石漆修补	m2	13.00	32.00	21.00			5.30	58.30	757.90	
11	外墙吊绳高空作业误工及风险补助费	工日	10.00	600.00				60.00	660.00	6600.00	
12	材料二次搬运	项	1.00	300.00				30.00	330.00	330.00	
13	建筑垃圾清理及外运	项	1.00	300.00				30.00	330.00	330.00	
一	合计									13979.90	
二	税金（合计*税率）									1258.19	
三	总价=合计+税金									15238.09	