



江苏赛华

# 工程造价咨询报告书

咨询项目全称 清扬御庭 6-7 号楼外墙维修项目

咨询业务类别 结算审核

咨询报告日期 2025 年 12 月 18 日

江苏赛华建设监理有限公司



咨询报告书编号：SHZJ(25)-338

咨询项目委托方全称：江苏华高物业服务集团有限公司

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 12 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	清扬御庭 6-7 号楼外墙维修项目结算审核报告书	沈永林	1-4	原件
2	清扬御庭 6-7 号楼外墙维修项目结算审核审定单	沈永林	5	原件
3	清扬御庭 6-7 号楼外墙维修项目审核明细	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)-338

---

**江苏华高物业服务有限公司  
清扬御庭 6-7 号楼外墙维修项目  
竣工结算审核报告书**

江苏华高物业服务有限公司：

受贵公司委托，我们组织专业人员对江苏华高物业服务有限公司清扬御庭 6-7 号楼外墙维修项目的竣工结算进行了审核。本工程所接收的资料的真实性、完整性由江苏华高物业服务有限公司负责。经审核，具体情况如下：

**一、工程概况**

本工程为江苏华高物业服务有限公司清扬御庭 6-7 号楼外墙维修项目，位于江苏省无锡市，工程主要内容为清扬御庭 6-7 号楼外墙维修项目。

本工程由江苏华高物业服务有限公司组织建设，经公开招投标的方式确定由江苏建腾建设工程有限公司承接。合同总价款为 3430195.38 元。（其中 6、7 楼为 2253875.71 元）

**二、审核内容**

本次审核内容为江苏建腾建设工程有限公司编制的江苏华高物业服务有限公司清扬御庭 6-7 号楼外墙维修项目竣工结算送审文件。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)-338）；
3. 江苏华高物业服务有限公司移交的由江苏建腾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 2253875.71 元，我方审定金额 1804506 元，核减金额 449369.71 元，核减率 19.94%。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发生的工作量为准；

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，局部拆除墙面装饰层并用水泥砂浆恢复工程量偏高，核减金额约 36800 元；

2. 送审结算书中，墙面整体涂膜防水涂料、喷涂外墙涂料工程量偏高，核减金额约 324150 元；

3. 送审结算书中，外墙涂料由原清单三遍调整为两遍，核减金额约 88420 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. 本项目工期情况以甲方出具的工期延长情况说明，不追究因工期延误所造成的违约责任，详见情况说明；

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（造价工程师执业章）



江苏赛华建设监理有限公司

2025年12月18日

主题词： 江苏华高物业服务有限公司 结算审核

抄送：

共印：4份



# 江苏华高物业服务有限公司

清扬御庭 6-7 号楼外墙维修项目

## 结 算 审 核 书

建设单位： 江苏华高物业服务有限公司

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) 沈永林



编制时间： 2025 年 12 月 18 日







## 分部分项工程和单价措施项目清单与计价表

工程名称：清扬御庭6号楼外墙维修项目

标段：

第1页 共1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(元)			
						综合单价	合价	其中 暂估价	
1	02B001	拆除墙面装饰层	1、原装饰面砂浆及保温层拆除，垃圾人工清扫归集，外运另计 2、拆除厚度：3cm	m2	2487.350	18.38	45717.49		
2	011201001001	墙面一般抹灰	1、外面墙砂浆粉刷处理 2、30厚水泥砂浆粉刷（压网格布一层）	m2	2487.350	53.90	134068.17		
3	010903002001	墙面涂膜防水	1、防水膜品种：水泥基渗透结晶 防水材料 2、涂膜厚度：2mm	m2	7408.770	31.11	230486.83		
4	011407001001	墙面喷刷涂料	1、基层清理、外墙弹性涂料 3遍 2、备注：参照原样式	m2	7408.770	33.14	245526.64		
5	02B002	保护	1、塑料膜保护，施工结束后清除 2、位置：门窗洞口、空调及现场需要保护的区域	m2	3311.050	3.20	10595.36		
6	02B003	建筑垃圾清运处置	1、环卫车建筑垃圾清运处置 2、含垃圾装袋，装车等综合费用 3、运距投标人自行考虑	车	20.000	1500.00	30000.00		
		分部分项合计					696394.49		
1	011701008001	升降吊篮	1、电动升降式吊篮 2、移机次数另计	台天	360.000	120.00	43200.00		
2	011701008002	升降吊篮	1、拆除、移动、安装方式自行考虑； 2、进退场、组装、拆卸另计	次	24.000	223.08	5353.92		
3	011701008003	升降吊篮	1、电动吊兰脚手进退场、组装、拆卸；	台次	4.000	993.33	3973.32		
4	011701001001	安全通道	1、高度4m、钢管脚手架搭设，施工结束拆除； 2、防护网、警示牌、公告栏等均应设置，其它未描述的满足相关安全要求规定； 3、结算方式按投影面积计算；	m2	562.810	54.59	30723.80		
		单价措施合计					83251.04		
本页小计								779645.53	
合 计								779645.53	

## 总价措施项目清单与计价表

工程名称：清扬御庭6号楼外墙维修项目

标段：

第1页 共2页

序号	项目编码	项目名称	计算基础	费率 (%)	金额 (元)	调整费率 (%)	调整后金额 (元)	备注
1	011707001001	现场安全文明施工				100.000	13331.94	
1.1		基本费	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费			1.500	11694.68	
1.2		标化增加费	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					
1.3		扬尘污染防治增加费	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费			0.210	1637.26	
2	011707010001	工程按质论价	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					
3	011707002001	夜间施工	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					
4	011707004001	二次搬运	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					
5	011707005001	冬雨季施工	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					
6	011707006001	地上、地下设施、建筑物的临时保护措施	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					
7	011707007001	已完工程及设备保护费	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					
8	011707008001	临时设施费	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					

【新点2013清单造价江苏版 V10.3.6】

编制人（造价人员）：

复核人（造价工程师）：

## 总价措施项目清单与计价表

工程名称：清扬御庭6号楼外墙维修项目

标段：

第2页 共2页

序号	项目编码	项目名称	计算基础	费率 (%)	金额 (元)	调整 费率 (%)	调整后 金额 (元)	备注
9	011707009001	赶工措施费	分部分项合 计+单价措施 项目合计-除 税工程设备 费					
10	01B001	特殊条件下施工增 加费	分部分项合 计+单价措施 项目合计-除 税工程设备 费					
11	011707003001	非夜间施工照明	分部分项合 计+单价措施 项目合计-除 税工程设备 费					
12	011707011001	住宅工程分户验收	分部分项合 计+单价措施 项目合计-除 税工程设备 费					
13	011707012001	建筑工人实名制费 用	分部分项合 计+单价措施 项目合计-除 税工程设备 费					
14	011707015001	智慧工地费用	分部分项合 计+单价措施 项目合计-除 税工程设备 费					
合 计							13331.94	

编制人（造价人员）：

复核人（造价工程师）：





## 分部分项工程和单价措施项目清单与计价表

工程名称：清扬御庭7号楼外墙维修项目

标段：

第1页 共1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(元)			
						综合单价	合价	其中 暂估价	
1	02B001	拆除墙面装饰层	1、原装饰面砂浆及保温层拆除，垃圾人工清扫归集，外运另计 2、拆除厚度：3cm	m <sup>2</sup>	2487.350	18.38	45717.49		
2	011201001001	墙面一般抹灰	1、外面墙砂浆粉刷处理 2、30厚水泥砂浆粉刷（压网格布一层）	m <sup>2</sup>	2487.350	53.90	134068.17		
3	010903002001	墙面涂膜防水	1、防水膜品种：水泥基渗透结晶 防水材料 2、涂膜厚度：2mm	m <sup>2</sup>	7408.770	31.11	230486.83		
4	011407001001	墙面喷刷涂料	1、基层清理、外墙弹性涂料 3遍 2、备注：参照原样式	m <sup>2</sup>	7408.770	33.14	245526.64		
5	02B002	保护	1、塑料膜保护，施工结束后清除 2、位置：门窗洞口、空调及现场需要保护的区域	m <sup>2</sup>	3311.050	3.20	10595.36		
6	02B003	建筑垃圾清运处置	1、环卫车建筑垃圾清运处置 2、含垃圾装袋，装车等综合费用 3、运距投标人自行考虑	车	20.000	1500.00	30000.00		
分部分项合计								696394.49	
1	011701008001	升降吊篮	1、电动升降式吊篮 2、移机次数另计	台天	360.000	120.00	43200.00		
2	011701008002	升降吊篮	1、拆除、移动、安装方式自行考虑； 2、进退场、组装、拆卸另计	次	24.000	223.08	5353.92		
3	011701008003	升降吊篮	1、电动吊篮脚手进退场、组装、拆卸；	台次	4.000	993.33	3973.32		
4	011701001001	安全通道	1、高度4m、钢管脚手架搭设，施工结束拆除； 2、防护网、警示牌、公告栏等均应设置，其它未描述的满足相关安全要求规定； 3、结算方式按投影面积计算；	m <sup>2</sup>	539.760	54.59	29465.50		
单价措施合计								81992.74	
本页小计								778387.23	
合 计								778387.23	

# 总价措施项目清单与计价表

工程名称：清扬御庭7号楼外墙维修项目

标段：

第1页 共2页

序号	项目编码	项目名称	计算基础	费率 (%)	金额 (元)	调整费率 (%)	调整后金额 (元)	备注
1	011707001001	现场安全文明施工				100.000	13310.42	
1.1		基本费	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费			1.500	11675.81	
1.2		标化增加费	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					
1.3		扬尘污染防治增加费	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费			0.210	1634.61	
2	011707010001	工程按质论价	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					
3	011707002001	夜间施工	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					
4	011707004001	二次搬运	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					
5	011707005001	冬雨季施工	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					
6	011707006001	地上、地下设施、建筑物的临时保护设施	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					
7	011707007001	已完工程及设备保护费	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					
8	011707008001	临时设施费	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					

【新点2013清单造价江苏版 V10.3.6】

编制人（造价人员）：

复核人（造价工程师）：

## 总价措施项目清单与计价表

工程名称：清扬御庭7号楼外墙维修项目

标段：

第2页 共2页

序号	项目编码	项目名称	计算基础	费率 (%)	金额 (元)	调整 费率 (%)	调整后 金额 (元)	备注
9	011707009001	赶工措施费	分部分项合 计+单价措施 项目合计-除 税工程设备 费					
10	01B001	特殊条件下施工增 加费	分部分项合 计+单价措施 项目合计-除 税工程设备 费					
11	011707003001	非夜间施工照明	分部分项合 计+单价措施 项目合计-除 税工程设备 费					
12	011707011001	住宅工程分户验收	分部分项合 计+单价措施 项目合计-除 税工程设备 费					
13	011707012001	建筑工人实名制费 用	分部分项合 计+单价措施 项目合计-除 税工程设备 费					
14	011707015001	智慧工地费用	分部分项合 计+单价措施 项目合计-除 税工程设备 费					
合 计							13310.42	

【新点2013清单造价江苏版 V10.3.6】

编制人（造价人员）：

复核人（造价工程师）：

