

悦府园10单元外墙渗漏水维修工程

结算审核报告

名越基报[2026]01025号

无锡名越工程管理咨询有限公司

二〇二六年一月二十日



工程造价咨询报告书

咨询项目全称：悦府园10单元外墙渗漏水维修工程

咨询项目类别：工程结算审核

咨询报告日期：2026年1月20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]01025号

咨询项目委托方全称：北京首万物业服务有限公司无锡分公司

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：2025年12月20日至2026年1月25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

第 1 页

[illegible]

无锡名越工程管理咨询有限公司

名越基报【2026】01025 号

悦府园 10 单元外墙渗漏水维修工程 结算审核报告

北京首万物业服务有限公司无锡分公司：

我公司接受贵单位委托，对悦府园 10 单元外墙渗漏水维修工程（以下简称“该工程”）的竣工结算进行了审核。北京首万物业服务有限公司无锡分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

- 工程名称：悦府园 10 单元外墙渗漏水维修工程。
- 工程地址：无锡悦府园。
- 建设单位：北京首万物业服务有限公司无锡分公司。
- 施工单位：上海深万北戴建筑工程有限公司苏州分公司。
- 工程特征：房屋渗漏水维修。
- 质量评定等级：合格。
- 施工时间：2025 年 11 月。

二、审核范围

委托范围内悦府园 10 单元外墙渗漏水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 109233.11 元，送审金额为 105490.27 元，审定金额为 95986.58 元，核减金额为 9503.69 元，核减率为 9.01%（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) 外墙防水施工费用核减,涉及金额 4429.29 元;
- (2) 措施项目费用核减,涉及金额 3860.45 元;
- (3) 规费核减,涉及金额 402.41 元;
- (4) 税金费用核减,涉及金额为 782.30 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

二〇二六年一月二十日



主题词：悦府园 渗水维修 结算 审核 报告

工程结算审定单

建设单位	北京首万物业服务有限公司无锡分公司				咨询类型	工程结算审核			
施工单位	上海深万北戴建筑工程有限公司苏州分公司				专 业	土 建 工 程			
项目名称	悦府园10单元屋面外墙渗漏水维修工程								
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	悦府园10单元屋面外墙渗漏水维修工程	109233.11	105490.27	95986.58		9503.69	9.01%		
合 计		109233.11	105490.27	95986.58		9503.69	9.01%		
审定总价金额大写		玖万伍仟玖佰捌拾陆元伍角捌分							
备注		审计费	2475 元						
建设单位(章):	施工单位(章):	咨询单位(章):		项目负责人(签字盖章):					
经办人:	经办人:	经办人:		经办人:					
日期:2026年10月31日	日期:2026年1月10日	日期:2026年1月10日		日期:2026年1月10日					

悦府园10单元外墙渗漏水维修工程

工程结算审核书

建设单位：北京首万物业服务有限公司无锡分公司

咨询企业：无锡名越工程管理咨询有限公司

审核金额：95986.58元

项目负责人：



编制时间：2026年1月10日

单位工程竣工结算汇总表

工程名称：悦府园10单元屋面外墙渗水维修

标段：

第1页 共1页

[illegible]

分部分项工程和单价措施项目清单与计价表

工程名称：悦府园10单元屋面外墙渗水维修

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（元）		
						综合单价	合价	其中 暂估价
		一 10单元外墙脱落渗水维修						
1	01B733	外墙维修施工安全围挡及警戒	施工围挡、人工警戒、高空作业辅助	天	4.000	524.00	2096.00	
2	01B735	空鼓脱落外墙切割清理	切割清理外墙防水保温粉刷层	m2	33.000	116.18	3833.94	
3	010903003102	墙面砂浆防水（防潮）	防水砂浆	m2	33.000	35.21	1161.93	
4	010903002096	墙面涂膜防水	刷聚氨脂防水涂料	m2	33.000	99.87	3295.71	
5	011001003038	保温隔热墙面	1、外墙外保温 聚苯乙烯挤塑板保温砂浆及抗裂基层 2、抗裂砂浆抹面（同作法）	m2	33.000	147.31	4861.23	
6	010903001129	墙面防水	刷水泥基渗透结晶防水材料 二~三遍（厚2mm）	m2	33.000	38.04	1255.32	
7	010903001130	墙面防水	外墙堵漏修缮施工（防水胶工法）涂料基层	m2	22.000	116.56	2564.32	
8	011407001035	墙面喷刷涂料	外墙弹性涂料 二遍	m2	55.000	37.44	2059.20	
9	01B736	吊绳高空作业	吊绳高空作业误工及风险补助	项	8.000	650.00	5200.00	
10	01B219	材料搬运	材料搬运	项	1.000	1422.00	1422.00	
11	01B220	垃圾清理及外运	垃圾清理及外运	项	1.000	1896.00	1896.00	
		分部小计					29645.65	
		二 10-401客厅飘窗顶部（空调平台）外墙渗水维修						
12	01B737	外墙维修施工安全围挡及警戒	施工围挡、人工警戒、高空作业辅助	天	1.000	524.00	524.00	
13	01B742	飘窗顶部空调机位渗水	1、空调外机挪位 2、机位底板清理 3、混凝土基层堵漏修缮施工 1.3mm二道粘结料0.7mm二道	m2	2.100	628.30	1319.43	
14	01B738	空鼓脱落外墙切割清理	切割清理外墙防水保温粉刷层	m2	0.600	116.18	69.71	
15	010903003103	墙面砂浆防水（防潮）	防水砂浆	m2	0.600	35.21	21.13	
16	010903002097	墙面涂膜防水	刷聚氨脂防水涂料	m2	0.600	99.87	59.92	
17	011001003039	保温隔热墙面	1、外墙外保温 聚苯乙烯挤塑板保温砂浆及抗裂基层 2、抗裂砂浆抹面（同作法）	m2	0.600	147.31	88.39	
18	010903001131	墙面防水	刷水泥基渗透结晶防水材料 二~三遍（厚2mm）	m2	1.200	38.04	45.65	
19	011407001101	墙面喷刷涂料	外墙弹性涂料 二遍	m2	1.200	109.83	131.80	
本页小计							31905.68	

分部分项工程和单价措施项目清单与计价表

工程名称：悦府园10单元屋面外墙渗水维修

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（元）		
						综合单价	合价	其中 暂估价
20	01B739	吊绳高空作业	吊绳高空作业误工及风险补助	项	2.000	650.00	1300.00	
21	01B740	材料搬运	材料搬运	项	1.000	126.40	126.40	
22	01B741	垃圾清理及外运	垃圾清理及外运	项	1.000	158.00	158.00	
		分部小计					3844.43	
		三 2901北阳台顶棚、主卧东侧外墙、北面书外墙、北面书房飘窗顶棚外墙渗水维修						
23	01B743	外墙维修施工安全围挡及警戒	施工围挡、人工警戒、高空作业辅助	天	3.000	524.00	1572.00	
24	01B744	飘窗顶部空调机位渗水	1、空调外机挪位 2、机位底板清理 3、混凝土基层堵漏 修缮施工 1.3mm二道粘结料0.7mm二道	m2	4.200	628.30	2638.86	
25	01B745	空鼓脱落外墙切割清理	切割清理外墙防水保温粉刷层	m2	7.200	116.18	836.50	
26	010903003104	墙面砂浆防水（防潮）	防水砂浆	m2	7.200	35.21	253.51	
27	010903002098	墙面涂膜防水	刷聚氨脂防水涂料	m2	7.200	99.87	719.06	
28	011001003040	保温隔热墙面	1、外墙外保温 聚苯乙烯挤塑板保温砂浆及抗裂基层 2、抗裂砂浆抹面（厚度4mm）	m2	7.200	147.31	1060.63	
29	010903001043	墙面防水	外墙堵漏修缮施工（防水胶工法）瓷砖基层	m2	24.000	116.25	2790.00	
30	011407001102	墙面喷刷涂料	外墙弹性涂料 二遍	m2	24.000	109.83	2635.92	
31	01B746	吊绳高空作业	吊绳高空作业误工及风险补助	项	6.000	650.00	3900.00	
32	01B747	材料搬运	材料搬运	项	1.000	126.40	126.40	
33	01B748	垃圾清理及外运	垃圾清理及外运	项	1.000	158.00	158.00	
		分部小计					16690.88	
		四 10-3004北面卧室外墙渗水维修						
34	01B749	外墙维修施工安全围挡及警戒	施工围挡、人工警戒、高空作业辅助	天	2.000	524.00	1048.00	
35	01B751	空鼓脱落外墙切割清理	切割清理外墙防水保温粉刷层	m2	0.600	116.18	69.71	
36	010903003105	墙面砂浆防水（防潮）	防水砂浆	m2	0.600	35.21	21.13	
37	010903002099	墙面涂膜防水	刷聚氨脂防水涂料	m2	0.600	99.87	59.92	
本页小计							19474.04	

分部分项工程和单价措施项目清单与计价表

工程名称：悦府园10单元屋面外墙渗水维修

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（元）		
						综合单价	合价	其中 暂估价
38	011001003041	保温隔热墙面	1、外墙外保温 聚苯乙烯挤塑板保温砂浆及抗裂基层 2、抗裂砂浆抹面	m2	0.600	147.31	88.39	
39	010903001132	墙面防水	外墙堵漏修缮施工（防水胶工法） 瓷砖基层	m2	5.000	116.25	581.25	
40	011407001103	墙面喷刷涂料	外墙弹性涂料 二遍	m2	5.000	109.83	549.15	
41	01B752	吊绳高空作业	吊绳高空作业误工费及风险补助	项	2.000	650.00	1300.00	
42	01B753	材料搬运	材料搬运	项	1.000	126.40	126.40	
43	01B754	垃圾清理及外运	垃圾清理及外运	项	1.000	158.00	158.00	
		分部小计					4001.95	
		五 10-3004（顶层）屋面渗水维修						
44	01B288	凿除清理屋面	凿除钢筋混凝土保护层 凿除隔热板 凿除加气混凝土块 凿除防水卷材 凿除防水砂浆找平	m2	3.600	164.20	591.12	
45	01B289	裂缝防水	裂缝注环氧树脂	m2	3.600	216.92	780.91	
46	01B290	裂缝防水	裂缝注环氧树脂（室内）	m2	3.600	158.60	570.96	
47	010902003005	屋面刚性层（找平层、水泥砂浆防水层）	1、刚性层厚度：50 2、混凝土种类：自拌 3、混凝土强度等级：C20 4、涂膜防水：聚氨	m2	3.600	218.16	785.38	
48	011001001003	保温隔热屋面	1、保温隔热材料品种、规格、厚度：水泥珍珠岩 2、隔气层材料品种、厚度：喷涂改性	m2	1.500	202.66	303.99	
49	010902003006	屋面刚性层（屋面保护层）	1、刚性层厚度：50 2、混凝土种类：自拌 3、混凝土强度等级：C20 4、钢筋规格、型	m2	3.600	123.96	446.26	
50	010902002002	屋面涂膜防水	聚氨酯防水防水涂膜	m2	59.000	99.87	5892.33	
51	010902001011	屋面卷材防水	屋面混凝土基层堵漏修缮施工 丙纶抗裂砂浆防水	m2	59.000	42.59	2512.81	
本页小计							14686.95	

分部分项工程和单价措施项目清单与计价表

工程名称：悦府园10单元屋面外墙渗水维修

标段：

第4页 共4页

[illegible]

总价措施项目清单与计价表

工程名称：悦府园10单元屋面外墙渗水维修

标段：

第1页 共3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	安全文明施工费				100.000	2756.31	
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			3.100	2505.74	
1.2		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			0.310	250.57	
2	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					
3	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					在计取非夜间施工照明费时，建筑工程、仿古工程、修缮土建部分仅地下室（地宫）部分可计取；单独装饰、安装工程、
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					

【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：悦府园10单元屋面外墙渗水维修

标段：

第2页 共3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
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	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	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费			1.650	1333.70	
9	011707009001	赶工措施	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					
10	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					
11	011707011001	住宅分户验收	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					在计取住宅分户验收时，大型土石方工程、桩基工程和
12	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					建筑工人实名制设备由建筑工人工资专用账户开户银行提供的，建筑工人
13	011707091001	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					

【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）：

