

银禧家园1单元漏水维修工程

结算审核报告

名越基报[2026]01033号

无锡名越工程管理咨询有限公司

二〇二六年五月二十日



工程造价咨询报告书

咨询项目全称： 银禧家园1单元漏水维修工程

咨询项目类别： 工程结算审核

咨询报告日期： 2026年5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]01033号

咨询项目委托方全称：北京恒富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：2026年4月20日至2026年5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



李福根

执业资格：造价师

从事专业：土建

专业咨询员：林建喜



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】01033号

银禧家园 1 单元漏水维修工程

结算审核报告

北京恒富物业服务有限公司无锡分公司：

我公司接受贵单位委托，对银禧家园 1 单元漏水维修工程（以下简称“该工程”）的竣工结算进行了审核。北京恒富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：银禧家园 1 单元漏水维修工程。
- 工程地址：无锡银禧家园。
- 建设单位：北京恒富物业服务有限公司无锡分公司。
- 施工单位：安徽峰研建筑工程有限公司。
- 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 9 月 20 日至 2025 年 11 月 20 日。

二、审核范围

委托范围内银禧家园 1 单元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 106462.65 元，送审金额为 106462.65 元，审定金额为 97469.65 元，核减金额为 8993.00 元，核减率为 8.45%（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）人员辅助及工作面清理核减，涉及金额 540 元；
- （2）外墙防水施工费用核减，涉及金额 6834 元；
- （3）管理费费用核减，涉及金额 1106.10 元；
- （4）税金费用核减，涉及金额为 512.89 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

二〇二六年五月二十日



主题词：银禧家园 漏水维修 结算 审核 报告

工程结算审定单

建设单位	北京恒富物业服务有限责任公司无锡分公司				咨询类型	工程结算审核	
施工单位	安徽峰研建筑工程有限公司				专 业	土建工程	
项目名称	银禧家园1单元漏水维修工程						
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	银禧家园1单元漏水维修工程	106462.65	106462.65	97469.65		8993.00	8.45%
合 计		106462.65	106462.65	97469.65		8993.00	8.45%
审定总价金额大写		玖万柒仟肆佰陆拾玖元陆角伍分					
备注		审计费	2450 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:陈金	日期:2016年5月18日		日期:2016年5月18日			

中华人民共和国一级注册造价工程师

李福根

B1123200042051

无锡名越工程管理有限公司

有效期至:2028年12月18日

33202920053163

程管理咨询有限公司

3401020490617

建筑工程有限公司

0960166

有限公司无锡分公司

银禧家园1单元漏水维修工程

工程结算审核书

建设单位：北京恒富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：97469.65 元

项目负责人：



编制时间：2026年5月18日

银禧家园1单元漏水维修工程结算审核汇总表

序号	项目名称	金额（单位：元）
1	1单元401 南主卧飘窗渗水	4013.71
2	1单元1604 北次卧飘窗、北卧室飘窗渗水	4409.81
3	1单元1704 北次卧飘窗、北卧室飘窗渗水	4482.52
4	1单元1801 北次卧飘窗渗水	3973.60
5	1单元2204 南主卧飘窗渗水	4013.71
6	1单元2401 南主卧飘窗渗水	4013.71
7	1单元2604 南主卧飘窗渗水	4013.71
8	1单元2701 主卧飘窗渗水	4013.71
9	1单元2704 主卧飘窗渗水	4013.71
10	1单元2703 南主卧外平台、客厅阳台窗渗水	5121.80
11	1单元 屋顶防水	50714.10
12	1单元2702 南主卧飘窗、客厅墙面渗水	4685.58
13	合计	97469.65

银禧家园1单元漏水维修工程结算审核表

1单元401 南主卧飘窗渗水									
1	序号	维修工艺	数量	单位	主材单价	辅材单价	人工单价	单价合计	金额（元）
	1	施工现场维护	1	项			100	100	100
	2	专业外墙吊绳人员施工	4	人工			200	200	800
	3	安全辅助人员	1	人工			200	200	200
	4	防水工作面清理	26	平方			18	18	468
	5	渗水点切割开槽	4	点位			100	100	400
	6	开槽点封堵特种水泥	4	点位	36			36	144
	7	滚刷防水涂料2遍	26	平方	30	10		40	1040
	8	现场清理、垃圾外运	1	项			50	50	50
	9	施工小计							3202
	10	工程管理费15%							480.30
	11	税费9%							331.41
	12	施工合计							4013.71
1单元1604 北次卧飘窗、北卧室飘窗渗水									
2	序号	维修工艺	数量	单位	主材单价	辅材单价	人工单价	单价合计	金额（元）
	1	施工现场维护	1	项			100	100	100
	2	专业外墙吊绳人员施工	5	人工			200	200	1000
	3	安全辅助人员	1	人工			200	200	200
	4	防水工作面清理	28	平方			18	18	504
	5	渗水点切割开槽	4	点位			100	100	400
	6	开槽点封堵特种水泥	4	点位	36			36	144
	7	滚刷防水涂料2遍	28	平方	30	10		40	1120
	8	现场清理、垃圾外运	1	项			50	50	50
	9	施工小计							3518
	10	工程管理费15%							527.70
	11	税费9%							364.11
	12	施工合计							4409.81

1单元1704 北次卧飘窗、 北卧室飘窗渗水										
3	序号	维修工艺	数量	单位	主材单价	辅材单价	人工单价	单价合计	金额（元）	
	1	施工现场维护	1	项			100	100	100	
	2	专业外墙吊绳人员施工	5	人工			200	200	1000	
	3	安全辅助人员	1	人工			200	200	200	
	4	防水工作面清理	29	平方			18	18	522	
	5	渗水点切割开槽	4	点位			100	100	400	
	6	开槽点封堵特种水泥	4	点位	36			36	144	
	7	滚刷防水涂料2遍	29	平方	30	10		40	1160	
	8	现场清理、垃圾外运	1	项			50	50	50	
	9	施工小计								3576
	10	工程管理费15%								536.40
	11	税费9%								370.12
	12	施工合计								4482.52
1单元1801 北次卧飘窗渗水										
4	序号	维修工艺	数量	单位	主材单价	辅材单价	人工单价	单价合计	金额（元）	
	1	施工现场维护	1	项			100	100	100	
	2	专业外墙吊绳人员施工	5	人工			200	200	1000	
	3	安全辅助人员	1	人工			200	200	200	
	4	防水工作面清理	22	平方			18	18	396	
	5	渗水点切割开槽	4	点位			100	100	400	
	6	开槽点封堵特种水泥	4	点位	36			36	144	
	7	滚刷防水涂料2遍	22	平方	30	10		40	880	
	8	现场清理、垃圾外运	1	项			50	50	50	
	9	施工小计								3170
	10	工程管理费15%								475.50
	11	税费9%								328.10
	12	施工合计								3973.60

1单元2204 南主卧飘窗渗水										
5	序号	维修工艺	数量	单位	主材单价	辅材单价	人工单价	单价合计	金额（元）	
	1	施工现场维护	1	项			100	100	100	
	2	专业外墙吊绳人员施工	4	人工			200	200	800	
	3	安全辅助人员	1	人工			200	200	200	
	4	防水工作面清理	26	平方			18	18	468	
	5	渗水点切割开槽	4	点位			100	100	400	
	6	开槽点封堵特种水泥	4	点位	36			36	144	
	7	滚刷防水涂料2遍	26	平方	30	10		40	1040	
	8	现场清理、垃圾外运	1	项			50	50	50	
	9	施工小计								3202
	10	工程管理费15%								480.30
	11	税费9%								331.41
	12	施工合计								4013.71
1单元2401 南主卧飘窗渗水										
6	序号	维修工艺	数量	单位	主材单价	辅材单价	人工单价	单价合计	金额（元）	
	1	施工现场维护	1	项			100	100	100	
	2	专业外墙吊绳人员施工	4	人工			200	200	800	
	3	安全辅助人员	1	人工			200	200	200	
	4	防水工作面清理	26	平方			18	18	468	
	5	渗水点切割开槽	4	点位			100	100	400	
	6	开槽点封堵特种水泥	4	点位	36			36	144	
	7	滚刷防水涂料2遍	26	平方	30	10		40	1040	
	8	现场清理、垃圾外运	1	项			50	50	50	
	9	施工小计								3202
	10	工程管理费15%								480.30
	11	税费9%								331.41
	12	施工合计								4013.71

1单元2604 南主卧飘窗渗水										
7	序号	维修工艺	数量	单位	主材单价	辅材单价	人工单价	单价合计	金额（元）	
	1	施工现场维护	1	项			100	100	100	
	2	专业外墙吊绳人员施工	4	人工			200	200	800	
	3	安全辅助人员	1	人工			200	200	200	
	4	防水工作面清理	26	平方			18	18	468	
	5	渗水点切割开槽	4	点位			100	100	400	
	6	开槽点封堵特种水泥	4	点位	36			36	144	
	7	滚刷防水涂料2遍	26	平方	30	10		40	1040	
	8	现场清理、垃圾外运	1	项			50	50	50	
	9	施工小计								3202
	10	工程管理费15%								480.30
	11	税费9%								331.41
	12	施工合计								4013.71
1单元2701 主卧飘窗渗水										
8	序号	维修工艺	数量	单位	主材单价	辅材单价	人工单价	单价合计	金额（元）	
	1	施工现场维护	1	项			100	100	100	
	2	专业外墙吊绳人员施工	4	人工			200	200	800	
	3	安全辅助人员	1	人工			200	200	200	
	4	防水工作面清理	26	平方			18	18	468	
	5	渗水点切割开槽	4	点位			100	100	400	
	6	开槽点封堵特种水泥	4	点位	36			36	144	
	7	滚刷防水涂料2遍	26	平方	30	10		40	1040	
	8	现场清理、垃圾外运	1	项			50	50	50	
	9	施工小计								3202
	10	工程管理费15%								480.30
	11	税费9%								331.41
	12	施工合计								4013.71

1单元2704 主卧飘窗渗水										
9	序号	维修工艺	数量	单位	主材单价	辅材单价	人工单价	单价合计	金额（元）	
	1	施工现场维护	1	项			100	100	100	
	2	专业外墙吊绳人员施工	4	人工			200	200	800	
	3	安全辅助人员	1	人工			200	200	200	
	4	防水工作面清理	26	平方			18	18	468	
	5	渗水点切割开槽	4	点位			100	100	400	
	6	开槽点封堵特种水泥	4	点位	36			36	144	
	7	滚刷防水涂料2遍	26	平方	30	10		40	1040	
	8	现场清理、垃圾外运	1	项			50	50	50	
	9	施工小计								3202
	10	工程管理费15%								480.30
	11	税费9%								331.41
	12	施工合计								4013.71
1单元2703 南主卧外平台、客厅阳台窗渗水										
10	序号	维修工艺	数量	单位	主材单价	辅材单价	人工单价	单价合计	金额（元）	
	1	施工现场维护	1	项			100	100	100	
	2	专业外墙吊绳人员施工	6	人工			200	200	1200	
	3	安全辅助人员	1	人工			200	200	200	
	4	防水工作面清理	32	平方			18	18	576	
	5	渗水点切割开槽	5	点位			100	100	500	
	6	开槽点封堵特种水泥	5	点位	36			36	180	
	7	滚刷防水涂料2遍	32	平方	30	10		40	1280	
	8	现场清理、垃圾外运	1	项			50	50	50	
	9	施工小计								4086
	10	工程管理费15%								612.90
	11	税费9%								422.90
	12	施工合计								5121.80

1单元 屋顶防水									
11	序号	维修工艺	数量	单位	主材单价	辅材单价	人工单价	单价合计	金额（元）
	1	施工现场维护	1	项			100	100	100
	2	屋顶清理垃圾装袋处理	432	人工			10	10	4320
	3	屋顶滚刷沥青底油	432	人工	1		2	3	1296
	4	屋顶刮涂2毫米厚东方雨虹聚氨酯防水	432	平方	20		18	38	16416
	5	屋顶铺贴3毫米厚自粘东方雨虹SBS防水卷材	432	点位	22		20	42	18144
	8	现场清理、垃圾外运	1	项			182	182	182
	9	施工小计							40458
	10	工程管理费15%							6068.70
	11	税费9%							4187.40
	12	施工合计							50714.10
1单元2702 南主卧飘窗、客厅墙面渗水									
12	序号	维修工艺	数量	单位	主材单价	辅材单价	人工单价	单价合计	金额（元）
	1	施工现场维护	1	项			100	100	100
	2	专业外墙吊绳人员施工	6	人工			200	200	1200
	3	安全辅助人员	1	人工			200	200	200
	4	防水工作面清理	26	平方			18	18	468
	5	渗水点切割开槽	5	点位			100	100	500
	6	开槽点封堵特种水泥	5	点位	36			36	180
	7	滚刷防水涂料2遍	26	平方	30	10		40	1040
	8	现场清理、垃圾外运	1	项			50	50	50
	9	施工小计							3738
	10	工程管理费15%							560.70
	11	税费9%							386.88
12	施工合计							4685.58	