

工程造价咨询报告书

咨询项目全称：金色商业广场7单元外墙渗
漏水维修工程

咨询项目类别：结算审核

咨询报告日期：2025年12月10日

无锡市诚信项目管理投资咨询有限公司



咨询报告书编号： 诚信造（2026）第031号

咨询项目委托方全称： 上海万科物业服务服务有限公司无锡分公司

咨询企业法定住所： 无锡市锡山区东亭街道迎宾北路1号科创中心407室

邮 编： 214100 联系电话： 0510-82138803

咨询作业期： 2025年11月15日 至 2025年12月10日

法定代表人：



技术负责人： 杨汝青

项目负责人：

杨汝青

执业资格： 造价师

从事专业： 土建

专业咨询员：



周环宇 执业资格： 造价师

从事专业： 土建

专业咨询员：

执业资格：

从事专业：

专业咨询员：

执业资格：

从事专业：

无锡市诚信项目管理投资咨询有限公司

诚信造（2026）第 031 号

关于金色商业广场 7 单元外墙渗漏水维修工程竣工结算的审核

报告

上海万科物业服务无锡分公司：

我公司接受贵单位委托，于 2025 年 11 月 15 日至 2025 年 12 月 10 日对金色商业广场 7 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。在审核过程中，我公司依据送审资料、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，结合该工程的实际情况，实施了调研、编审、复核、审定等必要的审核程序。现将审核结果报告如下：

一、工程概况

1、工程名称：金色商业广场 7 单元外墙渗漏水维修工程。

2、工程地址：金色商业广场。

3、建设单位：上海万科物业服务无锡分公司。

4、施工单位：上海深万北戴建筑工程有限公司苏州分公司。

5、是否招标：/。

6、立项文号：/。

7、质量评定等级：合格。

16、施工时间：2025 年 10 月~2025 年 10 月。

二、审核范围

委托范围内金色商业广场 7 单元外墙渗漏水维修工程竣工结算审核，包含：防水砂浆、刷聚氨酯防水涂料、外墙真石漆等工程量的核对。

三、审核依据

1、资料依据：贵单位提供的《施工合同》、工程结算书、工程竣工验收单等相关资料。

2、计价依据：《施工合同》；《江苏省安装工程计价定额》、《江苏省建设工程费用定额》（营改增后）；施工同期《无锡工程造价信息》材料平均信息指导价、无信息指导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

熟悉建设工程施工合同等送审资料；与建设单位沟通联系，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；审核结算综合单价的套用情况；审核各项费用的计取情况；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、该工程结算送审金额为 29298.35 元，审定金额为 27328.01 元，核减金额为 1970.34 元，核减率为 6.73%（详见附件）。

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，复核单位对审核结果进行了复审并予认可，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：工程单价偏高。

2、核增原因：无。

七、审计建议

无

八、审核情况说明

1、该工程所有材料由施工单位自行采购，无甲供材料。

2、根据施工合同约定，该工程按照三类工程类别计取相关费用。

3、该工程经建设单位与施工单位双方确认已竣工验收合格，同意进行竣工结算审核。

九、附件

1、金色商业广场 7 单元外墙渗漏水维修工程结算审定单。

2、建设工程结算审核书。

项目负责人：



无锡市诚信项目管理投资咨询有限公司 (盖章)



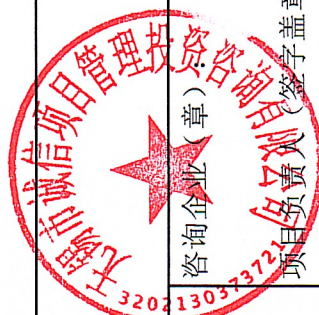
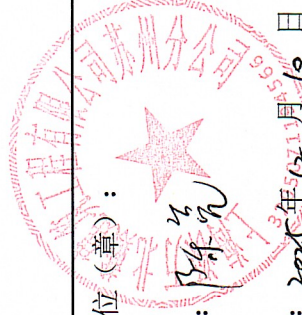

2025年12月10日

主题词：金色商业广场7单元外墙渗漏水维修工程、 结算 审核

抄送：

共计：4份

无锡市诚信项目管理投资咨询有限公司 工程结算审定单

建设单位	上海万科物业服务有限公司无锡分公司					咨询类型	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	维修			
工程名称	金色商业广场7单元外墙渗漏水维修									
序号	单位工程名称	合同价 (元)	送审价 (元)	审定价 (元)	核增额 (元)	核减额 (元)	核减率(含让利)			
1	金色商业广场7单元外墙渗漏水维修	29298.35	29298.35	27328.01		1970.34	6.73%			
2										
3										
4										
5										
合计		29298.35	29298.35	27328.01		1970.34	6.73%			
最终审定金额大写		贰万柒仟叁佰贰拾捌元零壹分								
备注	审计费：1000元 									
建设单位(章)	 经办人：陈元		施工单位(章)： 经办人：		咨询企业(章)： 项目负责人(签字盖章)：					
日期：2025	年12月10日		日期：2025		年12月10日		日期：2025			
日期：2025	年12月10日		日期：2025		年12月10日		日期：2025			

金色商业广场7单元外墙渗漏水维修工程

建设工程结算审核书

建设单位：上海万科物业服务有限公司无锡分公司

咨询企业：无锡市诚信项目管理投资咨询有限公司

造价工程师：



编制时间：2025年12月10日

分部分项工程和单价措施项目清单与计价表

工程名称：金色商业广场7单元外墙渗漏水维修

标段：

第1页 共2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			
						综合单价	合价	其中： 暂估价	
	一	7单元东侧外墙空鼓脱落渗漏水维修				1		6502.89	
1	01B442	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	522.63	1045.26		
2	01B443	空鼓脱落外墙切割清理	切割清理外墙防水保温粉刷层	m ²	3.6	115.84	417.02		
3	010903003042	墙面砂浆防水(防潮)	防水砂浆	m ²	3.6	35.06	126.22		
4	010903002037	墙面涂膜防水	刷聚氨脂防水涂料	m ²	3.6	99.53	358.31		
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(网格布)	m ²	3.6	146.94	528.98		
6	010903001041	墙面防水	刷水泥基渗透结晶防水材料 二~三遍(厚2mm)	m ²	6.5	39.16	254.54		
7	011407001042	墙面喷刷涂料	外墙真石漆 胶带分格	m ²	6.5	111.14	722.41		
8	01B444	高空作业费	吊绳高空作业误工及风险补助费	项	1	1395.95	1395.95		
9	01B445	材料搬运	材料搬运	项	1	708.95	708.95		
10	01B446	垃圾清理及外运	垃圾清理及外运	项	1	945.25	945.25		
	二	7单元西侧外墙空鼓开裂渗漏水维修				1		8308.91	
11	01B435	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	522.49	1044.98		
12	01B300	空鼓脱落外墙切割清理	切割清理外墙防水保温粉刷层	m ²	7.2	115.84	834.05		
13	010903003040	墙面砂浆防水(防潮)	防水砂浆	m ²	7.2	35.06	252.43		
14	010903002035	墙面涂膜防水	刷聚氨脂防水涂料	m ²	7.2	99.53	716.62		
15	011001003036	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(网格布)	m ²	7.2	146.94	1057.97		
16	010903001039	墙面防水	刷水泥基渗透结晶防水材料 二~三遍(厚2mm)	m ²	9	39.16	352.44		
17	011407001040	墙面喷刷涂料	外墙真石漆 胶带分格	m ²	9	111.14	1000.26		
18	01B436	高空作业费	吊绳高空作业误工及风险补助费	项	1	1395.96	1395.96		
19	01B302	材料搬运	材料搬运	项	1	708.95	708.95		
20	01B303	垃圾清理及外运	垃圾清理及外运	项	1	945.25	945.25		
	三	7-1101主卧飘窗顶部、主卧飘窗窗台外墙渗漏水维修				1		9334.94	
本页小计								14811.80	

分部分项工程和单价措施项目清单与计价表

工程名称：金色商业广场7单元外墙渗漏水维修

标段：

第2页 共2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		
						综合单价	合价	其中： 暂估价
21	01B437	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	522.49	1567.47	
22	01B367	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二道丙纶 4、涂膜屋面 聚氨	m2	6.4	585.45	3746.88	
23	01B438	空鼓脱落外墙切割清理	切割清理外墙防水保温粉刷层	m2	2.4	115.84	278.02	
24	010903003041	墙面砂浆防水(防潮)	防水砂浆	m2	2.4	35.06	84.14	
25	010903002036	墙面涂膜防水	刷聚氨脂防水涂料	m2	2.4	99.53	238.87	
26	011001003037	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 (网格布)	m2	2.4	146.94	352.66	
27	010903001040	墙面防水	刷水泥基渗透结晶防水材料 二~三遍(厚2mm)	m2	2.7	39.16	105.73	
28	011407001041	墙面喷刷涂料	外墙真石漆 胶带分格	m2	2.7	111.14	300.08	
29	01B439	高空作业费	吊绳高空作业误工及风险补助费	项	1	2093.94	2093.94	
30	01B440	材料搬运	材料搬运	项	1	252.07	252.07	
31	01B441	垃圾清理及外运	垃圾清理及外运	项	1	315.08	315.08	
分部分项合计							24146.74	
本页小计							9334.94	
合 计							24146.74	