

工程造价咨询报告书

咨询项目全称： 无锡中邦城市花园2023年
第一批4单元房屋渗水维修

咨询项目类别： 结算审核

咨询报告日期： 2023年11月30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（2023）第221号

咨询项目委托方全称： 无锡市中邦城市花园第二届业主委员会

咨询企业法定住所： 无锡市五星家园258-8

邮 编： 214100 联系电话： 0510-82138803

咨询作业期： 2023年11月1日 至 2023年11月30日

法定代表人： 许洪蒙 技术负责人： 杨汝青

项目负责人： 杨汝青 执业资格： 造价工程师 从事专业： 土建

专业咨询员： 尹旭辉 执业资格： 造价工程师 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（2023）第 221 号

关于无锡中邦城市花园 2023 年第一批 4 单元房屋渗水维修竣工结算的审核报告

无锡市中邦城市花园第二届业主委员会：

我公司接受贵单位委托，于 2023 年 11 月 1 日至 2023 年 11 月 30 日对无锡中邦城市花园 2023 年第一批 4 单元房屋渗水维修工程（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：无锡中邦城市花园 2023 年第一批 4 单元房屋渗水维修工程。
- 2、工程地址：中邦城市花园。
- 3、建设单位：无锡市中邦城市花园第二届业主委员会。
- 4、施工单位：上海天补房屋修缮工程有限公司。
- 5、是否招标：/。
- 6、立项文号：/。
- 7、质量评定等级：合格。
- 16、施工时间：2023 年 5 月~2023 年 10 月。

二、审核范围

委托范围内无锡中邦城市花园 2023 年第一批 4 单元房屋渗水维修工程竣工结算审核，包含：铲除表层 外层、恢复保温层、新做混凝土找平层/保护层等工程量的核对。

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 55384.55 元，审定金额为 50414.64 元，核减金额为 4969.91 元，核减率为 8.97%（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、无锡中邦城市花园 2023 年第一批 4 单元房屋渗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）

2023年11月30日



主题词：无锡中邦城市花园 2023 年第一批 4 单元房屋渗水维修工程、 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	无锡市中邦城市花园第二届业主委员会				咨询类型	结算审核	
施工单位	上海天补房屋修缮工程有限公司				专业	维修	
工程名称	无锡中邦城市花园2023年第一批4单元房屋渗水维修						
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	无锡中邦城市花园2023年第一批4单元房屋渗水维修	55384.55	55384.55	50414.64		4969.91	8.97%
2							
3							
4							
合计		55384.55	55384.55	50414.64		4969.91	8.97%
最终审定价金额大写		伍万零肆佰壹拾肆元陆角肆分					
备注	审计费: 2248元						
建设单位(章): 经办人: 日期: 2023年11月30日		施工单位(章): 经办人: 日期: 2023年11月30日			咨询企业(章): 项目负责人(签字盖章): 签发人: 日期: 2023年11月30日		

无锡中邦城市花园2023年第一批4单元房屋渗水维修

建设工程结算审核书

建设单位：无锡市中邦城市花园第一届业主委员会

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：2023年11月30日

2023年无锡万科中邦城市花园第一批4单元维修审核书汇总							
维修单位：上海天补房屋修缮工程有限公司							
序号	楼号	房号	渗漏部位	直接费用 (元)	税率9%	税后价	备注
6	4	2901	顶楼餐厅顶漏、厨房顶漏、过道顶漏 屋面渗漏整体维修卷材全覆盖	15438.10	1389.429	16827.53	
7	4	2903	东南主卧进门右边顶裂缝渗漏 开槽及卷材整体维修	13056.50	1175.085	14231.59	待急修
8	4	2904	厨房顶漏、客厅顶、主卧顶、主卧外墙漏 屋面渗漏整体维修卷材全覆盖	15444.10	1389.969	16834.07	
			主卧飘窗顶渗漏水严重 修外墙窗边	2313.26	208.194	2521.46	
			合计	46251.96	4162.68	50414.64	

2023年无锡万科中邦城市花园第一批4单元分户审核书

维修单位：上海天补房屋修缮工程有限公司												
序号	施工位置	分项工程名称	主材品牌	项目特征描述	计量单位	工程量	金额（元）				合价	备注
							主材	辅材	人工	综合单价		
-2901 餐厅顶漏、厨房顶漏、过道顶漏 屋面渗漏整体维修卷材全覆盖												屋面、阳台维修
1		过道保护及施工周围进行维护	/	按现场安	m²	25.0	1.5		3	4.5	112.50	
2		铲除表层 外层	/	切缝机切	m²	120.0	0	2.24	14	16.24	1948.80	第1项
3		新做混凝土找平层/保护层 20mm	海螺 325水	平均20毫	m²	120.0	10	2.24	14	26.24	3148.80	第3项
4		整体（冷底油）涂刷基层处理剂（用量0.5kg/m²）	禹王或卓	喷涂机喷	m²	120.0	2	0.8	5	7.8	936.00	第4项
5		细部节点（水落口、排气管、管根等位置）及阴阳角附加层防水卷材施工	国风	特种水泥	根	4.0	20	5.2	25	50.2	200.80	第5项
6		新做防水层SBS I PY PE PE 3+3mm改性沥青防水卷材热熔满粘	禹王或卓	墙体上翻	m²	120.0	30	6.8	32	68.8	8256.00	第6项
7		开槽部位水泥砂浆保护层	海螺	批3公分厚	m²	0.0	10	7	8	25	0.00	
8		恢复保温层（女儿墙）	北鹏或万	挤塑板-	m²	6.0	20	4.64	25	49.64	297.84	第7项
9		新做混凝土找平层/保护层 20mm	海螺 325水	平均20毫	m²	6.0	12	2.56	15	29.56	177.36	第8项
10		恢复面砖及结合层	东鹏或万	根据需求	m²	0.0	63	12	75	150	0.00	第9项
11		现场清理/垃圾装袋运至指定地		施工现场	m²	6.0	3.4	1.6	15	20	120.00	第10项
12		请专业环卫车定期将垃圾搬出小区，临时堆放点现场保洁		1200/车	车	0.2				1200	240.00	垃圾外运第三项
13		直接费用									#####	
14		税金								0.09	1389.43	
15		税后合计									#####	

4-2903 东南主卧进门右边顶裂缝渗漏 开槽及卷材整体维修											
1		过道保护及施工周围进行维护	/	按现场安	m²	25.0	1.5		3	4.5	112.50
2		铲除表层 外层	/	切缝机切	m²	100.0	0	2.24	14	16.24	1624.00 第1项
3		新做混凝土找平层/保护层 20mm	海螺 325水	平均20毫	m²	100.0	10	2.24	14	26.24	2624.00 第3项
4		整体（冷底油）涂刷基层处理剂（用量0.5kg/m²）	禹王或卓	喷涂机喷	m²	100.0	2	0.8	5	7.8	780.00 第4项
5		细部节点（水落口、排气管、管根等位置）及阴阳角附加层防水卷材施工	国风	特种水泥	根	4.0	20	5.2	25	50.2	200.80 第5项
6		新做防水层SBS I PY PE PE 3+3mm改性沥青防水卷材热熔满粘	禹王或卓	墙体上翻	m²	100.0	30	6.8	32	68.8	6880.00 第6项
7		开槽部位水泥砂浆保护层	海螺	批3公分厚	m²	0.0	10	7	8	25	0.00
8		恢复保温层（女儿墙）	北鹏或万	挤塑板-	m²	6.0	20	4.64	25	49.64	297.84 第7项
9		新做混凝土找平层/保护层 20mm	海螺 325水	平均20毫	m²	6.0	12	2.56	15	29.56	177.36 第8项
10		恢复面砖及结合层	东鹏或万	根据需求	m²	0.0	63	12	75	150	0.00 第9项
11		现场清理/垃圾装袋运至指定地		施工现场	m²	6.0	3.4	1.6	15	20	120.00 第10项
12		请专业环卫车定期将垃圾搬出小区，临时堆放点现场保洁		1200/车	车	0.2				1200	240.00 垃圾外运第三项
13		直接费用									#####
14		税金								0.09	1175.09
15		税后合计									#####

-2904 厨房顶漏、客厅顶、主卧顶、北卧外墙漏 屋面渗漏整体维修卷材全覆盖											
1		过道保护及施工周围进行维护	/	按现场安	m²	25.0	1.5		3	4.5	112.50

2	铲除表层 外层	/	切缝机切	m ²	120.0	0	2.24	14	16.24	1948.80	第1项
3	新做混凝土找平层/保护层 20mm	海螺325水	平均20毫	m ²	120.0	10	2.24	14	26.24	3148.80	第3项
4	整体（冷底油）涂刷基层处理剂（用量0.5kg/m ² ）	禹王或卓	喷涂机喷	m ²	120.0	2	0.8	5	7.8	936.00	第4项
5	细部节点（水落口、排气管、管根等位置）及阴阳角附加层防水卷材施工	国风	特种水泥	根	4.0	20	5.2	25	50.2	200.80	第5项
6	新做防水层SBS I PY PE PE 3+3mm改性沥青防水卷材热熔满粘	禹王或卓	墙体上翻	m ²	120.0	30	6.8	32	68.8	8256.00	第6项
7	开槽部位水泥砂浆保护层	海螺	批3公分厚	m ²	0.0	10	7	8	25	0.00	
8	恢复保温层（女儿墙）	北霸或万	挤塑板-	m ²	6.0	20	4.64	25	49.64	297.84	第7项
9	新做混凝土找平层/保护层 20mm	海螺325水	平均20毫	m ²	6.0	12	2.56	16	30.56	183.36	第8项
10	恢复面砖及结合层	东霸或万	根据需求	m ²	0.0	63	12	75	150	0.00	第9项
11	现场清理/垃圾装袋运至指定地		施工现场	m ²	6.0	3.4	1.6	15	20	120.00	第10项
12	请专业环卫车定期将垃圾搬出小区，临时堆放点现场保洁		1200/车	车	0.2				1200	240.00	垃圾外运第三项
13	直接费用									#####	
14	税金								0.09	1389.97	
15	税后合计									#####	

4-2904 主卧飘窗周边渗水 窗户渗水维修											飘窗维修
1	过道保护及施工周围进行维护警戒带	/	按现场安	m ²	20.0	2.52	0.48	3	6	120.00	第1项
2	铲除外窗框侧面、或飘窗顶部或窗台部位装饰面层至结构层（以现场涂湿情况剔除窗框与墙体结构之间缝隙内原密封填充物）	/	铲除深度	m ²	9.0	0	2.24	14	16.24	146.16	第2项
3	剔除窗框与墙体结构之间缝隙内原密封填充物	/	铲除深度	m	0.0			6	6	0.00	
4	弹性聚氨酯发泡剂填充	/	裂缝填满	m	9.6	4.2	0.8	5	10	96.00	第3项
5	对（结构缺陷部位）用堵漏宝封堵	禹王	由现场实	m	9.6	10	2.24	14	26.24	251.90	第4项
6	基层修补、找平	海螺	修补厚度	m ²	9.0	7	1	18	26	234.00	第5项
7	防水施工（三选一）（针对飘窗顶、窗边及窗边外墙 窗台 型材交接缝做防水）	德高或卓	新做2mm厚	m ²	18.0	14.7	2.8	17.5	35	630.00	第6项
8	墙面挂网批涂防水外墙腻子并打磨	立邦多乐	2-3遍	m ²	9.0	11.76	2.24	14	28	252.00	第7项
9	涂刷高级弹性外墙涂料（一底两涂）	立邦多乐	滚涂或喷	m ²	9.0	9.24	1.76	11	22	198.00	第8项
10	窗台与窗框交接部位采用（沥青基密封胶）处理	德高或卓	/	m	9.6	5.04	0.96	6	12	115.20	第9项
11	现场清理/垃圾装袋运至指定地		施工现场	m ²	9.0	1.2	0.8	8	10	90.00	第10项
12	请专业环卫车定期将垃圾搬出小区，临时堆放点现场保洁		1200/车	车	0.2				1200	180.00	垃圾外运第三项
13	直接费用小计									2313.26	
14	税金			项	1.0					208.19	
15	合计			项	1.0					2521.46	