

工程造价咨询报告书

项目编号：GCZX(26)-161

咨询项目全称 无锡幸福里 14 单元东外墙脱落修复工程

咨询业务类别 结算审核

咨询报告日期 2026 年 5 月 18 日

企立工程顾问（无锡）有限公司



项目委托方全称：润嘉物业管理（北京）有限公司无锡分公司

邮 编: 214000 联系电话: 0510-88991405



中华人民共和国一级注册造价工程师
鲍志刚
B14233200042477
企立工程顾问（无锡）有限公司
鲍志刚
2017年07月16日

技术负责人:



中华人民共和国一级注册造价工程师
鲍志刚 执业资格
B14233200042477
企立工程顾问（无锡）有限公司
有效期至：2027年07月16日

从事专业: 土建安装

土建安装

咨 询 报 告 书 目 录

第 1/1 页

[illegible]

企立工程顾问（无锡）有限公司

GCZX(26)-161

无锡幸福里 14 单元东外墙脱落修复工程

结算审核报告

润嘉物业管理（北京）有限公司无锡分公司：

受贵单位的委托，我公司组成审查小组，对无锡幸福里 14 单元东外墙脱落修复工程进行了审核。

贵单位的责任是提供真实、合法、有效、完整的审核资料，我们的责任是针对所提供的审核资料发表客观、公正的审核意见，并根据评审业务委托书的约定出具审核报告。

我们的审核是遵循客观、公正、诚信的原则，在审核过程中，我们结合项目的实际情况，实施了包括工程量复核、费用计取查证等我们认为必要的审核程序，并审查了与该项目有关的报审的项目招标控制价书、现行的工程造价计价文件等相关资料。在贵单位和相关单位的积极配合下，本次审核工作业已完成，现将审核情况报告如下：

一、工程概况：

本项目为无锡幸福里 14 单元东外墙脱落修复工程，具体维修内容详见报价书。

本工程由润嘉物业管理（北京）有限公司无锡分公司组织建设，经直接发包的方式确定由无锡成德恒装潢工程有限公司承接。合同价款为 140630.87 元。

二、审查内容：

本次审核内容为无锡成德恒装潢工程有限公司编制的润嘉物业管理（北京）有限公司无锡分公司无锡幸福里 14 单元东外墙脱落修复工程竣工结算送审文件。具体范围包括：

1. 施工合同范围内的工程量及做法：

三、审查方法

本次项目审查方法采用对比分析法与查询核实法相结合的方式进行。

对比分析法主要通过报审工程量与设计图纸工程量结合现场实际情况对比，各项费用计算与文件规定标准和市场行情对比，经济指标值与相关或类似造价指数相对比，材料、人工单价与信息价和市场价对比。

四、审查依据

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 GCZX(26)-161）；
3. 无锡成德恒装潢工程有限公司编制的润嘉物业管理（北京）有限公司无锡分公司无锡幸福里 14 单元东外墙脱落修复工程竣工结算送审文件；
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。

五、审查程序

- 1、收集资料，熟悉资料；
- 2、了解相关情况，进一步收集资料；

六、审核结果

本项目施工单位送审金额为 150230.52 元，审定金额为 132125.4 元，核减 18105.12 元，核减率为 12.05%，具体审核内容详见结算审核书。

七、核减说明

1. 送审结算书中，墙面拆除及修复工程量偏高，核减金额约 3120.5 元；

2. 送审结算书中，墙面保温层拆除、抹灰层拆除、聚氨酯防水层 1.5mm 厚、25cm 保温板恢复及外墙真石漆恢复等价格偏高，核减金额约 15030 元；

八、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. 结算审核价中未核算合同约定工期、质量及其他奖罚费用；

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。

九、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：



主题词:无锡幸福里 14 单元东外墙脱落修复工程 审核 报告

抄 送:

工程结算审定单

建设单位		润嘉物业管理（北京）有限公司无锡分公司			咨询类型		结算审核	
承包单位		无锡成德恒装潢工程有限公司			专业		土建工程	
项目名称		无锡幸福里14单元东外墙脱落修复工程						
序号	单位工程名称	合同价 (元)	送审价 (元)	审定数 (元)	核增额 (元)	核减额 (元)	核增核减率 (%)	
1	无锡幸福里14单元东外墙脱落修复工程	140630.87	150230.52	132125.40		18105.12	12.05%	
合 计		140630.87	150230.52	132125.40		18105.12	12.05%	
审定总价金额大写		壹拾叁万贰仟壹佰贰拾伍元肆角整						
备注	本项目无甲供材，未扣除工程用水电费及其他奖罚费用，审计费2905元。							
建设单位(章):		施工单位(章)		咨询单位(章)		项目负责人:		
经办人:		经办人		经办人		项目负责人:		
日期:2026年4月27日		日期:2026年4月26日		日期:2026年4月26日		日期:2026年4月26日		



工程名称：无锡幸福里 14 单元东外墙脱落修复工程

结算审核明细书

委托单位：润嘉物业管理（北京）有限公司无锡分公司

咨询企业：企立工程顾问（无锡）有限公司



造价工程师：



编制日期：2026 年 5 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：无锡幸福里14单元东外墙脱落修复工程

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
		整个项目						
1	011605002001	涂料层拆除	拆除铲除墙面腻子、涂料	m2	320	4.56	1459.20	
2	011605002002	保温层拆除	保温层拆除	m2	320	15.00	4800.00	
3	011605002003	砂浆基层拆除	拆除墙、柱梁面 水泥砂浆底、面	m2	320	14.60	4672.00	
4	011201001001	墙面一般抹灰	20厚水泥砂浆抹灰	m2	320	39.18	12537.60	
5	010903002001	墙面涂膜防水（1.5mm厚聚氨酯）	聚氨酯防水层1.5mm厚	m2	320	46.26	14803.20	
6	011001003001	保温隔热墙面（聚苯乙烯挤塑板保温）	外墙外保温 聚苯乙烯挤塑板 厚度25mm 混凝土墙面	m2	320	127.54	40812.80	
7	011407001001	外墙真石漆	外墙真石漆	m2	320	64.37	20598.40	
8	01B001	材料搬运费	材料搬运费	m2	320	8.00	2560.00	
9	01B002	建筑垃圾归堆费	建筑垃圾归堆费	m2	320	2.00	640.00	
10	01B003	建筑垃圾外运及处理费	建筑垃圾外运及处理费	m2	320	3.00	960.00	
11	011605002004	立面块料拆除	拆除墙、柱梁面 大理石、花岗岩	m2	15	43.80	657.00	
12	011204001001	石材墙面	钢骨架上干挂石材块料面板 墙面	m2	15	414.55	6218.25	
		分部小计					110718.45	
		分部分项工程清单合计					110718.45	
1	011701008001	外装饰吊篮进出场、安拆费		台次	1	1000.29	1000.29	
2	011701008002	外装饰吊篮移位费		次	3	220.95	662.85	
3	011701008003	外装饰吊篮租赁费		台天	28	279.68	7831.04	
		单价措施项目清单合计					9494.18	
本页小计							120212.63	
合 计							120212.63	

总价措施项目清单与计价表

工程名称：无锡幸福里14单元东外墙脱落修复工程

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					1803.19	
1.1		基本费	分部分项工程费+单价措施项目费-工程设备费			1.500	1803.19	
1.2		标化增加费	分部分项工程费+单价措施项目费-工程设备费					
1.3		扬尘污染防治增加费	分部分项工程费+单价措施项目费-工程设备费					
2	011707010001	工程按质论价	分部分项工程费+单价措施项目费-工程设备费					
3	011707002001	夜间施工	分部分项工程费+单价措施项目费-工程设备费					
4	011707004001	二次搬运	分部分项工程费+单价措施项目费-工程设备费					
5	011707005001	冬雨季施工	分部分项工程费+单价措施项目费-工程设备费					
6	011707006001	地上、地下设施、建筑物的临时保护设施	分部分项工程费+单价措施项目费-工程设备费					
7	011707007001	已完工程及设备保护费	分部分项工程费+单价措施项目费-工程设备费					
8	011707008001	临时设施费	分部分项工程费+单价措施项目费-工程设备费			1.600	1923.40	
9	011707009001	赶工措施费	分部分项工程费+单价措施项目费-工程设备费					
10	01B004	特殊条件下施工增加费	分部分项工程费+单价措施项目费-工程设备费					

华润幸福里14单元东外墙脱落修复项目-工程量确认单

工程名称：华润幸福里14单元东外墙脱落修复项目
 标段：
 第1页 共2页

序号	项目名称	项目特征描述	计量单位	工程量	备注
1	涂料层拆除	拆除铲除墙面腻子、涂料	m2	320	
2	保温层拆除	保温层拆除	m2	320	
3	砂浆基层拆除	拆除墙、柱梁面 水泥砂浆底、面	m2	320	
4	墙面一般抹灰	20厚水泥砂浆抹灰	m2	320	
5	墙面涂膜防水（1.5mm厚聚氨酯）	聚氨酯防水层1.5mm厚	m2	320	
6	保温隔热墙面（聚苯乙烯挤塑板保温）	外墙外保温 聚苯乙烯挤塑板 厚度25mm 混凝土墙面	m2	320	
7	外墙真石漆	外墙真石漆	m2	320	
8	材料搬运费	材料搬运费	m2	320	
9	建筑垃圾归堆费	建筑垃圾归堆费	m2	320	
10	建筑垃圾外运及处理费	建筑垃圾外运及处理费	m2	320	
11	立面块料拆除	拆除墙、柱梁面 大理石、花岗岩	m2	15	
12	石材墙面	钢骨架上干挂石材块料 面板 墙面	m2	15	
13	外装饰吊篮进出场、安拆费	外装饰吊篮进出场、安拆费	台次	1	
14	外装饰吊篮移位费	外装饰吊篮移位费	次	3	
15	外装饰吊篮租赁费	外装饰吊篮租赁费	台天	28	
建设单位：（盖章或盖章） <div> 3202110253296 日期 2026.4.27 </div>			施工单位：（签字或盖章） <div> 3202030000049 日期 2026.4.26 </div>		