

工程造价咨询报告书

咨询项目全称：立信华府 2026年房屋第一批渗漏水维修

咨询项目类别：结算审核

咨询报告日期：2026年7月6日

无锡市诚信项目管理投资咨询有限公司



CS 扫描全能王

3亿人都在用的扫描App

咨询报告书编号： 诚信造（2026）第107号

咨询项目委托方全称：江苏苏南万科物业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： 2026年6月20日 至 2026年7月6日

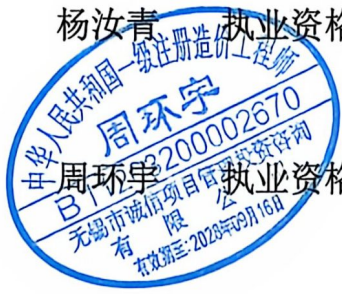
法定代表人： 杨汝青 技术负责人： 杨汝青

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 107 号

关于立信华府 2026 年房屋第一批渗漏水维修工程竣工结算的 审核报告

江苏苏南万科物业服务有限公司无锡分公司：

我公司接受贵单位委托，于 2026 年 6 月 20 日至 2026 年 7 月 6 日对立信华府 2026 年房屋第一批渗漏水维修工程（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：立信华府 2026 年房屋第一批渗漏水维修工程。
- 2、工程地址：立信华府。
- 3、建设单位：江苏苏南万科物业服务有限公司无锡分公司。
- 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：2026 年 3 月~2026 年 4 月。

二、审核范围

委托范围内立信华府 2026 年房屋第一批渗漏水维修工程竣工结算审核，包含：修补基层、防水处理、修补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



CS 扫描全能王

3亿人都在用的扫描App

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 117823.60 元，审定金额为 108504.14 元，核减金额为 9316.46 元，核减率为 7.91%（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、立信华府 2026 年房屋第一批渗漏水维修工程结算审定单。

2、建设工程结算审核书。



单元号 ;
15 !



无锡市诚信项目管理投资咨询有限公司 (盖章)

2026 年 7 月 6 日



主题词：立信华府 2026 年房屋第一批渗漏水维修工程、 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	江苏苏南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	立信华府 2026年房屋第一批渗漏水维修						
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	立信华府 2025 年房屋第一批渗漏水维修	117823.60	117823.60	108504.14		9319.46	7.91%
2							
3							
4							
5							
合计		117823.60	117823.60	108504.14		9319.46	7.91%
最终审定价金额大写		壹拾万捌仟伍佰零肆元壹角肆分					
备注	审计费: 2465元						
建设单位(章)	施工单位(章)		咨询企业(章)				
经办人:	经办人:		项目负责人(签字盖章)				
日期:	日期:		签发人:				

立信华府 2026年房屋第一批渗漏水维修

建设工程结算审核书

建设单位：江苏苏南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：2026年7月6日



CS 扫描全能王

3亿人都在用的扫描App

立信华府6单元维修汇总

序号	项 目	单元号	房号	维修事项	含税金额
1	立信华府	6	1101	外墙渗漏	10662.82
2	立信华府	6	1201	主卧外墙东侧渗水	16921.16
3	立信华府	6	1301	外墙渗漏	6341.27
4	立信华府	6	1803	主卧顶部渗漏	23843.75
合计					57769.00

立信华府15单元维修汇总

序号	项 目	单元号	房号	维修事项	含税金额
1	立信华府	15	2901	多处外墙渗漏	5458.20
2	立信华府	15	3101	多处外墙渗漏	7757.53
3	立信华府	15	2701	南次卧外墙渗漏	3059.67
4	立信华府	15	3201	多处外墙渗漏	7343.98
5	立信华府	15	3301	多处外墙渗漏	8827.82
6	立信华府	15	1404	多处外墙渗漏	5184.72
7	立信华府	15	1603	多处外墙渗漏	9236.38
8	立信华府	15	2601	主卧外墙渗漏	3866.84
合计					50735.14



6-1101外墙渗漏

序号	名 称	品牌	项目特征指述描述	单位	工程量	主材费(含损耗)	人工费	辅材费	其他费用	确认综合单价	小计	备注
一、外墙渗漏												
1	墙面拆除		1、剔凿外墙砖及保温层(宽100cm)	m²	12.00	20.00	51.00	15.00	6.00	92.00	1104	
2	清理基层		1、清理基层，露出基层墙面	m²	12.00	20.00	34.00	15.00	4.00	73.00	876	
3	修补基层		1、墙面一般抹灰2、水泥砂浆进行修补3、外墙腻子进行修补	m²	12.00	31.00	67.00	45.00	11.00	154.00	1848	
4	防水处理		1、刷涂一遍界面剂2、刷涂两遍防水涂料	m²	12.00	65.00	54.00	45.00	14.00	178.00	2136	
5	喷涂底漆		1、喷涂一层底漆	m²	12.00	22.70	45.50	38.00	35.00	141.20	1694.40	
6	修补真石漆		1、根据原真石漆的颜色和纹理，选择合适的真石漆进行修补	m²	12.00	65.00	55.00	45.00	12.00	177.00	2124.00	
7	清单分项合计										9782.40	
8	税金									0.09	880.42	
9	工程总造价										10662.82	合计：1户

[illegible]

6-1301外墙渗漏

序号	名 称	品牌	项目特征指述描述	单位	工程量	主材费(含损耗)	人工费	辅材费	其他费用	确认综合单价	小计	备注
一、((北面主卧))外墙渗水												
1	墙面拆除		1、剔凿外墙砖及保温层(宽100cm)	m²	4	25.00	39.00	22.16	3.00	89.16	356.64	
2	清理基层		1、清理基层，露出基层墙面	m²	4	6.00	64.00	6.12	2.00	78.12	312.48	
3	修补基层		1、墙面一般抹灰2、水泥砂浆进行修补3、外墙腻子进行修补	m²	4	31.00	50.44	65.00	15.00	161.44	645.76	
4	防水处理		1、涂刷一遍界面剂2、涂刷两遍防水涂料	m²	4	75.00	39.00	51.00	28.00	193.00	772.00	
5	喷涂底漆		1、喷涂一层底漆	m²	4	13.00	21.00	42.50	45.00	121.50	486.00	
6	修补真石漆		1、根据原真石漆的颜色和纹理，选择合适的真石漆进行修补	m²	4	35.00	102.00	34.76	11.00	182.76	731.04	
7	地面找坡		1、堵漏王地面找坡至排水沟	m²	3	21.00	62.00	52.00	77.00	212.00	636.00	
8	裂缝维修		1、沿裂缝开凿“Y”形槽，注入堵漏王	m²	3	68.00	135.00	52.00	21.00	276.00	828.00	
9	防水涂刷两遍		1、防水涂刷，阴阳角、管根等容易积水的部位，重点涂刷2、一遍防水待干后涂刷第二遍，同上	m²	3	91.35	96.35	72.00	90.22	349.92	1049.76	
10	清单分项合计										5817.68	
11	税金									0.09	523.59	
12	工程总造价										6341.27	合计：1户

6-1803主卧顶部渗漏

序号	名称	品牌	项目特征描述	单位	工程量	主材费(含损耗)	人工费	辅材费	其他费用	确认综合单价	小计	备注
一、楼顶渗水												
1	基层处理		1、地面剔凿，垃圾清理，刷涂一遍界面剂	m²	35	0	185	98	21	304	10640.00	
2	卷材铺贴		1、铺贴卷材，阴阳角、女儿墙、伸缩缝、排水口等特殊部位铺贴附加层卷材	m²	35	178	89	32	22	321	11235.00	
3	清单分项合计										21875.00	
4	税金									0.09	1968.75	
5	工程总造价										23843.75	合计：1户

15-1404多处外墙渗漏

序号	名 称	品牌	项目特征指述描述	单位	工程量	主材费(含损耗)	人工费	辅材费	其他费用	确认综合单价	小计	备注
一、(南、北外墙)外墙渗水												
1	墙面拆除		1、剔凿外墙砖及保温层(宽100cm)	m²	7	0.00	66.00	5.00	3.00	74.00	518	
2	清理基层		1、清理基层,露出基层墙面	m²	7	0.00	64.00	3.00	2.00	69.00	483	
3	修补基层		1、墙面一般抹灰2、水泥砂浆进行修补3、外墙腻子进行修补	m²	7	37.00	45.00	38.00	15.00	135.00	945	
4	防水处理		1、刷涂一遍界面剂2、刷涂两遍防水涂料	m²	7	68.00	32.00	31.00	11.00	142.00	994	
5	喷涂底漆		1、喷涂一层底漆	m²	7	13.00	11.00	17.26	15.00	56.26	393.82	
6	修补真石漆		1、根据原真石漆的颜色和纹理,选择合适的真石漆进行修补	m²	7	35.00	35.00	35.00	12.00	117.00	819	
7	清理清扫		1、吊绳去除旧的密封胶清除干 2、清洁窗户边缘,使其表面干燥无油污	m²	5	23	28.08	6	6	63.08	315.4	
8	空隙填充		1、密封胶填充到缝障中2、刮刀抹平	m²	5	23	22.45	6.23	6	57.68	288.4	
9	清单分项合计										4756.62	
10	税金									0.09	428.10	
11	工程总造价										5184.72	合计: 1户



[illegible]

15-2601主卧外墙渗漏

序号	名称	品牌	项目特征指述描述	单位	工程量	主材费(含损耗)	人工费	辅材费	其他费用	确认综合单价	小计	备注
一、(南外墙)渗水												
1	墙面拆除		1、剔凿外墙砖及保温层(宽100cm)	m²	6	0.00	65.00	5.00	3.00	73.00	438	
2	清理基层		1、清理基层，露出基层墙面	m²	6	0.00	55.00	3.00	2.00	60.00	360	
3	修补基层		1、墙面一般抹灰2、水泥砂浆进行修补3、外墙腻子进行修补	m²	6	37.00	49.00	38.00	15.00	139.00	834	
4	防水处理		1、刷涂一遍界面剂2、刷涂两遍防水涂料	m²	6	66.00	32.00	31.00	11.00	140.00	840	
5	喷涂底漆		1、喷涂一层底漆	m²	6	13.00	11.00	17.26	15.00	56.26	337.56	
6	修补真石漆		1、根据原真石漆的颜色和纹理，选择合适的真石漆进行修补	m²	6	35.00	41.00	35.00	12.00	123.00	738.00	
7	清单分项合计										3547.56	
8	税金									0.09	319.28	
9	工程总造价										3866.84	合计：1户

15-2701南次卧外墙渗漏

序号	名 称	品牌	项目特征指述描述	单位	工程量	主材费(含损耗)	人工费	辅材费	其他费用	确认综合单价	小计	备注
一、(南外墙)外墙渗水												
1	墙面拆除		1、剔凿外墙砖及保温层(宽100cm)	m²	3	20.00	45.00	15.00	6.00	86.00	258	
2	清理基层		1、清理基层,露出基层墙面	m²	3	20.00	34.00	15.00	4.00	73.00	219	
3	修补基层		1、墙面一般抹灰2、水泥砂浆进行修补3、外墙腻子进行修补	m²	3	31.00	55.00	45.00	11.00	142.00	426	
4	防水处理		1、涂刷一遍界面剂2、涂刷两遍防水涂料	m²	3	65.00	45.00	45.00	12.00	167.00	501.00	
5	喷涂底漆		1、喷涂一层底漆	m²	3	22.70	45.50	35.00	25.00	128.20	384.60	
6	修补真石漆		1、根据原真石漆的颜色和纹理,选择合适的真石漆进行修补	m²	3	55.00	45.00	45.00	12.00	157.00	471.00	
7	清理清扫		1、吊绳去除旧的密封胶清除干 2、清洁窗户边缘,使其表面干燥无油污	m²	3	26.24	54.00	6.00	5.00	91.24	273.72	
8	空隙填充		1、密封胶填充到缝障中2、刮刀抹平	m²	3	26.24	54.00	6.00	5.00	91.24	273.72	
9	清单分项合计										2807.04	
10	税金									0.09	252.63	
11	工程总造价										3059.67	合计: 1户



15-2901多处外墙渗漏

序号	名 称	品牌	项目特征指述描述	单位	工程量	主材费(含损耗)	人工费	辅材费	其他费用	确认综合单价	小计	备注
一、(南、北外墙)外墙渗水												
1	墙面拆除		1、剔凿外墙砖及保温层(宽100cm)	m²	7	0.00	55.00	5.00	3.00	63.00	441.00	
2	清理基层		1、清理基层,露出基层墙面	m²	7	0.00	64.00	3.00	2.00	69.00	483.00	
3	修补基层		1、墙面一般抹灰2、水泥砂浆进行修补3、外墙腻子进行修补	m²	7	37.00	45.00	31.00	15.00	128.00	896.00	
4	防水处理		1、涂刷一遍界面剂2、涂刷两遍防水涂料	m²	7	76.00	32.00	25.00	11.00	144.00	1008.00	
5	喷涂底漆		1、喷涂一层底漆	m²	7	13.00	11.00	17.26	15.00	56.26	393.82	
6	修补真石漆		1、根据原真石漆的颜色和纹理,选择合适的真石漆进行修补	m²	7	31.00	35.00	32.00	12.00	110.00	770.00	
7	清理清扫		1、吊绳去除旧的密封胶清除干 2、清洁窗户边缘,使其表面干燥无油污	m²	7	23.00	41.00	6.04	6.00	76.04	532.28	
8	空隙填充		1、密封胶填充到缝障中2、刮刀抹平	m²	7	23.00	34.00	6.06	6.00	69.06	483.42	
9	清单分项合计										5007.52	
10	税金									0.09	450.68	
11	工程总造价										5458.20	合计: 1户



15-3101多处外墙渗漏

序号	名 称	品牌	项目特征指述描述	单位	工程量	主材费(含损耗)	人工费	辅材费	其他费用	确认综合单价	小计	备注
一、(南、北外墙)外墙渗水												
1	墙面拆除		1、剔凿外墙砖及保温层(宽100cm)	m²	11	0.00	65.00	5.00	3.00	73.00	803	
2	清理基层		1、清理基层，露出基层墙面	m²	11	0.00	55.00	3.00	2.00	60.00	660	
3	修补基层		1、墙面一般抹灰2、水泥砂浆进行修补3、外墙腻子进行修补	m²	11	37.00	45.00	38.00	15.00	135.00	1485	
4	防水处理		1、刷涂一遍界面剂2、刷涂两遍防水涂料	m²	11	76.00	32.00	31.00	11.00	150.00	1650	
5	喷涂底漆		1、喷涂一层底漆	m²	11	13.00	11.00	15.00	15.00	54.00	594	
6	修补真石漆		1、根据原真石漆的颜色和纹理，选择合适的真石漆进行修补	m²	11	35.00	41.00	32.00	12.00	120.00	1320	
7	清理清扫		1、吊绳去除旧的密封胶清除干 2、清洁窗户边缘，使其表面干燥无油污	m²	5	23	29	6	5	63.00	315	
8	空隙填充		1、密封胶填充到缝障中2、刮刀抹平	m²	5	23	24	6	5	58.00	290	
9	清单分项合计										7117.00	
10	税金									0.09	640.53	
11	工程总造价										7757.53	合计：1户

15-3201多处外墙渗漏

序号	名 称	品牌	项目特征指述描述	单位	工程量	主材费(含损耗)	人工费	辅材费	其他费用	确认综合单价	小计	备注
一、(北外墙)外墙渗水												
1	墙面拆除		1、剔凿外墙砖及保温层(宽100cm)	m²	8.00	20.00	51.00	18.00	6.00	95.00	760.00	
2	清理基层		1、清理基层,露出基层墙面	m²	8.00	20.00	34.00	19.00	4.00	77.00	616.00	
3	修补基层		1、墙面一般抹灰2、水泥砂浆进行修补3、外墙腻子进行修补	m²	8.00	31.00	67.00	45.00	11.00	154.00	1232.00	
4	防水处理		1、涂刷一遍界面剂2、涂刷两遍防水涂料	m²	8.00	65.00	54.00	45.00	13.00	177.00	1416.00	
5	喷涂底漆		1、喷涂一层底漆	m²	8.00	22.70	45.50	35.00	25.00	128.20	1025.60	
6	修补真石漆		1、根据原真石漆的颜色和纹理,选择合适的真石漆进行修补	m²	8.00	55.00	55.00	45.00	12.00	167.00	1336.00	
7	清理清扫		1、吊绳去除旧的密封胶清除干 2、清洁窗户边缘,使其表面干燥无油污	m²	2.00	23.00	54.00	6.00	5.00	88.00	176.00	
8	空隙填充		1、密封胶填充到缝障中2、刮刀抹平	m²	2.00	23.00	54.00	6.00	5.00	88.00	176.00	
9	清单分项合计										6737.60	
10	税金									0.09	606.38	
11	工程总造价										7343.98	合计: 1户



15-3301多处外墙渗漏

序号	名 称	品牌	项目特征指述描述	单位	工程量	主材费(含损耗)	人工费	辅材费	其他费用	确认综合单价	小计	备注
一、(南、北外墙)外墙渗水												
1	墙面拆除		1、剔凿外墙砖及保温层(宽100cm)	m ²	12.00	0.00	65.00	5.00	3.00	73.00	876.00	
2	清理基层		1、清理基层,露出基层墙面	m ²	12.00	0.00	64.00	3.00	2.00	69.00	828.00	
3	修补基层		1、墙面一般抹灰2、水泥砂浆进行修补3、外墙腻子进行修补	m ²	12.00	37.00	49.00	38.00	15.00	139.00	1668.00	
4	防水处理		1、刷涂一遍界面剂2、刷涂两遍防水涂料	m ²	12.00	75.00	32.00	31.00	11.00	149.00	1788.00	
5	喷涂底漆		1、喷涂一层底漆	m ²	12.00	13.00	11.00	17.26	15.00	56.26	675.12	
6	修补真石漆		1、根据原真石漆的颜色和纹理,选择合适的真石漆进行修补	m ²	12.00	35.00	41.00	35.00	12.00	123.00	1476.00	
7	清理清扫		1、吊绳去除旧的密封胶清除干 2、清洁窗户边缘,使其表面干燥无油污	m ²	6.00	23.00	35.00	6.00	5.00	69.00	414.00	
8	空隙填充		1、密封胶填充到缝障中2、刮刀抹平	m ²	6.00	23.00	28.30	6.00	5.00	62.30	373.80	
9	清单分项合计										8098.92	
10	税金									0.09	728.90	
11	工程总造价										8827.82	合计: 1户