



江苏赛华

# 工程造价咨询报告书

咨询项目全称 无锡悦府项目 15 单元 GRC 线条拆除外墙  
维修

咨询业务类别 结算审核

咨询报告日期 2025 年 11 月 27 日



江苏赛华建设监理有限公司

咨询报告书编号：SHZJ(24)-154

咨询项目委托方全称：润嘉物业管理（北京）有限公司无锡分公司

咨询企业公章：



咨询企业法定住所：江苏省无锡市滨湖区湖滨路 688 号华东大厦 4 楼

邮 编：214000

联系电话：0510-88991405

咨询作业期：2025 年 11 月

法定代表人：王成武

技术负责人：莫九来



项目负责人：沈永林 执业资格：注册造价师

从事专业：土建



专业咨询员：沈永林 执业资格：注册造价师

从事专业：土建

# 咨 询 报 告 书 目 录

第 1 页

序号	文件内容	文件作者	页码	备注
1	无锡悦府项目 15 单元 GRC 线条拆除外墙维修结算审核报告书	沈永林	1-4	原件
2	无锡悦府项目 15 单元 GRC 线条拆除外墙维修结算审核审定单	沈永林	5	原件
3	无锡悦府项目 15 单元 GRC 线条拆除外墙维修审核明细	沈永林	6	原件
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				



江苏赛华建设监理有限公司

Jiangsu Saihua Construction Supervisory Co., Ltd.

发文号：SHZJ(24)-154

## 润嘉物业管理（北京）有限公司无锡分公司 无锡悦府项目 15 单元 GRC 线条拆除外墙维修 竣工结算审核报告书

润嘉物业管理（北京）有限公司无锡分公司：

受贵公司委托，我们组织专业人员对润嘉物业管理（北京）有限公司无锡分公司无锡悦府项目 15 单元 GRC 线条拆除外墙维修的竣工结算进行了审核。本工程所接收的资料的真实性、完整性由润嘉物业管理（北京）有限公司无锡分公司负责。经审核，具体情况如下：

### 一、工程概况

本工程为润嘉物业管理（北京）有限公司无锡分公司无锡悦府项目 15 单元 GRC 线条拆除外墙维修，位于江苏省无锡市，工程主要内容为无锡悦府项目 15 单元 GRC 线条拆除外墙维修。

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 88578.83 元。

### 二、审核内容

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悦府项目 15 单元 GRC 线条拆除外墙维修竣工结算送审文件。具体范围包括：

1. 施工合同范围内的工程量及做法；

### 三、审核依据

本次审核是以国家法律、法规以及贵单位提供的资料为依据，具体审核依据如下：

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 SHZJ(24)-154）；
3. 润嘉物业管理（北京）有限公司无锡分公司移交的由无锡成德恒装潢工程有限公司编制的竣工结算送审文件；

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。

### 四、审核结果

本项目施工单位送审金额为 88578.83 元，我方审定金额 80814.23 元，核减金额 7764.6 元，核减率 8.77%。具体审核内容详见结算审核书。

### 五、审核情况说明

#### （一）审核原则、方法与程序

1. 依据发承包双方签订的《施工合同》，并结合其他结算送审资料，确定本次采用的审核原则如下：

- （1）本工程按实结算；

- （2）合同范围以外工作量，以甲方指令单或设计变更签证实际发生的工

作量为准，同时执行合同约定的结算方式。

2. 本工程竣工结算审核采用全面审核法。

3. 审核程序：

根据项目的建设内容及建设项目工程结算审核实施办法的规定，我们在审核过程中实施了包括审查建设工程承包合同、实地踏勘等我们认为必要的审核程序，审核结果已经建设单位、施工单位相关人员确认，并签定结算审定单。

## （二）核减情况说明

1. 送审结算书中，人工拆除外墙造型线价格偏高，核减金额约 1632 元；

2. 送审结算书中，墙面清理、刷 JS 防水涂料及防水砂浆价格偏高，核减金额约 2688 元；

3. 送审结算书中，真石漆喷涂修复价格偏高，核减金额约 3442 元；

## （三）特殊事项说明：

1. 无；

## 六、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。

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

项目负责人署名（造价师执业章）



江苏赛华建设监理有限公司

2025年11月27日

主题词：润嘉物业管理（北京）有限公司无锡分公司 外墙维修 结算审核

抄送：

共印：4份



# 润嘉物业管理（北京）有限公司无锡分公司

无锡悦府项目 15 单元 GRC 线条拆除外墙维修

## 结 算 审 核 书

建设单位： 润嘉物业管理（北京）有限公司无锡分公司

咨询企业： 江苏赛华建设监理有限公司

造价工程师：

（签字盖章）



编制时间： 2025 年 11 月 27 日





## 分部分项工程和单价措施项目清单与计价表

工程名称：无锡悦府项目15单元GRC线条拆除外墙维修

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（元）		
						综合单价	合价	其中 暂估价
线条维修								
1	011201001001	GRC线条维修拆除	1、施工现场成品保护 2、蜘蛛人锯缝、拆除外墙造型线 3、垃圾袋装，人工运至楼下归堆 4、地面安全警示防护	m	96	105.52	10129.92	
2	011201001002	拆除部位维修处理	1、墙面清理 2、外墙拆除部位刷界面剂 3、刷2mmJSA防水材料 4、防水砂浆批刮粉刷 5、外墙腻子批刮二遍 6、外墙真石漆	m	96	179.14	17197.44	
3	011201001003	地面安全人员看护	1、地面安全人员看护	工日	10	250.00	2500.00	
4	011201001004	蜘蛛人高空补差费	1、蜘蛛人高空补差费（含材料运输、垃圾运至楼下等人工补差）	工日	30	450.00	13500.00	
5	011201001005	建筑垃圾清理费	1、建筑垃圾清理外运处置费	车	3	1500.00	4500.00	
分部小计							47827.36	
脱落外墙维修								
6	011201001006	墙面拆除	1、地面安全警示防护 2、施工现场成品保护 3、真石漆切割，铲除真石漆及岩棉	m2	53	36.08	1912.24	
7	011201001007	墙面恢复	1、拆除部位防水砂浆修补 2、50mm厚岩棉板 3、挂玻纤网格布一层 3、防水腻子二遍 4、外墙真石漆	m2	53	313.05	16591.65	
8	011201001008	建筑垃圾清理费	1、建筑垃圾清理外运处置费	车	2	1500.00	3000.00	
分部小计							21503.89	
分部分项工程清单合计							69331.25	
1	011701002001	防护架	1、金属过道防护棚	m2	96	24.56	2357.76	
本页小计							71689.01	



## 总价措施项目清单与计价表

工程名称：无锡悦府项目15单元GRC线条拆除外墙维修

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					2444.60	
1.1		基本费	分部分项工程费+单价措施项目费-除税工程设备费			3.100	2222.36	
1.2		标化增加费	分部分项工程费+单价措施项目费-除税工程设备费					
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-除税工程设备费			0.310	222.24	
2	011707010001	工程按质论价	分部分项工程费+单价措施项目费-除税工程设备费					
3	011707002001	夜间施工	分部分项工程费+单价措施项目费-除税工程设备费					
4	011707004001	二次搬运	分部分项工程费+单价措施项目费-除税工程设备费			2.100	1505.47	
5	011707005001	冬雨季施工	分部分项工程费+单价措施项目费-除税工程设备费					
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-除税工程设备费					
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-除税工程设备费					
8	011707008001	临时设施费	分部分项工程费+单价措施项目费-除税工程设备费					



