

工程造价咨询报告书

咨询项目全称：太湖锦园 141、142 单元房
屋渗水维修工程

咨询业务类别：结算审计

咨询报告日期：2025 年 12 月 25 日

江苏广源通项目管理有限公司



咨询报告书编号：GYTJSSJ【2025】158

咨询项目委托方全称： 中信泰富（上海）物业管理有限公司无锡
分公司

咨询企业法定住所：无锡市梁溪区广益路 208 号 1008-1020 室

邮 编：214016

联系电话：0510-88789307

咨询作业期： 2025 年 12 月 9 日至 2025 年 12 月 25 日

法定代表人：徐赞



技术负责人：



项目负责人：许春红 执业资格：造价工程师 从事专业：土建



专业咨询员：季锡华 执业资格：造价工程师 从事专业：土建



咨询报告书目录

序号	文件内容	文件作者	页码	备注
1	报告书主页	许春红	4-7	
2	审定单	许春红	8	
3	结算审核书	许春红	9-15	

江苏广源通项目管理有限公司

GYTJSSJ【2025】158



关于太湖锦园 141、142 单元房屋渗水维修工程的 结算审核报告

中信泰富（上海）物业管理有限公司无锡分公司：

我司接受贵单位委托，派出许春红等人的审核小组对太湖锦园 141、142 单元房屋渗水维修工程的结算进行审核。贵单位的责任是提供真实、合法、完整的工程结算资料。我司的责任是就贵单位提供的结算资料，依据施工合同并结合国家、地方和行业主管部门颁发的工程造价方面的适时规定，对该工程结算造价进行审核，并发表审核意见。在审核过程中，我们根据贵单位提供的关于该工程的结算资料，对该工程结算所涉及的实物工程内容进行了现场查测、工程量核算、计价依据核实、计价方式核准、价格审定及材料用量分析等必要的审核程序，现将审核情况报告如下：

一、项目概况

- 1、项目名称：太湖锦园 141、142 单元房屋渗水维修工程
- 2、建设单位：中信泰富（上海）物业管理有限公司无锡分公司
- 3、施工单位：江苏恒豪工程技术有限公司
- 4、结算审核内容：太湖锦园 141、142 单元房屋渗水维修工程
- 5、项目地点：无锡市滨湖区
- 6、该工程于 2025 年 12 月竣工，目前已交付使用。

二、审核依据



1、贵单位与我司签订的《工程造价咨询合同》；

2、发包人提交的合同清单等结算资料；

3、计价依据：

(1)《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)；

(2)《江苏省建筑与装饰工程计价定额》(2014 版)；

(3)《江苏省建设工程费用定额》(2014 年)；

(4)《江苏省人工工资指导价》；

(5)《无锡工程造价信息》；

(6)部、省、市建设部门颁布的计价文件。

三、审核范围

本次结算审核范围为太湖锦园 141、142 单元房屋渗水维修工程。

四、结算原则及审核方法

1、结算原则

根据发承包双方签订的施工合同约定，本工程采用按实结算，结算时如遇国家税率调整则按调整后的税率执行。本工程为按实结算合同，最终结算金额以审计为准。

2、审核方法

结合施工合同约定的结算原则，对工程结算进行了审核：

(1) 工程量：按实计算。

(2) 综合单价：按实结算。

(3) 措施项目清单费用：措施项目清单费用按合同约定及政策性文件计取。



(4) 其它项目费用：本工程结算费用中无该项费用。

(5) 规费、税金：按合同约定及规定计取。

(6) 承包人供应的材料：承包人自购的材料首先采用合同单价，
合同外新增的材料以经核定的单价结算。

(7) 发包人供应的材料：本工程发包人未供应材料

五、审核结果

该工程送审结算价为 39587.83 元，结算审定价为 35192.00 元，
核减金额为 4395.83 元，核减率为 11.10%。

以上审核结果贵单位代表及承包人代表均已签字、盖章认可。详
见附件一《工程结算审定单》和附件二《建设工程结算审核书》。

六、主要核减原因

1、人工材料单价偏高，按实核减。

七、审核建议

无



附件：工程结算书

项目负责人（签字盖章）：



主题词：太湖锦园 141、142 单元房屋渗水维修工程

结算编制 报告

主送：中信泰富（上海）物业管理有限公司无锡分公司

共印： 4 份



分部分项工程和单价措施项目清单与计价表

工程名称：太湖锦园141、142单元房屋渗水维修工程

标段：

第1页 共1页

序号	项目编码	项目名称	计量单位	工程量	金额（元）		
					综合单价	合价	其中 暂估价
		太湖锦园141-601屋面防水维修工程				14414.94	
	10-971	配管混凝土刨沟 公称直径(mm以内) 20	10m	3.500	181.83	636.41	
	D00002	隔断恢复	m	35.000	30.00	1050.00	
	1-155	拆除墙、柱梁面 水泥砂浆底、面	10m2	2.500	147.06	367.65	
	8-117	防水砂浆 立面	10m2	2.500	319.30	798.25	
	17-197	外墙弹性涂料 二遍	10m2	2.500	359.97	899.93	
	10-119	丙烯酸 防水涂料 一布三涂	10m2	4.300	239.08	1028.04	
	D00009	天窗漏水维修	项	1.000	200.00	200.00	
	8-122	防水砂浆面层修补	10m2	4.300	248.00	1066.40	
	8-86	塑料油膏刷二遍	10m2	12.500	118.45	1480.63	
	8-102	单层 SBS改性沥青防水卷材 热熔满铺法	10m2	12.500	491.01	6137.63	
	D00011	防水维修人工费	工日	2.500	300.00	750.00	
		太湖锦园142-602屋面防水维修工程				15560.20	
	10-971	配管混凝土刨沟 公称直径(mm以内) 20	10m	3.500	181.83	636.41	
	D00002	隔断恢复	m	35.000	30.00	1050.00	
	1-155	拆除墙、柱梁面 水泥砂浆底、面	10m2	2.500	147.06	367.65	
	8-117	防水砂浆 立面	10m2	2.500	319.30	798.25	
	17-197	外墙弹性涂料 二遍	10m2	2.500	359.97	899.93	
	10-119	丙烯酸 防水涂料 一布三涂	10m2	4.300	239.08	1028.04	
	8-122	防水砂浆面层修补	10m2	4.300	248.00	1066.40	
	8-86	塑料油膏刷二遍	10m2	12.000	118.45	1421.40	
	8-102	单层 SBS改性沥青防水卷材 热熔满铺法	10m2	12.000	491.01	5892.12	
	D00010	垃圾处理以及外运	车	1.000	1500.00	1500.00	
	D00011	防水维修人工费	工日	3.000	300.00	900.00	
合 计							

【清单大师计价软件江苏版V9.67】



总价措施项目清单与计价表

工程名称：太湖锦园141、142单元房屋渗水维修工程

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					449.63	
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			1.500	449.63	
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					
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					
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			1.600	479.60	

【清单大师计价软件江苏版V9.67】



总价措施项目清单与计价表

工程名称：太湖锦园141、142单元房屋渗水维修工程

标段：

第2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
9	011707009001	赶工措施费	分部分项工程费+单价措施项目费-除税工程设备费					
10	01B001	特殊条件下施工增加费	分部分项工程费+单价措施项目费-除税工程设备费					
11	011707003001	非夜间施工照明	分部分项工程费+单价措施项目费-除税工程设备费					
12	011707011001	住宅工程分户验收	分部分项工程费+单价措施项目费-除税工程设备费					
13	011707012001	建筑工人实名制费用	分部分项工程费+单价措施项目费-除税工程设备费					
14	011707015001	智慧工地费用	分部分项工程费+单价措施项目费-除税工程设备费					现场安全隐患排查、人员信息动态管理、扬尘管控视频监控、高处作业防护预警、危大工程监测预警和集成平台等设备、软件和管理费用。
合 计							929.23	

【清单大师计价软件江苏版V9.67】



承包人供应材料一览表

工程名称：太湖锦园141、142单元房屋渗水维修工程

标段：

第1页 共2页

序号	材料编码	材料名称	规格、型号 等特殊要求	单位	数量	单价 (元)	合价 (元)	供应商 (品牌)	产地	备注
1	010102020 1	中砂		t	4.120	135.66	558.96			
2	02310101	无纺布		m2	98.040	0.77	75.49			
3	030101010 2	水泥	32.5级	kg	1576.22 1	0.25	395.63			
4	03270202	砂纸		张	3.000	0.94	2.82			
5	04010611	水泥	32.5级	kg	31.241	0.25	7.84			
6	04010701	白水泥		kg	15.000	0.60	9.00			
7	04030102	黄砂		m3	0.077	135.66	10.45			
8	040601020 1	木柴		kg	93.713	0.30	28.11			
9	050809150 2	铁钉		kg	0.760	4.72	3.58			
10	051201030 1	钢压条		kg	13.059	4.13	53.93			
11	060308010 1	石油液化气		kg	13.059	3.77	49.23			
12	060407010 2	煤		kg	187.425	0.86	161.19			
13	060517130 1	塑料油膏		kg	1433.49 5	1.23	1763.20			
14	060905040 1	SBS封口油膏		kg	15.582	6.43	100.19			
15	060910061 1	防水剂		kg	78.381	1.30	101.90			
16	061001010 2	APP及SBS基层处 理剂		kg	89.156	3.94	351.27			
17	061002050 2	SBS聚脂胎乙烯膜 卷材	厚度3mm	m2	313.919	26.00	8161.88			
18	061207010 2	水		m3	3.654	3.98	14.54			
19	11010362	外墙弹性乳胶漆涂 料(中涂)		kg	30.000	21.44	643.20			
20	11010363	外墙弹性乳胶漆涂 料(面涂)		kg	10.000	25.73	257.30			
21	11030747	丙烯酸防水涂料		kg	103.200	11.15	1150.68			
22	11112505	高渗透性表面底 漆		kg	6.000	30.01	180.06			
23	12413518	901胶		kg	7.500	2.14	16.05			
24	31130106	其它材料费		元	2.500	0.86	2.15			
25	901167	其他材料费		元	25.235	0.86	21.70			
26	D00002	隔断恢复		m	70.000	30.00	2100.00			
27	D00009	天窗漏水维修		项	1.000	200.00	200.00			
28	D00010	垃圾处理以及外 运		车	1.000	1500.00	1500.00			



