

工程造价咨询报告书

咨询项目全称：融侨观邸34、35栋防水维修工程

咨询项目类别：结算审核

咨询报告日期：2025年5月9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（2025）第132号

咨询项目委托方全称：福州融侨物业管理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科创中心407室

邮 编： 214100 联系电话： 0510-82138803

咨询作业期： 2025年4月20日 至 2025年5月9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： 造价师 从事专业： 土建

专业咨询员： 马磊 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（2025）第 132 号

关于融侨观邸 34、35 栋防水维修工程竣工结算的审核报告 福州融侨物业管理有限公司无锡分公司：

我公司接受贵单位委托，于 2025 年 4 月 20 日至 2025 年 5 月 9 日对融侨观邸 34、35 栋防水维修工程（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：融侨观邸 34、35 栋防水维修。
- 2、工程地址：融侨观邸。
- 3、建设单位：福州融侨物业管理有限公司无锡分公司。
- 4、施工单位：无锡驰泓建筑工程有限公司。
- 5、是否招标：/。
- 6、立项文号：/。
- 7、质量评定等级：合格。
- 16、施工时间：2024 年 7 月~2024 年 10 月。

二、审核范围

委托范围内融侨观邸 34、35 栋防水维修工程竣工结算审核，包含：涂刷聚氨酯外墙面、外墙防水丙烯酸等工程量的核对。

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 97198.61 元，审定金额为 89996.45 元，核减金额为 7202.16 元，核减率为 7.41%（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、融侨观邸 34、35 栋防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）

2025 年 5 月 9 日



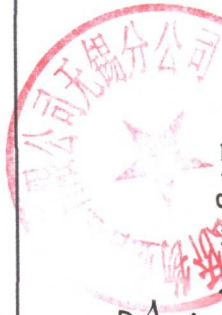
主题词：融侨观邸 34、35 栋防水维修工程、 结算 审核

抄 送：

共计：4 份

无锡市诚信项目管理投资有限公司
工程结算审定单

建设单位	福州融侨物业管理有限公司无锡分公司				咨询类型	结算审核	
施工单位	无锡驰泓建筑工程有限公司				专业	维修	
工程名称	融侨观邸34、35栋防水维修						
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	融侨观邸34、35栋防水维修	113205.59	97198.61	89996.45		7202.16	7.41%
2							
3							
4							
合计		113205.59	97198.61	89996.45		7202.16	7.41%
最终审定价金额大写 捌万玖仟玖佰玖拾陆元肆角伍分							
备注	审价费：2360元						
建设单位(章)：	施工单位(章)：	咨询企业(章)：		日期：2025年5月8日			
经办人：代位早	经办人：孙	项目负责人(签字盖章)：		签发人：			
日期：2025年5月8日	日期：2025年5月8日	日期：2025年5月8日		日期：2025年5月8日			



融侨观邸34、35栋防水维修工程

建设工程结算审核书

建设单位：福州融侨物业管理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：2025年5月9日

融侨观邸防水维修

位置	工艺	标准工艺描述	单位	数量	单价	报价总价
1.	-34-35	34-101号地下室、卧室外墙渗水				
	1	人工费	工	8	450	3600
	2	开挖沿墙体挖2米深	M	17	340	5780
	3	揭掉原老化防水层外墙面防水层	m²	34	32	1088
	4	清洗外墙面	m²	34	5	170
	5	修补墙体混凝土堵漏	m²	10	45	450
	6	去灰型底油外墙面	m²	34	5	170
	7	涂刷界面剂	m²	34	15	510
	8	涂刷聚氨酯外墙面	m²	34	20	680
	9	SBS防水卷材粘贴外墙面	m²	34	55	1870
	10	回填	M	17	50	850
	11	钻洞并装置注浆针头室内	个	10	10	100
	12	注入纳米水固化室内	KG	100	90	9000
	13	堵漏王堵漏卸去针头后堵漏	个	10	10	100
	14	小计				24368
	15	管理及措施费		0.05		1218.4
						25586.40
	16	增值税金		0.09		2302.78
	17	合计				27889.18
2.	-34-35	34-102餐厅、卧室、厨房及门头顶部渗水				
	1	高空吊绳人工费	工	3	550	1650
	2	裂缝或起皮处修复（挂网或堵缝）	m²	40	18	720
	3	外墙防水JS涂料（2遍）	m²	40	55	2200
	4	外墙防水丙稀酸（2遍）	m²	40	55	2200
	5	做底漆滚涂外墙抗碱底漆	m²	40	19	760
	6	刷外墙涂料	m²	40	40	1600
	7	钻洞并装置注浆针头	个	20	10	200
	8	高压注浆聚胺脂	针	20	70	1400
	9	堵漏王堵漏卸去针头后堵漏	个	20	10	200
	10	小计				10930
	11	管理及措施费		0.05		546.5
						11476.5
	12	增值税金		0.09		1032.885
	13	合计				12509.385
3.	-34-35	34-502南主卧外墙及腰线渗水				
	1	高空吊绳人工费	工	5	550	2750
	2	外墙铲除高空铲除腰线空鼓	M	15	20	300
	3	清理腰线基面	M	15	20	300
	4	堵漏（单位米）堵漏王	M	10	77	770
	5	裂缝或起皮处修复（挂网或堵缝）	m²	15	18	270
	6	贴网格布	M	15	5	75
	7	外墙防水JS涂料（2遍）	M	25	55	1375
	8	外墙防水丙稀酸（2遍）	M	25	55	1375
	9	SBS防水卷材粘贴	M	15	70	1050
	10	做底漆滚涂外墙抗碱底漆	m²	25	19	475
	11	刷外墙涂料	m²	25	40	1000
	12	小计				9740

13	管理及措施费		0.05		487
					10227
14	增值税金		0.09		920.43
15	合计				11147.43

4. -34-35 35-101地下室外墙漏水

1	人工费	工	6	450	2700
2	开挖沿墙体挖2米深	M	9	340	3060
3	揭掉原老化防水层外墙面防水层	m²	18	32	576
4	清洗外墙面	m²	18	5	90
5	修补墙体混凝土堵漏	m²	18	45	810
6	去灰型底油外墙面	m²	18	5	90
7	涂刷界面剂	m²	18	15	270
8	涂刷聚氨酯外墙面	m²	18	20	360
9	SBS防水卷材粘贴外墙面	m²	18	55	990
10	回填	M	9	50	450
11	钻洞并装置注浆针头室内	个	10	10	100
12	注入纳米水固化室内	KG	40	90	3600
13	堵漏王堵漏卸去针头后堵漏	个	10	10	100
14	小计				13196
15	管理及措施费		0.05		659.8
					13855.80
16	增值税金		0.09		1247.02
17	合计				15102.82

5. -34-35 35-201地下室漏水

1	人工费	工	6	450	2700
2	开挖沿墙体挖2米深	M	14	340	4760
3	揭掉原老化防水层外墙面防水层	m²	14	32	448
4	清洗外墙面	m²	14	5	70
5	修补墙体混凝土堵漏	m²	14	45	630
6	去灰型底油外墙面	m²	28	5	140
7	涂刷界面剂	m²	28	15	420
8	涂刷聚氨酯外墙面	m²	28	20	560
9	SBS防水卷材粘贴外墙面	m²	28	55	1540
10	回填	M	14	50	700
11	钻洞并装置注浆针头室内	个	8	10	80
12	注入纳米水固化室内	KG	30	90	2700
13	堵漏王堵漏卸去针头后堵漏	个	8	10	80
14	小计				14828
15	管理及措施费		0.05		741.4
					15569.4
16	增值税金		0.05		778.47
17	合计				16347.87

6. -34-35 35-601阁楼顶三处漏水

1	人工费	工	3	450	1350
2	基层清理修复及漏点堵漏基层堵漏	m²	58	43	2494
3	去灰型底油	m²	58	5	290
4	涂刷聚氨酯	m²	58	41	2378
5	SBS防水卷材铺设	m²	58	70	4060
6	小计				10572
7	管理及措施费		0.05		528.6

					11100.6
8	增值稅金		0.09		999.054
9	合計				12099.654
7.	-34-35 35-602樓頂漏水				
1	人工費	工	3	450	1350
2	基面清理修復及漏點堵漏基層堵漏	m²	10	43	430
3	去灰型底油	m²	60	5	300
4	塗刷聚氨酯	m²	60	41	2460
5	SBS防水卷材鋪設	m²	60	70	4200
6	小計				8740
7	管理及措施費		0.05		437
					9177.00
8	增值稅金		0.09		825.93
9	合計				10002.93
	總計				105099.27