

工程造价咨询报告书

项目编号：DXSJ(25)-418

咨询项目全称 万科金色家园 56 单元防水维修

咨询业务类别 结算审核

咨询报告日期 2026 年 1 月 14 日

企立工程顾问（无锡）有限公司



咨询报告书编号：DXSJ(25)-418

项目委托方全称：无锡市金色家园第二届业主委员会

咨询企业公章：



咨询企业法定住所：无锡市滨湖区独月路1号大箕山商业广场商铺2081-14

邮 编： 214000

联系电话： 0510-88991405

咨询作业期： 2026年1月

企业负责人：



技术负责人：



项目负责人：

鲍志刚

执业资格：

注册造价师

从事专业：

土建安装

专业咨询员：

鲍志刚

执业资格：

注册造价师

从事专业：

土建安装



企立工程顾问（无锡）有限公司

DXSJ(25)-418

万科金色家园 56 单元防水维修

结算审核报告

无锡市金色家园第二届业主委员会：

受贵单位的委托，我公司组成审查小组，对万科金色家园 56 单元防水维修进行了审核。

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：

本项目为万科金色家园 56 单元防水维修，具体维修内容详见报价书。

本工程由无锡市金色家园第二届业主委员会组织建设，经直接发包的方式确定由江苏鼎森装饰装潢有限公司承接。合同价款为 41107.82 元。

二、审查内容：

本次审核内容为江苏鼎森装饰装潢有限公司编制的无锡市金色家园第二届业主委员会万科金色家园 56 单元防水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 DXSJ(25)-418）；
3. 江苏鼎森装饰装潢有限公司编制的无锡市金色家园第二届业主委员会万科金色家园 56 单元防水维修竣工结算送审文件；
4. 现行相关预结结算计价依据文件；
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 41107.82 元，审定金额为 37136.55 元，核减 3971.27 元，核减率为 9.66%，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，高空吊绳人工费，防水涂料，防水丙烯酸等价格偏高，核减金额约 3971.27 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：鲍志刚



企立工程顾问(无锡)有限公司





2026年1月14日



主题词: 万科金色家园 56 单元防水维修 审核 报告

抄 送:

工程结算审定单

建设单位	无锡市金色家园第二届业主委员会					咨询类型	结算审核
承包单位	江苏鼎森装饰装潢有限公司					专业	土建工程
项目名称	万科金色家园56单元防水维修						
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	万科金色家园56单元防水维修	41107.82	41107.82	37136.55		3971.27	9.66%
	合 计	41107.82	41107.82	37136.55		3971.27	9.66%
	审定总价金额大写 叁万柒仟壹佰叁拾陆元伍角伍分						
备注	本项目使用俄材，未扣除工程用水电费及其他奖罚费用，审计费1000元。						
建设单位(章)	施工单位(章)	咨询单位(章)			项目负责		
							
经办人: 吴鉴诚	经办人: 魏华兵	日期: 2026年1月14日			日期: 2026年1月14日		
日期: 2026年1月14日	签发人: B14233200042477						
	有效期限: 2021年07月16日						

工程名称： 万科金色家园 56 单元防水维修

结算审核明细书

委 托 单 位： 无锡市金色家园第二届业主委员会

咨 询 企 业： 企立工程顾问（无锡）有限公司

造 价 工 程 师： 鲍志刚



编 制 日 期： 2026 年 1 月 14 日

万科金色家园56单元防水维修

工艺行号	标准工艺描述	单位	数量	单价	总价
56-0403	西面次卧空调机位外墙漏水				
1	高空吊绳人工费	工	2	500	1000
2	裂缝或起皮处修复（挂网或堵缝）	m ²	22	18	396
3	外墙防水JS涂料（2遍）	m ²	22	48	1056
4	外墙防水丙稀酸（2遍）	m ²	22	48	1056
5	做底漆滚涂外墙抗碱底漆	m ²	22	19	418
6	刷外墙涂料	m ²	22	40	880
7	小计			0	4806
8	管理及措施费		0.05		240.30
9	增值税金		0.03		151.39
10	合计				5197.69
56-0503	西面主卧外墙渗水				
1	高空吊绳人工费	工	2	500	1000
2	裂缝或起皮处修复（挂网或堵缝）	m ²	23	18	414
3	外墙防水JS涂料（2遍）	m ²	23	48	1104
4	外墙防水丙稀酸（2遍）	m ²	23	48	1104
5	做底漆滚涂外墙抗碱底漆	m ²	23	19	437
6	刷外墙涂料	m ²	23	40	920
7	小计				4979
8	管理及措施费		0.05		248.95
9	增值税金		0.03		156.84
10	合计				5384.79
56-0702	南面西房间外墙渗水				
1	高空吊绳人工费	工	2	500	1000
2	裂缝或起皮处修复（挂网或堵缝）	m ²	21	18	378
3	外墙防水JS涂料（2遍）	m ²	21	48	1008
4	外墙防水丙稀酸（2遍）	m ²	21	48	1008
5	做底漆滚涂外墙抗碱底漆	m ²	21	19	399
6	刷外墙涂料	m ²	21	40	840
7	小计			0	4633
8	管理及措施费		0.05		231.65
9	增值税金		0.03		145.94
10	合计				5010.59

万科金色家园56单元防水维修

工艺行号	标准工艺描述	单位	数量	单价	总价
56单元右电梯井底部渗水					
1	人工费	工	2	500	1000
2	垃圾清理	项	1	500	500
3	堵漏王堵漏卸去针头后堵漏	个	50	10	500
4	钻洞并装置注浆针头	个	50	10	500
5	高压注浆聚胺脂	针	50	70	3500
6	外墙防水JS涂料(2遍)	m ²	10	48	480
7	小计				6480
8	管理及措施费		0.05		324.00
9	增值税金		0.03		204.12
10	合计				7008.12
56单元地下室屋面渗水					
1	人工费	工	8	500	4000
2	开挖地面	m ²	12	80	960
3	垃圾清理外运	项	1	1500	1500
4	修复地基	m ²	12	120	1440
5	浇混凝土厚度10cm	m ²	12	69	828
6	外墙防水JS涂料(2遍)	m ²	12	48	576
7	外墙防水丙稀酸(2遍)	m ²	12	48	576
8	铺设盖板40公分	m	8	445	3560
9	小计				13440
10	管理及措施费		0.05		672.00
11	增值税金		0.03		423.36
12	合计				14535.36
	总计				37136.55