

融侨观邸14-15单元防水维修

结算审核报告

铭诚基报[2025]03041号

江苏铭诚土地房地产评估测绘工程咨询有限公司

二〇二五年七月二十九日



# 工程造价咨询报告书

咨询项目全称：融侨观邸14-15单元防水维修

咨询项目类别：工程结算审核

咨询报告日期：2025年7月29日

江苏铭诚土地房地产评估测绘工程咨询有限公司



咨询报告书编号：铭诚基报[2025]03041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： 无锡市鸿桥路801号1612室

邮 编： 214072 联系电话： 0510-85011345

咨询作业期： 2025年7月9日至2025年7月29日

法定代表人： 王立平

技术负责人： 蔡海平



项目负责人：



执业资格： 造价师

从事专业：

专业咨询员：



执业资格： 造价师

从事专业：

专业咨询员：

执业资格： 造价师

从事专业：

专业咨询员：

执业资格： 造价师

从事专业：

# 咨询报告书目录

第 1 页

[illegible]

# 江苏铭诚土地房地产评估测绘工程

## 咨询有限公司

铭诚基报【2025】03041号

### 融侨观邸 14-15 单元防水维修工程

### 结算审核报告

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 7 月 9 日至 2025 年 7 月 29 日对融侨观邸 14-15 单元防水维修（以下简称“该工程”）的竣工结算进行了审核。福州融侨物业管理有限公司无锡分公司的责任是提供真实合法的资料，我们的责任是对贵公司提供的工程资料所反映的结算情况发表审核意见；我们的审核是根据独立、客观、公正的原则进行的；在审核过程中，我们结合现场的实际情况，实施了包括审核工程结算资料和其它相关的工程资料等必要的审核程序，现将审核结果报告如下：

#### 一、工程概况

- 1、工程名称：融侨观邸 14-15 单元防水维修。
- 2、工程地址：无锡融辉观邸小区。
- 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、工程特征：融侨观邸 14-15 单元防水维修。



6、合同造价：27636.63 元。

7、是否招标：否。

8、质量评定等级：合格。

9、施工时间：2023 年 9 月 10 日至 2023 年 12 月 25 日。

## **二、审核范围**

委托范围内融侨观邸 14-15 单元防水维修的竣工结算审核。

## **三、审核依据**

1、资料依据：贵单位提供的《建设工程施工合同》、工程结算书、工程签证单、竣工验收单等相关资料。

2、计价依据：《建设工程施工合同》、2014 版《江苏省建筑与装饰工程计价定额》、2014 版《江苏省安装工程计价定额》、2014 版《江苏省建设工程费用定额》及营改增后调整文件、施工同期《无锡工程造价信息》材料平均信息价、无信息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**

熟悉合同、结算书等送审资料；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；审核现场签证变更资料；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 27101.76 元，审定金额为 25050.82 元，核减金额为 2050.94 元，核减率为 7.57%（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，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：

1.1 外墙防水 JS 涂料单价核减，涉及金额 840 元；

1.2 外墙防水丙稀酸单价核减，涉及金额 840 元；

1.3 耐候弹性乳胶漆单价核减，涉及金额 112 元。

2、核增原因：无。

## 七、审计建议

施工单位在送审时应提供完整的竣工结算资料。

## 八、审核情况说明

1、该工程水电费由施工单位自行承担；

2、该工程所有材料由施工单位自行采购，无甲供材料。

3、该工程施工工期满足委托合同的约定要求，不存在误期违约处罚。

4、该工程经验收质量达到合格标准，满足委托合同的约定要求，无需处罚。

5、该工程无安全文明施工标化增加费。

## 九、附件

- 1、工程结算审定单
- 2、工程结算审核书



江苏铭诚土地房地产评估测绘工程咨询有限公司

二〇二五年七月二十九日



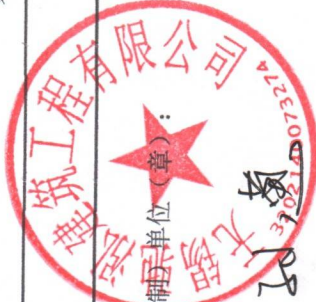
主题词: 融侨观邸 14-15 单元防水维修 结算审核 报告



[2025]03041

工程结算审定单（三方）

|               |                 |                   |          |               |        |               |        |        |  |
|---------------|-----------------|-------------------|----------|---------------|--------|---------------|--------|--------|--|
| 发包单位          |                 | 福州融侨物业管理有限公司无锡分公司 |          |               |        | 咨询类型          |        | 工程结算审核 |  |
| 承包（编制）单位      |                 | 无锡驰泓建筑工程有限公司      |          |               |        | 专    业        |        | 土    建 |  |
| 项目名称          |                 | 融侨观邸14-15单元防水维修   |          |               |        |               |        |        |  |
| 序号            | 单项（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（%） |        |  |
| 1             | 融侨观邸14-15单元防水维修 | 27636.63          | 27101.76 | 25050.82      |        | 2050.94       | 7.57%  |        |  |
| 合    计        |                 | 27636.63          | 27101.76 | 25050.82      |        | 2050.94       | 7.57%  |        |  |
| 审定总价金额大写      |                 | 贰万伍仟零伍拾元捌角贰分      |          |               |        |               |        |        |  |
| 备注            |                 | 审计费1000元          |          |               |        |               |        |        |  |
| 发包单位（章）：      |                 | 承包（编制）单位（章）：      |          | 咨询单位（章）：      |        | 项目负责人（签字盖章）：  |        |        |  |
| 经办人：代伟        |                 | 经办人：孙             |          | 经办人：陆义桃       |        | 签发人：陆义桃       |        |        |  |
| 日期：2025年7月16日 |                 | 日期：2025年7月16日     |          | 日期：2025年7月16日 |        | 日期：2025年7月16日 |        |        |  |



融侨观邸14-15单元防水维修 工程

## 竣工结算（审核）书

发 包 人：福州融侨物业管理有限公司无锡分公司



承 包 人：无锡驰泓建筑工程有限公司



造价咨询人：江苏铭诚土地房地产评估测绘工程咨询有限公司



(单位盖章)

2025年7月16日

融侨观邸14-15单元防水维修

竣工结算总价

签约合同价（小写）：27636.63 （大写）：贰万柒仟陆佰叁拾陆元陆角叁分

竣工结算价（小写）：25050.82 （大写）：贰万伍仟零伍拾元捌角贰分

发 包 人：福州融侨物业管理有限公司无锡分公司（单位盖章）  
承 包 人：无锡驰泓建筑工程有限公司（单位盖章）  
造价咨询人：江苏铭诚土地房地产评估测绘工程咨询有限公司（单位盖章）

法定代表人或其授权人：代伟军（签字或盖章）  
法定代表人或其授权人：华沈印晓（签字或盖章）  
法定代表人或其授权人：平王立（签字或盖章）

专业咨询员：李真（造价工程师签字盖专用章）  
项目负责人：陆义桃（造价工程师签字盖专用章）

编制时间：2025年7月16日 核对时间：2025年7月16日



## 融侨观邸公共区域防水维修结算审核

| 位置                   | 工艺行号 | 标准工艺描述             | 单位 | 数量   | 单价  | 报价总价     |
|----------------------|------|--------------------|----|------|-----|----------|
| 1. 14-202号腰线渗水       |      |                    |    |      |     |          |
|                      | 1    | 高空人工费              | 工  | 4    | 600 | 2400     |
|                      | 2    | 腰线顶部开槽             | M  | 44   | 77  | 3388     |
|                      | 3    | 铺贴聚乙烯丙纶            | M  | 44   | 50  | 2200     |
|                      | 4    | 外墙防水JS涂料（2遍）       | M  | 44   | 40  | 1760     |
|                      | 5    | 外墙防水丙烯酸（2遍）        | M  | 44   | 40  | 1760     |
|                      | 6    | 辅料                 | M  | 44   | 8   | 352      |
|                      | 7    | 垃圾清运及保护措施          | 项  | 1    | 800 | 800      |
|                      | 8    | 小计                 |    |      |     | 12660    |
|                      | 9    | 管理及措施费             |    | 0.05 |     | 633      |
|                      | 10   | 增值税金               |    | 0.09 |     | 1196.37  |
|                      | 11   | 合计                 |    |      |     | 14489.37 |
| 2. 14-602号南北两处飘窗外墙渗水 |      |                    |    |      |     |          |
|                      | 1    | 高空人工费              | 工  | 2    | 600 | 1200     |
|                      | 2    | 外墙防水JS涂料（2遍）       | m² | 28   | 40  | 1120     |
|                      | 3    | 外墙防水丙烯酸（2遍）        | m² | 28   | 40  | 1120     |
|                      | 4    | 裂缝或起皮处修复（挂网或堵缝）    | m² | 28   | 10  | 280      |
|                      | 5    | 做底漆抗碱底漆            | m² | 28   | 15  | 420      |
|                      | 6    | 刷外墙涂料耐候弹性乳胶漆2遍     | m² | 28   | 36  | 1008     |
|                      | 7    | 小计                 |    |      |     | 5148     |
|                      | 8    | 管理及措施费             |    | 0.05 |     | 257.4    |
|                      | 9    | 增值税金               |    | 0.09 |     | 486.49   |
|                      | 10   | 合计                 |    |      |     | 5891.89  |
| 3. 15-602号楼顶渗水       |      |                    |    |      |     |          |
|                      | 1    | 打开原屋面保温层至现浇面（揭掉瓦片） | m² | 6    | 75  | 450      |
|                      | 2    | 揭掉原SBS防水层          | m² | 10   | 20  | 200      |
|                      | 3    | 基面清理修复及漏点堵漏        | m² | 6    | 50  | 300      |
|                      | 4    | 第一层防水聚乙烯丙纶布500g-5℃ | m² | 10   | 50  | 500      |
|                      | 6    | 铺贴保温板3cm           | m² | 6    | 35  | 210      |
|                      | 7    | 编织钢筋R235直径1.5cm    | m² | 6    | 50  | 300      |
|                      | 8    | 浇混凝土               | m² | 6    | 60  | 360      |



|  |    |                        |          |      |     |         |
|--|----|------------------------|----------|------|-----|---------|
|  | 9  | 第二层防水性沥青SBS防水卷材3mm-10℃ | m²       | 10   | 50  | 500     |
|  | 10 | 涂刷聚氨酯2遍 含人工费           | m²       | 10   | 25  | 250     |
|  | 11 | 去灰型底油                  | m²       | 10   | 5   | 50      |
|  | 12 | 造保护层(瓦片恢复)             | m²       | 6    | 60  | 360     |
|  | 13 | 垃圾清运及保护措施              | 项        | 1    | 600 | 600     |
|  | 14 | 小计                     |          |      |     | 4080    |
|  | 15 | 管理及措施费                 |          | 0.05 |     | 204     |
|  | 16 | 增值税金                   |          | 0.09 |     | 385.56  |
|  | 17 | 合计                     |          |      |     | 4669.56 |
|  | 总计 |                        | 25050.82 |      |     |         |