

# 工程造价咨询报告书

咨询项目全称：悦府园51单元屋面、外墙渗水维修

咨询项目类别：结算审核

咨询报告日期：2025年12月13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（2026）第029号

咨询项目委托方全称：北京首万物业服务服务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1号科创中心407室

邮 编： 214100 联系电话： 0510-82138803

咨询作业期： 2025年10月28日 至 2025年12月13日

法定代表人：



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：



周环宇

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（2026）第 029 号

## 关于悦府园 51 单元屋面、外墙渗水维修工程竣工结算的审核 报告

北京首万物业服务有限公司无锡分公司司：

我公司接受贵单位委托，于 2025 年 10 月 28 日至 2025 年 12 月 13 日对悦府园 51 单元屋面、外墙渗水维修工程（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

- 工程名称：悦府园 51 单元屋面、外墙渗水维修工程。
- 工程地址：无锡悦府园
- 建设单位：北京首万物业服务有限公司无锡分公司。
- 施工单位：上海深万北戴建筑工程有限公司苏州分公司。
- 是否招标：/。
- 立项文号：/。
- 质量评定等级：合格。
- 施工时间：2025 年 8 月~2025 年 9 月。

### 二、审核范围

委托范围内悦府园 51 单元屋面、外墙渗水维修工程竣工结算审核，包含：铲除漏水处饰面层（真石漆）至结构层、JSA 聚合物水泥防水涂料 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 19431.04 元，审定金额为 17926.40 元，核减金额为 1504.64 元，核减率为 7.74%（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、悦府园 51 单元屋面、外墙渗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12月13日

主题词：悦府园 51 单元屋面、外墙渗水维修工程、 结算 审核

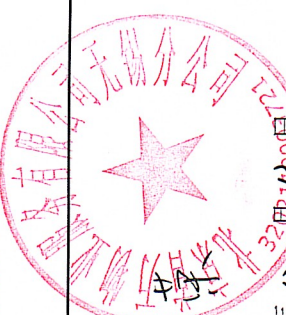
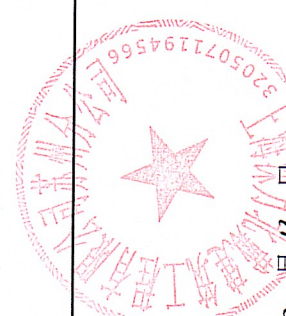

---

抄送：

---

共计：4 份

# 无锡市诚信项目管理投资咨询有限公司 工程结算审定单

建设单位	北京首万物业服务服务有限公司无锡分公司			咨询类型	结算审核		
施工单位	上海深万北戴建筑工程有限公司苏州分公司			专业	维修		
工程名称	悦府园51单元屋面、外墙渗水维修						
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	悦府园51单元屋面、外墙渗水维修	19431.04	19431.04	17926.40		1504.64	7.74%
2							
3							
4							
5							
合计		19431.04	19431.04	17926.40		1504.64	7.74%
最终审定价金额大写 壹万柒仟玖佰贰拾陆元肆角整							
备注	审价费: 1000元						
建设单位(章):				施工单位(章): 经办人: 陈亮 日期: 2025年12月13日			
经办人: 刘国荣				咨询企业(章): 项目负责人(签字盖章): 日期: 2025年12月13日			
日期: 2025年12月13日				造价工程师 杨汝贵 B11033200032420 无锡市诚信项目管理投资咨询有限公司 有效期至: 2029年12月31日			

悦府园51单元屋面、外墙渗水维修

# 建设工程结算审核书

建设单位：北京首万物业服务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12月13日

51单元漏水结算汇总表

序号	单元	房号	渗水部位	单价	备注
1	51	51-602	阳台屋面漏水	3961.94	
2	51	51-502	次卧北飘窗漏水	2397.85	
3	51	51-502	厨房东外墙漏水	3322.02	
4	51	51-502	主卧西外墙漏水	2923.37	
5	51	51-502	主卧南飘窗漏水	2397.84	
6	51	51-502	主卧南外墙漏水	2923.38	
合计				17926.40	

51-602阳台屋面漏水												
序号	名称	品牌	项目特征描述描述	单位	工程量	主材费 (含损)	人工费	辅材 费	其他 费用	确认综 合战略	小计	备注
一、阳台屋面漏水												
1	铲除外层		铲除屋面面层垃圾及 开裂层	m <sup>2</sup>	22	0	77.6	9.7		87.3	1920.6	地面操作工(包 含丙烯酸盐注 浆)
2	冷底油	东方雨虹 或德高	整体(冷底油)涂刷基 层处理剂	m <sup>2</sup>	22	3.88	1.94	0		5.82	128.0	弹线、手推式切 割机切割
3	细部节点	东方雨虹 或德高	水落口、排气管、管 根等位置及阴阳角附 加层防水卷材	m <sup>2</sup>	10	22.5	5	0		27.5	275.0	人工电锤凿除
4	改性沥青 防水卷材 热熔满粘	东方雨虹 或德高	1. SBS改性沥青防水卷 材SBS I PY PE PE 3mm+SBS I PY M PE 3mm 2. 防水层数: 单层 3. 防水层做法: 热熔 满铺法	m <sup>2</sup>	22	33.95	9.7	4.85		48.5	1067.0	S200小型喷涂机 涂膜1.2厚
5	恢复保温 层(女儿 墙)	北鹏或万 事达同档 次	挤塑板-XPS(B1级)/ 聚苯板-eps(B1级)/ 石墨聚苯板-eps (B1级)/ 40mm-50mm厚	m <sup>2</sup>	5	33.95	9.7	4.85		48.5	242.5	2cm厚1:3水泥砂 浆粉刷:
6	垃圾装袋 运至指定 地点		垃圾装袋运至指定地 点	m <sup>2</sup>	22	0	8.73	0.97		9.7	213.4	完工后现场清理
7	小计										3846.5	
1	清单分项 合计										3846.5	合计: 1户
2	税金(3%)=(清单分 项合计)=(3%)										115.40	
3	工程总造 价=清单										3961.94	

51-502次卧北飘窗漏水												
序号	名称	品牌	项目特征描述描述	单位	工程量	主材费 (含损)	人工费	辅材 费	其他费 用	确认综合 战略单价	小计	备注
一、次卧北飘窗漏水												
1	成品保护		彩条布	m	10	4.85	1.94	0.97	30(吊 绳)	27.16	271.60	彩条布或安 全网搭建
2	铲除装饰 面层至结 构层		1、铲除外窗框侧面及窗 台部位装饰面层 至结构层 2、剔除窗框与墙体结构 之接缝 隙原密封胶填充物	m	10	0	48.5	4.85		20.37	203.70	高空蜘蛛人 操作工
3	弹性聚氨 酯发泡剂		弹性聚氨酯发泡剂填充	m	10	13.58	4.85	0.97		15.52	155.20	地面操作工
4	对(结构缺 陷部位)用 堵漏 宝封堵	东方雨虹 或德高	1. 部位: 飘窗结构缺陷部 位 水胶比1:3 2. 封堵平均厚度: 20mm	m <sup>2</sup>	10	24.25	7.76	1.94		32.98	329.80	弹线、手推 式切割机切 割
5	找平层/保 护层	海螺	1. 材料品种、规格: 海螺 水泥32.5	m <sup>2</sup>	10	24.25	9.7	1.94		30.07	300.70	人工电锤凿 除
6	防水施工	东方雨虹 或德高	1. 防水涂料品种: HCA-108金属丙烯酸高弹 防水涂料/ SUP-301聚氨酯防水涂料/ JSA聚合物水泥防水涂料/ 2. 涂料厚度、遍数: 1.5mm 3遍 3. 增强材料种类: 无纺布	m <sup>2</sup>	10	27.16	9.7	1.94		32.98	329.80	995硅酮结构 胶
7	外墙钢丝 网片加固	立邦\多乐 士	墙面挂网批涂防水外墙腻子并打磨	m <sup>2</sup>	10	17.46	7.76	1.94		18.43	184.31	S200小型喷 涂机涂膜1.2 厚
8	外墙弹性 涂料	东方雨虹 或德高	涂刷1.5mm厚牌HCA-101高 弹厚质丙烯酸防水涂料三 遍	m <sup>2</sup>	10	27.16	9.7	1.94		30.07	300.70	2cm厚1:3水 泥砂浆粉 刷;
9	窗台与窗 框交接	东方雨虹 或德高	窗台与窗框交接部位采用 (沥青基密封 剂)	m	10	24.25	7.76	1.94		15.52	155.20	指定环卫车 建筑垃圾清 理
10	现场清理 垃圾装袋		垃圾装袋运至指定地点	m <sup>2</sup>	10	0	8.73	0.97		9.7	97.00	完工后现场 清理
11	小计										2328	
1	清单分项 合计										2328	
2	税金(3%)=(清单分项 合计)*(3%)										69.84	
3	工程总造 价=清单分 项合计+税										2397.85	

## 51-502厨房东外墙漏水

序号	名称	品牌	项目特征描述描述	单位	工程量	主材费 (含损耗)	人工 费	辅材 费	其他 费用	确认综合 战略单价	小计	备注
一、厨房东外墙漏水												
1	铲除漏水处饰面层(真石漆)至结构层		铲除漏水处饰面层(真石漆)至结构层	m <sup>2</sup>	12.5	0	38.8	4.85	30(吊绳)	72.75	909.38	高空蜘蛛人操作工
2	墙面水泥砂浆粉刷		铺钢丝网及墙面水泥砂浆粉刷20mm	m <sup>2</sup>	12.5	17.46	7.76	1.94		27.16	339.50	地面操作工
3	防水施工	东方雨虹或德高	JSA聚合物水泥防水涂料2cm厚 聚氨酯防水涂料/ PMC-421聚合物水泥防水灰浆/ WH-100聚合物水泥防水砂浆/ (要求:三遍涂刷)	m <sup>2</sup>	12.5	27.16	9.7	1.94		38.8	485.00	弹线、手推式切割机切割
4	墙面水泥砂浆粉刷		铺钢丝网及墙面水泥砂浆粉刷20mm	m <sup>2</sup>	12.5	17.46	7.76	1.94		27.16	339.50	人工电锤凿除
5	整体涂刷外墙防水涂料	东方雨虹或德高	涂刷1.5mm厚牌HCA-101高弹厚质丙烯酸防水涂料三遍	m <sup>2</sup>	12.5	27.16	9.7	1.94		38.8	485.00	995硅酮结构胶
6	恢复饰面层施工(真石漆)	博星\凯圣\三棵树	2遍腻子找平,底漆一遍、均匀喷涂真石漆,面漆一遍	m <sup>2</sup>	12.5	32.01	9.7	1.94		43.65	545.63	梁溪区指定环卫车建筑垃圾清运,完工后现场清理
7	现场清理垃圾装袋运		垃圾装袋运至指定地点	m <sup>2</sup>	12.5	0	8.73	0.97		9.7	121.25	完工后现场清理
8	小计										3225.25	
0	清单分项合计										3225.25	合计:1户
2	税金(3%)=(清单分项合计)*3%										96.76	
3	工程总造价=清单分项										3322.02	

## 51-502主卧西外墙漏水

序号	名称	品牌	项目特征描述描述	单位	工程量	主材费(含损耗)	人工费	辅材费	其他费用	确认综合战略单价	小计	备注
一、主卧西外墙漏水												
1	铲除漏水处饰面层(真石漆)至结构层		铲除漏水处饰面层(真石漆)至结构层	m <sup>2</sup>	11.0	0	38.8	4.85	30(吊绳)	72.75	800.25	高空蜘蛛人操作工
2	墙面水泥砂浆粉刷		铺钢丝网及墙面水泥砂浆粉刷20mm	m <sup>2</sup>	11.0	17.46	7.76	1.94		27.16	298.76	地面操作工
3	防水施工	东方雨虹或德高	ISA聚合物水泥防水涂料2cm厚 聚氨酯防水涂料/ PMC-421聚合物水泥防水灰浆/ WM-100聚合物水泥防水砂浆/ (要求:三遍涂刷)	m <sup>2</sup>	11.0	27.16	9.7	1.94		38.8	426.80	弹线、手推式切割机切割
4	墙面水泥砂浆粉刷		铺钢丝网及墙面水泥砂浆粉刷20mm	m	11.0	17.46	7.76	1.94		27.16	298.76	人工电锤凿除
5	整体涂刷外墙防水涂料	东方雨虹或德高	涂刷1.5mm厚牌HCA-101高弹厚质丙烯酸防水涂料三遍	m <sup>2</sup>	11.0	27.16	9.7	1.94		38.8	426.80	995硅酮结构胶
6	恢复饰面层施工(真石漆)	博星凯圣三棵树	2遍腻子找平,底漆一遍、均匀喷涂真石漆,面漆一遍	m <sup>2</sup>	11.0	32.01	9.7	1.94		43.65	480.15	梁溪区指定环卫车建筑垃圾清运,完工后现场清理
7	现场清理垃圾装袋运至指定		垃圾装袋运至指定地点	m <sup>2</sup>	11.0	0	8.73	0.97		9.70	106.70	完工后现场清理
8	小计										2838.22	
1	清单分项合计										2838.22	合计:1户
2	税金(3%)=(清单分项合计)*3%										85.15	
3	工程总造价=清单分项合计+税金										2923.37	

51-502主卧飘窗漏水												
序号	名称	品牌	项目特征描述	单位	工程量	主材费 (含损耗)	人工 费	辅材 费	其他 费用	确认综合战 略单价	小计	备注
一、主卧飘窗漏水												
1	成品保护		彩条布	m <sup>2</sup>	10	4.85	1.94	0.97	30(吊 绳)	27.16	271.60	彩条布或安全网 搭设
2	铲除装饰面层 至结构层		1. 铲除外窗框侧面及窗台 部位装饰面层至结构层 2. 剔除窗框与墙体结构之 间缝隙原密封胶填充物	m <sup>2</sup>	10	0	48.5	4.85		20.37	203.70	高空蜘蛛人操作 工
3	弹性聚氨酯发 泡剂填充		弹性聚氨酯发泡剂填充	m	10	13.58	4.85	0.97		15.52	155.20	地面操作工
4	对(结构缺陷 部位)用堵漏 宝封堵	东方雨虹 或德高	1. 部位: 飘窗结构缺陷部位 水胶比1:3 2. 封堵平均厚度: 20mm	m <sup>2</sup>	10	24.25	7.76	1.94		32.98	329.80	弹线、手推式切 割机切割
5	找平层/保护 层	海螺	1. 材料品种、规格: 海螺水 泥32.5 2. 砂浆厚度: 20mm	m <sup>2</sup>	10	24.25	9.7	1.94		30.07	300.70	人工电锤凿除
6	防水施工	东方雨虹 或德高	1. 防水涂料品种 HCA-108金属丙烯酸高弹防 水涂料/ sUP-301聚氨酯防水涂料/ JSA聚合物水泥防水涂料/ 2. 涂料厚度、遍数: 1.5mm 3遍 3. 增强材料种类: 无纺布	m <sup>2</sup>	10	27.16	9.7	1.94		32.98	329.80	995硅酮结构胶
7	外墙钢丝网片 加固	立邦\多乐 士	墙面挂网批涂防水外墙腻子 并打磨	m <sup>2</sup>	10	17.46	7.76	1.94		18.43	184.30	S200小型喷涂机 涂膜 1.2厚
8	外墙弹性涂料	东方雨虹 或德高	涂刷1.5mm厚牌HCA-101高弹 厚质丙烯酸防水涂料三遍	m <sup>2</sup>	10	27.16	9.7	1.94		30.07	300.70	2cm厚1:3水泥砂 浆粉刷 ;
9	窗台与窗框交 接	东方雨虹 或德高	窗台与窗框交接部位采用 (沥青基密封胶)处理	m	10	24.25	7.76	1.94		15.52	155.20	指定环卫车建筑 垃圾清运, 完工 后现场清理
10	现场清理垃圾 装袋运至指定 地点		垃圾装袋运至指定地点	m <sup>2</sup>	10	0	8.73	0.97		9.7	97.00	完工后现场清理
11	小计										2328.00	
1	清单分项合计										2328.00	
2	税金(3%)=(清单分项合 计)*3%										69.84	
3	工程总造价= 清单分项合计										2397.84	

## 51 - 502主卧南外墙漏水

序号	名称	品牌	项目特征描述描述	单位	工程量	主材费 (含损耗)	人工费	辅材费	其他费用	确认综合 战略单价	小计	备注
一、主卧南外墙漏水												
1	铲除漏水处饰 面层(真石 漆)至结构层		铲除漏水处饰面层(真 石漆)至结构层	m <sup>2</sup>	11.0	0	38.8	4.85	30(吊 绳)	72.75	800.25	高空蜘蛛人 操作工
2	墙面水泥砂浆 粉刷		铺钢丝网及墙面水泥砂 浆粉刷2Cmm	m <sup>2</sup>	11.0	17.46	7.76	1.94		27.16	298.76	地面操作工
3	防水施工	东方 雨虹 或德 高	JSA聚合物水泥防水涂 料2cm厚 聚氨酯防水涂料/ PMC-421聚合物水泥防 水灰浆/ WM-100聚合物水泥防水 砂浆/ (要求:三遍涂刷)	m <sup>2</sup>	11.0	27.16	9.7	1.94		38.8	426.80	弹线、手推 式切割机切 割
4	墙面水泥砂浆 粉刷		铺钢丝网及墙面水泥砂 浆粉刷20mm	m <sup>2</sup>	11.0	17.46	7.76	1.94		27.16	298.76	人工电锤凿 除
5	整体涂刷外墙 防水涂料	东方 雨虹 或德 高	涂刷1.5mm厚牌HCA-101 高弹厚质丙烯酸 防水涂料三遍	m <sup>2</sup>	11.0	27.16	9.7	1.94		38.8	426.80	995硅酮结构 胶
6	恢复饰面层施 工(真石漆)	博星 \凯 圣\ 三棵	2遍腻子找平,底漆一 遍、均匀喷涂真石漆, 面漆一遍	m <sup>2</sup>	11.0	32.01	9.7	1.94		43.65	480.15	梁溪区指定 环卫车建筑 垃圾清运, 完工后现场
7	现场清理垃圾 装袋运至指定		垃圾装袋运至指定地点	m <sup>2</sup>	11.0	0	8.73	0.97		9.70	106.70	完工后现场 清理
8	小计										2838.22	
1	清单分项合计										2838.22	合计: 1户
2	税金(3%)=(清单分项 合计)*(3%)										85.15	
3	工程总造价=清 单分项合计+税 金										2923.38	