

工程造价咨询报告书

咨询项目全称：太湖锦园193、194单元外墙、屋面漏水维修工程

咨询项目类别：结算审核

咨询报告日期：2025年11月25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341号

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11月18日 至 2025年11月25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：



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 341 号

关于太湖锦园 193、194 单元外墙、屋面漏水维修工程竣工结算的审核报告

中信泰富（上海）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 11 月 18 日至 2025 年 11 月 25 日对太湖锦园 193、194 单元外墙、屋面漏水维修工程（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：太湖锦园 193、194 单元外墙、屋面漏水维修工程。
- 2、工程地址：太湖锦园。
- 3、建设单位：中信泰富（上海）物业管理有限公司无锡分公司。
- 4、施工单位：江苏恒豪工程技术有限公司。
- 5、是否招标：/。
- 6、立项文号：/。
- 7、质量评定等级：合格。
- 8、施工时间：2025 年 10 月~2025 年 11 月。

二、审核范围

委托范围内太湖锦园 193、194 单元外墙、屋面漏水维修工程竣工结算审核，包含：防水砂浆、外墙弹性涂料、刷聚氨脂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68821.00元,审定金额为64542.97元,核减金额为4278.03元,核减率为6.22%(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、太湖锦园193、194单元外墙、屋面漏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11月25日

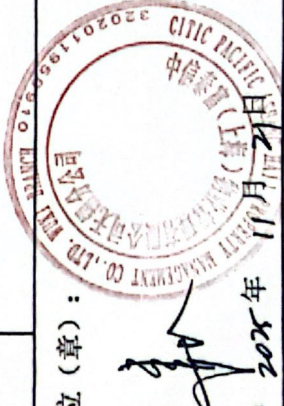
主题词：太湖锦园 193、194 单元外墙、屋面漏水维修工程、 结算 审核

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	中信泰富（上海）物业管理有限公司无锡分公司					咨询类型	专业			结算审核	维修			
施工单位	江苏恒豪工程技术有限公司													
工程名称	太湖锦园193、194单元外墙、屋面漏水维修工程													
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	太湖锦园193、194单元外墙、屋面漏水维修工程	68821.00	68821.00	64542.97		4278.03	6.22%							
2														
3														
4														
合计		68821.00	68821.00	64542.97		4278.03	6.22%							
最终审定金额大写		陆万肆仟伍佰肆拾贰元玖角柒分												
备注	审计费：2213元													
建设单位(章)：	 无锡市诚信项目管理投资有限公司 经办人： 冯子 日期：2025年11月21日		施工单位(章)： 江苏恒豪工程技术有限公司 经办人： 冯子 日期：2025年11月21日		咨询企业(章)： 无锡市诚信项目管理投资有限公司 项目买卖人： 冯子 日期：2025年11月21日		核减率(含让利)		核减额(元)		核减率(含让利)		核减率(含让利)	



太湖锦园193、194单元外墙、屋面漏水维修工程

建设工程结算审核书

建设单位： 中信泰富（上海）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11月25日



单位工程决算汇总表

工程名称：太湖锦园193-201-202/194-202-801外墙及窗台漏水维修

标段：

第1页 共1页

序号	汇总内容	计算公式	费率(%)	金额(元)
1	分部分项工程量清单计价合计	分部分项工程费	100.0000	34767.24
2	管理费		0.0500	1738.36
3	税金		0.0900	1825.28
4	工程造价			38330.88

工程名称：太湖锦园194-802屋面防水维修

标段：

第1页 共1页

序号	汇总内容	计算公式	费率(%)	金额(元)
1	分部分项工程量清单计价合计	分部分项工程费	100.0000	23166.79
2	措施项目清单计价合计	措施项目费	100.0000	881.00
4	税金		0.0900	2164.30
5	工程造价			26212.09
	综合总计			64542.97

【清单大师计价软件江苏版V9.38】



分部分项工程量清单与计价表

工程名称：太湖锦园193-201外墙及窗台漏水维修

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
1	D00001	窗台清理	m	15	50.00	750.00	
2	D00002	窗台边开槽	m	15	95.00	1425.00	
3	1-163	拆除铲除墙面腻子、涂料	10m2	3	44.39	133.17	
4	D00005	堵漏王	箱	2	200.00	400.00	
5	10-117	刷聚氨脂防水涂料(立面)二涂 2.0mm	10m2	3	655.00	1965.00	
6	17-197	外墙弹性涂料 二遍	10m2	3	365.00	1095.00	
7	10-119换	丙烯酸 防水涂料	10m2	3	319.13	957.39	
8	D00003	吊绳人工费【蜘蛛人】	工日	4	300.00	1200.00	
9	D00004	垃圾清理并处置	项	1	500.00	500.00	
10		措施费	项	1	300.00	300.00	
工程名称：太湖锦园193-202外墙及窗台漏水维修						8725.56	
1	D00001	窗台清理	m	15	50.00	750.00	
2	D00002	窗台边开槽	m	15	95.00	1425.00	
3	1-163	拆除铲除墙面腻子、涂料	10m2	3	44.39	133.17	
4	D00005	堵漏王	箱	2	200.00	400.00	
5	10-117	刷聚氨脂防水涂料(立面)二涂	10m2	3	655.00	1965.00	
6	17-197	外墙弹性涂料 二遍	10m2	3	350.00	1050.00	
7	10-119换	丙烯酸 防水涂料	10m2	3	319.13	957.39	
8	D00003	吊绳人工费【蜘蛛人】	工日	4	300.00	1200.00	
9	D00004	垃圾清理并处置	项	1	500.00	500.00	
10		措施费	项	1	300.00	300.00	
工程名称：太湖锦园194-202外墙及窗台漏水维修						8680.56	
1	D00001	窗台清理	m	15	50.00	750.00	
2	D00002	窗台边开槽	m	15	95.00	1425.00	
3	1-163	拆除铲除墙面腻子、涂料	10m2	3	44.39	133.17	
4	D00005	堵漏王	箱	2	200.00	400.00	
5	10-117	刷聚氨脂防水涂料(立面)二涂	10m2	3	655.00	1965.00	
6	17-197	外墙弹性涂料 二遍	10m2	3	350.00	1050.00	
7	10-119换	丙烯酸 防水涂料	10m2	3	319.13	957.39	
8	D00003	吊绳人工费【蜘蛛人】	工日	4	300.00	1200.00	
9	D00004	垃圾清理并处置	项	1	500.00	500.00	
10		措施费	项	1	300.00	300.00	
工程名称：太湖锦园194-801外墙及窗台漏水维修						8680.56	
1	D00001	窗台清理	m	15	50.00	750.00	
2	D00002	窗台边开槽	m	15	95.00	1425.00	
3	1-163	拆除铲除墙面腻子、涂料	10m2	3	44.39	133.17	
4	D00005	堵漏王	箱	2	200.00	400.00	
5	10-117	刷聚氨脂防水涂料(立面)二涂	10m2	3	655.00	1965.00	
6	17-197	外墙弹性涂料 二遍	10m2	3	350.00	1050.00	
7	10-119换	丙烯酸 防水涂料	10m2	3	319.13	957.39	



8	D00003	吊绳人工费【蜘蛛人】	工日	4	300.00	1200.00	
9	D00004	垃圾清理并处置	项	1	500.00	500.00	
10		措施费	项	1	300.00	300.00	
小 计						8680.56	
合 计						34767.24	



分部分项工程量清单与计价表

工程名称：太湖锦园194-802屋面防水维修

标段：

5

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
1	8-122	防水砂浆面层修补	10m2	18	285.00	5130.00
2	8-102	单层 SBS改性沥青防水卷材 热熔满铺法	10m2	18	440.00	7920.00
3	D00001	天窗维修	个	1	3200.00	3200.00
4	1-163	拆除铲除墙面腻子、涂料	10m2	4	43.16	172.64
5	17-199	外墙溶剂涂料光面 一底二面	10m2	4	202.21	808.84
6	10-117换	刷聚氨酯防水涂料（立面）二涂 2.0mm	10m2	4	313.00	1252.00
7	8-3换	翻铺瓦	10m2	4	160.69	642.76
8	D00003	瓦屋面维修漏水点修复【雨虹防水】	点	5	338.11	1690.55
9	D00008	材料搬运上屋面	工日	5	300.00	1500.00
10	D00007	垃圾处理并外运处置	车	1	850.00	850.00
合 计						23166.79

【清单大师计价软件江

