



江苏赛华

工程造价咨询报告书

咨询项目全称 新联家园共十五个单元防水维修项目

咨询业务类别 结算审核

咨询报告日期 2024年12月25日



江苏赛华建设监理有限公司

咨询报告书编号：DXSJ(24)-466

咨询项目委托方全称：无锡太湖世家物业服务有限公司

咨询企业公章：



咨询企业法定住所：江苏省无锡市滨湖区湖滨路 688 号华东大厦 4 楼

邮 编：410000

联系电话：0510-88991405

咨询作业期：2024 年 12 月 9 日— 2024 年 12 月 25 日



法定代表人：王成武

技术负责人：莫九来

项目负责人：沈永林



执业资格：注册造价师

从事专业：土建

专业咨询员：沈永林

执业资格：注册造价师

从事专业：土建

咨 询 报 告 书 目 录

第 1 页

序号	文件内容	文件作者	页码	备注
1	新联家园共十五个单元防水维修项目结算审核报告书	沈永林	1-4	原件
2	新联家园共十五个单元防水维修项目结算审核审定单	沈永林	5	原件
3	新联家园共十五个单元防水维修项目审核明细	沈永林	6	原件
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				



江苏赛华建设监理有限公司

Jiangsu Saihua Construction Supervisory Co., Ltd.

发文号：DXSJ(24)-466

无锡太湖世家物业服务有限公司
新联家园共十五个单元防水维修项目
竣工结算审核报告书

无锡太湖世家物业服务有限公司：

受贵公司委托，我们组织专业人员对无锡太湖世家物业服务有限公司新联家园共十五个单元防水维修项目的竣工结算进行了审核。本工程所接收的资料真实性、完整性由无锡太湖世家物业服务有限公司负责。经审核，具体情况如下：

一、工程概况

本工程为无锡太湖世家物业服务有限公司新联家园共十五个单元防水维修项目，位于江苏省无锡市，工程主要内容为新联家园共十五个单元防水维修项目。

本工程由无锡太湖世家物业服务有限公司组织建设，经直接发包的方式确定由无锡河山建筑防水工程有限公司承接。合同价款为 157875 元。

二、审核内容

本次审核内容为无锡河山建筑防水工程有限公司编制的无锡太湖世家物业服务有限公司新联家园共十五个单元防水维修项目竣工结算送审文件。具

体范围包括：

1. 施工合同范围内的工程量及做法；

三、审核依据

本次审核是以国家法律、法规以及贵单位提供的资料为依据，具体审核依据如下：

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(24)-466）；
3. 无锡太湖世家物业服务有限公司移交的由无锡河山建筑防水工程有限公司编制的竣工结算送审文件；
4. 现行相关预结算计价依据文件；
5. 工程施工合同；
6. 经批准的竣工验收证明。

四、审核结果

本项目施工单位送审金额为 156888.35 元，我方审定金额 146492.88 元，核减金额 10395.47 元，核减率 6.63%。具体审核内容详见结算审核书。

五、审核情况说明

（一）审核原则、方法与程序

1. 依据发承包双方签订的《施工合同》，并结合其他结算送审资料，确定本次采用的审核原则如下：

（1）本工程按实结算；

（2）合同范围以外工作量，以甲方指令单或设计变更签证实际发生的工作量为准，同时执行合同约定的结算方式。

2. 本工程竣工结算审核采用全面审核法。

3. 审核程序：

根据项目的建设内容及建设项目工程结算审核实施办法的规定，我们在审核过程中实施了包括审查建设工程承包合同、实地踏勘等我们认为必要的审核程序，审核结果已经建设单位、施工单位相关人员确认，并签定结算审定单。

（二）核减情况说明

1. 送审结算书中，外墙涂刷防水单价偏高及屋面铺贴 SBS 防水卷材工程量偏高，核减金额约 10395.47 元；

（三）特殊事项说明：

1. 无；

六、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水电费；

5. 结算审核价中未扣除工程质量保修金。

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

项目负责人署名（造价师执业章）



江苏赛华建设监理有限公司



主题词：无锡太湖世家物业服务有限公司 房屋维修 结算审核

抄送：

共印：4份

工程结算审定单

建设单位	无锡太湖世家物业服务有限公司	咨询类型	结算审核				
施工单位	无锡河山建筑防水工程有限公司	专业	土建工程				
项目名称	新联家园共十五个单元防水维修项目						
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	新联家园共十五个单元防水维修项目	157875.00	156888.35	146492.88		10395.47	6.63%
合 计		157875.00	156888.35	146492.88		10395.47	6.63%
审定总价金额大写		壹拾肆万陆仟肆佰玖拾贰元捌角捌分					
备注	本审核价中不含甲供材费用，未扣除工程用水电费用及合同约定的其他奖罚费用，审计费2519元。						
建设单位(章):	施工单位(章):	咨询单位(章):					
经办人:  	经办人:  						
日期: 2024年12月24日	日期: 2024年12月24日	项目: 无锡太湖世家物业服务有限公司 签发人: 沈永林 日期: 2024年12月24日 					

无锡太湖世家物业服务有限公司

新联家园共十五个单元防水维修项目

结 算 审 核 书

建设单位：无锡太湖世家物业服务有限公司

咨询企业：江苏赛华建设监理有限公司

造价工程师：

(签字盖章)



编制时间：2024年12月25日

新联家园共十五个单元防水维修项目汇总表

序号	单元	单元合计金额(元)	门牌号	维修部位	金额
1	1单元	9917.35	1-1303	客厅东外墙屋面渗水, 厨房北外墙屋面渗水	9917.35
2	2单元、3单元	4447.2	2-1101	北卧室屋面、客厅顶屋面、阳台屋面渗水	2814
			3-1201	客厅顶屋面、阳台屋面渗水	1633.2
3	4单元	8805.8	4-803	北卧室屋面、客厅顶屋面、阳台屋面渗水	1406.6
			4-1201	客厅顶屋面、阳台屋面渗水	4624.2
			4-4商铺	1单元公共部位电梯房顶部及东外墙渗水	2775
4	5单元	13176	5-1302	北卧室屋面、客厅顶屋面、阳台屋面渗水	13176
5	7单元	16330	7-503	北卧室屋面、客厅顶屋面、阳台屋面渗水	1734
			7-802	客厅顶屋面、阳台屋面渗水	2134
			7-1803	1单元公共部位电梯房顶部及东外墙渗水	12462
6	9单元、10单元	10947.25	9-1301	北卧室屋面、客厅顶屋面、阳台屋面渗水	9364.25
			10-303	客厅顶屋面、阳台屋面渗水	1583
7	13单元	3170.8	13-602	北卧室屋面、客厅顶屋面、阳台屋面渗水	1572.8
			13-703	客厅顶屋面、阳台屋面渗水	1598
8	14单元、15单元	18104.34	14-602	北卧室屋面、客厅顶屋面、阳台屋面渗水	2436.2
			14-1001	客厅顶屋面、阳台屋面渗水	5083
			15-702	南卧室东面飘窗及外墙渗水	1406.4
			15-1301	1单元公共部位电梯房顶部及东外墙渗水	9178.74
9	17单元	2688	17-1001	北卧室屋面、客厅顶屋面、阳台屋面渗水	2688
10	18单元	4613.4	18-1001	北卧室屋面、客厅顶屋面、阳台屋面渗水	1431.8
			18-1603	客厅顶屋面、阳台屋面渗水	3181.6
11	19单元、20单元	3826	19-403	北卧室屋面、客厅顶屋面、阳台屋面渗水	1598
			20-1302	客厅顶屋面、阳台屋面渗水	2228
12	21单元、22单元	11753.24	21-1301	北卧室屋面、客厅顶屋面、阳台屋面渗水	3122.24
			22-502	防水维修	1331
			22-1303	客厅顶屋面、阳台屋面渗水	7300
13	23单元	23153.4	23-1001	北卧室屋面、客厅顶屋面、阳台屋面渗水	4476
			23-1402	南主卧飘窗及东外墙墙体渗水、南次卧飘窗及西外墙墙体渗水厨房东外墙墙体渗水	5857.4
			23-1601	东面房间北飘窗及外墙渗水, 北次卧飘窗及外墙渗水	2955
			23-1701	客厅顶屋面、阳台屋面渗水	9865

新联家园共十五个单元防水维修项目汇总表

序号	单元	单元合计金额(元)	门牌号	维修部位	金额
14	24单元	3839.6	24-903	北卧室屋面、客厅顶屋面、阳台屋面渗水	3839.6
15	26单元、27单元	11720.5	26-201	北卧室屋面、客厅顶屋面、阳台屋面渗水	1598
			26-1102	南主卧屋面渗水, 客厅屋面渗水	6113.5
			26-1103	客厅顶屋面、阳台屋面渗水	2547
			27-501	客厅顶屋面、阳台屋面渗水	1462
小计					146492.88

新联家园共十五个单元防水维修项目

幢	单元	门牌号	维修部位	高空 台班	单价 (元/ 台班)	清理砖 缝铲除 原外墙 腻子	单价 (元/ ㎡)	外墙 涂刷 防水	单价 (元/ ㎡)	拆除屋面 找平层及 保温层	单价 (元/ ㎡)	漏点找 补防水 抗裂加 强层	单价 (元/ ㎡)	混凝 土回 填	单价 (元/ ㎡)	屋面铺 贴SBS防 水卷材	单价 (元/ ㎡)	清理 垃圾	单价 (元/ ㎡)	维修价格 (元)		
	1单 元	1-1303	客厅东外墙 屋面渗水, 厨房北外墙 屋面渗水			10	5	5.85	56	15	35	15	40	15	100	118.45	55	20	20	9917.35		
	2单 元、 3单 元	2-1101	北卧室屋 面、客厅 顶屋面、 阳台屋面	2	400	30	5	31.5	56									5	20	2814		
		3-1201	客厅顶屋 面、阳台 屋面渗水	1	400	20	5	18.45	56										5	20	1633.2	
	4单 元	4-803	北卧室屋 面、客厅 顶屋面、 阳台屋面	1	400	15	5	14.85	56										5	20	1406.6	
		4-1201	客厅顶屋 面、阳台 屋面渗水	3	400	55	5	54.45	56											5	20	4624.2
		4-4商铺	1单元公共 部位电梯 房顶部及 东外墙渗								10	35	10	40	10	100	15	55	10	20	2775	
	5单 元	5-1302	北卧室屋 面、客厅 顶屋面、 阳台屋面	3	400	50	5	52.25	56	15	35	15	40	15	100	105	55	20	20	13176		

新联家园共十五个单元防水维修项目

幢	单元	门牌号	维修部位	高空台班	单价 (元/ 台班)	清理砖 缝铲除 原外墙 腻子	单价 (元/ ㎡)	外墙 涂刷 防水	单价 (元/ ㎡)	拆除屋面 找平层及 保温层	单价 (元/ ㎡)	漏点找 补防水 抗裂加 强层	单价 (元/ ㎡)	混凝 土回 填	单价 (元/ ㎡)	屋面铺 贴SBS防 水卷材	单价 (元/ ㎡)	清理 垃圾	单价 (元/ ㎡)	维修价格 (元)
	7单元	7-503	北卧室屋 面、客厅 顶屋面、 阳台屋面	1	400	20	5	20.25	56									5	20	1734
		7-802	客厅顶屋 面、阳台 屋面渗水	2	400	20	5	20.25	56									5	20	2134
		7-1803	1单元公共 部位电梯 房顶部及 东外墙渗	2	400	40	5	38.25	56	10	35	10	40	10	100	134	55	10	20	12462
	9单元、 10单元	9-1301	北卧室屋 面、客厅 顶屋面、 阳台屋面	1	400	20	5	18	56	8	35	8	40	8	100	113.75	55	10	20	9364.25
		10-303	客厅顶屋 面、阳台 屋面渗水	1	400	15	5	18	56									5	20	1583
	13单元	13-602	北卧室屋 面、客厅 顶屋面、 阳台屋面	1	400	18	5	17.55	56									5	20	1572.8
		13-703	客厅顶屋 面、阳台 屋面渗水	1	400	18	5	18	56									5	20	1598
		14-602	北卧室屋 面、客厅 顶屋面、 阳台屋面	2	400	25	5	25.2	56									5	20	2436.2

新联家园共十五个单元防水维修项目

幢	单元	门牌号	维修部位	高空台班	单价 (元/ 台班)	清理砖 缝铲除 原外墙 腻子	单价 (元/ ㎡)	外墙 涂刷 防水	单价 (元/ ㎡)	拆除屋面 找平层及 保温层	单价 (元/ ㎡)	漏点找 补防水 抗裂加 强层	单价 (元/ ㎡)	混凝 土回 填	单价 (元/ ㎡)	屋面铺 贴SBS防 水卷材	单价 (元/ ㎡)	清理垃圾	单价 (元/ ㎡)	维修价格 (元)	
	14单元、 15单元	14-1001	客厅顶屋面、阳台屋面渗水	4	400	55	5	55.5	56									5	20	5083	
		15-702	南卧室东面飘窗及外墙渗水	1	400	20	5	14.4	56										5	20	1406.4
		15-1301	1单元公共部位电梯房顶部及东外墙渗水			20	5	13.4	56	10	35	10	40	10	100	115.98	55	10	20	9178.74	
	17单元	17-1001	北卧室屋面、客厅顶屋面、阳台屋面	2	400	30	5	29.25	56	15								5	20	2688	
	18单元	18-1001	北卧室屋面、客厅顶屋面、阳台屋面	1	400	15	5	15.3	56										5	20	1431.8
		18-1603	客厅顶屋面、阳台屋面渗水	2	400	38	5	37.35	56										5	20	3181.6
	19单元、 20单元	19-403	北卧室屋面、客厅顶屋面、阳台屋面	1	400	18	5	18	56										5	20	1598
		20-1302	客厅顶屋面、阳台屋面渗水	2	400	22	5	21.75	56										5	20	2228

