



江苏赛华

工程造价咨询报告书

咨询项目全称 新联家园小区防水维修工程

咨询业务类别 结算审核

咨询报告日期 2023 年 11 月 30 日

江苏赛华建设监理有限公司



咨询报告书编号: SHZJ(23)-182-002

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: 214000

联系电话: 0510-88991405

咨询作业期: 2023 年 10 月 7 日— 2023 年 11 月 30 日

法定代表人: 王成武



技术负责人:



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	新联家园小区防水维修工程结算审核报告书	沈永林	1-4	原件
2	新联家园小区防水维修工程结算审核审定单	沈永林	5	原件
3	新联家园小区防水维修工程审核明细	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：SHZJ(23)-182-002

无锡太湖世家物业服务有限公司

新联家园小区防水维修工程

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小区防水维修工程的竣工结算进行了审核。本工程所接收的资料的真实性、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小区防水维修工程，位于江苏省无锡市，工程主要内容为新联家园小区防水维修工程。

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 301080 元。

本工程于 2023 年 5 月 15 日正式开工，于 2023 年 8 月 15 日完成施工承包范围内的全部工作，竣工验收质量评审等级为合格。

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小区防水维修工程竣工结算送审文件。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 SHZJ(23)-182-002）；
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 292418.1 元，我方审定金额 276470.4 元，核减金额 15947.7 元，核减率 5.45%。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）本项目按实结算；
- （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 JS 防水涂料单价偏高，核减金额约 4025 元；

2. 送审结算书中，漏点找补柔性防水砂浆层单价偏高，核减金额约 2050 元；

3. 送审结算书中，屋面铺贴 SBS 防水卷材单价偏高，核减金额约 8910 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用水电费；

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

2023年11月30日

主题词：无锡太湖世家物业服务有限公司

防水维修

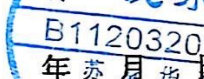
结算审核

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	
承包单位	无锡河山建筑防水工程有限公司				专业	土建工程	
项目名称	新联家园小区防水维修工程						
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	新联家园小区防水维修工程	301080.00	292418.10	276470.40		15947.70	5.45%
合 计		301080.00	292418.10	276470.40		15947.70	5.45%
审定总价金额大写		贰拾柒万陆仟肆佰柒拾元肆角整					
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2797元。						
建设单位(章): 经办人:  日期: 23年11月18日		施工单位(章): 经办人:  日期: 2023年11月28日			咨询单位(章): 项目负责人:  签发人:  日期: 		



无锡太湖世家物业服务服务有限公司

新联家园小区防水维修工程

结 算 审 核 书

建设单位：无锡太湖世家物业服务服务有限公司

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：2023 年 11 月 30 日



新联家园小区防水维修工程

单元	门牌号	高空 台班	单价 (元 /台 班)	清理砖 缝铲除 原外墙 腻子	单价 (元 /㎡)	外墙披 刮纯丙 防水胶	单价 (元 /㎡)	外墙涂 刷JS防 水涂料	单价 (元 /㎡)	拆除屋 面找平 层及保 温层	单价 (元 /㎡)	屋面 水泥 找平	单价 (元 /㎡)	漏点找 补柔性 防水砂 浆层	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)
2单元	2单元公共 部位			50	5	50	25	50	35	6	20	6	40	6	25	6	100	82.65	52	10	20	8857.8
3单元	3单元公共 部位			35	5	35	25	35	35	8	20	8	40	8	25	8	100	82.65	52	10	20	8252.8
5单元	5单元公共 部位			75	5	75	25	75	35	5	20	5	40	5	25	5	100	84.6	52	10	20	10399.2
6单元	6单元公共 部位			75	5	75	25	75	35	7	20	7	40	7	25	7	100	84.6	52	10	20	10769.2
9单元	9单元公共 部位			35	5	35	25	35	35	6	20	6	40	6	25	6	100	84.6	52	10	20	7984.2
10单元	10单元公 共部位			35	5	35	25	35	35	8	20	8	40	8	25	8	100	84.6	52	10	20	8354.2
14单元	14单元公 共部位			75	5	73	25	73	35	7	20	7	40	7	25	7	100	72	52	10	20	9994
15单元	15单元公 共部位									8	20	8	40	8	25	8	100	55.8	52	10	20	4581.6
19单元	19单元公 共部位			35	5	37.96	25	37.96	35	5	20	5	40	5	25	5	100	64.8	52	10	20	6947.2
20单元	20单元公 共部位	1	400	15	5	14.5	25	14.5	35	7	20	7	40	7	25	7	100	85.5	52	10	20	7286
21单元	21单元公 共部位	1	400	20	5	19.5	25	19.5	35	5	20	5	40	5	25	5	100	85.5	52	10	20	7241
22单元	22单元公 共部位	1	400	20	5	19.5	25	19.5	35	8	20	8	40	8	25	8	100	85.5	52	10	20	7796



新联家园小区防水维修工程

单元	门牌号	高空 台班	单价 (元 /台 班)	清理砖 缝铲除 原外墙 腻子	单价 (元 /㎡)	外墙披 刮纯丙 防水胶	单价 (元 /㎡)	外墙涂 刷JS防 水涂料	单价 (元 /㎡)	拆除屋 面找平 层及保 温层	单价 (元 /㎡)	屋面 水泥 找平	单价 (元 /㎡)	漏点找 补柔性 防水砂 浆层	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)
24单元	24单元公 共部位			35	5	36	25	36	35	7	20	7	40	7	25	7	100	68.25	52	10	20	7379
25单元	25单元公 共部位	1	400	60	5	60.74	25	60.74	35	7	20	7	40	7	25	7	100	68.25	52	10	20	9388.4
26单元	26单元公 共部位	1	400	50	5	39.52	25	39.52	35	6	20	6	40	6	25	6	100	61.64	52	10	20	7536.48
27单元	27单元公 共部位									5	20	5	40	5	25	5	100	54.6	52	10	20	3964.2
小计																						126731.28

新联家园小区防水维修工程

单元	门牌号	高空 台班	单价 (元 /台 班)	清理砖 缝铲除 原外墙 腻子	单价 (元 /㎡)	外墙披 刮纯丙 防水胶	单价 (元 /㎡)	外墙涂 刷JS防 水涂料	单价 (元 /㎡)	拆除屋 面找平 层及保 温层	单价 (元 /㎡)	屋面 水泥 找平	单价 (元 /㎡)	漏点找 补柔性 防水砂 浆层	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	1-1301	1	400							15	20	15	40	15	25	15	100			10	20	3375
	1-1302	1	400							10	20	10	40	10	25	10	100	81.75	52	10	20	6701
	1单元公共 部位			35	5	35	25	35	35	5	20	5	40	5	25	5	100	82.65	52	10	20	7697.8
2单元、 3单元	2-1301									10	20	10	40	10	25	10	100	87	52	10	20	6574
	3-803	3	400	45	5	43.2	25	43.2	35											5	20	4117
4单元	4-901	3	400	60	5	59.85	25	59.85	35											5	20	5191
	4单元公共 部位			75	5	75	25	75	35	7.5	20	7.5	40	7.5	25	7.5	100	80.75	52	10	20	10661.5
5单元、 6单元	5-101			54	5	54	25	54	35											5	20	3610
	5-1203	2	400	10	5	10	25	10	35											5	20	1550
	5单元二楼 门厅																	15	52			780
	6单元二楼 门厅																	15	52			780
9单元、 10单元	9-602	3	400	25	5	25	25	25	35											5	20	2925
	9单元二楼 门厅																	15	52			780
	10单元二 楼门厅																	15	52			780



新联家园小区防水维修工程

单元	门牌号	高空 台班	单价 (元 /台 班)	清理砖 缝铲除 原外墙 腻子	单价 (元 /㎡)	外墙披 刮纯丙 防水胶	单价 (元 /㎡)	外墙涂 刷JS防 水涂料	单价 (元 /㎡)	拆除屋 面找平 层及保 温层	单价 (元 /㎡)	屋面 水泥 找平	单价 (元 /㎡)	漏点找 补柔性 防水砂 浆层	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)
11单元	11-601	3	400	30	5	30	25	30	35											5	20	3250
	11-1003	3	400	40	5	40.5	25	40.5	35											5	20	3930
	11-1102	2	400	18	5	18	25	18	35											5	20	2070
	11-1202	3	400	40	5	39.25	25	39.25	35											5	20	3855
	11单元公 共部位	2	400	50	5	50	25	50	35	7	20	7	40	7	25	7	100	103.15	52	10	20	10908.8
13单元	13-1603	3	400	54	5	54	25	54	35											5	20	4810
	13单元公 共部位			25	5	25	25	25	35	5	20	5	40	5	25	5	100	59.8	52	10	20	5859.6
14单元 、15单 元	15-701	3	400	40	5	39.6	25	39.6	35											5	20	3876
	15-1201	3	400	40	5	39.6	25	39.6	35											5	20	3876
	14单元二 楼门厅																12	52				624
18单元	18-301	1	400	20	5	20	25	20	35											5	20	1800
	18-1501	3	400	50	5	50	25	50	35											5	20	4550
	18单元公 共部位									6.5	20	6.5	40	6.5	25	6.5	100	79.98	52	10	20	5561.46
19单元 、20单 元	19-602	2	400	35	5	34.65	25	34.65	35											5	20	3154
	19-1002	2	400	17	5	16.65	25	16.65	35											5	20	1984
	19单元二 楼门厅																10	52				520
	20单元二 楼门厅																15	52				780



新联家园小区防水维修工程

单元	门牌号	高空 台班	单价 (元 /台 班)	清理砖 缝铲除 原外墙 腻子	单价 (元 /㎡)	外墙披 刮纯丙 防水胶	单价 (元 /㎡)	外墙涂 刷JS防 水涂料	单价 (元 /㎡)	拆除屋 面找平 层及保 温层	单价 (元 /㎡)	屋面 水泥找 平	单价 (元 /㎡)	漏点找 补柔性 防水砂 浆层	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)
21单元 、22单元	21-902	3	400	35	5	36	25	36	35											5	20	3635
	21-1202	3	400	55	5	54.9	25	54.9	35											5	20	4869
	21-1203	2	400	15	5	16	25	16	35													1835
	21单元二 楼门厅																	14	52			728
	22单元二 楼门厅																	14	52			728
23单元	23-103			35	5	34.4	25	34.4	35											5	20	2339
	23-1201	2	400	20	5	20	25	20	35											5	20	2200
	23单元公 共部位			20	5	20	25	20	35	6	20	6	40	6	25	6	100	119.83	52	10	20	8841.16
24单元 、25单元	25-302	1	400	2	5	5	25	5	35											5	20	810
	24单元二 楼门厅																	12	52			624
	25单元二 楼门厅																	12	52			624
26单元 、27单元	26-301	2	400	20	5	24.3	25	24.3	35											5	20	2458
	27-1002	2	400	20	5	18.9	25	18.9	35											5	20	2134
	26单元二 楼门厅																	9.45	52			491.4
	27单元二 楼门厅																	9.45	52			491.4
小计																						149739.1
合计																						276470.4



新联家园审计决算分摊汇总明细

序号	门号	审计价	审计费	总计
1	1-1301, 1-13021, 单元公共部位门厅	17773.8	179.81	17953.61
2	2单元电梯机房	8857.8	89.61	8947.41
3	2-1301, 3-803	10691	108.16	10799.16
4	3单元电梯机房	8252.8	83.49	8336.29
5	4-901, 4单元公共部位门厅	15852.5	160.38	16012.88
6	5单元电梯机房	27888.4	282.14	28170.54
	5-101, 5-1203, 5单元、6单元公共部位门厅			
	6单元电梯机房			
8	9单元电梯机房	20823.4	210.66	21034.06
	9-602, 9单元、10单元公共部位门厅			
	10单元电梯机房			
9	11-601, 11-1003, 11-1102, 11-1202, 11单元公共部位门厅	24013.8	242.94	24256.74
10	13-1603, 13单元公共部位门厅	10669.6	107.94	10777.54
11	14单元电梯机房	22951.6	232.2	23183.8
	15-701, 15-1201, 14单元公共部位门厅			
	15单元电梯机房			
12	18-301, 18-1501, 18单元公共部位门厅	11911.46	120.51	12031.97
13	19单元电梯机房	20671.2	209.12	20880.32
	19-602, 19-1002, 19单元、20单元公共部位门厅			
	20单元电梯机房			
14	21单元电梯机房	26832	271.46	27103.46
	21-902, 21-1202, 21-1203, 21单元、22单元公共部位门厅			
	22单元电梯机房			
15	23-103, 23-1201, 23单元公共部位门厅	13380.16	135.36	13515.52
16	24单元电梯机房	18825.4	190.45	19015.85
	25-302, 24单元、25单元公共部位门厅			
	25单元电梯机房			
17	26单元电梯机房	17075.48	172.77	17248.25
	26-301, 27-1002, 26单元公共部位门厅			
	27单元电梯机房			
		276470.4	2797	279267.4

