

工程造价咨询报告书

咨询项目全称：无锡悦府园20单元屋面漏水
维修工程

咨询项目类别：结算审核

咨询报告日期：2026年1月20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014号

咨询项目委托方全称：北京首万物业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： 2026年1月5日 至 2026年1月20日

法定代表人： 许洪蒙 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：

项目负责人:



无锡市诚信项目管理投资咨询有限公司 (盖章)



2026 年 1 月 20 日

主题词: 无锡悦府园 20 单元屋面漏水维修工程、 结算 审核

抄 送 :

共计: 4 份

无锡市诚信项目管理投资咨询有限公司

诚信造（2026）第 014 号

关于无锡悦府园 20 单元屋面漏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：

我公司接受贵单位委托，于 2026 年 1 月 5 日至 2026 年 1 月 20 日对无锡悦府园 20 单元屋面漏水维修工程（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

- 工程名称：无锡悦府园 20 单元屋面漏水维修工程，
- 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 10 月。

二、审核范围

委托范围内无锡悦府园 20 单元屋面漏水维修工程竣工结算审核，包含：防水砂浆、刷聚氨脂防水涂料、外墙弹性涂料等工程量的核对。

三、审核依据

- 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。
- 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 40223.37 元，审定金额为 37359.40 元，核减金额为 2863.97 元，核减率为 7.12%（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、无锡悦府园 20 单元屋面漏水维修工程结算审定单。

2、建设工程结算审核书。

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	专业		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20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20单元屋面外墙渗水维修	39223.37	40223.37	37359.40		2863.97	7.12%
2							
3							
4							
5							
合计		39223.37	40223.37	37359.40		2863.97	7.12%
最终审定金额大写		叁万柒仟叁佰伍拾玖元肆角整					
备注	审价费: 1000元						
建设单位(章):	施工单位(章):	咨询企业(章):		项目负责(签字盖章):			
经办人: 2	经办人: 陈亮	杨汝青		杨汝青			
日期: 2026年3月31日	日期: 2026年1月20日	日期: 2026年1月20日		日期: 2026年1月20日			

无锡悦府园20单元屋面漏水维修工程

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：2026年1月20日

单位工程竣工结算汇总表

工程名称: 悦府园20单元402、501、502屋面外墙防 标段:

第1页 共1页

[illegible]

分部分项工程和单价措施项目清单与计价表

工程名称：悦府园20单元402、501、502屋面外墙防

标段：

第1页 共4页

序号	项目编码	项目名称	项目特征描述	计量单位	工程量	金额		
						综合单价	合价	其中：暂估价
	一	悦府园20-402次卧西外墙渗漏维修			1		2088.19	
1	01B217	空鼓脱落外墙切割清理	切割清理外墙防水保温粉刷层	m2	1.2	100.75	120.90	
2	010903003039	墙面砂浆防水（防潮）	防水砂浆	m2	1.2	31.48	37.78	
3	010903002034	墙面涂膜防水	刷聚氨脂防水涂料	m2	1.2	47.05	56.46	
4	011001003035	保温隔热墙面	1、外墙外保温 聚苯乙烯挤塑板保温砂浆及抗裂基层 2、抗裂砂浆抹面4mm（网格布）	m2	1.2	132.52	159.02	
5	010903003040	墙面砂浆防水（防潮）	保温砂浆及抗裂基层 抗裂砂浆抹面4+4mm（钢丝网）	m2				
6	010903001034	墙面防水	外墙堵漏修缮施工（防水胶工法） 瓷砖基层	m2	1.2	43.19	51.83	
7	011407001035	墙面喷刷涂料	外墙弹性涂料 二遍	m2	1.2	107.49	128.99	
8	01B218	吊绳高空作业	吊绳高空作业风误工及险补助 高空作业围挡警戒及施工辅助	工	4	289.37	1157.48	
9	01B219	材料搬运	材料搬运	项	1	147.26	147.26	
10	01B220	垃圾清理及外运	垃圾清理及外运	项	1	228.47	228.47	
	二	悦府园20-501屋面外墙防水维修			1		15852.94	
	一)	20-501外墙防水维修			1		1241.43	
11	01B312	空鼓脱落外墙切割清理	切割清理外墙防水保温粉刷层	m2	1.2	100.92	121.10	
12	010903003041	墙面砂浆防水（防潮）	防水砂浆	m2	1.2	31.48	37.78	
13	010903002035	墙面涂膜防水	刷聚氨脂防水涂料	m2	1.2	47.05	56.46	
14	011001003036	保温隔热墙面	1、外墙外保温 聚苯乙烯挤塑板保温砂浆及抗裂基层 2、抗裂砂浆抹面4mm（网格布）	m2	1.2	132.53	159.04	
15	010903003042	墙面砂浆防水（防潮）	保温砂浆及抗裂基层 抗裂砂浆抹面4+4mm（钢丝网）	m2				
16	010903001039	墙面防水	外墙堵漏修缮施工（防水胶工法） 瓷砖基层	m2	1.2	43.19	51.83	
17	011407001036	墙面喷刷涂料	外墙弹性涂料 二遍	m2	2.2	107.49	236.48	
18	01B313	吊绳高空作业	吊绳高空作业风误工及险补助 高空作业围挡警戒及施工辅助	工	2	289.37	578.74	
	二)	20-501屋面防水维修			1		13375.32	
本页小计							3329.62	

分部分项工程和单价措施项目清单与计价表

工程名称：悦府园20单元402、501、502屋面外墙防水

标段：

第2页 共4页

序号	项目编码	项目名称	项目特征描述	计量单位	工程量	金额		
						综合单价	合价	其中：暂估价
19	01B288	凿除清理屋面	凿刚钢筋混凝土保护层 凿除隔热板 凿除加气混凝土块 凿除防水卷材	m2	1.5	153.77	230.66	
20	01B289	裂缝防水	裂缝注环氧树脂	m2	1.5	209.58	314.37	
21	01B290	裂缝防水	裂缝注环氧树脂 (室内)	m2	1.5	152.89	229.34	
22	010902003005	屋面刚性层(找平层、水泥砂浆防水层)	1、刚性层厚度：50 2、混凝土种类：自拌 3、混凝土强度等级：C20 4、涂膜防水：聚氨	m2	1.5	197.85	296.78	
23	011001001003	保温隔热屋面	1、保温隔热材料品种、规格、厚度：水泥珍珠岩 2、隔气层材料品种、厚度：喷涂改性	m2	1.5	200.69	301.04	
24	010902003006	屋面刚性层(屋面保护层)	1、刚性层厚度：50 2、混凝土种类：自拌 3、混凝土强度等级：C20 4、钢筋规格、型	m2	1.5	115.30	172.95	
25	010902002001	屋面涂膜防水		m2	185	11.63	2151.55	
26	010902001004	屋面卷材防水	1、刷聚氨脂防水涂料 2、卷材屋面 SBS 改性沥青防水卷材	m2	192	48.11	9237.12	
27	01B314	太阳能热水器拆除安装	养水实验	项	1	289.20	289.20	
28	01B291	养水实验	养水实验	项	1	152.31	152.31	
	三)	材料搬运、垃圾清理外运			1		1236.19	
29	01B292	材料搬运	材料搬运	项	1	547.31	547.31	
30	01B293	垃圾清理及外运	垃圾清理及外运	项	1	688.88	688.88	
	三	悦府园20-502屋面外墙防水维修			1		15069.25	
	一)	20-502外墙防水维修			1		1391.91	
31	01B315	空鼓脱落外墙切割清理	切割清理外墙防水保温粉刷层	m2	1.2	100.92	121.10	
32	010903003043	墙面砂浆防水(防潮)	防水砂浆	m2	1.2	31.48	37.78	
33	010903002036	墙面涂膜防水	刷聚氨脂防水涂料	m2	1.2	47.05	56.46	
本页小计							14826.85	

分部分项工程和单价措施项目清单与计价表

工程名称：悦府园20单元402、501、502屋面外墙防

标段：

第3页 共4页

序号	项目编码	项目名称	项目特征描述	计量单位	工程量	金额		
						综合单价	合价	其中：暂估价
34	011001003037	保温隔热墙面	1、外墙外保温 聚苯乙烯挤塑板保温砂浆及抗裂基层 2、抗裂砂浆抹面 4+4mm (网格布)	m2	1.2	132.53	159.04	
35	010903003044	墙面砂浆防水 (防潮)	保温砂浆及抗裂基层 抗裂砂浆抹面 4+4mm (钢丝网)	m2				
36	010903001040	墙面防水	外墙堵漏修缮施工 (防水胶工法) 瓷砖基层	m2	1.2	43.19	51.83	
37	011407001037	墙面喷刷涂料	外墙弹性涂料 二遍	m2	3.6	107.49	386.96	
38	01B316	吊绳高空作业	吊绳高空作业风误工及险补助 高空作业围挡警戒及施工辅助	工	2	289.37	578.74	
	二)	20-502屋面防水维修			1		12441.15	
39	01B317	凿除清理屋面	凿刚钢筋混凝土保护层 凿除隔热板 凿除加气混凝土块 凿除防水卷材 凿除防水砂浆找平层	m2	1.5	153.77	230.66	
40	01B318	裂缝防水	裂缝注环氧树脂	m2	1.5	209.58	314.37	
41	01B319	裂缝防水	裂缝注环氧树脂 (室内)	m2	1.5	152.89	229.34	
42	010902003011	屋面刚性层 (找平层、水泥砂浆防水层)	1、刚性层厚度：50 2、混凝土种类：自拌 3、混凝土强度等级：C20 4、涂膜防水：聚氨	m2	1.5	197.85	296.78	
43	011001001006	保温隔热屋面	1、保温隔热材料品种、规格、厚度：水泥珍珠岩 2、隔气层材料品种、厚度：喷涂改性	m2	1.5	200.69	301.04	
44	010902003012	屋面刚性层 (屋面保护层)	1、刚性层厚度：50 2、混凝土种类：自拌 3、混凝土强度等级：C20 4、钢筋规格、型	m2	1.5	115.30	172.95	
45	010902002002	屋面涂膜防水		m2	175	11.63	2035.25	
本页小计							4756.96	

分部分项工程和单价措施项目清单与计价表

工程名称: 悦府园20单元402、501、502屋面外墙防 标段:

第4页 共4页

[illegible]