

工程造价咨询报告书

咨询项目全称：无锡金域蓝湾2021年大修
房屋漏水施工工程

咨询项目类别：结算审核

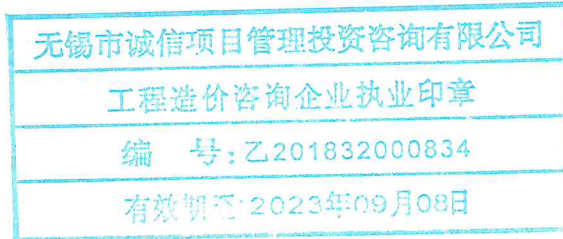
咨询报告日期：2022年1月25日

无锡市诚信项目管理投资咨询有限公司

咨询报告书编号： 诚信结审【2022】第002号

咨询项目委托方全称： 上海万科物业服务有限公司无锡分公司

咨询企业执业印章：



咨询企业法定住所： 无锡市五星家园258-8

邮 编： 214100 联系电话： 0510-82138803

咨询作业期： 2021年12月5日 至 2022年1月25日

法定代表人： 许洪蒙 技术负责人： 杨汝青

项目负责人： 尹旭辉 执业资格： 造价师 从事专业： 土建

专业咨询员： 尹旭辉 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（2022）第 002 号

关于无锡金域蓝湾 2021 年大修房屋漏水施工工程竣工结算的 审核报告

上海万科物业服务无锡分公司：

我公司接受贵单位委托，于 2021 年 12 月 5 日至 2022 年 1 月 25 日对无锡金域蓝湾 2021 年大修房屋漏水施工工程（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：无锡金域蓝湾 2021 年大修房屋漏水施工工程。
- 2、工程地址：万科金域蓝湾。
- 3、建设单位：上海万科物业服务无锡分公司。
- 4、施工单位：上海天补房屋修缮工程有限公司。
- 5、是否招标：/。
- 6、立项文号：/。
- 7、质量评定等级：合格。
- 16、施工时间：2021 年 9 月~2021 年 10 月。

二、审核范围

委托范围内无锡金域蓝湾 2021 年大修房屋漏水施工工程竣工结算审核，包含：外墙漏水修补、屋面漏水修补等工程量的核对。

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、变更签证等送审资料;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 161334.14 元,审定金额为 144985.45 元,核减金额为 16348.69 元,核减率为 10.13% (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:送审价格偏高。

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、无锡金域蓝湾 2021 年大修房屋漏水施工工程结算审定单。

2、建设工程结算审核书。



项目负责人: A11123200002809

无锡市诚信项目管理投资咨询有限公司 (盖章)



2022年1月25日

主题词: 无锡金域蓝湾 2021 年大修房屋漏水施工、 结算 审核

抄送:

共计: 4 份

无锡金域蓝湾2021年大修房屋漏水施工工程

建设工程结算审核书

建设单位：上海万科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

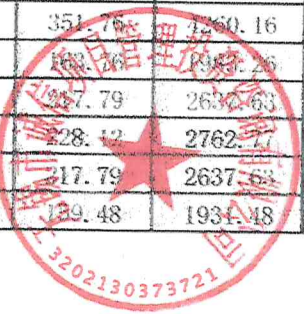
造价工程师



编制时间：2022年1月25日

无锡万科金域蓝湾2021年房屋维修审核汇总

维修单位：上海天补房屋修缮工程有限公司		2021年			
序号	房号/维修部位/维修工序	直接费用	税金9%	税后合计价	备注
1	3-3201 东阳台东北边两项角渗漏发霉 吊绳阳台东顶边及立墙开槽	2761.71	248.55	3010.26	3010.26
2	5-602 厨房北边北阳台顶渗水 修外墙窗	2377.72	213.99	2591.71	6533.07
3	5-3202 客厅南阳台顶渗水 修顶	1789.50	161.06	1950.56	
4	6-2501 北餐厅东墙根渗水 木饰面腐烂 修卫浴外设备机位、墙根开槽、设备机位有积水，整	1826.42	164.38	1990.80	
5	7-701 南客厅阳台顶边渗水 修窗边外墙	2112.26	190.10	2302.36	7812.85
6	8-2002 西北房窗两边下部渗水	2536.65	228.30	2764.95	
7	8-2002 西北卫生间窗两边下部渗水	2518.84	226.70	2745.54	17904.93
8	9-701 客厅南阳台窗底下渗水 修窗外墙	2377.72	213.99	2591.71	
9	9-701 东南主卧窗边及底下两角渗漏 修窗外墙	2079.83	187.18	2267.01	
10	10-1301 南次卧窗户四周渗水	2119.84	190.79	2310.63	
11	10-3103 南客厅管井周边及阳台顶南顶边渗水	2576.23	231.86	2808.09	
12	10-3103 南客厅管井周边及阳台顶南顶边渗水	985.54	88.70	1074.24	
13	10-3203 南客厅管井周边及阳台顶南顶边渗水	2475.48	222.79	2698.27	
14	10-3203 南客厅管井周边及阳台顶南顶边渗水	943.85	84.95	1028.80	
15	10-3303 南客厅东南下角渗水及阳台窗周边渗漏	1043.85	93.95	1137.80	
16	10-3301 客厅东南角顶渗漏 有湿斑	1824.20	164.18	1988.38	
17	11-3004 北边小卧室窗左下角渗水 修窗边外墙	1831.08	164.80	1995.88	40635.56
18	11-1003 主卧东墙渗漏 修东外墙及空调洞	2173.56	195.62	2369.18	
19	11-2102 西阳台南顶角渗水 修上家阳台窗边及	2237.72	201.39	2439.11	
20	11-3103 南主卧飘窗边渗水 修外墙及窗	2419.84	217.79	2637.63	
21	11-3303 客厅出西阳台门顶渗水修阳台顶	1789.15	161.02	1950.17	
22	11-3303 客厅出西阳台门顶渗水 屋面墙根开沟6	2969.40	267.25	3236.65	
23	12-2702 客厅阳台东南角渗水 修窗边外墙	2254.98	202.95	2457.93	
24	12-2702 西南主卧窗周边渗水 修窗边外墙	2264.32	203.79	2468.11	
25	12-2702 东南小卧室窗北边窗台缝渗水 修窗边外	1984.32	178.59	2162.91	
26	12-402 电梯厅东墙窗边渗水 修外墙及窗	2289.98	206.10	2496.08	
27	12-3302 客厅出南阳台门顶渗水 女儿墙内顶边	3019.40	271.75	3291.15	
28	12-3302 南阳台顶多处渗水 修阳台顶 2.1*3.7	1789.50	161.06	1950.56	
29	12-3302 西南主卧南窗渗水	2019.84	181.79	2201.63	
30	12-3302 西南主卧顶及顶边多处发霉 屋面开槽	4488.40	403.96	4892.36	
31	12-3202 客厅东南下角及阳台东下角渗漏 修东	1647.00	148.23	1795.23	
32	12-1401 东面公共外墙窗渗漏	2101.84	189.17	2291.01	
33	19-201 东南主卧窗底下及东边南边我外墙发霉	1874.06	168.67	2042.73	7320.51
34	19-201 东南主卧窗底下及东边南边我外墙发霉	2421.00	217.89	2638.89	
35	19-201 东北小房东窗底下发霉	2421.00	217.89	2638.89	
36	21-3302 东南主卧窗周边及外墙渗水 修外墙及	2395.83	215.62	2611.45	10189.46
37	21-3302 西北储藏室两个窗框及西边和北边外	3043.90	273.95	3317.85	
38	21-3302 西北储藏室西边、北边女儿墙根渗水	3908.40	351.76	4260.16	
39	22-3301 南阳台顶渗水 修阳台顶	1819.50	163.76	1983.26	14590.38
40	22-1802 南阳台窗底下渗水 修阳台窗	2419.84	217.79	2637.63	
41	22-1802 东南卧窗边渗水 修窗空调机位	2534.65	228.12	2762.77	
42	22-3302 东南主卧窗渗水	2419.84	217.79	2637.63	
43	22-3302 北边设备间西北外墙渗漏	1772.00	159.48	1931.48	



44	22-3002 东南卧窗右下角及灯开关处渗水	2419.84	217.79	2637.63	
45	23单元公区进户门外大理石下渗水修屋面 阳台	3159.80	284.38	3444.18	13887.20
46	23-101 复式二楼南阳台旁边储藏室渗水 单元门	2800.20	252.02	3052.22	
47	23-101 复式底层餐厅北墙角发霉修外墙	1067.50	96.08	1163.58	
48	23-3102 客厅南阳台西南墙角及东北窗边1.5米	2377.05	213.93	2590.98	
49	23-3102 客厅南阳台西南墙角及东北窗边1.5米 高位器漏水 修外墙及南女儿墙	1604.00	144.36	1748.36	
50	23-3102 北厨房西北墙角2.0处以下渗漏 修外墙	1732.00	155.88	1887.88	
51	24-501 东北卧窗东北下角渗水 修窗边外墙	2264.53	203.81	2468.34	14949.60
52	24-501 东北房东窗东北下角渗水 卧室飘	2558.84	230.30	2789.14	
53	24-203 客厅南阳台窗底下渗水 修窗外墙 窗外	2377.72	213.99	2591.71	
54	24-3202 客厅南阳台窗底下渗水 修窗外墙	2377.32	213.96	2591.28	
55	24-3303 客厅南阳台窗底下渗水 修窗外墙	2377.32	213.96	2591.28	
56	24-3303 客厅南阳台顶渗水 修阳台顶	1759.50	158.36	1917.86	
57	25-3302 房间边渗漏水	2592.54	233.33	2825.87	8151.63
58	25-3101 客厅南阳台西顶角渗水 修窗外墙及地	2409.82	216.88	2626.70	
59	25-501 东南主卧西南顶角发霉 外墙开槽隔断	2264.32	432.71	2699.06	
合计		132802.29	12183.16	144985.45	144985.45

