

工程造价咨询报告书

咨询项目全称： 万科金色家园7漏水维修工程

咨询项目类别： 结算审核

咨询报告日期： 2025年10月9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293号

咨询项目委托方全称： 无锡市金色家园第二届业主委员会

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9月15日 至 2025年10月9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： 周环宇 执业资格： 造价师 从事专业：

专业咨询员： 周环宇 执业资格： 造价师 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 293 号

关于万科金色家园 7 漏水维修工程竣工结算的审核报告 无锡市金色家园第二届业主委员会：

我公司接受贵单位委托，于 2025 年 9 月 15 日至 2025 年 10 月 9 日对万科金色家园 7 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：万科金色家园 7 漏水维修工程。
- 2、工程地址：金色家园。
- 3、建设单位：无锡市金色家园第二届业主委员会。
- 4、施工单位：江苏鼎森装饰装潢有限公司。
- 5、是否招标：/。
- 6、立项文号：/。
- 7、质量评定等级：合格。
- 16、施工时间：2025 年 6 月~2025 年 8 月。

二、审核范围

委托范围内万科金色家园 7 漏水维修工程竣工结算审核，包含：外墙防水 JS 涂料、刷外墙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 77959.91 元，审定金额为 71156.21 元，核减金额为 6803.70 元，核减率为 8.73%（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、万科金色家园 7 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 10 月 9 日

主题词: 万科金色家园 7 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
工程结算审定单

建设单位	无锡市金色家园第二届业主委员会				咨询类型	结算审核	
施工单位	江苏鼎森装饰装潢有限公司				专业	维修	
工程名称	万科金色家园7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	万科金色家园7漏水维修工程	77959.91	77959.91	71156.21		6803.70	8.73%
2							
3							
4							
5							
合计		77959.91	77959.91	71156.21		6803.70	8.73%
最终审定价金额大写							
备注	审价费: 2340元						
建设单位(章):	吴登诚 3202140301802 日期: 2025年9月28日		施工单位(章): 胡晓霞 3202110107326 日期: 2025年9月28日		无锡市诚信项目管理投资咨询有限公司 项目负责人(签字盖章): 杨女青 B11033000120 有效期: 2025年12月31日 日期: 2025年9月28日		

万科金色家园7漏水维修工程

建设工程结算审核书

建设单位：无锡市金色家园第二届业主委员会

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10月9日

金色家园渗水维修

楼栋	位置	工艺行号	标准工艺描述	单位	数量	单价	决算总价
07,长江北路271-70~77							
	1、007-0402客厅外墙渗水						
		1	高空吊绳人工费	工	2	500	1000
		2	清理	m²	15	15	225
		3	裂缝或起皮处修复（挂	m²	15	15	225
		4	外墙防水JS涂料（2遍）	m²	15	53	795
		5	外墙防水丙稀酸（2遍）	m²	15	53	795
		6	做底漆滚涂外墙抗碱底	m²	15	15	225
		7	刷外墙涂料	m²	15	37	555
		8	小计			0	3820
		9	管理及措施费		0.05		191
							4011.00
		10	增值税金		0.03		120.33
		11	合计				4131.33
	2、007-0503北面书房外墙渗水						
		1	高空吊绳人工费	工	3	500	1500
		2	清理	m²	28	18	504
		3	裂缝或起皮处修复（挂	m²	28	15	420
		4	外墙防水JS涂料（2遍）	m²	28	53	1484
		5	外墙防水丙稀酸（2遍）	m²	28	53	1484
		6	做底漆滚涂外墙抗碱底	m²	28	15	420
		7	刷外墙涂料	m²	28	37	1036
		8	小计			0	6848
		9	管理及措施费		0.05		342.4
							7190.40
		10	增值税金		0.03		215.71
		11	合计				7406.11
	3、007-0904入户过道外墙渗水						
		1	高空吊绳人工费	工	2	500	1000
		2	清理	m²	15	18	270
		3	裂缝或起皮处修复（挂	m²	15	15	225
		4	外墙防水JS涂料（2遍）	m²	15	53	795
		5	外墙防水丙稀酸（2遍）	m²	15	53	795
		6	做底漆滚涂外墙抗碱底	m²	15	15	225
		7	刷外墙涂料	m²	15	37	555
		8	小计			0	3865
		9	管理及措施费		0.05		193.25
							4058.25
		10	增值税金		0.03		121.75
		11	合计				4180.00
	4、007-1001二楼北面书房、南面主卧外墙渗水						
		1	高空吊绳人工费	工	3	500	1500
		2	清理	m²	28	15	420
		3	裂缝或起皮处修复（挂	m²	28	15	420

		4	外墙防水JS涂料 (2遍)	m²	28	53	1484
		5	外墙防水丙稀酸 (2遍)	m²	28	53	1484
		6	做底漆滚涂外墙抗碱底	m²	28	15	420
		7	刷外墙涂料	m²	28	37	1036
		8	小计			0	6764
		9	管理及措施费		0.05		338.2
							7102.20
		10	增值税金		0.03		213.07
		11	合计				7315.27
	5、007-1004一楼南面卧室、二楼南面卧室、阳台外墙渗水						
		1	高空吊绳人工费	工	4	500	2000
		2	清理	m²	44	15	660
		3	裂缝或起皮处修复 (挂	m²	44	15	660
		4	外墙防水JS涂料 (2遍)	m²	44	53	2332
		5	外墙防水丙稀酸 (2遍)	m²	44	53	2332
		6	做底漆滚涂外墙抗碱底	m²	44	15	660
		7	刷外墙涂料	m²	44	37	1628
		8	小计			0	10272
		9	管理及措施费		0.05		513.6
							10785.60
		10	增值税金		0.03		323.57
		11	合计				11109.17
	6、007单元商铺上方外墙大理石脱落						
		1	高空吊绳人工费	工	11	500	5500
		2	打开干挂大理石	m²	55	70	3850
		3	基面清理修复及漏点堵	m²	55	43	2365
		4	防水砂浆粉刷找平层	m²	55	38	2090
		5	第一层防水聚乙稀丙纶	m²	55	38	2090
		6	涂刷聚氨酯外墙面	m²	55	41	2255
		7	第二层防水性沥青SBS	m²	55	65	3575
		8	干挂大理石恢复 (耐候	m²	55	200	11000
		9	垃圾清理外运	项	1	1500	1500
		10	小计				34225
		11	管理及措施费		0.05		1711.25
							35936.25
		12	增值税金		0.03		1078.09
		13	合计				37014.34
			总计				71156.21