

# 工程造价咨询报告书

咨询项目全称：悦府园5单元屋面外墙渗水  
维修

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013号

咨询项目委托方全称：北京首万物业服务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：



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：

# 无锡市诚信项目管理投资咨询有限公司

诚信造（2026）第 013 号

## 关于悦府园 5 单元屋面外墙渗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 日对悦府园 5 单元屋面外墙渗水维修工程（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：悦府园 5 单元屋面外墙渗水维修工程。
- 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 9 月~2025 年 10 月。

### 二、审核范围

委托范围内悦府园 5 单元屋面外墙渗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、SBS 改性沥青防水卷材 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 82903.06 元，审定金额为 75903.95 元，核减金额为 6999.11 元，核减率为 8.44%（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、悦府园 5 单元屋面外墙渗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）



2026年1月20日

主题词：悦府园5单元屋面外墙渗水维修工程、 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	北京首万物业服务有限公司无锡分公司		咨询类型	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5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5单元屋面外墙渗水维修	82903.06	82903.06	75903.95		6999.11	8.44%
2							
3							
4							
5							
合计		82903.06	82903.06	75903.95		6999.11	8.44%
最终审定价金额大写		柒万伍仟玖佰零叁元玖角伍分					
备注	审价费：2350元						
建设单位(章)：	无锡市诚信项目管理投资咨询有限公司无锡分公司	施工单位(章)：	上海深万北戴建筑工程有限公司苏州分公司	咨询(章)：	无锡市诚信项目管理投资咨询有限公司	日期：2026年1月20日	
经办人：	刘晋	经办人：	陈亮	项目负责人(签字盖章)：		日期：2026年01月20日	
日期：	2026年1月20日	日期：	2026年1月20日	签发人：		日期：2026年01月20日	

悦府园5单元屋面外墙渗水维修

# 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





## 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5单元屋面外墙渗水维修

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	5-201客厅阳台顶棚、客厅阳台窗台、主卧窗台下部、北面卧室窗边外墙渗漏水维修				1		9093.94	
1	01B215	外墙维修施工安全围挡及警戒	施工围挡、人工警戒	天	3	521.81	1565.43		
2	01B323	阳台堵漏修缮	阳台堵漏修缮施工(免砸砖工法)地砖下积水注浆堵漏 地面面积2m <sup>2</sup>	个	1	4130.12	4130.12		
3	01B217	空鼓脱落外墙切割清理	切割清理外墙防水保温粉刷层	m <sup>2</sup>	2.4	115.67	277.61		
4	010903003039	墙面砂浆防水(防潮)	防水砂浆	m <sup>2</sup>	2.4	31.20	74.88		
5	010903002034	墙面涂膜防水	刷聚氨脂防水涂料	m <sup>2</sup>	2.4	95.75	229.80		
6	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)	m <sup>2</sup>	2.4	144.62	347.09		
7	010903001034	墙面防水	外墙堵漏修缮施工(防水胶工法)瓷砖基层	m <sup>2</sup>	3.6	37.85	136.26		
8	011407001035	墙面喷刷涂料	外墙弹性涂料 二遍	m <sup>2</sup>	3.6	111.00	399.60		
9	01B218	吊绳高空作业	吊绳高空作业外墙防水维修	项	3	550.00	1650.00		
10	01B219	材料搬运	材料搬运	项	1	125.85	125.85		
11	01B220	垃圾清理及外运	垃圾清理及外运	项	1	157.30	157.30		
	二	5-202主卧飘窗顶棚外墙渗漏水维修				1		3898.90	
12	01B325	外墙维修施工安全围挡及警戒	施工围挡、人工警戒	天	1	521.73	521.73		
13	01B343	飘窗顶部空调机位渗水	1、空调外机挪位 2、机位底板清理 3、混凝土基层堵漏修缮施工 1.3mm二道粘结料0.7mm二道	m <sup>2</sup>	2.1	621.57	1305.30		
14	01B327	空鼓脱落外墙切割清理	切割清理外墙防水保温粉刷层	m <sup>2</sup>	1.2	115.67	138.80		
15	010903003042	墙面砂浆防水(防潮)	防水砂浆	m <sup>2</sup>	1.2	31.20	37.44		
16	010903002037	墙面涂膜防水	刷聚氨脂防水涂料	m <sup>2</sup>	1.2	95.75	114.90		
17	011001003038	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)	m <sup>2</sup>	1.2	144.62	173.54		
18	010903001044	墙面防水	外墙堵漏修缮施工(防水胶工法)瓷砖基层	m <sup>2</sup>	2.4	37.85	90.84		
本页小计							11476.49		

## 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5单元屋面外墙渗水维修

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	011407001044	墙面喷刷涂料	外墙弹性涂料 二遍	m <sup>2</sup>	1.2	111.00	133.20	
20	01B328	吊绳高空作业	吊绳高空作业外墙防水维修	项	2	550.00	1100.00	
21	01B329	材料搬运	材料搬运	项	1	125.85	125.85	
22	01B330	垃圾清理及外运	垃圾清理及外运	项	1	157.30	157.30	
	三	5-302主卧飘窗顶棚外墙渗漏水维修					3760.03	
23	01B331	外墙维修施工安全围挡及警戒	施工围挡、人工警戒	天	1	521.73	521.73	
24	01B344	飘窗顶部空调机位渗水	1、空调外机挪位 2、机位底板清理 3、混凝土基层堵漏 修缮施工 1.3mm二道 粘结料0.7mm二道 干挂	m <sup>2</sup>	2.1	621.57	1305.30	
25	01B333	空鼓脱落外墙切割清理	切割清理外墙防水 保温粉刷层	m <sup>2</sup>	0.9	115.67	104.10	
26	010903003043	墙面砂浆防水（防潮）	防水砂浆	m <sup>2</sup>	0.9	31.20	28.08	
27	010903002038	墙面涂膜防水	刷聚氨脂防水涂料	m <sup>2</sup>	0.9	95.75	86.18	
28	011001003039	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）	m <sup>2</sup>	0.9	144.62	130.16	
29	010903001045	墙面防水	外墙堵漏修缮施工 （防水胶工法）瓷砖 基层	m <sup>2</sup>	1.8	37.85	68.13	
30	011407001045	墙面喷刷涂料	外墙弹性涂料 二遍	m <sup>2</sup>	1.2	111.00	133.20	
31	01B334	吊绳高空作业	吊绳高空作业外墙 防水维修	项	2	550.00	1100.00	
32	01B335	材料搬运	材料搬运	项	1	125.85	125.85	
33	01B336	垃圾清理及外运	垃圾清理及外运	项	1	157.30	157.30	
	四	5-401客厅阳台顶部、书房窗户顶部、主卧南面外墙渗水维修					11128.99	
34	01B318	外墙维修施工安全围挡及警戒	施工围挡、人工警戒	天	3	521.73	1565.19	
35	01B324	阳台堵漏修缮	阳台堵漏修缮施工 （免砸砖工法）地砖 下积水注浆堵漏 地 面面面积2.2	个	1	4130.12	4130.12	
36	01B234	飘窗顶部空调机位渗水	1、空调外机挪位 2、机位底板清理 3、混凝土基层堵漏 修缮施工 1.3mm二 道粘结料0.7mm二 道干挂	m <sup>2</sup>	2.1	621.57	1305.30	
37	01B319	空鼓脱落外墙切割清理	切割清理外墙防水 保温粉刷层	m <sup>2</sup>	2.7	115.67	312.31	
本页小计							12589.30	

## 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5单元屋面外墙渗水维修

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
38	010903003041	墙面砂浆防水 (防潮)	防水砂浆	m2	2.7	31.20	84.24	
39	010903002036	墙面涂膜防水	刷聚氨酯防水涂料	m2	2.7	95.75	258.53	
40	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 4mm (网格布)	m2	2.7	144.62	390.47	
41	010903001043	墙面防水	外墙堵漏修缮施工 (防水胶工法) 瓷砖 基层	m2	7.5	37.85	283.88	
42	011407001043	墙面喷刷涂料	外墙弹性涂料 二遍	m2	7.8	111.00	865.80	
43	01B320	吊绳高空作业	吊绳高空作业外墙 防水维修	项	3	550.00	1650.00	
44	01B321	材料搬运	材料搬运	项	1	125.85	125.85	
45	01B322	垃圾清理及外运	垃圾清理及外运	项	1	157.30	157.30	
	五	5-601主卧东面外墙、主卧南面顶棚 外墙、客厅西面外墙、进门处顶棚外 墙渗漏水维修				1	7901.69	
46	01B337	外墙维修施工安 全围挡及警戒	施工围挡、人工警 戒	天	3	260.87	782.61	
47	01B338	阳台堵漏修缮	阳台堵漏修缮施工 (免砸砖工法) 地砖 下积水注浆堵漏 地 面面m2	个	1	4130.12	4130.12	
48	01B339	空鼓脱落外墙切 割清理	切割清理外墙防水 保温粉刷层	m2	1.8	115.67	208.21	
49	010903003044	墙面砂浆防水 (防潮)	防水砂浆	m2	1.8	31.20	56.16	
50	010903002039	墙面涂膜防水	刷聚氨酯防水涂料	m2	1.8	95.75	172.35	
51	011001003040	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	1.8	144.62	260.32	
52	010903001046	墙面防水	外墙堵漏修缮施工 (防水胶工法) 瓷砖 基层	m2	4.2	37.85	158.97	
53	011407001046	墙面喷刷涂料	外墙弹性涂料 二遍	m2	1.8	111.00	199.80	
54	01B340	吊绳高空作业	吊绳高空作业外墙 防水维修	项	3	550.00	1650.00	
55	01B341	材料搬运	材料搬运	项	1	125.85	125.85	
56	01B342	垃圾清理及外运	垃圾清理及外运	项	1	157.30	157.30	
	六	5-601屋面渗水维修				1	31284.40	
本页小计							11717.76	

## 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5单元屋面外墙渗水维修

标段：

第4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	
57	01B345	凿除清理屋面	凿除钢筋混凝土保护层 凿除隔热板 凿除加气混凝土块 凿除防水卷材	m2	3.8	153.11	581.82		
58	01B346	裂缝防水	裂缝注环氧树脂	m2	3.8	215.98	820.72		
59	01B347	裂缝防水	裂缝注环氧树脂 (室内)	m2	3.8	157.90	600.02		
60	010902003007	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	3.8	199.35	757.53		
61	011001001004	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：喷涂改性聚氨	m2	3.8	196.84	747.99		
62	010902003008	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	3.8	116.00	440.80		
63	010902001005	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	171.52	116.65	20007.81		
64	010903001035	墙面防水	屋面女儿墙堵漏修缮施工(防水胶工法) 涂料基层	m2	36	116.15	4181.40		
65	01B348	养水实验	养水实验	项	1	471.95	471.95		
66	01B349	材料搬运	材料搬运	项	1	1258.52	1258.52		
67	01B350	垃圾清理及外运	垃圾清理及外运	项	1	1415.84	1415.84		
分部分项合计							67067.95		
本页小计							31284.40		
合 计							67067.95		