

工程造价咨询报告书

咨询项目全称： 瑜憬湾85、86单元外墙空鼓
脱落维修工程

咨询项目类别： 预算审核

咨询报告日期： 2025年8月13日



江苏雨田工程咨询集团有限公司

咨询报告书编号： 雨田建咨审（2025）锡第0045号

咨询项目委托方全称：南京栖霞建设物业服务股份有限公司无锡分公司

咨询企业法定住所： 南京市江宁区兴民南路88号三层

邮 编： 210000 联系电话： 025-86629229

咨询作业期： 2025年8月11日 至 2025年8月13日

法定代表人： 吴义军 技术负责人： 万保良

项目负责人： 伍玉兵 执业资格： 造价师 从事专业：

专业咨询员： 郑立刚 执业资格： 造价师 从事专业：

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：

江苏雨田工程咨询集团有限公司

雨田建咨审（2025）锡第 0045 号

关于瑜憬湾 85、86 单元外墙空鼓脱落维修工程预算的审核报告

南京栖霞建设物业服务股份有限公司无锡分公司：

我公司接受贵单位委托，于 2025 年 8 月 11 日至 2025 年 8 月 13 日对瑜憬湾 85、86 单元外墙空鼓脱落维修工程（以下简称“该工程”）的预算进行了审核。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：瑜憬湾 85、86 单元外墙空鼓脱落维修工程。
- 工程地址：瑜憬湾 85、86 单元
- 建设单位：南京栖霞建设物业服务股份有限公司无锡分公司。
- 施工单位：/
- 是否招标：/。
- 立项文号：/。
- 质量评定等级：合格。
- 施工时间：/年/月~/年/月。

二、审核范围

委托范围内上瑜憬湾 85、86 单元外墙空鼓脱落维修工程预算审核，包含：墙面一般抹灰、墙面涂膜防水等工程量的核对。

三、审核依据

- 资料依据：贵单位提供的《施工合同》、工程预算书等相关资料。
- 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；审核预审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、该工程预算送审金额为 1042868.41 元，审定金额为 997638.18 元，核减金额为 45230.23 元，核减率为 4.34%（详见附件）。

2、有关该工程预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，最终的工程预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：主材价格偏高。

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，同意预算审核。

九、附件

1、建设工程预算审核

项目负责人：



江苏雨田工程咨询集团有限公司(盖章)



2025年8月13日

主题词：瑜憬湾 85、86 单元外墙空鼓脱落维修工程、 预算 审核

抄 送：

共计：4 份

瑜憬湾85、86单元外墙空鼓脱落维修工程

建设工程预算审核书

建设单位：南京栖霞建设物业服务股份有限公司
无锡分公司

咨询企业：江苏雨田工程咨询集团有限公司

造价工程师：



编制时间：2025年8月13日

单位工程投标报价汇总表

工程名称：瑜憬湾85单元外墙空鼓脱落维修

标段：

第1页 共1页

序号	汇总内容	金额(元)	其中：暂估价(元)
1	分部分项工程费	428183.76	
1.1	人工费	130640.70	
1.2	材料费	226290.94	
1.3	施工机具使用费	15655.62	
1.4	企业管理费	38044.84	
1.5	利润	17551.66	
2	措施项目费	21880.19	
2.1	单价措施项目费		
2.2	总价措施项目费	21880.19	
2.2.1	其中：安全文明施工措施费	14601.07	
3	其他项目费		
3.1	其中：暂列金额		
3.2	其中：专业工程暂估		
3.3	其中：计日工		
3.4	其中：总承包服务费		
4	规费	16787.39	
5	税金	42016.62	
投标报价合计=1+2+3+4+5-甲供材料费_含设备/1.01		508867.96	

分部分项工程和单价措施项目清单与计价表

工程名称：瑜憬湾85单元外墙空鼓脱落维修

标段：

第1页 共3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（元）		
						综合单价	合价	其中 暂估价
		85-42商铺上面南侧2-8楼外墙脱落						
1	011001006002	其他保温隔热	1、保温隔热部位： 打开外墙漏水位置 含保温层	m2	68	104.99	7139.32	
2	011801006001	新旧混凝土面刷 界面剂		m2	68	4.71	320.28	
3	011201001001	墙面一般抹灰		m2	68	37.32	2537.76	
4	011001003001	保温隔热墙面		m2	68	111.78	7601.04	
5	010607005002	砌块墙钢丝网加 固		m2	68	24.47	1663.96	
6	011201001002	墙面一般抹灰		m2	68	19.67	1337.56	
7	010903002001	墙面涂膜防水		m2	68	77.05	5239.40	
8	010903002002	墙面涂膜防水		m2	68	25.28	1719.04	
9	011406001001	抹灰面油漆		m2	68	41.89	2848.52	
10	010103002001	垃圾清理外运		车	5	800.00	4000.00	
		分部小计					34406.88	
		85-46商铺上面南侧5-17、22-26楼 外墙脱落						
11	011001006003	其他保温隔热	1、保温隔热部位： 打开外墙漏水位置 含保温层	m2	218	104.99	22887.82	
12	011801006002	新旧混凝土面刷 界面剂		m2	218	4.71	1026.78	
13	011201001003	墙面一般抹灰		m2	218	37.32	8135.76	
14	011001003002	保温隔热墙面		m2	218	111.78	24368.04	
15	010607005003	砌块墙钢丝网加 固		m2	218	24.47	5334.46	
16	011201001004	墙面一般抹灰		m2	218	19.67	4288.06	
17	010903002003	墙面涂膜防水		m2	218	77.05	16796.90	
18	010903002004	墙面涂膜防水		m2	218	25.28	5511.04	
19	011406001002	抹灰面油漆		m2	218	41.89	9132.02	
20	010103002002	垃圾清理外运		车	9	800.00	7200.00	
		分部小计					104680.88	
		85-48商铺上面南侧4-13楼外墙脱落						
21	011001006004	其他保温隔热	1、保温隔热部位： 打开外墙漏水位置 含保温层	m2	119	104.99	12493.81	
22	011801006003	新旧混凝土面刷 界面剂		m2	119	4.71	560.49	
23	011201001005	墙面一般抹灰		m2	119	37.32	4441.08	
24	011001003003	保温隔热墙面		m2	119	111.78	13301.82	
25	010607005004	砌块墙钢丝网加 固		m2	119	24.47	2911.93	
本页小计							172796.89	

分部分项工程和单价措施项目清单与计价表

工程名称：瑜憬湾85单元外墙空鼓脱落维修

标段：

第2页 共3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（元）		
						综合单价	合价	其中 暂估价
26	011201001006	墙面一般抹灰		m2	119	19. 67	2340. 73	
27	010903002005	墙面涂膜防水		m2	119	77. 05	9168. 95	
28	010903002006	墙面涂膜防水		m2	119	25. 28	3008. 32	
29	011406001003	抹灰面油漆		m2	119	41. 89	4984. 91	
30	010103002003	垃圾清理外运		车	8	800. 00	6400. 00	
		分部小计					59612. 04	
		85-801北卧室北面及东面、主卧外墙渗水						
31	011001006005	其他保温隔热	1、保温隔热部位： 打开外墙漏水位置 含保温层	m2	83	104. 99	8714. 17	
32	011801006004	新旧混凝土面刷界面剂		m2	83	4. 71	390. 93	
33	011201001007	墙面一般抹灰		m2	83	37. 32	3097. 56	
34	011001003004	保温隔热墙面		m2	83	111. 78	9277. 74	
35	010607005005	砌块墙钢丝网加固		m2	83	24. 47	2031. 01	
36	011201001008	墙面一般抹灰		m2	83	19. 67	1632. 61	
37	010903002007	墙面涂膜防水		m2	83	77. 05	6395. 15	
38	010903002008	墙面涂膜防水		m2	83	25. 28	2098. 24	
39	011406001004	抹灰面油漆		m2	83	41. 89	3476. 87	
40	010103002004	垃圾清理外运		车	1	800. 00	800. 00	
		分部小计					37914. 28	
		85单元北侧7-16、22-26层外墙空鼓脱落						
41	011001006006	其他保温隔热	1、保温隔热部位： 打开外墙漏水位置 含保温层	m2	229	104. 99	24042. 71	
42	011801006005	新旧混凝土面刷界面剂		m2	229	4. 71	1078. 59	
43	011201001009	墙面一般抹灰		m2	229	37. 32	8546. 28	
44	011001003005	保温隔热墙面		m2	229	111. 78	25597. 62	
45	010607005006	砌块墙钢丝网加固		m2	229	24. 47	5603. 63	
46	011201001010	墙面一般抹灰		m2	229	19. 67	4504. 43	
47	010903002009	墙面涂膜防水		m2	229	77. 05	17644. 45	
48	010903002010	墙面涂膜防水		m2	229	25. 28	5789. 12	
49	011406001005	抹灰面油漆		m2	229	41. 89	9592. 81	
50	010103002005	垃圾清理外运		车	8	800. 00	6400. 00	
		分部小计					108799. 64	
		85单元东侧3-8、15楼外墙空鼓脱						
本页小计							172616. 83	

分部分项工程和单价措施项目清单与计价表

工程名称：瑜憬湾85单元外墙空鼓脱落维修

标段：

第3页 共3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（元）		
						综合单价	合价	其中 暂估价
51	011001006007	其他保温隔热	1、保温隔热部位： 打开外墙漏水位置 含保温层	m2	91	104.99	9554.09	
52	011801006006	新旧混凝土面刷 界面剂		m2	91	4.71	428.61	
53	011201001011	墙面一般抹灰		m2	91	37.32	3396.12	
54	011001003006	保温隔热墙面		m2	91	111.78	10171.98	
55	010607005007	砌块墙钢丝网加 固		m2	91	24.47	2226.77	
56	011201001012	墙面一般抹灰		m2	91	19.67	1789.97	
57	010903002011	墙面涂膜防水		m2	91	77.05	7011.55	
58	010903002012	墙面涂膜防水		m2	91	25.28	2300.48	
59	011406001006	抹灰面油漆		m2	91	41.89	3811.99	
60	010103002006	垃圾清理外运		车	6	800.00	4800.00	
		分部小计					45491.56	
		85单元西侧3-4、7-11楼外墙空鼓 脱落						
61	011001006008	其他保温隔热	1、保温隔热部位： 打开外墙漏水位置 含保温层	m2	78	104.99	8189.22	
62	011801006007	新旧混凝土面刷 界面剂		m2	78	4.71	367.38	
63	011201001013	墙面一般抹灰		m2	78	37.32	2910.96	
64	011001003007	保温隔热墙面		m2	78	111.78	8718.84	
65	010607005008	砌块墙钢丝网加 固		m2	78	24.47	1908.66	
66	011201001014	墙面一般抹灰		m2	78	19.67	1534.26	
67	010903002013	墙面涂膜防水		m2	78	77.05	6009.90	
68	010903002014	墙面涂膜防水		m2	78	25.28	1971.84	
69	011406001007	抹灰面油漆		m2	78	41.89	3267.42	
70	010103002007	垃圾清理外运		车	3	800.00	2400.00	
		分部小计					37278.48	
		分部分项合计					428183.76	
本页小计							82770.04	
合 计							428183.76	

总价措施项目清单与计价表

工程名称：瑜憬湾85单元外墙空鼓脱落维修

标段：

第1页 共3页

序号	项目编码	项目名称	计算基础	费率 (%)	金额 (元)	调整费率 (%)	调整后金额 (元)	备注
1	011707001001	安全文明施工费		100.000	14601.07			
1.1		基本费	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费	3.100	13273.70			
1.2		增加费	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					
1.3		扬尘污染防治增加费	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费	0.310	1327.37			
2	011707002001	夜间施工	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					
3	011707003001	非夜间施工照明	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					在计取非夜间施工照明费时，建筑工程、仿古工程、修缮土建部分仅地下室（地宫）部分可计取；单独装饰、安装工程、园林绿化工程、修缮安装部分仅特殊施工部位中计
4	011707004001	二次搬运	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					
5	011707005001	冬雨季施工	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					

【新点2013清单造价江苏版 V10.3.6】

编制人（造价人员）：

复核人（造价工程师）：

总价措施项目清单与计价表

工程名称：瑜憬湾85单元外墙空鼓脱落维修

标段：

第2页 共3页

序号	项目编码	项目名称	计算基础	费率(%)	金额(元)	调整费率(%)	调整后金额(元)	备注
6	011707006001	地上、地下设施、建筑物的临时保护设施	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					
7	011707007001	已完工程及设备保护	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					
8	011707008001	临时设施	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费	1.650	7065.03			
9	011707009001	赶工措施	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					
10	011707010001	工程按质论价	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					
11	011707011001	住宅分户验收	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					在计取住宅分户验收时，大型土石方工程、桩基工程和地下室部分不计入
12	011707012001	建筑工人实名制费用	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费	0.050	214.09			建筑工人实名制设备由建筑工人工资专用账户开户银行提供的，建筑工人实名制费用按表中费率乘以0.5系数
13	011707091001	特殊条件下施工增加费	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					

【新点2013清单造价江苏版 V10.3.6】

编制人（造价人员）：

复核人（造价工程师）：

单位工程投标报价汇总表

工程名称：瑜憬湾86单元外墙空鼓脱落维修

标段：

第1页 共1页

序号	汇总内容	金额(元)	其中：暂估价(元)
1	分部分项工程费	411272.64	
1.1	人工费	127434.60	
1.2	材料费	214340.76	
1.3	施工机具使用费	15266.88	
1.4	企业管理费	37110.01	
1.5	利润	17120.39	
2	措施项目费	21016.04	
2.1	单价措施项目费		
2.2	总价措施项目费	21016.04	
2.2.1	其中：安全文明施工措施费	14024.40	
3	其他项目费		
3.1	其中：暂列金额		
3.2	其中：专业工程暂估		
3.3	其中：计日工		
3.4	其中：总承包服务费		
4	规费	16124.37	
5	税金	40357.17	
投标报价合计=1+2+3+4+5-甲供材料费_含设备/1.01		488770.22	

分部分项工程和单价措施项目清单与计价表

工程名称：瑜憬湾86单元外墙空鼓脱落维修

标段：

第1页 共2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（元）		
						综合单价	合价	其中 暂估价
		86单元北侧7-14、24楼外墙空鼓脱落						
1	011001006002	其他保温隔热	1、保温隔热部位： 打开外墙漏水位置 含保温层	m2	215	104.99	22572.85	
2	011801006001	新旧混凝土面刷 界面剂		m2	215	4.71	1012.65	
3	011201001001	墙面一般抹灰		m2	215	37.32	8023.80	
4	011001003001	保温隔热墙面		m2	215	111.78	24032.70	
5	010607005002	砌块墙钢丝网加 固		m2	215	24.47	5261.05	
6	011201001002	墙面一般抹灰		m2	215	19.67	4229.05	
7	010903002001	墙面涂膜防水		m2	215	77.05	16565.75	
8	010903002002	墙面涂膜防水		m2	215	25.28	5435.20	
9	011406001001	抹灰面油漆		m2	215	41.89	9006.35	
10	010103002001	垃圾清理外运		车	6	800.00	4800.00	
		分部小计					100939.40	
		86单元东侧17楼外墙空鼓脱落						
11	011001006003	其他保温隔热	1、保温隔热部位： 打开外墙漏水位置 含保温层	m2	60	104.99	6299.40	
12	011801006002	新旧混凝土面刷 界面剂		m2	60	4.71	282.60	
13	011201001003	墙面一般抹灰		m2	60	37.32	2239.20	
14	011001003002	保温隔热墙面		m2	60	111.78	6706.80	
15	010607005003	砌块墙钢丝网加 固		m2	60	24.47	1468.20	
16	011201001004	墙面一般抹灰		m2	60	19.67	1180.20	
17	010903002003	墙面涂膜防水		m2	60	77.05	4623.00	
18	010903002004	墙面涂膜防水		m2	60	25.28	1516.80	
19	011406001002	抹灰面油漆		m2	60	41.89	2513.40	
20	010103002002	垃圾清理外运		车	2	800.00	1600.00	
		分部小计					28429.60	
		86单元南侧8-16、21、23-25楼外墙 空鼓脱落						
21	011001006004	其他保温隔热	1、保温隔热部位： 打开外墙漏水位置 含保温层	m2	297	104.99	31182.03	
22	011801006003	新旧混凝土面刷 界面剂		m2	297	4.71	1398.87	
23	011201001005	墙面一般抹灰		m2	297	37.32	11084.04	
24	011001003003	保温隔热墙面		m2	297	111.78	33198.66	
25	010607005004	砌块墙钢丝网加 固		m2	297	24.47	7267.59	
本页小计							213500.19	

分部分项工程和单价措施项目清单与计价表

工程名称：瑜憬湾86单元外墙空鼓脱落维修

标段:

第2页 共2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(元)		
						综合单价	合价	其中
								暂估价
26	011201001006	墙面一般抹灰		m2	297	19.67	5841.99	
27	010903002005	墙面涂膜防水		m2	297	77.05	22883.85	
28	010903002006	墙面涂膜防水		m2	297	25.28	7508.16	
29	011406001003	抹灰面油漆		m2	297	41.89	12441.33	
30	010103002003	垃圾清理外运		车	11	800.00	8800.00	
		分部小计					141606.52	
		86单元西侧7-17、19-22楼外墙空鼓脱落						
31	011001006005	其他保温隔热	1、保温隔热部位: 打开外墙漏水位置 含保温层	m2	292	104.99	30657.08	
32	011801006004	新旧混凝土面刷界面剂		m2	292	4.71	1375.32	
33	011201001007	墙面一般抹灰		m2	292	37.32	10897.44	
34	011001003004	保温隔热墙面		m2	292	111.78	32639.76	
35	010607005005	砌块墙钢丝网加固		m2	292	24.47	7145.24	
36	011201001008	墙面一般抹灰		m2	292	19.67	5743.64	
37	010903002007	墙面涂膜防水		m2	292	77.05	22498.60	
38	010903002008	墙面涂膜防水		m2	297	25.28	7508.16	
39	011406001004	抹灰面油漆		m2	292	41.89	12231.88	
40	010103002004	垃圾清理外运		车	12	800.00	9600.00	
		分部小计					140297.12	
		分部分项合计					411272.64	
本页小计							197772.45	
合 计							411272.64	

总价措施项目清单与计价表

工程名称：瑜憬湾86单元外墙空鼓脱落维修

标段：

第1页 共3页

序号	项目编码	项目名称	计算基础	费率 (%)	金额 (元)	调整费率 (%)	调整后金额 (元)	备注
1	011707001001	安全文明施工费		100.000	14024.40			
1.1		基本费	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费	3.100	12749.45			
1.2		增加费	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					
1.3		扬尘污染防治增加费	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费	0.310	1274.95			
2	011707002001	夜间施工	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					
3	011707003001	非夜间施工照明	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					在计取非夜间施工照明费时，建筑工程、仿古工程、修缮土建部分仅地下室（地宫）部分可计取；单独装饰、安装工程、园林绿化工程、修缮安装部分仅特殊施工部位中施
4	011707004001	二次搬运	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					
5	011707005001	冬雨季施工	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					

【新点2013清单造价江苏版 V10.3.6】

编制人（造价人员）：

复核人（造价工程师）：

总价措施项目清单与计价表

工程名称：瑜憬湾86单元外墙空鼓脱落维修

标段：

第2页 共3页

序号	项目编码	项目名称	计算基础	费率(%)	金额(元)	调整费率(%)	调整后金额(元)	备注
6	011707006001	地上、地下设施、建筑物的临时保护设施	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					
7	011707007001	已完工程及设备保护	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					
8	011707008001	临时设施	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费	1.650	6786.00			
9	011707009001	赶工措施	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					
10	011707010001	工程按质论价	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					
11	011707011001	住宅分户验收	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					在计取住宅分户验收时，大型土石方工程、桩基工程和地下室部分不计入
12	011707012001	建筑工人实名制费用	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费	0.050	205.64			建筑工人实名制设备由建筑工人工资专用账户开户银行提供的，建筑工人实名制费用按表中费率乘以0.5系数
13	011707091001	特殊条件下施工增加费	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费					

【新点2013清单造价江苏版 V10.3.6】

编制人（造价人员）：

复核人（造价工程师）：