

工程造价咨询报告书

项目编号：DXSJ(25)-494

咨询项目全称_____城市花园四区五批次外墙渗漏修复_____

咨询业务类别_____结算审核_____

咨询报告日期_____2026 年 6 月 20 日_____



企立工程顾问（无锡）有限公司



CS 扫描全能王

3亿人都在用的扫描App

咨询报告书编号：DXSJ(25)-494

项目委托方全称：上海万科物业服务服务有限公司无锡分公司

咨询企业公章：



咨询企业法定住所：无锡市滨湖区独月路 1 号大箕山商业广场商铺 2081-14

邮 编：214000 联系电话：0510-88991405

咨询作业期：2026 年 6 月

企业负责人：许建云

技术负责人：



项目负责人：



注册造价师

从事专业：土建安装

专业咨询员：

鲍志刚

执业资格：

注册造价师

从事专业：土建安装



CS 扫描全能王

3亿人都在用的扫描App

咨 询 报 告 书 目 录

第 1/1 页

序 号	文 件 内 容	文件作者	页 码	备 注
1	咨询成果报告		1~4	
2	结算审核审定单		5	
3	审核明细		6	

企立工程顾问（无锡）有限公司

DXSJ(25)-494

城市花园四区五批次外墙渗漏修复

结算审核报告

上海万科物业服务服务有限公司无锡分公司：

受贵单位的委托，我公司组成审查小组，对城市花园四区五批次外墙渗漏修复进行了审核。

贵单位的责任是提供真实、合法、有效、完整的审核资料，我们的责任是针对所提供的审核资料发表客观、公正的审核意见，并根据评审业务委托书的约定出具审核报告。

我们的审核是遵循客观、公正、诚信的原则，在审核过程中，我们结合项目的实际情况，实施了包括工程量复核、费用计取查证等我们认为必要的审核程序，并审查了与该项目有关的报审的项目招标控制价书、现行的工程造价计价文件等相关资料。在贵单位和相关单位的积极配合下，本次审核工作业已完成，现将审核情况报告如下：

一、工程概况：

本项目为城市花园四区五批次外墙渗漏修复，具体维修内容详见报价书。

本工程由上海万科物业服务服务有限公司无锡分公司组织建设，经直接发包的方式确定由上海深万北戴建筑工程有限公司苏州分公司承接。合同价款为 53397.79 元。

二、审查内容：

本次审核内容为上海深万北戴建筑工程有限公司苏州分公司编制的上海万科物业服务有限公司无锡分公司城市花园四区五批次外墙渗漏修复竣工结算送审文件。具体范围包括：

1. 施工合同范围内的工程量及做法；

三、审查方法

本次项目审查方法采用对比分析法与查询核实法相结合的方式进行。

对比分析法主要通过报审工程量与设计图纸工程量结合现场实际情况对比，各项费用计算与文件规定标准和市场行情对比，经济指标值与相关或类似造价指数相对比，材料、人工单价与信息价和市场价对比。

四、审查依据

1. 影响合同价款的法律、法规和规范性文件；
2. 工程造价咨询委托合同（合同编号 DXSJ(25)-494）；
3. 上海深万北戴建筑工程有限公司苏州分公司编制的上海万科物业服务有限公司无锡分公司城市花园四区五批次外墙渗漏修复竣工结算送审文件；
4. 现行相关预结算计价依据文件；
5. 工程施工合同；
6. 经批准的竣工验收证明。

五、审查程序

- 1、收集资料，熟悉资料；

2、了解相关情况，进一步收集资料；

六、审核结果

本项目施工单位送审金额为 47712.06 元，审定金额为 40568.06 元，核减 7144 元，核减率为 14.97%，具体审核内容详见结算审核书。

七、核减说明

1. 送审结算书中，剔凿外墙砖及保温层（宽 100cm）、清理基层、水泥砂浆修补、刷涂一遍界面剂、刷涂两遍防水涂料及外墙真石漆恢复价格偏高，核减金额约 5560 元；

2. 送审结算书中，水落口、特气管、管根等位置及阴阳角附加层防水卷材、垃圾装袋运外运等价格偏高，核减金额约 1584 元；

八、其它说明

1. 本项目无甲供材；
2. 本项目审核税率为 9%；
3. 结算审核价中未核算合同约定工期、质量及其他奖罚费用；
4. 结算审核价中未扣除施工用水电费；
5. 结算审核价中未扣除工程质量保修金。



九、附件

1. 工程结算审定单
2. 《结算审核书》
3. 结算审核其他附件

项目负责人：鲍志刚



企立工程顾问（无锡）有限公司



主题词：城市花园四区五批次外墙渗漏修复 审核 报告

抄 送：



CS 扫描全能王

3亿人都在用的扫描App

工程结算审定单

建设单位	上海万科物业服务有限公司无锡分公司				咨询类型	结算审核	
承包单位	上海深万北戴建筑工程有限公司苏州分公司				专业	土建工程	
项目名称	城市花园四区五批次外墙渗漏修复						
序号	单位工程名称	合同价 (元)	送审价 (元)	审定数 (元)	核增额 (元)	核减额 (元)	核增核减率 (%)
1	城市花园四区五批次外墙渗漏修复	53397.79	47712.06	40568.06		7144.00	14.97%
合 计		53397.79	47712.06	40568.06		7144.00	14.97%
审定总价金额大写		肆万零伍佰陆拾捌元零陆分					
备注	本项目无甲供材，未扣除工程用水电费用及合同约定的其他奖罚费用，审计费1000元。						
建设单位(章):  经办人: 日期: 2016年1月7日		施工单位(章):  经办人: 日期: 2016年1月30日		咨询单位(章):  项目负责人: 签发人: 日期: 2016年1月30日			



工程名称： 城市花园四区五批次外墙渗漏修复

结 算 审 核 明 细 书

委 托 单 位： 上海万科物业服务服务有限公司无锡分公司

咨 询 企 业： 企立工程顾问（无锡）有限公司



造价工程师： 鲍志刚



编 制 日 期： 2026 年 6 月 20 日



CS 扫描全能王

3亿人都在用的扫描App

城市花园四区外墙渗漏维修五批次工程

序号	单元号	房号	维修事项	送审金额	审计金额	审计费	小计	单元小计
1	3	1102	外墙破损，楼顶卷材	10277.18	9048.54	223.04	9271.58	9271.58
2	14	502	外墙破损	6384.74	5374.70	132.49	5507.19	17061.80
3		801	外墙破损	12695.82	11276.64	277.97	11554.61	
4	21	302	外墙破损	4834.19	3490.85	86.05	3576.90	7248.74
5	22	101	外墙破损	4530.35	3583.51	88.33	3671.84	
6	36	901	外墙破损，楼顶卷材	8989.78	7793.82	197.12	7985.94	7985.94
合计				47712.06	40568.06	1000.00	41568.06	41568.06



城市花园四区五批次外墙渗漏修复

序号	分项工程名称	项目特征描述	计量单位	工程量						合价	备注
					主材	人工	辅材及机械	综合费	综合单价		
3-1102外墙破损，楼顶卷材											
1	墙面拆除	1、剔凿外墙砖及保温层 (宽100cm)	m'	5.00	0.00	40.00	30.00	5.60	75.60	378.00	
2	清理基层	1、清理基层，露出基层墙面	m'	5.00	0.00	35.00	30.00	5.2	70.20	351.00	
3	修补基层	1、墙面一般抹灰 2、水泥砂浆进行修补 3、外墙腻子进行修补	m'	5.00	14.00	80.00	20.00	5	119.00	595.00	
4	防水处理	1、刷涂一遍界面剂 2、刷涂两遍防水涂料	m'	5.00	42.00	21.00	30.00	7.44	100.44	502.20	
5	喷涂底漆	1、喷涂一层底漆	m'	5.00	17.00	80.00	30.00	5	132.00	660.00	
6	修补真石漆	1、根据原真石漆的颜色和 纹理，选择合适的真石漆进 行修补	m'	5.00	30.00	90.00	30.00	12.08	162.08	810.40	
7	整体涂刷外墙防水涂料	1、刷涂两遍防水涂料	m²	18.00	15.00	50.00	15.00	5.00	85.00	1530.00	
8	铲除外层	铲除面层垃圾及开裂层	m'	13.00	0.00	75.00	5.00		80.00	1040.00	地面操作工（包含丙烯酸 盐注浆）
9	冷底油	整体（冷底油）涂刷基层处 理剂	m'	13.00	3.88	1.94	0.00		5.82	75.66	弹线、手推式切割机切割
10	细部节点	水落口、特气管、管根等位 置及阴阳角附加层防水卷材	m	13.00	8.00	2.00	0.00		10.00	130.00	人工电锤凿除
11	改性沥青防水卷材热熔 满粘	1. SBS改性沥青防水卷材 SBS I PYPEPE3m+SBS I PY M PE 3mm	m'	13.00	30.00	9.70	4.85		44.55	579.15	S200小型喷涂机涂膜1.2厚
12	垃圾装袋外运	垃圾装袋运外运	m'	15.00	0.00	50.00	60.00		110.00	1650.00	完工后现场清理
清单分项合计										8301.41	
税金(9%)										747.13	
工程总造价										9048.54	

城市花园四区五批次外墙渗漏修复

序号	分项工程名称	项目特征描述	计量单位	工程量	综合单价					合价	备注
					主材	人工	辅材及机械	综合费	综合单价		
14-502外墙破损											
1	墙面拆除	1、剔凿外墙砖及保温层 (宽100cm)	m'	6.00	0.00	40.00	30.00	5.60	75.60	453.60	
2	清理基层	1、清理基层，露出基层墙面	m'	6.00	0.00	35.00	30.00	5.2	70.20	421.20	
3	修补基层	1、墙面一般抹灰 2、水泥砂浆进行修补	m'	6.00	14.00	80.00	20.00	5	119.00	714.00	
4	防水处理	1、刷涂一遍界面剂 2、刷涂两遍防水涂料	m'	6.00	42.00	21.00	30.00	7.44	100.44	602.64	
5	喷涂底漆	1、喷涂一层底漆	m'	6.00	17.00	80.00	30.00	5	132.00	792.00	
6	修补真石漆	1、根据原真石漆的颜色和 纹理，选择合适的真石漆进 行修补	m'	6.00	30.00	90.00	30.00	12.08	162.08	972.48	
7	整体涂刷外墙防水涂料	1、刷涂两遍防水涂料	m²	5.00	15.00	50.00	15.00	5.00	85.00	425.00	
8	垃圾装袋外运	垃圾装袋运外运	m'	5.00	0.00	50.00	60.00		110.00	550.00	完工后现场清理
清单分项合计										4930.92	
税金(9%)										443.78	
工程总造价										5374.70	
14-801外墙破损											
8	铲除外层	铲除面层垃圾及开裂层	m'	42.00	0.00	75.00	5.00		80.00	3360.00	地面操作工（包含丙烯酸 盐注浆）
9	冷底油	整体（冷底油）涂刷基层处 理剂	m'	42.00	3.88	1.94	0.00		5.82	244.44	弹线、手推式切割机切割
10	细部节点	水落口、特气管、管根等位 置及阴阳角附加层防水卷材	m	25.00	8.00	2.00	0.00		10.00	250.00	人工电锤凿除
11	改性沥青防水卷材热熔满粘	1. SBS改性沥青防水卷材 SBS I PYPEPE3m+SBS I PY	m'	42.00	30.00	9.70	4.85		44.55	1871.10	S200小型喷涂机涂膜1.2厚
12	垃圾装袋外运	垃圾装袋运外运	m'	42.00	0.00	50.00	60.00		110.00	4620.00	完工后现场清理
清单分项合计										10345.54	
税金(9%)										931.10	
工程总造价										11276.64	

城市花园四区五批次外墙渗漏修复

序号	分项工程名称	项目特征描述	计量单位	工程量						合价	备注
					主材	人工	辅材及机械	综合费	综合单价		
21单元302外墙破损											
1	墙面拆除	1、剔凿外墙砖及保温层 (宽100cm)	m'	3.50	0.00	40.00	30.00	5.60	75.60	264.60	
2	清理基层	1、清理基层，露出基层墙面	m'	3.50	0.00	35.00	30.00	5.2	70.20	245.70	
3	修补基层	1、墙面一般抹灰 2、水泥砂浆进行修补	m'	3.50	14.00	80.00	20.00	5	119.00	416.50	
4	防水处理	1、涂刷一遍界面剂 2、涂刷两遍防水涂料	m'	3.50	42.00	21.00	30.00	7.44	100.44	351.54	
5	喷涂底漆	1、喷涂一层底漆	m'	3.50	17.00	80.00	30.00	5	132.00	462.00	
6	修补真石漆	1、根据原真石漆的颜色和 纹理，选择合适的真石漆进行 修补	m'	3.50	30.00	90.00	30.00	12.08	162.08	567.28	
7	整体涂刷外墙防水涂料	1、涂刷两遍防水涂料	m²	6.00	15.00	50.00	15.00	5.00	85.00	510.00	
8	垃圾装袋外运	垃圾装袋运外运	m'	3.50	0.00	50.00	60.00		110.00	385.00	完工后现场清理
清单分项合计										3202.62	
税金(9%)										288.23	
工程总造价										3490.85	
22单元101外墙破损											
1	墙面拆除	1、剔凿外墙砖及保温层 (宽100cm)	m'	3.50	0.00	40.00	30.00	5.60	75.60	264.60	
2	清理基层	1、清理基层，露出基层墙面	m'	3.50	0.00	35.00	30.00	5.2	70.20	245.70	
3	修补基层	1、墙面一般抹灰 2、水泥砂浆进行修补 3、外墙腻子进行修补	m'	3.50	14.00	80.00	20.00	5	119.00	416.50	
4	防水处理	1、涂刷一遍界面剂 2、涂刷两遍防水涂料	m'	3.50	42.00	21.00	30.00	7.44	100.44	351.54	
5	喷涂底漆	1、喷涂一层底漆	m'	3.50	17.00	80.00	30.00	5	132.00	462.00	
6	修补真石漆	1、根据原真石漆的颜色和 纹理，选择合适的真石漆进行 修补	m'	3.50	30.00	90.00	30.00	12.08	162.08	567.28	
7	整体涂刷外墙防水涂料	1、涂刷两遍防水涂料	m²	7.00	15.00	50.00	15.00	5.00	85.00	595.00	
8	垃圾装袋外运	垃圾装袋运外运	m'	3.50	0.00	50.00	60.00		110.00	385.00	完工后现场清理
清单分项合计										3287.62	
税金(9%)										295.89	
工程总造价										3583.51	



城市花园四区五批次外墙渗漏修复

序号	分项工程名称	项目特征描述	计量单位	工程量						合价	备注
					主材	人工	辅材及机械	综合费	综合单价		
36-901外墙破损，楼顶卷材											
1	墙面拆除	1、剔凿外墙砖及保温层（宽100cm）	m²	5.00	0.00	40.00	30.00	5.60	75.60	378.00	
2	清理基层	1、清理基层，露出基层墙面	m²	5.00	0.00	35.00	30.00	5.2	70.20	351.00	
3	修补基层	1、墙面一般抹灰 2、水泥砂浆进行修补	m²	5.00	14.00	80.00	20.00	5	119.00	595.00	
4	防水处理	1、刷涂一遍界面剂 2、刷涂两遍防水涂料	m²	5.00	42.00	21.00	30.00	7.44	100.44	502.20	
5	喷涂底漆	1、喷涂一层底漆	m²	5.00	17.00	80.00	30.00	5	132.00	660.00	
6	修补真石漆	1、根据原真石漆的颜色和纹理，选择合适的真石漆进	m²	5.00	30.00	90.00	30.00	12.08	162.08	810.40	
7	整体涂刷外墙防水涂料	1、刷涂两遍防水涂料	m²	10.00	15.00	50.00	15.00	5.00	85.00	850.00	
8	铲除外层	铲除面层垃圾及开裂层	m²	10.00	0.00	75.00	5.00		80.00	800.00	地面操作工（包含丙烯酸盐注浆）
9	冷底油	整体（冷底油）涂刷基层处理剂	m²	10.00	3.88	1.94	0.00		5.82	58.20	弹线、手推式切割机切割
10	细部节点	水落口、特气管、管根等位置及阴阳角附加层防水卷材	m	5.00	8.00	2.00	0.00		10.00	50.00	人工电锤凿除
11	改性沥青防水卷材热熔满粘	1. SBS改性沥青防水卷材 SBS I PYPEPE3m+SBS I PY M PE 3mm 2. 防水层数：单层	m²	10.00	30.00	9.70	4.85		44.55	445.50	S200小型喷涂机涂膜1.2厚
12	垃圾装袋外运	垃圾装袋运外运	m³	15.00	0.00	50.00	60.00		110.00	1650.00	完工后现场清理
清单分项合计										7150.30	
税金(9%)										643.52	
工程总造价										7793.82	