



江苏赛华

工程造价咨询报告书

咨询项目全称瑜憬湾花园 77 单元防水维修

咨询业务类别结算审核

咨询报告日期2026 年 7 月 10 日

江苏赛华建设监理有限公司



咨询报告书编号：GCZX(26)-242

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

咨询企业公章：



咨询企业法定住所：江苏省无锡市滨湖区湖滨路 688 号华东大厦 4 楼

邮 编：214000

联系电话：0510-88991405

咨询作业期： 2026 年 7 月

法定代表人：王成武



项目负责人：沈永林 执业资格：注册造价师 从事专业：土建



专业咨询员：沈永林 执业资格：注册造价师 从事专业：土建

咨 询 报 告 书 目 录

序号	文 件 内 容	文件作者	页码	备 注
1	瑜憬湾花园 77 单元防水维修结算审核报告书	沈永林	1-4	原件
2	瑜憬湾花园 77 单元防水维修结算审核审定单	沈永林	5	原件
3	瑜憬湾花园 77 单元防水维修审核明细	沈永林	6	原件
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				



江苏赛华建设监理有限公司
Jiangsu Saihua Construction Supervisory Co., Ltd.

发文号: GCZX(26)-242

南京栖霞建设物业服务股份有限公司无锡分公司
瑜憬湾花园 77 单元防水维修
竣工结算审核报告书

南京栖霞建设物业服务股份有限公司无锡分公司:

受贵公司委托,我们组织专业人员对南京栖霞建设物业服务股份有限公司无锡分公司瑜憬湾花园 77 单元防水维修的竣工结算进行了审核。本工程所接收的资料真实性、完整性由南京栖霞建设物业服务股份有限公司无锡分公司负责。经审核,具体情况如下:

一、工程概况

本工程为南京栖霞建设物业服务股份有限公司无锡分公司瑜憬湾花园 77 单元防水维修,位于江苏省无锡市,工程主要内容为瑜憬湾花园 77 单元防水维修。

本工程由南京栖霞建设物业服务股份有限公司无锡分公司组织建设,经直接发包的方式确定由无锡驰泓建筑工程有限公司承接。合同价款为 21191.56 元。

二、审核内容

本次审核内容为无锡驰泓建筑工程有限公司编制的南京栖霞建设物业服务

务股份有限公司无锡分公司瑜憬湾花园 77 单元防水维修竣工结算送审文件。

具体范围包括：

1. 施工合同范围内的工程量及做法：

三、审核依据

本次审核是以国家法律、法规以及贵单位提供的资料为依据，具体审核依据如下：

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 GCZX(26)-242）：

3. 南京栖霞建设物业服务股份有限公司无锡分公司移交的由无锡驰泓建筑工程有限公司编制的竣工结算送审文件：

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。

四、审核结果

本项目施工单位送审金额为 21191.56 元，我方审定金额 18966.65 元，核减金额 2224.91 元，核减率 10.5%。具体审核内容详见结算审核书。

五、审核情况说明

（一）审核原则、方法与程序

1. 依据发承包双方签订的《施工合同》，并结合其他结算送审资料，确定本次采用的审核原则如下：

（1）合同范围以外工作量，以甲方指令单或设计变更签证实际发生的工作量为准，同时执行合同约定的结算方式；

2. 本工程竣工结算审核采用全面审核法。

3. 审核程序：

根据项目的建设内容及建设项目工程结算审核实施办法的规定，我们在审核过程中实施了包括审查建设工程承包合同、实地踏勘等我们认为必要的审核程序，审核结果已经建设单位、施工单位相关人员确认，并签定结算审定单。

（二）核减情况说明

1. 送审结算书中，打开外墙漏水位置含保温层、抗裂砂浆整体批刮（2遍）、外墙防水 JS 涂料及外墙防水丙烯酸等价格偏高，核减金额约 2224.91 元；

（三）特殊事项说明：

1. 无

六、其它说明

1. 本项目无甲供材；
2. 本项目审核税率为 9%；
3. 结算审核价中未扣除施工水电费；
4. 结算审核价中未扣除工程质量保修金。

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

项目负责人署名（造价师执业章）



江苏赛华建设监理有限公司

2026年7月10日



主题词： 南京栖霞建设物业服务股份有限公司无锡分公司 结算审核

抄送:

共印：4 份

工程结算审定单

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				咨询类型		结算审核	
施工单位		无锡驰泓建筑工程有限公司				专业		土建修缮工程	
项目名称		瑜憬湾花园77单元防水维修							
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	瑜憬湾花园77单元防水维修	21191.56	21191.56	18966.65		2224.91	10.50%		
合 计		21191.56	21191.56	18966.65		2224.91	10.50%		
审定总价金额大写		壹万捌仟玖佰陆拾陆元陆角伍分							
备注		审计费1000元							
建设单位(章):		施工单位(章)		咨询单位(章):					
经办人: 		经办人: 		项目负责人: 		沈永林 日期: 2026年7月13日			
日期: 2026年7月13日		日期: 2026年7月10日		日期: 2026年7月10日		日期: 2026年7月10日			



南京栖霞建设物业服务股份有限公司无锡分公司

瑜憬湾花园 77 单元防水维修

结 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：江苏赛华建设监理有限公司



造价工程师：

(签字盖章)



编制时间：2026 年 7 月 10 日

瑜憬湾花园77单元防水维修

工艺行号	标准工艺描述	单位	数量	单价	总价
1、77-1801楼东侧外墙脱落					
1	真空吊绳人工费排机	工	4	600	2400
2	打开外墙漏水位置含保温层	m²	36	25	900
3	刷墙固	m²	36	26	936
4	墙揪底层抹灰	m²	36	30	1080
5	粘贴保温层	m²	36	49	1764
6	外墙抗拉砂浆加耐碱网格布整体无贴	m²	36	35	1260
7	锚栓整体安坎	m²	36	12	432
8	抗拉砂浆整体批刮（2卷）	m²	36	45	1620
9	外墙防水JS涂料（2卷）	m²	36	46	1656
10	外墙防水丙稀酯（2卷）	m²	36	46	1656
11	做底漆外墙抗碱底漆	m²	36	19	684
12	涂刷乳胶漆	m²	36	19	684
13	垃圾清理外运	吨	1	1500	1500
14	小费				16572
15	管理及措施费		0.05		828.6
16	增值税税懷		0.09		1566.05
17	合 嬰				18966.65