



江苏赛华

工程造价咨询报告书

咨询项目全称 格林春天野花园 221 单元漏水维修

咨询业务类别 结算审核

咨询报告日期 2024 年 9 月 14 日



江苏赛华建设监理有限公司



咨询报告书编号：DXSJ(24)-261

咨询项目委托方全称：无锡市盛泰物业管理有限公司

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：2024 年 8 月 16 日—2024 年 9 月 16 日



法定代表人：王成武

技术负责人

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

第 1 页

序号	文件内容	文件作者	页码	备注
1	格林春天野花园 221 单元漏水维修结算审核报告书	沈永林	1-4	原件
2	格林春天野花园 221 单元漏水维修结算审核审定单	沈永林	5	原件
3	格林春天野花园 221 单元漏水维修审核明细	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：DXSJ(24)-261

无锡市盛泰物业管理有限公司 格林春天野花园 221 单元漏水维修 竣工结算审核报告书

无锡市盛泰物业管理有限公司：

受贵公司委托，我们组织专业人员对无锡市盛泰物业管理有限公司格林春天野花园 221 单元漏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、完整性由无锡市盛泰物业管理有限公司负责。经审核，具体情况如下：

一、工程概况

本工程为无锡市盛泰物业管理有限公司格林春天野花园 221 单元漏水维修，位于江苏省无锡市，工程主要内容为格林春天野花园 221 单元漏水维修。

本工程由无锡市盛泰物业管理有限公司组织建设，经直接发包的方式确定由无锡市千层坝建筑防漏有限公司承接。合同价款为 45332.56 元。

本工程于 2024 年 5 月 9 日正式开工，于 2024 年 7 月 8 日完成施工承包范围内的全部工作，竣工验收质量评审等级为合格。

二、审核内容

本次审核内容为无锡市千层坝建筑防漏有限公司编制的无锡市盛泰物业管理有限公司格林春天野花园 221 单元漏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 DXSJ(24)-261）；
3. 无锡市盛泰物业管理有限公司移交的由无锡市千层坝建筑防漏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 48817.02 元，我方审定金额 42134.99 元，核减金额 6682.03 元，核减率 13.69%。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）本工程按实结算；

（2）合同范围以外工作量，以甲方指令单或设计变更签证实发生的工作量为准，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，工程类别有误修改为修缮工程，核减金额约 1630 元；

2. 送审结算书中，总价措施中取费有误，只计取基本费及临时设施费，核减金额约 1500 元；

3. 送审结算书中，聚氨酯防水涂料单价及人工单价偏高，核减金额约 3500 元；

（三）特殊事项说明：

1. 无；

六、其它说明

1. 本项目无甲供材；

2. 因委托方未提供已开具的营业税（增值税）发票金额，营改增（税率调整）引起的税金差额甲、乙双方自行结算；

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。



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 (造价工程师执业章)



江苏赛华建设监理有限公司

2024年9月14日

主题词: 无锡市盛泰物业管理有限公司 房屋维修 结算审核

抄送:

共印: 4份



工程结算审定单

建设单位	无锡市盛泰物业管理有限公司					咨询类型	土建工程		
施工单位	无锡市千层坝建筑防腐有限公司					专业	土建工程		
项目名称	格林春天野花园221单元漏水维修								
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	格林春天野花园221单元漏水维修	45332.56	48817.02	42134.99		6682.03	13.69%		
	合 计	45332.56	48817.02	42134.99		6682.03	13.69%		
	审定总价金额大写 肆万贰仟壹佰叁拾肆元玖角玖分								
备注	本审核价中不含用材费用，未扣除工程用水电费及其他费用，审计费1000元								
建设单位(章):									
经办人: 姜建源	(姜) 晴		(姜) 晴		(姜) 晴		(姜) 晴		
日期: 年 月 日	年 月 日		年 月 日		年 月 日		年 月 日		



无锡市盛泰物业管理有限公司

格林春天野花园 221 单元漏水维修

结 算 审 核 书

建设单位： 无锡市盛泰物业管理有限公司

咨询企业： 江苏赛华建设监理有限公司

造价师： 沈永林

注册编号： 3200001088

（签字盖章） 江苏赛华建设监理有限公司

日期： 2024年08月25日

编制时间： 2024年9月14日



分部分项工程量清单与计价表

工程名称: 格林春天野花园221单元漏水维修

标段:

第1页 共5页

序号	项目编码	项目名称	项目特征描述	计量单位	工程量	综合单价(元)	合价(元)	其中(元)		备注
								人工费	机械费	
		221号		项	1		35816.45	9733.62	2156.66	
		221公共		项	1		8744.23	1100.94	38.04	
1		221 1、外墙空鼓1处		项	1	8744.23	8744.23	1100.94	38.04	
	12-37	墙体锯缝机锯缝深度在50mm		10m	1	112.58	112.58	47.73	37.69	
	1-160	凿除保护层		10m ²	0.25	390.72	97.68	76.31		
	1-161	混凝土面凿毛		10m ²	0.25	204.60	51.15	39.96		
	8-132	裂缝修补 聚氨脂(二度) 补漏		10m ²	0.26	342.76	89.12	25.40		
	8-122	防水砂浆面层修补		10m ²	0.26	263.02	68.39	31.75	0.35	
	10-202	PVC管排水 PVC水落管 φ110		10m	9	333.70	3003.30	459.54		
	1-14	PVC、白铁、玻璃钢管		10m	9	31.25	281.25	219.78		
	10-206	PVC管排水 PVC水斗 φ110		10只	0.2	379.31	75.86	8.44		
	10-117	刷聚氨脂防水涂料(立面) 二涂2.0mm		10m ²	1.5	571.79	857.69	183.15		
	18-38	打胶		10m	1	19.21	19.21	8.88		
	D00003	蜘蛛人施工		工日	6	600.00	3600.00			
	D00001	垃圾运输处置费		项	5	97.60	488.00			
		221-401		项	1		7734.92	2466.48	605.32	
2		221-401 1、阳台顶渗水 2、阳台窗体渗水 3、北卧室窗四周墙体渗水 4、客厅飘窗四周墙体渗水		项	4	1933.73	7734.92	2466.48	605.32	
	12-37	墙体锯缝机锯缝深度在50mm		10m	4	112.90	451.60	190.92	151.76	
	1-160	凿除保护层		10m ²	1.4	390.72	547.01	427.35		
	1-161	混凝土面凿毛		10m ²	1.4	204.60	286.44	223.78		
	2-21	压密注浆 钻孔		m	21.12	40.16	848.18	281.32	372.13	
本页小计							16479.15	2224.31	561.93	

【新点2013清单造价江苏版 V10.3.6】



扫描全能王 创建

分部分项工程量清单与计价表

工程名称：格林春天野花园221单元漏水维修

标段：

第2页 共5页

序号	项目编码	项目名称	项目特征描述	计量单位	工程量	综合单价(元)	合价(元)	其中(元)		备注
								人工费	机械费	
	2-22	压密注浆 注浆		m3	1.32	103.18	136.20	58.61	18.52	
	8-132	裂缝修补 聚氨脂(二度)补漏		10m2	1.4	342.76	479.86	136.75		
	8-122	防水砂浆面层修补		10m2	1.4	263.02	368.23	170.94	1.88	
	6-85	C30现场预制小型构件		m3	2	903.25	1806.50	697.08	61.02	
	10-117	刷聚氨脂防水涂料(立面)二涂2.0mm		10m2	2	571.79	1143.58	244.20		
	18-38	打胶		10m	4	19.21	76.84	35.52		
	D00003	蜘蛛人施工		工日	2	600.00	1200.00			
	D00001	垃圾运输处置费		项	4	97.60	390.40			
		221-601		项	1		5801.19	1849.86	453.99	
3		221-601 1、客厅飘窗北墙下墙角渗水 2、厨房间外墙燃气孔封堵 3、阳台窗体渗水		项	3	1933.73	5801.19	1849.86	453.99	
	12-37	墙体锯缝机锯缝深度在50mm		10m	3	112.90	338.70	143.19	113.82	
	1-160	凿除保护层		10m2	1.05	390.72	410.26	320.51		
	1-161	混凝土面凿毛		10m2	1.05	204.60	214.83	167.83		
	2-21	压密注浆 钻孔		m	15.84	40.16	636.13	210.99	279.10	
	2-22	压密注浆 注浆		m3	0.99	103.18	102.15	43.96	13.89	
	8-132	裂缝修补 聚氨脂(二度)补漏		10m2	1.05	342.76	359.90	102.56		
	8-122	防水砂浆面层修补		10m2	1.05	263.02	276.17	128.21	1.41	
	6-85	C30现场预制小型构件		m3	1.5	903.25	1354.88	522.81	45.77	
	10-117	刷聚氨脂防水涂料(立面)二涂2.0mm		10m2	1.5	571.79	857.69	183.15		
	18-38	打胶		10m	3	19.21	57.63	26.64		
	D00003	蜘蛛人施工		工日	1.5	600.00	900.00			
	D00001	垃圾运输处置费		项	3	97.60	292.80			
本页小计							5801.19	3192.95	535.41	

【新点2013清单造价江苏版 V10.3.6】



扫描全能王 创建

分部分项工程量清单与计价表

工程名称: 格林春天野花园221单元漏水维修

标段:

第3页 共5页

序号	项目编码	项目名称	项目特征描述	计量单位	工程量	综合单价(元)	合价(元)	其中(元)		备注
								人工费	机械费	
		221-801		项	1		1933.73	616.62	151.33	
4		221-801 1、阳台窗体渗水		项	1	1933.73	1933.73	616.62	151.33	
	12-37	墙体锯缝机锯缝深度在50mm		10m	1	112.90	112.90	47.73	37.94	
	1-160	凿除保护层		10m ²	0.35	390.72	136.75	106.84		
	1-161	混凝土面凿毛		10m ²	0.35	204.60	71.61	55.94		
	2-21	压密注浆 钻孔		m	5.28	40.16	212.04	70.33	93.03	
	2-22	压密注浆 注浆		m ³	0.33	103.18	34.05	14.65	4.63	
	8-132	裂缝修补 聚氨酯(二度)补漏		10m ²	0.35	342.76	119.97	34.19		
	8-122	防水砂浆面层修补		10m ²	0.35	263.02	92.06	42.74	0.47	
	6-85	C30现场预制小型构件		m ³	0.5	903.25	451.63	174.27	15.26	
	10-117	刷聚氨酯防水涂料(立面)二涂2.0mm		10m ²	0.5	571.79	285.90	61.05		
	18-38	打胶		10m	1	19.21	19.21	8.88		
	D00003	蜘蛛人施工		工日	0.5	600.00	300.00			
	D00001	垃圾运输处置费		项	1	97.60	97.60			
		221-1002		项	1		1933.73	616.62	151.33	
5		221-1002 1、东边卧室东墙渗水		项	1	1933.73	1933.73	616.62	151.33	
	12-37	墙体锯缝机锯缝深度在50mm		10m	1	112.90	112.90	47.73	37.94	
	1-160	凿除保护层		10m ²	0.35	390.72	136.75	106.84		
	1-161	混凝土面凿毛		10m ²	0.35	204.60	71.61	55.94		
	2-21	压密注浆 钻孔		m	5.28	40.16	212.04	70.33	93.03	
	2-22	压密注浆 注浆		m ³	0.33	103.18	34.05	14.65	4.63	
	8-132	裂缝修补 聚氨酯(二度)补漏		10m ²	0.35	342.76	119.97	34.19		
	8-122	防水砂浆面层修补		10m ²	0.35	263.02	92.06	42.74	0.47	
	6-85	C30现场预制小型构件		m ³	0.5	903.25	451.63	174.27	15.26	
本页小计							3867.46	1163.31	302.66	

【新点2013清单造价江苏版 V10.3.6】



扫描全能王 创建

分部分项工程量清单与计价表

工程名称: 格林春天野花园221单元漏水维修

标段:

第4页 共5页

序号	项目编码	项目名称	项目特征描述	计量单位	工程量	综合单价(元)	合价(元)	其中(元)		备注	
								人工费	机械费		
	10-117	刷聚氨脂防水涂料(立面) 二涂2.0mm		10m ²	0.5	571.79	285.90	61.05			
	18-38	打胶		10m	1	19.21	19.21	8.88			
	D00003	蜘蛛人施工		工日	0.5	600.00	300.00				
	D00001	垃圾运输处置费		项	1	97.60	97.60				
		221-1301		项	1		5801.19	1849.86	453.99		
6		221-1301 1、客厅飘窗顶渗水 2、阳台窗体渗水 3、阳台南墙渗水		项	3	1933.73	5801.19	1849.86	453.99		
	12-37	墙体锯缝机锯缝深度在50mm		10m	3	112.90	338.70	143.19	113.82		
	1-160	凿除保护层		10m ²	1.05	390.72	410.26	320.51			
	1-161	混凝土面凿毛		10m ²	1.05	204.60	214.83	167.83			
	2-21	压密注浆 钻孔		m	15.84	40.16	636.13	210.99	279.10		
	2-22	压密注浆 注浆		m ³	0.99	103.18	102.15	43.96	13.89		
	8-132	裂缝修补 聚氨脂(二度)补漏		10m ²	1.05	342.76	359.90	102.56			
	8-122	防水砂浆面层修补		10m ²	1.05	263.02	276.17	128.21	1.41		
	6-85	C30现场预制小型构件		m ³	1.5	903.25	1354.88	522.81	45.77		
	10-117	刷聚氨脂防水涂料(立面) 二涂2.0mm		10m ²	1.5	571.79	857.69	183.15			
	18-38	打胶		10m	3	19.21	57.63	26.64			
	D00003	蜘蛛人施工		工日	1.5	600.00	900.00				
	D00001	垃圾运输处置费		项	3	97.60	292.80				
		221-1502		项	1		1933.73	616.62	151.33		
7		221-1502 1、南阳台顶漏水		项	1	1933.73	1933.73	616.62	151.33		
	12-37	墙体锯缝机锯缝深度在50mm		10m	1	112.90	112.90	47.73	37.94		
	1-160	凿除保护层		10m ²	0.35	390.72	136.75	106.84			
	1-161	混凝土面凿毛		10m ²	0.35	204.60	71.61	55.94			
		本页小计						7734.92	2130.29	491.93	

【新点2013清单造价江苏版 V10.3.6】



扫描全能王 创建

分部分项工程量清单与计价表

名称: 格林春天野花园221单元漏水维修

标段:

第5页 共5页

项目编码	项目名称	项目特征描述	计量单位	工程量	综合单价(元)	合价(元)	其中(元)		备注
							人工费	机械费	
2-21	压密注浆 钻孔		m	5.28	40.16	212.04	70.33	93.03	
2-22	压密注浆 注浆		m3	0.33	103.18	34.05	14.65	4.63	
8-132	裂缝修补 聚氨酯(二度)补漏		10m2	0.35	342.76	119.97	34.19		
8-122	防水砂浆面层 修补		10m2	0.35	263.02	92.06	42.74	0.47	
6-85	C30现场预制 小型构件		m3	0.5	903.25	451.63	174.27	15.26	
10-117	刷聚氨酯防水涂料(立面) 二涂2.0mm		10m2	0.5	571.79	285.90	61.05		
18-38	打胶		10m	1	19.21	19.21	8.88		
D00003	蜘蛛人施工		工日	0.5	600.00	300.00			
D00001	垃圾运输处置 费		项	1	97.60	97.60			
221-1503			项	1		1933.73	616.62	151.33	
8	221-1503 1、阳台顶漏水		项	1	1933.73	1933.73	616.62	151.33	
12-37	墙体锯缝机锯 缝深度在50mm		10m	1	112.90	112.90	47.73	37.94	
1-160	凿除保护层		10m2	0.35	390.72	136.75	106.84		
1-161	混凝土面凿毛		10m2	0.35	204.60	71.61	55.94		
2-21	压密注浆 钻孔		m	5.28	40.16	212.04	70.33	93.03	
2-22	压密注浆 注浆		m3	0.33	103.18	34.05	14.65	4.63	
8-132	裂缝修补 聚氨酯(二度)补漏		10m2	0.35	342.76	119.97	34.19		
8-122	防水砂浆面层 修补		10m2	0.35	263.02	92.06	42.74	0.47	
6-85	C30现场预制 小型构件		m3	0.5	903.25	451.63	174.27	15.26	
10-117	刷聚氨酯防水涂料(立面) 二涂2.0mm		10m2	0.5	571.79	285.90	61.05		
18-38	打胶		10m	1	19.21	19.21	8.88		
D00003	蜘蛛人施工		工日	0.5	600.00	300.00			
D00001	垃圾运输处置 费		项	1	97.60	97.60			
本页小计						1933.73	1022.73	264.72	
合 计						35816.45	9733.59	2156.65	



总价措施项目清单与计价表

工程名称：格林春天野花园221单元漏水维修

标段：

第1页 共3页

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
	011707001001	安全文明施工费				100.000	612.46	
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			1.500	537.25	
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					
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			0.210	75.21	
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内施工项目可计取
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）：



扫描全能王 创建

总价措施项目清单与计价表

工程名称：格林春天野花园221单元漏水维修

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			1.600	573.06	
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计费基础
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					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系数计取
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)：



扫描全能王 创建

