



江苏赛华

工程造价咨询报告书

咨询项目全称 运河花苑 1-3 单元房屋渗水维修

咨询业务类别 结算审核

咨询报告日期 2026 年 5 月 6 日

江苏赛华建设监理有限公司



咨询报告书编号: GCZX(26)-183

咨询项目委托方全称: 无锡晟湖物业管理有限公司

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: 2026 年 5 月

法定代表人: 王成武

技术负责人: 莫九来



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	运河花苑 1-3 单元房屋渗水维修结算审核报告书	沈永林	1-4	原件
2	运河花苑 1-3 单元房屋渗水维修结算审核审定单	沈永林	5	原件
3	运河花苑 1-3 单元房屋渗水维修审核明细	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)-183

**无锡晟湖物业管理有限公司
运河花苑 1-3 单元房屋渗水维修
竣工结算审核报告书**

无锡晟湖物业管理有限公司：

受贵公司委托，我们组织专业人员对无锡晟湖物业管理有限公司运河花苑 1-3 单元房屋渗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、完整性由无锡晟湖物业管理有限公司负责。经审核，具体情况如下：

一、工程概况

本工程为无锡晟湖物业管理有限公司运河花苑 1-3 单元房屋渗水维修，位于江苏省无锡市，工程主要内容为运河花苑 1-3 单元房屋渗水维修。

本工程由无锡晟湖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驰泓建筑工程有限公司承接。合同价款为 124378.54 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无锡晟湖物业管理有限公司运河花苑 1-3 单元房屋渗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)-183）；
3. 无锡晟湖物业管理有限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 73583.34 元，我方审定金额 65481.42 元，核减金额 8101.92 元，核减率 11.01%。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，外墙防水 JS 涂料、外墙防水丙稀酸、外墙涂料及 SBS 防水卷材铺设价格偏高，核减金额约 8101.92 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

2026年5月6日



主题词： 无锡晟湖物业管理有限公司 结算审核

抄送：

共印：4 份

工程结算审定单

建设单位		无锡晟湖物业管理有限公司				咨询类型		结算审核	
承包单位		无锡驰泓建筑工程有限公司				专业		土建工程	
项目名称		运河花苑1-3单元房屋渗水维修							
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	运河花苑1-3单元房屋渗水维修	124378.54	73583.34	65481.42		8101.92	11.01%		
合 计		124378.54	73583.34	65481.42		8101.92	11.01%		
审定总价金额大写		陆万伍仟肆佰捌拾壹元肆角贰分							
备注	本项目无甲供材，未扣除工程用水电费及其他奖罚费用，审计费2405元。								
建设单位(章):		施工单位(章):		咨询单位(章):		项目负责: 沈永林 江苏赛华建设有限公司 一级注册造价工程师 签发人: 沈永林 日期: 2026年5月6日			
经办人: 朱圣祥		经办人: 孙. 孙		日期: 2026年5月6日		日期: 2026年5月6日			

无锡晟湖物业管理有限公司

运河花苑 1-3 单元房屋渗水维修

结 算 审 核 书

建设单位：无锡晟湖物业管理有限公司

咨询企业：江苏赛华建设监理有限公司

造价工程师：

(签字盖章)



编制时间：2026 年 5 月 6 日

运河花苑1-3单元房屋渗水维修

位置	工艺行号	标准工艺描述	单位	数量	单价	总价
1、1-302南面主卧、北面卧室飘窗外墙渗水						
	1	高空吊绳人工费	工	3	600	1800
	2	裂缝或起皮处修复（挂网或堵缝）	m²	23	18	414
	3	外墙防水JS涂料（2遍）	m²	23	52	1196
	4	外墙防水丙稀酸（2遍）	m²	23	52	1196
	5	做底漆滚涂外墙抗碱底漆	m²	23	19	437
	6	刷外墙涂料	m²	23	35	805
	7	小计				5848
	8	管理及措施费		0.05		292.4
	9	增值税金		0.09		552.64
	10	合计				6693.04
2、2-301北面卧室（东）飘窗外墙渗水						
	1	高空吊绳人工费	工	3	600	1800
	2	裂缝或起皮处修复（挂网或堵缝）	m²	27	18	486
	3	外墙防水JS涂料（2遍）	m²	27	52	1404
	4	外墙防水丙稀酸（2遍）	m²	27	52	1404
	5	做底漆滚涂外墙抗碱底漆	m²	27	19	513
	6	刷外墙涂料	m²	27	35	945
	7	小计				6552
	8	管理及措施费		0.05		327.6
	9	增值税金		0.09		619.16
	10	合计				7498.76
3、2-401北面东房间、西房间窗台外墙渗水						
	1	高空吊绳人工费	工	3	600	1800
	2	裂缝或起皮处修复（挂网或堵缝）	m²	25	18	450
	3	外墙防水JS涂料（2遍）	m²	25	52	1300
	4	外墙防水丙稀酸（2遍）	m²	25	52	1300
	5	做底漆滚涂外墙抗碱底漆	m²	25	19	475
	6	刷外墙涂料	m²	25	35	875
	7	小计				6200
	8	管理及措施费		0.05		310
	9	增值税金		0.09		585.90
	10	合计				7095.90
4、2-501北面卧室（东房间）飘窗外墙渗水						
	1	高空吊绳人工费	工	3	600	1800
	2	裂缝或起皮处修复（挂网或堵缝）	m²	17	18	306
	3	外墙防水JS涂料（2遍）	m²	17	52	884
	4	外墙防水丙稀酸（2遍）	m²	17	52	884
	5	做底漆滚涂外墙抗碱底漆	m²	17	19	323
	6	刷外墙涂料	m²	17	35	595
	7	小计				4792
	8	管理及措施费		0.05		239.6
	9	增值税金		0.09		452.84
	10	合计				5484.44
5、2-502北面东儿童房、北面西卧室西墙飘窗、南边主卧东南墙顶外墙渗水						
	1	高空吊绳人工费	工	5	600	3000

运河花苑1-3单元房屋渗水维修

位置	工艺行号	标准工艺描述	单位	数量	单价	总价
	2	裂缝或起皮处修复（挂网或堵缝）	m²	40	18	720
	3	外墙防水JS涂料（2遍）	m²	40	52	2080
	4	外墙防水丙稀酸（2遍）	m²	40	52	2080
	5	做底漆滚涂外墙抗碱底漆	m²	40	19	760
	6	刷外墙涂料	m²	40	35	1400
	7	小计				10040
	8	管理及措施费		0.05		502
	9	增值税金		0.09		948.78
	10	合计				11490.78
6、3-501北面东西房间、北面机位、南面卧室外墙渗水						
	1	高空吊绳人工费	工	5	600	3000
	2	裂缝或起皮处修复（挂网或堵缝）	m²	46	18	828
	3	外墙防水JS涂料（2遍）	m²	46	52	2392
	4	外墙防水丙稀酸（2遍）	m²	46	52	2392
	5	做底漆滚涂外墙抗碱底漆	m²	46	19	874
	6	刷外墙涂料	m²	46	35	1610
	7	小计				11096
	8	管理及措施费		0.05		554.8
	9	增值税金		0.09		1048.57
	10	合计				12699.37
7、3-502北面东房间窗户外墙渗水						
	1	高空吊绳人工费	工	3	600	1800
	2	裂缝或起皮处修复（挂网或堵缝）	m²	19	18	342
	3	外墙防水JS涂料（2遍）	m²	19	52	988
	4	外墙防水丙稀酸（2遍）	m²	19	52	988
	5	做底漆滚涂外墙抗碱底漆	m²	19	19	361
	6	刷外墙涂料	m²	19	35	665
	7	小计				5144
	8	管理及措施费		0.05		257.2
	9	增值税金		0.09		486.11
	10	合计				5887.31
8、3-502北面西房间飘窗顶部渗水						
	1	人工费	工	3	500	1500
	2	基面清理修复及漏点堵漏基层堵漏	m²	38	35	1330
	3	去灰型底油	m²	38	5	190
	4	涂刷聚氨酯	m²	38	41	1558
	5	SBS防水卷材铺设	m²	38	78	2964
	6	小计				7542
	7	管理及措施费		0.05		377.1
	8	增值税金		0.09		712.72
	9	合计				8631.82
总计						65481.42