

时代上河苑D区A栋4台电梯维修工程

结算审核报告

铭诚基报[2025]03020号

江苏铭诚土地房地产评估测绘工程咨询有限公司

二〇二五年四月二十二日



# 工程造价咨询报告书

咨询项目全称：时代上河苑D区A栋4台电梯维修工程

咨询项目类别：工程结算审核

咨询报告日期：2025年4月22日

江苏铭诚土地房地产评估测绘工程咨询有限公司



咨 询 报 告 书 编 号： 铭诚基报[2025]03020号

咨询项目委托方全称： 无锡市梁溪区时代上河苑D区第一届业主委员会  
无锡市德恒物业管理有限公司

咨询企业法定住所： 无锡市鸿桥路801号1612室

邮 编： 214072 联系电话： 0510-85011345

咨询作业期： 2025年4月14日至2025年4月22日

法定代表人： 王立平

技术负责人： 蔡海平



项目负责人：

江苏铭诚土地房地产评估测绘工程咨询有限公司

执业资格： 造价师

从事专业：

专业咨询员：



执业资格： 造价师

从事专业：

专业咨询员：

执业资格： 造价师

从事专业：

专业咨询员：

执业资格： 造价师

从事专业：

# 咨询报告书目录

第 1 页

[illegible]

# 江苏铭诚土地房地产评估测绘工程 咨询有限公司

铭诚基报【2025】03020 号

## 时代上河苑 D 区 A 栋 4 台电梯维修工程 结算审核报告

无锡市梁溪区时代上河苑 D 区第一届业主委员会:

无锡市德恒物业管理有限公司:

我公司接受贵单位委托,于 2025 年 4 月 14 日至 2025 年 4 月 22 日对时代上河苑 D 区 A 栋 4 台电梯维修工程(以下简称“该工程”)的竣工结算进行了审核。无锡市梁溪区时代上河苑 D 区第一届业主委员会、无锡市德恒物业管理有限公司的责任是提供真实合法的资料,我们的责任是对贵公司提供的工程资料所反映的结算情况发表审核意见;我们的审核是根据独立、客观、公正的原则进行的;在审核过程中,我们结合现场的实际情况,实施了包括审核工程结算资料和其它相关的工程资料等必要的审核程序,现将审核结果报告如下:

### 一、工程概况

- 工程名称:时代上河苑 D 区 A 栋 4 台电梯维修工程。
- 工程地址:无锡市梁溪区塘南路时代上河 D 区。
- 建设单位:无锡市梁溪区时代上河苑 D 区第一届业主委



员会；无锡市德恒物业管理有限公司。

4、施工单位：江苏百世德机电工程有限公司。

5、工程特征：时代上河苑D区A栋4台电梯维修工程。

6、是否招标：否。

7、质量评定等级：合格。

8、施工时间：2024年11月29日至2025年2月2日。

## **二、审核范围**

委托范围内时代上河苑D区A栋4台电梯维修工程的竣工结算审核。

## **三、审核依据**

1、资料依据：贵单位提供的《建设工程施工合同》、报价书、工程结算书、竣工验收单、现场施工照片等相关资料。

2、计价依据：《建设工程施工合同》、施工同期市场平均价格等。

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**

熟悉合同、结算书等送审资料；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；审核结算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、该工程结算送审金额为 157666.33 元，审定金额为 147292.57 元，核减金额为 10373.75 元，核减率为 6.58%（详见附件）。

2、有关该工程结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，最终的工程结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）A 栋 30-1#梯，送审金额为 41945.93 元，审定金额为 38557.29 元，核减金额为 3388.64 元，核减率为 8.08%。

1、核减原因：

1.1 更换曳引轮单价核减，涉及金额 490.40 元；

1.2 更换接触器单价核减，涉及金额 304.00 元；

1.3 更换主机抱闸单价核减，涉及金额 540.00 元；

1.4 更换厅、轿门锁辅助触点单价核减，涉及金额 926.40 元；

1.5 施工费单价核减，涉及金额 700.00 元；

1.6 管理费及税金相应核减，涉及金额 427.84 元；

2、核增原因：无。

2）A 栋 30-2#梯，送审金额为 38214.86 元，审定金额为 35886.48 元，核减金额为 2328.37 元，核减率为 6.09%。

1、核减原因：

1.1 更换曳引轮单价核减，涉及金额 490.40 元；

- 1.2 更换接触器单价核减, 涉及金额 304.00 元;
- 1.3 更换主机抱闸单价核减, 涉及金额 540.00 元;
- 1.4 施工费单价核减, 涉及金额 700.00 元;
- 1.5 管理费及税金相应核减, 涉及金额 293.97 元;
- 2、核增原因: 无。

3) A 栋 30-3#梯, 送审金额为 38752.77 元, 审定金额为 36424.40 元, 核减金额为 2328.37 元, 核减率为 6.01%。

- 1、核减原因:
  - 1.1 更换曳引轮单价核减, 涉及金额 490.40 元;
  - 1.2 更换接触器单价核减, 涉及金额 304.00 元;
  - 1.3 更换主机抱闸单价核减, 涉及金额 540.00 元;
  - 1.4 施工费单价核减, 涉及金额 700.00 元;
  - 1.5 管理费及税金相应核减, 涉及金额 293.97 元;
- 2、核增原因: 无。

4) A 栋 30-4#梯, 送审金额为 38752.77 元, 审定金额为 36424.40 元, 核减金额为 2328.37 元, 核减率为 6.01%。

- 1、核减原因:
  - 1.1 更换曳引轮单价核减, 涉及金额 490.40 元;
  - 1.2 更换接触器单价核减, 涉及金额 304.00 元;
  - 1.3 更换主机抱闸单价核减, 涉及金额 540.00 元;
  - 1.4 施工费单价核减, 涉及金额 700.00 元;
  - 1.5 管理费及税金相应核减, 涉及金额 293.97 元;
- 2、核增原因: 无。



## 七、审计建议

施工单位在送审时应提供完整的竣工结算资料。

## 八、审核情况说明

- 1、该工程水电费未涉及；
- 2、该工程所有材料由施工单位自行采购，无甲供材料。
- 3、该工程施工工期满足委托合同的约定要求，不存在误期违约处罚。
- 4、该工程经验收质量达到合格标准，满足委托合同的约定要求，无需处罚。
- 5、该工程无安全文明施工考评费及奖励费。

## 九、附件

- 1、工程结算审定单
- 2、工程结算审核书

项目负责人：



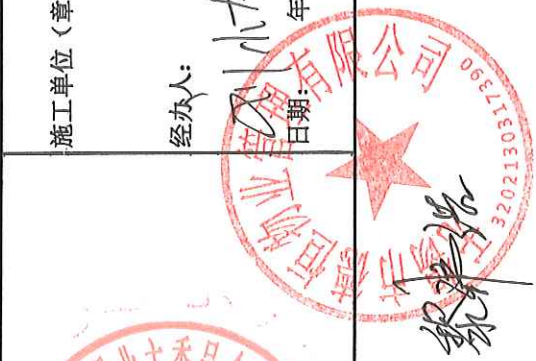
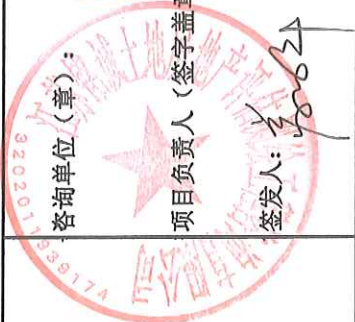
江苏铭诚土地房地产评估测绘工程咨询有限公司

二〇二五年四月二十二日

主题词：时代上河苑D区      电梯维修      结算      审核      报告

工程结算审定单（三方）

|                              |                   |                                        |           |                                         |        |          |        |
|------------------------------|-------------------|----------------------------------------|-----------|-----------------------------------------|--------|----------|--------|
| 建设单位                         |                   | 无锡市梁溪区时代上河苑D区第一届业主委员会<br>无锡市德恒物业管理有限公司 |           | 咨询类型                                    |        | 工程结算审核   |        |
| 施工单位                         |                   | 江苏百世德机电工程有限公司                          |           | 专 业                                     |        | 安 装      |        |
| 项目名称<br>时代上河苑D区A栋4台电梯维修工程    |                   |                                        |           |                                         |        |          |        |
| 序号                           | 单项（位）工程名称         | 合同价（元）                                 | 送审价（元）    | 审定价（元）                                  | 核增额（元） | 核减额（元）   | 核减率（%） |
| 1                            | 时代上河苑D区A栋4台电梯维修工程 | 157666.33                              | 157666.33 | 147292.57                               |        | 10373.76 | 6.58%  |
| 合 计                          |                   | 157666.33                              | 157666.33 | 147292.57                               |        | 10373.76 | 6.58%  |
| 审定总价金额大写<br>壹拾肆万柒仟贰佰玖拾贰元伍角柒分 |                   |                                        |           |                                         |        |          |        |
| 备注                           |                   | 审计费2519元整                              |           |                                         |        |          |        |
| 建设单位（章）：<br>经办人：<br>日期：      |                   | 施工单位（章）：<br>经办人：<br>日期：                |           | 咨询单位（章）：<br>项目负责人（签字盖章）：<br>签发人：<br>日期： |        | 日期：      |        |



时代上河苑D区A栋4台电梯维修工程

竣工结算（审核）书

无锡市梁溪区时代上河苑D区第  
一届业主委员会  
发 包 人： 无锡市德恒物业管理有限公司  
(单位盖章)

承 包 人： 江苏百世德机电工程有限公司  
(单位盖章)

江苏铭诚土地房产评估测绘工  
程咨询有限公司  
造价咨询人： 程咨询有限公司  
(单位盖章)

2025年4月17日



# 时代上河苑D区A栋4台电梯维修工程

## 竣工结算总价

签约合同价（小写）：157666.33 （大写）：壹拾伍万柒仟陆佰陆拾陆元叁角叁分

竣工结算价（小写）：147292.57 （大写）：壹拾肆万柒仟贰佰玖拾贰元伍角柒分

发 包 人：无锡市梁溪区时代上河苑D区第一届业主委员会  
无锡市德恒物业管理有限公司  
(单位盖章)

承 包 人：江苏百世德机电工程有限公司  
(单位盖章)

造价咨询人：江苏铭诚土地房地产评估测绘工程咨询有限公司  
(单位盖章)

法定代表人或其授权人：王义慧  
(签字或盖章)

法定代表人或其授权人：刘小龙  
(签字或盖章)

法定代表人或其授权人：王平  
(签字或盖章)

专业咨询员：徐卫军  
(造价工程师签字盖专用章)

项目负责人：王菲  
(造价工程师签字盖专用章)

编制时间：

2025年4月16日

核对时间：

2025年4月17日

时代上河苑D区A栋4台电梯维修工程  
结算审核汇总表

| 序号 | 名称                         | 总价（元）     | 备注 |
|----|----------------------------|-----------|----|
| 1  | 时代上河苑D区A栋4台电梯维修工程-A栋30-1#梯 | 38557.29  |    |
| 2  | 时代上河苑D区A栋4台电梯维修工程-A栋30-2#梯 | 35886.48  |    |
| 3  | 时代上河苑D区A栋4台电梯维修工程-A栋30-3#梯 | 36424.40  |    |
| 4  | 时代上河苑D区A栋4台电梯维修工程-A栋30-4#梯 | 36424.40  |    |
|    | 合计                         | 147292.57 |    |



### 时代上河苑D区A栋4台电梯维修工程-A栋30-1#梯

| 序号 | 名称          | 规格型号          | 单位 | 数量  | 单价（元）    | 总价（元）   | 备注 |
|----|-------------|---------------|----|-----|----------|---------|----|
| 1  | 更换钢丝绳       | 规格10mm, 4根    | m  | 720 | 12       | 8640    |    |
| 2  | 更换曳引轮       | 主机型号A157      | 只  | 1   | 3009.6   | 3009.6  |    |
| 3  | 更换控制柜模块     |               | 只  | 1   | 5200     | 5200    |    |
| 4  | 更换接触器       | SD-T21        | 只  | 1   | 312      | 312     |    |
| 5  | 更换接触器       | SRD-N35       | 只  | 1   | 684      | 684     |    |
| 6  | 更换主机抱闸      | P101041C276-2 | 只  | 1   | 2760     | 2760    |    |
| 7  | 应急电源盒       | ZUPS01-001    | 只  | 1   | 1300     | 1300    |    |
| 8  | 更换限速器钢丝绳    | 规格6mm         | m  | 180 | 7.5      | 1350    |    |
| 9  | 更换厅、轿门锁辅助触点 | AZ-06         | 只  | 24  | 26.4     | 633.6   |    |
| 10 | 施工费         |               | 台  | 1   | 9800     | 9800    |    |
| 11 | 5%管理费       |               | 台  | 1   | 1684.46  | 1684.46 |    |
|    | 小计          |               |    |     | 35373.66 |         |    |
|    | 合计          | 含9%税          |    |     | 38557.29 |         |    |

# 时代上河苑D区A栋4台电梯维修工程-A栋30-4#梯

| 序号 | 名称       | 规格型号          | 单位 | 数量  | 单价（元）    | 总价（元）   | 备注 |
|----|----------|---------------|----|-----|----------|---------|----|
| 1  | 更换钢丝绳    | 规格10mm, 4根    | m  | 720 | 12       | 8640    |    |
| 2  | 更换曳引轮    | 主机型号A157      | 只  | 1   | 3009.6   | 3009.6  |    |
| 3  | 更换控制柜模块  |               | 只  | 1   | 5200     | 5200    |    |
| 4  | 更换抱闸检测开关 | 欧姆龙           | 只  | 2   | 35       | 70      |    |
| 5  | 更换接触器    | SD-T21        | 只  | 1   | 312      | 312     |    |
| 6  | 更换接触器    | SRD-N35       | 只  | 1   | 684      | 684     |    |
| 7  | 更换主机抱闸   | P101041C276-2 | 只  | 1   | 2760     | 2760    |    |
| 8  | 更换限速器钢丝绳 | 规格6mm         | m  | 180 | 7.5      | 1350    |    |
| 9  | 施工费      |               | 台  | 1   | 9800     | 9800    |    |
| 10 | 5%管理费    |               | 台  | 1   | 1591.28  | 1591.28 |    |
|    | 小计       |               |    |     | 33416.88 |         |    |
|    | 合计       | 含9%税          |    |     | 36424.40 |         |    |