



江苏赛华

工程造价咨询报告书

咨询项目全称 盛塘大厦大厅北右电梯大修更换控制系统等配件、大厅南右电梯大修更换钢丝绳等配件、大厅北中电梯更新改造工程

咨询业务类别 结算审核

咨询报告日期 2025 年 6 月 23 日

江苏赛华建设监理有限公司



咨询报告书编号: DXSJ(25)-117

咨询项目委托方全称: 无锡中房物业管理有限公司

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: 2025 年 6 月— 2025 年 6 月

法定代表人: 王成武

技术负责人: 莫九来



项目负责人:



执业资格: 注册造价师

从事专业: 安装

专业咨询员: 钱文华

执业资格: 注册造价师

从事专业: 安装

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	盛塘大厦大厅北右电梯大修更换控制系统等配件、大厅南右电梯大修更换钢丝绳等配件、大厅北中电梯更新改造工程结算审核报	钱文华	1-4	原件
2	盛塘大厦大厅北右电梯大修更换控制系统等配件、大厅南右电梯大修更换钢丝绳等配件、大厅北中电梯更新改造工程结算审核审	钱文华	5	原件
3	盛塘大厦大厅北右电梯大修更换控制系统等配件、大厅南右电梯大修更换钢丝绳等配件、大厅北中电梯更新改造工程审核明细	钱文华	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(25)-117

无锡中房物业有限公司

盛塘大厦大厅北右电梯大修更换控制系统等配件、大厅南右电梯大修更换钢丝绳等配件、大厅北中电梯更新改造工程 竣工结算审核报告书

无锡中房物业有限公司:

受贵公司委托,我们组织专业人员对无锡中房物业有限公司盛塘大厦大厅北右电梯大修更换控制系统等配件、大厅南右电梯大修更换钢丝绳等配件、大厅北中电梯更新改造工程的竣工结算进行了审核。本工程所接收的资料的真实性、完整性由无锡中房物业有限公司负责。经审核,具体情况如下:

一、工程概况

本工程为无锡中房物业有限公司盛塘大厦大厅北右电梯大修更换控制系统等配件、大厅南右电梯大修更换钢丝绳等配件、大厅北中电梯更新改造工程,位于江苏省无锡市,工程主要内容为盛塘大厦大厅北右电梯大修更换控制系统等配件、大厅南右电梯大修更换钢丝绳等配件、大厅北中电梯更新改造工程。

本工程由无锡中房物业有限公司组织建设,经公开招投标的方式确定由无锡市骏图机电工程有限公司承接。合同价款为 499395.54 元。

二、审核内容

本次审核内容为无锡市骏图机电工程有限公司编制的无锡中房物业有限公司盛塘大厦大厅北右电梯大修更换控制系统等配件、大厅南右电梯大修更换钢丝绳等配件、大厅北中电梯更新改造工程竣工结算送审文件。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(25)-117）；
3. 无锡中房物业有限公司移交的由无锡市骏图机电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 464895.54 元，我方审定金额 450711.95 元，核减金额 14183.59 元，核减率 3.05%。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,曳引钢丝绳 $\phi 10$ 数量及价格偏高,核减金额约 3000 元;

2. 送审结算书中,厅外液晶呼梯、修理人工费等价格偏高,核减金额约 6000 元;

3. 送审结算书中,MAX-E1050-C02.0 电梯设备更换及旧梯拆除整改价格偏高,核减金额约 5150 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

2025年6月23日

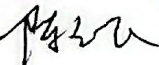
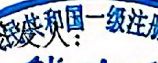


主题词：无锡中房物业有限公司 电梯维修 结算审核

抄送：

共印：4 份

工程结算审定单

建设单位	无锡中房物业有限公司				咨询类型	结算审核	
承包单位	无锡市骏图机电工程有限公司				专业	安装工程	
项目名称	盛塘大厦大厅北右电梯大修更换控制系统等配件、大厅南右电梯大修更换钢丝绳等配件、大厅北中电梯更新改造工程						
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	盛塘大厦大厅北右电梯大修更换控制系统等配件、大厅南右电梯大修更换钢丝绳等配件、大厅北中电梯更新改造工程	499395.54	464895.54	450711.95		14183.59	3.05%
合 计		499395.54	464895.54	450711.95		14183.59	3.05%
审定总价金额大写		肆拾伍万零柒佰壹拾壹元玖角伍分					
备注	本审核价中不含甲供材费用, 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2709元						
建设单位(章):		施工单位(章):					
 经办人:  日期: 2025 年 6 月 13 日		 经办人:  日期: 2025 年 6 月 13 日					
		 咨询单位(章): 项目负责人:  日期: 2025 年 6 月 13 日					



无锡中房物业有限公司

盛塘大厦大厅北右电梯大修更换控制系统等配件、大厅南右电梯大修更换钢丝绳等配件、大厅北中电梯更新改造工程

结 算 审 核 书

建设单位：无锡中房物业有限公司

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：2025 年 6 月 23 日

盛塘大厦大厅北右电梯大修更换控制系统等配件、大厅南右电梯大修更换钢丝绳等配件、大厅北中电梯更新改造工程汇总表

序号	项目名称	报价	备注
一、工程费			
1	盛塘大厦大厅北中电梯更新改造	340671.1	详见报价明细
2	大厅南右电梯更换钢丝绳	26270.85	详见报价明细
3	大厅北右电梯维修主机更换控制系统	83770	详见报价明细
小计		450711.95	

盛塘大厦大厅北中电梯更新改造

第一部分：电梯设备更新

电梯 编号	型号规格	层/站/门 提升高度	设备价 (元/台)	安装价 (元/台)	综合单价 (元/台)	数量	合计
						(台)	(元)
1	MAX-E1050-C02.0	29/24/24	168000	53000	221000	1	221000
	(小机房乘客电梯)						
总计：贰拾贰万伍仟元整（其中设备费税率13%，安装费税率3%）							221000

型号参数

电梯序号（楼号）及台数		序号	1	楼号		台数	1
电梯名称或用途							
主要参数	电梯型号	MAX-E1050-C02.0					
	额定载重（kg）	1050					
	额定速度（m/s）	2					
	层/站/门	29/24/24					
驱动方式	微机控制交流变频调压调速VVVF						
电源	动力电源：三相五线、交流380V，50Hz；照明电源：单相交流220V，50Hz						
电梯井道	井道平面尺寸（宽×深，mm）	2150×2250					
	底坑深度（mm）	1800					
	顶层高度（mm）	4300					
	提升高度（mm）	103810					
	井道总高（mm）	109910					
机房	机房尺寸（宽×深×净高，mm）	4500*2250					
轿厢尺寸及	轿厢内尺寸（宽×深，mm）	1600*1550					
装饰	轿厢装饰	发纹不锈钢					
	轿顶（或吊顶）装饰	CL746L					
	轿厢地板装饰	PVC					
	轿厢净高（mm）	2400					
	附加装饰重量（kg）	/					
	轿厢其余装饰要求	/					

开门及装饰	开门型式（单、双开门）	单开门
	开门方式（中分双扇、中分四扇、旁开双扇）	中分双扇
	开门方向（厅外看）及数量	24
	开门尺寸（宽×高,mm）	900*2100
	轿门装饰	发纹不锈钢
	层门装饰（首层）	发纹不锈钢
	层门装饰（其余层）	喷漆钢板
	门套型式及装饰（首层）	发纹不锈钢小门套
	门套型式及装饰（其余层）	喷漆钢板
层站显示	操纵箱型号	BOP56-SRA11
	召唤箱型号	HBI56-SRA36
	楼层显示	1, 7-29
	基站	1
电梯基本功能	1. 安全接触器触点检测保护；2. 按钮控制；3. 报警按钮；4. 变频器多重保护；5. 层楼位置信号的自动修正；6. 超速保护；7. 超载保护；8. 磁角度自学习功能；9. 到站钟；10. 错相保护；11. 层楼显示器；12. 电梯自救运行；13. 反向时自动消指令；14. 防捣乱功能（7层及以上）；15. 防溜车保护；16. 防门锁短接；17. 防终端越程保护；18. 故障历史记录；19. 故障显示；20. 故障重开门；21. 关门按钮提前关门；22. 换站停靠；23. 火灾应急返回；24. 集选控制；25. 检修操作；26. 井道层楼数据自学习；27. 开门按钮开门；28. 开锁区域外不能开门保护；29. 楼层滚动显示；30. 满载直驶；31. 门受阻保护；32. 内部通话装置/对讲系统；33. 逆向运行保护；34. 起动补偿；35. 欠相保护；36. 欠压保护；37. 停电照明功能；38. 误指令消除；39. 闲时节电；40. 消防信号反馈；41. 永磁同步变频门机；42. 运行超时保护；43. 运行次数计数器；44. 再平层/微动平层（提升高度>60米或提升高+顶层高>70米）；45. 驻停/退出运行；46. 自动门；47. 轿厢意外移动保护。	

第二部分：旧梯拆除土建整改及附加设备

序号	项目	数量	价格	总价	施工内容	备注
1	旧梯拆除脚手架及安全防护	1	7200	7200	井道搭设脚手架	29层24站
2	层门安全防护	24	280	6720		
3	井道内清理旧梯残留预埋件	30	150	4500		
4	机房安装预留孔、机械梁搁置	1	1950	1950	原预留孔封堵，新开安装孔，机械梁搁置点加固	

5	旧梯层门洞口修正	24	310	7440	24个层门修正	
6	新梯层门门洞，门框安装间隙填补补，	2	180	360	安全门	
		24	180	4320	层门	
7	不锈钢大门套	26	2400	62400	更换不锈钢大门套	
8	垃圾清运	3	2500	7500	旧梯拆除、门洞修正、新梯安装3次清运	
9	无线对讲	1	2700	2700		
10	物联网设备	1	3100	3100		按新规加装
11	调试验收砝码租赁	1	1600	1600	1250KG标准砝码2次	
12	验收配合费	1	0	0	监检及验收二次	
13	小计			109790		
14	税金9%			9881.1		
15	合计：			119671.1		
两项总计				340671.1		

大厅南右电梯更换钢丝绳

序号	配件名称	品牌	单位	数量	单价 (元)	合计 (元)	备注
1	曳引钢丝绳	正昌	m	1247	12	14964	30层9根 10mm机房复
2	轿厢对重起吊防护		项	2	900	1800	
3	运费		件	9	60	540	
4	卸货费		次	1	600	600	
5	旧钢丝绳拆卸搬运		根	9	50	450	
6	钢丝绳安装		根	9	400	3600	
7	125%荷载试验		次	1	1000	1000	
小计						22954	
管理费				5%		1147.7	
税金				9%		2169.153	
合 计		26270.85					

大厅北右电梯维修主机更换控制系统

序号	产品名称	品牌	产地	单位	数量	单价	合计
1	曳引机维修涡轮蜗杆	LG		台	1	4500	4500
2	曳引机轴承			付	2	1200	2400
3	连轴器			个	1	190	190
4	更换油封			套	1	900	900
5	曳引机油			台	1	800	800
6	曳引机拆卸吊装维修（机房部分）			台	1	1200	1200
7	串行微电脑变频调速控制柜		上海	台	1	12100	12100
8	旋转编码器		日本	套	1	1400	1400
9	井道信息装置		上海	套	30	40	1200
10	井道固定电缆（29层）及门锁线	新时达	上海	套	1	6800	6800
11	控制柜转接电缆组件	新时达	上海	套	1	370	370
12	轿顶接线箱转接电缆组件	新时达	上海	套	1	370	370
13	轿厢操纵箱	新时达	上海	套	1	2300	2300
14	厅外液晶呼梯	新时达	上海	套	25	680	17000
15	轿顶接线箱和操作装置更换	新时达	上海	套	1	500	500
16	随行电缆带钢芯（30层）	新时达	上海	套	1	7200	7200
17	轿顶分支线	新时达	上海	台	1	630	630
18	超载开关支架	新时达	上海	套	1	150	150
19	轿顶平层光电开关	新时达	上海	只	4	350	1400
20	轿顶平层安装支架	新时达	上海	套	4	140	560
21	门机及门机变频器	新时达	上海	套	1	2400	2400
22	门机安装底座	新时达	上海	套	1	250	250
23	辅助材料			台	1	600	600
24	修理人工费（电气部分）			台	1	6800	6800
25	层门挂板			付	10	650	6500
26	门锁开关触点及辅助触点			套	5	50	250
27	修理人工费（主机及门区部分）			项	1	3800	3800
28	砵码租赁及运输			次	2	600	1200
合计费用							83770