



五 | 洲 | 建 | 设

WUZHOU CONSTRUCTION

咨询项目名称：万科城市花园三区 95 单元电梯维修

咨询项目类别：工程造价结算审核

咨询报告日期：2025 年 10 月 24 日

无锡市五洲建设工程监理有限责任公司

Wuxi Wuzhou Construction Engineering Supervision Co., Ltd.



CS 扫描全能王

3亿人都在用的扫描App

工程造价咨询报告书

咨询项目名称：万科城市花园三区 95 单元电梯维修

咨询项目类别：工程造价结算审核

咨询报告日期：2025 年 10 月 24 日

无锡市五洲建设工程监理有限责任公司



工程造价咨询报告书

咨询项目名称： 万科城市花园三区95单元电梯

咨询项目类别： 工程造价结算审核

咨询报告日期： 二〇二五年十月二十四日

无锡市五洲建设工程监理有限责任公司



咨询报告书编号： 五洲造[2025]004号

咨询项目委托方全称： 江苏苏南万科物业服务有限公司无锡分公司

咨询企业执业专用章：

咨询企业法定住所： 无锡市滨湖区梁清路86号1101、1102、1103单元

邮 编： 214000

联系电话： 0510-82620701

咨询作业期： 2025年10月13日 至 2025年10月24日



法定代表人： 潘鑫

技术负责人：



项目负责人： 黄燕 执业资格：

造价师

从事专业： 土建



专业咨询员： 朱辉 执业资格：

造价师

从事专业： 安装

专业咨询员：

执业资格：

从事专业：



无锡市五洲建设工程监理有限责任公司

五洲造[2025]004号

万科城市花园三区 95 单元电梯维修结算的审核报告

江苏苏南万科物业服务有限公司无锡分公司：

我公司接受贵单位委托，于 2025 年 10 月 13 日至 2025 年 10 月 24 日对万科城市花园三区 95 单元电梯维修（以下简称“本工程”）结算进行了审核。在审核过程中我公司依据国家和地方的有关法规、政策和相关规定，结合本工程的实际情况，实施了现场查勘复核、计算、取证等必要的审核程序。现将审核结果报告如下：

一、工程概况：

- 工程名称：万科城市花园三区 95 单元电梯维修；
- 工程地址：万科城市花园三区；
- 委托单位：江苏苏南万科物业服务有限公司无锡分公司；
- 施工单位：万御电梯（重庆）有限公司；
- 施工时间：2025 年 5 月 8 日至 2025 年 5 月 31 日，工期为 25 天，施工工期满足施工合同约定要求，无违约处罚措施；
- 质量等级：经验收合格，满足合同约定，无奖惩措施。

二、审核范围：

委托范围内安装工程竣工结算审核。

三、审核依据：

- 《江苏省安装工程计价定额》（2014 版）及其相关费用定额；



2、国家、省、市关于建设工程造价管理的有关规定、《江苏省工程造价咨询业务指导规定》、《建设工程结算审核基本程序》；

3、施工单位提供的工程施工合同；

4、施工单位提供的工程确认书及决算书；

5、施工单位提供的竣工验收单；

四、审核程序和方法

熟悉建设工程施工合同等送审资料；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；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：

本工程合同价为 59080.6 元，送审金额为 59080.6 元，审定金额为 56648.6 元，核减金额为 2432.00 元，核减率为 4.12%。

有关本工程结算审核增减内容和金额均已与委托单位及施工单位具体核对，并由委托单位代表和施工单位代表签字认可（详见附件）。

六、核减原因：

1、包塑补偿链数量核减，核减 432 元；

2、人工费偏高，核减 2000 元。

七、审核其他情况说明：

1、本工程所有材料由施工单位自行采购，无甲供材，无甲供水电费。

2、工程量已由委托单位相关人员核对。

八、附件：



- 1、 工程审定单
- 2、 建设工程结算审核书

项目负责人



无锡市五洲建设工程监理有限公司

2025年10月24日








主题词：万科城市花园三区 95 单元电梯维修 工程结算 审核

抄送：江苏苏南万科物业服务有限公司无锡分公司、万御电梯（重庆）有限公司

共印 4 份



工程结算审定单

建设单位	上海万科物业服务有限公司无锡分公司			咨询类型	结算审核		
施工单位	万御电梯（重庆）有限公司			专业	零星工程		
工程名称	万科城市花园三区95单元电梯						
序号	单位工程名称	合同价 (元)	送审价 (元)	审定价 (元)	核增额 (元)	核减额 (元)	核减率 (%)
1	万科城市花园三区95单元电梯	59080.60	59080.60	56648.60		-2432	-4.12%
2							
3							
4							
合 计		59080.60	59080.60	56648.60		-2432	-4.12%
审定总价金额大写		伍万陆仟陆佰肆拾捌圆陆角整					
备注							
建设单位（章）  经办人： 日期： 年 月 日	施工单位（章）  经办人： 日期： 年 月 日	咨询企业（章）：  项目负责人（签字盖章）：  签发人：  日期： 年 月 日					



建设工程结算审核书

建设单位：江苏苏南万科物业服务有限公司无锡分公司

咨询企业：无锡市五洲建设工程监理有限责任公司

造价工程师：虞海鹰



项目负责人：黄燕



编制时间：2025年10月23日



万科城市花园三区95单元电梯维修工程结算审核对比表

工程名称：万科城市花园三区95单元电梯维修工程

金额单位：元

序号	分部分项工程名称	结算报审金额					结算审定金额					配件调整金额	人工费调整金额	
		单位	数量	单价	配件合价	人工费	单位	数量	单价	配件合价	人工费			
1	95单元左电梯	国产钢丝绳10MM	m	850	13	11050	4500	m	850	13	11050.0	4300.0	0	-200
2		包塑补偿链	m	166	36	5976	1200	m	160	36	5760.0	1200.0	-216	0
3		国产限速器钢丝绳	m	183	9.2	1683.6	1500	m	183	9.2	1683.6	1200.0	0	-300
4		曳引轮	个	1	1850	1850	2000	个	1	1850	1850.0	1500.0	0	-500
		小计				20559.6	9200				20343.6	8200.0	-216	-1000
		合计				29759.6					28543.6			-1216
1	95单元右电梯	国产钢丝绳10MM	m	835	13	10855	4500	m	835	13	10855.0	4300.0	0	-200.0
2		包塑补偿链	m	160	36	5760	1200	m	154	36	5544.0	1200.0	-216	0.0
3		国产限速器钢丝绳	m	180	9.2	1656	1500	m	180	9.2	1656.0	1200.0	0	-300.0
4		曳引轮	个	1	1850	1850	2000	个	1	1850	1850.0	1500.0	0	-500.0
		小计				20121	9200				19905	8200	-216	-1000
		合计				29321					28105			-1216
		左右电梯总价				59080.6					56648.6			-2432



电梯维修合同



甲方	乙方
单位名称: 上海万科物业服务服务有限公司无锡分公司	单位名称: 万御电梯(重庆)有限公司
地址: 无锡市滨湖区东绛文化中心	地址: 重庆市两江新区龙兴镇卓越路19号(集群注册)
纳税人识别号: /	纳税人识别号: <u>91500000MACQKF87D</u>
承办人: <u>张健</u>	承办人: <u>潘爱华</u>
电话: 0510-85071919	电话: 023-88910555
开户银行: 中国银行	开户银行: 招商银行股份有限公司重庆两江支行
开户名: 上海万科物业服务服务有限公司无锡公司	开户名: 万御电梯(重庆)有限公司
账号: 532658198239	账号: 123916125310201
付款银行(如与开户行一致,则无需填写): <u> / </u>	
付款户名(如与开户行一致,则无需填写): <u> / </u>	
付款账号(如与开户行一致,则无需填写): <u> / </u>	
签订日期: <u>2025年5月8日</u>	签订日期: <u>2025年5月8日</u>

受甲方委托及根据《中华人民共和国民法典》,就无锡万科城市花园三区95单元2台电梯钢丝绳、曳引轮、限速器钢丝绳、补偿链更换工程,经双方协商一致,签订本维修工程合同。为确保甲方电梯高质量安全稳定运行,根据甲方的资料和要求乙方向甲方提供配件,配件的明细、价格以及其它内容如下。

一、电/扶梯维修基本信息

项目名称: 无锡万科城市花园三区;



施工地点：无锡万科城市花园三区；

维修工程期限：开工日期：2025年5月8日；竣工日期：2025年5月31日。（本合同规定的竣工日期是指本合同约定的工程承包内容全部完工，并通过甲方组织的竣工验收合格的日期。）

二、电/扶梯维修价格表

2.1 电/扶梯材料报价明细表

序号	项目	电梯品牌	物料名称	规格型号	数量	单价(元)	总计(元)	更换人工
1	万科城市花园三区	日立	钢丝绳	10MM	1685	13	21905	9000
2	万科城市花园三区	日立	曳引轮	10X5	2	1850	3700	4000
3	万科城市花园三区	日立	限速器钢丝绳	6MM	363	9.2	3339.6	3000
4	万科城市花园三区	日立	补偿链	/	326	36	11736	2400
							40680.6	18400
合计：							59080.6	
同含税总价（人民币）： <u>59080.6</u> 元整（CNY： <u>伍万玖仟零捌拾元陆角整</u> ）（税率： <u>9%</u> ）								

2.2 维修费（含9%税）：59080.6元。合计（含9%税）：59080.6元（大写人民币：伍万玖仟零捌拾元陆角整）。

三、付款方式

3.1 付款方式： 银行转账 支票 现金 其它____/ 本工程由甲方申请维修基金。

3.2 在本合同签订确认有效后60日内，甲方应全额向乙方支付款项计：59080.6单点击此处直接编辑。
元（最终金额以政府审计金额为准），乙方应在收到款项后，向甲方提供相应金额的9%增值税专用发票。

3.3 乙方向甲方提供的发票不能证明甲方已经向乙方支付了款项。为了证明款项已支付，甲方应保留有关付款的银行记录或乙方开具的原始材料。

四、材料到货时间

4.1 合同签订生效且收到款项后20个工作日内乙方提供相应材料。



五、双方责任

5.1 甲方责任:

5.1.1 甲方负责核对采购配件的质量、数量及型号, 核实无误后在《收货确认单》上签字确认。

5.1.2 甲方应确保所采购配件仅用于甲方电梯的更换, 而不能作为其它的商业用途。

5.1.3 如果乙方提供的配件中含有“万御电梯”知识产权, 甲方不得对这些配件进行模仿、展示、修改。

5.1.4 如使用不当、恶意破坏、不可抗力、工作电源不良等因素导致保修期内的配件损坏由甲方负责。

5.1.5 甲方收到乙方货物至安装完工期间, 材料的管理及保护由甲方负责, 若出现完工期间货物因甲方管理不当, 导致货物损坏或遗失, 由甲方负责。

5.1.6 本工程施工完毕, 乙方5天内向甲方提供验收报告, 甲方须5天内确认验收。如超过验收时间, 甲方未验收, 默认为施工符合验收要求。

5.2 乙方责任:

5.2.1 乙方按照“电/扶梯材料明细表”提供相应的材料及服务。

5.2.2 电子板类物料的旧件乙方需要回收进行技术分析或双方当场销毁, 并在《完工单》上签字确认。

5.3 违约责任

5.3.1 本合同及其所有附件均属商业机密, 未经另一方同意, 任何一方不得向第三方透露本合同的条款及内容, 否则视为违约, 一方有权要求另一方支付本合同总金额的20%作为违约金。

5.3.2 双方均不得就任何可能的间接损失向对方提出主张。

六、质量保证

6.1 乙方为上述电梯配件提供24个月的免费保修服务。保修期内, 如因质量原因导致配件损坏, 乙方应免费更换相关配件。

七、其它

7.1 如甲方需要乙方提供配件相应的修理服务, 可以与乙方的直属分支机构另行签订修理合同。

7.2 如双方在合作过程中发生纠纷, 应首先通过协商解决; 如协商未果, 则可在乙方所在地的人民



法院提起诉讼。

7.3 补充: /

7.3.1 _____ / _____

八、合同生效

8.1 本合同一式 肆 份, 甲方执 贰 份, 乙方执 贰 份, 经双方签署盖章后即发生法律效力。

九、合同附件

9.1 本合同附件为本合同不可分割的一部分, 与合同正文具有相同法律效力, 乙方履行时应一并满足合同正文和以下附件的所有要求。

附件 1: 《阳光合作协议》

附件 2: 《

甲方(盖章): 上海万科物业服务无锡分公司 乙方(盖章): 万御电梯(重庆)有限公司

盖章: _____
日期: 2025年05月21日

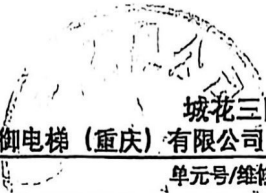


盖章: _____
日期: _____



2025年05月21日





城花三区95单元左右电梯维修汇总决算书

维修单位：万御电梯（重庆）有限公司

序号	单元号/维修内容	维修费用	9%增值税	税后合计价	备注
1	95单元左更换钢丝绳、限速器钢丝绳、补偿链、曳引轮	27302.4	2457.2	29759.6	
2	95单元右更换钢丝绳、限速器钢丝绳、补偿链、曳引轮	26900	2421	29321	
	合计	54202.4	4878.2	59080.6	



电梯维修工程确认书

 版本号: 2

甲方: 上海万科物业服务有限公司无锡分公司

乙方: 万御电梯(重庆)有限公司

 贵司无锡万科城市花园三区 95 单元左钢丝绳、补偿链、限速器钢丝绳磨损严重, 针对电梯配件损坏进行报价
 现我司将所需费用报价如下:

项目名称:	万科城市花园三区	电梯型号:	HGP	报价编号:	
电梯品牌:	日立	层/站/门:	25/25	报价日期:	2025/3/3
电梯编号:	95 左	台数:	1	签订日期:	2025/3/3

序号	人工/物资 代码	工程内容	计算 单位	数量	单价	费用	
						配件更换价	人工费
1		国产钢丝绳 10MM	米	850	13	11050	4500
2		包塑补偿链	米	166	36	5976	1200
3		国产限速器钢丝绳 6MM	米	183	9.2	1683.6	1500
4		曳引轮	只	1	1850	1850	2000
5							
小计						20559.6	9200
含税总价 (税率: 9%)			项	1	29759.6		

备注:

含税工程总价:	¥29759.6	人民币金额:	贰万玖仟柒佰伍拾玖元陆角			
支付方式:	签订后 7 天内, 甲方一次性向乙方支付本工程总价款。					
工程期限:	乙方收款之日起 20 天内供货, 7 天内完工。					
本工程确认书一式贰份, 双方各执壹份, 经双方盖章后生效, 每份具同等法律效力。						
甲方(盖章)	上海万科物业服务有限公司无锡分公司			乙方(盖章)	万御电梯(重庆)有限公司	
负责人	朱慧			负责人	魏旭	
经办人	王永涛	电话	18156712398	经办人	潘爱惠	电话 13506187521
地址:	无锡市滨湖区东绛文化中心			地址:	重庆市两江新区龙兴镇卓越路 19 号	
开户银行:	中国银行			开户银行:	招商银行股份有限公司重庆两江支行	
账号:	532658198239			账号:	123916125310201	
纳税人识别号:	91320211769135721N			纳税人识别号:	91500000MAC0KFB57D	

备注: 本确认书的价款自送呈之日起 30 天内确认有效。

报价单位: 万御电梯(重庆)有限公司

日期: 2025年3月3日



电梯维修工程确认书

版本号: 2_

甲方: 上海万科物业服务服务有限公司无锡分公司

乙方: 万御电梯(重庆)有限公司

 贵司无锡万科城市花园三区 95 单元右钢丝绳、补偿链、限速器钢丝绳磨损严重, 针对电梯配件损坏进行报价
 现我司将所需费用报价如下:

项目名称:	万科城市花园三区	电梯型号:	HGP	报价编号:	
电梯品牌:	日立	层/站/门:	24/24	报价日期:	2025/3/3
电梯编号:	95 右	台数:	1	签订日期:	2025/3/3

序号	人工/物资 代码	工程内容	计算 单位	数量	单价	费用	
						配件更换价	人工费
1		国产钢丝绳 10MM	米	835	13	10855	4500
2		包塑补偿链	米	160	36	5760	1200
3		国产限速器钢丝绳 6MM	米	180	9.2	1656	1500
4		曳引轮	只	1	1850	1850	2000
5							
小计						20121	9200
含税总价 (税率: 9%)			项	1	29321		

备注:

含税工程总价:	¥ 29321.00	人民币金额:	贰万玖仟叁佰贰拾壹元整		
支付方式:	签订后 7 天内, 甲方一次性向乙方支付本工程总价款。				
工程期限:	乙方收款之日起 20 天内供货, 7 天内完工。				
本工程确认书一式贰份, 双方各执壹份, 经双方盖章后生效, 每份具同等法律效力。					
甲方(签章)	上海万科物业服务服务有限公司无锡分公司		乙方(签章)	万御电梯(重庆)有限公司	
负责人	朱慈		负责人	魏旭	
经办人	王永涛	电话 18156712398	经办人	潘爱惠	电话 13506187521
地址:	无锡市滨湖区东绛文化中心		地址:	重庆市两江新区龙兴镇卓越路 19 号	
开户银行:	中国银行		开户银行:	招商银行股份有限公司重庆两江支行	
账号:	532658198239		账号:	123916125310201	
纳税人识别号:	91320211769135721N		纳税人识别号:	91500000MAC0K0000000	

备注: 本确认书的价款自送呈之日起 30 天内确认有效。



 报价单位: 万御电梯(重庆)有限公司
 日期: 2025年3月3日



竣工验收单

物业管理区域 (小区) 名称	万科城市花园三区		
受益范围 (涉及的单元、幢或 整个区域)	95 单元		
维修内容	95 单元左右两台电梯钢丝绳及曳引轮更换		
施工单位	万御电梯(重庆)有限公司		
合同金额	伍万玖仟零捌拾元陆角(小写: ¥59080.6 元)		
开工日期		竣工日期	
验收日期	年 月 日		
验收结论	(竣工验收小组应明确具体维修范围内的维修内容是否已完成, 验收是否合格):		

涉及本合同的工程已全部完工并验收合格, 请盖章签字:

业主委员会(相关 业主): (公章或相关业主签字) 年 月 日	使用建议:  (公章) 年 20 月 01 日	施工单位:  (公章) 年 月 日	监理单位、跟踪审 计单位: (公章) 年 月 日
受益范围户室号	业主签名	手机号码	验收意见 (同意/不同意)
95-1003	黄华	13549068121	同意
95-603	杜博	13812525319	同意
95-1504	王明华	18915280480	同意
95-1502	邵明华	13771199604	同意

