



五 | 洲 | 建 | 设

WUZHOU CONSTRUCTION

咨询项目名称：无无锡城市花园三区 23 单元电梯维修项

咨询项目类别：工程造价结算审核

咨询报告日期：2025 年 12 月 03 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：无无锡城市花园三区 23 单元电梯维修项目

咨询项目类别：工程造价结算审核

咨询报告日期：2025 年 12 月 03 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：无锡城市花园三区23单元电梯维修项目

咨询项目类别：工程造价结算审核

咨询报告日期：二〇二五年十二月三日

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]012号

咨询项目委托方全称： 上海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11月27日 至 2025年12月3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： 虞海鹰 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]012号

无锡城市花园三区 23 单元电梯维修项目结算的审核报告
上海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 11 月 27 日至 2025 年 12 月 03 日对无锡城市花园三区 23 单元电梯维修项目(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：无锡城市花园三区 23 单元电梯维修项目；
- 工程地址：无锡城市花园三区；
- 委托单位：上海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；
- 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；
- 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》；
- 施工单位提供的工程施工合同；
- 施工单位提供的工程决算书及报价单；
- 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 6964 元，送审金额为 6964 元，审定金额为 6364 元，核减金额为 600 元，核减率为 8.62%。

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、价格及人工费偏高。

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



无锡市五洲建设工程监理有限责任公司

2025年12月03日







主题词：无锡城市花园三区 23 单元电梯维修项目 工程结算 审核

抄送：上海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	安装工程		
工程名称	无锡城市花园三区23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	无锡城市花园三区23单元电梯	6964.00	6964.00	6364.00		-600	-8.62%
2							
3							
4							
合 计		6964.00	6964.00	6364.00		-600	-8.62%
审定总价金额大写		陆仟叁佰陆拾肆圆整					
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：上海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：黄燕燕

编制时间：2025年12月2日



万科城市花园三区 23单元梯维修工程结算审核对比表

工程名称：无锡城市花园三区23单元电梯维修项目

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	合价	人工费	单位	数量	单价	合价	人工费		
1	23单元电梯 钢丝绳10MM	m	228	13	2964	4000	m	228	13	2964.0	3400.0	0	-600
	小计				2964	4000				2964.0	3400.0	0	-600
	合计				6964					6364.0			-600





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: 无锡市滨湖区东缘文化中心	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: 91500000MACQKF87D
承办人: 王亚成	承办人: 潘爱华
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): /	
付款户名(如与开户行一致, 则无需填写): /	
付款账号(如与开户行一致, 则无需填写): /	
签订日期: 2025年9月5日	签订日期: 2025年9月5日

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23单元电梯钢丝绳更换工程, 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 23 单元；

维修工程期限 开工日期 2025 年 9 月 5 日；竣工日期 2025 年 10 月 4 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）	配件维修价	人工费
1	万科城市花园三区	日立	10mm 钢丝绳	米	228	13	2964	4000
2	合计						6964	
合同含税总价（人民币）： <u>6964</u> 元整（CNY： <u>陆仟玖佰陆拾肆元整</u> ）（税率： <u>9</u> %）								

2.2 维修费（含 9 %税）：6964 元。合计（含 9 %税）：6964 元（大写人民币：陆仟玖佰陆拾肆元整）

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 专项维修资金支出。

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 6964 元，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。



阳光合作协议

(2024 年—仅用于收款、居间类)

甲方：上海万科物业服务无锡分公司（注：合作方）

乙方：万御电梯（重庆）有限公司（注：万物云方）

因甲乙双方存在商业合作关系，为营造健康的商业环境和建立正常商业合作关系，经友好协商签订本协议，并作为双方共同遵守的阳光合作行为准则执行。

一、 甲方权利义务

- 甲方应保证甲方人员了解本协议中阳光合作禁止项的相关规定，接受乙方的廉正风险提示和宣讲，传达到涉及合同的甲方人员，并遵照执行。
- 甲方承诺并保证，与乙方开展合作时不存在（且在与乙方开展合作的过程中不得有）乙方或万科集团（即万科企业股份有限公司及其下属或控股的公司）或万物云（即万物云空间科技服务股份有限公司及其下属或控股的公司）（以下统称“乙方及其关联公司”）在职员工直接或变相持股或控制甲方公司或其关联单位，但公开市场股票投资不在前述限制。
- 甲方应确保甲方人员严格遵守以下阳光合作约定（包括但不限于），否则视为违约：
 - 严禁商业贿赂：**甲方及甲方人员不得向乙方人员提供任何形式的回扣、实物、现金、有价证券、礼券等有价物品，或旅游、高档宴请或其他可能影响职务行为公正履行的活动；
 - 严禁行贿及其他违法：**甲方及甲方人员不得接受乙方人员要求配合或协助进行包含行贿谋求不正当商业利益在内违法行为的请求；
 - 利益冲突及其他披露：**甲方在与乙方开展合作前，如出现以下任何之一情形，须主动以书面方式向乙方完整、如实披露相关信息；若在与乙方合作过程中，出现以下任何之一情形的，须在相关情形发生后 10 天内，以书面方式向乙方完整、如实披露相关信息：
 - 乙方及其关联公司在员工或其近亲属于甲方公司或其关联单位处直接或变相持股（注：公开市场股票投资不属于甲方协议披露义务）、控制、任职或获取其它利益的情况；
 - 乙方及其关联公司离职员工或其近亲属直接或变相持股甲方公司或其关联单位（注：公开市场股票投资不属于甲方协议披露义务）或控制甲方公司或其关联单位，或受雇于甲方公司或其关联单位并参与乙方及其关联公司业务的情况（乙方书面同意的除外）；



- ③ 甲方法定代表人、股东、实际业务控制人、对接人两年内以其他公司名义参与乙方及其关联公司业务合作的情况。
- (4) 严禁串标围标：在乙方业务范围内，甲方及甲方人员应拒绝乙方人员授意配合进行串标或围标违规违法操作的请求；甲方及甲方人员不得串谋其他单位，在乙方业务中进行串标或围标违规违法操作。
- (5) 严禁资金往来：甲方（含关联单位）或甲方人员不得在任何情况下向乙方人员或其近亲属提供资金借贷、协助过账、现金兑换、代付费用、代购物品、代发工资等任何形式的资金往来。
- (6) 严禁弄虚作假：甲方及甲方人员在合作过程中存在弄虚作假、隐瞒和欺诈的行为，包括但不限于货不对板、工程造假、服务数据造假、考核工时造假、业绩数据造假、满意度造假、私单交易、资质造假等弄虚作假、隐瞒欺诈的行为。
4. 甲方在与乙方开展合作前，有责任向乙方披露甲方实际控制人信息，包括姓名、身份证号码、电话、通讯地址。
5. 甲方有责任接受乙方对甲方在合作期间阳光合作协议执行情况的监督，并对乙方相关调查工作主动配合。
6. 甲方有责任就乙方人员或乙方业务合作单位人员营私舞弊、弄虚作假等违反职业道德准则的行为及时向乙方举报，甲方在主动举报的情形下，其参与的上述行为将予以免责。乙方受理举报的常设部门及联系方式为：

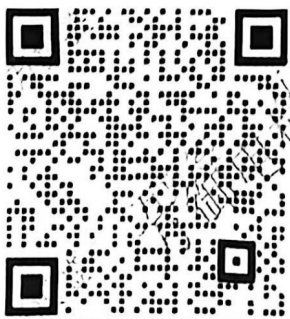
举报受理部门：万物云空间科技服务股份有限公司稽核中心

邮寄地址：广东省深圳市福田区梅林路63号万科大厦万物云稽核中心

万物云举报邮箱：22198798@vanke.com

万科阳光网：<http://5198.vanke.com>

“廉正举报”企业微信：



二、 乙方权利义务

1. 乙方有权向甲方介绍乙方或万科集团（即万科企业股份有限公司及其下属或控股的公司）或万物云（即万物云空间科技服务股份有限公司及其下属或控股的公司）阳光合作相关规定，并进行廉政风险提示和宣讲。
2. 乙方严禁乙方人员（包括乙方员工、乙方的关联公司员工，下同）在业务合作过程出现下列行为（包括但不限于）：
 - (1) **商业贿赂**：乙方人员收受或向甲方及甲方人员主动索要任何形式的回扣、实物、现金、有价证券、礼券等有价物品，或接受并参与甲方及甲方人员提供的旅游、高档宴请或其他可能影响职务行为公正履行的活动（以下统称“财物”）；
 - (2) **行贿及其他**：乙方人员要求甲方或甲方人员配合或协助进行各种形式的行贿（包括但不限于提供回扣、现金、实物、证券、礼券等有价物品）、不当利益输送在内的各类违法活动；
 - (3) **利益冲突**：乙方人员未经乙方批准，以本人或其近亲属名义于甲方或其关联单位处直接或变相投资、参股、任职、兼职或获取其它利益；乙方禁止引入乙方及其关联公司的离职人员注册或参股的公司成为乙方或万物云的合作方；
 - (4) **串标围标**：乙方人员授意甲方配合进行串标或围标等违规违法行为。
 - (5) **资金往来**：乙方人员或其近亲属以任何理由向甲方（含关联单位）或甲方人员借贷资金、协助过账、现金兑换、代付费用、代购物品、代发工资等任何形式的资金往来。
 - (6) **弄虚作假**：乙方人员授意或配合甲方弄虚作假、隐瞒欺诈的行为，包括但不限于货不对板、工程造假、服务数据造假、考核工时造假、业绩数据造假、满意度造假、私单交易、资质造假等弄虚作假、隐瞒欺诈的行为。
3. 若乙方人员存在上述行为，乙方有权进行查处，并依据法律法规以及乙方的规章制度进行处理（但这不构成乙方违约）。
4. 对于甲方举报乙方人员违反阳光合作禁止项的情况，乙方调查核实，并将结果反馈甲方，并可依据乙方或乙方所在万科集团/万物云举报奖励政策给予甲方适当奖励。

三、 违约责任

1. 如甲方或其人员违反本协议约定的，一经发现（包括但不限于被乙方核实属实，或者司法机关判决或第三人核实属实的），甲方除应向乙方赔偿由此给乙方造成的损失外，甲方还承诺向乙方支付双方实际合作违约项目合同总价 10%的违约金，并对甲方相关责任人员进行处罚；乙方有权以甲方任何一笔往来款项直接冲抵乙方遭受的损失和甲方应承担的惩罚



性违约金。

- 2. 如甲方拒不配合乙方对甲方在合作期间内的阳光合作监督及调查工作的, 或者被证实存在隐瞒信息、提供虚假信息和伪证行为的, 视为甲方违约。乙方有权视情节严重程度, 对双方正在履行的所有合作项目的合同采取终止合作、追究经济损失、解除合同等措施, 且无需承担任何违约责任。
- 3. 如甲方及其人员在合作期间内出现违反本协议约定的行为, 乙方有权视情节严重程度, 将甲方列入不诚信合作方名单, 并在企业反舞弊联盟内进行信息公示。

四、 其他

- 1. 本协议约定作为双方合作的基础与前提条件, 具有独立的法律效力。本协议未作约定的事项, 仍以双方正式合作签署的合作协议约定为准。
- 2. 本协议经双方盖章后生效, 一式两份, 具有同等法律效力。

甲方:

代表 (签名):

日期:



2025年09月11日

乙方:

代表 (签名):

日期:



年 月 日



2025年09月11日



维修单位：万御电梯(重庆)有限公司
 城花三区23单元电梯维修汇总决算书

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	23单元电梯更换钢丝绳	6388.1	575.9	6964	
		6388.1	575.9	6964	



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

 贵司无锡城市花园三区, 共计: 23 单元 1 台电梯, 针对电梯钢丝绳更换进行报价
 现我司将所需费用报价如下:

项目名称:	无锡城市花园三区	电梯型号:	UAX	报价编号:	WYDTWXT11-0039
电梯品牌:	日立	层/站/门:	5/4	报价日期:	2025/7/14
电梯编号:	10Q001667	台数:	1	签订日期:	

序号	人工/物资代码	工程内容	计算单位	数量	单价	费用	
						配件维修价	人工费
1		10MM 钢丝绳	米	228	13	2964	4000
2							
小计							
含税总价 (税率: 9%)			项	1		6964	

备注:

含税工程总价:	¥ 6964	人民币金额:	陆仟玖佰陆拾肆元
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, 每份具有同等法律效力。			
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	朱慧	负责人	魏旭
经办人	张健 电话 13400020627	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:	91500000MACQKF87D

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7月14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）	1、万科城市花园三区万科城市花园三区22, 23栋23单元。		
维修内容	1、23单元电梯钢丝绳断股。		
施工单位	1、万御电梯（重庆）有限公司		
验收日期	2025年12月04日		
验收结论	合格 验收时间：2025年12月04日		
涉及本合同的工程已全部完工并验收合格，请盖章签字：			
社居委、业主委员会（相关业主）： (公章或相关业主签字) 年 月 日	 (公章) 年 02 月 19 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	验收意见（同意/不同意）	
23-401	许敬	同意	
23-201	朱世国	同意	
23-302	张曼	同意	