

工程造价咨询报告书

咨询项目全称 禾嘉大厦住宅区 4 部电梯维修项目

咨询业务类别 工程预算审计

咨询报告日期 2025 年 6 月 12 日



无锡华兴恒业建设工程咨询有限公司

咨询报告书编号：GCZX(25)-020

咨询项目委托方全称：无锡市禾嘉大厦小区物业管理委员会


咨询企业法定住所：无锡市锡惠弄 24 东大楼 602 室

邮 编：214000 联系电话：0510-85810098

咨询作业期：2025 年 5 月-2025 年 6 月

法定代表人：王成祎

技术负责人（专业负责人）：徐晨晨
无锡华兴恒业建设工程咨询
有限公司
有效期至：2026年07月26日

项目负责人：徐晨晨 执业资格：造价师 从事专业：土建安装

专业咨询员：徐晨晨 执业资格：造价师 从事专业：土建安装

无锡华兴恒业建设工程咨询有限公司

GCZX(25)-020

无锡市禾嘉大厦小区物业管理委员会 禾嘉大厦住宅区4部电梯维修项目预算审核报告

无锡市禾嘉大厦小区物业管理委员会：

我公司接受委托，负责禾嘉大厦住宅区4部电梯维修项目的预算造价咨询的协审工作。我们本着客观、公正、真实和合理的原则，根据建设单位提供的相关资料，根据项目的建设内容及建设项目工程预算审核实施办法的规定，我们在审核过程中实施了包括预算审核、实地踏勘等我们认为必要的审核程序，本工程有关的协审情况报告如下：

一、工程概况

禾嘉大厦住宅区4部电梯维修项目，建设单位为无锡市禾嘉大厦小区物业管理委员会。该项目位于无锡市梁溪区，主要工程内容为禾嘉大厦住宅区4部电梯维修项目。

二、咨询（协审）依据

- 影响预算的法律、法规和规范性文件
- 无锡市禾嘉大厦小区物业管理委员会移交的预算送审文件；
- 现行相关预预算计价依据文件；
- 送审工程预算书；
- 审核人员现场勘测；

三、评审（协审）结论

本项目预审送审金额为 1435000 元，审核金额为 1311417.2 元，核减额为 123582.8 元，核减率 8.61%；具体审核内容详见主要核减（增）原因分析。

四、项目主要核减（增）原因分析

1、送审预算书中，电梯设备及安装费用偏高，核减金额约 62500 元；

2、送审预算书中，电梯保养、电梯照明、政府验收费等扣除，核减 44500 元；

3、送审预算书中，井道整改，井道脚手架及零星拆除等价格偏高，核减 24600 元；

五、咨询（协审）说明

1. 本项目无甲供材；

附件：

- 1、《预算审核书》
- 2、预算审核其他附件

协审单位全称（盖章）：



地址：无锡市锡惠弄 24 东大楼 602 室

2025 年 6 月 12 日

主题词：禾嘉大厦住宅区 4 部电梯维修项目

预算

审计

禾嘉大厦住宅区4部电梯维修项目

序号	项目名称	报价	备注
1	电梯1, 2, 4	992622	详见报价明细及参数
2	电梯3	318795.20	详见报价明细及参数
小计		1311417.20	

电梯1, 2, 4更新维修

第一部分：电梯设备更新										
电梯 编号	控制方式	机房	载重 (kg)	梯速 (m/s)	层/站/门 提升高度	设备价 (元/台)	安装价 (元/台)	综合合价 (元/台)	数量	合计
									(台)	(元)
DT1、DT2、 DT4	群控	有机房	1050	2.5	33/30/30	241000	53000	294000	3	882000
小计：										
										882000

注：1、本项目包含旧梯的拆除（旧梯归电梯单位所有），以上井道数据均为报价的依据，实际尺寸需投标单位现场测量，保留门套、地坎等外装饰设施；
 2、报价包含电梯设备、运输、电梯安装费、2年免费保养、新梯验收费、五大核心部件10年质保；
 3、整改费用包含机房孔洞土建整改、机房照明、机房粉刷、无线五方通话、电梯电源线、井道整改、基坑清洁等，具体内容投标人勘察现场自行考虑。
 4、投标人可勘察现场后，根据自身品牌提供产品规格参数表；
 5、其中设备费税率13%，安装费税率3%

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	脚手架及安全防护	3	7200	21600	井道搭设脚手架	33层30站
2	层门安全防护	90	320	28800		
3	井道内清理旧梯残留预埋件及垃圾清运	3	3000	9000		
4	机房安装预留孔开孔、机械梁搁置开孔，原电梯孔封堵及垃圾清运	3	5000	15000	机房安装预留孔开孔、机械梁搁置开孔，原电梯孔封堵	
5	井道整改	3	6500	19500	井道内满足新电梯安装所需的整改	
6	电梯厅地面地砖、墙面成品保护措施	3	4500	13500	防止破坏原电梯厅装饰面	33/30/30
7	小计			107400		
8	税金3%			3222		
9	小计：			110622		
两项总计				992622		

电梯3更新维修

第一部分：电梯设备更新												
电梯 编号	控制方式	机房	载重 (kg)	梯速 (m/s)	层/站/门 提升高度	设备价 (元/台)	安装价 (元/台)	综合价 (元/台)	数量		合计 (元)	
										(台)		
DT3	群控	有机房	1050	2.5	30/27/27	235000	51000	286000		1	286000	
小计：												286000

注：1、本项目包含旧梯的拆除（旧梯归电梯单位所有），以上井道数据均为报价的依据，实际尺寸需投标单位现场测量，保留门套、地坎等外装饰设施；
 2、报价包含电梯设备、运输、电梯安装费、2年免费保养、新梯验收费、五大核心部件10年质保；
 3、整改费用包含机房孔洞土建整改、机房照明、机房粉刷、无线五方通话、电梯电源线、井道整改、基坑清洁等，具体内容投标人勘察现场自行考虑。
 4、投标人可勘察现场后，根据自身品牌提供产品规格参数表；
 5、其中设备费率13%，安装费率3%

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	脚手架及安全防护	1	7200	7200	井道搭设脚手架	30层27站
2	层门安全防护	27	320	8640		
3	井道内清理旧梯残留预埋件及垃圾清运	1	2000	2000		
4	机房安装预留孔开孔、机械梁搁置开孔，原电梯孔封堵及垃圾清运	1	5000	5000	机房安装预留孔开孔、机械梁搁置开孔，原电梯孔封堵	
7	井道整改	1	5000	5000	井道内满足新电梯安装所需的整改	
12	电梯厅地面地砖、墙面成品保护措施	1	4000	4000	防止破坏原电梯厅装饰面	30层27站
13	小计			31840		
14	税金3%			955.2		
15	合计：			32795.2		
两项总计						
				318795.2		

功能需求本次招标除提供中国国家标准规定必须的功能外，还必须具备以下基本功能（下表参数均为打“★”参数）

1	满员自动通过	25	群控后备运行
2	电梯受阻失速保护	26	检修操作
3	轿内指令微动按钮	27	层站微机异常处理
4	轿厢微机异常处理	28	层站运行控制开关
5	轿内反向指令消除	29	独立运行
6	轿内通风装置自动关闭	30	多方通话装置
7	高加速度运行	31	称重启动
8	轿内照明自动关闭	32	多光幕门探测器
9	关门保护	33	响铃强制关门
10	连续服务	34	电梯不启动报警
11	关门力矩控制	35	次层停靠
12	轿内运行方向指示	36	超载报警
13	层站运行方向指示	37	带召唤按钮层站位置显示
14	换向重开门	38	上电再平层
15	门负载检测	39	高峰服务
16	门传感器自诊断	40	重复关门
17	开门受阻控制	41	本层再开门
18	门速自适应控制	42	钢丝绳拉伸再平层
19	即时关门	43	安全停靠
20	节能运行（台数控制）	44	停层开门
21	轿内误指令自动消除	45	动态分散待机
22	轿内误指令人工消除（轿内按钮型）	46	ITV电缆（数字式）
23	消防返回		
24	层站召唤自动登记	47	安全触板