

南京市龙江月光广场住宅小区1号楼采购3部高层电梯更新项目
工程造价咨询报告书


苏川页跟审字【2023】101号

委托单位 南京市龙江高教公寓月光广场住宅小
区业委会

咨询业务类别 工程跟踪审计总结

咨询企业全称 江苏川页工程项目管理有限公司

咨询报告日期 2023年1月12日



咨询报告书编号：苏川页跟审字（2023）101号

咨询项目委托方全称：南京市龙江高教公寓月光广场住宅小区物业管委会

法定住所：南京市鼓楼区集庆门大街268号2幢719室

邮编：210012 联系电话：

咨询作业期：2022年4月28日至2022年11月27日

法定代表人：陈余明 技术负责人：陈瑶

项目负责人：王舰



从事专业：土建

专业咨询员：高杨珍

执业资格：一级造价工程师

从事专业：安装

江苏川页工程项目管理有限公司

苏川页跟审字（2023）101号

关于南京市龙江月光广场住宅小区1号楼采购三部高层电梯更新项目 跟踪审计总结报告

南京市龙江高教公寓月光广场住宅小区业委会：

受贵单位委托，我公司为南京市龙江月光广场住宅小区1号楼采购三部高层电梯更新项目（以下简称该项目）提供了跟踪审计咨询服务。现该项目已完成了建设任务，跟踪审计对竣工结算的初审工作也已于近期完成该项目的跟踪审计过程情况报告如下：

一、项目基本情况

（一）项目概况

南京市龙江月光广场住宅小区1号楼采购三部高层电梯更新项目位于南京市鼓楼区江东街道龙园中路206号内。该项目主要建设内容为1栋住宅楼更换3部电梯。

该项目建设内容为1号楼更换3部高层电梯，品牌型号为日立有机房乘客电梯。其中34层2台，35层1台。其中34层2台型号为：MCA 载重：1050KG 速度：2.0m/s 层站：34/34/34，35层1台型号为：MCA 载重：1050KG 速度：2.0m/s 层站：35/35/35。该项目合同工期150天，截止到2022年9月23日3部电梯均通过验收并交付使用。该项目于2022年4月28日开工、于2022年11月27日竣工验收，实际项目总工期214天。目前已投入使用。

该项目计划投资135万元，其中监理费3.507万元、跟踪审计费1.8537万元、工程费125.25万元。迄今为止工程款已付102.576万元。

（二）参建单位

建设单位：南京市龙江高教公寓月光广场住宅小区业委会

监理单位：江苏河海工程建设监理有限公司

招标代理单位：江苏省招标中心有限公司

施工单位：江苏维阳机电工程科技有限公司

二、工程建设及投资完成情况

（一）项目完成投资情况详见下表

1、主要承发包情况

序号	标段名称	施工单位	合同价（元）
1	南京市龙江月光广场住宅小区1号楼采购三部高层电梯更新项目	江苏维阳机电工程科技有限公司	1252500.00

2、项目进度：

- (1) 该项目已于 2022. 11. 27 日通过了竣工验收。
- (2) 竣工结算已经送审，跟踪审计已完成初审工作。

3、项目投资完成情况：

该项目自 2022 年 4 月 28 日开工以来，至目前全部项目完成的建设工程费投资额约 130. 61 万元。具体投资额完成情况如下：

序	项目名称	合同价	送审价	初审价
1	南京市龙江月光广场住宅小区1号楼采购三部高层电梯更新项目	125. 25 万元	125. 25 万元	125. 25 万元
	合计	125. 25 万元	125. 25 万元	125. 25 万元

三、项目的实施情况

(一) 本项目于 2022 年 4 月 28 日开始进场开工，至项目全部 2022. 11. 27 日的竣工验收，合同工期 150 天，实际项目总工期 214 天。

(二) 本项目现已全部施工完成，无甩项项目。

(三) 施工过程中未发生文明施工、工程质量、施工安全、不服从管理等而被监理、业主要求扣除违约金情况。

(四) 本项目无甲供材

(五) 水电费用由承包人自行挂表计量、自行缴纳，结算价不再扣除。

四、跟踪审计工作情况

根据现场实际情况，及双方合同约定，及根据双方合同约定，不要求跟踪审计派员常驻现场，跟踪审计组在保证及时了解现场的情况下，每周不少于一次赴现场勘验。跟踪审计人员按照跟踪审计工作的要求，在现场巡查、工程计量与签证、工程核价及询价、工程建设程序、合同管理等方面进行审计，在做好把关工作的同时我们还做好项目的服务工作。现将目前完成的主要跟踪审计内容汇报如下：

1、进度款的审核：前期根据合同约定支付各承包人的进度款，付款额度符合合同约定。

2、参加项目的监理例会，将跟踪审计过程中发现的问题在会上及时提出。现场签证审核：施工现场签证，需要跟踪审计核实后方可实施。跟踪审计要求承包人在签证项目实施前，需要提交联系单进行立项，经过业主、监理、跟踪审计共同确认后后方可实施。实施完成后，根据实际完成量提交工程签证审核。我司前期均已完成审核工作。审核金额只作为建设单位投资控制的参考，不代表最终实际结算金额。

3、每日定时对现场进行巡查，及时了解现场施工情况、测量记录隐蔽工程实际做法。

4、积极配合建设单位、施工单位和监理组对合同外发生的工程量进行计量等。

五、跟踪审计工作成果

1、跟踪审计因合同约定驻场，共参加监理例会 6 次。

2、招标文件审核 19 份，审核约 3 次。

3、现场协调会参加 12 次。

4、参加主体工程完工验收。

5、参加竣工验收。

6、审核进度款共 1 次，送审总金额 1025760.00 元，审定金额 1025760.00 元。

7、送审的竣工结算文件，跟踪审计已初完成，详见下表，具体详见跟踪审计审核书。

序号	项目名称	送审价（元）	审核价（元）	核减额（元）	核减率 %
1	南京市龙江月光广场 住宅小区 1 号楼采购 三部高层电梯更新项 目	1252500.00	1252500.00	0	
2					
合计		1252500.00	1252500.00	0	

说明：（1）以上审核结果，仅为跟踪审计的初审意见，最终竣工结算价格应以竣工结算审计审定为准。

（2）初审金额已经甲、乙双方及监理工程师认可。

六、本项目实施过程中存在的其它问题及建议

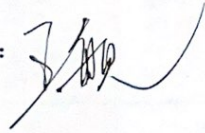
1、由于是改造项目，现场实际施工时，变化因素过多，施工界面难度较大，与原改造方案也有关系。

2、发包人应在以后的工作中加强对施工队安全文明措施管理。

七、跟踪审计的后续工作

现场跟踪审计工作已经全部完成，后续将积极配合委托人，完成项目的扫尾工作。

项目负责人署名：



签



江苏川页工程项目管理有限公司

2023年1月12日



主题词 跟踪审计 总结报告

龙江月光广场住宅1号楼电梯更换结算表

单位：人民币（元）

序号	物品名称	规格型号	数量	单位	品牌/生产厂家/产地	设备			安装			小计	质保期及免费期	备注	
						设备	5年免费维保	其他	安装含政府验收及工厂调试	井道土建整改各层大理石门洞及地砖修复	中标服务费				
1	日立有机房乘客电梯	型号：MCA 载重：1050KG 速度：2.0m/s 层站：34/34/34	1	台	日立电梯（中国）有限公司产地上海	281000	25000		71000	30000	5000	412000	5年质保 5年免费维保	拆梯费以旧梯冲抵	
2	日立有机房乘客电梯	型号：MCA 载重：1050KG 速度：2.0m/s 层站：34/34/34	1	台	日立电梯（中国）有限公司产地上海	281000	25000	含2台大2匹柜机空调	71000	30000	5000	412000	5年质保 5年免费维保	拆梯费以旧梯冲抵	
3	日立有机房乘客电梯	型号：MCA 载重：1050KG 速度：2.0m/s 层站：35/35/35	1	台	日立电梯（中国）有限公司产地上海	291000	25000		76500	31000	5000	428500	5年质保 5年免费维保	拆梯费以旧梯冲抵	
报价总计													人民币（大写）：壹佰贰拾伍万贰仟伍佰元整，即RMB: 1,252,500.00元。		

