

项目名称：洋丰·御景天城小区电梯维保采购

竞争性谈判文件

采购人：重庆顺泰物业管理有限公司

2025 年 1 月

目录

第一章	竞争性谈判邀请书	1
第二章	竞争性谈判供应商须知	3
第三章	项目技术规格、数量及质量要求	17
第四章	评标办法（经评审的最低投标价法）	32
第五章	合同条款及格式	37
第六章	竞争性谈判申请文件格式	88

第一章 竞争性谈判邀请书

竞争性谈判邀请书

各潜在供应商：

重庆顺泰物业管理有限公司现对 2025-2027 年《洋丰·御景天城》小区 27 部电梯维保采购进行招标，现面向社会邀请有资格供应商前来参加谈判。

一、竞争性谈判内容

项目名称	单价最高限价 (元/台/月)	成交供应商数量 (名)	备注
洋丰·御景天城小区电梯维保采购(住宅)	300	1	/
洋丰·御景天城小区电梯维保采购(商业)	250	1	/

二、供应商资格条件

1. 在中华人民共和国境内注册，具有独立法人资格和有效的营业执照；
2. 本次项目不允许进行转包、分包，否则按无效处理；
3. 不接受联合体投标，否则按无效处理；
4. 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
5. 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
6. 法律、行政法规规定的其他条件；
7. 同一母公司的投标单位只能有一家参加投标，否则属于该母公司的所有参投单位的投标都将被拒标；
8. 具有市场监督管理部门颁发的有效期内的《特种设备生产许可证》且具备电梯安装（含修理）的专业资质；

9. 供应商需提供 10 名以上参加质量技术监督局考试合格并颁发的 T 电梯维修资质的技术人员，保证日常维护保养服务的技术能力；

10. 自 2022 年 1 月 1 日以来至投标截止日，供应商具有电梯维保项目 3 个及以上且现有维保数量达到 100 台以上服务业绩（提供合同复印件及对应合同期任意三个月发票，原件备查）。

三、谈判有关说明

（一）凡有意参加谈判的供应商，请在我公司网站(www.stfwjt.com)网上下载本项目竞争性谈判文件，无论供应商下载或领取与否，均视为已知晓所有谈判实质性要求内容。

（二）竞争性谈判公告期限：自采购公告发布之日起三个工作日。

（三）获取竞争性谈判文件期限：

1. 竞争性谈判文件提供期限：同竞争性谈判公告期限。

2. 报名方式：无需报名。

（四）响应文件递交方式：

在提交响应文件截止时间前将盖章的电子版投标文件发送至采购人邮箱：
cqstwy_lw@163.com。

（五）提交响应文件截止时间：2025 年 2 月 6 日北京时间 9:00

（六）开标评审时间：2025 年 2 月 7 日北京时间 9:30

四、投标保证金

无

五、联系方式

采购人：重庆顺泰物业管理有限公司

联系人：李老师

联系电话：023-67968886、18983766770

地 址：重庆市两江新区泰山大道东段 62 号

第二章 竞争性谈判供应商须知

竞争性谈判供应商须知前附表

此前附表与竞争性谈判供应商须知互相补充，若有不一致，以此竞争性谈判供应商须知前附表内容为准。

条款号	条款名称	编列内容
1.1.1	竞争性谈判人	采购人：重庆顺泰物业管理有限公司 联系人：李老師 联系电话：023-67968886、18983766770 地 址：重庆市两江新区泰山大道东段62号
1.1.2	竞争性谈判项目名称	洋丰·御景天城小区电梯维保采购
1.1.3	项目地点	湖北省恩施州利川市南环大道129号
1.1.4	项目规模	详见竞争性谈判邀请书
1.1.5	分包	不允许
1.2.1	资金来源	自有
1.2.2	资金落实情况	落实
1.3.1	竞争性谈判范围	详见竞争性谈判邀请书
1.3.2	项目服务期限	2025.2-2027.1（以实际签订时间为准）
1.3.3	服务质量要求	满足现行国家标准、行业标准、湖北省相关规范、标准，并满足竞争性谈判人的相关规定。（详见第四章合同条款及格式）
1.4.1	竞争性谈判供应商资质条件、能力、信誉	本项目竞争性谈判实行资格后审，竞争性谈判供应商应具备以下资格条件： 1. 在中华人民共和国境内注册，具有独立法人资格和有效的营业执照； 2. 本次项目不允许进行转包、分包，否则按无效处理； 3. 不接受联合体投标，否则按无效处理； 4. 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度； 5. 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录； 6. 法律、行政法规规定的其他条件；

		7. 同一母公司的投标单位只能有一家参加投标，否则属于该母公司的所有参投单位的投标都将被拒标； 8. 具有市场监督管理部门颁发的有效期内的《特种设备生产许可证》且具备电梯安装（含修理）的专业资质； 9. 供应商需提供10名以上参加质量技术监督局考试合格并颁发的T电梯维修资质的技术人员，保证日常维护保养服务的技术能力； 10. 自2022年1月1日以来至投标截止日，供应商具有电梯维保项目3个及以上且现有维保数量达到100台以上服务业绩（提供合同复印件及对应合同同期任意三个月发票，原件备查）。 11. 信誉要求： （1）无重大违法活动记录； （2）未被列为“失信被执行人”或“重大税收违法案件当事人”（在信用中国网站或中国执行信息公开网查询）； （申请单位自行附相关网站的截图并加盖投标人公章）； （3）具有良好的商业信誉，具有履行合同所需的设备和专业技术能力； （4）未被有关行政主管部门暂停投标资格且在暂停期内。 注：自行提供承诺，格式详见“竞争性谈判申请文件格式”。 12. 其他： （1）符合相关法律法规的竞争性谈判供应商资格条件； （2）符合竞争性谈判文件规定的其他要求； （3）特别说明：竞争性谈判供应商必须对上述提供资料的真实性负责，竞争性谈判人将对竞争性谈判供应商提供的资料进行核查，一旦发现提供虚假资料，视为弄虚作假行为，按相关法律、法规处理。
1.4.2	是否接受联合体投标	不接受
1.5.1	踏勘现场	竞争性谈判人不组织踏勘，竞争性谈判供应商如有需要可自行踏勘。
1.6.1	投标预备会	不召开
1.7.1	是否允许再分包	本项目不允许转包、分包。
2.1	构成竞争性谈判文件的其他材料	竞争性谈判人发出的答疑及补遗书。
2.2.1	竞争性谈判供	竞争性谈判供应商在下载竞争性谈判文件后，应仔细检查竞争性谈

	应商要求澄清竞争性谈判文件的截止时间	判文件的所有内容，如有残缺或文字表述不清，标注不明以及存在错、碰、漏、缺、概念模糊和有可能出现歧义或理解上的偏差的内容等须在 2025年1月27日16:00时 前以书面形式向采购人提出(发送至采购人邮箱)。
2.2.2	竞争性谈判人书面澄清的时间	如果有答疑补遗，在 2025年1月27日 18:00 时 前（北京时间）发布。
3.1	构成竞争性谈判申请文件的其他材料	竞争性谈判文件规定的和竞争性谈判供应商认为应该提供的所有材料。
3.2	报价方式	☐ 总价承包。 ☒ 单价承包。 ☐ 总价承包与单价承包相结合。 ☐ 其他形式。 本项目报价次数2次。
3.3	投标有效期	90日历天（从递交竞争性谈判申请文件截止日起计算）
3.4	投标保证金	\
3.5	是否允许递交备选投标方案	不允许
3.6(A) (1)	签字及盖章要求	竞争性谈判申请文件应用不褪色的材料书写或打印，并由竞争性谈判供应商的法定代表人或其委托代理人签名或盖章、盖单位法人章。委托代理人签名或盖章的，竞争性谈判申请文件应附法定代表人签署的授权委托书。竞争性谈判申请文件应尽量避免涂改、行间插字或删除。如果出现上述情况，改动之处应加盖单位法人章或由竞争性谈判供应商的法定代表人或其授权的代理人签名或盖章确认，否则按否决投标处理。
3.6.1 (A) (2)	竞争性谈判申请文件份数	电子文档1份。
4.1	竞争性谈判截止时间	见竞争性谈判邀请书
4.2	递交竞争性谈判申请文件递交方式	在提交响应文件截止时间前将盖章的电子版投标文件发送至采购人邮箱：cqstwy_lw@163.com。 中标单位后续需提供一份胶装的纸质盖章投标文件予甲方。

4.3	是否退还竞争性谈判申请文件	否
5.1	开标程序	采购人自行组织开标。
6.1	评标委员会的组建	由采购人依法按相关法律法规和规范性文件依法组建。
7.1	是否授权评标委员会确定中选人	评审委员会不直接确定成交人。 评审委员会推荐成交候选人1-3名。
7.1.1	履约担保	1.担保金额：合同总金额的5%作为保证金转账至甲方指定账户。 2.递交时间：合同签订前，中選人以转账的方式一次性向竞争性谈判人支付履约保证金。 3.递交方式：银行转账。 4.履约担保的退还：见第四章合同条款及格式。
7.2	签订合同	中選人应当自中选通知书发出之日起准备相关资料，根据竞争性谈判文件和中選人的竞争性谈判申请文件订立书面合同。中選人无正当理由拒签合同的，竞争性谈判人取消其中选资格；给竞争性谈判人造成的损失超过投标保证金数额的，中選人还应当对超过部分予以赔偿。
7.3	增加	竞争性谈判人根据评标委员会提出的书面报告和推荐的有排序的中选候选人情况，确定排名第一的中选候选人为中選人。如果排名第一的中选候选人放弃中选、因不可抗力提出不能履行合同或者竞争性谈判文件规定应当提交履约担保而在规定期限未能提交的，竞争性谈判人将依法确定排名第二名的中选候选人为中選人，当排名第二名的中选候选人因上述原因不能签订合同的，竞争性谈判人将依法重新竞争性谈判。
8	是否采用电子竞争性谈判投标	是
9	需要补充的其他内容	
10.1	重新竞争性谈判	有下列情形之一的，竞争性谈判人将重新竞争性谈判： (1) 竞争性谈判截止时间止，竞争性谈判供应商少于 3 个的； (2) 经评审后，如合格的竞争性谈判供应商少于3个的，且明显缺乏竞争的，评标委员会可以否决全部投标，竞争性谈判人将重新组

		织竞争性谈判；但是，合格的竞争性谈判供应商少于三个，其经济等指标能够满足竞争性谈判文件要求的，仍然具有竞争性，评标委员会可以继续评标并确定中选候选人。 （3）经评标委员会评审后否决所有投标的。
10.2	重新竞争性谈判和不再竞争性谈判	重新竞争性谈判后竞争性谈判供应商仍少于3人，按法定程序开标和评标，确定中选人。经评审无合格竞争性谈判供应商，属于审批或核准项目的，报经原审批部门批准可以不再竞争性谈判；其他项目，竞争性谈判人可以自行决定不再竞争性谈判。

竞争性谈判供应商须知

1. 总则

1.1 竞争性谈判项目概况

1.1.1 根据《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国招标投标法实施条例》等有关法律、法规和规章的规定，本竞争性谈判项目已具备竞争性谈判条件，现对本项目进行竞争性谈判。

1.1.2 竞争性谈判人：见竞争性谈判供应商须知前附表。

1.1.3 竞争性谈判人：见竞争性谈判供应商须知前附表。

1.1.4 竞争性谈判项目名称：见竞争性谈判供应商须知前附表。

1.1.5 项目建设地点：见竞争性谈判供应商须知前附表。

1.1.6 项目建设规模：见竞争性谈判供应商须知前附表。

1.1.7 项目投资估算：见竞争性谈判供应商须知前附表。

1.2 竞争性谈判项目的资金来源和落实情况

1.2.1 资金来源：见竞争性谈判供应商须知前附表。

1.2.2 资金落实情况：见竞争性谈判供应商须知前附表。

1.3 竞争性谈判范围、服务期限和质量标准。

1.3.1 竞争性谈判范围：见竞争性谈判供应商须知前附表。

1.3.2 服务期限：见竞争性谈判供应商须知前附表。

1.3.3 质量标准：见竞争性谈判供应商须知前附表。

1.4 竞争性谈判供应商资格要求。

1.4.1 竞争性谈判供应商应具备承担本竞争性谈判项目资质条件、能力和信誉：

- (1) 资质要求：见竞争性谈判供应商须知前附表；
- (2) 财务要求：见竞争性谈判供应商须知前附表；
- (3) 业绩要求：见竞争性谈判供应商须知前附表；
- (4) 信誉要求：见竞争性谈判供应商须知前附表；

需要提交的相关证明材料见本章规定。

1.4.2 竞争性谈判供应商须知前附表规定接受联合体投标的，联合体除应符合本章第 1.4.1项和竞争性谈判供应商须知前附表的要求外，还应遵守以下规定：

- (1) 联合体各方应按竞争性谈判文件提供的格式签订联合体协议书，明确联合体牵头人和各方权利义务，并承诺就中选项目向竞争性谈判人承担连带责任；
- (2) 由同一专业的单位组成的联合体，按照资质等级较低的单位确定资质等级；
- (3) 联合体各方不得再以自己名义单独或参加其他联合体在本竞争性谈判项目中投标，否则各相关投标均无效。

1.4.3 竞争性谈判供应商不得存在下列情形之一：

- (1) 为竞争性谈判人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；
- (2) 与竞争性谈判人存在利害关系且可能影响竞争性谈判公正性；
- (3) 与本竞争性谈判项目的其他竞争性谈判供应商为同一个单位负责人；
- (4) 与本竞争性谈判项目的其他竞争性谈判供应商存在控股、管理关系；
- (5) 为本竞争性谈判项目的代建人；
- (6) 为本竞争性谈判项目的竞争性谈判人；
- (7) 与本竞争性谈判项目的代建人或竞争性谈判人同为一个法定代表人；
- (8) 与本竞争性谈判项目的代建人或竞争性谈判人存在控股或参股关系；
- (9) 被依法暂停或者取消投标资格；
- (10) 被责令停产停业、暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照；

(11) 进入清算程序，或被宣告破产，或其他丧失履约能力的情形；

1.5 费用承担

竞争性谈判供应商准备和参加投标活动发生的费用自理。

1.6 保密

参与竞争性谈判活动的各方应对竞争性谈判文件和竞争性谈判申请文件中的商业和技术等秘密保密，否则应承担相应的法律责任。

1.7 语言文字

竞争性谈判申请文件使用的语言文字为中文。专用术语使用外文的，应附有中文注释。

1.8 计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

1.9 踏勘现场

1.9.1 竞争性谈判供应商须知前附表规定组织踏勘现场的，竞争性谈判人按竞争性谈判供应商须知前附表规定的时间、地点组织竞争性谈判供应商踏勘项目现场。部分竞争性谈判供应商未按时参加踏勘现场的，不影响踏勘现场的正常进行。

1.9.2 竞争性谈判供应商踏勘现场发生的费用自理。

1.9.3 除竞争性谈判人的原因外，竞争性谈判供应商自行负责在踏勘现场中所发生的人员伤亡和财产损失。

1.9.4 竞争性谈判人在踏勘现场中介绍的工程场地和相关的周边环境情况，供竞争性谈判供应商在编制竞争性谈判申请文件时参考，竞争性谈判人不对竞争性谈判供应商据此作出的判断和决策负责。

1.10 投标预备会

1.10.1 竞争性谈判供应商须知前附表规定召开投标预备会的，竞争性谈判人按竞争性谈判供应商须知前附表规定的时间和地点召开投标预备会，澄清竞争性谈判供应商提出的问题。

1.10.2 竞争性谈判供应商应按竞争性谈判供应商须知前附表规定的时间和形式将提出的问题送达竞争性谈判人，以便竞争性谈判人在会议期间澄清。

1.10.3 竞争性谈判预备会后，竞争性谈判人将对竞争性谈判供应商所提问题的澄清，以竞争性谈判供应商须知前附表规定的形式通知所有购买竞争性谈判文件的竞争性谈判供应商。该澄清内容为竞争性谈判文件的组成部分。

1.11 分包

1.11.1 竞争性谈判供应商拟在中选后将中选题目的非主体、非关键性工作进行分包的，应符合竞争性谈判供应商须知前附表规定的分包内容、分包金额和资质要求等限制性条件，除竞争性谈判供应商须知前附表规定的非主体、非关键性工作外，其他工作不得分包。

1.11.2 中选人不得向他人转让中选项目，接受分包的人不得再次分包。中选人应当就分包项目向竞争性谈判人负责，接受分包的人就分包项目承担连带责任。

1.12 响应和偏差

竞争性谈判供应商须知前附表允许竞争性谈判申请文件偏离竞争性谈判文件某些要求的，偏离应当符合竞争性谈判文件规定的偏离范围和幅度。

2. 竞争性谈判文件

2.1 竞争性谈判文件的组成

本竞争性谈判文件包括：

- (1) 竞争性谈判邀请书（或投标邀请书）；
- (2) 竞争性谈判供应商须知；
- (3) 评标办法；
- (4) 合同条款及格式；
- (5) 发包人要求；
- (6) 竞争性谈判申请文件格式；
- (7) 竞争性谈判供应商须知前附表规定的其他资料。

根据本章第 1.10 款、第 2.2 款和第 2.3 款对竞争性谈判文件所作的澄清、修改，构成竞争性谈判文件的组成部分。

2.2 竞争性谈判文件的澄清；

2.3 竞争性谈判文件的修改。

见第二章竞争性谈判供应商须知

3. 竞争性谈判申请文件

3.1 竞争性谈判申请文件的组成

3.1.1 竞争性谈判申请文件内容详见第五章竞争性谈判申请文件格式。

3.1.2 竞争性谈判供应商须知前附表规定不接受联合体投标的，或竞争性谈判供应商没有组成联合体的，竞争性谈判申请文件不包括联合体协议书。

3.1.3 竞争性谈判供应商须知前附表未要求提交投标保证金的，竞争性谈判申请文件不包括投标保证金。

3.2 竞争性谈判报价

3.2.1 投标报价不包括增值税税额。

3.2.2 竞争性谈判供应商应充分了解该项目的总体情况以及影响投标报价的其他要素。

3.2.3 本项目的报价方式见竞争性谈判供应商须知前附表。

3.2.4 竞争性谈判人设有最高投标限价的，竞争性谈判供应商的投标报价不得超过最高投标限价，最高投标限价在竞争性谈判供应商须知前附表中载明。

3.2.5 投标报价的其他要求见竞争性谈判供应商须知前附表。

3.3 投标有效期

3.3.1 在投标有效期内，竞争性谈判供应商撤销竞争性谈判申请文件的，应承担竞争性谈判文件和法律规定的责任。

3.3.2 出现特殊情况需要延长投标有效期的，竞争性谈判人以书面形式通知所有竞争性谈判供应商延长投标有效期。竞争性谈判供应商应予以书面答复，同意延长的，

应相应延长其投标保证金的有效期，但不得要求或被允许修改其竞争性谈判申请文件；竞争性谈判供应商拒绝延长的，其投标失效，但竞争性谈判供应商有权收回其投标保证金及以现金或者支票形式递交的投标保证金的银行同期存款利息。

3.4 投标保证金：无

3.5 资格审查资料 见竞争性谈判供应商须知前附表

3.6 备选投标方案

3.6.1 除竞争性谈判供应商须知前附表规定允许外，竞争性谈判供应商不得递交备选投标方案，否则其投标将被否决。

3.6.2 允许竞争性谈判供应商递交备选投标方案的，只有中选人所递交的备选投标方案方可予以考虑。评标委员会认为中选人的备选投标方案优于其按照竞争性谈判文件要求编制的投标方案的，竞争性谈判人可以接受该备选投标方案。

3.6.3 竞争性谈判供应商提供两个或两个以上投标报价，或者在竞争性谈判申请文件中提供一个报价，但同时提供两个或两个以上投标方案的，视为提供备选方案。

3.7 竞争性谈判申请文件的编制

3.7.1 竞争性谈判申请文件应按第六章“竞争性谈判申请文件格式”进行编写，如有必要，可以增加附页，作为竞争性谈判申请文件的组成部分。其中，竞争性谈判申请函附录在满足竞争性谈判文件实质性要求的基础上，可以提出竞争性谈判文件要求更有利于竞争性谈判人的承诺。

3.7.2 竞争性谈判申请文件应当对竞争性谈判文件有关服务期限、投标有效期、发包人要求、竞争性谈判范围等实质性内容作出响应。

3.7.3（1）竞争性谈判申请文件应用不褪色的材料书写或打印，竞争性谈判申请函、竞争性谈判申请函附录及对竞争性谈判申请文件的澄清、说明和补正应由竞争性谈判供应商的法定代表人或其授权的代理人签字或盖单位章。由竞争性谈判供应商的法定代表人签字的，应附法定代表人身份证明，由代理人签字的，应附授权委托书，身份证明或授权委托书应符合第五章“竞争性谈判申请文件格式”的要求。竞争性

谈判申请文件应尽量避免涂改、行间插字或删除。如果出现上述情况，改动之处应由竞争性谈判供应商的法定代表人或其授权的代理人签字或盖单位章。

(2) 竞争性谈判申请文件电子文档一份。

4. 投标

4.1 竞争性谈判申请文件的递交

4.1.1 竞争性谈判供应商应在竞争性谈判供应商须知前附表规定的投标截止时间前递交竞争性谈判申请文件。

4.1.2 竞争性谈判供应商递交竞争性谈判申请文件的方式：见竞争性谈判供应商须知前附表。

4.1.3 除竞争性谈判供应商须知前附表另有规定外，竞争性谈判供应商所递交的竞争性谈判申请文件不予退还。

4.1.4 逾期送达的竞争性谈判申请文件，竞争性谈判人将予以拒收。

4.2 竞争性谈判申请文件的修改与撤回

4.2.1 在本章规定的投标截止时间前，竞争性谈判供应商可以修改或撤回已递交的竞争性谈判申请文件，但应以书面形式通知竞争性谈判人。

4.2.2 竞争性谈判供应商撤回竞争性谈判申请文件的，竞争性谈判人自收到竞争性谈判供应商书面撤回通知，可撤回。

5. 开标

由采购人自行组织。

6. 评标

6.1 评标委员会

6.1.1 评标由采购人依法组建的评标委员会负责。

6.1.2 评标委员会成员有下列情形之一的，应当回避：

- (1) 竞争性谈判供应商或竞争性谈判供应商主要负责人的近亲属；
- (2) 项目主管部门或者行政监督部门的人员；

(3) 与竞争性谈判供应商有经济利益关系，可能影响对投标公正评审的；

(4) 曾因在竞争性谈判、评标以及其他与竞争性谈判投标有关活动中从事违法行为而受过行政处罚 或刑事处罚的；

(5) 与竞争性谈判供应商有其他利害关系。

6.1.3 评标过程中，评标委员会成员有回避事由、擅离职守或者因健康等原因不能继续评标的，竞争性谈判人有权更换。被更换的评标委员会成员作出的评审结论无效，由更换后的评标委员会成员重新进行评审。

6.2 评标程序

评标活动遵循公平、公正、科学和择优的原则，对各供应商的资格条件、实质性响应等进行审查。

7. 合同授予

7.3 中选候选人履约能力审查

中选候选人的经营、财务状况发生较大变化或存在违法行为，竞争性谈判人认为可能影响其履约能力的，将在发出中选通知书前提请原评标委员会按照竞争性谈判文件规定的标准和方法进行审查确认。

7.4 定标

按照竞争性谈判供应商须知前附表的规定，竞争性谈判人或竞争性谈判人授权的评标委员会依法确定中选人。

7.5 中选通知

在本章第 3.3 款规定的投标有效期内，竞争性谈判人以书面形式向中选人发出中选通知书，同时将中选结果通知未中选的竞争性谈判供应商。

7.6 经济补偿

无补偿。

7.7 履约保证金

7.7.1 在签订合同前，中选人应按竞争性谈判供应商须知前附表规定的形式、金额和竞争性谈判文件第四章“合同条款及格式”规定的或者事先经过竞争性谈判人书

面认可的履约保证金格式向竞争性谈判人提交履约保证金。

7.7.2 中选人不能按本章要求提交履约保证金的，视为放弃中选，其投标保证金不予退还，给竞争性谈判人造成的损失超过投标保证金数额的，中选人还应当对超过部分予以赔偿。

7.8 签订合同

7.8.1 竞争性谈判人和中选人应当在中选通知书发出之日起 5 日内，根据竞争性谈判文件和中选人的竞争性谈判申请文件订立书面合同。中選人无正当理由拒签合同，在签订合同时向竞争性谈判人提出附加条件，或者不按照竞争性谈判文件要求提交履约保证金的，竞争性谈判人有权取消其中选资格，其投标保证金不予退还；给竞争性谈判人造成的损失超过投标保证金数额的，中選人还应当对超过部分予以赔偿。

7.8.2 发出中选通知书后，竞争性谈判人无正当理由拒签合同，或者在签订合同时向中選人提出附加条件的，给中選人造成损失的，还应当赔偿损失。

8. 纪律和监督

8.1 对竞争性谈判人的纪律要求

竞争性谈判人不得泄露竞争性谈判投标活动中应当保密的情况和资料，不得与竞争性谈判供应商串通损害国家利益、社会公共利益或者他人合法权益。

8.2 对竞争性谈判供应商的纪律要求

竞争性谈判供应商不得相互串通投标或者与竞争性谈判人串通投标，不得向竞争性谈判人或者评标委员会成员行贿谋取中选，不得以他人名义投标或者以其他方式弄虚作假骗取中选；竞争性谈判供应商不得以任何方式干扰、影响评标工作。

8.3 对评标委员会成员的纪律要求

评标委员会成员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透露对竞争性谈判申请文件的评审和比较、中选候选人的推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，评标委员会成员应当客观、公正地履行职责，遵守职业道德，不得擅自离职守，影响评标程序正常进行，不得使用第三章“评标办法”没有规定的评审因素和

标准进行评标。

8.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求

与评标活动有关的工作人员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透露对竞争性谈判申请文件的评审和比较、中选候选人的推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，与评标活动有关的工作人员不得擅离职守，影响评标程序正常进行。

8.5 投诉

竞争性谈判供应商或者其他利害关系人认为竞争性谈判投标活动不符合法律、行政法规规定的，可以自知道或者应当知道之日起 10 日内向有关行政监督部门投诉。投诉应当有明确的请求和必要的证明材料。

9. 是否采用电子竞争性谈判投标

本竞争性谈判项目采用电子竞争性谈判投标。

10. 需要补充的其他内容

需要补充的其他内容：见竞争性谈判供应商须知前附表。

第三章 项目技术规格、数量及质量要求

“※”标注的技术需求为符合性审查中的实质性要求，若不满足按无效投标处理。

一、招标项目内容

1、电梯概括：

所有电梯均为有机房垂直运输电梯，速度为 1.75/秒，载重均为 1050KG，控制方式采用微电脑控制，传动方式为无齿轮传动。

2、电梯数量及限价：

项目名称	电梯厂家	层站 (层)	数量 (台)	单价最高限价 (元/台/月)	备注
洋丰·御景天城 (一期)	日立电梯(中国)有限公司	27	15	300	/
	日立电梯(中国)有限公司	18	10	300	/
	日立电梯(中国)有限公司	2	2	250	/
合计			27		/

备注：※（1）单价包含电梯保险费，保险复印件需交提交一份给甲方保存；

（2）单价包含电梯（特种设备）年检验费和年检测费、限速器检测费。

3、最高限价包含与维修保养工作相关所产生的人工费、配合费、劳务工人保险费、税费、电梯保险费、电梯年检验费和年检测费、限速器检测费、含单个 500 元及以下配件费（耗材、配件、零部件）、涉及职能主管部门检查接待和罚款等全部费用。

4、电梯年检：中标单位进行电梯年检工作，招标单位负责年检资料配合。

5、若招标单位在合同到期时未完成维保招标工作，则由中标单位继续负责维保服务，费用按本次中标价格执行，直到招标单位完成招标工作。

6、中标单位需自行负责购买该批电梯保险，并将保单原件交招标单位保存。

二、招标项目技术需求

按照《电梯使用管理与维护保养规则》(TSGT5002)、《电梯维修规范》(GB/T18775)、《电梯制造与安装安全规范》(GB7588)、《中华人民共和国特种设备安全法》及湖北省地方有关规定完成半月、月、季度、半年、年保养项目，并做好维护保养记

录。应遵循国家制定的标准、《中华人民共和国特种设备安全法》和电梯原生产厂家的相关技术要求。

1、中标单位对所有电梯设备 500 元（含）及以下配件/零部件必须设立备用库，能随时应对部件损坏更换。

2、除因正常使用以外的其他原因造成电梯配件损坏，将由招标单位专业人员进行确认，如发生争议时无法协商一致将邀请第三方机构（招标单位所在地的电梯行政主管部门或市检测机构或原生产厂家）进行共同确认。

3、中标单位需提供单个单价 500 元（含）以内的配件、耗材明细表，单个单价 500 元以上的配件、耗材明细表。

三、作业人员要求

1、拟投入达到 40 台电梯的驻点服务维保人员数量不少于 1 人（维修保养时须有 2 人及以上人员在场进行实施），驻场人员房租费、生活费由中标单位负责，并提供维保人员的特种设备操作证明文件、联系电话、身份证明、与中标单位签订的劳动合同、社保证明网上查询件或社保局出具的证明文件，并加盖中标单位公章。特种设备操作证明文件及劳动合同的原件备查。

2、中标单位的作业人员，必须佩带中标单位统一制作的工牌及着装，并具备一定的机械、电工基础知识和维修电梯能力，身体健康，服务意识强；并持有特种设备操作证明文件。

3、中标单位须委派一名项目经理（项目经理不含在维保人员数量内）驻点利川区域，并保证电话 24 小时畅通。

4、维保作业人员上岗前必须携带身份证和特种设备操作证明等原件到招标单位相关部门进行报到。并提供维保作业人员有效的特种设备作业资格证书复印件，加盖中标单位公章给招标单位备案。

5、如招标单位对中标单位委派维保作业人员技术能力或服务态度不满，招标单位提出后中标单位应及时配合给予更换。

6、中标单位的相应维保人员均应接受招标单位制定的管理考核及软件定位管理服务。

中标单位所提供的维保人员均为后期实施人员，维保人员如因不可抗力的因素

需更换必须书面告知招标单位并经招标单位同意更换同经验的人员。若后期实施人员不是投标文件中相应的维保人员（或经招标单位同意更换的人员），经发现一次将扣除本季度的维保费用总和的 50%（本费用与季度打分扣款不重叠）。

四、故障排除要求

1、所述设备若发生故障需要应急处理时应不受时间限制，即中标单位对设备提供 24 小时全天候应急处理服务。当电梯困人和有不正常运行现象或者出现故障时，中标单位应在接到通知后 30 分钟内赶到现场解救出被困人员，若延时未解救出被困人所造成的所有责任和损失均有中标单位全部承担（包含但不限于招标单位连带责任和损失）。

2、中标单位应负责判断、分析故障原因，及时排除系统故障。

3、500 元（含）及以下配件/零部件中标单位 2 小时内恢复，超过 500 元以上配件损坏的，应向招标单位提交合理的书面应急方案，以保证应急系统正常运行；如中标单位有无法自行解决相关故障的，必须向原厂商或者其他维保机构购买服务的，所有费用另行协商。

4、如故障不在招标单位规定时间内修复的，造成人员上访或群体事件的所有责任均由中标单位负责，并扣除本季度的维保费用总和的 60%。

五、例行维保要求

1、应严格执行维保计划和积极配合招标单位的合理工作安排，每周须一次例行巡视，每 15 天一次例行保养（并对机房、轿顶、低坑全面进行一次卫生打扫），每季度进行一次检查，每年进行一次检修调整和负荷调校试验，确保电梯处于良好的运行状态。

2、每次保养工作完成后，中标单位保养人员和质检人员将每次保养和检查的情况记录在“电梯/扶梯定期保养与检查报告书”上，经招标单位委托的相关检查人员签字确认后存备在案，同时作为季度、年度的服务考核凭证。

3、中标单位代招标单位向市检测机构办理电梯安全年检手续（不收取代办劳务费及其他费用）并配合市检测机构对上述电梯实行安全年检，并保证一次性取得《电梯运行许可证》，如因中标单位保养不善而产生整改项目、复检或耽误年检期限的，中标单位应该进行免费整改并自行承担复检及由此给招标单位造成的一切损

失；如复检仍不能通过年审或造成所有电梯停运整改，招标单位有权拒付所有电梯保养费用并保留向中标单位追究违约责任的权力，同时由中标单位承担所有电梯的整改费用。

4、中标单位维保前一天将维保明细发招标单位，提前告知业主，例行维保服务尽量选择在夜间或人员进出不密集时间段进行，避免在日间停梯影响人员正常出行，保养按每梯逐一完成实施，维保时必须在一楼加围挡进行提示。

5、因保养不当造成停梯，在 1 个日历日内未能恢复运行的，招标单位不予支付该台电梯一个月的保养费；在 5 个日历日内未能恢复运行的，招标单位不予支付该台设备一年的保养费。在 10 个日历日内未能恢复运行的，招标单位将有权随时解除维修保养合同，并拒绝支付所有维保款项，如因保养不当造成招标单位损失的，招标单位将有权向中标单位进行索赔。

6、合同期前半年为试用期，若违反约定条款甲方有权单方面终止合同，且不承担任何责任和损失。

※六、安全责任

1、在维修保养过程中发生的一切安全事故均由中标单位全权负责（包括经济、司法、招标单位连带责任和损失等所有责任）。

2、若因电梯维保单位未及时维修保养或维修保养不到位，导致乘梯人发生的一切安全事故均由中标单位全权负责（包括经济、司法、招标单位的连带责任和损失等所有责任和损失）。

七、电梯定期保养项目表

1、机房内检查及保养事项

序号	保养项目	保养内容及要求	保养周期
1.1	机房通道、出入口门	- 通道应通畅无障碍物,应有适当的照明设施且有效 - 机房门应有告示牌,出入口锁紧装置要良好 - 机房内应清洁卫生,不得堆放非电梯用物品	15 天
1.2	机房设施	- 机房内温度要维持 5℃~40℃,天花板或窗户不应漏水 - 消防器材在有效期内,做好每月月检	15 天

1.3	滑轮间		• 滑轮间应有足够的固定照明, 电源插座 • 滑轮间入口, 急停开关动作可靠 • 滑轮间地面清洁无油污	3 个月
1.4	手动盘车装置		• 手动盘车装置齐全, 标识明确, 操作说明清晰详细 • 制动器松闸板手应挂在制动器附近容易接近的墙上	1 个月
1.5	配电盘, 控制柜 (屏)		• 各开关装置及保险标识明确, 工作可靠无异常 • 接触器, 继电器等电器元件固定良好, 工作可靠无异常 • 电子板插件固定要良好, 表面无积尘, 无异味 • 门锁及安全回路无短接线 • 设置有故障检测功能的微机电梯, 检查故障记录并做相应处理 • 布线整齐, 线槽盖板齐全, 严密, 接地良好	15 天
			• 各接线端子标志和编号清晰, 并紧固, 无氧化及接触不良 • 清洁卫生良好	1 个月
			• 各电气部件工作状态及检测点的工作参数符合产品说明要求	3 个月
			• 断错相保护功能正常 • 动力和控制回路的电气绝缘符合标准要求	12 个月
1.6	曳引机	减速箱	• 表面无积尘及油污, 油漆无剥落; 箱体密封可靠, 漏油无异常 • 运转时应无异常响声及振动 • 传动部件啮合状态良好, 无异常温升	15 天
			• 油位正常, 无杂质, 按厂家要求定期更换	1 个月
1.7		曳引轮	• 曳引轮绳槽无严重油垢, 磨损无异常 • 正常运行时曳引轮与钢丝绳之间无严重滑移现象 • 曳引轮线槽磨损严重时, 需满足曳引条件要求, 并确认更	1 个月

			换或监控使用 • 所设置的防止机械伤害的安全装置固定可靠, 警告标识清晰 • 所设置的防止钢丝绳脱离装置应稳固	
			• 曳引轮在各负荷状态下的垂直度偏差不大于 2mm	12 个月
1.8	轴承		• 应无异常发热, 无异常声音	15 天
			• 按润滑要求定期加注	6 个月
1.9	制动器		• 制动器动作灵活, 各部件齐全并可靠固定, 所设置的电气触点接触良好 • 制动轮光洁, 无异常划痕, 运行时无异响 • 制动器线圈表面无异常发热, 电气接线可靠 • 制动器机械机构各相关尺寸按产品标准要求调整正确 • 制动器闸瓦工作可靠, 磨损无异常, 接近使用期限时应更换	15 天
			• 制动器解体清理, 各运动部件选用规定润滑剂 • 解体清理装配完毕的制动器性能应满足相关制动要求	12 个月
1.10	导向轮 /复绕 轮		• 旋转顺畅, 无异常声响; 绳槽无严重油垢, 磨损无异常 • 所设置的防止机械伤害的安全装置固定可靠, 警告标识清晰	1 个月
1.11	电机		• 工作无异常发热和异常声响, 表面清洁卫生	15 天
			• 定子线圈应清洁, 无积尘	3 个月
			• 电机的接线端子固定可靠, 接触良好, 无明显氧化及锈蚀	6 个月
1.12	编码器/测 速电机		• 固定可靠, 清洁卫生, 转动灵活, 无异常声响	15 天
			• 接线端固定可靠, 接触良好	6 个月
1.13	选层器		• 所设置的传动钢带受力均匀无扭曲, 无裂痕或破损现象	15 天
			• 固定/运动各触点位置固定可靠, 表面清洁, 磨损值在允	1 个月

		许范围内 • 电气接线标志清晰, 接触良好, 无明显氧化	
1. 14	限速器和安全钳	• 各运动部件转动灵活, 无异常声响, 铅封或漆封标记齐全, 无移动痕迹	15 天
		• 钢丝绳及绳槽无严重油垢, 磨损无异常 • 所设置的电气开关及触点工作可靠, 接线良好	1 个月
		• 限速器, 安全钳联动试验可靠; 限速器可靠固定, 垂直度偏差不大于 0. 5mm	12 个月
		• 定期现场检测限速器各动作速度符合铭牌及标准要求	24 个月
1. 15	曳引机减震装置	• 限位挡块及缓冲橡胶齐全并固定可靠; 橡胶表面无裂痕, 老化现象	6 个月
1. 16	停电自动救援装置	• 所使用的蓄电池接线端子无明显的氧化腐蚀	1 个月
		• 定期检查其功能正常. 如需停电检修, 应采取措施, 防止误动作	15 天

2、轿厢和对重检查及保养事项

序号	保养项目	保养内容及要求	保养周期
2. 1	轿内标示牌	• 轿内应有标明额定载重量, 人数和制造单位的铭牌 • 电梯使用守则, 紧急情况时联络电话 • 电梯注册登记标志 (复印件, 原件交予招标单位保存)	15 天
2. 2	轿厢壁 天花板 地板	• 轿内应清洁 • 不应存在严重的变形, 磨损, 生锈, 腐蚀 • 如轿厢重新装修, 不应使用易燃材料, 且检查及调整平衡系数	15 天
2. 3	轿内操纵箱 显示器	• 按钮, 开关无明显的老化, 损伤, 标记清晰, 功能正常 • 所设置的轿内检修盒面板锁有效, 检修盒内各开关功能正常 • 显示器表面无破损, 显示状态正确无误	15 天
2. 4	轿厢照明	• 轿厢内照明和通风装置工作应正常, 轿内地板的照明度要在	15 天

	通风装置	50Lx 以上	
		应定期检查及清洁轿厢风扇, 风扇的轴承应定期注油润滑	3 个月
2.5	轿厢门 地坎 护脚板	- 不应存在严重的变形, 磨损, 生锈, 腐蚀 - 轿厢地坎及上坎清洁无积尘 - 轿门门滑块齐全, 无脱落	15 天
		- 护脚板符合标准要求并固定可靠 - 阻止关门所需的力不应大于 150N - 门扇与门扇, 门扇与门框, 地坎之间的间隙符合标准要求 - 轿门门滑块, 轿门门挂轮, 门挂板偏心轮检查磨损及间隙调整 - 不应出现因轿门滑块磨损而产生噪音	3 个月
2.6	轿门开关	- 开关安装应紧固, 无松动 - 开关动作位置应适当, 开关动作时电梯不能启动或停止运行 - 如两扇轿门不是直接连接, 副门锁也应正常动作	15 天
2.7	门机系统	- 各部件固定可靠, 运动机构传动灵活, 润滑良好 - 开关门顺畅, 无异响及卡阻 - 开, 关门装置的传动链, 带不应松弛和过度磨损 - 所设置的光电安全触板清洁无积尘, 发射接收准确无误动作	1 个月
		- 接线端子标记清晰, 固定可靠, 接触良好, 无明显氧化及锈蚀 - 机械安全触板相关尺寸调整符合产品要求 - 安全装置动作应迅速可靠; 安全装置动作时轿门应反向开门, 运转应平稳 - 开关门位置, 速度传感装置工作正常	3 个月
2.8	轿厢地坎、轿 门边缘与井 道壁之间的 距离	不能超越规定尺寸 150mm	12 个月
		轿厢地坎与厅门地坎间隙, 轿厢地坎与厅门门锁轮间隙检查符合标准	6 个月
		如装有井道壁防护网或防护板, 防护网(板)不应松脱或损坏	3 个月

2.9	紧急出口	• 出口门(窗)开,关顺畅,锁紧装置可靠有效并符合标准要求 • 出口门(窗)应附带开关,打开出口时电梯停止 • 出口门(窗)强度足够,不应破损	15 天
2.10	轿门机械锁装置	• 应符合相关的动作条件,动作应灵活,可靠 • 如依靠电磁装置动作,电磁装置动作正常,温升不应过高	1 个月
2.11	应急照明、警铃和电话	• 停电后应急照明装置应正常,并保证应急照明至少持续 1 小时 • 报警装置,通话装置的按钮标记清晰,功能正常 • 外部的警铃及电话等设置在管理员常驻的消防中心或值班室 • 为方便紧急救援,检修,机房与轿厢间应设置电话联络装置	15 天
2.12	轿顶检修装置	• 轿顶检修装置应优先于其他一切检修装置 • 检修开关动作应灵活可靠	15 天
2.13	轿顶停止开关	• 停止开关的动作要良好	15 天
2.14	停层,平层装置	• 各平层感应器表面清洁无积尘,感应器与感应片的各相关尺寸符合要求 • 确认轿厢运行时产生的位移不会导致感应器与感应片碰撞 • 电气连线固定可靠,接触良好	1 个月
2.15	轿顶照明及开关	• 轿顶照明,照明开关及防护罩应齐全并良好,有备用灯泡	15 天
2.16	轿顶面、防护栏	• 轿顶面清洁无油污,防护栏应有足够强度和合适的尺寸 • 轿顶面各装置电气布线整齐	6 个月
2.17	轿顶反绳轮	• 钢丝绳槽无严重油污,不应有过度磨损,绳轮转动灵活;轴承润滑良好,无异响 • 绳轮应有防护罩和挡绳装置,挡绳装置的位置合适	3 个月
2.18	导靴(滚轮)	• 运行时无异响,接触部(转动部)的磨损不应太大,润滑良好	1 个月

		• 导靴(滚轮)安装尺寸符合产品要求 • 轿顶,对重上油杯内油量充足且油杯不漏油不破损	
2. 19	机械选层器	• 机械选层器的钢带应张紧,接头固定良好 • 断带安全保护开关位置正确,功能正常	15 天
2. 20	称重装置	• 称重装置的安装位置正确,动作状态应良好 • 满载,超载信号所对应的电梯控制功能及相关声光信号正常 • 对于连续检测载重量变化的称重装置,应定期通过电脑数据检查是否正确	3 个月
		• 应定期调整称重装置的初始状态	12 个月
2. 21	对重	• 对重架的连接螺栓不应松动和生锈腐蚀 • 对重如有反绳轮,其绳槽磨损小,轴承润滑良好,无异常噪音 • 绳轮应有防护罩和挡绳装置,挡绳装置的位置合适 • 对重块应固定可靠,运行无异响 • 绳头连接装置应固定可靠;如用螺杆连接,应至少用两个并紧螺母,并用开口销锁紧	3 个月

3、井道,层门和候梯厅检查及保养事项

序号	保养项目	保养内容及要求	保养周期
3. 1	井道照明	• 井道照明应齐全	1 个月
3. 2	限速器钢丝绳	• 钢丝绳槽磨损在规定值以内 • 钢丝绳不应有断股现象,不应有过量的断丝和磨损 • 与安全钳拉杆的连接部位材料不应有过量的磨损,锈蚀 • 端接部组装应良好,应使用三个绳夹夹紧,夹绳方向应正确	6 个月
3. 3	主钢丝绳	• 钢丝绳的张力应均等,与平均值偏差不超过 5% • 钢丝绳不应有过量油污;不应有断股现象,断丝数不超过标准,不应有过量磨损	3 个月

		• 绳头连接装置的各部件齐全, 固定可靠, 紧固件无松动	
3. 4	导轨及支架	• 限速器, 安全钳联动试验后, 应将安全钳动作痕迹打磨平整 • 导轨及支架表面清洁, 无严重油污及锈蚀 • 导轨撑架, 压板的紧固件不应松动	12 个月
3. 5	强迫换速、限位、极限开关	• 开关坚固可靠, 开关动作部位不应生锈, 滚轮无严重磨损 • 开关动作位置要适当, 符合产品产品要求 • 电气触点接触良好, 各开关相应功能应正常 • 轿厢或对重接触缓冲器前极限开关应动作	3 个月
3. 6	厅门	• 门头清洁, 无垃圾杂物, 厅门不应严重变形, 磨损, 生锈, 腐蚀 • 门开关动作应顺畅良好, 无卡阻, 异响	15 天
		• 厅门关门到位的电气保护装置功能正常 • 门扇采用间接机械联动时, 被动门电气连锁保护装置功能可靠 • 在层门最不利位置, 施加外力, 门扇之间的间隙不超过 30mm, 且无停梯现象	1 个月
		• 厅门三角锁动作, 复位灵活, 开锁钥匙应经授权使用 • 厅门验证锁紧的电气保护装置功能正常, 锁紧元件的最小啮合尺寸为 7mm • 门扇与门扇, 门扇与门框, 地坎之间的间隙符合标准要求 • 门锁滚轮的间隙及与开门刀的配合尺寸符合产品说明要求 • 门偏心轮检查及调整, 门挂轮磨损检查 • 闭门器功能在各层工作正常	3 个月
3. 7	厅门地坎	• 厅门门脚胶齐全, 无脱离	15 天
		• 厅门护脚板可靠固定, 运行时不得与轿厢部件相摩擦 • 不应出现因厅门门脚胶磨损而发生的噪音	3 个月
		• 轿厢开门刀与厅门地坎间隙应在 5-10mm	12 个月

		• 厅门地坎和轿厢地坎之间的间隙应符合产品产品及标准要求	
3.8	随行电缆及附件	• 随行电缆两端应可靠固定, 不应有打结及波浪扭曲现象 • 运行时随行电缆不应触及其他部件而导致磨损或损坏 • 轿厢完全压缩缓冲器后, 电缆不得与底坑地面及其他部件接触 • 轿厢监控线与随行电缆同步捆绑时, 必须确保不产生大的晃动和表面破损	6 个月
3.9	大厅按钮及显示器	• 按钮, 开关功能正常, 且不应有显著的老化, 损坏, 卡阻现象 • 显示器的显示应正确, 没有缺划, 错划的现象 • 候梯厅应有足够照明(须与业主明确责任)	15 天
3.10	消防功能	• 消防迫降和消防员专用各项功能应正常, 基站消防开关应有适当防护	3 个月

4、底坑检查

序号	保养项目	保养内容及要求	保养周期
4.1	底坑停止装置	• 不应有显著的生锈, 腐蚀现象, 开关动作应正常可靠	15 天
4.2	底坑爬梯	• 底坑爬梯固定可靠并方便人员安全进出	12 个月
4.3	缓冲器	• 液压缓冲器被压缩后应能自动复位, 完全复位后开关才能恢复正常 • 液压缓冲器的电气保护开关动作灵活, 功能可靠	15 天
		• 液压式缓冲器的液量应正确 • 缓冲器顶面至轿厢, 对重的距离应符合标准要求	3 个月
		• 缓冲器固定可靠, 无生锈, 腐蚀现象	6 个月
4.4	安全钳	• 安全钳及联动机构各部件齐全, 无过量磨损及损坏 • 安全钳各楔块与导轨间隙均匀并符合产品产品要求, 夹紧位置正确	3 个月

		安全钳各部件无过多油污,应定期清洁	
4.5	限速器钢丝绳张紧轮,坠陀及保护开关	- 限速器钢丝绳张紧轮坠陀不应离地过低 - 钢丝绳断裂或松弛时应确保能使保护开关正确动作 - 电梯运行中不应存在显著的振动,噪音现象	15 天
4.6	底坑地面	保持良好的清洁状态,防水良好,无渗水漏水现象或消防水倒灌现象	15 天
4.7	补偿链或补偿绳	- 补偿绳的张紧轮装置及行程限制开关固定,位置正确,开关功能可靠 - 补偿链或补偿绳无破损及断裂,无生锈和腐蚀现象;	15 天
		- 补偿绳张紧力充分均匀,电梯运行时补偿链或补偿绳不应离地过低 - 补偿绳的张紧轮不应离地过低,也不应脱出导向轨道	3 个月
		补偿链或补偿绳两端固定可靠,补偿链二次保护装置正确可靠	6 个月

5、整机功能检查

序号	保养项目	保养内容及要求	保养周期
5.1	年度整机检查	- 标准要求的检测项目 - 厂家要求的检测项目 - 相关法律法规要求的检测项目	12 个月

备注:电梯的维修保养上述未尽事宜或与生产厂家时间和法律法规冲突情况下,应按法律法规/生产厂家的相关技术要求制定相应的保养项目表。

八、费用结算

1、招标单位对中标单位的服务内容进行有效的监管检查。中标单位应积极响应招标单位提出的意见和建议,并同意以双方确认的“电梯工作检查考核表”为依据,

招标单位每季度对中标单位进行一次综合考评，并根据每季度的考评结果与中标单位进行费用结算。

电梯工作检查考核表

检查日期： 年 月 日

序号	检查项目	检 查 方 法 及 扣 分 标 准	标 准 100 分	扣分
1	配置人员表	佩带工牌，定点定人、稳定性强、统一着装。每发现一次扣1分，扣完为止。	5	
2	运行	运行过程轿厢不会抖动，各部位无异常声响无困人正常平稳。每发现一次扣2分，扣完为止。	10	
3	外选按钮	不歪斜、无缺损、固定牢固，按钮动作灵活。每发现一处扣2分，扣完为止。	5	
4	轿顶及轿箱照明、井道照明	轿顶清洁、无杂物，照明正常，井道照明正常。每发现一处扣2分，扣完为止。	10	
5	机房卫生盘车工具	机房干净整洁，用于电梯关人故障时的盘车工具要齐全、适用，放在明显位置。每发现一处扣2分，扣完为止。	5	
6	钥匙开关及消防开关	外观正常、固定牢固、无缺损、开关有效，开关状态正确。每发现一处扣2分，扣完为止。	5	
7	通讯设施及警铃	电话或对讲机声音清晰。警铃按钮动作灵活、无卡涩，声音正常。每发现一处扣1分，扣完为止。	5	
8	控制柜、励磁柜	清洁无积尘，制控正常。每发现一处扣2分，扣完为止。	5	
9	随线	电缆外皮有无操作开裂，电缆有无扭曲。每发现一处扣1分，扣完为止。	5	
10	制动器	制动器外表清洁，刹车皮无油污、不老化，刹车皮与闸鼓间隙两侧均匀。每发现一处扣1分，扣完为止。	5	
11	电动机、曳引机	外部清洁无积尘、无油污，运转时无异常电声响及火花。温升正常，无异味。每发现一处扣2分，扣完为止。	5	
12	对重装置 及底坑	清扫对重装置，并检查各部螺丝有无松脱，电梯底坑干净。每发现一处扣1分，扣完为止。	10	
13	停梯困人等故障率	停梯困人月超过2次扣5分，故障率大于合同规定并不能在规定时间内修复一次扣10分。	10	
14	表格记录	有计划性、及时记录完整。每发现一处扣1分，扣完为止。	5	
15	投诉处理	处理问题及时、到位，人员技术水平。未及时处理发现一次扣5分，扣完为止。	10	

扣分说明：	合计	
-------	----	--

物管单位（签字、盖章）：

建设单位：

季评分结果	结算方式
≥90 分	视为合格，正常结算；
<90 分	每扣 1 分，扣减当季度服务总费用的 1%；
<70 分	只结算当季度服务总费用的 60%；连续 2 个季度低于 70 分，招标单位可单方面终止合同，并无须提前通知。

2、在确认为非正常使用损坏电梯配件，500 元（含）以下由中标单位进行维修，维修费用均不再收取劳务费，维修完成后由中标单位开具有效发票，更换后配件必须交招标单位保持。

第四章 评标办法（经评审的最低投标价法）

评标办法前附表

评标办法中的评审内容必须和投标人须知中的对应内容一致，若投标人须知中未作要求的内容，不得列入评标办法作为评定依据。若评标办法前附表与正文不一致的地方，以评标办法前附表为准。

条款号		评审因素	评审标准
1		评标办法	本次评标采用经评审的最低投标价法，评标委员会按照本章第2.1款进行报价排序，按照本章第2.2款进行符合性审查，符合性审查合格的投标人中按投标总价由低到高推荐中标候选人。若出现投标人投标总价相同的，由评标委员会按照投票决定，简单多数原则排序。
2.1		报价排序	对报价不高于最高限价的所有投标人的投标文件，按照投标总价由低到高的顺序排列。
2.2		符合性审查	取报价排序前☑ 3名（若实际投标人数量小于勾选数量，则全部纳入）进行符合性审查。符合性审查内容：资格评审、形式评审、响应性评审。符合性审查合格的投标人中，报价最低的成为第一中标候选人，报价次低的成为第二中标候选人，依次类推。
2.1.1	资格 评审 标准	营业执照及资质条件	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定。
		业绩要求	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定
		投标截止日投标资格情况	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定
		其他要求	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定
2.1.2	形式 评审 标准	投标人名称	与营业执照一致，依法变更名称的应提交相应证明材料。
		投标文件签名盖章	第六章投标文件格式规定签名（或盖章）、盖章的位置有法定代表人或其委托代理人签名（或盖章）、加盖单位公章。
		投标文件格式	符合第二章“投标人须知”第3.7款的要求。
		投标文件份数	符合第二章“投标人须知”第3.7.4项规定。
		报价唯一	只能有一个有效报价，在招标文件没有规定的情况下，不得提交选择性报价。
2.1.3	响 应 性 评	投标报价	投标报价所有数据均不能“零报”、“漏报”、“报负数”，投标单价报价不得高于对应单价限价，投标总价不得高于投标总价最高限价。
		施工期限	符合第二章“投标人须知”第1.3.2项规定

条款号		评审因素	评审标准
	审 标 准	质量标准	符合第二章“投标人须知”第1.3.3项规定（由投标人承诺，承诺书格式详见第六章投标文件格式。）
		投标有效期	符合第二章“投标人须知”第3.3.1项规定
		投标保证金	符合第二章投标人须知前附表第3.4款规定
		权利义务	符合第四章“合同条款及格式”规定，投标文件不应附有招标人不能接受的条件。（由投标人承诺，承诺书格式详见第六章投标文件格式。）
		投标报价算术错误修正	符合第三章3.评标程序第3.2.3项规定。
		实质性要求	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定。 本次投标不得有串通投标、弄虚作假等其他违反招投标相关法律、法规行为。 按评标委员会要求澄清、说明或补正。
3	评标程序	1. 对报价不高于最高限价的所有投标人的投标文件，按照报价由低到高的顺序排序。 2. 根据本章第2.2款约定进行符合性审查。符合性审查合格的投标人中，投标总价最低的成为第一中标候选人，投标总价次低的成为第二中标候选人，依次类推。 3. 若上述程序未能评出三名中标候选人，则评标委员会对剩余投标文件继续按上述第2条进行评审，直至评出三名中标候选人，或者评审完所有投标文件。 4. 因评标委员会作否决投标处理，导致有效投标人不足三个的，评标委员会应当否决所有投标。但是有效投标人的经济、技术等指标仍然具有市场竞争力，并满足招标文件要求的，评标委员会可以继续评标并确定中标候选人。	
4	评标结果	3.4.1 除第二章“投标人须知”前附表授权直接确定中标人外，评标委员会按经评审的最低投标价法推荐中标候选人。 3.4.2 评标委员会完成评标后，应当向招标人提交书面评标报告。	

1. 评标方法

本次评标采用经评审的最低投标价法，评标委员会按照本章第2.1款进行报价排序，按照本章第2.2款进行符合性审查，符合性审查合格的投标人中按投标总价由低到高推荐中标候选人。若出现投标人投标总价相同的，由评标委员会按照投票决定，简单多数原则排序。

2. 评审标准

2.1 报价排序标准

见评标办法前附表。

2.2 符合性审查标准

按评标办法前附表约定的投标单位报价排序数量进行符合性审查。符合性审查内容：资格评审、形式评审、响应性评审。

2.2.1 资格评审标准：见评标办法前附表。

2.2.2 形式评审标准：见评标办法前附表。

2.2.3 响应性评审标准：见评标办法前附表。

说明：询价小组认为竞争性谈判人的报价明显低于其他通过符合性审查供应商的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求其在合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；竞争性谈判人不能证明其报价合理性的，询价小组应当将其作为无效响应处理。

3. 评标程序

3.1 报价排序

对报价不高于最高限价的所有投标人的投标文件，按照投标总价由低到高的顺序排序。

3.2 符合性审查

3.2.1 评标委员会依据本章第2.2款规定的标准对投标文件进行符合性审查。符合性审查顺序：资格评审、形式评审、响应性评审。

按照资格、形式、响应性的顺序进行评审。有一项不符合评审标准的，作否决投标处理。

3.2.2 投标人有以下情形之一的，其投标文件将被否决：

（1）第二章“投标人须知”第1.4.3项规定的任何一种情形的；

（2）本次投标有串通投标、弄虚作假等其他违反招投标相关法律、法规行为的；

(3) 拒绝按评标委员会要求澄清、说明或补正的。

3.2.3 投标报价有算术错误的，评标委员会按以下原则对投标报价进行修正，修正的价格经投标人书面确认后具有约束力，修正原则如下：

(1) 投标文件中的大写金额与小写金额不一致的，以大写金额为准；

(2) 依据单价和数量计算结果与其合价不符的，按不利于投标人原则（就低不就高）对其单价和合价进行修正；

(3) 已标价的投标报价清单报价汇总合价计算结果与投标函总报价不一致时，按不利于投标人（就低不就高）的原则进行修正，即：汇总合价计算结果高于投标函总报价则以投标函总报价为准，按汇总合价计算结果与投标函总报价相比的降低幅度同比例修正分项合价报价和单价报价；汇总合价计算结果低于投标函总报价则以已标价的投标报价清单报价汇总合价计算结果为准进行签约或结算；

(4) 除税投标总价计算错误（未按招标文件要求进行计算）的，按不利于投标人（就低不就高）的原则进行修正。

注：若发生在评标阶段未及时按以上原则执行修正，在本招标项目整个招投标阶段及合同签订阶段及合同履行阶段招标人仍有按以上原则修正执行权，投标人无条件接受。

3.3 投标文件的澄清和补正

3.3.1 在评标过程中，评标委员会可以书面形式要求投标人对所提交投标文件中不明确的内容进行书面澄清或说明，或者对细微偏差进行补正。评标委员会不接受投标人主动提出的澄清、说明或补正。

3.3.2 澄清、说明和补正不得改变投标文件的实质性内容（算术性错误修正的除外）。投标人的书面澄清、说明和补正属于投标文件的组成部分。

3.3.3 评标委员会对投标人提交的澄清、说明或补正有疑问的，可以要求投标人进一步澄清、说明或补正，直至满足评标委员会的要求。

3.4 评标结果

3.4.1 除第二章“投标人须知”前附表授权直接确定中标人外，评标委员会按经评审的最低投标价法推荐中标候选人进行谈判。

附件A： 否决投标条件

附件A： 综合评估法否决投标情况一览表

一览表否决投标条件之外的评标委员会不得判为重大偏差。

竞争性谈判文件章节号	条款名称	否决条件
第二章3.2	投标报价	本项目设有相应的最高限价，超过相应的最高限价均按否决投标处理。
第二章3.5	备选投标方案	除竞争性谈判供应商须知前附表规定允许外，竞争性谈判供应商不得递交备选投标方案，否则其投标将被否决。
第三章2.1	初步评审	评标委员会依据本章第2.1款规定的标准依次对竞争性谈判申请文件进行形式评审、资格评审及响应性评审，对竞争性谈判供应商提交第二章“竞争性谈判供应商须知”的有关证明进行核验，有一项不符合评审标准的，否决其投标。
		竞争性谈判供应商有以下情形之一的，否决其投标： (1) 第二章“竞争性谈判供应商须知”第1.4.1项规定的任何一种情形的； (2) 串通投标或弄虚作假或有其他违法行为的； (3) 不按评标委员会要求澄清、说明或补正的； (4) 本竞争性谈判文件约定的其他情形。
		投标报价有算术错误及其他错误的，评标委员会按以下原则要求竞争性谈判供应商对投标报价进行修正，并要求竞争性谈判供应商书面澄清确认。竞争性谈判供应商拒不澄清确认的，评标委员会应当否决其投标。
第三章3.2	详细评审	评标委员会发现竞争性谈判供应商的报价明显低于其他投标报价，或者在设有标底时明显低于标底，使得其投标报价可能低于其个别成本的，应当要求该竞争性谈判供应商做出书面说明并提供相应的证明材料。竞争性谈判供应商不能合理说明或者不能提供相应证明材料的，由评标委员会认定该竞争性谈判供应商以低于成本报价竞标，其投标作否决投标处理。
其它		未对竞争性谈判文件进行实质性响应及其它。

第五章 合同条款及格式

电梯维修维护保养合同

甲方（委托方）：

法定代表人/负责人：

联系电话：

通讯地址：

乙方（受托方）：

法定代表人/负责人：

联系电话：

通讯地址：

甲、乙双方根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国特种设备安全法》及其他相关法律法规的规定，就洋丰·御景天城项目2025年至2027年年度电梯维修维护保养等相关事宜，本着平等、自愿、互利的原则，经友好协商，订立本合同。

电梯维保类型：☐全包 ☒半包 ☐清包

第一条 合同标的、价款、期限

（一）乙方为甲方管理服务的位于湖北省恩施州利川市洋丰·御景天城项目电梯提供日常维护保养服务；甲方提供本合同项下的电梯设备明细。

（二）本合同期限内电梯维护保养费用为：

含税总价¥_____元（大写人民币_____整）；不含税总价¥_____元（大写人民币_____）；税率____%，税款¥_____元（大写人民币_____），详见下表（价格具体明细见附件一）：

项目名称	电梯厂家	层站 (层)	数量 (台)	单价最高限价 (元/台/月)	维保时间
洋丰·御景天城 (一期)	日立电梯(中国)有限公司	27	15		
	日立电梯(中国)有限公司	18	10		
	日立电梯(中国)有限公司	2	2		
合计			27		

3、最高限价包含与维修保养工作相关所产生的人工费、配合费、劳务工人保险费、税费、电梯保险费、年检验费和年检测费、限速器检测费、含 500 元及以下配件费（耗材、配件、零部件）、涉及职能主管部门检查接待和罚款等全部费用。

4、电梯检测：中标单位进行电梯年检验和年检测、限速器检测工作，招标单位负责资料配合。

5、若招标单位在合同到期时未完成维保招标工作，则由中标单位继续负责维保服务，费用按本次中标价格执行，直到招标单位完成招标工作。

6、中标单位需自行负责购买该批电梯保险，并将保单复印件交招标单位保存。

（三）本合同维保期自 2025 年 月 日起至 2027 年 月 日止。

（四）甲方支付的电梯维护保养费，乙方需优先保证其负责甲方现场的电梯维保人员的工资，如乙方未能及时支付的，影响到电梯维保工作的，甲方有权视情况或根据相关政府部门指示，从实际应付的电梯维护保养费中扣除相应金额支付乙方人员工资。如乙方人员工资由甲方先行垫付的，乙方应全额补偿给甲方。

第二条 付款方式

（一）电梯维保费用按（☐月 ☒季 ☐半年 ☐年）结算支付，具体为：每个季度第一个月结算支付上一个季度的维保费用。甲方每次付款前，乙方须向甲方提交付款资料（费用申请报告、评估考核证明文件及与实际结算的金额等额且合法有效的增值税专用发票），甲方审核无误后 30 日内付款。

本合同终止或解除前，如果乙方尚有未解决的相关违约、赔偿等纠纷，则甲方有权顺延支付合同终止或解除前应付而未付给乙方的合同款项，且不视为甲方违约。待相关违约、赔偿等纠纷处理完毕，甲方扣除违约金、赔偿金等费用后将剩余合同款项支付给乙方；如前述应付而未付的合同款项不足抵扣乙方应承担的违约金、赔偿金等费用的，则乙方应全额赔偿

给甲方。

（二）甲方以转账方式支付到乙方的账户内，如果因乙方未及时提供付款资料导致甲方无法按时审核付款，甲方有权将付款时间相应顺延至乙方提供符合要求的资料之后。乙方账户信息如下：

开 户 行：

开户名称：

开户账号：

（三）如由于乙方不能按照本合同的约定开具并提交增值税专用发票或其他乙方原因造成甲方因无法抵扣增值税及相应税额而蒙受经济损失，则乙方应承担赔偿责任。甲方有权自应付价款中优先扣除乙方应支付的赔偿金。

（四）甲方与乙方的价款结算只能通过甲方的账户与乙方的账户进行划转，不能通过此外的任何第三方账户进行价款结算。

（五）乙方开具的发票（普票）送达并经甲方签收后，若发生丢失，乙方应积极协助甲方，按照相关税收法规和文件的规定提供相应资料。

第三条 履约保证金

（一）履约保证金金额

在本合同签订后七日内，乙方须按照合同总金额的5%，共计¥_____元（大写人民币：_____元整）作为本合同的履约保证金交付给甲方，甲方向乙方开具等额的财务收款收据。

（二）履约保证金的保证范围

履约保证金的保证范围包括但不限于：合同约定的乙方违约责任、乙方给甲方或第三方造成的人身或财产损失或行政、刑事赔偿、罚款、罚金、滞纳金、违约金等。

（三）履约保证金的使用及退还

乙方出现本合同约定情形（包括但不限于乙方违约、甲方垫付款项、甲方产生维权费用及其他一切损失）的，甲方有权直接扣减乙方的履约保证金，当履约保证金数额不足时，乙方应当在接到甲方通知之日起三日内补足，否则乙方行为构成违约，甲方有权根据合同约定

要求乙方承担违约责任，且甲方有权单方解除合同。

乙方应当在本合同约定的义务履行完毕之日起，凭履约保证金收款收据原件向甲方提交退款申请，甲方核实无误并确认合同履行完毕后____个工作日内将履约保证金无息退还给乙方。

第四条 甲方的权利义务

（一）甲方有权监督乙方按照合同约定履行电梯维护保养义务和审查乙方维保计划（审查内容不包含电梯维修的具体专业性问题），向乙方发出故障通知或提出要求。

（二）甲方有权对乙方的维保内容和维保质量进行检查、考核和确认，附件二、附件八和附件九作为乙方服务质量的月度考核标准，按一个物业服务中心项目为单位，采用百分倒扣评分制，考核得分 80 分及以上为当月维保合格。

乙方的维护保养达不到合同约定和维保计划的维护保养标准或要求的，甲方有权拒绝在维护保养记录上签字，由此造成的后果由乙方负责，并按照附件九《电梯维保违约具体情形及扣款》执行扣款。

在合同有效期内，甲方每年开展一次年度履约评价（附件八），评价得分低于 80 分，甲方向乙方发出书面警示函，约谈乙方分管领导；得分如低于 60 分，甲方有权终止本合同，不承担任何后果。

（三）甲方有权检查乙方提供电梯维保服务工作人员的持证上岗情况，有权拒绝无证人员开展维保活动，甲方发现乙方工作人员维保质量累计达到两次及以上不达标情况或不服从管理，甲方可要求乙方更换工作人员。

（四）电梯在使用过程中发生故障或异常情况应当立即停止使用，甲方应及时、如实地反馈给乙方。

（五）甲方应为电梯机房提供足够的照明、冷气，确保环境温度、通风、防雨、防水符合国家或地方标准；如遇上述要求不达标，或出现底坑积水、渗水等现象时，甲方应及时排除问题，保证设备正常运行环境，乙方应无条件配合甲方进行清理。

（六）甲方应按本合同约定向乙方支付电梯维保费、更换零部件费及其他维修费等。若乙方出现附件九《电梯维保违约具体情形及扣款》的情形，甲方可根据违约事实扣罚相应额度的电梯维护保养费用。。

（七）对于本合同及其附件约定的维保服务项目之外的事项，乙方须另行向甲方书面呈送维修方案、维修报价、维修鉴定报告；甲方应对此方案及报价及时予以答复，答复时限从甲方收到乙方盖章方案及报价之日起最迟不超过15个工作日，本合同另有约定的除外。

（八）除有安全隐患、可能造成损失扩大必须及时排除，或乙方无法解决，或乙方未在规定的时间内给予明确答复或乙方未在规定的时间内排除隐患等情况外，未经乙方许可不得允许非乙方工作人员从事电梯维修和电梯维护保养工作，本合同另有约定的除外。

（九）电梯的定期检验工作由乙方代办（报检、取证等）。甲方只承担当地政府特检部门的一次年检费用，乙方原因导致电梯年检不合格的，复检费用由乙方承担。

（十）在乙方按本合同约定完成电梯维护保养工作后，经甲方确认合格后按第二条规定履行付款义务。

（十一）如甲方在电梯技术上有改进需求时，乙方免费向甲方提供技术上的咨询、建议和指导、培训服务，如甲方有重大接待时，如安监、创优、集团检查、总部检查/应急演练等，乙方应安排人员全程参与、配合。

（十二）甲方配合并协助乙方在依本合同履行对电梯维护保养责任之前对其进行运行和质量检查，做好与上一家维保单位的工作交接。

（十三）甲方应禁止任何未经许可的人员进入电梯机房、井道、底坑。如底坑遇水淹，甲方应及时排除并采取预防措施，如因甲方未及时采取措施导致损失扩大的，甲方承担因此造成的扩大损失。

（十四）甲方每月对乙方维保工作进行评估并出具评估记录，乙方及时签字确认，就评估记录中不合格或建议项，甲方有权要求乙方提供整改方案措施并在指定时间内整改完毕。

第五条 乙方的权利义务

（一）乙方资质要求

1、本合同履行期内，乙方须取得电梯维修、保养许可证书或资质证书，并承诺在本合同有效期内资质持续有效，并于合同签署当日将相关资质原件出示甲方，并提交复印件给甲方存档；乙方不得将承揽的业务分包或转包；乙方维保人员须持有效的《特种设备作业人员证》上岗作业并将复印件交甲方存档。

2、如乙方违反上述要求，发生的全部人身、财产损失（无论是甲方损失、乙方自身损

失还是其他第三方损失)或甲方因此承担行政、刑事责任的,由此造成的全部损失应由乙方承担,如因乙方违反本约定造成甲方先行垫付损失的,乙方应在甲方垫付完毕之日起三日内偿还甲方,因乙方拒绝偿还甲方垫付款项的,除应支付该垫付款项外,甲方因此产生的维权费用(包括但不限于:律师费、保全费、公证费、鉴定费、差旅费)由乙方承担。

3、乙方违反上述第1、2款规定的,甲方可随时要求解除本合同,且不承担任何责任,乙方应一次性向甲方支付合同款项20%的赔偿,甲方已支付乙方的先期款项,乙方应在合同解除后10个工作日内退回,否则乙方应当赔偿甲方该款项的损失(损失由甲方选择按实际损失或银行同期贷款利率的四倍计算)。

(二) 乙方保险要求

1、乙方应承诺为本项目造成第三者损失风险购买公众责任险,每次事故赔偿限额应不低于人民币200万元。

2、乙方应承诺为本项目所有涉及人员(包括但不限于现场工作人员及其他参与人员)的人身伤害风险购买团体意外伤害保险或雇主责任险。其中:意外身故/残疾/烧、烫伤保额应不低于人民币100万元/人,附加意外伤害医疗费用保额应不低于人民币10万元/人。

3、上述保险项目须在人员进场前将保单或参保记录原件向甲方出示,并将复印件提交甲方备案。

4、在本合同服务期限内,如甲方发现乙方现场工作人员及其他项目参与人员不符合本条约定参保情况的,甲方可立即停止该工作人员的全部工作,并要求乙方即时替换符合要求的工作人员进场,乙方不得有异议。

5、乙方违反上述第1、2款规定的,甲方可随时解除本合同并不承担任何责任,且乙方造成甲方垫付费用及维权费用损失及其他损失的,均应予赔偿。

(三)乙方承诺其派往甲方从事电梯维保服务的现场作业人员均已与乙方建立了合法的劳动关系,并保证该劳动关系在本合同履行期间合法存续,乙方自行承担其工作人员的各项保险(含社会保险、人身意外伤害保险或法律法规规定的其他保险)、工资、劳保福利及其它一切费用,乙方处理与其员工劳动纠纷不得影响本合同的正常履行;

(四)乙方现场作业人员应取得相应且有效的《特种设备作业人员证》。乙方工作人员应遵守甲方的规章制度,在甲方园区内工作时应着装统一,举止文明,行为规范,符合甲方的BI规范要求,并且对待甲方客户应有礼有节,维保、修理、施工现场标识清晰,现场整洁、

工完场清。乙方应定期对工作在甲方管理区域内的员工及雇用人员进行安全教育和技能培训。乙方人员在甲方作业现场因不安全、不文明行为引起的相应责任由乙方承担。

（五）乙方应向甲方提供《保养服务承诺》作为合同附件十四，每次电梯保养作业应不少于2人合作进行，到达及离开时必须知会甲方，并在取得甲方同意后方可进行维保作业。甲方认为乙方维保人员不称职或有其他违反法律或合同约定时，有权要求乙方进行更换，乙方根据实际情况予以更换。乙方实施电梯维保须严格按照国家相关技术标准、规范进行，逐台电梯做好保养记录，建档备查。

（六）乙方应根据甲方项目的电梯设备型号自备相关的技术资料及相关图纸，甲方如能提供的，由甲方提供，甲方所提供的资料与现场设备的符合性由乙方负责进行核对，甲方不承担乙方因技术资料有误和误用导致设备损坏赔偿的责任。

（七）乙方需按附件二《电梯维护保养内容及标准》的规定，严格执行维保计划、标准和频次，确保电梯的正常运行和安全使用，接受甲方及小区业主的监督，发现事故隐患应及时告知甲方，乙方每月将电梯的安全状况、维护保养情况等信息向甲方书面报告。

乙方应清理、润滑、检查、调整、修理、更换在电梯井道及机房内属于电梯的设备及装置以及所有控制、指示、运行、安全保护零部件。定期检查与测试机械、电气设备及安全装置。

（八）每次维保作业和修理之前，乙方必须在建筑物一层电梯门口（自动扶梯和自动人行道为出入口）放置（悬挂）作业围栏（警示牌），并采取安全防护、隔离措施，灰尘、噪音较大的作业还应做好防尘降噪措施。

（九）作业过程中，乙方工作人员必须严格按照国家有关电梯维保标准和规定进行规范作业，采取安全保障措施，保证电梯设备性能良好，确保电梯安全运行状态。乙方应严格要求其工作人员遵守甲方各项管理制度，维护甲方项目的所有公共设施、设备，如有损坏甲方管理区域内物品或物业设施、设备的，乙方及其工作人员承担连带赔偿责任。

（十）电梯零配件、维修时限要求：

1、乙方承担单个单价 500 元（含）以内的配件、耗材费用，出现故障时进行免费维修、更换、安装到位，详见附件三《单个500元（含）以下所含材料免费清单》；单个单价500 元以上的电梯设备、配件、耗材费用由甲方购买材料，乙方负责免费更换（工程量较大的修理、改造^①除外）。乙方应对单个500元以上配件清单进行报价，作为本合同附件四《单个500元以

上的付费零部件清单》；乙方应免费提供维保用油料（包括：导轨机油、植物黄油、柴油、牙箱油的日常补充等）、易耗件（包括：轿厢照明、棉纱团、各类紧固件、油毛毡、滑块、靴衬、打磨砂纸等）；乙方应免费提供维保过程中需要的标识、围栏、工具，并负责免费运送所需部件至项目现场。任一予以更换的零件，必须是甲方认可的有出厂合格证的产品。

注①：按照国家质检总局[国质检特（2019）64号]《电梯施工类别划分表》（修订版）中明确的安装、改造、重大维修时，甲乙双方可另行协商人工费用，一般维修类乙方可收取人工费的项目仅限于本合同附件五《修理类项目人工费用报价表》，且报价不高于此报价}。

2、电梯零配件到货要求：

单个500元（含）以下的电梯零配件4小时内到货；单个500元以上的电梯零配件，乙方在诊断出故障部件后12小时内送达报价单，经甲方书面确认后：印刷电路板及其他电梯配件（标准件）到场时间为72小时内，特殊配件（如曳引钢丝绳、电梯主机）到场时间为120小时（5天）内；非标配件到场时间由双方另行协商（原则上不超过30天）。

3、维修时限要求：

电梯故障诊断得出结论最长不超过1小时（自故障通知到达乙方时开始计算，下同），场外技术专家到场诊断得出结论最长不超过24小时；一般维修、电路板更换、单价1万元以内的配件更换应在4小时内完成（自诊断得出结论配件到货时开始计算，下同）；单台电梯的轴承更换、曳引钢丝绳轮更换、曳引钢丝绳更换时长不超过12小时。维修超时的需提前报经甲方项目负责人同意。

4、本合同中已约定的电梯零配件价格，乙方报价不得高于合同中单价，配件清单中已有配件型号的除停产外，乙方不得擅自更换配件型号或者以更换配件型号为由提高价格。合同附件配件清单中配件型号原则上应与电梯在用配件一致，需变更配件型号的需征得甲方同意。

5、乙方承诺向甲方提供的电梯设备、零配件、耗材等所有材料是具备出厂合格证的三包产品并负责质量保证（甲方限定品牌的除外、核心部件须原厂品牌），零配件的质保期不应低于一年，并且材料质量等于或优于原电梯配件；大型、核心部件质保期不应低于两年（包括主板、变频器、曳引机、钢丝绳、厅轿门、轿厢壁板、安全触板、五方通话、扶梯盖板、裙板、扶梯玻璃、扶手带、梯级链），并且材料质量等于或优于原电梯配件。如电梯进行改造、重大维修，需申报质量技术监督部门现场检验的，乙方应提供相关产品或零配件的出厂

合格证、质保文件、型式试验报告和合格证等经甲方确认后，方可进行维修。为了有效缩短电梯因零配件供应原因造成的长时间停梯，乙方至少每半年提交一次预换件统计表。

（十一）在合同期内，乙方应向甲方提供维护保养周期表，写明保养时间和内容，具体保养时间为：上午9:00-12:00，下午13:30-18:00，乙方安排的维保时间原则上需避开电梯使用高峰期，紧急故障抢险除外。每次维护保养须提前通知甲方，告知甲方维保事项，维护保养结束后，乙方应在2个工作日内向甲方呈交一份电梯维护保养记录或报告（加盖乙方单位公章），经甲方审核后签字确认。如对维保记录（报告）存在疑问，甲方应组织人员进行验收并书面提出疑问，乙方应作出合理解释，如确实存在问题的，乙方有责任重新对电梯及配套设备进行检查和调整，直至达到国家、地方或行业有关标准为止（以强制性、标准高者为准）。

（十二）乙方在本合同签订后15日内向甲方提交年度维护保养计划，每月25号前将下一月份电梯维护保养计划提交给甲方审核确认；该计划必须涵盖本合同约定的所有电梯及其维保事项，且计划必须详细到每月每日的维保事项，否则甲方有权要求乙方进行补充修改直至符合甲方要求为止，甲方可依据计划检查、抽检、考核乙方的相关工作。乙方必须严格按照维保计划执行现场维保工作，如需调整工作计划，应提前3个工作日书面知会甲方。

乙方每月3号前，向甲方提交上一月度电梯维保工作报告，对上一月电梯的维护保养情况、配件更换情况进行分析总结，并对次月的电梯维保重点工作进行计划和安排。报告的具体要求由甲方确定。

（十三）甲方每月对乙方维保工作进行评估并出具电梯维保服务评估表（详见附件八：电梯外包方履约评价表（月度、年度）），乙方须及时签字盖章确认，就评估表中不合格或建议项，甲方有权要求乙方提供整改方案措施并在指定时间内整改完毕，如乙方拒绝签字盖章确认，甲方有权按照月度电梯维保服务质量评估结果进行相应的处理。

（十四）乙方应于每季度最后一个月的20日前向甲方提交关于电梯的使用状态、环境、中修、大修以及故障数据分析等的专项总结评估报告。乙方每（☒季度 ☐月）至少安排一次业务经理以上级别的业务负责人及现场维保人员，与甲方进行会谈，共同分析电梯维护保养过程中所存在的问题，并针对存在的问题提出相应整改方案；每次会谈须制作会谈记录并经双方参会人员签字确认，由双方分别保存；会谈时间由甲方安排并提前三日通知乙方，乙方不得拒绝。

（十五）电梯年检前，乙方须免费向甲方提供一份符合项目所在地法定特检机构要求的

电梯自行检查报告（含限速器动作速度校验和报告）；乙方全权负责配合特检机构电梯检验工作；在合同终止时，乙方须向甲方提供维保服务综合评估报告。

（十六）乙方在本合同期内对电梯的安全性能负责，保证电梯的安全运行。乙方须配置持有效操作证的电梯专业维保技术人员。

乙方承诺提供24小时应急处理服务，并提供紧急联系人及联系电话清单。经甲方要求，乙方需提供维保技术人员24小时服务（夜间及节假日期间服务响应时间仍需满足本条之要求），提供24小时值班电话，24小时全面处理紧急维修和意外事故（如困人、冲顶、错层、滑梯等）处理服务。

乙方维保达到40台电梯必须安排至少1人驻守现场，涉及房租及催费等相关费用均由乙方全部承担。

乙方驻场人员接到甲方非电梯困人故障通知后，30分钟内到达现场处理。

【电梯困人救援（紧急救援）时限的特别约定】乙方接到甲方或业主的困人救援（紧急救援）通知后，5分钟内到达现场实施救援，总困人时间（从甲方或业主发出求援通知到受困乘客被解救出电梯轿厢）不能超过30分钟。如乙方的救援超出本条款约定的时间，除按本合同条款接受甲方处罚外，乙方还需全责承担业主（乘客）要求的合理赔偿和上门对业主（乘客）进行慰问、安抚，并承担因此造成的一切损失。同时，乙方还需积极配合甲方EHS部门的事故事件调查。

（十七）因乙方原因（如维保人员操作失误、不规范、故意等）造成甲方电梯或配套设施设施损坏的，乙方将承担赔偿责任并负责修复，并在甲方指定时间内恢复电梯的正常运行。

（十八）乙方在维修保养过程中违规、违章、疏忽操作造成与甲方、业主的一切纠纷，包括但不限于：业主投诉、人身/财产侵权、作业扰民、环境污染、未采取安全防范措施等，由乙方在其责任范围内处理并承担相应责任，乙方在维保作业时应采取安全防范措施和尽到警示提醒义务。如因维保不按规定操作，维保不及时、不彻底或未采取安全防范措施等造成的一切后果，均由乙方自行处理并承担责任。

（十九）乙方在维保过程中使用机房钥匙时须到甲方借用，使用时应妥善保管机房钥匙，维保结束后应及时归还，如乙方遗失钥匙或未经甲方允许私自进入电梯机房、或其他设备房、井（间）所造成的财产损失或者人员损伤的由乙方全权负责。乙方维保工作结束后机房未及时锁闭，由此造成的一切后果及责任由乙方承担。除乙方工作时间外，机房钥匙的管理责任

及机房的防盗、防鼠等由甲方负责管理。

（二十）乙方负责申请和接受当地政府质监部门的检查工作，提供一切检查所需资料，并承担由于乙方原因导致的检查不合格需再次复检的一切费用；如果因乙方原因造成年检过期，期间出现的一切问题由乙方全部负责。

（二十一）乙方应协助甲方制定电梯应急救援预案、处置方案，乙方每半年至少针对每个项目不同类别（类型）电梯分别进行一次应急演练，甲方、业主应参与。

（二十二）若需对电梯进行大修、改造，乙方应提前三个月向甲方提出书面的大修、改造方案和报价，供甲方充分审核和确定具体维修方案，待甲方报业主大会/业主委员会同意后进行；甲方应于收到乙方大修、改造方案之日起15个工作日内给予乙方回复（但业主大会/业主委员会审议时间不包括在内）。若甲方同意乙方方案及报价，乙方须配合甲方完善电梯大修、改造流程所需的手续资料（最终审计价格若低于合同价格，以审计价格为准；最终审计价格若高于合同价格，以合同价格为准）。

（二十三）乙方应及时更换存在故障或安全隐患的电梯零部件，在附件七《常备备品备件清单》中当地库房有备品备件的原则应当日进行更换，其他备品备件则按照附件六《电梯各型号主要部分部件当地存量及外地到货时间》的时间要求执行，否则按附件九《电梯维保违约具体情形及扣款》执行。

（二十四）乙方应每年12月20日前为甲方各项目提供下一年度针对性的维保计划，以便甲方项目了解下一年度电梯维保专项工作内容和提前做好费用预算。

（二十五）乙方每季度应对所保养的电梯进行一次全面检查，重点检查安全装置、保护开关、电脑控制板，对电梯的安全运行状况做出书面评估，并提交甲方。

（二十六）乙方至少每半年在所服务的项目做一次关于电梯安全使用的宣传活动，宣传过程的材料或礼品等费用由乙方负责。

（二十七）乙方应妥善保管甲方提供的电梯出厂的技术资料及相关图纸，并在相应的维保工作完成后返还给甲方。

（二十八）因乙方无法解决的电梯维护保养工作，乙方应聘请专业人员维护达标。如乙方针对同一问题维修三次仍不能达标的，针对该问题甲方有权另行聘请专业人士维修，产生的费用在乙方的服务费中做相应扣减。

（二十九）乙方不得以任何形式将本合同项下电梯维保服务转包或分包。

（三十）乙方在本合同结束后应无条件向甲方移交维保期间取得或形成的技术资料 and 关键参数设置情况，退还借用甲方的钥匙、工具、门禁卡等物品资料。

乙方在合同结束后与续接维保公司交接期间（续签合同的，也需按此条要求执行），须配合甲方或续接维保公司就提出的维保质量问题予以及时整改，并须在一个月内整改完成，在续接维保公司和甲方确定整改合格后支付当期电梯维护保养费款项。如超过一个月未整改完成并验收合格的，由续接维保单位进行整改，费用从乙方未支付电梯维护保养费用中扣除，不足部分由乙方补足。

（三十一）乙方员工及其雇佣人员人身事故处理

1、乙方员工及其雇佣人员在本合同电梯维保服务（施工）过程中出现人身伤害事故的，应由乙方自行承担医疗及其他一切赔偿费用，如因乙方违反本约定造成甲方先行垫付损失的，乙方应在甲方垫付完毕之日起三日内偿还甲方，因乙方拒绝偿还甲方垫付款项而致使甲方产生的维权费用（包括但不限于：律师费、保全费、公证费、鉴定费、差旅费）由乙方承担。

2、乙方应保证员工及其雇佣人员出现人身伤害事故后，在出现事故当天即时安排人员进行替换，不得耽误电梯维保服务（施工）进度。

3、乙方违反上述第1、2款规定的，甲方可随时解除本合同并不承担任何责任；乙方造成甲方垫付费用及维权费用损失及其他损失的，均应予赔偿。

（三十二）第三方人身、财产事故处理

1、如乙方或其员工、雇佣人员在电梯维保服务（施工）过程中造成其他第三方人身、财产损害的，应由乙方自行承担损害赔偿责任。如因乙方违反本约定造成甲方先行垫付损失的，乙方应在甲方垫付完毕之日起三日内偿还甲方，因乙方拒绝偿还甲方垫付款项而致使甲方产生的维权费用（包括但不限于：律师费、保全费、公证费、鉴定费、差旅费）由乙方承担。

2、乙方违反上述第1款规定的，甲方可随时解除本合同并不承担任何责任；乙方造成甲方垫付费用及维权费用损失及其他损失的，均应予赔偿。

（三十三）财产损失赔偿责任

乙方或其员工、雇佣人员在电梯维保服务（施工）过程中导致甲方或第三方已有财产损失的（无论故意或过失），应按照购置价赔偿。赔偿标准以甲方或第三方提供的发票或收款收据或其他可以佐证的凭证为准。

（三十四）行政/刑事责任

1、乙方或其员工、雇佣人员在施工/服务过程中因违规操作、操作不当或因资质失效导致甲方或本合同对应服务项目遭受行政处罚的，乙方应无条件配合甲方处理协调，涉及行政罚款及损失赔偿的，应由乙方承担全部责任，如因乙方违反本约定造成甲方先行垫付损失或其他款项的，乙方应在甲方垫付、支付完毕之日起三日内偿还甲方，因乙方拒绝偿还甲方垫付款项而致使甲方产生的维权费用（包括但不限于：律师费、保全费、公证费、鉴定费、差旅费）由乙方承担。

2、乙方在施工/服务过程中造成安全责任事故的（无论最终是否被政府认定为“安全生产事故”），一切经济责任和其他行政、刑事责任（赔偿、罚款、罚金、滞纳金）均由乙方承担。同时，乙方应无条件配合甲方进行事故后续安排工作，直到全部处理完毕为止。涉及行政责任或刑事责任的，乙方应无条件配合甲方，直到甲方收到政府部门正式结案文件为止。如因乙方违反本约定造成甲方先行垫付损失或支付其他款项的，乙方应在甲方垫付、支付完毕之日起三日内偿还甲方，因乙方拒绝偿还甲方垫付款项而致使甲方产生的维权费用（包括但不限于：律师费、保全费、公证费、鉴定费、差旅费）由乙方承担。

3、乙方违反上述第1、2款规定的，甲方可随时解除合同并不承担任何责任；乙方造成甲方垫付费用的及维权费用损失及其他损失的，均应予赔偿。

第六条 其他约定

（一）信息平台组成及应用

1、建立工作微信群，群组成员至少应包括：

单 位	组成人员
乙方	维保人员、现场直接负责人、相关分管领导
甲方项目	工程主管、客服管家、客服经理和项目经理
甲方	专业技术员、专业工程师

2、乙方维保人员应于每日维保工作开始前将维保地点、维保内容、维保时长等信息在微信群内通知，维保结束后的工作情况和总结及时上传至微信群、钉钉群。故障维修与换件参照此方式进行。

3、甲方电梯管理技术员将对上传至微信群内的通知、相关资料、照片等进行查阅和记录，对维保工作进行旁站或检查，确认维保工作事项、频次、服务标准等符合本合同要求，对于未按要求实施或实施存在漏项、缺项的应予以及时提示和通报，同时在月末时将乙方当月的服务状态、质量等在月度服务评价报告中予以如实、客观体现。甲方专业工程师有权对以上执行过程中出现的问题或偏差及时进行协调、纠正和处理。

4、甲方电梯管理技术员和专业工程师，有权按标准对线上、线下的维保工作予以检查，确保维保工作得到真实、有效执行。对于虚假上传信息或工作漏项所导致的故障与换件，经查证属实的，乙方须承担全部责任。

5、维保费用包含电梯保险费用。

6、合同期前半年为试用期，若违反约定条款甲方有权单方面终止合同，且不承担任何责任和损失。

7、涉及电梯维保相应的主管部门检查、处罚、接待等全部由乙方全部承担。

（二）本合同项下单个零部件费用超过500元的配件更换费用由甲方承担（具体单价详见附件四：《500元以上的付费零部件清单》，税率3%）。此类维修或更换必须经甲方物业服务中心经理或工程负责人现场签字确认，未签字确认乙方不得擅自更换，否则该笔费用由乙方自行承担；其中重要零部件的更换必须取得甲方物业服务中心经理的书面认可方可予以更换（若重要零部件是常用零部件，则由乙方直接提供，乙方应给予比市场价优惠的价格；若重要零部件是专有部件，则由乙方负责组织采购，并保证专有部件是电梯原厂配件，价格不应超过市场平均价）。如合同期间出现其他不在本合同中已有约定报价的配件需进行更换的，乙方需按市场平均价格进行报价，并经甲方物业服务中心经理或工程负责人签字确认报价合理后方可进行更换。除甲方向乙方借用的零配件外，电梯所有新、旧配件的所有权归甲方所有，未经甲方书面同意，乙方无权处理。

乙方单次单价换件金额 ≥ 500 元或者甲方认为批量更换需作出说明的，乙方须提供配件损坏必须更换的原因报告。

（三）甲方付费的零配件更换或维修工作，乙方在实施前应通知甲方相关人员到现场进行确认；更换完成后，甲乙双方应共同对换件及电梯恢复运行情况验收。验收不合格的限期整改，直至验收合格，形成书面验收记录，作为甲方付款的凭据。

（四）应由甲方支付的材料费、零配件款，乙方应在每月10日前向甲方出具等额合法有效的发票，甲方在收到发票并确认无误后20日内向乙方支付。

（五）更换后的零部件如能及时修复，且修复后再次使用不影响电梯安全运行的，乙方应首先考虑进行维修；如确实难以修复，或修复后再次使用可能影响电梯安全运行的，乙方应向甲方出具书面说明，由甲方在收到该书面说明材料后10个工作日内予以确认。

（六）甲方有权对乙方换件的真实必要性进行抽查或交由第三方专业机构鉴定，如换件属于过度维修换件或虚假换件，应予以零配件价值2-5倍金额处以违约金。

（七）配件更换方式特别约定：

1、电梯导向轮、返绳轮、限速器轮、限速器张紧轮等在轴承外圈未磨损情况下，确认轴承损坏时，乙方应采取更换轴承的方式维修；

2、电梯抱闸刹车皮在磨损超标时，乙方应直接更换刹车皮，无需更换刹车臂；

3、电梯门机轴承磨损时，乙方只更换轴承，不能整机更换；

4、电梯应急电源故障应查明故障点（或更换电池、或更换电源板）乙方不能整件更换，电源板可进行维修；

5、各零配件应以维修为优先原则。对于标准件，双方维修不能达成一致的，甲方可交由第三方专业公司维修。

6、所有经乙方或第三方维修后的零部件，均需经甲乙双方共同签字认可，共同确认达到相关企业标准或国家标准后，方可投入使用，且该零部件需纳入乙方日常维保范围，由乙方对其负责。

7、在本合同期内，当甲方核实乙方提供的电梯零配件或维修的报价明显高于市场平均价格，并且甲乙双方经过协商仍无法就价格达成一致时，甲方有权从合格的第三方采购零配件或维修服务，乙方应予以配合，不得拒绝对该电梯进行日常的维修、维护保养，但该零配件的质量保证由供应方负责，整梯的安全性能均由乙方负责。

（八）电梯故障控制要求

电梯月度故障率设置10%红线（人为破坏除外），即100台电梯每月不超过10次。

乙方保证所维保电梯的单梯有效运行率不低于99%。若在1个维保年度内的单梯有效运行率低于此标准的，乙方承诺按每降低1%（小数部分按进一取整计算），免收该梯一个月的维

保服务费，但免收金额最高不超过该台设备每年维保服务费总额的30%。免收金额从最后一季度的维保服务费中扣除。

单梯有效运行率=（365天×24小时-全年停梯总时间）/（365天×24小时）×100%。停梯时间仅包括例行保养时间及由于故障修理中的停梯时间，但不包括非正常使用、不可抗力、人为损坏、第三人原因造成的电梯零部件更换和维修时间，以及电梯需修理或大修时乙方等待甲方确认零配件（乙方已提前书面告知的故障零部件）期间再次发生故障的修理时间等任何非乙方原因导致和经甲方同意的电梯停运时间。

乙方工作人员应在保养工作单上具体注明每台电梯的保养时间和故障处理时间并经甲方相关负责人签字确认。

（九）乙方应在合同履行期内指派固定电梯维保专业技术人员为本合同项下的电梯系统提供维保服务（以甲方具体指示为准），并根据电梯维保需要，常备电梯维保所用零部件、材料，以便电梯出现故障时能及时处理。电梯因配件（单价500元以上）故障导致停梯的，乙方应在第一时间通知甲方相关人员现场确认，并使用备用配件立即恢复电梯的正常使用。乙方同意此备用配件供甲方免费使用一个月，一个月期限届满后甲方须向乙方明确购买并完善手续或退还向乙方借用的配件，否则乙方有权拒绝甲方配件的借用。

（十）乙方及其工作人员不得对外泄漏甲方管理服务区域内各楼栋单元门密码，对涉及甲方的机密信息、各类客户机密信息等承担保密义务。乙方及其工作人员因违反保密义务而造成的一切损失，均由乙方承担赔偿责任。机密信息范围的界定由甲方确定。

（十一）乙方应遵守甲方ISO14001环境管理体系及环境方针，遵守环保法规，节能降耗减污，推行绿色服务，持续改进提高。为落实节能、降耗、减污原则，乙方在维保过程中须做好以下几个方面工作：

- 1、对固体、液体废弃物应统一收集后交由具备资质的回收处理机构处理；
- 2、噪音控制：对电梯维保过程中产生的噪音有相应的措施进行有效控制，避免在业主正常休息时间作业；
- 3、资源能源节约：遵循减量化、再使用、再循环原则，节约使用水、电等各类资源、能源，发现异常情况及时报修；
- 4、服务场地及存放所需物料、工机具的库房应整洁有序，符合安全要求，防止人身财

产受到伤害或损失，杜绝安全事故发生；

5、参与并严格执行甲方制定的有关应急处理预案的培训、演练、制定有关环境污染预防、噪音治理及应急的相关预案，并配合甲方开展相关工作。

（十二）因国家颁布或修订有关电梯维保标准而需要调整维保计划和方案时，按国家规定执行，双方可根据需要另行签订补充协议的。

（十三）乙方工作人员有责任向甲方反映公共设施、设备的完好状况，在甲方管理服务范围内发现安全隐患及可疑人员时，应及时通知甲方，配合甲方做好安全防范工作。

（十四）甲方在电梯技术上有改进需求时，乙方应免费向甲方提供技术上的咨询、建议和指导、培训服务，遇甲方所在项目重大活动或设备检查时（如设备管理开放日，创优，设备管理评估等），乙方工作人员须全力配合。

（十五）在各类检查中，因乙方原因或乙方责任的问题项，乙方应在甲方要求的合理期限内迅速整改完毕，并将整改的结果以文字和（或）影像的形式反馈给甲方。无法整改的问题，乙方应向甲方提供相应的证明资料、文件，甲方有权对乙方提交的内容的真实性进行复核或委托第三方专业机构进行复核。非乙方原因或非乙方责任的问题项，乙方有义务配合甲方或甲方指定的整改方进行整改。

（十六）电梯保养特殊要求：乙方每半年一次的电梯轴承加注黄油必须由甲方电梯管理员现场确认，并做好记录。

第七条 违约责任

（一）乙方须严格按本合同及附件约定开展电梯维保工作，在维保期内出现的维保不合格项目（包括但不限于召修、维保到达不及时，应急处理不及时，未按维保内容未达到国家标准、规范、合同及附件内容标准的要求，配件、维修报价不符合合同要求，提供的配件不符合合同约定，经查实存在虚假换件，维保记录作假等），甲方有权向乙方提出整改；如乙方拒不整改的，甲方有权要求乙方支付本合同总金额的20%作为违约金，同时不影响甲方享有的合同约定的其他权利，因乙方维保不合格造成的直接损失由乙方承担赔偿责任。

（二）如因乙方维保原因导致年检不合格的（以技术监督部门相关鉴定检验结论为准），甲方有权要求乙方支付不合格电梯维保费总额的20%作为违约金，并由乙方承担复检费用。由

于乙方原因导致的事故或故障不能及时排除引起的业主索赔或其他赔偿责任由乙方全权负责，甲方有权单方解除本合同。

（三）乙方以任何形式将本合同项下维保服务转包或分包，甲方有权单方解除本合同，并不承担任何责任，且有权要求乙方支付本合同总金额的20%作为违约金，若乙方拒绝支付，甲方有权从应支付给乙方的费用中扣除。

（四）乙方维保工作符合标准和要求的的前提下，甲方须按时支付电梯维保费用，否则乙方可向甲方发出书面催款通知，要求限期在___个工作日内支付；若甲方在该限期内仍拒绝付款，乙方有权按当次应付费用的万分之一要求甲方支付违约金。

（五）除本合同另有约定外，乙方不得无故终止合同，如有违约，则应按合同总金额的20%向甲方支付违约金，给甲方造成损失的，由乙方另行赔偿。若乙方拒绝支付违约金或拒绝承担赔偿责任的，甲方有权从应支付给乙方的费用中扣除。

（六）若因乙方原因导致本合同无效或提前终止的，乙方除按照相关约定承担违约责任外，乙方须承担合同总金额20%的违约金，对因此给甲方造成的损失，乙方仍应承担赔偿责任。

（七）其他违约责任详见本合同附件九《电梯维保违约具体情形及扣款》，未造成人身、财产损失的，按照《电梯维保违约具体情形及扣款》扣罚；造成人身、财产损失的，除扣罚之外，按照法定及本合同约定，由乙方承担责任。

（八）甲方依照本合同附件八《电梯外包方履约评价表》（月度、年度）对乙方进行考核，若乙方的月度考核得分在70分以下，甲方有权单方面解除本合同而不承担任何违约金及赔偿责任。

（九）乙方违反本合同的任何条款而致使甲方产生或遭受的任何及所有权利请求、诉讼、损害、损失和费用（包括但不限于法律费用和支出，以及对任何权利请求进行调查的费用），乙方同意对甲方进行充分补偿。该补偿并不影响甲方就乙方对本合同任何条款或条件的违反而享有的其他权利和救济。

（十）甲方就乙方违反本合同任何条款或条件而享有的权利和救济应在本合同无效、解除或终止情况发生时仍然有效。

第八条 合同解除、终止

（一）在合同履行期间，如发生下述任何一种情况，双方有权终止、解除本合同，除法定或双方另有约定外，不需承担违约责任：

- 1、国家政策、法令而致使本合同无法履行的；
- 2、因一方解散、破产、合并、分立、查封、吊销营业执照而至本合同无法履行的；
- 3、发生不可抗力事件，包括但不限于地震、自然灾害、战争等不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，导致事后无法恢复的；
- 4、经双方协商一致，同意终止、解除的；
- 5、合同期限届满且合同主体都已完全履行合同中的义务。

（二）乙方具有以下情形时，甲方有权单方解除本合同，且不退还履约保证金，并按照本合同约定追究乙方违约责任，造成甲方损失的，乙方承担一切赔偿责任：

- 1、若乙方合同期内累计出现 3 次及以上维保达不到合同约定的维护保养标准或要求，或保养期限内出现经第三方权威机构鉴定的属于乙方责任的重大安全隐患、安全事故；
- 2、乙方或乙方派驻甲方的维保人员在合同期限内不具有或失去履行本合同所必须具备的合法有效资质资格的；
- 3、因乙方原因导致甲方或第三人人身、财产损伤的；
- 4、乙方违反约定将本合同项下维保服务转包或分包的；
- 5、乙方接到电梯困人等急修电话后不到场处理的（指接到紧急电话后超过30分钟乙方无人到场处理）
- 6、被业主有效投诉的。

（三）乙方违反国家相关法律法规及本合同约定开展经营活动的，甲方有权单方面解除本合同，且不承担任何法律责任。

（四）乙方对甲方工作人员赠送现金、礼品或请吃等行为，如经发现，甲方有权立即解除合同，且不承担任何违约责任。

（五）本合同履行期间或终止后，乙方及其工作人员向甲方业主或任何第三方散布不利于甲方名誉的言论，经甲方发现的，甲方有权单方解除本合同，并有权要求乙方承担相应违约或赔偿责任。

（六）在合同期内，若甲方退出本项目物业的管理，甲方按照乙方的实际维护保养时间

计算维护保养费支付给乙方（不足一月按天计算），甲方不承担违约责任，本合同随即终止。

（七）合同终止或解除后，不影响双方在合同中约定的结算和清理条款的效力，双方依据据实结算，实行多退少补，双方另有约定除外。

（八）本合同终止或解除时，乙方应当移交符合安全技术规范要求电梯，不得干扰影响电梯的正常运行和安全使用。

第九条 保密条款

（一）任一方应将与下列事项有关的、在签订或履行本合同中获得的全部信息视为保密信息：

1、本合同条款；

2、与本合同有关的谈判；

3、在签订、履行本合同及在谈判中获得的另一方及其关联公司的商业秘密（包括但不限于彼此间披露的一切信息、文件和数据，除非该等数据已经公开）。

（二）双方在此同意和保证，未经本合同另一方书面同意，不得将保密信息向任何第三方披露，否则将承担由此引发的全部法律责任并赔偿由此给对方造成的所有损失，但对方依法提供或第三方通过其他渠道知晓或该类资料已经进入公众渠道等非己方原因导致的除外；在本合同履行完毕或因任何原因终止后，对本合同的任何一方而言，本条规定对其仍具有约束力。但是以下情形除外：

1、依据中国法律法规要求应当披露；

2、依据任何有管辖权的政府机关、监管机构的要求应当披露；

3、向乙方的专业顾问或律师披露；

4、双方事先给予书面同意。

第十条 附则

（一）乙方同意甲方根据经营需要，提前一个月通知乙方后可随时解除本合同，不承担任何违约责任。

（二）如双方当事人无另行书面通知，以本合同文首填写的通讯地址作为邮寄地址，任

何需向合同对方当事人送达的通知、函件等，在发送至上述邮寄地址后5日，均视为送达。前述邮寄地址发生变更时，应于变更之日起3日内将新的邮寄地址书面函告合同对方当事人，否则将视为邮寄地址未予变更。

（三）因本合同之订立、履行发生的争议以及与本合同有关的其他争议，由双方协商解决；协商不成时，双方均有权向甲方所在地人民法院提起诉讼。

（四）本合同未尽事宜，经双方协商，可签订补充协议；补充协议是本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

（五）本合同一式___份，甲方执叁份，乙方执___份，均具有同等法律效力。本合同经双方签字、盖章后生效。

（六）乙方已认真阅读、充分理解本合同中各条款，包括免除甲方责任的免责条款及对乙方的权利限制条款。乙方认为本合同内容不存在任何歧义，并同意按照合同约定履行义务。

（七）**合同附件：**本合同附件与合同具备同等法律效力。

附件一：《电梯价格明细》

附件二：《电梯维护保养内容及标准》

附件三：《单个500元（含）以下所含材料免费清单》

附件四：《单个500元以上的付费零部件清单》

附件五：《修理类项目人工费用报价表》

附件六：《电梯各型号主要部分部件当地存量及外地到货时间》

附件七：《常备备品备件清单》

附件八：《电梯外包方履约评价表（月度、年度）》

附件九：《电梯维保违约具体情形及扣款》

附件十：《安全生产管理协议》

附件十一：《xxxx与合作方廉洁协议》

附件十二：《入场作业安全承诺书》

附件十三：《保养服务承诺》

附件十四：《项目电梯明细》

（合同正文结束，以下为签署页及合同附件）

(签署页)

甲 方					
单位名称	(盖章)				
联系地址					
统一 社会信用代码					
负责人					
公司电话		传真号码		邮政编码	
开户银行			帐号		
保养地址					

乙 方					
单位名称	(盖章)				
联系地址					
统一 社会信用代码					
负责人					
公司电话		传真号码		邮政编码	
开户银行			帐号		
24小时维保服 务热线电话					
维保投诉电话					

附件一：电梯价格明细

序号	项目	数量 (部)	层站类别	含税单价 (元/台/月)	税率	含税小计 (元/月)	含税总价 (元/年)
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							

附件二：电梯维护保养内容及标准

保养周期	保 养 内 容	保 养 标 准
每十五天 (半月)	主机、机房、限速器、控制屏清洁、除尘	无积尘、无油污、无杂物
	导油槽、曳引机减速箱油量检查及补充	油量适中，油品合格
	控制屏散热风扇检查及清洁	无积尘，散热良好
	变频器的检查及清洁	无积尘，散热良好（每半年清洁）
	长、短站起动舒适感、减速平层检查确认	电梯启动、停车平稳无爬行现象，平层精度合格（小于 4MM）
	内、外呼按钮、指层灯确认检查	功能有效，显示齐全
	轿厢急停开关确认	功能有效，动作灵活
	轿厢照明、应急照明检查	灯具齐全有效，灯盘清洁、无积尘
	轿顶照明、清洁、井道照明的检查	灯具齐全有效，轿顶清洁
	轿厢风机检查	出风口清洁，运行无异响
	厅、轿门系统(包括门头、门轨、触点)清洁及调校	厅、轿门动作灵活，开关门无异响，门头清洁、触点清洁无氧化现象
	导轨导靴及润滑检查	油盅油量充足，导靴磨损（小于 2MM）
	底坑照明、卫生、各安全开关测试	底坑照明充足、清洁无油污、无积水，各安全开关动作灵活有效，无锈蚀
	机房急停、限速器电气开关检查确认	限速器无异响，机房安全开关动作灵活有效
	对讲机、警铃、应急灯的检查	断电时检查对讲、警铃、应急灯有效
	停电自救装置清洁、试验	设备清洁，功能正常
	主接触器动、静触头的检查及调整	触头清洁，动作灵活有效
	所有保险丝、保险管检查确认	保险丝安装牢固，安全可靠
	曳引钢丝绳、曳引轮磨损检查	无异常磨损、出油、断丝、断股张力均匀，总磨损量不超标
	制动器动作检查及制动皮厚度检查测量	制动器清洁，无油污，间隙均匀不超标（小于 0.7MM），制动皮无异常磨损
	轿顶急停开关、安全钳动作开关、安全窗开关、钢片带断带保护开关确认	轿顶各安全开关位置正确、动作灵活有效
	厅门开闭性能，主、副门锁电气触点行程、门锁十字线确认及调整	开关门无异响，触点行程符合原厂要求，门锁钩钩入 7MM 后触点接通
	感应器、隔磁板分中及其螺栓检查	感应器清洁，接线牢固。感应器、隔磁板，位置正确，安装牢固。
	轿门开闭性能、轿门锁、门终端开关、安全触板开关、门机反转、光电开关的检查调整	轿门开关灵活，无异响门锁安装牢固，出点清洁，门终端位置正确，光幕清洁，牢固有效

	门刀情况检查	门刀安装位置正确（门刀与开关门球距离符合原厂要求，门刀与厅门地坎距离 5-10MM）牢固
每季度	导轨压码，井道机件的固定检查	清洁牢固无松动
	主副轨靴衬（导轮）磨损检查，必要时更换（调整）	导靴与导轨无擦挂，导靴磨损小于 2MM
	曳引钢丝绳张力检查及调整	曳引钢丝绳张力均匀，偏差小于 5%
	安全钳钳嘴及楔块分中检查和清洁	安全钳楔块分中，与导轨间隙符合原厂要求
	检查涨紧轮轴承磨损情况和锈蚀情况，缓冲器油量、锈蚀情况，检测开关行程确认，必要时调整	涨紧轮轴承无异响，钢丝绳长度符合要求
	测量对重缓冲距离	耗能型缓冲器 200-400MM，蓄能型缓冲器 200-350MM。
	补偿链离地间距，导向装置运行情况，	安装牢固，清洁，动作，灵活无异响
	井道安全门检查	锁具安全可靠，开关灵活，触点清洁接触可靠
	随行电缆、补偿链（补偿钢缆）状态检查，必要时调整	随行电缆无打结、波浪扭曲、运动时无卡阻，悬挂正确牢固，补偿链（补偿钢缆）悬挂正确牢固、无扭曲、无损伤离地间隙 > 120MM
	电梯裁剪钢丝绳	每季度检查钢丝绳伸长情况，如超过标准规范要求，则进行裁剪。
	半月维保的所有项目	
每半年	电动机与减速机联轴器	连接无松动，弹性元件外观良好，无老化等现象
	驱动轮、导向轮轴承部	无异常声响，无振动，润滑良好
	曳引轮槽	磨损量不超过制造单位要求
	制动器动作状态监测装置	工作正常，制动器动作可靠
	控制柜内各接线端子	各接线紧固、整齐，线号齐全清晰
	控制柜各仪表	显示正常
	井道、对重、轿顶各反绳轮轴承部	无异常声响，无振动，润滑良好
	悬挂装置、补偿绳	磨损量、断丝数不超过要求
	绳头组合	螺母无松动
	限速器钢丝绳	磨损量、断丝数不超过制造单位要求
	层门、轿门门扇	门扇各相关间隙符合标准值
	轿门开门限制装置	工作正常
	对重缓冲距离	符合标准值
	补偿链（绳）与轿厢、对重接合处	固定无松动
	上、下极限开关	工作正常
	每季度维保的所有项目	
每年	曳引钢丝绳、曳引轮磨损检查	曳引钢丝绳无断股、断丝、锈蚀、表面清洁无杂质现象、总磨损量小于钢丝绳直径 10%，曳引轮轴承无异响，轮槽（V 型槽底部无磨损）
	整梯绝缘测试	安全电压 $\geq 0.25M\Omega$ $\geq 500V$ 阻值 $\geq 0.50M\Omega$
	强迫换速开关确认、限位、极限开关检查及调整	限位、极限开关安装位置正确牢固，开关触点清洁动作灵活可靠
	抱闸解体清洁润滑，加二硫化钼，确认铭牌值	抱闸动作灵活，无卡阻

控制柜接线，元件紧固检查，继电器清洁	线路绑扎横平竖直，元件安装牢固，继电器动作灵活可靠，触点清洁
安全钳钳嘴及楔块分中检查	安全钳楔块分中，与导轨间隙符合原厂要求
门机碳刷清洁检查	门机转子清理，轴承无异响
安全回路确认，厅门联锁确认，井道安全门确认、消防功能确认，超载开关确认	安全回路有效，各开关动作灵活可靠，消防迫降和援救运行功能正常，超载开关有效
轿厢框架、围板各螺栓紧固	轿厢、大架、横梁各紧固螺栓无松动，电梯运行无异响
慢车安全钳试验	限速器、安全钳动作准确，安全钳滞停可靠
轿门开闭性能，轿门锁，门终端开关，安全触板开关，门机反转，光电开关检查调整	轿门开关灵活，无异响门锁安装牢固，出点清洁，门终端位置正确，光幕清洁，牢固有效
差动变压器空载确认及舒适感调整	确认电梯平衡重差动变压器基准电压，调校电梯舒适感（电梯启动、停车，运行平稳）
镇流器、启辉器、光管插及接线老化检查	线路无老化、发黑现象
曳引机齿轮油更换时间确认	压箱油更换以项目签字确认的加油记录为依据。
曳引轮轴承、限速器、返绳轮润滑检查(每年必须注一次黄油)	每次加油必须将新油全部挤出并经甲方确认签字
每半年维保的所有项目	

注：包括但不限于上述内容和标准，如有未明确事项或与国家有关标准不同之处，应按国家有关标准执行。

维保的项目及周期除满足本表格的要求外，还应满足《TSG T5002-2017 电梯维护保养规则》。

附件三：单个500元（含）以下所含材料免费清单

序号	物 料 描 述	备注
1	轿厢照明、轿顶照明、井道（底坑）照明	
2	轿厢照明、轿顶照明、井道（底坑）照明开关	
3	电源保险管(丝)（所有规格型号）	
4	电源指示灯（控制柜380V）	
5	整流桥	
6	变频器风扇（控制柜风扇）	
7	断相错相保护继电器	
8	抱闸刹车片	
9	抱闸检测微动开关	
10	盘车手轮检测开关	
11	厅轿门滑块	
12	厅轿门减震胶垫	
13	厅轿门机械锁开锁拉绳	
14	厅轿门门球、挂门轮、滑轮、偏心轮	
15	厅轿门锁验证开关	
16	厅轿门锁CLS、OLS开关	
17	厅门同步钢丝绳	
18	厅门自闭弹簧	
19	开门力保持装置弹簧	
20	门机皮带	
21	门机皮带轮	
22	门机开关	
23	安全触板开关	
24	轿顶检修开关	
25	上、下极限开关	
26	上、下限位开关	
27	检修运行按钮	
28	急停按钮（开关盒）	
29	负载开关（半载、满载、超载）	
30	蜂鸣器（6V、24V）	
31	轿厢、对重靴寸	
32	轿厢、对重油杯	
33	厅门三角锁	
34	控制柜锁	
35	基站锁	
36	松闸钢丝绳（无机房）	
37	限速器动作（复位）电磁铁（无机房）	

38	各类润滑油（脂）	
39	钢丝绳头弹簧	
40	各类按钮（选层按钮、外召唤按钮、开关门按钮、紧急呼叫按钮、消防开关（玻璃板）、紧急电动运行按钮、限速器测试按钮、旁路装置按钮等）	
41	五方对讲子机（轿厢、轿顶、底坑）	
42	机房对讲电话	
43	应急电池、电源（适配器）	
44	应急照明灯	
45	门机轴承（国际或国内一线品牌）	
46	涨紧轮轴承（国际或国内一线品牌）	
47	返绳轮轴承（国际或国内一线品牌）	仅支付人工费
48	导向轮轴承（国际或国内一线品牌）	仅支付人工费
49	开口销及各类卡簧	
50	各类照明灯	
51	各类紧固件	
52	毛刷、排刷	
53	梯级边条	
54	梳齿板	
55	安全回路各种检测开关	
56	操作手柄	
57	扶手带回转链	
58	扶手带托轮	
59	扶梯急停按钮	
60	扶梯启动锁芯	
61	扶梯LED指引灯	
62	维保常用耗材、油漆、辅料、工具等	
注：（投标单位可自行增加）以上各项不含人为损坏，甲方自行装饰件等。		

附件四：单个500元以上的付费零部件清单

日立（HITACHI）品牌类电梯配件清单

序号	物料名称	型号 (电梯/配件型号)	单位	单价(元) (含税)
1	电梯主板（MCUB）	NPH	件	
2	电梯主板（MCUB）	HGP	件	
3	电梯主板（FMT）	UAX	件	
4	继电器板（IOSB）	UAX	件	
5	继电器板（RYBD）	HGP, NPH	件	
6	变频器（富士）		个	
7	变频器（艾默生）		个	
8	变频器（H7F）		个	
9	分频板		件	
10	SCB板		件	
11	SCLA板		件	
12	轿顶B板（SCLB）		件	
13	10T接触器		个	
14	10TA接触器		个	
15	15B接触器		个	
16	15BSW接触器		个	
17	变压器（220V/110V）		个	
18	低压供电箱（机房）		个	
19	抱闸电磁铁芯（小主机）		个	
20	抱闸电磁铁芯（大主机）		个	
21	抱闸释放电源（无机房）		个	
22	门机驱动板		件	
23	门机控制板		件	
24	同步门机电子板总成		件	
25	门机旋转编码器		个	
26	外呼楼层显示板（点阵）		件	
27	外呼楼层显示板（液晶）		件	
28	轿厢显示板（点阵）		件	
29	轿厢显示板（液晶）		件	
30	涡流传感器（称重探头）		个	
31	五方对讲电源板		件	
32	五方对讲终端板		件	
33	监控室五方对讲主机		套	
34	曳引轮		个	
35	导向轮		个	
36	反绳轮		个	
37	张紧轮		个	

38	滚轮导靴轮		个	
39	钢丝绳13mm		米	
40	钢丝绳12mm		米	
41	钢丝绳10mm		米	
42	钢丝绳8mm		米	
43	钢丝绳6mm		米	
44	主机旋转编码器		个	
45	主机轴承		个	
46	主机电机轴承		个	
47	波纹电阻（制动电阻）		套	
48	限速器（有机房1.75m/s及以下）		个	
49	限速器（无机房1.75m/s及以下）		个	
50	限速器（有机房1.75m/s以上）		个	
51	AVR电源		个	
52	光幕		副	
53	光幕盒（电路板）		件	
54	轿门刀总成		套	
55	轿厢贯流风机		个	
56	轿厢导靴滚轮（滚动导靴）		个	
57	对重导靴滚轮（滚动导靴）		个	
58	轿门电机		个	
59	轿门电机旋转编码器		个	
60	平层感应器（U型）		组	
61	随行电缆		米	
62	补偿链（铁链）		米	
63	补偿链（橡胶包裹链）		米	
64	补偿链导向装置		套	
65	底坑检修箱		个	
66	扶梯主板		件	
67	扶梯开关电源		个	
68	扶梯变频器		个	
69	扶梯主机		套	
70	扶梯抱闸制动器		套	
71	扶梯梯级		个	
72	扶梯行人红外检测装置		副	
73	扶梯扶手带		米	
74	扶手带入口开关模具		个	
75	扶梯梯级链条		米	
（投标单位可自行增加）				

附件五：修理类项目人工费用报价表

设备类别	维修服务项目	单位	人员数量	工时数	报价（元） （含税）
电梯	曳引钢丝绳更换	台			
	曳引机轴承、轴封更换	台			
	主机座减震装置更换	台			
	曳引机整机更换	台			
	曳引机线圈更换	台			
	曳引轮更换	台			
	主钢丝绳轮或绳轮轴承更换	台			
	平衡系数测量（含砝码租、运）	台			
	125%载重测试（含砝码租、运）	台			
	轿厢或轿壁板整体更换	台			
	曳引钢丝绳裁剪 （单项目一个月内<5台的免费）	台			
自动扶梯/ 人行道	主机整机更换	台			
	主机轴承、轴封更换	台			
	减速箱整机更换	台			
	减速箱轴承、轴封更换	台			
	梯级大链更换	台			
	驱动主轴轴承、轴封	根			
	扶手带更换	台			
	扶手带驱动轴轴承、轴封更换	台			

附件六：电梯各型号主要部分部件当地存量及外地到货时间

序号	物 料 描 述	库房 库存量	采购到货 时间(天)
1	旋转编码器		
2	门机电机		
3	门机控制板（驱动板）		
4	变频器		
5	光幕		
6	曳引轮		
7	导向轮		
8	反绳轮		
9	曳引钢丝绳（各种直径）		
10	限速器		
11	涨紧轮		
12	随行电缆		
13	补偿链		
14	电梯主板		
15	各类电梯（扶梯）电路板		
16	抱闸电磁铁		
17	厅门锁		
18	曳引机轴承		
19	其他轴承		
20	五方对讲子机		
21	监控中心对讲主机		
22	监控中心对讲主机电源		
23	应急电源（电池）		
24	扶梯制动器		
25	梯级		
26	驱动链		
27	梯级大链		
28	扶手带		
29	扶梯主板		
30	加油泵		

附件七：常备备品备件清单

各类油脂、油料	各类轴承	各种钢丝绳	各类灯管、灯泡	各类紧固件
按钮（内选、外呼、对讲）	开关（照明、风扇）	滚动（滑动）导靴	靴衬	保险管、整流桥
停止开关	缓冲器开关	张紧轮开关	限速器开关	抱闸检测开关
行程开关	井道减速开关	轿厢风扇	光幕	三角锁警示标识
各类接触器	各类继电器	泊梯锁	操作面板锁	旋转编码器
轿厢应急照明	轿厢对讲子机	五方对讲终端板	平层感应器	蓄电池
厅轿门滑块	厅轿门滑轮	厅门开关门球	厅门机械锁锁芯	厅门自闭弹簧
门电机	门机皮带	门锁开关	蜂鸣器	插接头
底坑检修箱	补偿链导向滚轮	曳引轮	导向轮	返绳轮
梳齿板	毛刷	扶手带开关	喷油嘴	启动锁芯
梳齿板检测开关	梯级塌陷检测开关	裙板开关	各类安全检测开关	出入口急停开关
扶手带驱动链	扶手带驱动轮	梯级边条	梯级轮	（投标单位自行增加）

附件八：电梯外包方履约评价表（月度、年度）

履约评价表（月度）

项目名称：

电梯外包方名称：

考评周期：

序号	考 评 内 容		扣分标准	扣分值	备注
1	电 梯 维 修 保 养 服 务 评 定	进入小区的维修保养人员未能遵守甲方物业服务中心规章制度的。	1分/次		
2		维保人员未持有电梯作业人员证，以及证件过期的。	5分/人		
3		提供给甲方物业服务中心的相关联系人电话未能保持24小时畅通的。	1分/次		
4		在接到甲方维修通知后，乙方维修人员未及时到场的（乙方维修人员必须在接到电话后30分钟内到场）。	2分/次		
5		在接到甲方或业主电梯困人求援通知后，乙方维修人员未及时到场的（乙方维修人员必须在接到电话后15分钟内到场，30分钟内将被困乘客救出）。	10分/次		
6		每月25日前未提交下一月维保计划的，或每月3日前未提交上月（或季度）电梯运行维护报告的。	1分/次		
7		因乙方原因致电梯维保资料不完整，不规范，导致被处罚的。	5分/次		
8		未按工作计划完成，又未提前书面陈述原因的。	2分/次		
9		在维修保养过程中，受到小区业主书面投诉的。	5分/次		
10		在维修保养过程中，违反安全操作规程或带来安全隐患的。	2分/次		
11		在维修保养过程中，发现问题或安全隐患不及时处理的。	2分/次		
12		因乙方原因导致相同故障在一周之内反复出现，超过2次的。	2分/次		
13		每次维修保养工作完成后，现场未恢复原状，未清理干净的。	1分/次		
14		每次维修保养工作完成后，未按规定填写及签署工作记录的。	1分/次		
15		因乙方责任造成电梯年检/大修/改造检验不合格的。	30分/次		
16		因配件供应时间未按照合同约定的时限提供的。	2分/次		
17		因乙方原因导致电梯及附属设施出现安全、质量事故的。	30分/次		
18		在甲方重要迎检工作中态度恶劣、拒绝配合、问题整改不及时。	10分/次		
19		在甲方集团、总部、第三方的品质、安全等检查中，因乙方责任，造成不合格项的。	1分/项		

20		乙方现场经理或以上管理人员未按照合同规定的频次对项目电梯维保工作进行回访的。	2分/次		
21		节假日期间，维保人员未能在合同约定的时间内到场维修的。	2分/次		
22		单个物业服务中心每月电梯故障超过10次的，每增加一次扣1分（人为损坏导致故障除外）	1分/次		
23	电 梯 维 修 保 养 质 量 评 定	机房环境、设备、控制柜、轿顶、底坑、井道整洁、线路捆扎不符合要求的。	0.5分/项		
24		存在曳引机、电动机、减速箱、制动器、限速器不清洁、调整不到位，异响其中之一或全部的。	0.5分/项		
25		曳引钢丝绳张力不均匀，严重油污油泥，绳头装置部件缺失的。	1分/项		
26		电梯部件安全防护罩未安装到位的。	1分/项		
27		电梯机房内未张贴紧急救援程序说明的。	0.5分/项		
28		润滑部位的油量、油质不符合要求的。	0.5分/项		
29		轿厢通风、照明、警铃、五方对讲、紧急照明不完好不正常的。	2分/项		
30		轿顶不整洁，走线混乱，安全防护装置缺失，标识标牌缺失的。	0.5分/项		
31		电梯厅门、轿门开关不顺畅，异响，锁闭无效，电气检测触点无效、不可靠的。	0.5分/项		
32		电梯厅门、轿门垂直度不符合要求，门缝隙尺寸不符合要求的。	0.5分/项		
33		电梯厅门机械锁开锁装置动作不灵活或失效的	0.5分/项		
34		电梯厅门自闭力不符合要求。	1分/项		
35		电梯厅门存在扒门停梯现象的。	1分/门		
36		井道安全门未有效锁闭，电气检测装置无效的。	1分/项		
37		对重框未清洁，对重块未固定牢固，返绳轮防跳杆和安全防护罩不符合要求的。	0.5分/项		
38		补偿链未固定良好，二次保护缺失或安装错误的。	0.5分/项		
39		补偿链与对重防护网有擦挂、触地、异响的。	0.5分/项		
40		（高速梯）补偿钢丝绳张力不均匀，绳头附件不齐全，张紧装置不正常，电气检测开关失效的。	0.5分/项		
41		上、下限位、极限开关失效的。	5分/项		
42		缓冲器固定松动，油位、油质不符合要求，开关锈蚀、失效的	0.5分/项		
43		随行电缆固定部分松动，有擦、挂现象，轿厢在下端站时离地间隙不符合要求的。	0.5分/项		
44	养 保	各个绳轮防护罩缺失、防跳杆间隙不符合要求的。	0.5分/项		

45	电梯乘坐舒适感差，启、停、运行不平稳，异常晃动、抖动、异响的。	0.5分/项		
46	电梯平层、再平层、平层保持精度不符合要求	0.5分/项		
47	电梯载重检测装置工作不正常，超载检测失效或无报警的。	2分/项		
48	电梯消防返回功能不正常。	5分/项		
49	安全回路（开关）存在短接情况。	5分/处		
50	轿厢、对重缓冲距离标识缺失、距离不符合要求，缓冲距离不满足动作缓冲器前先动作对应极限开关的。	2分/项		
51	制动闸瓦及制动轮上有油污，异物等。	5分/项		
52	限速器-安全钳联动测试，不能制停电梯，电气验证开关无效的。	5分/项		
53	制动试验结果不符合要求。	5分/项		
54	无机房紧急救援（松闸）装置失效，空载测试时轿厢无法移动。	5分/项		
扣分合计：				
得分： （采用百分倒扣评分制，合格分数线：80分）				
项目考评人：		电梯管理员：		
项目经理审核：		电梯工程师审核：		
品质管理部审核：				
项目分管领导审批：				

备注： 在本合同期内，根据管理需要，甲方有权对本表格内容进行修订。甲方修订后的考核表以书面形式通知乙方，乙方应遵照执行。

年度履约评价表-服务类示例

评价项目：

专业分类：

供方名称：						
年度评价类型： ☐ 长期合同期满一年 ☐ 合同期结算、在支付最后一笔款项前						
服务范围：						
合同周期：						
日常履约评价周期： ☐ 月评 ☐ 季评 ☐ 半年评						
日常履约评价得分 占权重 7 0 %						
	年度算术平均得分：					
	权重70%，换算得分：					
年度第三方检查结果 占30%	第三方客户满意度调查		按 分为基准，每低 1分，扣 分		扣分：	
	第三方安全检查		按 分为基准，每低 1分，扣 分		扣分：	
	其他第三方检查		按 分为基准，每低 1分，扣 分		扣分：	
	得分					
备注：如本年度无第三方检查，相应权重并入日常履约评价。						
年度履约评价得分		日常履约评价得分70%+年度第三方检查结果30%= 分				
评价部门评语		评价人： 部门审批：				
品质部验证评估		评价意见： 部门负责人：				
非招标 合作供 方	项目分 管领导 审批					
招标中 标合作 供方	招标委 员会审 批					

附件九：电梯维保违约具体情形及扣款

电梯维保违约具体情形及扣款

序号	奖扣标准	奖扣金额	备注
1	在设备发生紧急故障或其他突发事件时，乙方接报后未按合同约定时间内到达现场，未造成人员伤亡、财产损失的	扣款500元/次	造成人员伤亡、财产损失的按法定和合同约定处理
2	发生电梯困人事件，困人总时间超过30分钟未解救出被困人员的	扣款2000元/次	同时承担其他一切责任
3	合同成立之日起，甲乙双方就前6个月的困人、夹人、滑梯故障情况进行统计，确定每月额定困人、夹人、滑梯故障目标次数，后续的履约过程中每月按目标次数进行考核，不超过不扣罚，超出部分的进行扣罚。	扣款500元/次	以本合同第一个月甲方统计的数据为基准（甲方有权进行调整）
4	在设备发生故障或其他突发事件时，乙方虽按合同约定时间到达现场，但未及时处理的及因维保方原因导致设备故障未在甲方指定合理时间内修复完成的，未造成人员伤亡、财产损失的	扣款500元/次	造成人员伤亡、财产损失的按合同约定处理
5	乙方人员未持证上岗，维修保养时未设置警示标识等作业不规范，未造成人员伤亡、财产损失的	扣款500元 / 次	造成人员伤亡、财产损失的按合同约定处理
6	乙方未按时提交月度维保计划、季度总结评估报告的	扣款300元/次	
7	乙方未在规定时间内送达电梯零配件到现场的	扣款500元/次	
8	未经甲方同意，乙方维修时限超过合同规定的	扣款500元/次	
9	因乙方原因，导致同一台电梯相同故障一个月内重复出现超过两次的	扣款500元/次	
10	单台电梯维保时乙方人员低于两人同时作业的	扣款300元/次	
11	乙方维保人员行为规范达不到甲方物业服务中心BI标准的	扣款200元 / 次	
12	乙方维保人员每次维保前、后未通知甲方的	扣款400元/次	工作微信群通知
13	单台电梯相邻两次维保时间间隔超过15天的	扣款2000元/次	并承担政府主管部门的行政处罚
14	因乙方工作疏忽，致各种维保资料提交不及时，填写不规范	扣款300元 / 项	
15	乙方虚报、谎报维修（换件）费用经甲方核实的，或维保记录作假的	扣款5000元/次	并承担由此造成的损失及政府主管部门的行政处罚
16	甲乙双方共同确定的专项工作计划，乙方未按时完成的	扣款600元/次	造成损失的赔偿相应损失
17	单个项目电梯月度故障率超过红线标准的	超出部分每条扣款300元	

18	乙方在甲方项目未落实节能降耗、环保要求的	扣款300元/次	并支付所耗能源费或环境治理费
19	乙方领取甲供材料未使用并且未及时归还的	扣款300元/次	
20	甲方公司品质检查、集团安全检查、标准检查，因乙方维保不到位，造成不合格项	扣款300元 / 项	
21	在甲方评估或检查出问题，通知乙方按国家、合同相关要求整改而维保方拒不执行时，或经整改仍不合格的	扣款1000元/次	
22	乙方维保中造成客户有效投诉的	扣款500元 / 次	并承担损失
23	安监、创优、政府主管部门等国家相关部门在检查时，因乙方的原因导致检查不合格或被通报批评或被处罚的	扣款4000元	并承担处罚
24	在甲方管理区域内，乙方与其员工间，以及乙方员工与员工之间的纠纷导致甲方及其客户受到较大影响或导致甲方设施设备受损的	扣款2000元/次	并承担赔偿责任
25	乙方维保中造成的任何（设备、人身、财产）损失由维保方负全责，并接受相关处罚	按合同约定处理	
26	在设备发生故障或其他突发事件时，乙方按合同约定时间内到达现场，积极配合甲方物业服务中心处理，未造成重大损失的	奖励200元/次	非乙方原因
27	乙方在对甲方的设备维护中，提出技术革新等合理化建议，被甲方采用，并带来了一定的经济、安全效益的	奖励200—2000元 / 次	
28	乙方在对甲方的设备维护中，发现重大安全隐患（甲方原因，不限于电梯），并及时协助甲方处理，避免造成重大损失的	奖励500至2000元	
29	因乙方的积极配合，甲方在安监、创优等国家相关部门在检查时，取得优异成绩的	奖励300至500元	
30	乙方维保工作受到甲方客户书面表扬或乙方工作人员主动帮助甲方客户受到甲方客户的书面表扬的	奖励50元/次	
31	乙方维保工作受到甲方客户锦旗表扬或乙方工作人员主动帮助甲方客户受到甲方客户的锦旗表扬的	奖励200元/次	
32	合同期限内，以甲方各项目当月客户总体满意度为基准值，电梯专项满意度在项目总体满意度±5分（含5分）以内的不进行奖惩；电梯专项满意度高出或低于±5分以上的，以每分500元的标准进行同比例奖罚，付款周期内，单项目奖罚的上下限标准为5000元。	/	
33	附件七考核结果的运用： 1、月度考核>95分，每高1分奖励100元； 2、月度考核≥80分不扣款； 3、月度考核<80分，每低1分扣款100元； 4、月度考核<60分，甲方有权单方面解除合同；	/	

附件十：安全生产管理协议

安全生产管理协议

甲方：

乙方：

为贯彻落实XX项目“安全第一、预防为主、综合治理；保护员工（客户）健康安全、建设绿色家园”的安全管理方针，依据《中华人民共和国安全生产法》等法律法规及相关要求，双方本着平等、自愿的原则，签订本协议，并按照约定要求在作业过程中严格履行。此协议作为原合同的附件，对甲乙双方应履行的权利、义务和责任进行约束。

一、甲方的权利和责任

在进场作业前，组织乙方现场（安全）负责人及作业人员进行安全交底，并保存记录；

在作业现场或经营管理区域，甲方应确定乙方现场安全管理人员，对现场作业安全进行监督管理；

在作业过程中，对乙方的作业安全进行监督检查，发现事故隐患有权要求乙方停止作业，对存在的安全隐患进行整改完成后复工；

甲方应为乙方的作业安全提供协调支持，如：存在与第三方交叉作业，进行管理协调；

发生突发事件时，甲方应对突发事件的应急救援提供保障，有权参与事故的调查分析，因乙方责任造成人员伤亡和财产损失的，甲方有权向乙方索取相应的经济赔偿，追究相应的法律责任；

法律、法规和安全技术规范规定的其他职责。

二、乙方的权利和安全生产责任

乙方须具备开展业务的法定资质、经营范围，如：特种设备维修保养许可、泳池的经营许可、卫生许可等；

在作业前，乙方应组织对作业人员进行安全知识的培训，确保员工均具备上岗作业资格，并参与甲方组织的安全技术交底；

在作业现场，乙方应配置现场安全管理人员，对现场作业安全进行全程监督管理；

法规规定的作业人员须持证上岗，证件在有效期内，如：特种设备人员作业证、泳池教练、救生员、厨师健康证上岗作业等；

乙方在开展高危作业(如：动火、高空、受限空间等)须办理高危作业许可证，落实现场安全防护措施（如：施工隔离，防护用品等），防止作业过程中发生事故，作业完毕清理现场，消除安全隐患；

在甲方物业管理区域内，乙方及乙方作业人员应严格遵守我司的物业管理及安全管理要求，不得在物业管理区域内从事不安全行为和非法活动，不得影响物业管理的正常秩序；

乙方在合同约定时间、区域内，作为消防、安全的责任主体，须严格遵守安全生产作业的有关管理制度，并接受甲方或其他部门安全检查人员依法实施的监督检查，并对检查发现的问题及隐患进行及时整改；

乙方在作业、管理时间内落实安全防范措施，由于乙方安全措施不当造成人身安全、财产损失事故的责任和因此产生的费用，由乙方承担；

乙方在作业过程中发生人员伤亡及其他突发事件时，除按照本单位应急处置流程进行应急救援、现场处置外，还应立即报告甲方现场安全管理人员或负责人，协同对事件进行现场应急处置，减小事件造成的损失和影响；事件发生后，根据事故调查分析结果，承担各自责任；

法律、法规和安全技术规范规定的其他职责。

三、违约责任

1、由于甲方或乙方责任造成对方或第三方的人身伤害、设备损坏等财产损失，由责任方承担相应责任，并赔偿对方或第三方因此造成的全部损失；

2、合同履行中，发现乙方提供的有关资质材料不真实或为无效资料的，甲方有权解除与乙方的主合同，并由乙方承担由此造成的一切损失；

3、乙方未设置安管人员；未能正确、全面落实安全管理制度；作业、管理人员未掌握本作业特点及作业安全措施；用于本作业的施工机械、工器具及安全防护用品不满足作业需要，甲方有权要求乙方立即停工整改，由此引起的后果及损失由乙方承担；

4、如乙方对存在隐患和违章违纪行为逾期和屡纠不改或拒不整改和纠正的，甲方有权停止乙方作业，一切后果由乙方负责；

5、乙方在作业时，各种作业必须按本工种《安全操作规程》执行，特种作业人员必须持证上岗，以备双方安全检查人员的检查，不得违章操作。对因违章造成甲方或第三方的财产损失和人身伤害，由乙方承担全部责任；

6、甲方有权对乙方的作业场所、经营区域进行安全监督检查，对违章、违纪行为有权制止、

纠正或处罚。对拒绝、阻挠甲方检查，或存在对甲方检查人员打击报复，甲方有权停止乙方施工，因此造成甲方的损失由乙方负责赔偿，乙方的损失由乙方自负；

7、在施工、经营管理中如发生安全事故，乙方要迅速采取有效措施，组织抢救，防止事故扩大，减少人员伤亡和财产损失；

8、乙方使用甲方提供的设施设备、工器具等造成损坏的，应照价赔偿；

9、乙方人员无故到未经允许的区域施工或擅自动用甲方的设施设备等，乙方按100元至500元/人次向甲方缴纳罚款；

10、进入相关作业场所而劳动防护措施不到位（如未戴安全帽、高空作业未佩带安全带、不按要求佩带防护眼镜、绝缘鞋等），每人次缴纳 100 元罚款；

11、不按要求办理作业证私自进行作业或作业内容与作业证不符，每次罚款500~1000元；

12、办理作业证而不履行安全措施（如不备灭火器材、不清理现场、无人监护等），每项次罚款 300 元；

13、未尽事宜，由甲乙双方另行协商解决。

四、其他

本协议一式 2 份，甲、乙双方各执 1 份(同服务合同)。

其他未尽事宜，按国家相关法律、法规及公司有关制度执行。

本协议有效期同服务合同有效期一致。

甲方：

乙方：

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：

日期： 年 月 日

日期： 年 月 日

附件十一：xxxx与合作方廉洁协议

xx与合作方廉洁协议

甲方：

乙方：

甲方指xxxx有限公司及其下属全资公司、控股公司或其他有管理权的公司；乙方指参与甲方工程、货物或服务采购活动的投标单位、中标单位、合同履行单位等法人或非法人组织，双方的参与人、执行人等都受本协议的约束。

诚实守信是甲方的核心价值观，甲方与乙方之间是简单、双赢的企业合作关系，双方同意在业务合作过程中遵守以下廉洁约定。

一、甲方廉洁要求和廉洁主张

1. 甲方要求参与以上活动的本单位员工遵守《xx廉洁从业准则》，不得谋取私利，不得向乙方索要或者接受其提供的任何形式的个人利益；

2. 甲方要求参与以上活动的本单位员工主动申报与乙方的特殊关系，如本单位员工是否与乙方股东或员工存在亲属关系等；

3. 甲方在资格预审、入围审批、招标文件编制、评议标、定标等采购过程中，只会考虑乙方的经营实力，对品质、工期、成本、安全的控制能力，对招标项目的重视程度，项目团队的人员配置、技术文件、对招标文件的响应程度、商务报价的合理性、报价特别优惠条款等因素，任何重要的流程环节，均由甲方的招标委员会集体决策，不会因为任何人的个人利益因素而对乙方有特别的照顾和优惠；

4. 乙方一旦中标、中选，在合同签订、合同执行、履约评级、变更签证确认、合同结算等过程中，甲方将严格按合同约定执行，不会因为任何人的个人利益因素而降低合同标准、增加费用、抬高结算金额等；

5. 发现乙方员工有行贿行为的，甲方应坚决拒绝，并向乙方领导反馈，根据情况严重性，甲方将给予乙方合作供应商名册降级、列入黑名单、或解除合同等处罚；

6. 对甲方人员的违约行为，欢迎乙方进行投诉、举报，甲方将对乙方投诉举报人及投诉举报内容高度保密，并在接到投诉举报后10个工作日内反馈乙方；

7. 对于长期支持和敢于揭露甲方员工存在廉洁违规行为的乙方，甲方优先考虑给予合作机会。

二、乙方廉洁要求

1. 乙方应监督甲方员工廉洁从业，对违反者，乙方有责任向甲方反馈和举报；

2. 乙方应主动如实向甲方通报本单位股东或员工是否与甲方员工存在亲属或其他特定关系，是否有甲方离职员工在本单位担任重要岗位；

3. 乙方不得与甲方员工就标底、其他单位的投标书等商业秘密及合同中的质量、价格、工程量、验收等条款进行私下商谈或者达成默契；

4. 乙方不得与其他单位串通投标，不得采取恶性竞争等不正当手段竞争业务；

5. 乙方不得向甲方员工及其亲属或请托人、代理人提供好处费、回扣、现金及有价证券、支付凭证、贵重礼物等；

6. 乙方不得邀请甲方员工及其亲属或其他特定关系人参与可能影响其公正履行职务行为的宴请、娱乐、体育、休闲、旅游等活动；

7. 乙方不得给甲方员工及其亲属或其他特定关系人报销任何费用；

8. 乙方不得向甲方员工及其亲属或其他特定关系人提供任何住房、交通工具、通讯工具、家电、高档办公用品等物品；

9. 乙方不得对甲方员工及其亲属或其他特定关系人的家庭装修、婚丧嫁娶、工作安排、出国、留学等行为提供资金或物资资助；

10. 乙方应当确保乙方人员了解并自觉遵守本协议，发现乙方任何人员有向甲方员工行贿倾向、建议或行为的，应予立即制止、严肃处理。乙方发现甲方员工有索贿、受贿行为的，应坚决拒绝，并及时向甲方领导或纪检监察部门举报；

11. 乙方向甲方员工及其亲属或其他特定关系人行贿，经查证属实的，将被列入甲方的黑名单，乙方须赔偿因此给甲方造成的经济损失，双方再次合作将受到限制。

三、投诉及举报管理

1. 甲方投诉及举报管理：

甲方设投诉及举报管理部门为 ， 邮箱： ， 电话： 。

2. 乙方投诉及举报管理：

乙方设投诉及举报管理部门为 ，

邮箱： ，

电话： 。

甲方：（盖章）

法定代表人或授权代表（签名）：

日期：

乙方：（盖章）

法定代表人或授权代表（签名）：

日期：

附件十二：入场作业安全承诺书

入场作业安全承诺书

为确保与甲方公司项目（以下简称“本项目”）作业安全，本单位及项目经理承诺对本次作业范围内的安全生产事故承担责任，现承诺内容如下：

1、本单位已经取得承揽本项目对应等级的资质证书，本项目施工人员和服务人员均已取得对应工种的操作许可证及相关证书，资质证书及操作许可证等相关证书的有效期限全部涵盖本项目期限。本单位于项目开始实施前将资质证书、操作许可证及相关证书原件出示甲方并将复印件交予甲方备案。

2、本单位承诺不再对项目进行分包或转包。

3、在本项目完成之前，本单位委派的项目实施人员的年龄不超过法定退休年龄，实施人员均已购买社会保险（含工伤保险）及雇主责任险，甲方有权对本单位委派的人员进行监督并随时可以要求更换，甲方要求更换人员的，本单位承诺即日予以更换。本单位于项目实施前将全部作业人员的身份证、社会保险参保证明及人身意外险保单复印件提交甲方备案。

4、在本项目开始实施前，本单位针对项目的具体实施特点制定《作业计划》、《安全作业操作规程》、《作业过程安全隐患清单》（并针对安全隐患编制《安全隐患管理方案》）及《安全事故应急处置方案》等内容报甲方备案。

5、在本项目开始实施前，本单位将组织全部作业人员进行安全技术培训，保证从业人员掌握必需的安全作业知识、操作技能和应急逃生技能，未经培训合格，不予安排上岗，杜绝违章指挥、违章作业、疲劳作业。

6、在本项目实施过程中，本单位按照每个项目现场配置项目经理一名，负责项目实施过程中的现场管理工作，未经甲方同意，项目经理不得擅自离岗或更换。

7、在本项目实施过程中，本单位严格按照预定《作业计划》具体实施，禁止未持有甲方颁发《作业证》的人员进入施工现场，现场作业人员必须采取佩带安全帽等安全防护措施。

8、在本项目实施过程中，本单位对作业区域采取必要的安全措施防止安全事故发生，包括但不限于：设置安全警示牌、警示灯、隔离带、安全网等方式，作业过程中严禁高空抛物或高空坠物。

9、在本项目实施过程中，需要使用明火、电、气体以及其他有毒、有害物品时，本单位将安排具有相应从业资格（在该工种没有从业资格的情况下，安排具有实施经验的人员）组织实施并妥善保管上述物品。

10、在本项目实施过程中，对可能造成损害的毗邻建筑物、构筑物、地下管线及其他设施等必须做好提前预案并采取专项防护措施。无论因何种原因的造成财产损失及其他一切损失，本单位承诺予以赔偿。

11、在本项目实施过程中所投入使用的机械、设备、安全防护用品、劳保用品等必须符合国家、省、市规定的安全使用标准，外观完好且在有效使用期限内。

12、在本项目实施过程中，当天产生的垃圾由本单位在当日作业完成后清扫干净，清扫的垃圾以及作业工具必须堆放在甲方指定地点。

13、在本项目实施完毕后，本单位于实施完毕当日完成所有垃圾清扫以及撤场手续。

14、本单位如违反上述承诺，甲方有权选择按照每次1万元的标准要求乙方支付违约金或者要求解除合同，甲方选择解除合同的，本单位应向甲方支付合同总价款20%的违约金并同时退回已收取甲方支付的款项，违约金不足以弥补甲方损失的，本单位承诺予以赔偿。

15、本单位承诺在项目作业期间，如作业人员发生工伤、意外等事故，造成人身或者财产损失的，一切法律责任（包括但不限于赔偿经济损失）由本单位自行承担。甲方如因此承担赔偿责任的，甲方有权向本单位追偿，同时本单位还应承担甲方维权所产生的律师费、差旅费、鉴定费、公证费等必要维权开支。

16、本单位承诺在项目作业期间，如作业过程中导致第三方人身或财产损害的，给第三方造成的损失（包括但不限于赔偿经济损失）由本单位自行承担。甲方如因此承担赔偿责任的，甲方有权向本单位追偿，同时本单位还应承担甲方维权所产生的律师费、差旅费、鉴定费、公证费等必要维权开支。

17、本单位承诺在项目作业期间，如因作业过程导致甲方遭受行政机关或司法机关处罚或调查的，本单位无条件配合行政机关或司法机关工作至正式结案之日止，因此给甲方造成的全部损失（包括但不限于行政、刑事赔偿、罚款、罚金、滞纳金等）由本单位承担。甲方如因此先行承担赔偿责任的，甲方有权向本单位追偿，同时本单位还应承担甲方维权所产生的律师费、差旅费、鉴定费、公证费等必要维权开支。

18、本人为项目的(☐ 项目经理 ☐ 负责人)，姓名：_____，身份证号码：_____自

愿对单位在本项目项下的全部责任承担连带赔偿责任。

19、本单位及本人已认真阅读、充分理解本承诺中各条款，包括免除甲方责任的免责条款及对本单位及本人的权利限制条款。本单位及本人认为本合同内容不存在任何歧义，并同意按照承诺约定履行义务。

承诺人：

（承诺单位盖章）

保证人：

（项目经理或负责人签字）

年 月 日

附件十三：维修保养服务承诺

维修保养服务承诺

致：

现我公司承诺，我司将严格按照双方所签维保合同履行相关义务和责任，保障和维护贵公司合法权益，并作出如下承诺：

- 1、在提供服务时，在甲方保证提供实施服务条件前提下，应严格遵守甲方有关规章制度。
- 2、严格按照合同约定进行清洁、润滑、调整 and 检查等保养服务。并根据项目情况按月制定月度保养工作计划。
- 3、乙方为甲方提供 24 小时全天候电梯维保及故障召修服务，并按照本合同约定的保养方式，提供确保整机正常和安全的运行所需的备品配件。
- 4、配合政府主管部门对有效服务期内的电梯设备实施年检，并组织实施，确保年检一次检验合格，其年检费用由甲方承担。对政府主管部门提出的涉及乙方保养环节、部位的整改内容、项目及时提供免费整改若由此而增加了电梯设备的年检费用，其增加部分由乙方承担。
- 5、接到电梯困人故障报告后，维修人员按照合同约定，在规定的时间内抵达电梯维保现场实施救援，直辖市或者设区的市抵达时间不超过15分钟。接到甲方紧急报修后，乙方应按给甲方承诺的时间（15分钟）内赶到现场。
- 6、乙方应当按照《电梯维护保养规则》（TSG T5002-2017）完成半月度、季度、半年度、年度保养项目履行义务。
- 7、日常维护保养标准：日常维护保养按照《电梯维护保养规则》（TSG T5002-2017）实施，保养后电梯应当符合《电梯监督检验和定期检验规则——曳引与强制驱动电梯》（TSG T7001-2009）、《电梯制造与安装安全规范》（GB7588-2003）等规范的相关规定。
- 8、应当按照有关安全技术规范以及电梯产品安装使用维护说明书的要求，制定维保方案，确保其维保电梯的安全性能。
- 9、应制定应急措施和救援预案，每半年至少针对乙方维保的不同类别（类型） 电梯进行一次应急演练。应协助甲方完善电梯的安全管理制度和应急救援预案。
- 10、应建立完整的档案管理，以备甲乙双方以及政府相关部门的各项检查。

11、应协助甲方完善电梯的安全管理制度和应急救援预案。

12、在维保过程中，发现事故隐患及时告知电梯甲方；发现严重事故隐患，及时向当地质量技术监督部门报告。

13、如果通过维保或者自行检查，现场电梯仅依靠合同规定的维保内容已经不能保证安全运行，需要改造、维修或者更换零部件、更新电梯时，应当向甲方书面提出，双方应就改造维修等事项另行签订有偿合同约定。

14、在提供维修、保养服务期间，负责摆放现场安全警示标志。

15、每月甲乙双方定期举行沟通例会（以甲方牵头组织、通知各部门），乙方向甲方报告当季度工作内容以及甲乙双方需要沟通的内容。

商祺！

单位：

日期： 年 月 日

附件十四：项目电梯明细

第六章 竞争性谈判申请文件格式

(项目名称)

竞争性谈判申请文件

投标人：(盖单位法人章)

法定代表人或其委托代理人：(签名或盖章)

年 月 日

目录

【竞争性谈判供应商自拟】

一、报价函部分

（一）竞争性报价函

竞争性报价函

（采购人名称）：

我方收到_____（谈判项目名称）的竞争性谈判文件，经详细研究，决定参加该谈判项目的竞争谈判。

1. 愿意按照竞争性谈判文件中的一切要求，提供本项目应履行的服务，项目初始报价（单价）为人民币大写：_____；人民币小写：_____元。以我公司最后报价为准。
2. 我方现提交的响应文件为：电子文档1份。
3. 我方承诺：本次谈判的有效期为提交响应文件截止时间起 90 天。
4. 我方完全理解和接受贵方竞争性谈判文件的一切规定和要求及谈判评审办法。
5. 在整个竞争性谈判过程中，我方若有违规行为，接受按照《中华人民共和国招标投标法》和《竞争性谈判文件》之规定的相应处罚。
6. 我方若成为成交供应商，将按照最终谈判结果签订合同，并且严格履行合同义务。本报价函将成为合同不可分割的一部分，与合同具有同等的法律效力。
7. 我方同意按竞争性谈判文件规定，交纳竞争性谈判文件要求的保证金。

供应商：_____（盖单位法人章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签名或盖章）

地址：

网址：

电话：

年 月 日

二、资格审查部分

（一）法定代表人身份证明及授权委托书

法定代表人身份证明

供应商名称：

单位性质：

地址：

成立时间：

经营期限：

姓名：_____性别：_____年龄：_____职务：_____

系_____（供应商名称）的法定代表人。

特此证明。

供应商：_____（盖单位法人章）

年 月 日

此处粘贴法定代表人身份证复印件

法定代表人身份证复印件
（双面）

注：法定代表人身份证明需按上述格式填写完整，不可缺少内容。在此基础上增加内容的不影响其有效性。

授权委托书

本人_____（姓名）系_____（供应商名称）的法定代表人，现委托
____（姓名、身份证号）为我方代理人。代理人根据授权，以我方名义签署、澄清、说明、
补正、递交、撤回、修改 _____（项目名称）竞争性谈判申请文件、签订
合同和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

委托期限：_____。

代理人无转委托权。

供应商：_____（盖单位法人章）

法定代表人：_____（签名或盖章）

委托代理人：_____（签名或盖章）

年 月 日

此处粘贴法定代表人和授权代理人身份证复印件

法定代表人身份证复印件
(双面)

授权代理人身份证复印件
(双面)

注：1、法定代表人参加竞争性谈判活动并签署文件的不需要授权委托书，只需提供法定代表人身份证明；非法定代表人参加竞争性谈判活动及签署文件的除提供法定代表人身份证明外还须提供授权委托书。

2、法定代表人身份证明及授权委托书原件装入竞争性谈判申请文件一并递交。

(二) 竞争性谈判供应商基本情况表

竞争性谈判供应商名称						
注册地址				邮政编码		
联系方式	联系人			电话		
	传真			网址		
组织结构						
法定代表人	姓名		技术职称		电话	
成立时间						
企业资质等级						
营业执照号						
注册资金						
开户银行						
账号						
员工总人数						
经营范围						

(三) 营业执照

（四）相关资质证书

1、中华人民共和国特种设备生产许可证

2、技术人员资格证

（五）财务要求

(六) 业绩要求

（七）信誉要求

重庆顺泰物业管理有限公司：

我公司 （供应商名称）参加了贵单位 （项目名称）的投标，自愿作出以下承诺：

（1）无重大违法活动记录。

（2）未被列为“失信被执行人”或“重大税收违法案件当事人”（在信用中国网站或中国执行信息公开网查询）

（3）具有良好的商业信誉，具有履行合同所需的设备和专业技术能力；

（4）未被有关行政主管部门暂停投标资格且在暂停期内。

（5）我司承诺满足竞争性谈判文件中的其他要求。

我公司承诺以上信誉均满足竞争性谈判文件要求，提供的相关证明材料真实有效，如发现有弄虚作假的情形，竞争性谈判人有权取消其中选资格；已签订合同的，采购人有权解除合同并追究违约责任。

注：（2）条需供应商自行附相关网站的截图并加盖投标人公章。

供应商：_____（盖单位法人章）

年 月 日

(八) 其它资料 (如有)