

竞争性磋商文件

采购项目名称：雅园新村 2025 年下半年电梯维保服务项目

采购项目编号：DHWY-DT-03-01-006(2025)

采购人：广东东鸿物业发展有限公司

2025 年 07 月

目 录

第一部分	磋商邀请	3
第二部分	磋商须知	5
第三部分	用户需求书	24
第四部分	合同格式	45
第五部分	响应文件格式	67

第一部分 磋商邀请

广东东鸿物业发展有限公司，拟对雅园新村 2025 年下半年电梯维保服务项目（采购项目编号：DHWY-DT-03-01-009（2024））所需的货物及服务采用竞争性磋商方式进行采购，欢迎符合资格条件的供应商参加。

一、采购项目名称：雅园新村 2025 年下半年电梯维保服务项目 采购项目编号：DHWY-DT-03-01-006（2025）
采购项目预算金额：176,000.00 元（含税）；本项目按每台电梯实际维保起始日，按考核结果据实结算服务费用，具体详见用户需求书。

二、采购内容：

包组号	采购标的	采购服务单位数量	服务期	技术规格、参数及要求
1	雅园新村 2025 年下半年电梯维保服务项目	1	5 个月（合同签订之日起计算，每台电梯以开始维保日起据实结算费用。）	详见第三部分用户需求书

三、项目内容及需求：

- 1、采购人的具体采购需求：详见磋商文件中的“用户需求书”。
- 2、供应商必须对项目进行整体响应，不允许仅对其中部分内容进行响应。

四、供应商资格要求：

1、一般资格要求：

（1）供应商须为在中华人民共和国境内登记注册的具有独立承担民事责任能力的法人或其他组织【提供《营业执照》复印件（加盖公章）或《事业单位法人证书》复印件（加盖公章）或其他主体证书复印件（加盖公章）】。

（2）参加采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录（须提供书面声明）。重大违法记录，是指供应商因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚。（根据财库〔2022〕3 号文，“较大数额罚款”认定为 200 万元以上的罚款，法律、行政法规以及国务院有关部门明确规定相关领域“较大数额罚款”标准高于 200 万元的，从其规定，如有最新发文通知，按最新文件执行）。

（3）供应商的单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的采购活动。

（4）未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)“记录失信被执行人或重大税收违法失信主体或政府采购严重违法失信行为”记录名单。以供应商于本项目开标日前 1 个月内，在“信用中国”网站查询结果为准，供应商需提供相关证明资料。

(5) 供应商未被列入东实集团及下属企业采购黑名单。【以东莞实业投资控股集团有限公司发文（东实通（2021）44号）、（东实通（2021）98号）及各下属公司发文为准】。

2、其他要求

(1) 供供应商必须具有有效期内的电梯《中华人民共和国特种设备安装改造维修许可证》或《中华人民共和国特种设备生产许可证》或《中华人民共和国特种设备安装改造修理许可证》。

(2) 本项目不接受联合体投标。

五、 磋商文件获取方式：不进行实名登记报名。拟参加投标的供应商可自行在东莞实业投资控股集团有限公司-招标采购栏目（<http://www.dgsy.com.cn/>）下载采购文件。

六、 提交响应文件开始时间：2025年07月24日下午14时30分至15时00分；（北京时间）

七、 提交响应文件截止及开标时间：2025年07月24日下午15时00分（北京时间）；

八、 提交响应文件及磋商地址：东莞市南城街道西平雅园新村公租房小区广东鸿发展有限公司会议室。

九、 联系事项

- 1、 采 购 单 位：广东东鸿物业发展有限公司
地 址：广东省东莞市南城街道西平雅园新村公租房小区
采购项目联系人：吴先生
电 话：0769-23078130

十、 本项目相关公告发布媒体发布：

- 1、 东莞实业投资控股集团有限公司-招标采购栏目：<http://www.dgsy.com.cn/>。
- 2、 相关公告在法定媒体上公布之日即视为有效送达，不再另行通知。

第二部分 磋商须知

(一) 磋商须知前附表

序号	项目	内容
1	采购人名称	广东东鸿物业发展有限公司
2	踏勘现场	不举行。
3	是否允许进口产品投标	否
4	★报价	磋商报价超出本项目采购预算金额的为无效报价,其响应文件将被认定为无效响应。
5	磋商保证金	本项目不收取。
6	★磋商有效期	自提交首次响应文件截止之日起 90 日。
7	响应文件份数	1. 正本壹份和电子文件壹份一起封装; 2. 副本肆份一起封装; 3. 所有封装在封口处加盖供应商公章,并在封装密封袋上标明:响应文件正本或副本、采购项目名称、采购项目编号、包组号、供应商名称、地址等字样。
8	磋商小组	磋商小组由采购人组建
9	评审方法	经磋商确定最终采购需求和提交最后报价的供应商后,由磋商小组采用综合评分法对提交最后报价的供应商的响应文件和最后报价进行综合评分。
10	成交候选供应商推荐	根据综合评分情况按照评审得分由高到低推荐三名成交候选供应商。推荐综合得分排名第一的供应商为第一成交候选供应商,排名第二的供应商为第二成交候选供应商,排名第三的供应商为第三成交候选供应商。
11	履约保证金	本次采购项目不收取履约保证金。

(二) 磋商须知

一、说明

1 适用范围

- 1.1 本文件适用于本竞争性磋商的采购项目。
- 1.2 本项目的采购人、供应商及各方当事人均适用本须知。

2 定义

- 2.1. 监管部门：指采购人采购监管部门。
- 2.2. 资金来源是指采购人已拥有一笔财政性资金或资金来源已落实。
- 2.3. 采购人：广东东鸿物业发展有限公司
- 2.4. 磋商小组：磋商小组是依法组建的专门负责本次磋商及评审工作的临时性机构。
- 2.5. 供应商：符合资格要求，响应采购、依法成立的企业法人、其他组织或自然人。
- 2.6. 成交供应商：经合法磋商程序评选出来并经采购人确认的获得本项目成交资格的供应商。
- 2.7. 日期：指公历日。
- 2.8. 时间：指北京时间。

3 合格的供应商

- 3.1. 供应商须符合第一部分“磋商邀请”供应商资格要求的全部条款。

4 合格的货物和服务

- 4.1. “货物”是指供应商制造或符合磋商文件要求的货物等。供应商的货物必须是其合法生产、合法来源的符合国家有关标准要求的货物，并满足磋商文件规定的规格、参数、质量、价格、有效期、售后服务等要求。
- 4.2. “服务”是指除货物和工程以外的其他政府采购对象，其中包括供应商须承担的运输、安装、技术支持、培训以及磋商文件规定的其他伴随服务。
- 4.3. 政府采购应当采购本国产品，确需采购进口产品的，依据《政府采购进口产品管理办法》执行。若本项目允许采购进口产品，供应商应保证所投产品可履行合法通关手续进入中国关境内。若本项目不允许采购进口产品，如供应商所投产品为进口产品，其响应将被认定为响应无效。
- 4.4. 本文件所称进口产品是指通过中国海关报关验放进入中国境内且产自关境外的产品。
- 4.5. 供应商应保证，采购人在中华人民共和国使用货物或服务的任何一部分时，采购人免受第三方提出侵犯其专利权、商标权或其他知识产权的起诉。

5 磋商费用

- 5.1. 供应商应承担所有与准备和参加项目磋商有关的费用。不论磋商的结果如何，采购人无义务和责任承担这些费用。

6 政府采购信用担保

- 6.1. 根据《关于进一步推进政府采购信用担保工作的通知》东财〔2018〕189号规定，本项目接受供应商以专业担保机构出具担保函的形式缴纳投标保证金或履约保证金。各供应商可结合项目实际情况，

自主决定是否使用信用担保方式，并选择担保机构提供信用担保。

- 6.2. 投标担保，是指由专业担保机构为供应商交纳投标保证金向采购人提供的保证担保。供应商在投标有效期内撤回投标文件，或中标后不签订采购合同的，由担保机构按照担保函的约定履行支付投标保证金的责任。
- 6.3. 履约担保，是指由担保机构为供应商交纳履约保证金向采购人提供的保证担保。供应商未按采购合同履行约定义务的，由担保机构按照担保函约定履约支付履约保证金的责任。
- 6.4. 融资担保，是指由担保机构为投标人向银行融资提供的保证担保。

7 其他

- 7.1. 所有时间均为24小时制北京时间，所有货币单位均为人民币元，所使用的计量单位均以《中华人民共和国法定计量单位》为准（特别注明除外）。

二、磋商文件

8 磋商文件的编制依据与构成

- 8.1. 本项目磋商文件的编制依据是参考《中华人民共和国政府采购法》及其实施条例、《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》及其配套的法规、规章政策。
- 8.2. 要求提供的服务、货物、磋商过程和合同条件在磋商文件中均有说明。磋商文件以中文文字编写。由下列文件以及在磋商过程中发出的澄清、修改和补充文件组成，内容包括：
 - 磋商邀请；
 - 磋商须知；
 - 用户需求书；
 - 合同格式；
 - 响应文件格式；
 - 其他文件格式。
- 8.3. 供应商应认真阅读、并充分理解磋商文件的全部内容（包括所有的补充、修改内容、重要事项、格式、条款和技术规范、参数及要求等）。供应商没有按照磋商文件要求提交全部资料，或者响应文件没有对磋商文件在各方面都作出实质性响应是供应商的风险，有可能导致其响应被拒绝，或被确定为响应无效。

9 磋商文件的澄清和修改

- 9.1. 提交首次响应文件截止之日前，采购人可以对已发出的磋商文件进行必要的澄清或者修改，澄清或者修改的内容作为磋商文件的组成部分。澄清或者修改的内容可能影响响应文件编制的，采购人应当在提交首次响应文件截止时间至少5日前，以书面形式通知所有获取磋商文件的供应商；不足5日的，采购人应当顺延提交首次响应文件截止时间。同时在磋商文件指定的政府采购信息发布媒体上发布变更公告。潜在供应商在收到上述通知后，应以书面形式向采购人回复确认。
- 9.2. 磋商文件的澄清或者修改内容作为磋商文件的组成部分，并对供应商具有约束力。当磋商文件、磋商文件的澄清或修改在同一内容的表述上不一致时，以最后发出的文件内容为准。

10 答疑会或现场考察

- 10.1. 除磋商须知前附表中另有规定，本项目不举行磋商前答疑会及现场考察。
- 10.2. 如举行磋商前答疑会或现场考察的，则按以下规定：已获取磋商文件的潜在供应商对本项目提出疑问的，需在答疑会或现场考察召开日前至少一个工作日将问题以书面形式（加盖公章）提交至采购人，采购人将以书面形式通知所有获取磋商文件的潜在供应商代表于磋商须知前附表规定的时间和地点出席答疑会或现场考察。
- 10.3. 已获取磋商文件的供应商如不出席答疑会或现场考察视为对磋商文件所有内容无任何异议。

三、响应文件的编制

11 响应文件的构成

- 11.1. 供应商编写的响应文件应包括价格部分、商务部分和技术部分。供应商参考磋商文件第五部分响应文件格式顺序编排响应文件。

12 响应文件的语言及编写原则

- 12.1. 响应文件的语言：响应文件、供应商与采购代理机构就磋商项目的文件和来往信件，应以中文书写。供应商提供的支持文件、技术资料 and 印刷的文献可以用其他语言，但相应实质性内容须附有中文翻译本，在解释响应文件的修改内容时以中文翻译本为准。对中文翻译有异议的，以权威机构的译本为准。
- 12.2. 计量单位：除在磋商文件的技术规格中另有规定外，计量单位应使用中华人民共和国法定计量单位（国际单位制和国家选定的其他计量单位）。
- 12.3. 供应商应完整、真实、准确地填写磋商文件中提供的磋商函、开标一览表（首次报价表）、分项报价表（如适用）以及磋商文件中规定的其他所有内容。
- 12.4. 供应商对磋商文件中多个包组进行投标的，其响应文件的编制应当按每个包组的要求分别编制、装订和封装。供应商应对响应文件进装订，对未经装订的响应文件可能发生的文件散落或缺损，由此造成的后果和责任由供应商承担。
- 12.5. 供应商必须对响应文件所提供的全部资料的真实性承担法律责任，并无条件接受采购人及监管部门等对其中任何资料进行核实的要求。
- 12.6. 如果因为供应商的响应文件只填写和提供了本磋商文件要求的部分内容和附件，或没有提供磋商文件中所要求的全部资料及数据，由此造成的后果和责任由供应商承担。

13 首次报价

- 13.1. 供应商对所提供的货物或服务均以人民币报价。
- 13.2. 首次报价超过本项目预算金额的按无效响应处理。
- 13.3. 供应商应按照“用户需求书”中采购项目技术或服务要求规定的内容、责任范围进行首次报价，并按《开标一览表（首次报价表）》的要求报出首次价格。首次报价总价中不得包含磋商文件要求以外的内容，否则，在评审时不予核减。首次报价总价中不得缺漏磋商文件所要求的内容，否则，被视为包含在首次报价总价中。《开标一览表（首次报价表）》中若出现免费项及赠送项则视同该部

分报价包含在总报价中。

- 13.4. 《分项报价表》内容应包含：按磋商文件的要求全部货物及服务内容所需的所有费用，包括但不限于：项目的全部产品价格、服务价格、应向中华人民共和国政府缴纳的增值税和其他税等全部税费、运输、保险、安装、伴随服务、标准附件价、备品备件及专用工具价(如有)、以及履行合同所需的费用、所有风险、责任等其他一切隐含及不可预见的费用。如是提供境外的货物，还应包括货物从境外进口已缴纳或应缴纳的全部关税、增值税和其他税、货物境外离岸价格、国外运输费、国外运输保险费等费用。
- 13.5. 除磋商须知前附表中另有规定，供应商所报的磋商价在合同执行过程中是固定不变的，不得以任何理由予以变更。任何包含价格调整要求的磋商被认为是非实质性响应而予以拒绝。
- 13.6. 除磋商须知前附表中允许有备选方案外，本次磋商不接受选择性报价，不接受具有附加条件的报价，否则将被视为无效响应。

14 联合体投标

- 14.1. 磋商文件第一部分“磋商邀请”中拒绝接受联合体投标的，则不接受联合体磋商。如果“磋商邀请”中允许联合体投标的，则必须满足：
 - 14.1.1. 以联合体形式参加磋商的，联合体各方均必须符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定，联合体中有同类资质的供应商按照联合体分工承担相同工作的，按照资质等级较低的供应商确定资质等级。
 - 14.1.2. 联合体磋商的，必须提供各方签订的共同投标协议，明确约定各方承担的工作和相应的责任。联合体各方签订共同磋商协议后，不得再以自己名义单独在同一项目（或包组）中磋商，也不得组成新的联合体参加同一项目（或包组）磋商。
 - 14.1.3. 联合体磋商的，可以由联合体中的一方或者共同提交磋商保证金，以一方名义提交磋商保证金的，对联合体各方均具有约束力。
 - 14.1.4. 联合体成交的，联合体各方应当共同与采购人签订合同。
 - 14.1.5. 联合体在报名登记时，提交经联合体各方盖章的联合体磋商协议，以确认联合体的牵头人及成员。

15 证明供应商合格的资格文件

- 15.1. 供应商应提交证明其有资格参加磋商和被确定为成交供应商后有能力履行合同的文件，以及证明其提供的合同项下，服务的合格性符合磋商文件规定的文件，并作为响应文件的一部分。如果供应商为联合体，应提交联合体各方的资格证明文件、共同磋商协议并注明主体方及各方拟承担的工作和责任。否则，将导致其响应无效。
- 15.2. 供应商提交的资格证明文件应满足第一部分“磋商邀请”供应商资格要求的全部条款。

16 证明标的的合格性和符合磋商文件规定的文件

- 16.1. 供应商应提交证明文件，证明其拟磋商的货物和服务的合格性符合磋商文件规定。该证明文件作为响应文件的一部分。
- 16.2. 货物和服务合格性的证明文件应包括分项报价表中对货物和服务原产地的说明。
- 16.3. 证明货物和服务与磋商文件的要求相一致的文件，可以是文字资料、图纸和数据，它包括：
 - 16.3.1. 货物主要技术指标和性能的详细说明；

- 16.3.2. 货物正常使用所必须的备件和专用工具清单，包括备件和专用工具的货源及现行价格；
- 16.3.3. 对照磋商文件技术规格，逐条说明所提供货物和服务已对磋商文件的技术规格作出了实质性的响应，并申明与技术规格条文的偏差和例外。对有具体参数要求的指标，供应商应提供所投设备的具体参数值。供应商在阐述时应注意磋商文件的技术规格中指出的工艺、材料和设备的标准。供应商在磋商中要实质上满足磋商文件的要求。

17 不允许偏离的实质性条款

- 17.1. 响应文件必须对磋商文件中实质性条款的要求进行响应，不能出现负偏离，否则将导致响应无效。

不允许负偏离的实质性条款如下：

- 17.1.1. 加注“★”号条款；
- 17.1.2. 磋商文件规定的其他必须响应的内容。
- 17.2. 响应文件中技术规格、参数或其他内容优于磋商文件的要求视作正偏离，不构成响应无效，供应商对这种优于用户需求书要求的情况必须单独说明。

18 磋商保证金

- 18.1. 供应商应按磋商须知前附表中规定的金额、期限缴纳磋商保证金，并作为其响应文件的组成部分。
- 18.2. 采购人应当在采购活动结束后退还供应商的磋商保证金，但因供应商自身原因导致无法及时退还的除外。未成交供应商的磋商保证金应当在中标（成交）通知书发出后5个工作日内退还，成交供应商的磋商保证金应当在采购合同签订后5个工作日内退还。
- 18.3. 有下列情形之一的，磋商保证金不予退还：
- 18.3.1. 供应商在提交响应文件截止时间后撤回响应文件的；
- 18.3.2. 供应商在响应文件中提供虚假材料的；
- 18.3.3. 除因不可抗力或磋商文件认可的情形以外，成交供应商不与采购人签订合同的；
- 18.3.4. 供应商与采购人、其他供应商或者采购代理机构恶意串通的；
- 18.3.5. 磋商文件规定的其他情形。

19 磋商有效期

- 19.1. 响应文件的有效期为响应文件递交截止时间起至其后的90天，响应文件应在此期限内保持有效。投标有效期不足响应文件将被视为非实质性响应，视为无效响应文件。
- 19.2. 特殊情况下，在原磋商有效期截止之前，采购人可要求供应商延长磋商有效期。这种要求与答复均应以书面形式提交。供应商可拒绝采购人的这种要求，其磋商保证金将被无息退还，但其磋商在原磋商有效期期满后不再有效。同意延长磋商有效期的供应商将不会被要求和允许修正其磋商，而只会被要求相应地延长其磋商保证金的有效期。在这种情况下，本须知有关磋商保证金的退还和没收的规定将在延长了的有效期内继续有效。

20 响应文件的式样和签署

- 20.1. 响应文件的式样：供应商应准备一份响应文件正本、退保证金信封、电子文件和磋商须知前附表中规定数目的副本。响应文件的正本需打印或用不褪色墨水书写，响应文件的副本可采用正本的复印件。响应文件副本与正本具有同等法律效力，若副本与正本不一致，以正本为准。每套响应文件须清楚地标明“正本”或“副本”。

20.2. 响应文件的签署及盖章：

- 20.2.1. 响应文件要求签名或盖章的内容（磋商文件第五部分“响应文件格式”中要求法人代表或授权委托人签名或盖章）必须由法定代表人或经其正式授权的代表签字或盖章，由授权代表签字或盖章的，必须将书面形式出具的《法定代表人授权委托书》附在响应文件中。
- 20.2.2. 响应文件要求盖公章的内容（磋商文件第五部分“响应文件格式”中要求盖供应商公章）必须加盖供应商公章，响应文件的[正本]及所有[副本]的封面及骑缝均须加盖供应商公章（响应文件每页均加盖供应商公章视同骑缝章）。
- 20.2.3. 响应文件应无插字、涂改和增删，如有修改，须在修改处加盖供应商公章，或由法定代表人或其正式授权代表在修改处旁边签字或盖章。
- 20.2.4. 电子文件，供应商必须随响应文件同时提交一份全部响应文件内容的电子文件（U盘或光盘，无病毒），其中所有文件不得做压缩处理，不留密码，所有文件用PDF格式处理（为签名盖章后的正本扫描件）。

四、响应文件的递交

21 响应文件的密封、标记及封装

- 21.1. 供应商应单独提交一个密封信封，并在信封上标明“退保证金信封”的字样，内容包括磋商保证金缴付凭证和退磋商保证金说明函，若本项目（或包组）接受联合体投标，则联合体投标，应将各方共同签署的《联合投标协议》一并提交。“退保证金信封”是响应文件的组成部分。
- 21.2. 供应商应将响应文件正本和电子文件一起封装，副本一起封装，在封口处加盖公章，并在封套标明谈判供应商名称、“正本”、“副本”字样、采购项目名称、采购项目编号、包组号（如有）、和“在(谈判文件中规定的开标日期和时间)之前不得启封”的字样。
- 21.3. 如果未按本须知上款要求加写要求标记和密封的，采购人对误投或提前启封概不负责。

序号	响应文件类型	份数	装订	包装	备注
1	正本	1	独立装订	一起密封包装 (内附全套响应文件电子文件)	双面打印，装订成本。不允许采用活动方式装订
2	副本	4	每份独立装订	一起密封包装	

- 22 磋商事宜：届时请各磋商供应商代表务必手持并现场提供法定代表人授权委托书及身份证原件签名递交响应文件（如磋商供应商代表是法定代表人的，则须提供法定代表人证明书及身份证原件），否则其响应文件将被拒绝。

23 磋商响应截止

- 23.1. 供应商应在磋商文件第一部分“磋商邀请”中规定的截止日期和时间前将响应文件递交至采购人，递交地点应是磋商文件第一部分“磋商邀请”中指定的开标地点。
- 23.2. 为使供应商准备响应时有充分时间对磋商文件的修改部分进行研究，采购可适当推迟响应截止期，但应发布公告并书面通知所有获取磋商文件的潜在供应商。在此情况下，采购人和供应商受响应截止期制约的所有权利和义务均应延长至新的截止期。

23.3. 采购人将拒收在磋商文件规定的响应截止时间之后送达的响应文件。

24 响应文件的修改和撤回

24.1. 供应商在响应文件提交截止期前，可以对所提交的响应文件进行补充、修改或者撤回，并书面通知采购单位。补充、修改的内容应当按磋商文件要求签署、盖章，并作为响应文件的组成部分。补充、修改的内容和响应文件不一致的，以补充、修改的内容为准。在响应文件递交截止期时点之后，磋商供应商不得撤回其响应文件，不得对其响应文件做任何修改和补充。

五、磋商与评审

25 开标会

25.1. 开标会由采购人主持并在磋商邀请中规定的日期、时间和地点组织公开开标。开标时邀请所有供应商代表参加。所有供应商代表须携带有效身份证明参加磋商，否则其响应文件将被拒绝。

25.2. 开标时，应当由供应商或者其推选的代表检查响应文件的密封情况；经确认无误后，由采购人工作人员当众宣读供应商名称及磋商文件规定的需要宣读的其他内容。

25.3. 供应商代表对开标过程和开标记录有疑问，以及认为采购人、采购代理机构相关工作人员有需要回避的情形的，应当场提出询问或者回避申请。采购人、采购代理机构对供应商代表提出的询问或者回避申请应当及时处理。

25.4. 开标过程应由采购人负责记录，由参加开标的各供应商代表和相关工作人员签字确认后随采购文件一并存档。

26 磋商小组

26.1. 磋商小组根据采购项目的特点进行组建，并负责磋商工作。磋商小组由采购人组建。

26.2. 磋商基本原则：磋商工作根据《中华人民共和国政府采购法》及其实施条例、《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》、《财政部关于政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法有关问题的补充通知》以及相关配套的法律法规和政策规定进行。磋商小组将按照磋商文件规定的程序与各供应商单独进行磋商。

26.3. 磋商小组名单在评审结果确定前严格保密。评审专家有下列情形之一的，受到邀请应主动提出回避，采购当事人也可以要求该评审专家回避：

26.3.1. 参加采购活动前3年内与参加该采购项目的供应商存在劳动关系或担任过供应商的董事、监事或是供应商的控股股东或者实际控制人；

26.3.2. 与参加该采购项目的供应商的法定代表人或者负责人有夫妻、直系血亲、三代以内旁系血亲或者近姻亲关系；

26.3.3. 与参加该采购项目的供应商有其他可能影响政府采购活动公平、公正进行的关系。

26.4. 磋商小组负责具体评审事务，并独立履行下列职责：

26.4.1. 审查、评审响应文件是否符合磋商文件的商务、技术等实质性要求；

26.4.2. 要求供应商对响应文件有关事项作出澄清或者说明；

26.4.3. 对响应文件进行比较和评价；

- 26.4.4. 确定成交候选供应商名单，以及根据采购人委托直接确定成交供应商；
- 26.4.5. 向采购人或者有关部门报告磋商中发现的违法行为。
- 26.5. 磋商小组和有关工作人员不得透露对响应文件的评审和比较以及与磋商有关的其他情况。
- 26.6. 磋商小组将按照磋商文件中确定的评标方法和评标标准进行磋商。
- 26.7. 磋商小组对磋商文件中描述有歧意或前后不一致的地方，有权进行评判，但对同一条款的评判应适用于每个磋商供应商。
- 26.8. 磋商中因磋商小组成员缺席、回避或者健康等特殊原因导致磋商小组成不符合相关法律法规规定的，采购人应当依法补足后继续磋商。被更换的磋商小组成员所作出的评审意见无效。
- 26.9. 无法及时补足磋商小组成员的，采购人或者采购代理机构应当停止评标活动，封存所有响应文件和开标、磋商资料，依法重新组建磋商小组进行磋商。原磋商小组所作出的评审意见无效。
- 26.10. 采购人应当将变更、重新组建磋商小组的情况予以记录，并随采购文件一并存档。

27 磋商过程

27.1. 资格、符合性审查

- 27.1.1. 磋商小组依法对各供应商进行资格、符合性审查。资格、符合性审查是审查供应商响应文件是否对磋商文件作出实质性的响应，审查细则详见《资格、符合性审查表》。对资格、符合性审查不通过的响应文件磋商小组将按无效响应处理，由磋商小组现场告知该磋商供应商，其响应文件作无效处理，不参与磋商。

27.2. 磋商

- 27.2.1. 磋商小组所有成员集中与单一供应商（按照供应商签到的先后顺序）分别进行磋商，并给予所有参加磋商的供应商平等的磋商机会。
- 27.2.2. 磋商小组在对响应文件的有效性、完整性和响应程序进行审查时，可以要求供应商对响应文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容等作出必要的澄清、说明或者更正。供应商的澄清、说明或者更正不得超出响应文件的范围或者改变响应文件的实质性内容。供应商的澄清、说明或者更正响应文件应当采用书面形式，并由法定代表人或其授权代表签字或加盖公章，供应商为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。
- 27.2.3. 磋商小组对各供应商的最后报价进行审查，认为供应商的最后报价明显低于其他通过资格、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，应当要求其在磋商现场提供书面说明，必要时提交相关证明材料；供应商不能证明其报价合理性的，磋商小组应当将其作为无效响应处理。
- 27.2.4. 供应商的报价出现前后不一致的情况，磋商小组将要求供应商根据磋商文件要求修正报价。修正后的报价经供应商确认后具有约束力，供应商不确认的，其响应无效。
- 27.2.5. 报价按照下列规定修正：
- 27.2.5.1. 响应文件中开标一览表（首次报价表）内容与响应文件中相应内容不一致的，以开标一览表（报价表）为准；
- 27.2.5.2. 大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；
- 27.2.5.3. 单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以开标一览表的总价为准，并修改单价；

- 27.2.5.4. 总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准。
- 27.2.5.5. 同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。
- 27.2.6. 在磋商过程中，磋商小组可以根据磋商文件和磋商情况实质性变动采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款，但不得变动磋商文件中的其他内容。实质性变动的内容，须经采购人代表确认。
- 27.2.7. 对磋商文件作出的实质性变动是磋商文件的有效组成部分，磋商小组应当以书面形式同时通知所有参加磋商的供应商，供应商应当按照磋商文件的变动情况和磋商小组的要求重新提交响应文件，并由其法定代表人或授权代表签字或者加盖公章。供应商为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。
- 27.2.8. 磋商文件能够详细说明采购标的的技术、服务要求的，磋商结束后，磋商小组应当要求所有实质性响应的供应商在规定的时间内提交最后报价，提交最后报价的供应商不得少于3家。如磋商文件不能详细列明采购标的的技术、服务要求，需经磋商由供应商提供最终设计方案或解决方案的，磋商结束后，磋商小组应当按照少数服从多数的原则投票推荐3家以上供应商的设计方案或者解决方案，并要求其在规定时间内提交最后报价。政府购买服务（含政府和社会资本合作项目）、市场竞争不充分的科研项目以及需要扶持的科技成果转化项目提交最后报价的供应商可以为2家。最后报价是响应文件的有效组成部分。
- 27.2.9. 在磋商过程中，供应商提交的澄清文件和最终响应文件，由供应商法定代表人或其授权代表签署后生效，供应商应受其约束。
- 27.3. 已提交响应文件的供应商，在提交最后报价之前，可以根据磋商情况退出磋商。采购人或者采购代理机构应当退还该供应商的磋商保证金。
- 27.4. 采购代理机构对磋商过程和重要磋商内容进行记录。

28 最后报价

- 28.1. 磋商结束后，作出实质性响应的供应商应在规定的时间内密封提交最后报价（最后报价时间视磋商进程由磋商小组决定）。

29 评标方法

- 29.1. 本项目采用综合评分法。磋商小组对资格、符合性审查合格的响应文件进行商务、技术和价格评审，如有多个包组则按各包组的自然顺序进行评审。磋商小组的评审按照客观、公正、审慎的原则，根据磋商文件规定的评标程序、评审方法和评审标准，就每个供应商的商务状况、技术状况及其对磋商文件要求的响应情况进行评审和比较，独立评出各供应商的商务得分、技术得分。各评委的评分算术平均值即为该供应商的商务得分和技术得分；然后评出磋商报价得分；最后将商务得分、技术得分和磋商报价得分汇总得出综合得分（商务得分、技术得分、磋商报价得分分值按四舍五入原则精确到小数点后两位）。

$$\text{综合得分} = \text{商务得分} + \text{技术得分} + \text{磋商报价得分}$$

29.2. 商务、技术评分

- 29.2.1. 磋商小组对供应商的商务、技术状况及响应程度进行评议和比较，并依据评分标准，评出其商务、技术评分。详细评分标准见《商务部分评分表》、《技术部分评分表》。

29.3. 磋商报价评分

29.3.1. 磋商报价评分采用低价优先的原则计算，即满足磋商文件要求且最后报价最低的供应商的价格为磋商基准价，该供应商的价格分为满分，落实政府采购政策进行价格调整的，以调整后的价格计算磋商基准价和磋商报价，详细评分标准见《价格部分评分表》。其他供应商的价格分统一按照下列公式计算：

$$\text{磋商报价得分} = (\text{磋商基准价} / \text{最后磋商报价}) \times \text{价格权重} \times 100$$

30 授标与定标原则

30.1. 磋商小组按照磋商文件确定的评标方法、步骤、标准，对响应文件进行评审，并出具书面评标报告。磋商小组成员对需要共同认定的事项存在争议的，应当按照少数服从多数的原则作出结论。持不同意见的磋商小组成员应当在评标报告上签署不同意见及理由，否则视为同意评标报告。

30.2. 采用综合评分法的采购项目，单一产品采购项目提供相同品牌产品或非单一产品采购项目多家供应商提供的核心产品品牌相同的，且通过资格审查、符合性审查的不同供应商参加同一合同项下投标的，按一家供应商计算，评审后得分最高的同品牌供应商获得成交供应商推荐资格；评审得分相同的，按磋商报价由低到高顺序排列。综合得分且磋商报价相同的，按技术部分得分由高到低顺序排列。综合得分、价格及技术得分均相同的，磋商小组通过表决，以少数服从多数原则确定一个供应商获得成交供应商推荐资格。

30.3. 磋商小组根据评审结果，按评审后得分由高到低的顺序排列成交候选供应商名次。得分相同的，按磋商报价由低到高顺序排列。综合得分且磋商报价相同的，按技术部分得分由高到低顺序排列。综合得分、价格及技术得分均相同的，由磋商小组通过表决的方式，以少数服从多数原则，决定成交候选供应商排列顺序。

30.4. 推荐综合得分排名第一的供应商为第一成交候选供应商，排名第二的供应商为第二成交候选供应商，排名第三的供应商为第三成交候选供应商。

30.5. 根据磋商小组的磋商结果，采购人在评标报告推荐的成交候选供应商中按顺序依法确定1名成交供应商。

30.6. 采购代理机构在评标结束后2个工作日内将评标报告送采购人，采购人在收到评标报告之日起5个工作日内在评标报告确定的成交候选供应商名单中按顺序确定成交供应商。采购人未在5个工作日内按评标报告推荐的成交候选供应商顺序确定成交供应商，又不能说明合法理由的，视同按评标报告推荐的顺序确定排名第一的成交候选供应商为成交供应商。

31 中标（成交）通知书

31.1. 采购人自成交供应商确定之日起2个工作日内，在磋商文件指定的媒体上发布成交公告，成交公告期限为1个工作日。

31.2. 《中标（成交）通知书》是合同的一个组成部分，《中标（成交）通知书》对采购人和成交供应商均具有同等的法律效力；《中标（成交）通知书》发出后，采购人改变成交结果，或者成交供应商放弃成交资格，应当承担相应的法律责任。

31.3. 成交供应商领取《中标（成交）通知书》，需提供：

31.3.1. 如是法定代表人，需提供法定代表人身份证原件及法定代表人证明书（加盖公章）。

- 31.3.2. 如是授权代表，需提供授权代表身份证原件及法定代表人授权委托书（加盖公章）。
- 31.4. 《中标（成交）通知书》将作为授予合同资格的合法依据，是合同的一个组成部分。
- 31.5. 成交供应商为享受中小企业扶持政策的小微企业及视同小微企业的残疾人福利性单位的，采购代理机构随成交结果同时公告其《中小企业声明函》、《残疾人福利性单位声明函》，接受社会监督。

32 废标

- 32.1. 在采购活动中，出现下列情形之一的，应予废标：
- 32.1.1. 因情况变化，不再符合规定的竞争性磋商采购方式适用情形的；
- 32.1.2. 出现影响采购公正的违法、违规行为的；
- 32.1.3. 除本须知27.2.8规定的情形外，在采购过程中符合要求的供应商或者报价未超过采购预算的供应商不足3家的。

33 询问、质疑、投诉

33.1. 询问

- 33.1.1. 供应商对政府采购活动事项（磋商文件、采购过程、成交或者成交结果）有疑问的，可以向采购人提出询问，询问可以口头方式提出，也可以书面方式提出。
- 33.1.2. 采购人在三个工作日内对供应商依法提出的询问作出答复。

33.2. 质疑

- 33.2.1. 供应商认为磋商文件、采购过程、成交或者成交结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起七个工作日内，向采购人交纸质质疑函，若供应商以电报、传真或电子邮件等非纸质形式提交质疑函的须在法定质疑期内补交纸质质疑函，否则视为无效质疑。
- 33.2.2. 供应商已依法获取磋商文件的，可以对该文件提出质疑。对磋商文件提出质疑的，应当在获取磋商文件或者磋商文件公告期限届满之日起七个工作日内提出。

33.2.3. 质疑函包括以下内容：

- 33.2.3.1. 供应商的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话；
- 33.2.3.2. 质疑项目的名称、编号；
- 33.2.3.3. 具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求；
- 33.2.3.4. 事实依据；
- 33.2.3.5. 必要的法律依据；
- 33.2.3.6. 提出质疑的日期。

33.2.4. 质疑函提交要求：

- 33.2.4.1. 质疑函应当署名并由法定代表人或授权代表签字并加盖公章。供应商递交质疑函时需同时提供纸质版质疑函原件、法定代表人证明书、法定代表人授权委托书（需载明委托的代理事项、具体权限、期限和相关事项）及授权代表身份证复印件，以上资料均须加盖公章。
- 33.2.4.2. 质疑函及相关质疑资料以纸质方式送达采购人。

33.2.5. 其他事项：

- 33.2.5.1. 供应商针对同一采购程序环节的质疑应当在法定质疑期内中一次性提出。如供应商针对同一采购程序环节提交多份质疑函的，采购人只对同一采购程序环节收到的第一份质疑函作出答复，

其他质疑函将当作询问的形式作出回复。

33.2.5.2. 采购人在收到供应商的纸质版质疑函后七个工作日内作出答复，并以书面形式（纸质或电子邮件）通知质疑供应商和其他有关供应商，但答复内容不涉及商业秘密。

33.3. 投诉

33.3.1. 质疑供应商对采购人的答复不满意，或者采购人未在规定时间内作出答复的，可以在答复期满后十五个工作日内向监管部门提起投诉。

33.3.2. 投诉人在全国范围12个月内三次以上投诉查无实据的，由财政部门列入不良行为记录名单。

33.3.3. 投诉人有下列行为之一的，属于虚假、恶意投诉，由财政部门列入不良行为记录名单，禁止其1至3年内参加政府采购活动：

33.3.3.1. 捏造事实；

33.3.3.2. 提供虚假材料；

33.3.3.3. 以非法手段取得证明材料。证据来源的合法性存在明显疑问，投诉人无法证明其取得方式合法的，视为以非法手段取得证明材料。

34 响应无效情形

34.1. 有下列情形之一的，视为供应商串通投标，其响应无效：

34.1.1. 不同供应商的响应文件由同一单位或者个人编制；

34.1.2. 不同供应商委托同一单位或者个人办理投标事宜；

34.1.3. 不同供应商的响应文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；

34.1.4. 不同供应商的响应文件异常一致或者磋商报价呈规律性差异；

34.1.5. 不同供应商的响应文件相互混装；

34.1.6. 不同供应商的磋商保证金从同一单位或者个人的账户转出。

34.2. 供应商存在资格、符合性审查表和磋商文件规定的其他响应无效条款的，其响应无效。

六、授予合同

35 合同的订立

35.1. 采购人应当自中标（成交）通知书发出之日起三十日内，按照磋商文件和成交供应商响应文件的约定，与成交供应商签订书面合同。所签订的合同不得对磋商文件和成交供应商响应文件作实质性修改。

35.2. 采购人不得向成交供应商提出任何不合理的要求，作为签订合同的条件，不得与成交供应商私下订立背离合同实质性内容的协议。

36 合同的履行

36.1. 采购合同订立后，合同各方不得擅自变更、中止或者终止合同。采购合同需要变更的，采购人应将有关合同变更内容，以书面形式报监管部门备案；因特殊情况需要中止或终止合同的，采购人应将中止或终止合同的理由以及相应措施，以书面形式报监管部门备案。

36.2. 采购合同履行中，采购人需追加与合同标的相同的货物、工程或者服务的，在不改变合同其他条款

的前提下，可以与供应商签订补充合同，但所有补充合同的采购金额不得超过原合同采购金额的百分之十。签订补充合同的必须按规定备案。

- 36.3. 成交供应商如为依据《政府采购促进中小企业发展管理办法》规定享受扶持政策获得采购合同的，小微企业不得将合同分包给大中型企业，中型企业不得将合同分包给大型企业。

37 履约保证金

- 37.1. 采购人可根据项目的实际情况，自行决定是否收取履约保证金。磋商文件“磋商须知前附表”中要求递交履约保证金的，成交供应商在合同签订前须递交履约保证金，否则采购人可拒签采购合同。给采购人造成的损失超过投标担保数额的，还应当由其对超过部分予以赔偿，并依法追究其责任。成交供应商应在汇入履约保证金时在汇款单备注中注明：采购项目编号。
- 37.2. 成交供应商应当以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交履约保证金。
- 37.3. 在整个项目验收合格后，成交供应商可向采购人提交退回履约保证金的申请，采购人办理履约保证金退还手续，将履约保证金无息退回成交供应商的原汇入账户。

38 验收

- 38.1. 采购人应当及时对采购项目进行验收。采购人可以邀请参加本项目的其他供应商或者第三方机构参与验收。参与验收的供应商或者第三方机构的意见作为验收书的参考资料一并存档。
- 38.2. 在验收时，供应商应向采购人提供货物或服务的相关资料，按采购人提出的方式验收。
- 38.3. 由采购人对货物或服务的质量、规格和数量及其他进行检验。如发现质量、规格和数量等任何一项与磋商文件要求规定不符，采购人有权拒绝接受。
- 38.4. 采购人应当加强对成交供应商的履约管理，并按照采购合同约定，及时向成交供应商支付采购资金。对于成交供应商违反采购合同约定的行为，采购人应当及时处理，依法追究其违约责任。

七、评标标准

39 资格、符合性审查表

资格、符合性审查表

序号	评审内容
1	供应商须为在中华人民共和国境内登记注册的具有独立承担民事责任能力的法人或其他组织【提供《营业执照》复印件（加盖公章）或《事业单位法人证书》复印件（加盖公章）或其他主体证书复印件（加盖公章）】。
2	参加采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录（须提供书面声明）。重大违法记录，是指供应商因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚。（根据财库（2022）3号文，“较大数额罚款”认定为200万元以上的罚款，法律、行政法规以及国务院有关部门明确规定相关领域“较大数额罚款”标准高于200万元的，从其规定，如有最新发文通知，按最新文件执行）。
3	供应商的单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的采购活动。
4	未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)“记录失信被执行人或重大税收违法失信主体或政府采购严重违法失信行为”记录名单。以代理机构于投标截止日当天在“信用中国”网站查询结果为准，如相关失信记录已失效，供应商需提供相关证明资料。
5	供应商未被列入东实集团及下属企业采购黑名单。【以东莞实业投资控股集团有限公司发文（东实通〔2021〕44号）、（东实通〔2021〕98号）及下属公司发文为准】
6	供应商具有有效的电梯《特种设备安装改造维修许可证》或《特种设备安装改造修理许可证》
7	本项目不接受联合体投标。
8	响应文件的份数、编制、签署及盖章符合磋商文件的要求。
9	首次报价是固定唯一价且不超过磋商文件中规定的预算金额的。
10	响应文件不含有采购人不能接受的附加条件。
11	投标有效期满足磋商文件要求。
12	响应文件完全满足磋商文件的实质性条款（即标注★号条款）且无负偏离的。
13	响应文件不存在法律、法规和磋商文件规定的其他无效情形。
说明：供应商必须满足资格、符合性审查表内所有条款，否则被认定为无效响应。	

40 评分权重分配表

评分项目	商务评分	技术评分	磋商报价评分	合 计
权重	30%	20%	50%	100%
分值	30分	20分	50分	100 分

商务技术评分及价格权重表（满分 100 分）

序号	评审项目	分值	评审细则
商务评审（30 分）			
1	投标人财务状况	3 分	根据各供应商 2022、2023、2024 年的盈利状况进行评分：三年盈利得 3 分，两年盈利得 2 分，一年盈利得 1 分。（以经会计师事务所审计的财务报表为准，复印件加盖供应商公章。）
2	同类项目业绩	15 分	供应商自 2022 年以来具有同等规模小区电梯保养服务类业绩的，每提供 1 个得 3 分，最高得 15 分。 注：（1）同等规模是指同一个合同内电梯数量为 30 台或以上的，时间以合同签订时间为准； （2）须提供合同关键页（包含但不限于合同首页、合同金额页、合同签字页等）及该合同期内任意一期发票复印件，并加盖供应商公章。
3	资质等级	4 分	供应商持有的特种设备生产许可证-电梯安装（含修理），A 级的得 4 分，B 级的得 2 分，C 级得 1 分。（须提供证书复印件并加盖供应商公章。）
4	技术人员保障	8 分	①投入本项目的专业技术人员中具有机电工程专业初级以上工程师职称，每提供 1 个得 2 分，最高得 4 分； ②投入本项目的专业技术人员中具有《特种设备作业人员证》或《特种设备安全管理和作业人员证》证书的，（证书种类为特种设备安全管理，项目代号 A 或电梯作业，项目代号 T），在满足用户需求书 2 名的基础上，每增加 1 名得 1 分，最高得 4 分； （注：1. 以上 2 项同一技术人员不可重复得分，如同一人员持有复数证书，将按最高得分项计算；2. 须提供以上相关技术人员的资格证书及社会保障部门出具的近半年（不含开标当月）内供应商为其购买的连续不少于 3 个月购买社保证明并加盖供应商公章。）
技术评审（20 分）			
1	服务质量保证和承诺	6 分	根据供应商的服务质量保证和承诺进行综合评比： （1）供应商保证有足够的人力、物力等资源保证按时按质按量完成本项目业务，提供优质服务，制订的质量管理控制措施有利于项目实施的，得 6 分；

			<p>(2) 供应商承诺有一定的资源保证本项目业务基本能按时按质按量完成，提供较好服务；制订的质量管理控制措施易于项目实施的，得 4 分；</p> <p>(3) 供应商的资源较少，很难保证能按时按质按量完成本项目业务，并提供较差服务；制订的质量管理控制措施使项目实施困难的，得 2 分；</p> <p>(4) 无提供得 0 分。</p>
2	服务方案	8 分	<p>根据供应商的对本项目的了解情况、服务方案（包括但不限于对电梯设备制定的保养方案）等进行综合评比：</p> <p>(1) 供应商熟悉本项目的情况，服务方案详细完整，有利于项目实施的得 8 分；</p> <p>(2) 供应商对本项目的情况基本了解，服务方案基本完整，基本能满足项目实施需要的得 5 分；</p> <p>(3) 供应商对本项目的情况不太了解，服务方案不完整，项目实施困难的得 2 分；</p> <p>(4) 无提供的得 0 分。</p>
3	应急处置方案	6 分	<p>据投标人制定的应急方案进行评比：</p> <p>(1) 针对台风、暴雨等天气影响，重大接待任务，重大节假日或活动、紧急故障、困人处置等特殊情况下制定的应急处置方案完整详尽，传达机制、人员和设备调配、责任分工明确为优，得 6 分；</p> <p>(2) 具备针对台风、暴雨等天气影响，重大接待任务，重大节假日或活动、紧急故障、困人处置等特殊情况的应急处置方案，且具备一定的可实施性，得 3 分；</p> <p>(3) 应急方案简单、不完整、可实施性差得 1 分；</p> <p>(4) 没有提供对应方案的不得分。</p>
<p>注：</p> <p>(1) 无特殊说明外，以上评审项，同一证明文件不重复计分。</p> <p>(2) 投标人根据以上评分要求提供的投标材料因模糊不清导致评标委员会无法清晰辨认进行评审的，视为无效材料。</p> <p>(3) 若因疫情原因暂缓统一托收或阶段性减免社会保险费而导致无法打印社保缴费证明的需提供书面说明并加盖投标人公章。</p>			
价格评审（50 分）			
1	投标总价	50 分	<p>价格分计算方法：满足采购文件要求且投标价格最低的投标报价为评标基准价，其价格分为满分。其他投标人的价格分统一按照下列公式计算：</p> <p>投标报价得分 = (评标基准价 / 投标报价) × 价格权重</p>

注：评标委员会评委按评标标准独立对技术标进行评审，得出技术标评分。当评标委员会为五人时，在所有评委对同一份投标文件技术标评审的总评分中，去掉一个最高分和一个最低分，计算剩余总评分的算术平均值即为该投标人技术标的最终综合得分；当评标委员会为七人及以上单数时，在各评委的打分中，同

一评委的最高评分减去最低评分，去掉分差最大评委的所有技术标评分（当一位或两位评委评分差值最大时均取消其评委评分，当多于两位评分差值均最大时，不取消任一评委评分），在所有剩余评委对同一份投标文件技术部分评审的总评分中，去掉一个最高分和一个最低分，计算剩余总评分的算术平均值即为该投标人技术部分的最终综合得分。

第三部分 用户需求书

注：用户需求书中标注“★”条款为实质性条款，供应商如在任何一条负偏离则导致响应无效。

2.1.1 第一章 商务需求书

序号	条款名称	说明
1	合格投标人	详见“第一部分 投标邀请”中“二、投标人资格要求”
2	服务期	5个月（合同签订之日起计算，按每台电梯实际维保起始日，按考核结果据实结算服务费用。）
3	付款方式	①维修保养费支付期为月结，按考核结果计费。每月末由成交供应商开出与本合同税率一致的、合法正式的增值税专用发票，采购人确认无误后在二十个工作日内支付，付款方式为银行转账。 ②按照现行税收政策规定，每次付款前，成交供应商必须提供合法有效、与本合同总价款条款中增值税税率一致的增值税专用发票给甲方，否则采购人有权拒绝付款且不构成违约；若合同执行期间，遇国家税务政策调整所引起的合同价格变化，按照不含税价格调整结算价格。
4	项目地点	采购人指定地点。
5	报价要求	<p>①投标人维护保养报价应包含：价格应包含电梯保养费、电梯安全责任保险费、电梯限速器校验费及所有零件更换的人工费用；在合同服务期间内，因正常磨损产生的200元及以下单个材料零配件费用由投标人承担，所更换的零配件费用在200元以上的由采购人支付，200元以上配件材料需要更换时、政府规定5年1次的125% 载荷试验及应采购人要求对电梯进行升级改造，投标人另行提供所需的配件品牌型号等关键信息并报价，所报价格应当不再包含更换人工费用（如特殊情况更换零件需增加额外人员协助时，可协商适当计入增加人员的人工费用），若双方对工程、配件、试验等费用报价存在异议，采购人有权邀请第三方对相关费用进行评估报价，若费用明显低于投标人报价费用，采购人可直接将工程交由第三方负责，投标人不得有异议。经采购人批准同意后按签订的维修合同要求施工。</p> <p>（维修合同由成交人与东莞市雅园新村物业管理有限公司另行签订）</p> <p>②投标人保养的范围：以国家质检总局 TSG T5002-2017 特种设备行业安全技术规范《电梯维护保养规则》曳引与强制驱动电梯维护保养项目（月/季/年度内容）和要求为标准，具体但不限于以下内容：负责清理、润滑、检查、调整、修理在电梯井道内及机房内属于电梯设备与装置以及所有控制、指示、运行零部件。定期检查与测试机械、电器设备及安全装置。</p> <p>③保养合同期内，投标人人员须持证上岗，须派4名以上持有政府颁发的有效操作证的专业电梯技术人员负责进驻现场（其中2人为常驻人员，考勤归属采购人管理），对采购人的电梯进行保养维护工作，每台电梯每月至少进行两次全面保养，且全面保养时至少派2</p>

		<p>名以上技术人员实施。</p> <p>④投标人需对雅园新村 88 台电梯进行每周一次巡检全覆盖、现场签到并记录问题项报采购人；每月由投标人安排技术专家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评估报告（评估报告需加盖公章），并交与采购人保存，并做好每台电梯保养记录，建档备查。</p> <p>⑤投标人保养的内容及要求除满足合同规定外，还应符合国家电梯安全运行标准。在履行合同期间，如因保养不良而造成安全装置及保护开关没动作而造成安全事故，投标人须承担全部责任及损失。</p> <p>⑥本项目合同依据《电梯监督检验规程》、《电梯安装验收规范》（GB10060-2011）、《电梯制造与安装安全规范》（GB7588-2003）、国家质检总局 TSG T5002-2017 特种设备行业安全技术规范《电梯维护保养规则》、《中华人民共和国合同法》等国家及行业法规制定，保养内容及标准不得低于上述法规规定的内容及标准，合同内容与法规标准不一致的地方，按法规规定为标准。</p>
6	投标有效期	自开标之日起 90 天。
7	合同条款	投标人实质响应合同各条款。
8	其他要求	中标供应商应按要求不限时段驻点 2 人在项目现场，在合同期内，因维修所需的 2000 元及以下的单个材料零配件费用由中标人供应商承担。

2.1.2 第二章 技术需求书

一、采购内容及范围

保养电梯数量：雅园新村（A/B区）电梯共计88台，具体详见电梯情况。

二、服务要求

例行保养的内容和要求：按国家质检总局 TSG T5002-2017 特种设备行业安全技术规范《电梯维护保养规则》所要求内容为标准实施，不限于以下列出的范围。

1、例行保养的内容和要求

- (1) 查轿厢按钮和停车按钮动作是否灵活可靠，操纵箱按钮灯是否明亮。
- (2) 查轿厢照明亮度是否达到标准，厅外和厢内显示是否正常，方向箭头是否正确，蜂鸣器能否正常鸣响。
- (3) 平层机构：主要检查平层的准确度，标准为：层门地坎和轿门地坎的高度差为0—3mm。
- (4) 检查开关门是否正常，有无异常声响，安全触板开关是否灵活可靠，力矩堵转开关是否灵活。
- (5) 厅门：用机械钥匙打开门联锁，电梯是否停止运行，松开钥匙后门联锁能否自动复位，必要时进行调整和更换。
- (6) 检查门导轨中是否有污物，要及时清理。
- (7) 检查制动器的工作情况：松闸时制动瓦和制动轮之间间隙是否均匀，四角是否同时离开制动轮，间隙最好保持在0.25—0.5毫米之间，不得超过0.7毫米。制动时两侧闸瓦和制动轮接触面积应达到80%，如磨损严重应及时调整和更换。
- (8) 曳引机和电动机：曳引机的油位是否在油位线上，必要时添加润滑油。
- (9) 接触器：检查触头衔铁接触情况是否良好，是否有污垢灰尘。
- (10) 检查驱动电动机有无异常噪声和过热现象，制动器线圈温升不超过60度。
- (11) 变频器（或大功率模块）冷却风机工作是否正常。
- (12) 检查控制柜元件、电子板工作是否正常，温度是否正常、有无异味、异音。
- (13) 检查微机及变频器故障记录，定期抄录并清除故障码（适用VVVF电梯每月保养的内容和要求（含周保养项目））
- (14) 电磁制动器的动作检查、清洁。
- (15) 应急通讯装置的检查：机房和轿厢，轿厢与监控中心对讲是否清晰畅通。
- (16) 门机减速齿轮的油面检查及导轨油杯的油量检查，少于1/3必须加油。

2、每季度保养的内容和标准

(1) 轮蜗杆减速箱及电动机轴承端润滑是否正常；下置式蜗杆传动油面应能浸没蜗杆齿高，但以不超过蜗杆中心线为限，以免发生渗漏。减速箱在运行时不得有杂音、冲击和异常的震动。箱内油温不得高于85度，轴承温升不得高于60度，否则应停机检查原因。检查涡轮蜗杆的轴向游隙，由于电梯频繁的换向

运行，蜗杆传动时产生的推力由轴承承受，轴承磨损后，蜗杆的轴向游隙就会增大超标。调整标准为：蜗杆轴向游隙 0.1—0.15mm 蜗轮轴向游隙 0.02—0.04mm。

(2) 曳引钢丝绳及限速器钢丝绳的检查：当钢丝绳上出现断股及单丝磨损或腐蚀达到原来直径的 10% 以上时，钢丝绳应报废。检查五根曳引钢丝绳的张紧程度是否一致，相互差值应在 5% 以内，外侧两根应略紧于中间两根，目的是防止外侧的钢丝绳脱槽。

(3) 继电器，接触器，旋转编码器等工作是否正常。

(4) 检查门的操作，调节和清洁门驱动装置的部件；包括关门机链条，门悬挂渡轮，安全触板，弹簧。清洁轿门，门导轨。如门扇下坠后与地坎间隙小于 4mm 时应更换门滑轮。

(5) 检查全部门刀和门锁滚轮之间的间隙与直线度的情况。检查标准：门刀与层门地坎之间应有 5—8mm 的间隙。

(6) 检查全部厅门门锁和开关触点是否完好。

(7) 检查对重装置和补偿链：液压式缓冲器缓冲越层标准为 150—400mm，检查补偿链是否拖地，消音装置是否完好。

(8) 检查轿厢对重导靴的磨损情况和安全钳与导轨之间的间隙：靴衬每侧的磨损大于 1mm 时应更换靴衬，安全钳与导轨之间的间隙为 3—5mm。

(9) 检查轿厢内操纵箱背面的接线是否牢固及中间接线箱内部的检查。

(10) 检查紧急照明装置。

(11) 检查并调整电梯的性能包括启动、运行、减速和停止状态下的舒适感。

(12) 缓冲器固定情况和锈蚀情况，各张紧轮的润滑和检查以及各安全回路的检查，必要时可作试验。

(13) 强迫换速开关、极限动作开关、终端极限开关的动作检查。

3、年度检查内容及要求

(1) 调换开关门继电器的触头。

(2) 调换上下方向接触器的触头。

(3) 仔细检查控制柜内所有接触器，继电器的触头。如有灼迹、拉毛等现象要给予更换或修复。

(4) 调整曳引钢丝绳的张紧均匀程度。

(5) 检查限速器的动作速度是否正确，安全钳是否能可靠动作，必要时可作试验。

(6) 调换厅门轿门的滚轮。

(7) 调换开关门机构的易损件。

(8) 仔细检查和调整安全回路中各开关触点的工作情况，打开开关、试验开关是否起作用。

(9) 检测电梯的绝缘电阻：动力电路为不小于 0.5 兆欧。

(10) 每年视情况用激光校规仪检测导轨的直线度和垂直度。两主导轨垂直度偏差 2MM，两副导轨垂直度偏差为 2MM。

(11) 每年一次用震动仪检测电梯运行的平稳性。

(12) 曳引机及电机轴承、限速器、反绳轮检查、润滑（每年必须注一次黄油）。

(13) 本年度更换一次曳引机齿轮油（蜗杆涡轮油）（三年为一个周期）

(14) 本年度更换一次门机齿轮箱的润滑油（钙钠基润滑脂）。

(15) 本年度紧固一次导轨撑架和对重导轨架螺栓（五年为一个周期）

(16) 本年度紧固一次导轨和对重的导轨连接板的螺母（五年为一个周期）

4、为了确保设备的正常运行和安全使用，中标方必须按保养计划和保养项目（见附件《保养计划》和《保养项目表》）每月对单个设备进行全面保养检查 2 次以上，每次保养均应填写保养记录卡并由采购方验收人员签字确认。

5、须按照附件《服务质量检验标准及评分细则（电梯保养工作适用）》对电梯实施保养和维护，并按评分细则考核。

三、电梯情况及配件报价要求

①保养电梯数量：共计 88 台

设备使用证号	电梯品牌及型号	层/站	载重量 (kg)	速度 (m/s)	每月维保费
1-3 栋、26-42 栋通力电梯（共 40 台）					
12KT080105	KONE MiniSpace	18/18	1000	1.75	元
12KT080106	KONE MiniSpace	18/18	1000	1.75	元
12KT080107	KONE MiniSpace	18/18	1000	1.75	元
12KT080108	KONE MiniSpace	18/18	1000	1.75	元
12KT080109	KONE MiniSpace	18/18	1000	1.75	元
12KT080110	KONE MiniSpace	18/18	1000	1.75	元
12KT120335	KONE MiniSpace	19/19	1000	1.75	元
12KT120336	KONE MiniSpace	19/19	1000	1.75	元
12KT120337	KONE MiniSpace	19/19	1000	1.75	元
12KT120338	KONE MiniSpace	19/19	1000	1.75	元
12KT120339	KONE MiniSpace	19/19	1000	1.75	元
12KT120340	KONE MiniSpace	19/19	1000	1.75	元
12KT120341	KONE MiniSpace	19/19	1000	1.75	元

12KT120342	KONE MiniSpace	19/19	1000	1.75	元
13KT010384	KONE MiniSpace	18/18	1000	1.75	元
13KT010385	KONE MiniSpace	18/18	1000	1.75	元
13KT010386	KONE MiniSpace	18/18	1000	1.75	元
13KT010387	KONE MiniSpace	18/18	1000	1.75	元
13KT010388	KONE MiniSpace	18/18	1000	1.75	元
13KT010389	KONE MiniSpace	18/18	1000	1.75	元
13KT010390	KONE MiniSpace	18/18	1000	1.75	元
13KT010391	KONE MiniSpace	18/18	1000	1.75	元
13KT010392	KONE MiniSpace	18/18	1000	1.75	元
13KT010393	KONE MiniSpace	18/18	1000	1.75	元
13KT020045	KONE MiniSpace	18/18	1000	1.75	元
13KT020046	KONE MiniSpace	18/18	1000	1.75	元
13KT020047	KONE MiniSpace	18/18	1000	1.75	元
13KT020048	KONE MiniSpace	18/18	1000	1.75	元
13KT020049	KONE MiniSpace	18/18	1000	1.75	元
13KT020050	KONE MiniSpace	18/18	1000	1.75	元
13KT020051	KONE MiniSpace	18/18	1000	1.75	元
13KT020052	KONE MiniSpace	18/18	1000	1.75	元
13KT030216	KONE MiniSpace	19/19	1000	1.75	元
13KT030217	KONE MiniSpace	19/19	1000	1.75	元
13KT030218	KONE MiniSpace	19/19	1000	1.75	元
13KT030219	KONE MiniSpace	19/19	1000	1.75	元
13KT030220	KONE MiniSpace	19/19	1000	1.75	元

13KT030221	KONE MiniSpace	19/19	1000	1.75	元
13KT030222	KONE MiniSpace	19/19	1000	1.75	元
13KT030223	KONE MiniSpace	19/19	1000	1.75	元
4-25 栋快意电梯 (共 48 台)					
10KT030323	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	元
10KT030324	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	元
10KT030325	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	元
10KT030326	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	元
10KT030327	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	元
10KT030328	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	元
10KT030329	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	元
10KT030330	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	元
10KT030331	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	元
10KT030332	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	元
10KT030333	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	元
10KT030334	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	元
10KT030335	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	元
10KT030336	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	元
10KT030337	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	元
10KT030338	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	元
10KT030339	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	元
10KT030340	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	元
10KT050009	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	元
10KT050010	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	元

10KT050011	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	元
10KT050012	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	元
10KT050013	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	元
10KT050014	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	元
10KT050015	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	元
10KT050016	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	元
10KT050294	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	元
10KT050295	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	元
10KT050302	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	元
10KT050303	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	元
10KT050304	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	元
10KT050305	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	元
10KT060248	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	元
10KT060249	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	元
10KT060251	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	元
10KT060252	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	元
10KT060253	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	元
10KT060254	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	元
10KT060255	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	元
10KT060256	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	元
10KT060391	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	元
10KT060392	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	元
10KT060393	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	元
10KT060394	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	元

10KT070655	METIS-III900/1.75	18/18	900	1.75	元
10KT070656	METIS-III900/1.75	18/18	900	1.75	元
10KT070657	METIS-III900/1.75	18/18	900	1.75	元
10KT070658	METIS-III900/1.75	18/18	900	1.75	元
每月合计	大写：元整			小写：¥_____元	
共计	大写：元整			小写：¥_____元	

响应人需对以下常用配件进行预报价

②常用电梯维修配件报价表

一、通力常用维修配件：

常用维修配件清单

序号	品牌	配件名称	单位	配件型号	销售单价含 13% 专用发票增值税 (元)	备注
1	通力	更换主机轴承、调试	台	蝶形主机		
2	通力	更换主机线圈、调试	台	蝶形主机		
3	通力	更换主机曳引轮、调试	台	蝶形主机		
4	通力	主板电源盒	块			
5	通力	曳引编码器	套			
6	通力	刷卡器	套			
7	通力	门机马达	个	602748G04		
8	通力	门机板	块	606990G01		
9	通力	门刀	套	AMD		
10	通力	控制主板	块			
11	通力	轿厢显示板	块			
12	通力	轿厢通讯板	块			
13	通力	轿底反绳轮	套	φ 400mm		含安装
14	通力	光幕	套			
15	通力	对重反绳轮轴承	套	6210		含安装
16	通力	对重反绳轮	套	φ 400mm/ φ 420mm		含安装
17	通力	测速发电机	个	276027		
18	通力	变频器驱动板	块			

19	通力	变频器模块	块			
20	通力	变频器	台	3000E		
21	通力	抱闸模块	块	803942G02		
22	通力	称重感应器	套	KM712542G01		
23	通力	LOP-CB 板	块	763600G02		
24	通力	LCEOPT 板	块	713150G11		
25	通力	LCEGTW 板	块	713180G11		
26	通力	LCECPU 板	块	713100G01		
27	通力	LCECOB 板	块	713720G11		
28	通力	LCECEB 板	块	713730G11		
29	通力	LCECEB 板	块	713730G01		
30	通力	LCECCB 板	块	713710G11		
31	通力	LCEADO 板	块	713160G01		
32	通力	CCB 轿顶通讯板	块	713710G71		
33	通力	CAN 群控板	块	713110G02		
34	通力	CAN 群控板	块	713110G04		
35	通力	385A2 板	块	725800G01		
36	通力	385A1 板	块	781380G01		
37	通力	补偿链	米	LB08 2.24kg/米/包塑		含安装
38	通力	钢丝更换单价	米	Φ 6mm/ Φ 8mm/ Φ 10mm/ Φ 12mm		含安装, 钢芯加价 20%

常用维修配件清单

序号	品牌	配件名称	单位	配件型号	销售单价含 13%专用增值税 (元)	备注
1	通力	主机风扇	台	RG90-18/56		
2	通力	涨紧轮开关	个	S3-1375		
3	通力	应急电池	个	12V		
4	通力	应急灯	套			
5	通力	外呼显示板	块	713550G02		
6	通力	外呼显示板	块	1349446G01		
7	通力	外呼显示板	块	863190G01		
8	通力	外呼显示板	块	K2416G03		
9	通力	通力导靴	个	120*16		
10	通力	内指令	个	2位/4位/8位		
11	通力	门锁开关	个	KF-9074		

12	通力	门锁触点	套	KF-9074		
13	通力	门锁插	个	KF-9075		
14	通力	门锁	套	KF-9074		
15	通力	门机皮带	条	5M-25		
16	通力	门机皮带	条	5M-12		
17	通力	门机编码器	个			
18	通力	晶体管	个	300GB		
19	通力	晶体管	个	100GB		
20	通力	晶体管	个	150GB		
21	通力	晶体管	个	110/12		
22	通力	晶体管	个	100GB		
23	通力	晶体管	个	150GB		
24	通力	晶体管	个	300GB		
25	通力	接触器	个	LC1D50M7C		
26	通力	接触器	个	LC1D18		
27	通力	轿厢滚轮导靴	个	150*38		
28	通力	轿厢滚轮导靴	个	150*27		
29	通力	轿厢风扇	台	FB-9B		
30	通力	轿厢对讲电话	套	TJ-2Y		
31	通力	轿底反绳轮轴承	套	6210		
32	通力	急停开关	个	LAY7		
33	通力	缓冲器开关	个			
34	通力	钢丝绳头楔块	个			
35	通力	对讲电源	套			
36	通力	电阻	个	100W-100Ω		
37	通力	电源板	块	713140G04		
38	通力	电容	个	3300UF		
39	通力	底坑对讲	个	TW-2		
40	通力	补偿链防护胶圈	只			
41	通力	变压器	个	783027G01		
42	通力	变频器风扇	台	5E-230B		
43	通力	按钮线	套			
44	通力	按钮	个	KDS50		
45	通力	U型感应器	个			
46	通力	LCEFCB 井道信息板	块	713700G11		
47	通力	LCEFCB 板	块	713700G51		
48	通力	LCEFCB 板	块	713700G01		

49	通力	LCECOB 板	块	713720G71	
----	----	----------	---	-----------	--

二、快意常用维修配件：

常用维修配件清单

序号	品牌	配件名称	单位	配件型号	销售单价含 13%专 用增值税 (元)	备注
1	快意	主机拆解维修	台	永磁同步主机		含调试
2	快意	曳引轮	个	WTY1-1000-250 17.5KW φ 400x16x6x φ 10		含安装调试
3	快意	主机	台	WTY1-1000-250 17kw VVVF 2:1 φ 400x16x6x φ 10		含安装调试
4	快意	抱闸模块	块	WTY1-1000-250		
5	快意	对重轮	个	φ 400x16x6x φ 10		含安装
6	快意	导向轮	个	φ 400x16x6x φ 10		含安装
7	快意	光电编码器	个	DA10397-1 编码器		
8	快意	门机控制器	个	DC01092-1		
9	快意	变频器	台	L7B4 4015 15KW		
10	快意	变频器驱动板	块	L7B4 4015 15KW		
11	快意	变频器模块	块	L7B4 4015 15KW		
12	快意	门刀	套	IFE		
13	快意	主控板	块	HK2000-A2 (同步)		
14	快意	门机马达	台	5201 I 型		
15	快意	导向轮	个	480x φ 10x16x6		
16	快意	松闸电源	套	48V		
17	快意	刷卡器	套			
18	快意	轿厢显示板	块			
19	快意	停电疏散装置	套	HJ-UPS-15S 主机功率< 15kw		
20	快意	更换曳引轮	台	WTY1-1000-250 17.5KW φ 400x16x6x φ 10		
21	快意	外呼显示机芯	块	1 楼横显		
22	快意	电子板	件	VCM-168 中英文		
23	快意	光幕	套	WECO-917A 标准型 L=2000		含安装
24	快意	轿厢液晶显示屏	台	EHCL-104C-S		
25	快意	补偿链	米	LB08 2.24kg/米/包塑		含安装

26	快意	钢丝更换单价	米	Φ 6mm/ Φ 8mm/ Φ 10mm/ Φ 12mm	含安装， 钢芯加价 20%
----	----	--------	---	------------------------------	---------------------

常用维修配件清单

序号	品牌	配件名称	单位	配件型号	销售单价含 13%专用增值 税（元）	备注
1	快意	外呼板	块	HK2000-D3 点阵竖显 B, F, -2, -1, 1-28		
2	快意	称重调整仪	套	ECW-L220		
3	快意	交流接触器	个	MG2D AC110V		
4	快意	按钮	个	IFE		
5	快意	微动开关	个	LX29-7/2		
6	快意	横流风扇	个	FB-1042B		
7	快意	限速器开关	个	EL-1375		
8	快意	方油杯	个	东芝型		
9	快意	门滑块	个	IFE-I 型		
10	快意	限位开关	个	AK20-B		
11	快意	永磁感应器	个	HDYG-1		
12	快意	对讲主机	个	NKT12(1-1)A		
13	快意	急停开关	个	XB2-BS542C 常闭		
14	快意	继电器	个	JZX52PLZ DC24V 配底 座 PYF08A		
15	快意	辅助触点	个	LA1-DN11C		
16	快意	断路器	个	EA9AN1C10		
17	快意	旋钮开关	个	XB2-BD21C 两位转换按 钮		
18	快意	线绕电阻	个	RXHG-1000W 75Ω		
19	快意	轿堆整流器	个	QL 10A 600V		
20	快意	开关电源	个	NES-150-24V 6A		
21	快意	变压器	个	640VA		
22	快意	导靴	个	IFE-导向面 B=16		
23	快意	导靴	个	DX1 B=16 V≤2.5m/s		
24	快意	电源	个	NES-150-24V 6A		
25	快意	电源	个	RKP220/12 配汤浅电池		
26	快意	对讲机分机	台	DJ-BB-24V, MLC		
27	快意	对讲机母机	台	HY-WDJ-D, DC24V		

28	快意	对讲机主机	台	24V, 1拖18		
29	快意	风扇	台	贯流风扇,		
30	快意	蜂鸣器	只	24V		
31	快意	光幕电源盒	只	MS233 DC15-35DC		
32	快意	继电器	只	3E, N110		
33	快意	继电器	只	电源控制继电器, RM4-TG		
34	快意	开关	只	操纵箱锁胆, 一字锁, GVF		
35	快意	开关	个	轿顶检修开关, AB6M		
36	快意	消防开关	只	发纹 82x124 超薄型 中英文标识		
37	快意	靴衬	只	DX1 B1=16		
38	快意	油杯	只	导轨润滑装置		
39	快意	透镜	件	消防透镜		
40	快意	镇流器	个	JF-2275		
41	快意	插接头	套			
42	快意	门机皮带轮	个	2571、L=15 (客梯)		
43	快意	门机皮带	条	2160-5M		
44	快意	门机编码器	个			
45	快意	外呼显示机芯	块	HK2000-D3 点阵显示 -4, -3, -2, -1, 1-28 (20 系统)		
46	快意	节能灯	个	3W		
47	快意	节能灯	套	30W T4		
48	快意	主机减振垫	个	180*235@TG0703		

附件一：施工安全和环保承诺书

为保障施工安全，我司承诺本次项目施工范围内的安全管理承诺责任如下：

一、承诺建立健全安全管理机构，加强施工安全技术管理，按国家有关规定配备与本次合同施工相符的专业技术人员、安全管理人员和特种作业人员，人员持证作业，人证相符，不使用未经培训或培训不合格的人员上岗施工。

二、承诺在施工期间，严格按安全生产要求，依照《安全生产法规》内容，明确安全责任，做好安全施工组织和预防措施，服从采购方和相关部门的日常管理和检查。日常监管人员发现有重大不安全因素时，随时有权要求施工方停工整改，施工方不得继续违章操作强行施工。

三、承诺对本单位施工人员进行安全教育并对施工人员承担全部安全责任。有健全的安全管理制度和培训教育记录，保证施工人员应严格按安全标准组织施工，并随时接受行业安全检查人员依法实施的监督检查，采取必要的安全防护措施，消除事故隐患。合同施工期间，在施工范围内引起的一切事故的责任和因此发生的费用，均由施工方自行承担。

四、承诺施工期间不影响周边人员、交通安全、环境安全。对本单位施工人员造成的一切不良影响负全部责任。

五、承诺在本项目施工范围内及施工期间，未经采购方书面同意，不得擅自进行合同内容范围外的施工，如因此造成施工方人员发生伤亡等安全事故，应由施工方承担全部责任，采购方不承担任何责任。如果因此造成采购方或任何第三方人身伤害、财产损失的，施工方应承担赔偿责任。如采购方因此代为垫付赔偿，有权向施工方追偿，包括但不限于赔偿款、诉讼费、律师费、鉴定费、保管费、差旅费等。

六、承诺在合同服务范围内及施工期间，因提供合同服务和施工而产生的噪音、废水、废气、废弃物(特别是危险废弃物)或垃圾，承诺方将按国家有关环保法规自行处理，不超出国家排放标准要求或留置在服务现场及不污染现场环境，如因未按上述约定处理而导致第三方财产损失、采购方被处罚或其他后果的，由承诺方负全部责任并负责赔偿直接和间接损失。

七、安全问题包括但不限于上述情况，如有未尽详细事宜，参照国家相关法律法规、合同条款和本承诺书的条款执行。

施工方名称(加盖公章)：

法定代表人(授权代表)：

日期： 年 月 日

附件二：《保养项目表》和《保养计划》

(1) 半月维保项目（内容）和要求

序号	维保项目（内容）	维保基本要求
1	机房、滑轮间环境	清洁，门窗完好、照明正常
2	手动紧急操作装置	齐全，在指定位置
3	驱动总机	运行时无异常振动和异常声响
4	制动器各销轴部位	润滑，动作灵活
5	制动器间隙	打开时制动衬与制动轮不应发生摩擦，间隙值符合制造单位要求
6	制动器作为轿厢意外移动保护制造制停子系统时的自监测	制动力人工方式检测符合使用维护说明书要求；制动力自监测系统有记录
7	编码器	清洁，安装牢固
8	限速器各销轴部位	润滑，转动灵活；电气开关正常
9	层门和轿门旁路装置	工作正常
10	紧急电动运行	工作正常
11	轿顶	清洁，防护栏安全可靠
12	轿顶检修开关、停止装置	工作正常
13	导靴上油杯	吸油毛毡齐全，油量适宜，油杯无泄漏
14	对重/平衡重块及其压板	对重/平衡重块无松动，压板紧固
15	井道照明	齐全、正常
16	轿厢照明、风扇、应急照明	工作正常
17	轿厢检修开关、停止装置	工作正常
18	轿内报警装置、对讲系统	工作正常
19	轿内显示、指令按钮、IC卡系统	齐全、有效
20	轿门安全装置（安全触板，光幕、光电等）	功能有效
21	轿门门锁电气触点	清洁，触点接触良好，接线可靠
22	轿门运行	开启和关闭工作正常
23	轿厢平层精度	符合标准
24	层站召唤、层楼显示	齐全、有效
25	层门地坎	清洁
26	层门自动关门装置	正常

27	层门门锁自动复位	用层门钥匙打开手动开锁装置释放后，层门门锁能自动复位
28	层门门锁电气触点	清洁，触点接触良好，接线可靠
29	层门锁紧元件啮合长度	不小于 7mm
30	底坑环境	清洁，无渗水、积水，照明正常
31	底坑停止装置	工作正常

(2) 季度维保项目（内容）和要求

序号	维保项目（内容）	维保基本要求
1	减速机润滑油	油量适宜，除蜗杆伸出端外均无渗漏
2	制动衬	清洁，磨损量不超过制造单位要求
3	编码器	工作正常
4	选层器动静触点	清洁，无烧蚀
5	曳引轮槽、悬挂装置	清洁，无严重油腻，张力均匀，符合制造单位要求
6	限速器轮槽、限速器钢丝绳	清洁，无严重油腻
7	靴衬、滚轮	清洁，磨损量不超过制造单位要求
8	验证轿门关闭的电气安全装置	工作正常
9	层门、轿门系统中传动钢丝绳、链条、胶带	按照制造单位要求进行清洁、调整
10	层门门导靴	磨损量不超过制造单位要求
11	消防开关	工作正常，功能有效
12	耗能缓冲器	电气安全装置功能有效，油量适宜，柱塞无锈蚀
13	限速器张紧轮装置和电气安全装置	工作正常

(3) 半年维保项目（内容）和要求

序号	维保项目（内容）	维保基本要求
1	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
2	驱动轮、导向轮轴承部	无异常声，无振动，润滑良好
3	曳引轮槽	磨损量不超过制造单位要求
4	制动器动作状态监测装置	工作正常，制动器动作可靠
5	控制柜内各接线端子	各接线紧固、整齐，线号齐全清晰
6	控制柜各仪表	显示正确
7	井道、对重、轿顶各反绳轮轴承部	无异常声，无振动，润滑良好

8	曳引绳、补偿绳	磨损量、断丝数不超过要求
9	曳引绳绳头组合	螺母无松动
10	限速器钢丝绳	磨损量、断丝数不超过制造单位要求
11	层门、轿门门扇	门扇各相关间隙符合标准
12	轿门开门限制装置	工作正常
13	对重缓冲距	符合标准
14	补偿链（绳）与轿厢、对重接合处	固定、无松动
15	上下极限开关	工作正常

(4) 年度维保项目（内容）和要求

序号	维保项目（内容）	维保基本要求
1	减速机润滑油	按照制造单位要求适时更换，保证油质符合要求
2	控制柜接触器，继电器触点	接触良好
3	制动器铁芯（柱塞）	进行清洁、润滑、检查，磨损量不超过制造单位要求
4	制动器制动能力	符合制造单位要求，保持有足够的制动力，必要时进行轿厢 125% 额定载重量的制动试验
5	导电回路绝缘性能测试	符合标准
6	限速器安全钳联动试验（对于使用年限不超过 15 年的限速器，每 2 年进行一次限速器动作速度校验；对于使用年限超过 15 年的限速器，每 1 年进行一次限速器动作速度校验	工作正常
7	上行超速保护装置动作试验	工作正常
8	轿厢意外移动保护装置动作试验	工作正常
9	轿顶、轿厢架、轿门及其附件安装螺栓	紧固
10	轿厢和对重的导轨支架	固定，无松动
11	轿厢和对重的导轨	清洁，压板牢固
12	随行电缆	无损伤
13	层门装置和地坎	无影响正常使用的变形，各安装螺栓紧固
14	轿厢称重装置	准确有效
15	安全钳钳座	固定，无松动

5		
1 6	轿底各安装螺栓	紧固
1 7	缓冲器	固定，无松动

附件三：《服务质量检验标准及评分细则（电梯保养工作适用）》

服务质量检验标准及评分细则（电梯保养工作适用）			
分类	检查标准	检验方法	评分标准
电 梯 机 房	1、机房及设备清洁 5S	每月不定期检查	单台机房不合格，扣 0.2 分
	2、控制线路整齐有序, 连接紧固	每月不定期检查	单台机房不合格，扣 0.2 分
	3、控制柜相关运行指示正常	每月不定期检查	单台机房不合格，扣 0.2 分
	4、与轿厢内的对讲系统运行正常	每月不定期检查	单台梯不合格，扣 0.2 分
	5、抱闸装置是否灵活	每月不定期检查	单台梯不合格，扣 0.5 分
	6、曳引机运行无明显展异响（ $\leq 85\text{db}$ ）、无严重漏油现象	每月不定期检查	单台梯不合格，扣 0.2 分
	7、限速器开关动作有效	每月不定期检查	每检查一处不合格，扣 0.5 分
	8、钢强楼层指示线标正确	每月不定期检查	单台梯不合格，扣 0.5 分
轿 厢	9、电梯运行平稳无明显异响、抖动（按年检标准）	每月不定期检查	每检查一处不合格，扣 0.5 分
	10、轿厢照明、风扇维修及时性（报修后不超过 2 小时完成）	每月不定期检查	单台梯不合格，扣 0.2 分
	11、超载动作及报警装置正常	每月不定期检查	单台梯不合格，扣 0.5 分
	12、层门轨道内无杂、异物	每月不定期检查	每检查一处不合格，扣 0.2 分
	13、轿门、层门保护装置动作有效	每月不定期检查	每检查一处不合格，扣 0.2 分
	14、轿厢平层准确、开门正常（误差 $\leq 15\text{mm}$ ）	每月不定期检查	单台梯不合格，扣 0.2 分
	15、门锁完好、动作有效	每月不定期检查	单台梯不合格，扣 0.5 分

		查	
	16、外呼板动作有效	每月不定期检查	每检查一处不合格,扣0.2分
	17、轿顶开关动作有效	每月不定期检查	每检查一处不合格,扣0.2分
井道	18、安全钳、极限开关动作有效	每月不定期检查	每检查一处不合格,扣0.5分
	19、底坑内安全开关动作有效	每月不定期检查	每检查一处不合格,扣0.5分
	20、轨道无明显油垢、无锈蚀	每月不定期检查	每检查一处不合格,扣0.2分
	21、缓冲器复位开关动作有效	每月不定期检查	每检查一处不合格,扣0.2分
	22、随行电缆无安全隐患	每月不定期检查	每检查一处不合格,扣0.2分
	23、井道照明正常	每月不定期检查	每检查一处不合格,扣0.2分
	24、油杯油位正常(不低于1/3)、无明显漏油现象	每月不定期检查	每检查一处不合格,扣0.2分
	25、补偿轮开关动作有效	每月不定期检查	每检查一处不合格,扣0.2分
	26、对重、轨道先等连接螺栓无松动	每月不定期检查	单台梯不合格,扣0.5分
其他	27、按规定填写升降电梯保养单报告	每月不定期检查	单台梯不合格,扣0.5分
	28、没按规定的流程保养电梯而造成业户的投诉	每月不定期检查	单台梯不合格,扣0.5分
	29、报修后不能按时到达维修	每月不定期检查	每检查一处不合格,扣0.5分
	30、保养或维修时未在每层明显位置放置警示牌(急修除外)	每月不定期检查	单台梯不合格,扣0.2分
	31、统一着装	每月不定期检查	每检查一处不合格,扣0.2分
	32、保养时未能提前与项目负责人沟通	每月不定期检查	每一次的不合格,扣0.2分
	33、抽查升降电梯保养报告单,检查项目中保养有弄虚作假的	每月不定期检查	每检查一处不合格,扣0.5分
	34、按项目约定的人员编制运行	每月不定期检查	每缺编一人扣1分

	35、未经采购人同意，私自拆除部件	每月不定期检查	每检查一处不合格,扣1分
	36、按时按量保养电梯	每月不定期检查	每检查一处不合格,扣0.5分
	37、保证电梯检验合格证的有效	每月不定期检查	每检查一处不合格,扣5分

注:1、涉及到检查人员操作权限外的检查内容,必须由保养单位人员陪同检查,严禁个人私自检查。

2、对存在安全隐患或潜在隐患的区域时,保养单位人员必须拒绝检查人员进入。

3、保养单位人员必须提醒检查人员所要注意的安全隐患措施。

1、第四部分 参考合同格式

雅园新村 2025 年下半年电梯维保服务项目合同

甲 方：广东东鸿物业发展有限公司

乙 方：

项目编号：

雅园新村 2025 年下半年电梯维保服务项目合同

本合同依据《电梯监督检验规程》、《电梯安装验收规范》（GB10060-2011）、《电梯制造与安装安全规范》（GB7588-2003）、国家质检总局 TSG T5002-2017 特种设备行业安全技术规范《电梯维护保养规则》、《中华人民共和国民法典》等国家及行业法规制定，保养内容及标准不得低于上述法规规定的内容及标准，合同内容与法规标准不一致的地方，按法规规定为标准。双方经友好协商，在清楚合同内容情况下，自愿达成如下协议：

一、保养电梯数量、价款：共计 88 台

设备使用证号	电梯品牌及型号	层/站	载重量 (kg)	速度 (m/s)	梯龄	每月维护费单价
1-3 栋、26-42 栋通力电梯（共 40 台）						
12KT080105	KONE MiniSpace	18/18	1000	1.75	12 年	
12KT080106	KONE MiniSpace	18/18	1000	1.75	12 年	
12KT080107	KONE MiniSpace	18/18	1000	1.75	12 年	
12KT080108	KONE MiniSpace	18/18	1000	1.75	12 年	
12KT080109	KONE MiniSpace	18/18	1000	1.75	12 年	
12KT080110	KONE MiniSpace	18/18	1000	1.75	12 年	
12KT120335	KONE MiniSpace	19/19	1000	1.75	12 年	
12KT120336	KONE MiniSpace	19/19	1000	1.75	12 年	
12KT120337	KONE MiniSpace	19/19	1000	1.75	12 年	
12KT120338	KONE MiniSpace	19/19	1000	1.75	12 年	
12KT120339	KONE MiniSpace	19/19	1000	1.75	12 年	
12KT120340	KONE MiniSpace	19/19	1000	1.75	12 年	
12KT120341	KONE MiniSpace	19/19	1000	1.75	12 年	
12KT120342	KONE MiniSpace	19/19	1000	1.75	12 年	
13KT010384	KONE MiniSpace	18/18	1000	1.75	12 年	

13KT010385	KONE MiniSpace	18/18	1000	1.75	12年	
13KT010386	KONE MiniSpace	18/18	1000	1.75	12年	
13KT010387	KONE MiniSpace	18/18	1000	1.75	12年	
13KT010388	KONE MiniSpace	18/18	1000	1.75	12年	
13KT010389	KONE MiniSpace	18/18	1000	1.75	12年	
13KT010390	KONE MiniSpace	18/18	1000	1.75	12年	
13KT010391	KONE MiniSpace	18/18	1000	1.75	12年	
13KT010392	KONE MiniSpace	18/18	1000	1.75	12年	
13KT010393	KONE MiniSpace	18/18	1000	1.75	12年	
13KT020045	KONE MiniSpace	18/18	1000	1.75	12年	
13KT020046	KONE MiniSpace	18/18	1000	1.75	12年	
13KT020047	KONE MiniSpace	18/18	1000	1.75	12年	
13KT020048	KONE MiniSpace	18/18	1000	1.75	12年	
13KT020049	KONE MiniSpace	18/18	1000	1.75	12年	
13KT020050	KONE MiniSpace	18/18	1000	1.75	12年	
13KT020051	KONE MiniSpace	18/18	1000	1.75	12年	
13KT020052	KONE MiniSpace	18/18	1000	1.75	12年	
13KT030216	KONE MiniSpace	19/19	1000	1.75	12年	
13KT030217	KONE MiniSpace	19/19	1000	1.75	12年	
13KT030218	KONE MiniSpace	19/19	1000	1.75	12年	
13KT030219	KONE MiniSpace	19/19	1000	1.75	12年	
13KT030220	KONE MiniSpace	19/19	1000	1.75	12年	
13KT030221	KONE MiniSpace	19/19	1000	1.75	12年	
13KT030222	KONE MiniSpace	19/19	1000	1.75	12年	
13KT030223	KONE MiniSpace	19/19	1000	1.75	12年	

4-25 栋快意电梯 (共 48 台)

10KT030323	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14 年	
10KT030324	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14 年	
10KT030325	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14 年	
10KT030326	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14 年	
10KT030327	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14 年	
10KT030328	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14 年	
10KT030329	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14 年	
10KT030330	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14 年	
10KT030331	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14 年	
10KT030332	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14 年	
10KT030333	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14 年	
10KT030334	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14 年	
10KT030335	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14 年	
10KT030336	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14 年	
10KT030337	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14 年	
10KT030338	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14 年	
10KT030339	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14 年	
10KT030340	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14 年	
10KT050009	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14 年	
10KT050010	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14 年	
10KT050011	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14 年	
10KT050012	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14 年	
10KT050013	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14 年	
10KT050014	METIS-II1000/1.75	18/18	1000	1.75	14 年	

10KT050015	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14年	
10KT050016	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14年	
10KT050294	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14年	
10KT050295	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14年	
10KT050302	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14年	
10KT050303	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14年	
10KT050304	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14年	
10KT050305	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14年	
10KT060248	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14年	
10KT060249	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14年	
10KT060251	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14年	
10KT060252	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14年	
10KT060253	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14年	
10KT060254	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14年	
10KT060255	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14年	
10KT060256	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14年	
10KT060391	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14年	
10KT060392	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14年	
10KT060393	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14年	
10KT060394	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14年	
10KT070655	METIS-III900/1.75	18/18	900	1.75	14年	
10KT070656	METIS-III900/1.75	18/18	900	1.75	14年	
10KT070657	METIS-III900/1.75	18/18	900	1.75	14年	
10KT070658	METIS-III900/1.75	18/18	900	1.75	14年	
每月合计	大写：元整			小写：¥_____元（含 %增值税）		

共计	大写： 元整	小写：¥_____元（含 %增值税）
----	-------------	-------------------------

以上价格应包含电梯保养费、电梯安全责任保险费、电梯限速器校验费及所有零件更换的人工费用；在合同服务期间内，因维修所需的 200 元及以下单个材料零配件费用由乙方承担。

当发生以下情形之一时，乙方另行提供所需的配件型号等信息并报价，所报价格应当不再包含更换人工费用（如特殊情况更换零件需增加额外人员协助时，可协商适当计入增加人员的人工费用），若甲乙双方对工程、配件、试验等费用报价存在异议，甲方有权邀请第三方对相关费用进行评估报价，若费用明显低于乙方报价费用，甲方可直接交由第三方负责，乙方不得有异议。经甲方批准同意后按签订的维修合同要求施工。

- 1、200 元以上配件材料需要更换时；
- 2、政府规定 5 年 1 次的 125% 载荷试验；
- 3、应甲方要求对电梯进行升级改造。

二、保养起止时间：

从合同签订之日起计算至 2025 年 12 月 31 日 止，共_____个月。（首月以实际进场日起据实结算费用。）

三、保养范围、内容及要求：

以国家质检总局 TSG T5002-2017 特种设备行业安全技术规范《电梯维护保养规则》曳引与强制驱动电梯维护保养项目（月/季/年度内容）和要求为标准，具体但不限于以下内容：

1、乙方保养的范围：雅园新村（A/B 区）电梯保养服务项目，负责清理、润滑、检查、调整、修理在电梯井道内及机房内 属于电梯设备与装置以及所有控制、指示、运行零部件。定期检查与测试机械、电器设备及安全装置。

2、保养合同期内，乙方人员须持证上岗，须派 4 名以上持有政府颁发的有效操作证的专业电梯技术人员负责进驻现场（其中 2 人为常驻人员，考勤归属甲方管理），对甲方的电梯进行保养维护工作，每台电梯每月至少进行两次全面保养，且全面保养时至少派 2 名以上技术人员实施。

3、乙方需对雅园新村 88 台电梯进行每周一次履盖巡检、现场签到并记录问题项报甲方；每月由乙方安排技术专家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评估报告（评估报告需加盖公章），并与甲方保存，并做好每台电梯保养记录，建档备查。

4、乙方保养的内容及要求除满足下述规定外，还应符合国家电梯安全运行标准。在履行合同期间，如因保养不良而造成安全装置及保护开关没动作而造成安全事故，乙方须承担全部责任及损失。

4.1 每天的例行巡检保养的内容和要求

按国家质检总局 TSG T5002-2017 特种设备行业安全技术规范《电梯维护保养规则》所要求内容为标准

- (1) 查轿厢按钮和停车按钮动作是否灵活可靠，操纵箱按钮灯是否明亮。
- (2) 查轿厢照明亮度是否达到标准，厅外和厢内显示是否正常，方向箭头是否正确，蜂鸣器能否正常鸣响。
- (3) 平层机构：主要检查平层的准确度，标准为：层门地坎和轿门地坎的高度差为0—3mm。
- (4) 检查开关门是否正常，有无异常声响，安全触板开关是否灵活可靠，力矩堵转开关是否灵活。
- (5) 厅门：用机械钥匙打开门连锁，电梯是否停止运行，松开钥匙后门连锁能否自动复位，必要时进行调整和更换。
- (6) 检查门导轨中是否有污物，要及时清理。
- (7) 检查制动器的工作情况：松闸时制动瓦和制动轮之间间隙是否均匀，四角是否同时离开制动轮，间隙最好保持在0.25—0.5毫米之间，不得超过0.7毫米。制动时两侧闸瓦和制动轮接触面积应达到80%，如磨损严重应及时调整和更换。
- (8) 曳引机和电动机：曳引机的油位是否在油位线上，必要时添加润滑油。
- (9) 接触器：检查触头衔铁接触情况是否良好，是否有污垢灰尘。
- (10) 检查驱动电动机有无异常噪声和过热现象，制动器线圈温升不超过60度。
- (11) 变频器（或大功率模块）冷却风机工作是否正常。
- (12) 检查控制柜元件、电子板工作是否正常，温度是否正常、有无异味、异音。
- (13) 检查微机及变频器故障记录，定期抄录并清除故障码（适用VVVF电梯每月保养的内容和要求（含周保养项目））
- (14) 电磁制动器的动作检查、清洁。
- (15) 应急通讯装置的检查：机房和轿厢，轿厢与监控中心对讲是否清晰畅通。
- (16) 门机减速齿轮的油面检查及导轨油杯的油量检查，少于1/3必须加油。

4.2 每季度保养的内容和标准

- (1) 轮蜗杆减速箱及电动机轴承端润滑是否正常；下置式蜗杆传动油面应能浸没蜗杆齿高，但以不超过蜗杆中心线为限，以免发生渗漏。减速箱在运行时不得有杂音、冲击和异常的震动。箱内油温不得高于85度，轴承温升不得高于60度，否则应停机检查原因。检查涡轮蜗杆的轴向游隙，由于电梯频繁的换向运行，蜗杆传动时产生的推力由轴承承受，轴承磨损后，蜗杆的轴向游隙就会增大超标。调整标准为：蜗杆轴向游隙0.1—0.15mm 涡轮轴向游隙0.02—0.04mm。
- (2) 曳引钢丝绳及限速器钢丝绳的检查：当钢丝绳上出现断股及单丝磨损或腐蚀达到原来直径的10%以上时，钢丝绳应报废。检查五根曳引钢丝绳的张紧程度是否一致，相互差值应在5%以内，外侧两根应略紧于中间两根，目的是防止外侧的钢丝绳脱槽。
- (3) 继电器，接触器，旋转编码器等工作是否正常。
- (4) 检查门的操作，调节和清洁门驱动装置的部件；包括关门机链条，门悬挂渡轮，安全触板，弹簧。清洁轿门，门导轨。如门扇下坠后与地坎间隙小于4mm时应更换门滑轮。
- (5) 检查全部门刀和门锁滚轮之间的间隙与直线度的情况。检查标准：门刀与层门地坎之间应有5—8mm的间隙。
- (6) 检查全部厅门门锁和开关触点是否完好。

(7) 检查对重装置和补偿链：液压式缓冲器缓冲越层标准为 150—400mm，检查补偿链是否拖地，消音装置是否完好。

(8) 检查轿厢对重导靴的磨损情况和安全钳与导轨之间的间隙：靴衬每侧的磨损大于 1mm 时应更换靴衬，安全钳与导轨之间的间隙为 3—5mm。

(9) 检查轿厢内操纵箱背面的接线是否牢固及中间接线箱内部的检查。

(10) 检查紧急照明装置。

(11) 检查并调整电梯的性能包括启动、运行、减速和停止状态下的舒适感。

(12) 缓冲器固定情况和锈蚀情况，各张紧轮的润滑和检查以及各安全回路的检查，必要时可作试验。

(13) 强迫换速开关、极限动作开关、终端极限开关的动作检查。

4.3 年度检查内容及要求

(1) 调换开关门继电器的触头。

(2) 调换上下方向接触器的触头。

(3) 仔细检查控制柜内所有接触器，继电器的触头。如有灼迹、拉毛等现象要给予更换或修复。

(4) 调整曳引钢丝绳的张紧均匀程度。

(5) 检查限速器的动作速度是否正确，安全钳是否能可靠动作，必要时可作试验。

(6) 调换厅门轿门的滚轮。

(7) 调换开关门机构的易损件。

(8) 仔细检查和调整安全回路中各开关触点的工作情况，打开开关、试验开关是否起作用。

(9) 检测电梯的绝缘电阻：动力电路为不小于 0.5 兆欧。

(10) 每年视情况用激光校规仪检测导轨的直线度和垂直度。两主导轨垂直度偏差 2MM，两副导轨垂直度偏差为 2MM。

(11) 每年一次用震动仪检测电梯运行的平稳性。

(12) 曳引机及电机轴承、限速器、反绳轮检查、润滑（每年必须注一次黄油）。

(13) 本年度更换一次曳引机齿轮油（蜗杆涡轮油）（三年为一个周期）

(14) 本年度更换一次门机齿轮箱的润滑油（钙钠基润滑脂）。

(15) 本年度紧固一次导轨撑架和对重导轨架螺栓（五年为一个周期）

(16) 本年度紧固一次导轨和对重的导轨连接板的螺母（五年为一个周期）

5、乙方应确保在合同期内所有损坏、异常磨损、存在隐患的电梯零件、部件得到及时更换维修。对上面所列工作中的任一零件予以更换，必须是原品牌电梯公司认可，并由甲方确认的、崭新的一级品零件。

6、乙方对上述电梯提供 24 小时全天候的紧急故障处理，甲方发现电梯在正常使用中发生故障时，应立即通知乙方，乙方应在接到通知后 5 分钟内派员到达现场进行处理。

7、为了确保设备的正常运行和安全使用，乙方必须按保养计划和保养项目（见附件一《保养计划》和《保养项目表》）每月对单个设备进行全面保养检查 2 次以上，每次保养均应填写保养记录卡并由乙方验收人员签字确认。

8、乙方须按照本合同（附件二）《服务质量检验标准及评分细则（电梯保养工作适用）》对电梯实施保养和维护。如未达到此评分细则，按以下方案进行考核：

(1) 考核检验时应由甲、乙双方人员共同参与，如果乙方提供电梯保养不符合合同及评分细则要求，甲方有权按照标准进行扣分。

(2) 甲方根据《服务质量检验标准及评分细则（电梯保养工作适用）》中，乙方当月考核分值低于95分，每0.1分扣乙方电梯维保费15元，乙方连续两个月考核得分少于85分的，甲方有权随时单方解除合同，乙方须向甲方支付违约金（不少于一个月的电梯维保服务费）。

(3) 客户满意度低于百分之九十五（95%）（每半年调查一次结算一次）；客户满意度每低于要求值0.5分，扣500元，以此类推。

(4) 电梯维修、故障、及时性、投诉约定：

①乙方对电梯故障须及时处理，若同一故障在一月内出现三次，甲方有权扣除电梯月维保费的20%，且电梯需重复更换相同零配件的，费用由乙方自行负责；

②电梯使用高峰时间内，因保养不当，出现不能运行的故障次数，每月每部电梯不超过一次（人为或停电除外）；如有超过的，甲方有权扣除当月电梯总维保费的10%。

③电梯出现因故障困人，乙方人员未按合同规定5分钟到达现场处理的，扣当月电梯总维保费10%；

④电梯困人、滑梯及引起使用方有效投诉的，甲方有权按每次投诉500元/次的标准对乙方进行扣款，月度内每增加一次累积增加扣款500元/次，以此类推。

⑤若乙方提供的报障热线打不通时一切后果由乙方负责承担，若在规定时间内不能到达现场，按甲方拨打乙方电话时间计时为标准，扣款500元/次。

(5) 乙方合同服务期间内，需实施考勤打卡制（一天四次）必须保证在工作期间人员出勤率达100%，甲方将不定期进行抽查、核对。如有弄虚作假不实之处，扣除当月电梯维保费30%，情节严重者，甲方有权终止合同。

(6) 本协议在以下情况对乙方不考核：

①设备因人为原因、自然灾害或运行环境恶劣（电梯进水等）而造成后果的。

②设备部件磨损、损坏，乙方书面告知甲方的，须甲方协助处理的。

③其他非乙方责任的。

四、付款方式：

1、维护保养费支付期为月结，按考核结果计费。每月末由乙方开出与本合同税率一致的、合法正式的增值税专用发票，甲方确认无误后在二十个工作日内支付，付款方式为银行转账。

2、按照现行税收政策规定，每次付款前，乙方必须提供合法有效、与本合同总价款条款中增值税税率一致的增值税专用发票给甲方，否则甲方有权拒绝付款且不构成违约。若合同执行期间，遇国家税务政策调整所引起的合同价格变化，按照不含税价格调整结算价格。

五、双方责任：

甲方：

1、甲方应在乙方的员工不违反甲方保安管理规定的情况下，提供出入机房、大堂、层门和设备所在区域的条件。

2、甲方需定期配合乙方进行轿顶、门操作扳、轿门和厅门的地坎、门楣、井道、地坑和机房的清洁工

作。如井底遇水淹时，应及时排除并采取措施预防漏水或渗水。在甲方需要时，乙方应给予技术指导。甲方要求乙方进行电梯装修、翻新、改造时，乙方应免费提供技术支持，以保证采用最新的技术为甲方的电梯进行免费升级，但相关材料费用由甲方负担。

3、在保养期间，除合同另有约定外，甲方不得委托其它单位或个人（包括乙方的人员）进行保养。如因乙方技术实力不足而不能解决的维修保养问题或乙方故意拖延维修保养（超过约定时间 2 天），甲方可邀请其他公司进行维修保养，费用从乙方维保费中扣除。

4、所有合理报价工程、配件，乙方有义务以书面形式将详细情况陈述阐明，交与甲方，若甲乙双方对工程、配件等费用报价存在异议，甲方有权邀请第三方对相关费用进行评估报价，若费用明显低于乙方报价费用，甲方可直接将工程、维修交由第三方负责处理，乙方不得有异议。

5、如乙方违反《劳动法》、《劳动合同法》及其相关法律法规的行为，或与所服务区域内乙方派遣的员工发生劳动关系及其他法律关系纠纷时，或因其它原因乙方派遣的员工在服务区域内滋事、罢工、干扰甲方正常办公及服务时，以及对甲方管理项目环境质量造成严重影响时，甲方有权单方解除合同，乙方须向甲方支付违约金（不少于一个月的电梯维保服务费）。

乙方：

1、乙方必须服从甲方的监管管理，并服从甲方有关工程技术人员对电梯保养工作的监督检查。

2、保养期间内，乙方应随时听取甲方对设备运行状况的反映，对不正常的运行状况，应做认真分析与纠正。应定期对电梯设备的所有项目进行检查，并视情况进行调整、检修、润滑，以维持甲方电梯安全运行。如乙方发现电梯工作的环境（如电源参数、温度、湿度）不利于电梯工作时，应立即与甲方协商解决。

3、乙方应根据甲方的电梯情况制定年度保养计划、月度保养计划，并交甲方。在保养期间内，应按规定进行保养，每次保养工作完成后，乙方保养人员应请甲方人员在“电梯保养维修报告书”上签认；如乙方保养人员没有按规定的的时间和保养项目进行保养，或违反甲方的有关制度，甲方应知会乙方；因保养不良造成甲方的电梯故障，乙方应负责免费修复。

4、乙方在检查电梯时，提出维修项目，如确认需维修（超过四小时或需超过两人以上的维修工作）和更换零件时乙方应以书面形式通知甲方。甲方提出维修项目、预定更换期限，其工作应委托乙方处理；常规配件，乙方必需 24 小时内更换完毕，大型配件如电脑主板、曳引机应在甲方确认后七天内更换完毕。大型配件在维修或更换过程中，乙方须提供备用件，确保设备的能正常运行。

5、在合同服务期间内，因维修所需的 200 元及以下单个材料零配件费用由乙方承担。若乙方对部分更换的零配件报价费用高于 200 元，经甲方询价比价后发现该零配件市场报价费用明显低于 200 元，甲方有权要求第三方进行维修，相关费用直接从当月维保费用中扣除。

6、上述电梯，由乙方负责按时向市技术监督局特种设备质量安全检测所申报办理电梯安全年检手续，保证取得《电梯准运合格证》，年检费用由乙方负责，保养期内如属乙方保养不良而需复检的，检测费用则由乙方承担。乙方对上述电梯每年进行一次负荷调校试验，合同签订后，乙方应向甲方提交合同期内的电梯保养计划，上述资料均由甲方存档备查，确保电梯得到全面的清洁、润滑、调整。

7、保养项目，乙方不得以任何理由转包给第三者进行（包括个人）维修保养，一经发现，视为违约。

8、乙方必须委派具有相应资格的从业人员为甲方提供服务并作好员工的安全生产教育，承担安全生产及有关法律责任。

9、乙方对本项目必须配备4名维保人员，维保人员必须是中标服务单位的正式员工，在乙方任职不低于一年，配备2名维保人员必须在服务项目现场24小时固定驻点。

10、本项目乙方法人授权人为：_____（联系电话：_____ 身份证号码：_____），授权该法人授权人全权处理与本项目相关的一切事务。

11、委托电梯保养服务物业项目的物业管理工作不再由甲方负责时，则本合同解除，甲方无需负任何责任，乙方不得向甲方索赔；

12、乙方员工上班期间需无条件服从甲方安排，若乙方工作人员不服从甲方工作人员工作安排，或与甲方员工发生争吵的，扣除当月电梯保养服务费的20%、与甲方员工发生打架斗殴行为扣除当月服务费的30%。

13、乙方工作人员在工作期间与甲方顾客发生争吵，扣除当月电梯保养服务费用的20%，乙方应立刻将该员工调离服务区域；

14、乙方每月25日向甲方提供下月《电梯保养工作计划表》，每月5日前提供上月《电梯保养服务质量整改报告》，如未按期扣除当月电梯保养服务费的10%。

15、乙方派驻甲方现场工作人员入职三天内需将员工个人档案、电梯操作证等报甲方项目备案，逾期每出现1人扣除当月电梯保养服务费10%。

六、违约责任

1、甲方有权督促乙方人员严格执行保养项目，如没有按规定项目进行保养，有权拒签保养报告书的用户签名。乙方违反本合同规定，不按时保养电梯，或因保养不良造成电梯故障时须负责无偿修复。情况严重时，甲方应书面向乙方提出警告，如仍不改进，甲方有权终止合同，乙方须赔偿由此而造成甲方的经济损失，并承担因此导致的人员伤害责任。如乙方未按要求时间修复的，甲方除直接扣除全部修复及损失费用外，乙方还需支付当月维保费用10%的作为违约金。

2、甲方无正当理由延期一个月支付保养费的，应向乙方赔偿当月保养费10%的违约金。

3、乙方不按合同约定进行电梯维护保养，或甲方有三次以上对乙方的电梯保养有书面的不满意度时或发生电梯安全事故造成人员人身损害或伤亡时，甲方有权随时终止合同，并有权另行委托其他第三方对电梯进行维修保养，而且要求乙方支付合同总额的20%作为违约金。

4、电梯故障维修分为小修（急修）、中修、大修三类。一般小修（急修）应在甲方人员报告后当日的2—6小时内解决；中修应在接甲方人员报告后1—3天内解决；大修应在接甲方人员报告后最迟不超过6天内解决，如乙方未能按规定时限内完成维修，甲方可邀请第三方公司进行维修，产生的维修费、配件费及导致的损失直接从乙方当月维保费用中扣除，如确有困难乙方可在经甲方同意后，适当延长时限，否则甲方有权对乙方作出扣除故障电梯当月维保金总额的20%处理。

5、因电梯保养原因导致电梯检验检测不合格的，乙方应当承担电梯复验费用。

6、因电梯保养原因导致人身伤亡或设备损坏、丢失的，以及因电梯故障造成的人员伤亡等，由乙方承担全部责任。

7、乙方人员发生安全事故乙方应及时妥善解决，否则由乙方按合同总金额的15%支付违约金，导致甲方垫付赔偿款项的，甲方有权从应付合同款中扣除或要求乙方返还，且乙方须按合同金额的30%支付违约金。

8、合同履行中发生的任何争议，双方应通过协商方式解决，若通过协商方式无法解决的，应通过法律途径解决；乙方不得采用组织员工上访、围攻甲方等非法方式，否则视为乙方严重违约，甲方有权单方解除合同，乙方按合同总金额的 30%向甲方承担违约责任。

9、因乙方违约而应向甲方支付的违约金或其他损失赔偿的款项，甲方有权从应付项目款项或质量保证金中直接扣除，不够抵扣的，乙方应及时向甲方偿付。

10、因乙方发生任何违约行为或合同履行评定为不合格的，甲方将把乙方列入黑名单，禁止参加甲方所有新项目的招投标或其他方式的采购活动。

七、仲裁、起诉

本合同如有争议。应由甲、乙双方协商解决，如调解不成，任何一方可向甲方所在地东莞市人民法院起诉。守约方为解决争议所支出的诉讼费、保全费、保险费、律师费等费用由违约方承担。

八、其他约定事项：

1、乙方应免费为甲方相关技术人员提供技术培训。乙方应免费配合甲方每年 2 次的消防演练。

2、甲方严禁自己的任何员工接受乙方的礼品、娱乐性招待、金钱或其他形式的馈赠。乙方不得有任何馈赠或贿赂甲方人员的行为，否则，甲方视为乙方违约，并有权立即解除本合同。

3、维护保养记录是记载电梯运行、维护、保养的依据。每台电梯均应当建立独立的维护保养记录。维护保养记录应当一式两份，甲乙双方各保存一份，保存时间为 2 年。普通维修、重大维修、改造协议与抢修记录均应当与维护保养记录一并保存。

4、合同 1 式 4 份，甲执 2 份、乙方执 1 份、采购代理公司执 1 份，每份均具有同等法律效力。

附件（共 4 件）：

附件一《保养计划》和《保养项目表》

附件二《服务质量检验标准及评分细则（电梯保养工作适用）》

附件三《施工安全承诺书》

附件四：阳光合作协议

甲方（盖章）：广东东鸿物业发展有限公司

乙方（盖章）：

法定代表(签字)：

法定代表(签字)：

电话：0769-22889201

电话：

帐户名：

开户银行：

账号：

签约时间：_____年____月_____

附件一：《保养项目表》和《保养计划》

(1) 半月维保项目（内容）和要求

序号	维保项目（内容）	维保基本要求
1	机房、滑轮间环境	清洁，门窗完好、照明正常
2	手动紧急操作装置	齐全，在指定位置
3	驱动总机	运行时无异常振动和异常声响
4	制动器各销轴部位	润滑，动作灵活
5	制动器间隙	打开时制动衬与制动轮不应发生摩擦，间隙值符合制造单位要求
6	制动器作为轿厢意外移动保护制造制停子系统时的自监测	制动力人工方式检测符合使用维护说明书要求；制动力自监测系统有记录
7	编码器	清洁，安装牢固
8	限速器各销轴部位	润滑，转动灵活；电气开关正常
9	层门和轿门旁路装置	工作正常
10	紧急电动运行	工作正常
11	轿顶	清洁，防护栏安全可靠
12	轿顶检修开关、停止装置	工作正常
13	导靴上油杯	吸油毛毡齐全，油量适宜，油杯无泄漏
14	对重/平衡重块及其压板	对重/平衡重块无松动，压板紧固
15	井道照明	齐全、正常
16	轿厢照明、风扇、应急照明	工作正常
17	轿厢检修开关、停止装置	工作正常
18	轿内报警装置、对讲系统	工作正常
19	轿内显示、指令按钮、IC卡系统	齐全、有效
20	轿门安全装置（安全触板，光幕、光电等）	功能有效
21	轿门门锁电气触点	清洁，触点接触良好，接线可靠
22	轿门运行	开启和关闭工作正常
23	轿厢平层精度	符合标准
24	层站召唤、层楼显示	齐全、有效
25	层门地坎	清洁
26	层门自动关门装置	正常
27	层门门锁自动复位	用层门钥匙打开手动开锁装置释放后，层门门锁能自动复位

28	层门门锁电气触点	清洁，触点接触良好，接线可靠
29	层门锁紧元件啮合长度	不小于 7mm
30	底坑环境	清洁，无渗水、积水，照明正常
31	底坑停止装置	工作正常

(2) 季度维保项目（内容）和要求

序号	维保项目（内容）	维保基本要求
1	减速机润滑油	油量适宜，除蜗杆伸出端外均无渗漏
2	制动衬	清洁，磨损量不超过制造单位要求
3	编码器	工作正常
4	选层器动静触点	清洁，无烧蚀
5	曳引轮槽、悬挂装置	清洁，无严重油腻，张力均匀，符合制造单位要求
6	限速器轮槽、限速器钢丝绳	清洁，无严重油腻
7	靴衬、滚轮	清洁，磨损量不超过制造单位要求
8	验证轿门关闭的电气安全装置	工作正常
9	层门、轿门系统中传动钢丝绳、链条、胶带	按照制造单位要求进行清洁、调整
10	层门门导靴	磨损量不超过制造单位要求
11	消防开关	工作正常，功能有效
12	耗能缓冲器	电气安全装置功能有效，油量适宜，柱塞无锈蚀
13	限速器张紧轮装置和电气安全装置	工作正常

(3) 半年维保项目（内容）和要求

序号	维保项目（内容）	维保基本要求
1	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
2	驱动轮、导向轮轴承部	无异常声，无振动，润滑良好
3	曳引轮槽	磨损量不超过制造单位要求
4	制动器动作状态监测装置	工作正常，制动器动作可靠
5	控制柜内各接线端子	各接线紧固、整齐，线号齐全清晰
6	控制柜各仪表	显示正确
7	井道、对重、轿顶各反绳轮轴承部	无异常声，无振动，润滑良好
8	曳引绳、补偿绳	磨损量、断丝数不超过要求
9	曳引绳绳头组合	螺母无松动
10	限速器钢丝绳	磨损量、断丝数不超过制造单位要求

11	层门、轿门门扇	门扇各相关间隙符合标准
12	轿门开门限制装置	工作正常
13	对重缓冲距	符合标准
14	补偿链（绳）与轿厢、对重接合处	固定、无松动
15	上下极限开关	工作正常

(4) 年度维保项目（内容）和要求

序号	维保项目（内容）	维保基本要求
1	减速机润滑油	按照制造单位要求适时更换，保证油质符合要求
2	控制柜接触器，继电器触点	接触良好
3	制动器铁芯（柱塞）	进行清洁、润滑、检查，磨损量不超过制造单位要求
4	制动器制动能力	符合制造单位要求，保持有足够的制动力，必要时进行轿厢 125% 额定载重量的制动试验
5	导电回路绝缘性能测试	符合标准
6	限速器安全钳联动试验（对于使用年限不超过 15 年的限速器，每 2 年进行一次限速器动作速度校验；对于使用年限超过 15 年的限速器，每 1 年进行一次限速器动作速度校验	工作正常
7	上行超速保护装置动作试验	工作正常
8	轿厢意外移动保护装置动作试验	工作正常
9	轿顶、轿厢架、轿门及其附件安装螺栓	紧固
10	轿厢和对重的导轨支架	固定，无松动
11	轿厢和对重的导轨	清洁，压板牢固
12	随行电缆	无损伤
13	层门装置和地坎	无影响正常使用的变形，各安装螺栓紧固
14	轿厢称重装置	准确有效
15	安全钳钳座	固定，无松动
16	轿底各安装螺栓	紧固
17	缓冲器	固定，无松动

附件二：《服务质量检验标准及评分细则（电梯保养工作适用）》

服务质量检验标准及评分细则（电梯保养工作适用）			
分类	检查标准	检验方法	评分标准
仪容仪表	1、上班穿工作服，戴工作牌，上班不穿拖鞋，不抽烟；	每月不定期检查	每发现一处不符合要求扣 0.5 分
	2、上下班时，手不放在衣口袋内，手不搭肩挽背；	每月不定期检查	每发现一处不符合要求扣 0.5 分
	3、精神饱满，仪表整洁，不蓬头散发；	每月不定期检查	每发现一处不符合要求扣 0.5 分
服务态度	1、使用规范文明礼貌用语；	每月不定期检查	每发现一处不符合要求扣 0.5 分
	2、服务态度端正，有良好的职业道德；	每月不定期检查	每发现一处不符合要求扣 0.5 分
	3、办事认真负责，有较强的奉献精神；	每月不定期检查	每发现一处不符合要求扣 0.5 分
	4、服从甲方现场安排；	每月不定期检查	每发现一处不符合要求扣 0.5 分
	5、文明服务，礼貌待人；	每月不定期检查	每发现一处不符合要求扣 0.5 分
	6、维修及时性配合，未按合同约定时间到达处理；	每月不定期检查	每发现一处不符合要求扣 0.5 分
工作纪律	1、按时签到各种表格；	每月不定期检查	每发现一处不符合要求扣 0.5 分
	2、服务期间，不做与本职工作无关的事；	每月不定期检查	每发现一处不符合要求扣 0.5 分
	3、不损坏公共及私人设施、物品；	每月不定期检查	每发现一处不符合要求扣 0.5 分
	4、每月按时提交电梯维保工作计划，如有变动及时通知；	每月不定期检查	每发现一处不符合要求扣 0.5 分
	5、上下班时，实施考勤打卡制（一日四次）。	每月不定期检查	每发现一处不符合要求扣 0.5 分
	6、人员外出，未经甲方同意擅自脱岗、离岗	每月不定期检查	每发现一处不符合要求扣 5 分
	7、上班迟到或早退	每月不定期检查	每发现一处不符合要求扣 0.5 分

服务意识	工作用具、物品收拾整齐，无随处堆放现象；维修保养杂物立即清除运走，不能放于园区地面或垃圾桶内；	每月不定期检查	每发现一处不符合要求扣 0.5 分
项目安全	1、对重点部位的安全控制，未进行控制	每月不定期检查	每发现一处不符合要求扣 0.5 分
	2、安全管制记录，无控制记录或记录不齐全	每月不定期检查	每发现一处不符合要求扣 0.5 分
电梯机房	1、机房及设备清洁 5S	每月不定期检查	单台机房不合格，扣 0.5 分
	2、控制线路整齐有序，连接紧固	每月不定期检查	单台机房不合格，扣 0.5 分
	3、控制柜相关运行指示正常	每月不定期检查	单台机房不合格，扣 0.5 分
	4、与轿厢内的对讲系统运行正常	每月不定期检查	单台梯不合格，扣 0.5 分
	5、抱闸装置是否灵活	每月不定期检查	单台梯不合格，扣 0.5 分
	6、曳引机运行无明显异响（ $\leq 85\text{db}$ ）、无严重漏油现象	每月不定期检查	单台梯不合格，扣 0.2 分
	7、限速器开关动作有效	每月不定期检查	每检查一处不合格，扣 0.5 分
	8、钢强楼层指示线标正确	每月不定期检查	单台梯不合格，扣 0.5 分
	9、电梯机房每日巡查签到	每月不定期检查	每检查一处不合格，扣 1 分
轿厢	1、电梯运行平稳无明显异响、抖动（按年检标准）	每月不定期检查	每检查一处不合格，扣 0.5 分
	2、轿厢照明、风扇维修及时性（报修后不超过 2 小时完成）	每月不定期检查	单台梯不合格，扣 0.2 分
	3、超载动作及报警装置正常	每月不定期检查	单台梯不合格，扣 0.5 分
	4、层门轨道内无杂、异物	每月不定期检查	每检查一处不合格，扣 0.2 分
	5、轿门、层门保护装置动作有效	每月不定期检查	每检查一处不合格，扣 0.2 分
	6、轿厢平层准确、开门正常（误差 $\leq 15\text{mm}$ ）	每月不定期检查	单台梯不合格，扣 0.2 分
	7、门锁完好、动作有效	每月不定期检查	单台梯不合格，扣 0.5 分

	8、外呼板动作有效	每月不定期检查	每检查一处不合格，扣0.2分
	9、轿顶开关动作有效	每月不定期检查	每检查一处不合格，扣0.2分
井道	1、安全钳、极限开关动作有效	每月不定期检查	每检查一处不合格，扣0.5分
	2、底坑内安全开关动作有效	每月不定期检查	每检查一处不合格，扣0.5分
	3、轨道无明显油垢、无锈蚀	每月不定期检查	每检查一处不合格，扣0.2分
	4、缓冲器复位开关动作有效	每月不定期检查	每检查一处不合格，扣0.2分
	5、随行电缆无安全隐患	每月不定期检查	每检查一处不合格，扣0.2分
	6、井道照明正常	每月不定期检查	每检查一处不合格，扣0.2分
	7、油杯油位正常（不低于1/3）、无明显漏油现象	每月不定期检查	每检查一处不合格，扣0.2分
	8、补偿轮开关动作有效	每月不定期检查	每检查一处不合格，扣0.2分
	9、对重、轨道先等连接螺栓无松动	每月不定期检查	单台梯不合格，扣0.5分
其他	1、按规定填写升降电梯保养单报告	每月不定期检查	单台梯不合格，扣0.5分
	2、没按规定的流程保养电梯而造成业户的投诉	每月不定期检查	单台梯不合格，扣0.5分
	3、报修后不能按时到达维修	每月不定期检查	每检查一处不合格，扣0.5分
	4、保养或维修时未在每层明显位置放置警示牌（急修除外）	每月不定期检查	单台梯不合格，扣0.2分
	5、统一着装	每月不定期检查	每检查一处不合格，扣0.2分
	6、保养时未能提前与项目负责人沟通	每月不定期检查	每一次的不合格，扣0.2分
	7、抽查升降电梯保养报告单，检查项目中保养有弄虚作假的	每月不定期检查	每检查一处不合格，扣0.5分
	8、按项目约定的人员编制运行	每月不定期检查	每缺编一人扣1分
	9、未经甲方同意，私自拆除部件	每月不定期	每检查一处不合

		期检查	格,扣1分
	10、按时按量保养电梯	每月不定期检查	每检查一处不合格,扣0.5分
	11、保证电梯检验合格证的有效	每月不定期检查	每检查一处不合格,扣5分
	12、特种设备使用标志,过期为及时更换	每月不定期检查	单台梯不合格,扣1分
	13、保养卡过期未及时更换	每月不定期检查	单台梯不合格,扣1分
	14、按时每月25号前提交下月保养计划	每月不定期检查	未能按时提交,扣1分
	15、保养单每半月提交一次(每月15号、30号)	每月不定期检查	未能按时提交,扣1分/次
	16、电梯全部需投保,投保日期需有效	每月不定期检查	单台梯不合格,扣1分

注:

- 1、涉及到检查人员操作权限外的检查内容,必须由保养单位人员陪同检查,严禁个人私自检查。
- 2、对存在安全隐患或潜在隐患的区域时,保养单位人员必须拒绝检查人员进入。
- 3、保养单位人员必须提醒检查人员所要注意的安全隐患措施。
- 4、扣罚单以公司所用的考核检查表来发放,并由技维部负责人签发。

附件三：施工安全和环保承诺书

为保障施工安全，我司承诺本次项目施工范围内的安全管理承诺责任如下：

一、承诺建立健全安全管理机构，加强施工安全技术管理，按国家有关规定配备与本次合同施工相符合的专业技术人员、安全管理人员和特种作业人员，人员持证作业，人证相符，不使用未经培训或培训不合格的人员上岗施工。

二、承诺在施工期间，严格按安全生产要求，依照《安全生产法规》内容，明确安全责任，做好安全施工组织和预防措施，服从采购方和相关部门的日常管理和检查。日常监管人员发现有重大不安全因素时，随时有权要求施工方停工整改，施工方不得继续违章操作强行施工。

三、承诺对本单位施工人员进行安全教育并对施工人员承担全部安全责任。有健全的安全管理制度和培训教育记录，保证施工人员应严格按安全标准组织施工，并随时接受行业安全检查人员依法实施的监督检查，采取必要的安全防护措施，消除事故隐患。合同施工期间，在施工范围内引起的一切事故的责任和因此发生的费用，均由施工方自行承担。

四、承诺施工期间不影响周边人员、交通安全、环境安全。对本单位施工人员造成的一切不良影响负全部责任。

五、承诺在本项目施工范围内及施工期间，未经采购方书面同意，不得擅自进行合同内容范围外的施工，如因此造成施工方人员发生伤亡等安全事故，应由施工方承担全部责任，采购方不承担任何责任。如果因此造成采购方或任何第三方人身伤害、财产损失的，施工方应承担赔偿责任。如采购方因此代为垫付赔偿，有权向施工方追偿，包括但不限于赔偿款、诉讼费、律师费、鉴定费、保管费、差旅费等。

六、承诺在合同服务范围内及施工期间，因提供合同服务和施工而产生的噪音、废水、废气、废弃物(特别是危险废弃物)或垃圾，承诺方将按国家有关环保法规自行处理，不超出国家排放标准要求或留置在服务现场及不污染现场环境，如因未按上述约定处理而导致第三方财产损失、采购方被处罚或其他后果的，由承诺方负全部责任并负责赔偿直接和间接损失。

七、安全问题包括但不限于上述情况，如有未尽详细事宜，参照国家相关法律法规、合同条款和本承诺书的条款执行。

施工方名称(加盖公章)：

法定代表人(授权代表)：

日期： 年 月 日

附件四：阳光合作协议

甲方：广东东鸿物业发展有限公司

乙方：

甲乙双方于____年____月____日签署了《____合同》（以下简称原合同），为加强双方阳光合作，保证职员职业安全，甲乙双方经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。

一、甲方责任

1. 甲方有责任向乙方介绍本单位有关采购管理通用原则和本协议的规定。
2. 甲方有责任对本单位相关人员进行阳光合作教育。
3. 甲方人员应严格遵守本单位有关阳光合作管理的规定，不得接受乙方任何形式的回扣、实物、现金、有价证券、礼券等有价物品，不得参加乙方提供的旅游或其他可能影响职务行为公正履行的活动。
4. 甲方人员如违反阳光合作管理制度及本协议规定，甲方视情节轻重、影响大小给予行政及经济处罚。
5. 对于乙方举报甲方人员违反阳光合作规定的情况，甲方应及时进行调查，根据调查情况进行处理，并将调查结果向乙方反馈。
6. 接受举报的一方应为举报方保密，不得对举报方进行报复，对举报属实和严格遵守《阳光合作协议》的合作方，在同等条件下给予后续合作的优先权。

二、乙方责任

1. 乙方应保证乙方人员了解甲方有关采购管理通用原则和及本协议的规定，并遵照执行。
2. 乙方不得以任何形式给予甲方人员回扣、赠送实物、现金、有价证券、礼券等有价物品或提供旅游等其他可能影响职务行为公正履行的活动（以下统称“财物”）。
3. 乙方有责任接受甲方对乙方在合作期间阳光合作管理执行情况的监督，并对甲方相关调查工作主动配合。
4. 乙方有义务就甲方人员任何形式的索取或收受财物行为及时向甲方（直接联系人为东莞实业投资控股集团有限公司纪检监察部）举报。如乙方或其人员向甲方人员给予财物，或甲方人员向乙方索取财物，乙方满足其要求并且未向甲方举报的，一经查实（包括但不限于被甲方核实属实，或者被司法机关或第三方核实属实的），甲方将在内部通报；乙方除应向甲方赔偿由此给甲方造成的损失外，乙方还应向甲方支付相当于原合同总价的10%的违约金，并对乙方知情不报人员进行相应处罚；连续出现2次及以上类似情况或者如因乙方在合作期间贿赂甲方人员，被司法机关立案查处核实属实的，甲方有权解除原合同，如甲方解除原合同的，则乙方应退还甲方所支付的所有款项并按原合同与本合同约定承担违约责任，且五年之内不得作为东实集团（东莞实业投资控股集团有限公司及下属子公司）合格供应商。

5. 甲方接受乙方实名或匿名举报，保证为举报者的信息保密，常设举报部门及电话：

举报受理部门：东莞实业投资控股集团有限公司法律合规部

东实集团举报邮箱：dgsyxf@163.com

东实集团举报电话：0769-28820703（周一至周五9:00-12:00和14:00-18:00）

邮寄地址：东莞市东城区八一路1号机关二号大院9号楼，东莞实业投资控股集团有限公司法律合规部收，邮编523000。

三、其他

1. 本协议是原合同的补充协议，与原合同有同等法律效力。

2. 本协议一式叁份，甲方执贰份，乙方执壹份，具有同等法律效力。
3. 本协议经双方签署后生效。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人（授权代表）：

法定代表人（授权代表）：

签约日期： 年 月 日

签约日期： 年 月 日

第五部分 响应文件格式
响应文件包装封面参考

响应文件

正本

副本

采购项目编号：

采购项目名称：

供应商名称（加盖公章）：

供应商地址：

响应文件递交地址：

联系人：

联系电话：

（____年____月____日____时____分）之前不得启封

资格、符合性审查自查表

序号	磋商文件要求 详见《资格、符合性审查表》	自查结论	证明资料
1		<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见响应文件第（ ）页
2		<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见响应文件第（ ）页
3		<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见响应文件第（ ）页
4		<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见响应文件第（ ）页
5		<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见响应文件第（ ）页
6		<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见响应文件第（ ）页
7		<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见响应文件第（ ）页
8		<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见响应文件第（ ）页
...			

注：供应商应按照磋商文件《资格、符合性审查表》中的内容逐条在上表中填写，在对应的打“√”，并注明证明资料所在响应文件的页码。

商务部分评分自查表

序号	评审内容	评分标准	证明文件（如有）
1			见响应文件（）页
2			见响应文件（）页
3			见响应文件（）页
4			见响应文件（）页
5			见响应文件（）页
6			见响应文件（）页
7			见响应文件（）页
...			

注：供应商应根据《商务部分评分表》的各项内容填写此表

技术部分评分自查表

序号	评审内容	评分标准	证明文件（如有）
1			见响应文件（）页
2			见响应文件（）页
3			见响应文件（）页
4			见响应文件（）页
5			见响应文件（）页
6			见响应文件（）页
7			见响应文件（）页
...			

注：供应商应根据《技术部分评分表》的各项内容填写此表。

格式 1

开标一览表(首次报价表)

采购项目名称:

采购项目编号:

项目名称	含税投标总价(元)	税率	服务期	备注
	小写: 大写:			

供应商名称(单位盖公章): _____

法定代表人或供应商授权代表(签名或盖章): _____ 职务: _____ 日期: _____

备注:

1. 投标总价栏须用大写金额和小写金额两种方式表示的投标总价, 报价保留小数点后两位。投标总价大小写不一致, 以大写为准。投标总价必须准确唯一且应包含采购文件要求的所有费用。中文大写金额用汉字, 如壹、贰、叁、肆、伍、陆、柒、捌、玖、拾、佰、仟、万、亿、元、角、分、零、整(正)等。如: 小写: 1,230,000.00, 大写: 壹佰贰拾叁万元整。
2. 磋商报价的小数点后保留两位有效数。
3. 此表为响应文件的组成部分, 须附在正、副本的响应文件中。

温馨提示: 未按采购文件要求报价、填写开标一览表是导致投标人废标的常见问题, 请投标人仔细填写, 认真核对。

格式 2

分项报价表

采购项目名称:

采购项目编号:

设备使用证号	电梯品牌及型号	层/站	载重量 (kg)	速度 (m/s)	梯龄	每月维护费单价
1-3 栋、26-42 栋通力电梯 (共 40 台)						
12KT080105	KONE MiniSpace	18/18	1000	1.75	12 年	
12KT080106	KONE MiniSpace	18/18	1000	1.75	12 年	
12KT080107	KONE MiniSpace	18/18	1000	1.75	12 年	
12KT080108	KONE MiniSpace	18/18	1000	1.75	12 年	
12KT080109	KONE MiniSpace	18/18	1000	1.75	12 年	
12KT080110	KONE MiniSpace	18/18	1000	1.75	12 年	
12KT120335	KONE MiniSpace	19/19	1000	1.75	12 年	
12KT120336	KONE MiniSpace	19/19	1000	1.75	12 年	
12KT120337	KONE MiniSpace	19/19	1000	1.75	12 年	
12KT120338	KONE MiniSpace	19/19	1000	1.75	12 年	
12KT120339	KONE MiniSpace	19/19	1000	1.75	12 年	
12KT120340	KONE MiniSpace	19/19	1000	1.75	12 年	
12KT120341	KONE MiniSpace	19/19	1000	1.75	12 年	
12KT120342	KONE MiniSpace	19/19	1000	1.75	12 年	
13KT010384	KONE MiniSpace	18/18	1000	1.75	12 年	
13KT010385	KONE MiniSpace	18/18	1000	1.75	12 年	
13KT010386	KONE MiniSpace	18/18	1000	1.75	12 年	
13KT010387	KONE MiniSpace	18/18	1000	1.75	12 年	
13KT010388	KONE MiniSpace	18/18	1000	1.75	12 年	

13KT010389	KONE MiniSpace	18/18	1000	1.75	12年	
13KT010390	KONE MiniSpace	18/18	1000	1.75	12年	
13KT010391	KONE MiniSpace	18/18	1000	1.75	12年	
13KT010392	KONE MiniSpace	18/18	1000	1.75	12年	
13KT010393	KONE MiniSpace	18/18	1000	1.75	12年	
13KT020045	KONE MiniSpace	18/18	1000	1.75	12年	
13KT020046	KONE MiniSpace	18/18	1000	1.75	12年	
13KT020047	KONE MiniSpace	18/18	1000	1.75	12年	
13KT020048	KONE MiniSpace	18/18	1000	1.75	12年	
13KT020049	KONE MiniSpace	18/18	1000	1.75	12年	
13KT020050	KONE MiniSpace	18/18	1000	1.75	12年	
13KT020051	KONE MiniSpace	18/18	1000	1.75	12年	
13KT020052	KONE MiniSpace	18/18	1000	1.75	12年	
13KT030216	KONE MiniSpace	19/19	1000	1.75	12年	
13KT030217	KONE MiniSpace	19/19	1000	1.75	12年	
13KT030218	KONE MiniSpace	19/19	1000	1.75	12年	
13KT030219	KONE MiniSpace	19/19	1000	1.75	12年	
13KT030220	KONE MiniSpace	19/19	1000	1.75	12年	
13KT030221	KONE MiniSpace	19/19	1000	1.75	12年	
13KT030222	KONE MiniSpace	19/19	1000	1.75	12年	
13KT030223	KONE MiniSpace	19/19	1000	1.75	12年	
4-25 栋快意电梯 (共 48 台)						
10KT030323	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14年	
10KT030324	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14年	
10KT030325	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14年	

10KT030326	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14年	
10KT030327	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14年	
10KT030328	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14年	
10KT030329	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14年	
10KT030330	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14年	
10KT030331	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14年	
10KT030332	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14年	
10KT030333	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14年	
10KT030334	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14年	
10KT030335	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14年	
10KT030336	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14年	
10KT030337	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14年	
10KT030338	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14年	
10KT030339	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14年	
10KT030340	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14年	
10KT050009	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14年	
10KT050010	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14年	
10KT050011	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14年	
10KT050012	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14年	
10KT050013	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14年	
10KT050014	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14年	
10KT050015	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14年	
10KT050016	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14年	
10KT050294	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14年	
10KT050295	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14年	

10KT050302	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14年	
10KT050303	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14年	
10KT050304	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14年	
10KT050305	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14年	
10KT060248	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14年	
10KT060249	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14年	
10KT060251	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14年	
10KT060252	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14年	
10KT060253	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14年	
10KT060254	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14年	
10KT060255	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14年	
10KT060256	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14年	
10KT060391	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14年	
10KT060392	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14年	
10KT060393	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14年	
10KT060394	METIS-III1000/1.75	18/18	1000	1.75	14年	
10KT070655	METIS-III900/1.75	18/18	900	1.75	14年	
10KT070656	METIS-III900/1.75	18/18	900	1.75	14年	
10KT070657	METIS-III900/1.75	18/18	900	1.75	14年	
10KT070658	METIS-III900/1.75	18/18	900	1.75	14年	
每月合计	大写：元整			小写：¥_____元（含 %增值税）		
共计	大写：元整			小写：¥_____元（含 %增值税）		

供应商名称（单位盖公章）：_____

法定代表人或供应商授权代表（签名或盖章）：_____ 职务：_____ 日期：_____

注：

1. 此表为《开标一览表(首次报价表)》的报价明细表。
2. 该表格式仅作参考，供应商的详细报价表格式可自定。

2、常用电梯维修配件报价表

②常用电梯维修配件报价表

一、通力常用维修配件：

常用维修配件清单

序号	品牌	配件名称	单位	配件型号	销售单价含 13% 专用增值税 (元)	备注
1	通力	更换主机轴承、调试	台	蝶形主机		
2	通力	更换主机线圈、调试	台	蝶形主机		
3	通力	更换主机曳引轮、调试	台	蝶形主机		
4	通力	主板电源盒	块			
5	通力	曳引编码器	套			
6	通力	刷卡器	套			
7	通力	门机马达	个	602748G04		
8	通力	门机板	块	606990G01		
9	通力	门刀	套	AMD		
10	通力	控制主板	块			
11	通力	轿厢显示板	块			
12	通力	轿厢通讯板	块			
13	通力	轿底反绳轮	套	Φ 400mm		含安装
14	通力	光幕	套			
15	通力	对重反绳轮轴承	套	6210		含安装
16	通力	对重反绳轮	套	Φ 400mm/ Φ 420mm		含安装
17	通力	测速发电机	个	276027		
18	通力	变频器驱动板	块			
19	通力	变频器模块	块			
20	通力	变频器	台	3000E		
21	通力	抱闸模块	块	803942G02		
22	通力	称重感应器	套	KM712542G01		
23	通力	LOP-CB 板	块	763600G02		
24	通力	LCEOPT 板	块	713150G11		
25	通力	LCEGTW 板	块	713180G11		
26	通力	LCECPU 板	块	713100G01		
27	通力	LCECOB 板	块	713720G11		
28	通力	LCECEB 板	块	713730G11		
29	通力	LCECEB 板	块	713730G01		
30	通力	LCECCB 板	块	713710G11		

31	通力	LCEAD0 板	块	713160G01		
32	通力	CCB 轿顶通讯板	块	713710G71		
33	通力	CAN 群控板	块	713110G02		
34	通力	CAN 群控板	块	713110G04		
35	通力	385A2 板	块	725800G01		
36	通力	385A1 板	块	781380G01		
37	通力	补偿链	米	LB08 2.24kg/米/包塑		含安装
38	通力	钢丝更换单价	米	Φ 6mm/ Φ 8mm/ Φ 10mm/ Φ 12mm		含安装, 钢芯加价 20%

常用维修配件清单

序号	品牌	配件名称	单位	配件型号	销售单价含 13%专用增值 税(元)	备注
1	通力	主机风扇	台	RG90-18/56		
2	通力	涨紧轮开关	个	S3-1375		
3	通力	应急电池	个	12V		
4	通力	应急灯	套			
5	通力	外呼显示板	块	713550G02		
6	通力	外呼显示板	块	1349446G01		
7	通力	外呼显示板	块	863190G01		
8	通力	外呼显示板	块	K2416G03		
9	通力	通力导靴	个	120*16		
10	通力	内指令	个	2 位/4 位/8 位		
11	通力	门锁开关	个	KF-9074		
12	通力	门锁触点	套	KF-9074		
13	通力	门锁插	个	KF-9075		
14	通力	门锁	套	KF-9074		
15	通力	门机皮带	条	5M-25		
16	通力	门机皮带	条	5M-12		
17	通力	门机编码器	个			
18	通力	晶体管	个	300GB		
19	通力	晶体管	个	100GB		
20	通力	晶体管	个	150GB		
21	通力	晶体管	个	110/12		
22	通力	晶体管	个	100GB		
23	通力	晶体管	个	150GB		

24	通力	晶体管	个	300GB		
25	通力	接触器	个	LC1D50M7C		
26	通力	接触器	个	LC1D18		
27	通力	轿厢滚轮导靴	个	150*38		
28	通力	轿厢滚轮导靴	个	150*27		
29	通力	轿厢风扇	台	FB-9B		
30	通力	轿厢对讲电话	套	TJ-2Y		
31	通力	轿底反绳轮轴承	套	6210		
32	通力	急停开关	个	LAY7		
33	通力	缓冲器开关	个			
34	通力	钢丝绳头楔块	个			
35	通力	对讲电源	套			
36	通力	电阻	个	100W-100Ω		
37	通力	电源板	块	713140G04		
38	通力	电容	个	3300UF		
39	通力	底坑对讲	个	TW-2		
40	通力	补偿链防护胶圈	只			
41	通力	变压器	个	783027G01		
42	通力	变频器风扇	台	5E-230B		
43	通力	按钮线	套			
44	通力	按钮	个	KDS50		
45	通力	U型感应器	个			
46	通力	LCEFCB 井道信息板	块	713700G11		
47	通力	LCEFCB 板	块	713700G51		
48	通力	LCEFCB 板	块	713700G01		
49	通力	LCECOB 板	块	713720G71		

二、快意常用维修配件：

常用维修配件清单

序号	品牌	配件名称	单位	配件型号	销售单价含 13% 专用增值税 (元)	备注
1	快意	主机拆解维修	台	永磁同步主机		含调试
2	快意	曳引轮	个	WTY1-1000-250 17.5KW φ 400x16x6x φ 10		含安装调试
3	快意	主机	台	WTY1-1000-250 17kw VVVF 2:1 φ 400x16x6x φ 10		含安装调试

4	快意	抱闸模块	块	WTY1-1000-250		
5	快意	对重轮	个	φ 400x16x6x φ 10		含安装
6	快意	导向轮	个	φ 400x16x6x φ 10		含安装
7	快意	光电编码器	个	DA10397-1 编码器		
8	快意	门机控制器	个	DC01092-1		
9	快意	变频器	台	L7B4 4015 15KW		
10	快意	变频器驱动板	块	L7B4 4015 15KW		
11	快意	变频器模块	块	L7B4 4015 15KW		
12	快意	门刀	套	IFE		
13	快意	主控板	块	HK2000-A2 (同步)		
14	快意	门机马达	台	5201 I 型		
15	快意	导向轮	个	480x φ 10x16x6		
16	快意	松闸电源	套	48V		
17	快意	刷卡器	套			
18	快意	轿厢显示板	块			
19	快意	停电疏散装置	套	HJ-UPS-15S 主机功率< 15kw		
20	快意	更换曳引轮	台	WTY1-1000-250 17.5KW φ 400x16x6x φ 10		
21	快意	外呼显示机芯	块	1 楼横显		
22	快意	电子板	件	VCM-168 中英文		
23	快意	光幕	套	WECO-917A 标准型 L=2000		含安装
24	快意	轿厢液晶显示屏	台	EHCL-104C-S		
25	快意	补偿链	米	LB08 2.24kg/米/包塑		含安装
26	快意	钢丝更换单价	米	φ 6mm/ φ 8mm/ φ 10mm/ φ 12mm		含安装, 钢芯加价 20%

常用维修配件清单

序号	品牌	配件名称	单位	配件型号	销售单价含 13%专用增值 税 (元)	备注
1	快意	外呼板	块	HK2000-D3 点阵竖显 B, F, -2, -1, 1-28		
2	快意	称重调整仪	套	ECW-L220		
3	快意	交流接触器	个	MG2D AC110V		

4	快意	按钮	个	IFE		
5	快意	微动开关	个	LX29-7/2		
6	快意	横流风扇	个	FB-1042B		
7	快意	限速器开关	个	EL-1375		
8	快意	方油杯	个	东芝型		
9	快意	门滑块	个	IFE-I 型		
10	快意	限位开关	个	AK20-B		
11	快意	永磁感应器	个	HDYG-1		
12	快意	对讲主机	个	NKT12(1-1)A		
13	快意	急停开关	个	XB2-BS542C 常闭		
14	快意	继电器	个	JZX52PLZ DC24V 配底座 PYF08A		
15	快意	辅助触点	个	LA1-DN11C		
16	快意	断路器	个	EA9AN1C10		
17	快意	旋钮开关	个	XB2-BD21C 两位转换按钮		
18	快意	线绕电阻	个	RXHG-1000W 75Ω		
19	快意	轿堆整流器	个	QL 10A 600V		
20	快意	开关电源	个	NES-150-24V 6A		
21	快意	变压器	个	640VA		
22	快意	导靴	个	IFE-导向面 B=16		
23	快意	导靴	个	DX1 B=16 $V \leq 2.5m/s$		
24	快意	电源	个	NES-150-24V 6A		
25	快意	电源	个	RKP220/12 配汤浅电池		
26	快意	对讲机分机	台	DJ-BB-24V, MLC		
27	快意	对讲机母机	台	HY-WDJ-D, DC24V		
28	快意	对讲机主机	台	24V, 1拖18		
29	快意	风扇	台	贯流风扇,		
30	快意	蜂鸣器	只	24V		
31	快意	光幕电源盒	只	MS233 DC15-35DC		
32	快意	继电器	只	3E, N110		
33	快意	继电器	只	电源控制继电器, RM4-TG		
34	快意	开关	只	操纵箱锁胆, 一字锁, GVF		
35	快意	开关	个	轿顶检修开关, AB6M		
36	快意	消防开关	只	发纹 82x124 超薄型 中 英文标识		
37	快意	靴衬	只	DX1 B1=16		
38	快意	油杯	只	导轨润滑装置		
39	快意	透镜	件	消防透镜		

40	快意	镇流器	个	JF-2275		
41	快意	插接头	套			
42	快意	门机皮带轮	个	2571、L=15（客梯）		
43	快意	门机皮带	条	2160-5M		
44	快意	门机编码器	个			
45	快意	外呼显示机芯	块	HK2000-D3 点阵显示 -4, -3, -2, -1, 1-28（20系 统）		
46	快意	节能灯	个	3W		
47	快意	节能灯	套	30W T4		
48	快意	主机减振垫	个	180*235@TG0703		

格式 3

磋 商 函

致：广东东鸿物业发展有限公司

我方确认收到贵方_____的磋商文件（采购项目编号：_____），_____（供应商名称、地址）作为供应商已正式授权_____（被供应商授权代表全名、职务）_____为我方签名代表，签名代表在此声明并同意：

1. 我们愿意遵守采购人磋商文件的各项规定，自愿参加磋商，并已清楚磋商文件的要求及有关文件规定，并严格按照磋商文件的规定履行全部责任和义务。
2. 我们同意本响应文件自投标截止之日起 90 天内有效。如果我们的响应文件被接受，则直至合同生效时止，本响应文件始终有效并不撤回已递交的响应文件。
3. 我们已经详细地阅读并完全明白了全部磋商文件及附件，包括澄清（如有）及参考文件，我们完全理解本磋商文件的要求，我们同意放弃对磋商文件提出不明或误解的一切权力。
4. 我们同意提供采购人及磋商小组要求的有关磋商的一切数据或资料。
5. 我们理解采购人及磋商小组与磋商小组并无义务必须接受最低报价的磋商或其他任何投标，完全理解采购人拒绝迟到的任何磋商和最低磋商报价不是被授予成交的唯一条件。
6. 如果我们未对磋商文件全部要求作出实质性响应，则完全同意并接受按无效响应处理。
7. 我们证明提交的一切文件，无论是原件还是复印件均为准确、真实、有效、完整的，绝无任何虚假、伪造或者夸大。我们在此郑重承诺：在本次采购活动中，如有违法、违规、弄虚作假行为，所造成的损失、不良后果及法律责任，一律由我公司（企业）承担。
8. 如果我们提供的声明或承诺不真实，则完全同意认定为我司提供虚假材料，并同意作相应处理。
9. 我们是依法注册的法人，在法律、财务及运作上完全独立于本项目采购人、用户单位（如有）和采购代理机构。
10. 所有有关本次投标的函电请寄：_____（供应商地址）_____

备注：本函内容不得擅自删改，否则视为无效投标。

供应商名称（单位盖公章）：_____

法定代表人或供应商授权代表（签名或盖章）：_____ 职务：_____

联系电话：_____ 日期：_____

格式 4

资格声明函

广东东鸿物业发展有限公司：

关于贵公司____年____月____日发布_____项目（采购项目编号：_____）的磋商公告，本公司（企业）愿意参加磋商，并声明：

本公司（企业）具备下列《中华人民共和国政府采购法》第二十二条资格条件，并已清楚磋商文件的要求及有关文件规定。

- （一）具有独立承担民事责任的能力；
- （二）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- （三）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
- （四）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- （五）参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；
- （六）法律、行政法规规定的其他条件。

本公司（企业）已清楚磋商文件的要求及有关文件规定。

本公司（企业）的法定代表人或单位负责人与本项目其他供应商的法定代表人或单位负责人不为同一人且与其他供应商之间不存在直接控股、管理关系。

本公司（企业）承诺：若为本采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，将不再参加该采购项目的其他采购活动。

本公司（企业）承诺：参加本次采购活动前 3 年内，我公司（企业）在经营活动中没有重大违法记录。

本公司（企业）承诺：本项目目标的所有权和该作品的使用权归采购人所有，知识产权（含该作品的著作权及版权）或专利归作者我公司（企业）所有。本项目我公司（企业）所提供的服务不侵犯任何第三方的专利、商标或版权。否则，我公司（企业）承担对第三方的知识产权（含该作品的著作权及版权）或专利的侵权责任，以及由此产生的后果由我司负责。

本公司（企业）承诺在本次采购活动中，如有违法、违规、弄虚作假行为，所造成的损失、不良后果及法律责任，一律由我公司（企业）承担。

特此声明！

供应商名称（单位盖公章）：_____

日期：_____

格式 5

法定代表人证明书

_____同志，现任我单位_____职务，为法定代表人，特此证明。

本证明书自签发之日起生效，有效期与本公司响应文件中标注的投标有效期相同。

附：

营业执照（注册号）：

经济性质：

主营（产）：

兼营（产）：

法定代表人 居民身份证复印件 (正面)

法定代表人 居民身份证复印件 (反面)

供应商名称（单位盖公章）：_____

法定代表人（签名或盖章）：_____ 职务：_____ 日期：_____

格式 6

法定代表人授权委托书

本授权委托书声明：注册于（供应商地址）的（供应商名称）在下面签名的（法定代表人姓名），现任我单位_____职务，为法定代表人。在此授权（被授权人姓名、职务）作为我公司的合法代理人，就（采购项目名称、采购项目编号）采购活动相关的响应、谈判、合同执行，以我公司的名义处理一切与之有关的事务。

被授权人（供应商授权代表）无转委托权限。

本授权书自法定代表人签字之日起生效，特此声明。

附：法定代表人身份证复印件

法定代表人 居民身份证复印件 (正面)	法定代表人 居民身份证复印件 (反面)
-------------------------------	-------------------------------

附：被授权代表人身份证复印件

被授权人（授权代表） 居民身份证复印件 (正面)	被授权人（授权代表） 居民身份证复印件 (反面)
------------------------------------	------------------------------------

法定代表人（签名或盖章）：_____ 职务：_____

被授权人（签名）：_____ 职务：_____

供应商名称（单位盖公章）：_____

日期：_____

格式 7

供应商认为需要提供其他证明文件

- 1、“三证合一”的营业执照（或事业单位法人证书）。
- 2、供应商认为需要提供与本项目有关的其他证明材料（包括资质文件及奖项等）。

格式 8

实质性条款响应一览表

采购项目名称：

采购项目编号：

序号	用户需求书条款描述	响应文件响应描述	偏离情况说明 (正偏离/完全响应/负偏离)	查阅/证明文件指引
1				见《响应文件》第__页
2				见《响应文件》第__页
3				见《响应文件》第__页
4				见《响应文件》第__页
5				见《响应文件》第__页
6				见《响应文件》第__页
7				见《响应文件》第__页
8				见《响应文件》第__页

备注：实质性条款是指磋商文件“用户需求书”中标明“★”的内容，供应商必须对该部分进行内容逐条响应，同时，要求提供相关证明材料的必须按要求提供。如有缺漏、响应含糊不清、不确切或伪造、变造证明材料的，按照无效响应处理。经查证，供应商提供虚假材料的，移送监管部门查处。

供应商名称（单位盖公章）： _____

日期：_____

格式 9

商务要求条款响应一览表

采购项目名称：

采购项目编号：

序号	磋商文件条款描述	响应文件响应描述	偏离情况说明 (正偏离/完全响应/负偏离)
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		

备注：

- 1、供应商根据磋商文件中用户需求书条款内容、合同条款内容等未标明“★”的内容进行响应，供应商若完全响应该部分内容的，可填写“完全响应”；供应商若对该部分内容有偏离（包括正偏离及负偏离）的，应该填写相关的偏离事项。
- 2、供应商必须认真如实进行填写，供应商虚假响应或提供虚假材料的，经查证，移送监管部门查处。
- 3、不论出于何种原因此表未填写，供应商都被认为已清楚了解磋商文件商务条款的内容并对商务要求作全面响应。

供应商名称（单位盖公章）：_____

日期：_____

格式 10

技术服务方案（服务类）

供应商应按照用户需求书的要求提供详细的技术、服务方案（格式自定）。

供应商名称（单位盖公章）： _____

日期：_____

格式 11

供应商基本情况表

一、公司基本情况

1. 公司名称：_____ 电话号码：_____
2. 地 址：_____ 传 真：_____
3. 注册资金：_____ 经济性质：_____
4. 公司开户银行名称及账号：
5. 营业注册执照号：
6. 公司简介

文字描述：发展历程、经营规模及服务理念、技术力量、财务状况、管理水平等方面进行阐述。

二、供应商获得国家有关部门颁发的资质：

证书名称	发证单位	证书等级	证书有效期

我/我司声明以上所述是正确无误的，您有权进行您认为必要的调查，如以上数据有虚假，一经查实，自行承担相关责任。

供应商名称（单位盖公章）：_____

日期：_____

格式 12

同类项目业绩情况一览表

采购项目名称：

采购项目编号：

序号	采购单位名称	采购项目名称	合同总价	签订日期	单位联系人及电话

备注：根据评审表的要求提交相应资料。

供应商名称（单位盖公章）： _____

日期：_____

格式 13

项目负责人及管理技术人员一览表

采购项目名称：

采购项目编号：

序号	姓名	学历	职称	经验年限	拟担任职务或承担工作内容

备注：根据评审表的要求提交相应资料。

供应商名称（单位盖公章）： _____

日期：_____

格式 14

退磋商保证金说明

特别提醒：

供应商缴纳的磋商保证金，原则上，我司按保证金汇入的原账户退还，供应商必须填写原来汇入我司保证金账户时的账户信息。

我方为（采购项目名称）的投标（采购项目编号为： ）所提交的磋商保证金（大写金额）元，请贵司退还磋商保证金（小写金额）元，请划到以下账户：

收款人名称			
收款人地址			
开户银行 <u>（具体到 XX 银行 XX 支行）</u>		联系人	
账 号		联系电话	

备注：此表须附在开标小信封中。当供应商收到中标（成交）通知书或采购结果通知书，申请退还磋商保证金时，采购代理机构按其提供的“退磋商保证金说明”，按规定退还供应商的磋商保证金。

为及时退还供应商的磋商保证金，若存在以下三种情形的，则按以下规定执行：

1. 单位名称变更

A. 若供应商投标后，其单位名称变更，退还其磋商保证金时，除提交变更后的账户信息外，还需附工商部门打印的变更信息说明，并加盖单位公章；

2. 收支两条线

若供应商属于资金收支两条线的情况，则以上账户信息必须是其单位收款账户的信息，供应商需附上收支两条线的说明，并加盖单位公章；

3. 标前确定不参加投标

若供应商已汇入磋商保证金，但不参加投标时，请务必在项目开标前将该《退磋商保证金说明》按规定填写完整盖章。

供应商名称（单位盖公章）：_____

日期：_____

