

东鸿公司塘厦创智园 2026 年度电梯维保项目

项目编号：DHWY-DT-03-01-003(2026)

竞争性谈判文件

采购人：广东东鸿物业发展有限公司（盖单位章）

2026年3月

目 录

第一章 竞争性谈判公告	4
第二章 竞争性谈判响应须知	6
竞争性谈判响应须知前附表	6
1. 总则	10
2. 竞争性谈判文件	12
3. 响应文件	13
4. 竞争性谈判	15
5. 公开唱标	15
6. 评审	16
7. 成交	16
8. 合同签订	17
9. 采购代理服务费	18
10. 纪律和监督	18
11. 需要补充的其他内容	18
第三章 评审办法	19
一、评审办法前附表	19
1. 评审方法	19
2. 评审标准	19
3. 评审程序	19
第四章 用户需求书/技术规范书	23
第五章 合同条款格式	39
第六章 响应文件格式	64
目 录	66
一、竞争性谈判响应函	67
二、联合体协议书（如有）	68
三、法定代表人身份证明	69
四、法定代表人授权委托书	70
五、项目方案	71
六、项目管理机构	72

七、实质性条款偏离表.....	74
八、商务条款偏离表.....	75
九、技术条款偏离表.....	76
十、资格审查资料.....	77
十一、不可撤销履约保函.....	78
十二、其他需要补充的资料.....	79
经济响应文件.....	80
一、报价一览表.....	81
二、分项报价表.....	82
第三部分 唱标信封（单独密封）.....	84

第一章 竞争性谈判公告

东鸿公司塘厦创智园 2026 年度电梯维保项目竞争性谈判公告

东鸿公司塘厦创智园 2026 年度电梯维保项目采购人为广东东鸿物业发展有限公司，已具备竞争性谈判条件，现进行公开竞争性谈判。

一、项目名称及采购内容

- 1.1 项目名称：东鸿公司塘厦创智园 2026 年度电梯维保项目；
- 1.2 采购范围：详见谈判文件《用户需求书》；
- 1.3 项目地点：采购人项目所在地；
- 1.4 合同期：12 个月（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。）；
- 1.5 预算金额：193195.80 元(含 6%增值税)；
- 1.6 最高限价：193195.80 元(含 6%增值税)；
- 1.7 标包划分：本项目不划分标包。

二、响应人资格要求

- 2.1 响应人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）】
- 2.2 业绩要求：具备电梯维护保养服务类项目经验，要求 2024 年 1 月 1 日起至今，具有至少 3 个（即：同一个合同内电梯数量为 35 台或以上）的电梯保养服务类项目业绩。【按合同签订时间为准，须提供合同关键页复印件（包含但不限于合同首页、合同可体现电梯数量页、合同签字页等）、该合同期内任意一期发票复印件，并加盖公章】
- 2.3 人员要求：响应人拟派项目专业技术人员中提供 2 名具有种类为电梯作业，项目代号为 T 的《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）。【提供以上相关技术人员的证书、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】
- 2.4 响应人的单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同响应人，不得参加同一合同项下的采购活动。
- 2.5 响应人参加采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录。【提供书面声明】
- 2.6 响应人未被列入“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。【以响应截止日当天在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）查询结果为准，如相关失信记录已失效，响应人需提供相关证明资料】
- 2.7 未被列入东实集团及下属企业相关领域黑名单。【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)、(东实通(2022) 75 号)、(东实通(2023) 37 号)、(东实通(2024) 163 号)、(东实通(2024) 195 号)、(东实通(2025) 157 号)及下属公司发文为准,如有最新发文通知,按最新文件执行】

2.8 特定资格要求: 供应商具有有效的《中华人民共和国特种设备生产许可证》许可项目含: 电梯安装(含修理); 或有效的《中华人民共和国特种设备生产许可证》许可项目含: 电梯制造(含安装、修理、改造)资质证书。

2.9 本项目(不接受)联合体响应。

三、竞争性谈判文件的获取

3.1 竞争性谈判文件获取时间: 2026 年 3 月 9 日至 2026 年 3 月 12 日。

3.2 竞争性谈判文件获取方式: 东莞实业投资控股集团有限公司网站 (http://www.dgsy.com.cn/) 一招标采购栏目不记名免费下载。

四、响应文件的递交

4.1 响应文件递交的截止时间为 2026 年 3 月 13 日 09 时 30 分, 递交地点为 广东省东莞市南城街道西平宏伟五路 1 号东鸿公司会议室。

4.2 出现以下情形时, 采购人不予接收响应文件:

4.2.1 逾期送达或者未送达指定地点的;

4.2.2 未按竞争性谈判文件要求密封的。

五、发布公告的媒介

1.1 竞争性谈判公告发布媒介: 本次公告在东莞实业投资控股集团有限公司网站(网址: <http://www.dgsy.com.cn/>) 网上发布。

1.2 成交候选人公示发布媒介: 东莞实业投资控股集团有限公司一招标采购栏目 (http://www.dgsy.com.cn/)。

六、竞争性谈判保证金

6.1. 竞争性谈判保证金金额: /元。

6.2. 竞争性谈判保证金缴纳方式: 银行转账或电汇。

七、联系方式

采购人名称: 广东东鸿物业发展有限公司

采购人联系人: 吴先生

采购人地址: 广东省东莞市南城西平宏伟五路 1 号

采购人联系电话: (0769) 23078130



第二章 竞争性谈判响应须知

竞争性谈判响应须知前附表

本竞争性谈判响应须知前附表是对竞争性谈判响应须知正文的具体补充和修改，如有矛盾，以本前附表为准。

条款号	条款名称	编列内容
1.1.5	项目承包方式	<input type="checkbox"/> 固定总价包干 <input type="checkbox"/> 固定单价暂定总价包干 <input checked="" type="checkbox"/> 其他，按服务时长及考核结果据实结算服务费用
1.2	资金来源	企业自筹
1.3.5	质量要求	达到国家或行业质量检验评定的合格标准
1.6.3	联合体响应	<input checked="" type="checkbox"/> 不接受 <input type="checkbox"/> 接受，联合体响应的，应满足下列要求：_____。
1.12	踏勘现场	<input checked="" type="checkbox"/> 不组织 <input type="checkbox"/> 组织，踏勘现场时间、地点：_____
2.1.3	实质性要求	竞争性谈判文件中标识“★”的条款，均为实质性条款，任何不满足实质性条款的谈判响应将被否决。
2.2.1	响应人提出澄清要求的截止时间和方式	响应人应当在提交响应文件截止时间至少2日前提出澄清要求。 提出澄清要求的方式：书面方式
2.2.2	采购人澄清或修改发布方式	采购人发出的澄清或修改内容统一以补充通知文件形式发布在东莞实业投资控股集团有限公司网站（网址： http://www.dgsy.com.cn/ ），视为潜在竞争性谈判响应人已获取相关文件。 若潜在竞争性谈判响应人未留意或未及时获取补充通知文件，一切后果由竞争性谈判响应人自行承担。
3.2.2	响应文件响应和编写	本条款增加规定： 1. 响应人应对竞争性谈判文件中的《“★”号条款响应表》填写实质性条款响应情况。响应人若有一项带“★”的条款未响应或不满足，将按无效响应处理。 2. 响应人对竞争性谈判文件中“合同条款”“用户需求书/技术规范书”作出的负偏离，采购人如不接受，可要求响应人以竞争性谈判文件中的要求为准，如响应人拒绝的，采购人有权取消其成交资格或取消合同，采购人不作任何补偿。

3.2.4	响应文件的盖章	<p>本条款增加规定：</p> <p>1. 响应文件中凡出现响应人单位落款的地方应加盖单位公章，如使用依照国家行政部门要求已备案的投标专用章、业务专用章的，应提供所使用印章的合法备案证明（复印件需加盖公章）。</p> <p>2. 同时响应文件盖章必须符合以下其中一种：</p> <p>1) 加盖响应人单位骑缝章；</p> <p>2) 逐页加盖响应人单位印章。</p> <p>请按上述要求制作响应文件，否则其谈判响应将被否决。</p>
3.3	报价方式及具体要求	<p>本条款增加规定：</p> <p>1. 本项目采用价税分离的报价方式。</p> <p>2. 本项目谈判报价（含税）不得超过最高限价。若谈判报价（含税）超过谈判最高限价的，或谈判小组按竞争性谈判文件的要求对谈判报价（含税）进行修正后的修正价格超过谈判最高限价的，将作否决谈判处理。</p> <p>3. 谈判报价应包括所有材料、人工、利润及相关税费等合同实施过程中的应预见和不可预见的所有费用。</p>
3.4.1	谈判有效期	谈判有效期：90天。
3.5.1	谈判保证金金额	谈判保证金金额：/元
3.5.2	谈判保证金形式	/
3.6.1	响应文件份数	正本 1 份、副本 2 份，唱标信封 1 份。
3.6.6	响应文件的密封和标记要求	<p>本条款增加规定：</p> <p>1) 商务技术响应文件、经济响应文件应分别装订，密封后，加贴封条，在封口处加盖骑缝章或者由响应人的法定代表人或其委托代理人签字。</p> <p>2) 商务技术竞争性谈判响应文件里不能含有任何有关谈判报价信息。</p> <p>3) 响应文件外层包封上应写明的内容如下：</p> <p>采购人名称：广东东鸿物业发展有限公司</p> <p>递交响应文件地址：广东省东莞市南城街道西平宏伟五路 1 号东鸿公司会议室</p> <p>东鸿公司塘厦创智园 2026 年度电梯维保项目响应文件</p> <p>响应人名称：</p> <p>联系人：</p> <p>联系方式：</p> <p>在__年__月__日__时__分前不得开启</p>
4.1.1	响应文件递交截止	详见竞争性谈判公告

	时间	
4.1.2	响应文件递交地点	详见竞争性谈判公告
4.1.4	响应文件退还	不退还
5.1	唱标时间和地点	同响应文件递交截止时间和地点
6.1.1	谈判小组组成人数	3人以上单数
6.3	评审方法	最低评标价法
6.4	推荐成交候选人原则	本项目推荐3名成交候选单位。竞争性谈判以响应人最后一轮谈判的报价及承诺作为谈判小组向采购人推荐成交候选人的依据，谈判小组应当根据符合采购需求、质量和服务且不含税报价最低的原则按顺序排列推荐成交候选人。如最低投标报价相同，由谈判小组按技术指标优劣顺序排列。如果无法进行合理排序，则采用现场随机抽签方式确定。
7.1	成交候选人公示媒介	东莞实业投资控股集团有限公司网站（网址： http://www.dgsy.com.cn/ ）
7.3.1	成交人确定	<input type="checkbox"/> 谈判小组直接确定成交人，成交人数量：____人 <input checked="" type="checkbox"/> 采购人确定成交人，成交人数量：1人
7.3.2	成交原则	采购人根据谈判小组推荐的成交候选人名单排序依次确定成交人。
8.1.1	履约担保金额、缴纳方式及要求	<p>1. 履约担保金额：合同金额的10%</p> <p>2. 履约担保方式：<u>（银行转账/银行保函）</u></p> <p>3. 响应人在合同签订前提交履约担保，履约担保金额不超过成交合同金额的10%，如果成交人提交的履约保函的有效期限先于合同要求的履约保函有效期限到达，成交人应在原提交的履约保函有效期限满前15天，无条件办理保函延期手续。否则，视为成交人违约，采购人可在保函到期前将保函金额转为现金存入履约保证金账户。</p> <p>4. 履约担保期限从合同签订之日起至项目完工验收合格并结算完毕后，<u>经双方签字30天内保持有效。</u></p> <p>5. 履约担保要求：</p> <p>（1）履约保函。如果响应人的履约担保是以银行保函形式提供的，则该银行保函应：</p> <p>①保函应由银行支行或以上银行机构开具。</p> <p>②保函的格式参考竞争性谈判文件中提供的无条件不可撤销履约保函格式，保函担保期内若项目未能按期竣工，保函必须延期，办理延期手续时在银行方面所产生费用由报价人负责。</p>

		<p>③履约保函必须打印，手写、涂改无效。</p> <p>(2) 履约保证金。可以采用银行转账方式提交，但不可以采用现金方式提交。响应人必须保证履约保证金以响应人名称在<u>签订合同前</u>提交至采购人指定账户。</p> <p>(3) 若成交人不能按本竞争性谈判文件的规定提交履约保证金的，采购人将有权取消成交人的成交资格（采购人可以按照谈判小组提出的成交候选人名单排序依次确定其他成交候选人为成交人，也可以重新采购），谈判保证金不予退还，给采购人造成的损失如果超过谈判保证金数额的，还应当对超过部分予以赔偿。</p> <p>(4) 为取得履约担保所需的费用，由成交人承担；若工期延误，履约担保时间延长，延长费用由成交人承担。</p> <p>(5) 若成交人在合同履行过程中出现项目质量事故、工期拖延、欠付工人工资、欠付材料款等情况，采购人在经核查属实后，有权将履约保函金额转为现金存入履约保证金账户；成交人造成采购人损失的，采购人有权立即没收其履约担保，若造成的损失超过履约担保的，还应当对超过部分予以赔偿。</p> <p>(6) 下列任何情况发生时，采购人有权行使享有的担保权利： ①成交人将本项目转让给他人，或者在报价文件中未说明，且未经采购人同意，将成交项目分包给他人的； ②成交人在履行采购合同期间，违反有关法律法规的规定及合同约定的条款，损害了采购人的利益。</p> <p>(7) 在整个项目验收合格后，成交人向采购人提交退回履约担保的申请，采购人办理履约担保退还手续。</p>
--	--	--

注：本表关于采购项目的具体资料，是对响应人须知的具体补充和修改，如有矛盾，应以本资料表为准。不满足谈判文件中“★”条款的响应文件将作无效响应处理。

1. 总则

1.1 项目概况

1.1.1 本项目根据东实集团及采购人相关招标采购管理规定执行，本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 本项目采购人：见竞争性谈判公告或竞争性谈判响应须知前附表。

1.1.3 本项目名称：见竞争性谈判公告或竞争性谈判响应须知前附表。

1.1.4 本项目地点：见竞争性谈判公告或竞争性谈判响应须知前附表。

1.1.5 本项目承包方式：见竞争性谈判公告或竞争性谈判响应须知前附表。

1.2 资金来源和落实情况

本项目资金已落实，资金来源见竞争性谈判公告或竞争性谈判响应须知前附表。

1.3 竞争性谈判范围、服务时间和质量要求

1.3.1 本次竞争性谈判范围：见竞争性谈判公告或竞争性谈判响应须知前附表。

1.3.2 本项目的服务时间：见竞争性谈判公告或竞争性谈判响应须知前附表。

1.3.4 本项目的标包划分情况：见竞争性谈判公告或竞争性谈判响应须知前附表。

1.3.5 本项目的质量要求：见竞争性谈判公告或竞争性谈判响应须知前附表。

1.4 竞争性谈判方式

公开竞争性谈判：是指采购人以竞争性谈判公告的方式邀请不特定的法人或者其他组织竞争性谈判。

1.5 竞争性谈判组织形式

本次竞争性谈判由采购人自行组织或委托采购代理机构的方式进行，竞争性谈判组织形式、代理机构名称及联系方式见第一章“竞争性谈判公告”。

1.6 响应人资格要求

1.6.1 响应人应具备承担本项目服务的资格要求：见竞争性谈判公告或竞争性谈判响应须知前附表。

1.6.2 本项目采用资格后审的审查方式。

1.6.3 本须知前附表规定接受联合体响应的，除本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；

(2) 联合体各方不得再以自己名义单独或参加其他联合体在同一标包中响应；

(3) 联合体牵头人须在响应文件上按要求加盖公司法人公章及法定代表人签名（或盖私章），无需联合体共同加盖公司法人公章及法定代表人签名（或盖私章）；

(4) 本须知前附表规定的其他要求。

1.7 响应人不得存在的情形

1.7.1 响应人不得存在下列情形之一，否则采购人有权取消其参与响应资格或成交资格：

(1) 为采购人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；

(2) 被责令停业的；

(3) 被暂停或取消投标资格的；

(4) 财产被接管或冻结的；

(5) 在最近三年内有骗取中标、严重违约、重大质量或安全问题的；

(6) 法律法规规定的其他情形；

(7) 竞争性谈判文件规定的其他情形：见竞争性谈判公告或竞争性谈判响应须知前附表。

1.7.2 响应人在竞争性谈判活动中有下列行为之一的，应视情节轻重，暂停或取消其参与采购人及东实集团旗下采购项目的资格：

(1) 响应人之间相互串通、或与采购人、代理机构、谈判小组成员串通谈判，损害采购人或者其他响应人的合法权益的；

(2) 向采购人、代理机构、评审委员会成员或其他相关工作人员行贿的；

(3) 以他人名义谈判或以其他方式弄虚作假，骗取成交的；

(4) 成交人私自将成交项目转让给他人的，将成交项目肢解后分别转让给他人的；

(5) 成交人无正当理由不与采购人订立合同，在签订合同时向采购人提出附加条件，或者不按照竞争性谈判文件要求提交履约担保的；

(6) 响应人捏造事实、伪造材料或者以非法手段取得证明材料进行投诉，给他人造成损失的；

(7) 相关工作人员应当回避而不回避的；

(8) 其他违法违规的行为。

1.7.3 有下列情形之一的，视为响应人串通谈判，其响应无效：

(1) 不同响应人的响应文件由同一单位或者个人编制；

(2) 不同响应人委托同一单位或者个人办理响应事宜；

(3) 不同响应人的响应文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；

(4) 不同响应人的响应文件异常一致或者响应报价呈规律性差异；

(5) 不同响应人的响应文件相互混装；

(6) 不同响应人的响应保证金从同一单位或者个人的账户转出。

1.7.4 使用通过受让或者租借等方式获取的资格、资质证书响应的，属于以他人名义谈判，其响应无效：

1.7.5 有下列情形之一的，属于以其他方式弄虚作假的行为，其响应无效：

(1) 使用伪造、变造的许可证件；

(2) 提供虚假的财务状况或者业绩；

(3) 提供虚假的项目负责人或者主要技术人员简历、劳动关系证明；

(4) 提供虚假的信用状况；

(5) 其他弄虚作假的行为。

1.7.6 响应人相关工作人员与采购人有以下利害关系之一的，应当回避：

(一) 是其主要负责人的近亲属的；

(二) 竞争性谈判活动前3年内与其存在劳动关系，担任其董事、监事，是其控股股东或实际控制人，或存在其他经济利益关系，可能影响竞争性谈判活动公平公正的；

(三) 其他可能影响竞争性谈判活动公平、公正进行的关系。

1.8 费用承担

响应人准备和参加竞争性谈判活动发生的费用自理。

1.9 保密

参与竞争性谈判活动的各方应对竞争性谈判文件和响应文件中的商业和技术等秘密保密，违者应对由此造成的后果承担法律责任。

1.10 语言文字

除专用术语外，与竞争性谈判有关的语言均使用简体中文。必要时专用术语应附有中文注释。

1.11 计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

1.12 踏勘现场

1.12.1 竞争性谈判响应须知前附表规定组织踏勘现场的，采购人按竞争性谈判响应须知前附表规定的时间、地点组织响应人踏勘项目现场。

1.12.2 响应人踏勘现场发生的费用自理。

1.12.3 除采购人的原因外，响应人自行负责在踏勘现场中所发生的人员伤亡和财产损失。

1.12.4 采购人在踏勘现场中介绍的实施地点和相关的周边环境情况，供响应人在编制响应文件时参考，采购人不对响应人据此作出的判断和决策负责。

2. 竞争性谈判文件

2.1 竞争性谈判文件的组成

2.1.1 本竞争性谈判文件一般由以下部分组成：

第一章 竞争性谈判公告

第二章 竞争性谈判响应须知

第三章 评审办法

第四章 用户需求书（服务类/货物类）；技术规范书、工程量清单、图纸（施工类）；

第五章 合同模板

第六章 响应文件格式

采购人另有要求的，见竞争性谈判响应须知前附表。

根据本章第 2.2 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。

2.1.2 竞争性谈判文件对同一内容的表述应当一致。第一章“竞争性谈判公告”与竞争性谈判文件在同一内容的表述上有矛盾或冲突时，以第一章“竞争性谈判公告”为准；竞争性谈判响应须知前附表与正文在同一内容的表述上有矛盾或冲突时，以竞争性谈判响应须知前附表为准。

2.1.3 竞争性谈判文件中标识“★”的条款，均为实质性条款，任何不满足实质性条款的谈判将被否决；对于非实质性要求和条件，偏离应当符合竞争性谈判文件规定的偏离范围和幅度。

2.2 竞争性谈判文件的澄清和修改

2.2.1 响应人对竞争性谈判文件有任何疑问的，应当按照竞争性谈判响应须知前附表规定的时间和方式，

向采购人提出澄清要求。

2.2.2 无论是采购人根据需要主动对竞争性谈判文件进行必要的澄清，或是根据响应人的要求对竞争性谈判文件做出澄清，采购人都应当按照竞争性谈判响应须知前附表规定的时间和方式，将澄清或修改内容发给所有潜在竞争性谈判响应人，但不指明问题的来源。

2.2.3 如澄清或修改的内容可能影响响应文件编制的，应当在递交响应文件截止时间至少 3 日前发出，不足 3 日的，采购人应相应顺延递交响应文件的截止时间。

2.2.4 所有关于竞争性谈判文件的澄清和修改均作为竞争性谈判文件的补充部分。当竞争性谈判文件、竞争性谈判文件的澄清或修改等在同一内容的表述上不一致时，以最后发出的书面文件为准。

2.2.5 响应人对采购人提供的竞争性谈判文件所作出的推论、解释和结论，采购人概不负责；响应人由于对竞争性谈判文件的任何推论和误解以及采购人对有关问题的口头解释所造成的后果，均由响应人自行负责。

3. 响应文件

3.1 响应文件的组成

响应人应当按照竞争性谈判文件的要求编制并提交响应文件。

3.2 响应文件的编制

3.2.1 响应人应当按照竞争性谈判文件的要求编制响应文件，响应文件应当对竞争性谈判文件提出的实质性要求和条件作出响应。

3.2.2 响应人应认真阅读竞争性谈判文件中所有的事项、格式、条款和技术规范等。响应人没有按照竞争性谈判文件要求递交全部资料，或者响应人没有对竞争性谈判文件的所有实质性要求作出全面响应是采购人的风险，并可能导致其竞争性谈判被否决。响应文件响应和编写的具体要求见竞争性谈判响应须知前附表。

3.2.3 响应人提交的响应文件以及响应人与采购人就有关竞争性谈判的所有往来函电均应使用中文。响应人提交的证明文件和印刷的文献如使用其他语言的，相应内容应译成中文，在解释响应文件时以中文译本为准。

3.2.4 响应文件应当使用不褪色的材料书写或打印，并加盖单位公章。委托代理人签字的，响应文件应附法定代表人签署的授权委托书。响应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公章或由响应人的法定代表人或其委托代理人签字确认。响应文件盖章或者签字另有要求的，见竞争性谈判响应须知前附表。

3.3 竞争性谈判报价

3.3.1 竞争性谈判报价的具体要求见竞争性谈判响应须知前附表。

3.3.2 竞争性谈判货币：人民币。响应文件中如出现其他币种，一律以唱标当天中国人民银行公布的汇率折算为人民币。

3.3.3 采购人设有最高谈判限价的，响应人的竞争性谈判报价不得超过最高限价，否则其谈判将被否决。最高竞争性谈判限价或其计算方法见竞争性谈判响应须知前附表。

3.3.4 采购人不接受响应人的任何低于成本报价的不正当竞争方式。

3.4 竞争性谈判有效期

3.4.1 谈判有效期从递交响应文件截止日起计算，竞争性谈判有效期的具体时间见竞争性谈判须知前附表，在此期间，响应人不得要求撤销或修改其响应文件。谈判有效期不满足竞争性谈判文件要求的谈判将被否决。

3.4.2 出现特殊情况需要延长谈判有效期的，采购人以书面形式通知所有响应人延长竞争性谈判有效期。响应人同意延长的，应相应延长其竞争性谈判保证金的有效期，但不得要求或被允许修改或撤销其响应文件；响应人拒绝延长的，其响应失效，但响应人有权收回其响应保证金。

3.5 竞争性谈判保证金

3.5.1 采购人要求响应人提交竞争性谈判保证金的，响应人必须在提交响应文件的同时，按照竞争性谈判须知前附表的规定提交竞争性谈判保证金。

3.5.2 采购人可以规定竞争性谈判保证金是以现金、支票、银行汇票、中国注册的银行出具的银行保函等方式递交。竞争性谈判保证金的形式见竞争性谈判须知前附表。

3.5.3 采购人应当在项目书面合同签订后 5 日内向成交人和未成交的响应人无息退还竞争性谈判保证金，退还至响应人原转出账户。

3.5.4 有下列情形之一的，竞争性谈判保证金可不予退还：

- (1) 响应人在规定的竞争性谈判有效期内撤销或修改其响应文件的；
- (2) 成交人未能在规定期限内提交履约担保或签订合同协议的；
- (3) 响应人有串通竞争性谈判、弄虚作假等行为的；
- (4) 响应人以他人名义响应、与他人串通响应、以行贿手段谋取成交、弄虚作假等行为。
- (5) 成交人提交虚假资料或无效资料成交，影响成交结果的。
- (7) 成交人无正当理由拒绝提交相关证件原件核对的。
- (8) 成交人将本项目转让给他人，或者在响应文件中未说明，且未经采购人同意，将成交项目分包给他人的；
- (9) 其他规定见竞争性谈判须知前附表。

3.5.5 未按要求提交竞争性谈判保证金或提交的竞争性谈判保证金不足的竞争性谈判将被否决。

3.6 响应文件的式样、密封和标记

3.6.1 响应人应当编制一份响应文件“正本”和竞争性谈判须知前附表所述份数的“副本”，副本为正本复印件。响应文件正本和副本如有不一致之处，以正本为准。

3.6.2 每份响应文件的正本、副本及唱标信封应当分别装订，并于封面上明确标明“正本”“副本”和“唱标信封”字样。正本或副本应按目录顺序要求排列并牢固装订成册。不能有脱页，不能使用活页夹装订。

3.6.3 响应文件应当按照竞争性谈判文件规定密封包装，并于封装封面上明确标明“正本”“副本”和“唱标信封”字样。密封的所有粘接缝隙必须加盖单位公章或者由响应人的法定代表人或其委托代理人签字。

3.6.4 外层包封应当写明采购人名称和地址、项目名称、采购代理机构编号、并注明唱标时间以前不得开封。还应当写明响应人的名称与地址、联系方式，以便竞争性谈判出现逾期送达时能原封退回。

3.6.5 提交响应文件时，采购人应当对符合竞争性谈判文件规定密封和标记的响应文件进行签收。

3.6.6 采购人对于响应文件密封、标记另有要求的，见竞争性谈判响应须知前附表。

4. 竞争性谈判

4.1 响应文件的递交

4.1.1 响应文件递交截止时间：见竞争性谈判响应须知前附表。

4.1.2 响应人递交响应文件的地点：见竞争性谈判响应须知前附表。

4.1.3 采购人/采购代理机构收到响应文件后，向响应人分别进行签收（唱标前不得提前公开已签收的响应人信息）。

4.1.4 除竞争性谈判响应须知前附表另有规定外，响应人所递交的响应文件不予退还。

4.1.5 出现以下情形时，采购人不予接收响应文件：

（1）逾期送达或者未送达指定地点的；

（2）未按竞争性谈判文件要求密封的。

4.2 响应文件的修改、撤回和撤销

4.2.1 在规定的竞争性谈判截止时间前，响应人可以修改或撤回已递交的响应文件。

4.2.2 响应人修改后的响应文件，应当在规定的竞争性谈判截止时间前按竞争性谈判文件的规定编制、密封、标记、提交和送达。

4.2.3 响应人撤回已递交的响应文件，应当书面通知采购人。采购人已收取竞争性谈判保证金的，应当自收到响应人书面撤回通知之日起5日内退还。

4.2.4 响应人在规定的竞争性谈判截止时间后，不得在竞争性谈判有效期内撤销其竞争性谈判，否则采购人有权不退还其竞争性谈判保证金。

5. 公开唱标

5.1 唱标时间和地点

采购人将按照竞争性谈判响应须知前附表规定的时间和地点公开唱标，参加唱标的响应人代表应当签名报到，以证明其出席唱标。

5.2 唱标程序

5.2.1 唱标会议由采购人组织并主持，响应人代表对响应文件密封性进行检查。

5.2.2 采购人在递交响应文件截止时间前收到的所有响应文件在唱标时都应当当众予以拆封宣读。

5.2.3 唱标时，采购人应当当众宣布参加本次竞争性谈判的响应人个数及响应文件的密封情况，并宣读有效竞争性谈判的“报价一览表”中的内容，“报价一览表”一般包括：唱标时间和地点、响应人名称、价格等唱标内容、唱标过程监督记录、响应人提出的异议以及竞争性谈判文件中规定的其他内容。

5.2.4 唱标内容填写在“唱标记录表”中，由唱标人、记录人、采购人代表、监督人、响应人代表签字确

认，存档备查。

5.3 唱标异议

响应人对唱标有异议的，应当在唱标现场提出，采购人应当当场作出答复，并制作记录。

6. 评审

6.1 谈判小组

6.1.1 评审由依法组建的谈判小组负责，具体人数见竞争性谈判响应须知前附表。

6.1.2 评审期间，任何单位和个人不得非法干预或者影响评审的过程和结果。

6.1.3 谈判小组成员名单在成交结果确定前保密。

6.2 评审原则

6.2.1 评审活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

6.2.2 谈判小组按照第三章“评审办法”规定的方法、评审因素、标准和程序对响应文件进行评审。第三章“评审办法”没有规定的方法、评审因素和标准，不作为评审依据。

6.3 评审方法

6.3.1 竞争性谈判文件中详细载明评审方法作为本次评审所采用的评审方法。评审方法见竞争性谈判响应须知前附表。

6.3.2 法律法规允许的其他评审方法。

6.4 推荐成交候选人原则

谈判小组应当根据竞争性谈判文件的规定推荐成交候选人，具体推荐原则见竞争性谈判响应须知前附表。

6.5 评审报告

评审完成后，谈判小组应当及时向采购人提交评审报告和成交候选人名单。

7. 成交

7.1 成交候选人公示

7.1.1 进行公开竞争性谈判的项目，评审结果按照采购人内控管理规定确认后，在成交候选人公示发布的媒介公示成交候选人，公示期不少于1个工作日。

7.1.2 响应人或者其他利害关系人对项目的评审结果有异议的，应在成交候选人公示期间提出。

7.2 资格后审（履约能力审查）

7.2.1 采购人有权根据竞争性谈判文件中的要求，对评委会推荐的成交候选人进行资格后审。

7.2.2 成交候选人须无条件配合资格后审，否则采购人有权取消中标资格，且谈判保证金可不予退还。

7.2.3 资格后审须提供包括但不限于营业执照、税务登记证和在响应文件中提供的资质证明文件、合同等重要证明文件的原件进行核对，综合考察成交人的履约能力。如采购人要求还须提供业绩证明的其他材料，成交候选人须配合提供。如授权其分支机构进行项目实施或提供售后服务的，亦应提供其与分支机构关系的

法律证明材料。

7.2.4 如发现响应人以他人名义谈判或者以其他方式弄虚作假，骗取成交的，采购人有权取消其成交资格，且谈判保证金可不予退还；给采购人造成损失的，应依法承担赔偿责任。

7.2.5 如果审查通过，采购人将把合同授予该成交人；如果审查没有通过，采购人有权取消其成交资格，且谈判保证金可不予退还，并依次审查下一名成交候选人是否具备履行合同的能力或重新采购。

7.3 确定成交人

7.3.1 除竞争性谈判响应须知前附表规定谈判小组直接确定成交人外，采购人依据谈判小组推荐的成交候选人确定成交人，成交人数量见竞争性谈判响应须知前附表。

7.3.2 采购人根据谈判小组推荐的成交候选人名单排序依次确定成交人，具体成交原则见竞争性谈判响应须知前附表。

7.3.3 在签订合同之前，成交人放弃成交或者不能履行合同的，采购人可以按照谈判小组提出的成交候选人名单排序依次确定其他成交候选人为成交人，也可以重新竞争性谈判。

7.4 成交通知

7.4.1 在成交通知书发出前，成交候选人的经营、财务状况发生较大变化或者存在违法行为，可能影响其履约能力的，成交候选人应当主动告知采购人。

7.4.2 成交人确定后，采购人应当自行或委托采购代理机构向成交人发出成交通知书，同时通知未成交人。

7.4.3 成交通知书是竞争性谈判档案和合同的组成部分。

7.4.4 成交通知书对采购人和成交人具有法律约束力。成交通知书发出后，采购人改变成交结果或者成交人放弃成交的，应当承担法律责任。

8.合同签订

8.1 履约担保

8.1.1 在签订合同前，成交人应当按照“竞争性谈判响应须知前附表”中规定的履约担保金额和方式向采购人提交履约担保。

8.1.2 成交人不能按照竞争性谈判文件要求提交履约担保的，视为放弃成交，其竞争性谈判保证金不予退还，给采购人造成的损失超过竞争性谈判保证金数额的，成交人还应当对超过部分予以赔偿。

8.2 合同签订

8.2.1 采购人和成交人应当自成交通知书发出之日起 30 日内，根据竞争性谈判文件和成交人的响应文件订立书面合同。采购人和成交人不得再行订立背离合同实质性内容的其他协议。

8.2.2 成交人无正当理由拒签合同的，采购人取消其成交资格，其竞争性谈判保证金不予退还；给采购人造成的损失超过竞争性谈判保证金数额的，成交人还应当对超过部分予以赔偿。

9. 采购代理服务费用

采购代理服务费用见竞争性谈判响应须知前附表。

10. 纪律和监督

10.1 对采购人的纪律要求

采购人不得泄露竞争性谈判活动中应当保密的情况和资料，不得与响应人串通损害国家利益、社会公共利益或者他人合法权益。

10.2 对响应人的纪律要求

响应人不得相互串通竞争性谈判或者与采购人串通竞争性谈判，不得向采购人或者谈判小组成员行贿谋取成交，不得以他人名义竞争性谈判或者以其他方式弄虚作假骗取成交；响应人不得以任何方式干扰、影响评审工作。

10.3 对谈判小组成员的纪律要求

谈判小组成员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透露对响应文件的评审和比较、成交候选人的推荐情况以及评审有关的其他情况。在评审活动中，谈判小组成员应当客观、公正地履行职责，遵守职业道德，不得擅离职守，影响评审程序正常进行，不得使用第三章“评审办法”没有规定的评审因素和标准进行评审。

10.4 对与评审活动有关的工作人员的纪律要求

与评审活动有关的工作人员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透露对响应文件的评审和比较、成交候选人的推荐情况以及评审有关的其他情况。在评审活动中，与评审活动有关的工作人员不得擅离职守，影响评审程序正常进行。

10.5 采购监督小组

10.5.1 采购人应当组建采购监督小组对竞争性谈判过程进行监督，及时指出、制止违反程序及纪律的行为，但不得就资格审查或者评标涉及的实质内容发表意见或者参与资格审查委员会、谈判小组的讨论。

10.5.2 特殊情况导致开标、评标无法继续进行的、相关人员存在违反程序及纪律的行为被指出后仍拒绝纠正的、发现竞争性谈判活动存在其他违反相关规定行为的，采购监督小组应当及时报告监督部门。

10.5.3 采购监督小组可以通过检查、随机抽查、现场监督、网络在线监督等方式对竞争性谈判活动进行监督，竞争性谈判活动各方应当自觉接受监督检查。

11. 需要补充的其他内容

需要补充的其他内容：见竞争性谈判响应须知前附表。

第三章 评审办法

一、评审办法前附表

序号	评审内容	评审标准	竞争性谈判文件索引页码
1	响应人资格要求	符合响应人资格要求	
2	竞争性谈判保证金	按竞争性谈判文件的规定提交竞争性谈判保证金的	
3	响应文件盖章、签署	响应文件按竞争性谈判文件要求签署、盖章的	
4	报价	按照竞争性谈判文件的规定进行报价的	
5	“★”符号的条款	无负偏离标注“★”符号的条款	
6	附加条件	响应文件未含有采购人不能接受的附加条件的	
7	其他	未出现法律法规和竞争性谈判文件规定的其他无效情形。	
成交候选人推荐原则		本项目推荐 3 名成交候选人。竞争性谈判以响应人最后一轮谈判的报价及承诺作为谈判小组向采购人推荐成交候选人的依据，谈判小组应当根据符合采购需求、质量和服务且不含税报价最低的原则按顺序排列推荐成交候选人。如最低投标报价相同，由谈判小组按技术指标优劣顺序排列。如果无法进行合理排序，则采用现场随机抽签方式确定。	

1. 评审方法

本次评审采用最低评标价法。竞争性谈判以响应人最后一轮谈判的报价及承诺作为谈判小组向采购人推荐成交候选人的依据，谈判小组应当根据符合采购需求、质量和服务且不含税报价最低的原则按顺序排列推荐成交候选人。根据符合采购需求、质量和服务且报价最低的原则按顺序排列推荐成交候选人。如最低投标报价相同，由谈判小组按技术指标优劣顺序排列。如果无法进行合理排序，则采用现场随机抽签方式确定。

2. 评审标准

评审标准：见评审办法前附表。

3. 评审程序

3.1 初步评审

3.1.1 谈判小组根据评审办法前附表规定的标准对响应文件进行评审。有一项不符合评审标准的，谈判小组应当否决其竞争性谈判。

3.1.2 谈判小组可以要求响应人对响应文件中含义不明确、对同类问题表述不一致或者有明显文字、计算错误的内容做必要的澄清、说明、修正或补充。澄清、说明、修正或补充应当采用书面形式，并不得超出响应文件的范围或者改变响应文件的实质内容。响应文件不响应竞争性谈判文件的实质性要求和条件的，不允许响应人通过澄清等方式使之成为具有响应性的竞争性谈判。

3.1.3 谈判小组不得向响应人提出带有暗示性或诱导性的问题或向其明确响应文件中的遗漏和错误，不得接受响应人主动提出的澄清、说明、修正和补充。

3.1.4 响应人有以下情形之一的，谈判小组应当否决其竞争性谈判：

- (1) 响应文件中无法定代表人证明书及其出具的授权委托书的；
- (2) 未按竞争性谈判文件规定加盖公章和签署；
- (3) 响应人提交两份以上不同内容的响应文件，或在一份响应文件中有两个或多个报价，且未声明哪一个为最终报价的，但按竞争性谈判文件规定提交备选竞争性谈判方案的除外；
- (4) 响应人以他人名义竞争性谈判或者响应人经资格审查不符合资格条件的；
- (5) 未按要求提交竞争性谈判保证金或提交的竞争性谈判保证金不足的；
- (6) 竞争性谈判有效期不满足竞争性谈判文件要求的；
- (7) 竞争性谈判报价低于成本价，且响应人不能按谈判小组要求对其报价进行合理说明或提供相关证明材料的；
- (8) 竞争性谈判报价高于竞争性谈判文件设定的最高限价的；
- (9) 响应文件未能对竞争性谈判文件中提出的实质性要求和条件做出实质性响应的；
- (10) 响应人有串通竞争性谈判、弄虚作假、行贿等违法行为的；
- (11) 不按谈判小组要求澄清、说明或补正；
- (12) 竞争性谈判文件明确规定可以否决竞争性谈判的其他情形。

3.1.5 评审过程中，谈判小组收到低于成本价竞争性谈判的书面质疑材料、发现响应人的综合报价明显低于其他竞争性谈判报价或者设有标底时明显低于标底，认为竞争性谈判报价可能低于成本的，应当书面要求该响应人作出书面说明并提供相关证明材料。响应人不能合理说明或者不能提供相应证明材料的，由谈判小组认定该响应人以低于成本报价竞标，谈判小组应当否决其竞争性谈判。

3.1.6 竞争性谈判报价有算术错误的，谈判小组按照以下原则对竞争性谈判报价进行修正，修正的价格经响应人书面确认后具有约束力。响应人不接受修正价格的，谈判小组应当否决其竞争性谈判。如有补充其他价格修正方式，详见竞争性谈判须知前附表。

- (1) 响应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) 总价金额与根据单价计算出的结果不一致的，以单价金额为准修正总价，但单价金额小数点有明显错误的除外。

3.2 谈判

3.2.1 确定谈判顺序

谈判小组应当通过随机方式确定参加谈判的响应人的谈判顺序。

3.2.2 比较与评价

谈判小组对实质性响应文件从商务、技术参数与规格型号、性能与质量、功能或整体方案、售后服务、响应人和制造商资信、相关业绩、执行合同能力等方面进行全面比较与评价。

所有谈判小组成员集体与每位实质性响应的响应人分别进行单独谈判，在谈判中，谈判的任何一方不得透露与谈判有关的其他响应人的技术资料、价格和其他信息。谈判小组所有成员集中与响应人分别进行一轮或多轮谈判。

3.3 最终报价

竞争性谈判报价原则上不少于两轮报价（含唱标报价），谈判小组应要求所有参加最后一轮谈判的供应商在规定的统一截止时间前提交最终密封报价（最终报价时间视谈判进程由谈判小组决定）。原则上最后一轮报价应进行公开唱标。

除非在谈判中谈判小组调整或修改采购需求内容，否则采购方不接受高于前面轮次谈判报价的最终报价。

响应人最终报价逾时不交的，可视为自动放弃评审资格。

3.4 推荐成交候选人

竞争性谈判以响应人最后一轮谈判的报价及承诺作为谈判小组向采购人推荐成交候选人的依据，谈判小组应当根据符合采购需求、质量和服务相等且不含税报价最低的原则按顺序排列推荐成交候选响应人。如最低投标报价相同，由谈判小组按技术指标优劣顺序排列。如果无法进行合理排序，则采用现场随机抽签方式确定。（若出现次低报价相同影响评审结果的，同样按上述程序执行。）

谈判小组推荐非报价最低的谈判响应人为成交响应人的，须附书面报告说明理由且由谈判小组全体成员签字确认。

在推荐确定成交候选人之前，谈判小组认为，排在前面的成交候选人的最终报价或者某些分项报价明显不合理或者低于成本，有可能影响商品质量和不能诚信履约的，应当要求其在规定的期限内提供书面文件予以说明理由，并提交相关证明材料。否则，谈判小组可以取消该响应人的成交候选人资格，按顺序由排在其

次的成交候选人递补，以此类推。

3.5 编写评审报告

竞争性谈判工作结束后，谈判小组根据全体成员签字的原始记录和结果编写评审报告。评审报告内容主要包括：（1）项目基本情况；（2）竞争性谈判过程介绍；（3）谈判小组构成；（4）谈判评审情况说明（包括详细评审评分、无效响应人名单及原因）；（5）响应人最终报价情况；（6）推荐成交候选人建议等。

第四章 用户需求书/技术规范书

第一章 商务需求书

序号	条款名称	说 明
1	服务期	12 个月（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。）
2	付款方式	<p>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具发票，采购人确认无误后再支付，付款方式为银行转账。</p> <p>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采购人，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。</p>
3	项目地点	采购人指定地点。
4	报价及保养要求	<p>①供应商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；</p> <p>②在合同服务期间内，因维修所需单台电梯的 3000 元以内的单个材料零配件费用由成交供应商承担。</p> <p>③当发生以下情形之一时，成交供应商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），若采购人、成交供应商双方对工程、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，若费用明显低于成交供应商报价费用，采购人可直接交由第三方负责，成交供应商不得有异议。</p> <p>A 单台电梯的 3000 元以上配件材料需要更换时；B 政府规定 5 年 1 次的 125% 载荷试验；C 应采购人要求对电梯进行升级改造。</p> <p>④成交供应商保养的范围：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>⑤保养合同期内，成交供应商人员须持证上岗，须派 2 名以上持具有种类为电梯作业，项目代号为 T 的《特种设备作业人员证》或《特种设备安全管理和作业人员证》证书的技术人员进驻现场（上述 2 名技术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 名以上技术人员实施。如合同期内需更换技术人员，须提供上述规定证书人员且经得采购人书面同意后方可更换。</p> <p>⑥成交供应商需对园区 52 台电梯进行每天一次巡检、现场签到并记录问题项目报送采购人；每月由成交供应商安排技术专家对所保养的电梯进行</p>

		<p>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>⑦成交供应商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无法运行而造成安全事故，供应商须承担全部责任及损失。</p> <p>⑧本项目合同依据《电梯监督检验和定期检验规则》TSG T7001-2023、《电梯安装验收规范》（GB_T10060-2023）、《电梯制造与安装安全规范》（GB/T 7588.1—2020）、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。（如国家质检总局或相关主管部门发布最新标准的，以最新标准为准）</p>
5	谈判有效期	自开标之日起 90 天。
6	合同条款	供应商实质响应合同各项条款。
7	其他	/

第二章 技术需求书

一、项目基本情况

1. 项目名称：东鸿公司塘厦创智园 2026 年度电梯维保项目
2. 项目地址：采购人项目所在地
3. 采购单位：广东东鸿物业发展有限公司
4. 采购内容及范围：保养电梯数量具体详见附件清单。

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) 检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) 检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，力矩扭转开关是否灵活。
- (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。

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。

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）

注：第（11）—（16）小点维保周期，以本项目现场的电梯使用时间为准。

2. 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。

3. 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

序号	楼栋号	设备编号	年审到期日期	限速器校验时间	编号	起始保养时间	结束保养时间	保养时限（月）
1	1 栋	24KT041104	7月31日	2024/4/9	X0-CONIII	2026年7月14日	2027年5月31日	10.55
2		24KT030183	4月30日	2024/1/25	X0-CONIII	2026年4月23日	2027年5月31日	13.25
3		24HT050215	7月31日		X0-HTVF	2026年7月14日	2027年5月31日	10.55
4		24HT030182	3月31日	2024/1/25	X0-HTVF	2026年3月31日	2027年5月31日	14.01
5		24HT050212	7月31日	2024/5/30	X0-HTVF	2026年7月14日	2027年5月31日	10.55
6	2 栋	24KT060860	8月31日	2024/5/30	X0-CONIII	2026年8月14日	2027年5月31日	9.53
7		24KT060861	8月31日	2025/5/18	X0-CONIII	2026年8月14日	2027年5月31日	9.53
8		24HT060833	7月31日	2024/6/1	X0-HTVF	2026年7月28日	2027年5月31日	10.09
9		24HT060840	8月31日	2024/6/1	X0-HTVF	2026年8月14日	2027年5月31日	9.53
10		24HT060841	8月31日	2024/6/1	X0-HTVF	2026年8月14日	2027年5月31日	9.53
11	3 栋	24KT060854	8月31日	2024/5/30	X0-CONIII	2026年8月14日	2027年5月31日	9.53
12		24KT060855	8月31日	2024/5/30	X0-CONIII	2026年8月14日	2027年5月31日	9.53
13		24HT060838	8月31日	2024/6/1	X0-HTVF	2026年8月14日	2027年5月31日	9.53
14		24HT060834	7月31日	2024/6/1	X0-HTVF	2026年7月28日	2027年5月31日	10.09
15		24HT060839	8月31日	2024/6/1	X0-HTVF	2026年8月14日	2027年5月31日	9.53
16	4 栋	24KT060856	8月31日	2024/5/30	X0-CONIII	2026年8月14日	2027年5月31日	9.53
17		24HT060832	7月31日	2024/6/1	X0-HTVF	2026年7月28日	2027年5月31日	10.09
18		24HT060843	8月31日	2024/6/1	X0-HTVF	2026年8月14日	2027年5月31日	9.53
19		24HT060842	8月31日	2024/6/1	X0-HTVF	2026年8月14日	2027年5月31日	9.53

20	5 栋	24KT060857	8月31日	2024/5/30	XO-CONIII	2026年8月14日	2027年5月31日	9.53
21		24HT060837	7月31日	2024/6/1	XO-HTVF	2026年7月28日	2027年5月31日	10.09
22		24HT060844	8月31日	2024/6/1	XO-HTVF	2026年8月14日	2027年5月31日	9.53
23		24HT060847	8月31日	2024/6/1	XO-HTVF	2026年8月14日	2027年5月31日	9.53
24	6 栋	24KT060859	8月31日	2024/5/30	XO-CONIII	2026年8月14日	2027年5月31日	9.53
25		24HT060835	7月31日	2024/6/1	XO-HTVF	2026年7月28日	2027年5月31日	10.09
26		24HT060845	8月31日	2024/6/1	XO-HTVF	2026年8月14日	2027年5月31日	9.53
27		24HT060848	8月31日	2024/6/1	XO-HTVF	2026年8月14日	2027年5月31日	9.53
28	7 栋	24KT060858	8月31日	2024/5/30	XO-CONIII	2026年8月14日	2027年5月31日	9.53
29		24HT060836	8月1日		XO-HTVF	2026年7月28日	2027年5月31日	10.09
30		24HT060846	8月31日	2024/6/1	XO-HTVF	2026年8月14日	2027年5月31日	9.53
31		24HT060849	8月31日	2024/6/1	XO-HTVF	2026年8月14日	2027年5月31日	9.53
32	8 栋	24KT070643	8月31日	2024/7/3	XO-CONIII	2026年8月29日	2027年5月31日	9.04
33		24KT070645	8月31日	2024/7/3	XO-CONIII	2026年8月29日	2027年5月31日	9.04
34		24HT070644	8月31日	2024/7/3	XO-HTVF	2026年8月29日	2027年5月31日	9.04
35		24HT070642	9月30日	2024/7/3	XO-HTVF	2026年8月29日	2027年5月31日	9.04
36		24HT070646	9月30日	2024/7/9	XO-HTVF	2026年8月29日	2027年5月31日	9.04
37	9 栋	24KT050183	7月31日	2024/4/9	XO-CONIII	2026年7月11日	2027年5月31日	10.65
38		24KT050184	7月31日	2024/4/9	XO-CONIII	2026年7月11日	2027年5月31日	10.65
39		24HT050213	7月31日	2024/4/16	XO-HTVF	2026年7月11日	2027年5月31日	10.65
40		24HT050214	7月31日	2024/4/16	XO-HTVF	2026年7月15日	2027年5月31日	10.52
41		24HT050216	7月31日	2024/4/16	XO-HTVF	2026年7月11日	2027年5月31日	10.65
42		24HT050217	7月31日	2024/4/16	XO-HTVF	2026年7月15日	2027年5月31日	10.52
43	10 栋	24KT050186	7月31日	2024/4/9	XO-CONIII	2026年7月11日	2027年5月31日	10.65
44		24KT050185	7月31日	2024/4/9	XO-CONIII	2026年7月11日	2027年5月31日	10.65
45		24HT050218	7月31日	2024/4/16	XO-HTVF	2026年7月14日	2027年5月31日	10.55
46		24HT050219	7月31日	2024/4/16	XO-HTVF	2026年7月14日	2027年5月31日	10.55
47		24HT050220	7月31日	2024/4/16	XO-HTVF	2026年7月24日	2027年5月31日	10.22
48		24HT050221	7月31日	2024/4/16	XO-HTVF	2026年7月24日	2027年5月31日	10.22

49	11 栋	24KT080319	10月31 日	2024/7/29	X0-CONIII	2026年10月21 日	2027年5月31日	7.30
50		24KT080320	10月31 日	2024/7/29	X0-CONIII	2026年10月21 日	2027年5月31日	7.30
51		24KT080322	10月31 日	2024/7/29	X0-CONIII	2026年10月21 日	2027年5月31日	7.30
52		24KT080321	10月31 日	2024/7/29	X0-CONIII	2026年10月21 日	2027年5月31日	7.30

四、响应人需对以下常用配件进行预报价

电梯常用配件清单				
序号	配件名称	单位	含税价（元）	备注
1	轿厢照明	支		
2	继电器	个		
3	层门自闭弹簧	条		
4	层门锁	套		
5	警铃	个		
6	对讲电话	个		
7	对讲副机	个		
8	应急电源	个		
9	限位开关	个		
10	UK 开关	个		
11	应急照明	个		
12	门机皮带	条		
13	按钮	个		
14	轿厢靴寸	块		
15	急停开关	个		
16	遥控站	个		
17	厅门，轿门滑块	块		
18	接触器	个		
19	抱闸同步开关	个		
20	油杯	个		
21	井道照明灯	个		
22	变频器维修	台		
23	光幕	套		
24	返绳轮	个		
25	轿厢通讯板	块		
26	轿厢内呼指令板	块		
27	主机编码器	个		
28	液晶外呼板	块		
29	聚氨酯缓冲器（大）	个		

30	聚氨酯缓冲器（小）	个		
31	补偿链导向装置	套		
32	轿厢显示板	块		
33	无线对讲系统	套		
34	裁短钢丝绳	台		
35	10 厘钢丝绳	米		
36	8 厘钢丝绳	米		
37	门机编码器	块		
38	门机变频器	套		
39	控制柜接触器 （主接触器、抱闸接触器）	件		
40	涨紧轮装置	套		
41	层门，轿门挂板	块		
42	抱闸制动器	套		
43	轿顶检修盒	套		
44	底坑检修盒	套		
45	平层感应器	个		
46	对重块	块		
47	对重导靴	块		
48	层门自闭弹簧	条		

（注：本配件价格不计入本项目价格评比，仅在维修时比价使用）

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进行全部安全责任。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。对本单位施工人员进行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（以项目现场的电梯使用时间为准）
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
	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、轨道线等连接螺栓无松动	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。

第五章 合同条款格式

东鸿公司塘厦创智园 2026 年度电梯维保项目合同

项目名称：东鸿公司塘厦创智园 2026 年度电梯维保项目

甲方：广东东鸿物业发展有限公司

乙方：_____

签订日期：_____年____月____日

东鸿公司塘厦创智园 2026 年度电梯维保项目合同

本合同依据《电梯监督检验和定期检验规则》TSG T7001-2023、《电梯安装验收规范》(GB_T10060-2023)、《电梯制造与安装安全规范》(GB/T 7588.1—2020)、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(如国家质检总局或相关主管部门发布最新标准的,以最新标准为准),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 52 台

序号	楼栋号	设备编号	年审到期日期	限速器校验时间	编号	起始保养时间	结束保养时间	保养时限(月)
1	1 栋	24KT041104	7 月 31 日	2024/4/9	XO-CONIII	2026 年 7 月 14 日	2027 年 5 月 31 日	10.55
2		24KT030183	4 月 30 日	2024/1/25	XO-CONIII	2026 年 4 月 23 日	2027 年 5 月 31 日	13.25
3		24HT050215	7 月 31 日		XO-HTVF	2026 年 7 月 14 日	2027 年 5 月 31 日	10.55
4		24HT030182	3 月 31 日	2024/1/25	XO-HTVF	2026 年 3 月 31 日	2027 年 5 月 31 日	14.01
5		24HT050212	7 月 31 日	2024/5/30	XO-HTVF	2026 年 7 月 14 日	2027 年 5 月 31 日	10.55
6	2 栋	24KT060860	8 月 31 日	2024/5/30	XO-CONIII	2026 年 8 月 14 日	2027 年 5 月 31 日	9.53
7		24KT060861	8 月 31 日	2025/5/18	XO-CONIII	2026 年 8 月 14 日	2027 年 5 月 31 日	9.53
8		24HT060833	7 月 31 日	2024/6/1	XO-HTVF	2026 年 7 月 28 日	2027 年 5 月 31 日	10.09
9		24HT060840	8 月 31 日	2024/6/1	XO-HTVF	2026 年 8 月 14 日	2027 年 5 月 31 日	9.53
10		24HT060841	8 月 31 日	2024/6/1	XO-HTVF	2026 年 8 月 14 日	2027 年 5 月 31 日	9.53
11	3 栋	24KT060854	8 月 31 日	2024/5/30	XO-CONIII	2026 年 8 月 14 日	2027 年 5 月 31 日	9.53
12		24KT060855	8 月 31 日	2024/5/30	XO-CONIII	2026 年 8 月 14 日	2027 年 5 月 31 日	9.53
13		24HT060838	8 月 31 日	2024/6/1	XO-HTVF	2026 年 8 月 14 日	2027 年 5 月 31 日	9.53
14		24HT060834	7 月 31 日	2024/6/1	XO-HTVF	2026 年 7 月 28 日	2027 年 5 月 31 日	10.09
15		24HT060839	8 月 31 日	2024/6/1	XO-HTVF	2026 年 8 月 14 日	2027 年 5 月 31 日	9.53
16	4 栋	24KT060856	8 月 31 日	2024/5/30	XO-CONIII	2026 年 8 月 14 日	2027 年 5 月 31 日	9.53
17		24HT060832	7 月 31 日	2024/6/1	XO-HTVF	2026 年 7 月 28 日	2027 年 5 月 31 日	10.09
18		24HT060843	8 月 31 日	2024/6/1	XO-HTVF	2026 年 8 月 14 日	2027 年 5 月 31 日	9.53

19		24HT060842	8月31日	2024/6/1	XO-HTVF	2026年8月14日	2027年5月31日	9.53
20	5栋	24KT060857	8月31日	2024/5/30	XO-CONIII	2026年8月14日	2027年5月31日	9.53
21		24HT060837	7月31日	2024/6/1	XO-HTVF	2026年7月28日	2027年5月31日	10.09
22		24HT060844	8月31日	2024/6/1	XO-HTVF	2026年8月14日	2027年5月31日	9.53
23		24HT060847	8月31日	2024/6/1	XO-HTVF	2026年8月14日	2027年5月31日	9.53
24		24KT060859	8月31日	2024/5/30	XO-CONIII	2026年8月14日	2027年5月31日	9.53
25	6栋	24HT060835	7月31日	2024/6/1	XO-HTVF	2026年7月28日	2027年5月31日	10.09
26		24HT060845	8月31日	2024/6/1	XO-HTVF	2026年8月14日	2027年5月31日	9.53
27		24HT060848	8月31日	2024/6/1	XO-HTVF	2026年8月14日	2027年5月31日	9.53
28		24KT060858	8月31日	2024/5/30	XO-CONIII	2026年8月14日	2027年5月31日	9.53
29	7栋	24HT060836	8月1日		XO-HTVF	2026年7月28日	2027年5月31日	10.09
30		24HT060846	8月31日	2024/6/1	XO-HTVF	2026年8月14日	2027年5月31日	9.53
31		24HT060849	8月31日	2024/6/1	XO-HTVF	2026年8月14日	2027年5月31日	9.53
32	8栋	24KT070643	8月31日	2024/7/3	XO-CONIII	2026年8月29日	2027年5月31日	9.04
33		24KT070645	8月31日	2024/7/3	XO-CONIII	2026年8月29日	2027年5月31日	9.04
34		24HT070644	8月31日	2024/7/3	XO-HTVF	2026年8月29日	2027年5月31日	9.04
35		24HT070642	9月30日	2024/7/3	XO-HTVF	2026年8月29日	2027年5月31日	9.04
36		24HT070646	9月30日	2024/7/9	XO-HTVF	2026年8月29日	2027年5月31日	9.04
37	9栋	24KT050183	7月31日	2024/4/9	XO-CONIII	2026年7月11日	2027年5月31日	10.65
38		24KT050184	7月31日	2024/4/9	XO-CONIII	2026年7月11日	2027年5月31日	10.65
39		24HT050213	7月31日	2024/4/16	XO-HTVF	2026年7月11日	2027年5月31日	10.65
40		24HT050214	7月31日	2024/4/16	XO-HTVF	2026年7月15日	2027年5月31日	10.52
41		24HT050216	7月31日	2024/4/16	XO-HTVF	2026年7月11日	2027年5月31日	10.65
42		24HT050217	7月31日	2024/4/16	XO-HTVF	2026年7月15日	2027年5月31日	10.52
43	10栋	24KT050186	7月31日	2024/4/9	XO-CONIII	2026年7月11日	2027年5月31日	10.65
44		24KT050185	7月31日	2024/4/9	XO-CONIII	2026年7月11日	2027年5月31日	10.65
45		24HT050218	7月31日	2024/4/16	XO-HTVF	2026年7月14日	2027年5月31日	10.55
46		24HT050219	7月31日	2024/4/16	XO-HTVF	2026年7月14日	2027年5月31日	10.55
47		24HT050220	7月31日	2024/4/16	XO-HTVF	2026年7月24日	2027年5月31日	10.22
48		24HT050221	7月31日		XO-HTVF	2026年7月24日	2027年5月31日	10.22

				2024/4/16				
49	11 栋	24KT080319	10月31日	2024/7/29	X0-CONIII	2026年10月21日	2027年5月31日	7.30
50		24KT080320	10月31日	2024/7/29	X0-CONIII	2026年10月21日	2027年5月31日	7.30
51		24KT080322	10月31日	2024/7/29	X0-CONIII	2026年10月21日	2027年5月31日	7.30
52		24KT080321	10月31日	2024/7/29	X0-CONIII	2026年10月21日	2027年5月31日	7.30

1、本合同价款总额为：¥_____元（大写人民币：_____），增值税率为____%，不含税金额为：¥_____元（大写人民币：_____），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，因维修所需单台电梯的3000元以内的单个材料零配件费用由乙方承担。

2、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，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。

- ①. 单台电梯的3000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。

以上情况经甲方批准同意后按约定要求施工和验收。

二、保养起止时间：

12个月（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）。

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（如国家质检总局或相关主管部门发布最新标准的，以最新标准为准），具体但不限于以下内容：

1. 乙方保养的范围：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 2 名以上持具有种类为电梯作业，项目代号为 T 的《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）的技术人员进驻现场（上述 2 名技术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。如合同期内需更换技术人员，须提供上述证书人员且经得甲方书面同意后方可更换。

3. 乙方需对 52 台电梯进行每天一次巡检、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），并交与甲方保存，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》所要求内容为标准实施，不限于以下列出的范围。

(1) 检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) 检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，力矩扭转开关是否灵活。

(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。

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。检查蜗轮蜗杆的轴向游隙，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。

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）

注：第（11）—（16）小点维保周期，以本项目现场的电梯使用时间为准。

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甲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 90 分，每 0.1 分扣乙方电梯维保费 10 元，乙方连续两个月考核得分少于 80 分的，甲方有权随时单方解除合同且无须承担违约责任。

(3) 项目客户满意度低于分值低于 90 分（每半年调查一次结算一次）；每 0.5 分，扣 200 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，若同一台电梯同一故障在一月内出现三次，甲方有权扣除该电梯月维保费的 50%，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 5%。

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 5%；

④电梯困人、滑梯等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，同一月内出现 3 次或以上有效投诉的，乙方需按要求提供整改报告，连续 3 个月出现以上情形的，甲方有权随时单方解除合同且无须承担违约责任。

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 200 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，扣除当月电梯总维保费 20%，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. 维修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；在甲方除支付质保金外的最后一期款项前，乙方须连同当期支付款项发票和质保金发票一并提交给甲方；若后续出现质保问题，按照质保责任和条款，部分或全部扣除质保金的，不退还相应金额的发票。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、门操作板、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《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国劳动合同法》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，且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督管理，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时间和保养项目进行保养，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 6 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。如乙方为达到经济目的，虚报维修项目或经鉴定属恶意损坏电梯正常运行的，除立即终止合同外，产生的维修费、配件费及导致的损失由乙方承担，并处以该费用的 3 倍罚金。

5. 在合同服务期间内，因维修所需的 3000 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 3000 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 3000 元，甲方有权委托第三方进行维修，相关费用直接从乙方当月维保费用中扣除。

6. 合同内须保养的电梯，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》，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，并承担相关费用。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 2 名以上技术人员，技术人员必须是中标服务单位的正式员工，在乙方任职不低于半年，配备 2 名技术人员必须在服务项目现场 24 小时固定驻点。技术人员名字：_____，证书名称：_____；技术人员名字：_____，证书名称：_____。

10. 本项目乙方授权代表为：_____（联系电话：_____ 身份证号码：_____），该授权代表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 10%；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，扣除当月电梯保养总服务费用的 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场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. 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。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

6. 乙方人员发生安全事故乙方应及时且妥善解决,否则须乙方按合同总金额的 15%支付违约金;如由此导致甲方需垫付赔偿款项的,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。

7. 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。

8. 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,乙方应按时向甲方偿付。

9. 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2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：

账户名：

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（以本项目现场电梯的使用时间为准）
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，具有良好的职业道德；	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	每发现一处不符

		定期检 查	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
	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

		查	
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	每月不定期检查	每检查一处不合格，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

		查	
--	--	---	--

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、扣罚单以采购人所用的考核检查表来发放，并由本项目现场负责人签发。

附件三：服务安全和环保承诺书

为保障服务安全，我司承诺本次项目服务合同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，加强安全技术管理，按国家有关规定配备与本次合同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、承诺在合同服务期间，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，随时有权要求服务方停工整改，服务方不得继续违章操作强行施工。

三、承诺对本单位服务人员进行安全教育并对服务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，保证服务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。合同服务期间，在合同约定范围内引起的一切事故的责任和因此发生的费用，均由服务方自行承担。

四、承诺合同服务期间不影响周边人员、交通安全、环境安全。对本单位服务人员造成的一切不良影响负全部责任。

五、承诺在本项目服务范围内及服务期间，未经采购方书面同意，不得擅自进行合同内容范围外的作业，如因此造成服务方人员发生伤亡等安全事故，应由服务方承担全部责任，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，服务方应承担赔偿责任。如采购方因此代为垫付赔偿，有权向服务方追偿，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服务期间，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。

服务（承诺）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风控法务部

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风控法务部收，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

第六章 响应文件格式

(项目名称)

商 务 技 术
响 应 文 件

(单独装订成册)

响应人：_____ (盖单位公章)

法定代表人或其委托代理人：_____ (签字)

_____年__月__日

目 录

第一章 绪论

第一节 绪论

（此处为目录中模糊的章节标题）

一、竞争性谈判响应函

致：_____（采购人名称）_____：

_____（响应人名称）（以下简称我方）已仔细研究了_____（项目名称）（项目编号：_____）竞争性谈判文件的全部内容，包括澄清、修改文件以及有关附件，愿意以《报价一览表》的价格，按合同约定实施和完成上述项目的相关服务。

我方承诺如下内容：

1.我方的响应文件包含第二章“竞争性谈判响应须知”第3.1款规定的全部内容。

2.我方承诺在竞争性谈判文件规定的竞争性谈判有效期（竞争性谈判有效期为90天）内不修改、撤销响应文件。

3.随同本竞争性谈判响应函提交竞争性谈判保证金一份，金额为人民币（大写）_____（¥_____）。

4.我方在评审过程中根据谈判小组要求提供的符合相关规定的澄清文件，构成响应文件的组成部分。

5.我方同意提供贵方可能要求的与竞争性谈判有关的一切数据或者资料，并完全理解贵方不一定接受最低价的竞争性谈判。

6.我方承诺不向第三方透露与竞争性谈判相关的所有信息。

7.如我方成交：

（1）我方承诺在收到成交通知书后，在成交通知书规定的期限内与你方签订合同。

（2）我方承诺按照竞争性谈判文件规定递交履约担保。

（3）按照竞争性谈判文件的规定及合同约定履行相关责任和义务。

我方在此声明，所递交的响应文件以及有关资料内容完整、真实和准确，且不存在第二章“竞争性谈判响应须知”第1.7款规定的任何一种情形。如有弄虚作假，将承担相应的法律责任，并赔偿由此造成的一切损失。

8._____（其他补充说明）_____。

响应人：_____（盖单位公章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

地址：_____

邮政编码：_____

电话：_____

传真：_____

电子邮箱：_____

_____年_____月_____日

二、联合体协议书（如有）

（所有成员单位名单）自愿组成：（联合体名称）联合体，共同参加（竞争性谈判项目名称）竞争性谈判。现就联合体竞争性谈判事宜订立如下协议：

1.（成员单位名称）为（联合体名称）牵头人。

2.联合体牵头人合法代表联合体各成员，负责本竞争性谈判项目响应文件编制和合同谈判活动，并代表联合体成员递交和接受相关的资料、信息及指示，并处理与之有关的一切事务，负责合同实施阶段的主办、组织和协调工作。

3.联合体将严格按照竞争性谈判文件的各项要求，递交响应文件，履行合同，并对外承担连带责任。

4.联合体各成员单位内部的职责分工以及资质等级如下：_____。

按照本条上述分工，联合体成员单位各自所承担的合同工作量比例如下：_____

_____。

5. 竞争性谈判工作以及联合体在成交后项目实施过程中的有关费用按照各自承担的工作量分摊。

6.联合体成交后，本联合体协议是合同的附件，对联合体各成员单位有合同约束力。

7.本协议书自签署之日起生效，合同履行完毕后自动失效。

8.本协议书一式___份，联合体成员和采购人各执一份。

注：本协议书由委托人签字的，应附法定代表人签字的授权委托书。

牵头人名称：_____（加盖单位公章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

成员一名称：_____（加盖单位公章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

成员二名称：_____（加盖单位公章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

.....

_____年____月____日

三、法定代表人身份证明

响应人名称：_____

单位性质：_____

成立时间：_____年_____月_____日

经营期限：_____

姓名：_____性别：_____年龄：_____职务：_____

系_____（响应人名称）的法定代表人。

特此证明。

附：法定代表人身份证复印件（需同时提供正面及背面）

响应人：_____（盖单位公章）

_____年_____月_____日

四、法定代表人授权委托书

本人_____（姓名）系_____（响应人名称）的法定代表人，现委托_____（姓名）为我方代理人。代理人根据授权，以我方名义全权处理_____（项目名称）_____标段（签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、修改响应文件，签订合同和处理一切有关事宜），其法律后果由我方承担。

委托期限：_____。

代理人无转委托权。

附：委托代理人身份证复印件（需同时提供正面及背面）

响应人名称：_____（盖单位公章）

法定代表人：_____（签字）

身份证号码：_____

委托代理人：_____（签字）

身份证号码：_____

_____年_____月_____日

五、项目方案

响应人应根据第四章“用户需求书/技术规范书”中的要求制定整体实施方案、养护方案及应急预案。竞争性谈判方可以根据实际情况增加内容，但不得擅自减少有关内容。格式自拟。

七、实质性条款偏离表

项目名称：_____ 项目编号：_____

序号	竞争性谈判文件 条目号	竞争性谈判文件 “★”条款	竞争性谈判响应文件偏离 情况 (正偏离/负偏离/无偏离)	说明

注：1. 响应人应当逐条对照竞争性谈判通知书“★”条款内容，就竞争性谈判响应文件对实质性条款存在的偏差与例外逐条做出说明；

2. 如竞争性谈判响应文件对合同条款无任何偏差，响应人仅需在本偏离表中填写“无偏离”即可。

响应人：_____（盖单位公章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

_____年_____月_____日

八、商务条款偏离表

项目名称：_____ 项目编号：_____

序号	竞争性谈判文件 条目号	竞争性谈判文件《用户 需求书/技术规范 书》的商务条款	竞争性谈判响应文件偏离 情况 (正偏离/负偏离/无偏离)	说明

注：1. 响应人应当逐条对照竞争性谈判文件《用户需求书/技术规范书》的商务条款，就竞争性谈判响应文件对商务条款存在的偏差与例外逐条做出说明；

2. 如竞争性谈判响应文件对商务条款无任何偏差，响应人仅需在本偏离表中填写“无偏离”即可。

响应人：_____（盖单位公章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

_____年_____月_____日

九、技术条款偏离表

项目名称：_____ 项目编号：_____

序号	竞争性谈判文件 条目号	竞争性谈判文件《用户需求书/技术规范书》的技术条款	竞争性谈判响应文件偏离情况 (正偏离/负偏离/无偏离)	说明

注：1. 响应人应当逐条对照竞争性谈判文件《用户需求书/技术规范书》的技术条款，就竞争性谈判响应文件对技术条款存在的偏差与例外逐条做出说明；

2. 如竞争性谈判响应文件对技术条款无任何偏差，响应人仅需在本偏离表中填写“无偏离”即可。

响应人：_____（盖单位公章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

_____年_____月_____日

十、资格审查资料

十一、不可撤销履约保函

银行编号：

致：_____（甲方）

鉴于_____（地址：_____，下称“乙方”）已保证按_____承包合同书（合同编号：_____）中规定的义务履行合同。

根据上述合同约定，乙方应向甲方提供一份金额为合同总价的 10%即人民币_____（RMB 元）的不可撤销银行履约保函，作为乙方履行上述合同的担保。

我方_____（银行名称），受乙方的委托，不仅作为连带责任保证人而且作为主要的责任人，无条件 and 不可撤销地同意在甲方提出因乙方没有履行上述合同规定，而要求扣划保证金的书面要求后，7 个工作日内为甲方扣划金额不超过人民币_____（RMB 元）的保证金。

我方还同意，任何甲方与乙方之间可能对合同条款的修改、规范或其他合同文件的变动补充，都不能免除我方按本保函所承担的责任。因此，有关上述变动、补充和修改无须通知我方。

本保函从上述合同签订之日起至项目服务期结束验收合格并完成结算后，双方签字之日起 30 天内保持有效。

保证人：（盖章）_____

负责人：（签字）_____

联系人：_____

联系电话：_____

日期：_____

说明：响应人在投标时不需提交正式保函，在响应文件中盖响应人公章确认保函格式即可，乙方在签订合同时提交正式保函。

十二、其他需要补充的资料

_____(项目名称)_____

经济 响 应 文 件

(单独装订成册)

响应人：_____（盖单位公章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

_____年__月__日

一、报价一览表

响应人名称：

采购项目编号：

项目名称	响应报价（含税）	税率	不含税报价	备注
东鸿公司塘厦创智园 2026 年度电梯维保项目	小写： 大写：	%	小写： 大写：	

响应人代表签字：

响应人盖章：

日期：

注：

1. 响应报价应以人民币为结算单位（含税），依照采购人提供的方案，以用户需求书内的设备包货物及配件，人工及工作中所需的材料费、设备维修费用、包安全、包文明施工，包税收的方式进行报价，按本次采购范围总价包干，详见本用户需求书采购清单。

3. 响应报价栏须用大写金额和小写金额两种方式表示的响应报价，报价保留小数点后两位。响应报价大小写不一致，以大写为准。响应报价必须准确唯一且应包含谈判文件要求的所有费用。

4. 温馨提示：未按谈判文件要求报价、填写开标一览表是导致响应人废标的常见问题，请响应人仔细填写，认真核对。

二、分项报价表

1. 报价为所投项目的执行价格，包含《用户需求书/技术规范书》所述的全部内容所需费用。如果响应人在成交并签署合同后，在项目实施过程中出现任何遗漏，均由成交响应人免费提供，采购人将不再支付任何费用。

常用电梯维修配件报价表（注：本配件价格不计入本项目价格评比，仅在维修时比价使用）

电梯常用配件清单				
序号	配件名称	单位	含税价（元）	备注
1	轿厢照明	支		
2	继电器	个		
3	层门自闭弹簧	条		
4	层门锁	套		
5	警铃	个		
6	对讲电话	个		
7	对讲副机	个		
8	应急电源	个		
9	限位开关	个		
10	UK 开关	个		
11	应急照明	个		
12	门机皮带	条		
13	按钮	个		
14	轿厢靴寸	块		
15	急停开关	个		
16	遥控站	个		
17	厅门，轿门滑块	块		
18	接触器	个		
19	抱闸同步开关	个		
20	油杯	个		
21	井道照明灯	个		
22	变频器维修	台		
23	光幕	套		

24	返绳轮	个		
25	轿厢通讯板	块		
26	轿厢内呼指令板	块		
27	主机编码器	个		
28	液晶外呼板	块		
29	聚氨酯缓冲器（大）	个		
30	聚氨酯缓冲器（小）	个		
31	补偿链导向装置	套		
32	轿厢显示板	块		
33	无线对讲系统	套		
34	裁短钢丝绳	台		
35	10 厘钢丝绳	米		
36	8 厘钢丝绳	米		
37	门机编码器	块		
38	门机变频器	套		
39	控制柜接触器 （主接触器、抱闸接触器）	件		
40	涨紧轮装置	套		
41	层门，轿门挂板	块		
42	抱闸制动器	套		
43	轿顶检修盒	套		
44	底坑检修盒	套		
45	平层感应器	个		
46	对重块	块		
47	对重导靴	块		
48	层门自闭弹簧	条		

响应人代表签字：

响应人盖章：

日期：

第三部分 唱标信封（单独密封）

唱标信封内装：

- 一、竞争性谈判响应函复印件加盖公章；
- 二、法定代表人证明书复印件加盖公章；
- 三、法定代表人授权委托书复印件加盖公章（法定代表人投标的除外）；
- 四、报价一览表复印件加盖公章；
- 五、谈判保证金银行汇款凭证复印件加盖公章；
- 六、响应文件电子文件（U盘）；