

中骏物业（成都项目2024—2025年
电梯维护保养）

招
标
文
件

招标人：成都市中骏物业管理有限公司

2024年5月



目 录

第一部分 投标邀请	4
一、招标项目概况和范围	4
二、招标内容	4
三、投标申请人资格要求	4
四、招标要求	5
五、评判标准	6
六、招标文件获取方式	8
七、招标文件递交地点和截止时间	8
八、联系方式	9
第二部分 项目电梯维护保养基础数据	10
第三部分 投标人须知	12
一、报价费用	12
二、报价规定	12
三、招标文件的组成及修改	12
四、投标文件的编制要求	13
五、招标文件的修改、撤回与撤销	13
六、招标人权利	13
七、不正当竞争与纪律监督	13
第四部分 响应文件格式	14
一、法人代表人身份证明	15
二、法人身份证复印件	16



三、投标人诚信承诺书.....	17
四、法人代表授权书.....	18
五、被授权人身份证复印件.....	19
六、营业执照.....	20
七、资质证书.....	21
八、报价表.....	22
九、投标保证金及履约保证金.....	26
十、投标人诉讼史.....	27
十一、公司简介.....	28
十二、近三年类似项目业绩合同.....	29
十三、维护保养方案.....	30
十四、更换过程中耗材及易损件明细及报价.....	31
十五、服务承诺书.....	32
第五部分 拟签订采购合同文本.....	33



第一部分 投标邀请

根据《招标投标法》第二十六条及《政府采购法》第二十二条之规定，本着公平、公开、公正、诚信的原则，兹邀请有资质符合条件的单位对成都市中骏物业管理有限公司2024年度成都区域电梯维护保养项目投标。

一、招标项目概况和范围

公司名称：成都市中骏物业管理有限公司；

招标内容：2024年—2025年电梯维护保养（详见第二部分电梯维护保养基础数据）；

项目地点：成都市项目管辖范围内；

服务时间：详见第二部分电梯维护保养基础数据。

二、招标内容

1、成都区域电梯维护保养

2、招标编号：ZJWY-202403

3、电梯类型：数量、品牌、梯类等（详见第二部分电梯维护保养基础数据）

三、投标申请人资格要求

1、须在中华人民共和国境内注册的具有独立承担民事责任的能力企业法人，注册资金 1000 万元（含）以上，注册年限不得低于 5 年且未处于经营异常；具有安装、维修 A 级资质及以上；企业维保承接台量不低于 800 台。

2、须在成都市设有办公地，具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度。

3、具有良好的社会声誉、商业信誉和稳定的员工队伍；具有履行合同所必需的人员、设备和专业技术能力。

4、企业信用查询无严重违规违法记录，无四川各区县重大行政处罚（处罚金额高于 3 万元属于重大行政处罚）；无近 3 年当地质量监察部门特种设备安全诚信“黑名单”记录；在近三年内无串通投标行为或者被有关行政监督部门行政处罚停止投标行为，无发生严重违约行为以及发生重大质量安全事故。

5、投标人具有类似供货或维修业绩，以合同或中标通知书为准。

6、现场维保及驻场人员（各战区不低于 30 台电梯驻场 1 名维保人员）。

7、现场人员要有国家规定购买的工伤保险。

8、维保须提供增值税率为 6%的增值税专用发票；维修须提供增值税率为 13%的增值税专用发票。



9、本次招标不接受联合体投标，并不得转包与分包。

10、对电梯实行全年 365 天、全天 24 小时监管，发现问题及时处理，接到故障通知，15 分钟内到达现场进行处理，若电梯内有人员被困，必须保证在 25 分钟内将人员救出。

四、投标要求

- ✓ 国家制造与安装安全规范（GB7588-2003）
- ✓ 《电梯维修规范》（GB/T18775-2002）
- ✓ 《电梯监督检验和定期检验规则》（TSG T7001-2009）
- ✓ 《电梯联动控制设备通用技术条件》GB16806-97
- ✓ 《特种设备安全监察条例》
- ✓ 《特种设备安全法》

1、项目涉及电梯中到大维修费时、维保单位必须配合甲方启用电梯维修资金流程申报；维保单位必须熟悉维修资金申报流程和具有垫支能力，当维保公司配件报价与住建局/特检院/维修资金监管机构审核价格不一致时，以相关单位审核价格为准，不得以审核价格低拖延或者不予维修更换。

2、维修资金支付方面：待房管局将维修费支付甲方后、甲方方可支付维保单位、维保单位不得以甲方未及时支付维保单位电梯维修费为由拒绝维保和起诉甲方。

3、物业支付维修时：维保单位报价过高且不同意降价，甲方有权找第三方维保公司（供方内）维修处理，或者甲方采购配件，乙方无条件配合修复。

4、付款方式：签订合同之日起，按季度进行结算、付款。在每季度期满后且乙方向甲方分别提交了经甲方签字认可的上一季度维保工作完成记录表的10个工作日内甲方按单价向乙方支付上一季度的维保费用。

5、每一个标段均有一名专职驻场项目经理。

6、投标人应在投标文件中的投标报价表上标明，拟提供服务的单价和总报价。每种服务只允许有一个报价，任何有选择的报价将不予接受（即不接受备选方案）。

7、为保证电梯维护质量及时效性、本次中标单位不得同时中标两个及以上标段；投标单位必须参与三个标段的投标；否则视为废标处理。

8、提供投标须知中规定的全部投标文件，其中正本一份，副本四份。

9、不得有串标、虚假陈述、伪造变造文件等欺诈行为，否则取消投标资格，并不予退回投标保证金。



五、评判标准

- 1、本次评标按照综合评分的方式进行，综合分数最高即为中标单位。
- 2、我司不对中标结果做任何说明。
- 3、综合评分明细表。

评分内容		评分标准及评分依据		分项 分值	备注
技术 标35 分	公司组 组织架构 及相关 配套执 行文件 10分	公司组织架 构和分工说 明	①架构完善，职责明确得3分；② 架构不全，职责不明得 0.5分；③ 未提供该项0分。	3 分	
		上一年度公 司级全年培 训计划和培 训记录	①有健全的培训计划和培训记录得 3分；②培训计划和记录不完善得 0.5分；③未提供得0分。	3 分	
		电梯维保质 量监控体系	①投标单位有健全完善的品质监督 制度或计划、记录文件得4分；② 品质监督制度或计划、记录文件不 健全、不完善得0.5分；③未提供 该项得0分。	4 分	
	专业技 术标准6 分	投标单位有 电梯维保技 术作业标准 文件及方案	①提供本单位详细清晰的技术作业 标准文件得3分；②技术标准模糊 不清得1分；③未提供该项0分。	3 分	
		投标单位针 对技术标准 有完善的文 件执行记录	提供对应的技术标准文件执行记 录：①记录有序完善得3分；②记 录描述混乱不清晰得1分；③未提 供该项0分。	3 分	
	服 务 方 案17分	投标单位针 对本项目的 服务开展计 划	①投标单位有健全的服务开展计划 得3分；②服务开展计划不健全不 完善得0.5分；③未提供得0分。	3 分	



		现场作业方案和流程	①标单位有健全的现场作业方案和流程得5分；②现场作业方案和流程不健全不完善得0.5分；③未提供该项得0分。	5分	
		投标单位拟派往招标方电梯维保技术人员的电梯维修操作证（T1机械维修和T2电气安装维修）	技术人员的电梯维修操作证：①T1和T2各提供20份及以上得5分；②T1和T2各提供15份及以上得2分；③T1和T2各提供10份及以上得1分；④未提供得0分。	5分	
		故障维修时限	①接到故障通知，15分钟内到达现场进行处理，若电梯内有人员被困，必须保证在25分钟内将人员救出。②维护保养人员在接到报修单位报故障电话15分钟内做出回应，市内2小时内应急处理，如因设备问题，报甲方备案，并限期处理。以上全部满足得4分；②有任何一项不满足，得0分。	4分	
	电梯维保现场作业要求5分	技术标编制电梯维保现场作业要求	①维保计划；作业过程围栏、进井道是否佩戴安全帽；维修完成后是否人走场清以上全部满足得5分；②有任何一项不满足，得0分。	5分	
经济标50	一标段（A战区）	标底价（**）元	①以标底作为基准价：每高于基准价50元减1分，低于基准价50元加1	50分	



分 (各 标段 占比 50 分)	二标段 (B战 区)	最低限价 (**)元	分, 以此类推; ②高于标底20%作 为无效报价, 不得分; 低于我司最 低限价作为无效报价, 不得分。我 司不接受低价中标。	50分	
	三标段 (C战 区)	开标前10分 钟由评标小 组确定最终 标底价及最 低限价			
商务 标15 分	公司资 质及业 绩(12 分)	投标单位具 有安装、维 修 A 级资质 证书	①提供证书得5分; ②未提供得0 分。	5分	扫描 件做 进标 书, 原件 现场 备查
		投标单位提 供近三年服 务于物业行 业中指院百 强以内合作 案例合同	①提供5份以上得7分; ②提供 3-5 份得3分; ③提供 1-2 份得1分; ④未提供得0分。		

六、招标文件获取方式

登录成都市中骏物业管理有限公司官网: <http://www.cdzjwy.com/>并在市场合作栏目招标公告中下载招标文件。

七、招标文件递交地点和截止时间

1、招标文件应该在规定的地点和截止时间前提交, 逾期送达规定地点或者未送达指定地点的招标文件将被拒收。

2、招标文件递交地点: 四川省成都市武侯区果丰路 88 号 2 栋 2 层附 202 号。



3、招标文件递交截止时间：2024年5月17日16时00分（北京时间）。

4、本次招标只接受纸质版招标文件。

八、联系方式

招 标 人：成都市中骏物业管理有限公司

联 系 人：李婷

联系电话：028-85537999



第二部分 项目电梯维护保养基础数据

序号	战区	项目名称	梯类	品牌	层/站	额定速度	额定载重量	数量	数量
					F/S	m/s	kg	(台)	总台
1	A	金楠尚府	直梯	西子奥的斯	5		1000	3	7
					19		1000	2	
					25		1000	2	
2		城市乐章	直梯	星玛	22	1.75	1000	3	16
					23	1.75	1000	2	
					24	1.75	1000	5	
					25	1.75	1000	6	
3		正成广场	直梯	星玛	3	1.5	1350	2	6
					5	1.5	1350	2	
4		双楠格调	直梯	三洋	14	1	800	3	10
	14				1	1000	7		
5	正成商翼	直梯	西子奥的斯	7/7	1	1000	2	3	
				多普勒	3/3	1	800		1
6	正成新天地	直梯	天津奥的斯	2	1	1000	1	15	
				3	1	1000	2		
				4	1	1000	2		
				11	1.6	1000	4		
7	艺墅洋房	直梯	康力	7/7	1	1000	11	21	
				8/8	1	1000	2		
				9/9	1	1000	8		
8	财富领地	直梯	康力	20/20	2	1000	3	9	
				36/36	2	1000	6		
9	正成香域	直梯	通力	7/7	1	630	2	4	
				6/6	1	630	2		
10	光华梧桐	直梯	天津奥的斯	3	1	1000	3	9	
				16	1.75	1000	3		
				24	2	1000	3		



11	B	名城左岸	直梯	西子奥的斯	19	1.75	800	6	42
					22	1.75	800	4	
					3	1	800	2	
				康力	27	1.75	630/800	8	
					28	1.75	630/800	15	
					29	1.75	800	7	
12		正成拉斐	直梯	迅达	17	1.75	1000	8	38
					19	1.75	1000	28	
					20	1.75	1000	2	
13		凌江尚府	直梯	中奥	24	1.75	800	6	10
					25	1.75	800	4	
14		荷里活	直梯	迅达	24	2.5	1000	2	6
	26				2.5	1000	4		
15	C	沙河明珠	直梯	西子奥的斯	19	1.75	1000	16	16
16		东区1号	直梯	西子奥的斯	4	1.75	1000	1	19
					21	1.75	1000	2	
					25	1.75	1000	2	
					26	1.75	1000	4	
					28	1.75	1000	10	
17		财富ID	直梯	三菱	5	1	1050	1	9
					18	1.75	630	1	
					27/26	2.15	1050	7	
18		翡翠琉璃	直梯	迅达	4	1	800	2	11
					35	2.5	1000	9	
19		慧生时代	直梯	巨人通力	2	1	1000	1	16
					32	2	1000	8	
					33	2	1000	4	
					35	2	1000	3	
20	正成南郡	直梯	日立	4/4	1	450	3	20	
				5/3	1	450	7		
				18/18	1.75	1050	2		
				19/19	1.75	1050	4		
				22/21	2.5	1050	1		
				22/22	2.5	1050	3		
合计									287



第三部分 投标人须知

一、报价费用

投标申请人编制招标文件、现场踏勘、递交招标文件等报价过程中所涉及的一切费用，不论结果如何，招标人不负任何责任，均由投标申请人自行承担。

二、报价规定

1、无论招标项目结果如何，投标申请人的投标文件均不退还。招标及投标申请人双方都应就招标项目全过程中的内容保密，违者将对后果承担责任。

2、投标人不对未成交情况作任何解释。

3、投标申请人应仔细阅读招标文件中所有的说明，如果投标申请人编制的招标文件不符合招标文件的要求，其招标文件将被视为不合格，按否决报价处理。

三、招标文件的组成及修改

1、本招标文件包括：

- (1) 招标邀请
- (2) 投标人须知
- (3) 响应文件

2、招标文件的修改：

- (1) 招标文件发出后，在招标文件递交截止时间前，招标可对招标文件进行必要的修改。
- (2) 招标文件的修改将以书面形式发送给所有投标申请人，招标文件的修改内容作为招标文件的组成部分，具有同等约束作用。
- (3) 招标文件的澄清、修改、补充等内容均以书面形式明确的内容为准、当招标文件、招标文件的澄清、修改、补充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。
- (4) 在招标文件载明的截止时间之前，如果出现特殊情况，报价截止时间需要延迟，招标应以书面形式通知投标申请人延迟后的报价截止时间。

注：对招标文件所做的澄清、修改，构成招标文件的组成部分。

四、投标文件的编制要求

1、投标文件的语言：投标申请人的招标文件应用中文编制。

2、投标申请人应根据本招标文件“响应文件格式”的要求编制招标文件。



- 3、投标文件应用不褪色的墨水书写或打印、复印，并由投标申请人的法定代表人或法定代表人授权代理人签字或盖章。
- 4、除投标申请人对错误处必须修改外，全套投标文件应无涂改或行间插字和增删。如有修改，修改处应由法定代表人或法定代表人授权代理人签字或加盖投标申请人公章。
- 5、投标文件要求按规定格式和内容填报，份数为正本一份、副本四份。**注：投标文件在正面、背面、上方和下方都进行密封，并在封面注明投标人姓名、联系方式、邮箱（密封方式不限）。**
- 6、投标文件有效期：投标文件在规定的招标文件递交截止之日起30个日历天内有效。

五、投标文件的修改、撤回与撤销

- 1、投标申请人递交招标文件以后，可以在规定的招标文件递交截止时间之前，以书面形式向招标人递交补充、修改或撤回其招标文件的**通知**。并经法定代表人或委托代理人签署，加盖投标申请人的公章（即单位公章）。在招标文件递交截止时间以后不得更改招标文件。
- 2、投标申请人的修改或撤回通知，应按本须知的有关规定进行编制、密封、标识和递交。
- 3、投标文件递交截止时间以后，投标申请人不得撤销招标文件。

六、招标人权利

- 1、招标人保留在授予中标通知书前的任何时候取消本次招标活动以及拒绝所有报价的权利，且无须向受影响的投标申请人解释有关原因。
- 2、对未中标的投标申请人，招标将不作任何解释。
- 3、招标人保留调整服务范围的权利。

七、不正当竞争与纪律监督

- 1、**严禁**投标申请人向参与招标项目、评审工作的有关人员行贿，使其泄露一切与招标项目、评审工作的有关信息。
- 2、投标申请人在招标项目过程中**严禁**互相串通、结盟，损害招标项目的公正性和竞争性，或以任何方式影响其他投标申请人参与正当报价。



第四部分 响应文件格式

正本（或副本）

中骏物业（成都项目2024年电梯维护保养）

响应文件

投标申请人：（盖章）

法定代表人或授权代表人：（签字或盖章）

编制时间：



一、法定代表人身份证明

投选公司名称：_____

单位性质：_____

地址：_____

成立时间：____年____月____日

经营期限：_____

姓名：_____性别：____年龄：____职务：_____系_____（投选人
名称）的法定代表人。特此证明。

投选公司：_____（盖单位公章）

_____年____月____日

备注：

法定代表人参加投选活动签署文件的只需提供法定代表人身份证明，非法定
代表人参加投选活动及签署文件的除提供法定代表人身份证明外还须提供授权委
托书。



二、法人身份证复印件

公司法人身份证正面复印件

公司法人身份证反面复印件

备注：复印件须加盖公章



三、投标人诚信承诺书

成都市中骏物业管理有限公司：

在参加成都市中骏物业管理有限公司电梯维护保养的招标活动中，郑重承诺如下：

- 1、提供的所有资料都是真实、准确、完备的。
- 2、参加采购活动近三年在参与招标、采购活动中，遵纪守法、诚信经营、公平竞争，无重大违法、违规等不良记录。
- 3、无参与串标、围标及抬标情形。
- 4、具有良好的商业信誉和履行合同所需的设备及专业技术能力，未被有关行政主管部门暂停投标资格且在暂停期内。
- 5、若中标，将严格按照规定及时与招标人签订合同，并按照投标文件所承诺的报价、质量、服务期限等内容组织实施。

一、若我违反上述承诺，同意招标人取消我公司中标资格。

二、在合同履行过程中，如发现我公司是通过围标、串标或其他违反《招标投标法》规定的行为而中标的，同意招标人从该项目合同结算款中扣除2万元作为赔偿款。

特此声明！

投标单位（加盖公章）：

年 月 日



四、法定代表人授权书

成都市中骏物业管理有限公司：

本人_____（法定代表人姓名）是_____公司（投标单位名称）的法定代表人，特授权_____身份证号：_____（被授权人姓名及身份证号码）代表我公司全权办理上述项目的报名、投标、谈判、签约等具体工作，并签署全部有关文件、协议及合同。

我公司对被授权人的签字负全部责任。

参选单位：_____（盖单位公章）

法定代表人：_____（签字或盖章）

身份证号码：_____

委托代理人：_____（签字或盖章）

身份证号码：_____

联系电话：_____

年___月___日



五、被授权人身份证复印件

被授权人身份证正面复印件

被授权人身份证反面复印件

备注：复印件须加盖公章



六、营业执照



七、资质证书



八、报价表

开标一览表 (一标段)

序号	标段	项目名称	品牌	层/站	数量	数量	金额	合同周期
				F/S	(台)	总台		
1	一标段	金楠尚府	西子奥的斯	5	3	7		2024.7.1-2025.6.30
				19	2			2024.7.1-2025.6.30
				25	2			2024.7.1-2025.6.30
2		城市乐章	星玛	22	3	16		2024.7.1-2025.6.30
				23	2			2024.7.1-2025.6.30
				24	5			2024.7.1-2025.6.30
				25	6			2024.7.1-2025.6.30
3		正成广场	星玛	3	2	6		2024.7.1-2025.6.30
				5	2			2024.7.1-2025.6.30
				1	2			2024.7.1-2025.6.30
4		双楠格调	三洋	14	3	10		2024.7.1-2025.6.30
			三洋	14	7			2024.7.1-2025.6.30
5		正成商翼	西子奥的斯	7/7	2	3		2024.7.1-2025.6.30
			多普勒	3/3	1			2024.7.1-2025.6.30
6		正成新天地	天津奥的斯	2	1	15		2025.1.1-2025.6.30
	3			2			2025.1.1-2025.6.30	
	4			2			2025.1.1-2025.6.30	
	11			4			2025.1.1-2025.6.30	
	12			6			2025.1.1-2025.6.30	
7	艺墅洋	康力	7/7	11	21		2024.7.1-2025.6.30	



		房		8/8	2			2024. 7. 1- 2025. 6. 30
				9/9	8			2024. 7. 1- 2025. 6. 30
8		财富领 地	康力	20/20	3	9		2024. 7. 1- 2025. 6. 30
				36/36	6			2024. 7. 1- 2025. 6. 30
9		正成香 域	通力	7/7	2	4		2024. 7. 1- 2025. 6. 30
				6/6	2			2024. 7. 1- 2025. 6. 30
10		光华梧 桐	天津奥 的斯	3	3	9		2025. 1. 12- 2025. 6. 30
				16	3			2025. 1. 12- 2025. 6. 30
				24	3			2025. 1. 12- 2025. 6. 30
总金额:								

开标一览表 (二标段)

序号	标段	项目 名称	品牌	层/站	数量	数量	金额	合同周期
				F/S	(台)	总台		
1	二标 段	名城 左岸	西子奥 的斯	19	6	42		2024. 7. 1- 2025. 6. 30
				22	4			2024. 7. 1- 2025. 6. 30
				3	2			2024. 7. 1- 2025. 6. 30
			康力	27	8			2024. 7. 1- 2025. 6. 30
				28	15			2024. 7. 1- 2025. 6. 30
				29	7			2024. 7. 1- 2025. 6. 30
				2024. 7. 1- 2025. 6. 30				
2		正成 拉斐	迅达	17	8	38		2024. 7. 1- 2025. 6. 30
				19	28			2024. 7. 1- 2025. 6. 30
				20	2			2024. 7. 1- 2025. 6. 30
3		凌江 尚府	中奥	24	6	10		2024. 7. 1- 2025. 6. 30
				25	4			2024. 7. 1- 2025. 6. 30



4	荷里活	迅达	24	2	6	2024. 7. 1- 2025. 6. 30
			26	4		2024. 7. 1- 2025. 6. 30
总金额:						

开标一览表 (三标段)

序号	标段	项目名称	品牌	层/站	数量	数量	金额	合同周期
				F/S	(台)	总台		
1	三标段	沙河明珠	西子奥的斯	19	16	16		2024. 7. 1- 2025. 6. 30
2		东区1号	西子奥的斯	4	1	19		2024. 7. 1- 2025. 6. 30
				21	2		2024. 7. 1- 2025. 6. 30	
				25	2		2024. 7. 1- 2025. 6. 30	
				26	4		2024. 7. 1- 2025. 6. 30	
				28	10		2024. 7. 1- 2025. 6. 30	
3		财富ID	三菱	5	1	9		2024. 7. 1- 2025. 6. 30
				18	1		2024. 7. 1- 2025. 6. 30	
				27/26	7		2024. 7. 1- 2025. 6. 30	
4		翡翠琉璃	迅达	4	2	11		2024. 7. 1- 2025. 6. 30
				35	9		2024. 7. 1- 2025. 6. 30	
5		慧生时代	巨人通力	2	1	16		2024. 9. 1- 2025. 6. 30
				32	8		2024. 9. 1- 2025. 6. 30	
				33	4		2024. 9. 1- 2025. 6. 30	
				35	3		2024. 9. 1- 2025. 6. 30	
6		正成南郡	日立	4/4	3	20		2025. 2. 28- 2025. 6. 30
				5/3	7		2025. 2. 28- 2025. 6. 30	



				18/18	2			2025.2.28- 2025.6.30
				19/19	4			2025.2.28- 2025.6.30
				22/21	1			2025.2.28- 2025.6.30
				22/22	3			2025.2.28- 2025.6.30
总金额：								

说明：含税单价系指邀标方需支付给投标方的单价，包括但不限于人工、服装、材料、管理费、利润、税金、住宿、伙食、保险、加班费、服务工具、服务设备、限速器校验费及砝码租赁费用等。

投标单位名称：（公章）

法定代表人或授权代表（签字）：

_____年____月____日



九、投标保证金与履约保证金

1、投标保证金

1) 收取投标保证金 6000元（大写：陆仟元整）；

2) 付款形式：银行转账

银行账户：成都市中骏物业管理有限公司

账号：0304 2010 2165 5320 0014

开户银行：成都银行洗面桥支行

3) 收取方式：投标保证金应在 2024 年 5 月 17 日 16: 00（北京时间）前缴纳，如本次开标过程中乙方无任何违约或侵权行为，甲方无息退还。

2、履约保证金

1) 收取履约保证金：一标段：20000元（贰万元整）

二标段：20000元（贰万元整）

三标段：20000元（贰万元整）

2) 付款形式：银行转账

银行账户：成都市中骏物业管理有限公司

账号：0304 2010 2165 5320 0014

开户银行：成都银行洗面桥支行

3) 收取方式：双方合同正式生效前，乙方须向甲方或甲方指定的第三方缴纳履约保证金。合同签订前，乙方一次性向甲方支付履约保证金，如本合同履行过程中乙方无任何违约或侵权行为，合同终止后1个月内，如乙方无任何违约行为及经甲方财务确认无其他欠付款项的，甲方无息退还乙方缴纳的履约保证金。若乙方未按规定缴纳履约保证金，甲方有权从第一季度维保费中扣除。



十、投标人诉讼史

说明：最近三年，如投标人有对外诉讼（包括已结案和尚在诉讼期间的案件），则需向招标人提供诉讼案件的有关资料，包括起诉人、被诉人、诉讼原因、诉讼事件、诉讼金额、诉讼结果等。投标人若无诉讼史均应填写无。



十一、公司简介

公司简介包括机构设置、机构分布、经营状况、服务范围、从业人员情况等



十二、近三年类似项目业绩合同

序号	项目名称	客户名称	服务台数	项目实施时间	客户联系电话	备注
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						

注：后附业绩证明文件（投标单位应如实填写此表，不得弄虚作假，否则，其投标文件将有可能被否决）。

投标人： _____（盖章）

日期： _____年____月____日



十三、维护保养方案

（由投标人自行编写）



十四、更换过程中耗材及易损件明细及报价

（由投标人自制表格，并说明此费用是否包含在总价内

并附：维护保养主要材料及参考价格表）



十五、服务承诺书

(由投标人自行编写并加盖公章)



第五部分 拟签订采购合同文本
合同号：

电梯维护保养服务合同

24小时招修热线：_



电梯维护保养服务合同

甲方：成都市中骏物业管理有限公司

乙方：

就甲方委托乙方维护保养电梯事宜，依据《中华人民共和国民法典》的规定，本着平等互利的原则，经双方协商一致达成本协议，供甲乙双方共同遵守。

第一条 工程名称

工程名称：电梯维护保养服务工程

第二条 工程地点

工程地点： **

第三条 合同期及金额

1、本合同期限为壹年，合同期为 2024年*月*日至2025年*月*日。

2、本合同的总价为**元（大写人民币：******），总价组成详见附件五《电梯维护保养价格清单》。

3、上述合同总价已包含乙方维护保养期间对电梯系统的维护保养、自检测、调试、人力、安全措施、综合管理、交通运输、培训费、增值税税金以及单价**¥ 300元**（人民币：叁佰元整）以下（含）的材料费等。

4、保养期内维修时产生的单价**¥ 300元**以上材料费由乙方报甲方审核，若甲方审核后确认价格偏高，甲方可自行采购符合相关质量标准的配件，乙方不得拒绝采用。甲方自行采购的材料，甲方负责材料的使用安全，乙方有义务提供相关技术参数并无条件配合进行安装调试。

5、保养费中不含保养期内的年检费，不含非人力不可抗拒的因素和因甲方原因造成的零件损坏所产生的费用，乙方无偿配合甲方电梯年检。

6、甲方有权享受乙方备件报价的8折优惠（申请维修资金的备件报价除外）。

7、特殊条款：针对**项目，乙方负责该项目的限速器检验，电梯125%载荷实验所需的砝码租赁费。

第四条 付款方式

1、电梯维保费用分每个季度支付；在每季度维保结束后，乙方出具书面的月保养报告并经甲方认可，甲方根据电梯维保月评估及本合同执行情况，确定当月应付款数额。乙方在次月5日前开具合法正式发票于甲方，甲方确认无误后十五个工作日内支付。每季度费用**¥*00元**，大写：**人民币****。



2、乙方在收款前应向甲方提供合法有效的正式税率为 6 % 增值税专用发票、电梯维修费开具13%增值税专用发票。乙方延迟开票或开票不符合约定的，甲方有权拒绝付款且无需承担任何违约责任，但乙方不得因此怠于或拒绝履行本合同项下所有义务。

3、甲方增值税开票信息：

名 称：	
地 址：	
电 话：	
税务登记证号：	
开 户 银 行 ：	
账 号：	

4、乙方指定收款账号信息：

名 称：	
地 址：	
电 话：	
税务登记证号：	
开 户 银 行 ：	
账 号：	

5、开票或收款信息如有变更，变更方应提前一个月书面通知对方，否则相应责任及损失由变更方自行承担。

第五条 乙方责任

- 1、保养项目及技术标准、保养周期按《电梯维护保养内容及标准》执行（见附件一）。
- 2、负责合同期内电梯年检申报，并对合同期内所有电梯在年检之前进行全面检查，确保年检一次通过并取得年检报告和电梯使用许可证。年检费用由甲方支付，乙方代为办理相关手续。如电梯保养不到位或未在年检前及时向甲方提出（¥ 300元以上）电梯维修材料和年检相关整改项（含甲方整改项）而造成电梯复检，复检费用由乙方支付。
- 3、保养严格遵守国家有关安全法规，并按照乙方的《电（扶）梯维护保养安全操作规程》执行（见附件二）。
- 4、负责建立保养电梯的保养档案，每次定期保养均应做好记录，并经甲方项目工程



负责人签字确认。

5、按计划周期进行例行的半月保养、季度保养、年度保养，每半年进行一次全面的电梯运行自检和调试并出具自检报告并提交甲方验收合格书面确认。

6、每月25日前，把次月维保工作计划（包括工作起止时间、内容）送达甲方，经甲方书面确认后按工作计划严格执行。

7、乙方对甲方管理项目免费提供2次/年专业技术培训。

8、乙方对甲方管理项目住户进行免费电梯知识宣传活动2次/年。

9、乙方负责对甲方管理的电梯提供免费的技术支持，包括但不限于软件的技术更新、系统解密、软件维护、产品升级换代等；对自己拥有的先进维保技术和操作方法，有义务对甲方人员进行指导、培训；当甲方电梯出现紧急故障或检查发现电路板出现故障后，乙方必须对故障及时排除，分析故障导致原因并对电路板全力维修或者更换，但必须经甲方书面确认。

10、乙方应对甲方保养的电梯准备必要的备品备件，包括电梯主板，控制板等主要元器件，确保甲方电梯出现故障后，能及时进行更换；若乙方电梯零部件报价高于市场价时，甲方有权自行购买或邀请第三方单位进行维修或更换，乙方不得以任何理由或借口拒绝。

11、对电梯进行大修改造时，乙方应提前1个月提出大修改造方案，供甲方充分审核和确定维保方案，待甲方报业主大会/业主委员会同意后进行。

12、乙方提供24小时应急处理服务，电梯在正常使用中发生故障时，乙方应在接到甲方通知后30分钟内派员到达现场。接到困人等急修电话后，20分钟内赶到现场；一般故障维修不超过2小时。4小时不能解决的报乙方公司工程师解决，并将情况及时报告甲方主管人员；乙方在甲方电话通知后未在本合同规定的时间内到达现场，甲方有权对乙方进行处罚同时列入月度考评，单次处罚金额不超过¥500.00元，如果甲方因此受到其他第三方追究责任或向第三方支付任何费用的（包括但不限于赔偿金、行政罚款等），该责任及相关费用由乙方全部承担，甲方有权自任意一期应付款中直接扣除。

13、乙方出现以下情形，甲方有权单方面解除本合同。

乙方在一个月内应急故障维修超过3次（含）未按合同规定时间到场；维保质量未按合同约定的条款执行；乙方工作人员维修技术能力不足造成维修时间延期（特殊情况除外），并严重影响业主电梯使用；乙方擅自将本合同工作进行分包、转让。



14、如因乙方不履行或者怠于履行维修义务，甲方有权安排第三方进行维修，由此给甲方造成的损失及第三方维修费用均由乙方全部承担。

15、乙方遵守甲方现场的有关管理制度和规定，乙方应统一穿着乙方制服，佩戴工牌，持相应专业有效证件。

16、乙方在保养中应遵守国家及当地政府的有关安全、文明作业法规、制度和规定，做好安全防护措施，确保人员及设备的安全，如因作业不当造成的乙方人员或者第三方人员及设备安全事故，由乙方承担全部责任。

17、乙方向甲方出示的书面质量记录，维护记录等书面材料均应加盖乙方公章。

18、因乙方维修保养不当所造成第三方伤害导致的直接经济损失由乙方负责承担。甲方因此垫付或支出任何费用的，有权向乙方追偿。

19、乙方人员在检修保养或维修电梯时发生的伤亡事故（包括给甲方人员或第三方人员造成的人身或财产损害），由乙方负责赔偿和处理。

20、乙方若发现配件损坏必须当时告知甲方，同时以书面形式交甲方确认签字，不可在涉及年检时统一告知、报价，否则，所涉及损坏的配件费用及年检延期产生的其他责任及费用由乙方负责承担，若临时发生个别配件的特殊情况除外。

21、乙方负责承担特检院规定的限速器校验费及砝码租赁费用。乙方必须为甲方提供服务的项目电梯购买电梯工众责任险，确保乘客及电梯安全运行。

22、电梯故障率及困人率不超合同总台数的30%。

23、维保单位进场最迟20日内提交入场检查报告给物业；24、每半年维保单位提交一份《电梯安全评估报告》给物业。

25、乙方负责人每月与甲方片区负责人沟通不低于1次。

26、乙方需向甲方提供2024年7月以后市场上¥300元以上的电梯维保所需主要材料的价格清单及规格型号“在附件五”补充完整并交甲方备案；凡涉及¥300元以上的材料更换需由甲方电梯管理责任人、物业服务中心设备负责人、服务中心经理现场签字确认；重要零部件的更换同时需取得服务中心经理的书面认可（若重要零部件是常用零部件，则由乙方直接提供，乙方应给予市场价后减去基准优惠价300元，配件更换款税率13%；若重要零部件是专有部件或涉及安全因素的部件，则由乙方负责组织采购，并保证专有部件是电梯原厂配件）；涉及产生维修人工费的维修项目：更换曳引机（含轴承）、电梯钢丝绳、反绳轮、导向轮；其人工费在报价基础上再打8折优惠；若乙方报价高于市场价，甲方有权自行采购或修复，乙方



不得以任何形式拒绝。

27、需要更换材料时，如无法修复，乙方需出具无法修复的书面证明材料，由甲方在收到该书面证明材料十个工作日内予以确认。应由甲方支付的材料费，乙方应在每月5日前开具发票，甲方在收到发票后的十五个工作日内向乙方支付。

28、《电梯维保内容和标准》《电梯维保材料清单》《安全作业承诺书》《违约整改通知书》《电梯维保季度考核标准》作为本合同附件，与合同正文具有同等效力。

29、乙方应根据电梯维保需要，常备电梯维保所用元器件，以便电梯出现故障时均能及时处理。

30、乙方应在本合同生效的次日，安排不少于_____名电梯专业技术人员进场进行维保。

31、年检前，乙方应向甲方提供内部检定报告，每年度年底或在合同期结束时向甲方提供维保服务综合评估报告。

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

33、乙方应遵守甲方ISO14001环境管理体系及环境方针：遵守环保法规，节能降耗减污；推行绿色服务，持续改进提高。乙方应坚持节能、降耗、减污、防噪的原则在维保过程中做好以下几方面工作：

（1）对固体废弃物应交由具备资质的回收处理机构处理；

（2）噪音控制：对电梯维保过程中产生的噪音有相应的措施进行有效控制，避免在业主正常休息时间作业；

（3）资源能源节约：遵循减量化、再使用、再循环原则，节约使用水、电等各类资源、能源，发现异常情况及时报修；

（4）驻场服务场地及存放所需物料、工机具的库房应整洁有序，符合安全要求，防止人身财产受到伤害或损失，杜绝安全事故发生；

（5）参与并严格执行甲方制定的有关应急处理预案的培训、演练。

34、因国家颁布或修订有关电梯维保标准而需要调整维保计划和方案时，双方应另行签订补充协议。

35、乙方驻场工作人员有责任向甲方反映公共设施、设备的完好状况，在甲方管理



服务范围内发现安全隐患及可疑人员时，应及时通知甲方，配合甲方做好安全防范工作。

36、遇甲方所在项目重大活动或设备检查时（如设备管理开放日，创优，设备管理评估等），乙方应给予技术配合并积极协助。

37、如果电梯需要动用维修资金修复时，按成都市维修资金使用办法处理。

38、双方合同正式生效前，乙方须向甲方或甲方指定的第三方缴纳履约保证金，履约保证金金额为合同价5%。合同终止后3日内，如乙方无任何违约行为及经甲方财务确认无其他欠付款项的，甲方无息退还乙方缴纳的履约保证金。

第六条 甲方责任

1、按合同规定，准时付款。

2、每年的年检费用由甲方支付。

3、应为乙方工作人员提供必要的工作便利和配合。

4、甲方有电梯操作人员和维护人员时，应取得有关部门颁发的操作证。如因甲方人员操作、维护、管理等不当造成的事故，由甲方或有过错一方负责。

5、甲方有权随时监督、检查乙方的工作质量、安全生产及记录等，根据合同约定（见附件八）对乙方进行考评，考评按季度汇总：a、评估分值在“合格”区间的不进行扣罚维保费用；b、评估分值在“不合格”区间的：月度考评 85—89 分范围内、扣除当月维保费用的 5%；月度考评 80—84 分、扣除当月维保费 8%；月度考核低于 80 分、扣除当月维保费 10%且甲方有权立即解除维保合同；一季度内出现三次以上不合格项，或一年内累计出现了十次及以上不合格项，甲方有权要求乙方支付本合同约定的一个月的维保费作为违约金，并有权单方解除本合同。

第七条 违约责任

1、乙方需同意将其维保甲方（中骏物业为一个实际主体）所有项目维保合同按照一个标段管理和考核，具体如下：

单个项目：一年内两次月度评估不及格，或者2次安全部件存在问题的，或者月度评估不及格+电梯安全检查次数超过2次，甲方有权单方面解除合同，并对乙方做罚款等相关处罚处理。

多个项目（电梯公司维保中骏物业多个项目）：一年内三次月度评估不及格，或者3次安全部件存在问题的，或者一年内月度评估不及格+电梯安全检查次数超过4次，甲方有权单方面解除乙方全部项目的维保合同并不承担任何违约责任，并对乙方做



处罚处理。

2、乙方应保证所维保电梯的运行及安全达到国家相关标准要求，且按时取得年检合格证，如未通过年检而产生的复检费用由乙方承担。

3、在乙方维保工作到达标准要求后，甲方需按时支付电梯维保费用，否则乙方可向甲方发出书面催款通知，要求限期在十个工作日内支付，如甲方在期限内仍不付款，乙方可按当次应付费用的1%要求甲方支付违约金。

4、乙方不得有对甲方工作人员赠送现金、礼品或请吃等行为，如经发现，甲方有权即刻解除本合同。

5、非本合同约定、可以解除合同的情况下，任何一方均不得无故终止合同，否则违约方应向对方支付本合同总金额的20%作为违约金（甲方提供证明电梯委托管理权发生变更，甲方可以书面形式通知乙方提前终止合同，甲方不承担违约责任）。

6、如果双方在履行本合同中产生纠纷无法协商一致解决的，则违约方应承担守约方为维护自己权益支出的包括但不限于差旅费、诉讼费、取证费、律师费等费用。

7、乙方在接到甲方紧急修理通知后，应按合同约定时间及时赶赴现场，如未按时到达现场，乙方须向甲方支付 500元/次的违约金；如此情况发生三次以上或乙方对甲方紧急修理通知不予理睬或不及时履行本合同义务，甲方均有权解除合同，乙方须向甲方支付5000元的违约金，该违约金不足以弥补甲方损失的，还须赔偿甲方损失。

8、乙方应保证有能力保养本合同中的电梯设备，保证配件供应的及时性，若由于乙方在技术上和配件上无法满足甲方的要求，甲方有权以书面形式通知乙方提前终止合同，甲方不承担违约责任。若由于乙方维护保养原因造成同一台电梯一个月内连续出现三次以上停梯事故，则乙方应向甲方支付 2000元作为违约金。

9、电梯安全项/安全部件/安全开关经甲方检查一旦发现一处（扣除该台电梯全年维保费），同一家维保单位维保多项目时，若一年内发现两次上述安全问题后，甲方可以单方面解除并对维保单位有处罚权，不承担任何违约责任。

10、乙方在维修或保养电梯过程中，若甲方发现乙方故意设置故障或人为损坏、乙方必须免费维修、同时甲方有权同乙方解除合同。

11、本合同约定试用期为3个月、在试用期范围内、甲方严格按照双方签订合同约定进行考核乙方维保质量；若乙方在试用期范围内任意一个月内考评分值低于90分、甲方有权单方面解除合同并不承担任何违约责任。



12、乙方未按规定时间内提报进场报告，视为乙方认可甲方电梯设备完好，甲方日常巡检及抽查发现电梯设施设备损坏均由乙方承担相关维修责任及费用。

13、乙方提供进场报告不属实或存在漏项，甲方日常巡检及抽查发现电梯设备损坏均由乙方承担相关维修责任及费用。

第八条 廉洁条款

1、甲方人员不得以任何方式明、暗示乙方请吃、请喝、收受乙方礼金、礼品或接受乙方提供的其他私人便利或利益。在合同签订或履行过程中，若甲方人员有明示或暗示要求宴请、招待，或索取礼金、礼品、礼券、其他利益等不当行为的，乙方应向监察部门举报。具体举报渠道如下：

总经理信箱：



廉洁举报电话：15828603359

举 报 邮 箱：346572875@qq.com

受 理 部 门： 财务运营中心

受 理 地 址： 四川省成都市武侯区果丰路88号2栋2层附202号

2、公司承诺：对所有举报信息及时调查处理；对举报来源严格保守秘密；对举报人因举报所可能遭受的利益损害采取特别措施予以保护。

3、严禁乙方以任何方式向甲、丙方人员提供私人便利、行贿或进行非正常商务宴请。

4、如果出现乙方在履约过程中进行私下请吃、向甲、丙方人员提供私人便利、行贿等一切非正常的经济活动，一经查实，甲方或丙方有权单方面终止合同。给甲、丙方造成损失的，由乙方承担赔偿责任；同时，乙方如有违约，仍须承担违约责任。

乙方的上述行为严重的，甲、丙方保留追究法律责任的权利；如乙方事后主动积极向甲方陈述事实，或乙方有证据显示以上行为为甲、丙方人员施压的不得已行为，则乙方仍保留与上述行为相关的合同权利和义务。

第九条 合同变更、违约及其他

1、本合同文本不得修改，如需修改，双方应签署补充协议。

2、本合同所列附件是合同的有效组成部分，具有同等的法律效力。

3、本合同执行过程中如发生违约、争议，应本着友好合作的精神协商解决。如协商



不能解决，则双方均同意通过向甲方住所地人民法院进行诉讼解决。

4、本合同到期后，本合同自动终止，如需续签，双方应另行签订合同书。

5、甲方的通讯地址为：四川省成都市武侯区果丰路88号2栋2层附202号，邮政编码：610000，乙方依以上地址向甲方发送有关信函文件，若甲方地址有误或变更地址未及时通知乙方的，责任由甲方承担，乙方向甲方所发送的信函文件等视为送达甲方。

6、乙方的24小时服务电话：（座机）**（24小时）、（手机）**（24小时），乙方总负责人电话：**，乙方须保证在保养期内该电话畅通有效。乙方的通讯地址为：****。邮政编码为：***，甲方依以上地址向乙方发送有关信函文件，若乙方地址有误或变更地址未及时通知甲方的，责任由乙方承担，甲方向乙方所发送的信函文件等视为送达乙方。

7、本合同内容不得以任何形式分包、转包，否则甲方有权解除合同。

8、乙方的维护保养工作不符合合同约定的维护保养标准或要求的，乙方应当返工，直至保养合格为止，相关费用由乙方自行承担。

9、乙方的维护保养达不到合同约定的维护保养标准或要求的，甲方有权拒绝在相关单据上签字。发生此类情况，甲方将以正式函件形式告知乙方，并按照维保费总额的5%/次扣除维保费并要求乙方限期解决，乙方在指定期限内未解决的，甲方有权解除合同并要求乙方承担维保费总额【10】%的违约金。

10、双方各自承担的违约赔偿金累计不超过本合同总额的20%。但乙方因《产品质量法》所应承担的责任不受此限制。本合同项下其他条款与本条冲突，以本条为准。

第十条 合同执行

1、本合同自双方签字盖章之日起生效。

2、本合同一式肆份，每份共**页，双方各执贰份。

3、本合同未尽事宜，由双方友好协商解决。

第十一条 合同附件

附件一、《电梯维护保养内容及标准》

附件二、《电（扶）梯维护保养安全操作规程》

附件三、《电梯运行管理要求》

附件四、《电梯维保作业标准》

附件五、《电梯维护保养价格清单》



附件六、《免费更换部件清单300元以内（含300元）》

附件七、《电（扶）梯__300__元以上配件报价清单》

附件八：《电梯维护保养工作质量考评表》

附件九：《电梯系统保险购买凭证》

附件十：《特种设备安全承诺书》

甲方盖章：

乙方盖章：

甲方法定代表或授权

乙方法定代表或授权

代理人签字：

代理人签字：

年 月 日

年 月 日

