

电梯维保项目采购清单、商务技术要求

一、项目名称：绍兴市北卫物业管理有限公司电梯维保项目

二、预算金额（元）：960000

三、最高限价（元）：960000

四、服务内容：绍兴市北卫物业管理有限公司电梯维保项目，维保电梯 94 台，采购预算 320000 元/年，维保期限 3 年。本次采购包含人工服务费(包括裁剪、调整悬挂钢丝绳;轿厢称重调整及梯控程序调整)、轿厢内上油和专业清洁、200 元以下的设备材料费，即包括日常维护保养服务、修理和管理等内容的综合性服务;更换设施和零配件(200 元以上的)等费用由采购方负责人现场认可后方可进行。(详见各使用单位电梯基本信息)

1、惠风名都小区 14 台电梯,服务期限：2024 年 6 月 7 日至 2027 年 6 月 6 日止。

序号	位置	层站	电梯品牌	数量(部)	服务期(月)
1	2 幢	7/7	华升 富士达	1	36
2	3 幢	8/8		2	36
3	4 幢	7/7		1	36
4	5 幢	8/8		2	36
5	6 幢	7/7		2	36
6	7 幢	7/7		2	36
7	8 幢	14/14		2	36
8	9 幢	11/11		2	36

2、玛格丽特小区 32 台电梯,服务期限：2024 年 7 月 1 日至 2027 年 6 月 30 日止。

序号	位置	层站	电梯品牌	数量(部)	服务期(月)
1	东区 1 幢	12/12	爱登堡	2	36
2	东区 2 幢三单元	10/10		1	36
3	东区 3 幢	6/6		2	36
4	东区 4 幢一单元	7/7		1	36
5	东区 4 幢二单元	7/7		1	36
6	东区 5 幢一单元	24/24		2	36
7	东区 5 幢二单元	26/26		2	36
8	东区 6 幢一单元	10/10		1	36
9	东区 8 幢一单元	12/12		1	36
10	东区 8 幢二单元	10/10		1	36
11	东区 9 幢一单元	7/7		1	36
12	东区 9 幢二单元	7/7		1	36
13	西区 1 幢	12/12		2	36
14	西区 2 幢	26/26		3	36
15	西区 3 幢三单元	10/10		1	36
16	西区 6 幢一单元	10/10		1	36
17	西区 7 幢	6/6		2	36
18	西区 8 幢一单元	13/13		1	36
19	西区 8 幢二单元	12/12		1	36
20	西区 8 幢三单元	12/12		1	36
21	西区 9 幢一单元	7/7		1	36

22	西区 9 幢二单元	7/7		1	36
23	西区 10 幢	12/12		2	36

3、青湖园小区 24 台电梯,服务期限：2024 年 7 月 15 日至 2027 年 7 月 14 日止。

序号	位置	层站	电梯品牌	数量(部)	服务期限(月)
1	1 幢	31/31	日立	2	36
2	2 幢	31/31		2	36
3	3 幢	31/31		2	36
4	4 幢	31/31		2	36
5	5 幢	31/31		2	36
6	6 幢	31/31		2	36
7	7 幢	31/31		2	36
8	8 幢	31/31		2	36
9	9 幢	31/31		2	36
10	10 幢	31/31		2	36
11	11 幢	24/24		4	36

4、鹿湖庄园小区 24 台电梯,服务期限：2025 年 5 月 3 日至 2028 年 5 月 2 日止。

序号	位置	层站	电梯品牌	数量(部)	服务期(月)
1	02 幢	12/12	日立	1	36
2	03 幢	12/12		1	36
3	04 幢	12/12		1	36
4	05 幢	12/12		1	36
5	06 幢	19/19		2	36

6	07 幢	18/18		2	36
7	08 幢	19/19		2	36
8	09 幢	19/19		2	36
9	10 幢	19/19		2	36
10	11 幢	19/19		2	36
11	12 幢	19/19		2	36
12	13 幢	19/19		2	36
13	14 幢	19/19		2	36
14	15 幢	19/19		2	36

五、服务要求

1、对所维修保养的电梯设备的安全运行负责，保障设备整机及零件完整无损。

2、在保证电梯安全运行的前提下满足小区正常运行的需要。

3、配合采购人建立安全技术档案，保证安全技术资料的完整并指导采购人正确操作及安全使用，提供安全运行咨询服务。

4、在保证电梯安全运行的前提下降低电梯维护保养成本。

5、配合电梯检验机构对所有日常维修保养的电梯进行定期检验并通过特种设备检测合格，费用包含在报价中，如果由于服务方不到位等其他非甲方原因，复检费用由服务方承担；

6、更换设施和零配件更换下来的电子器件、机械部件应由采购人保管或由采购人与维保单位共同销毁。

7、在日常维护保养期届满时，须经第三方定期检验并无因维护保养原因的不合格项目存在并将有关资料上交；

8、如因使用不当造成电梯故障或损坏，维保单位有责任负责及

时将其修复或更换，使电梯恢复安全、正常运行。

9、负责所有电梯当年通过特种设备检测合格。

10、使用单位保留是否签署续签保养合同的权力。

11、协助甲方制定应急措施和救援预案，每年至少针对本单位维保的不同类别（类型）电梯进行一次应急演练。

12、日常维保应遵守的标准

（1）TSG T5002-2017 电梯维护保养规则

（2）浙江省电梯维修保养安全管理规范 DB33/ 728—2016

（3）电梯维修规范 GB/T 18775-20029

（4）电梯安装使用维护说明书

（5）维保合同

13、电梯维保具体内容

一、维保工作前期准备：设备日常维护保养或重大维修需提前 1 个月向采购人申报计划，如未申报进行维护、维修而造成不可预见的事件将由服务方付全责。

（1）维保人员应具有 3 年以上工作经验的专业持证人员，提供证书复印件进行备案；即维保单位应派具有维保资格且具有 3 年以上工作经验的专业人员进行作业；

（2）作业时在显著位置设置醒目施工维保标志。

二、维保工作程序：在得到用户方电梯管理人员同意后，维保人员才可对该梯进行停梯保养工作（在日常维护保养或维修过程中严禁将电梯正常运行），服务结束后需经用户方电梯管理人员签字确认。

三、电梯检修程序

(1) 机房部分检修内容

- a) 进入机房先检查机房内温度是否超过电气元件极限;
- b) 主机是否有油一般以浸没蜗杆为准, 有油窗的超过油标线即可;
- c) 检查绳槽具体方法以国标为准 (GB8903-2005), 防跳装置是否正常;
- d) 检查主机的垂直度是否超标;
- e) 检查抱闸间隙是否均匀, 是否超标;
- f) 检查抱闸机械开关是否有松动, 开闸是否有异常;
- g) 手摸主电机是否发热, 运行有无异常;
- h) 查看编码器有无串动, 是否紧固牢靠;
- I) 检查主机固定座是否有松动;
- j) 查看限速器开关是否可靠, 运行有无异常响声;
- k) 各转动轴加油润滑;
- l) 查看平层标记是否清晰, 不清晰需重做;
- m) 检查开闸扳手、盘车手轮是否在显眼位置, 平层标记图是否装贴, 不具备应予以完善;
- n) 检查控制柜:
 - ①. 控制柜各线号是否完善;
 - ②. 各保险丝及电气元件是否按图标识, 是否超标;
 - ③. 紧固各接线柱;
 - ④. 检查各给出信号是否正常, 有无异常情况;
 - ⑤. 查地线接触是否正常, 并附带检查绝缘程度;

- ⑥. 查各散热风扇是否正常；
- ⑦. 清洁控制柜及其它设施设备；

⑧. 检查对讲系统；

- o) 检查机房各线槽及各金属外壳是否接地；
- p) 检查机房照明，各井道及轿厢照明标识是否清晰；
- q) 各转动部分是否划黄色线警示标志。

(2) 井道部分

- a) 井道照明是否完好，清洁各元器件；
- b) 支架及导轨螺丝是否紧固；
- c) 各线槽是否稳固、线槽间是否用地线连接；
- d) 各层门是否完好机械锁是否可靠，间隙是否超标，运行是否灵活、无死点；
- e) 随行电缆支架是否牢靠，随行电缆有无破损；
- f) 井道信息是否正常，遮磁板垂直度是否正常；
- g) 上、下限位极限开关是否正确、可靠；
- h) 导轨面是否附油，各接头台阶是否在国标范围以内；
- i) 检查中间接线盒是否有接触不良。

(3) 轿厢及对重部分

- a) 检查钢丝绳直径是否合乎标准，有无断裂情况；
- b) 检查对重绳头组合是否牢靠，是否有防转装置，各螺丝是否连接稳固；
- c) 有反绳轮的对重是否有防跳装置，是否有防护盖；
- d) 对重铁是否压紧；

- e) 补偿装置是否可靠，保护是否正常；
- f) 轿厢及对重油杯及油毡是否正常；
- g) 各导靴是否有松动、靴衬是否完好，间隙是否均匀；
- h) 检查轿顶信息部分是否正常；
- i) 安全窗开关是否有效，安全钳开关是否正常；
- j) 对重带安全钳装置须检查是否可靠；
- k) 定期安全钳试验是否有效；
- l) 检查轿顶接线盒是否正常；
- m) 检查轿门系统及门机控制系统
- n) 检查急停开关是否有效，检修是否正常；
- o) 检查上、下极限距离；
- p) 检查各厅门电气联锁是否可靠；
- q) 检查安全钳间隙是否均匀；
- r) 检查各固定轿厢螺丝及各连杆螺丝是否紧固；
- s) 轿顶护栏是否完好正常；
- t) 超载装置是否有效，并报警；
- u) 检查轿厢与对重最突出部分距离是否正常；
- v) 检查轿厢及力柱垂直度是否正常；
- w) 轿厢照明是否完好，对讲装置是否完好、有效；
- x) 操纵箱内各开关试验是否正常；
- y) 轿门运行是否灵活，有无摩擦声；
- z) 轿厢内上油及专业清洁。

(4) 底坑部分

- a) 对重缓冲距是否超差；
- b) 对重护栏是否完好；
- c) 补偿链是否拖地，导向装置是否完好，补偿链本身有无破损；
- d) 底坑安全照明是否完好，急停是否有效；
- e) 涨紧轮是否垂直，开关是否有效；
- f) 缓冲器是否完好，开关是否有效；
- g) 油压缓冲器外表面是否清洁，液压油是否注满；
- h) 轿厢完全压死缓冲器后电缆是否拖地；
- i) 进入底坑用梯是否完好；
- j) 底坑各电气外壳是否接地；

(5) 检修完毕后，观察电梯运行是否正常。确认无误后，擦拭进出电梯井道的厅门，拆去检修牌；

(6) 定期或不定期对电梯轿厢进行擦拭保养；

(7) 维修人员在离开客户方前，应填写《电梯定期保养工作单》并附上客户签名；

(8) 国家标准的其他具体要求。

六、服务响应 须提供 24 小时的应急响应服务，且能在接到故障或事故报警后 15-30 分钟内到达现场，并能提供正常连续的服务直至故障或事故排除。对电梯困人事故要求在到达现场后 10 分钟内把乘客从轿厢中救出，对一般常见故障要求在到场后 1 小时内排除，对重大故障要求在到场后 4 小时内排除，未能及时排除，该梯超过 24 小时的延长维保期一个月，特殊情况及不可抗拒原因双方另行协商。故障需更换配件的，更换或维修应在 3 个工作日内解决。如超出上述

规定的，视情况供应商需支付违约金 500-2000 元/次，按次累积。

七、服务期限 维保期限三年，以各小区电梯维保日期为准，由下属各使用单位与中标单位签订电梯维保协议。

八、付款条件：

每 6 个月结算一次，凭用户确认单，在供应商票证齐全，符合采购方付款流程的前提下，采购方在 15 个工作日内支付款项。

九、其他要求：维修保养和抢修期间涉及到非维保方原因造成元器件材料的更换，材料价在 200 元以内的（含 200 元）由维保单位提供，不另行付款；材料价在 200 元以上且由维保方提供时，另外计算，不包含在本项目的合同价之内。成交后由双方协商确认常用材料费、设备费价格，日常维修更换材料、安装设备所需的人工费、机具使用等费用包含在总服务费中。

十、特别说明

证明材料：参与报价的供应商须提供营业执照复印件、盖章的报价单（报价单在绍兴市阳光采购服务平台系统中自动生成）、常用配件报价单（格式详见附件）、诚信承诺书（格式详见附件）、《特种设备安装改造维修许可证》（电梯）B 级及以上资质或《特种设备生产许可证》[电梯安装（含修理）]复印件，以上资料需加盖公章，所提供的资料必须真实有效，若发现弄虚作假则取消投标资格；未上传以上资料，响应无效。