如城街道长安新村、城西新村安置区电梯维保服务合同

合同编号：GX[2026]0084号

甲方：如皋市人民政府如城街道办事处

乙方：江苏杭奥电梯工程有限公司

甲乙双方根据政府采购“长安新村、城西新村安置区电梯维保服务”项目（JSZC-320682-JSDZ-C2026-0007）竞争性磋商结果，签署本合同。

第一条 合同文件

下列与本次采购活动有关的文件及附件是本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力，这些文件包括但不限于：

1.（JSZC-320682-JSDZ-C2026-0007）采购文件；

2.竞争性磋商响应文件；

3.乙方在参加采购活动时的书面承诺；

4.（JSZC-320682-JSDZ-C2026-0007）中标（成交）通知书；

5.合同补充条款或说明；

6.保密协议或条款；

7.相关附件、图纸及电子版资料。

第二条 项目电梯概况

序号	小区名称	电梯位置	数量	品牌	原维保到期日期	备注
1	城西新村	一二区	36台	蒂森克虏伯	2026.01.02	
2	城西新村	三区	20台	通力	2026.01.02	
3	长安新村		25台	通力	2026.01.02	
合计			81台			

第三条　合同金额

合同金额：￥255150.00 元/年。大写：贰拾伍万伍仟壹佰伍拾元整。

合同金额包括完成该项维修维保人员的所有费用、电梯维修保养费、电梯日常维保维修费、砝码租赁费及电梯所有更换备件费用（含电梯进水、自然灾害）、电梯保险费、电梯年检费（2026 年度）、调试、培训、技术服务、专用工具、附件、所有零配件、保险、利润、税金、政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任等各项应有费用。如遇不可抗力自然灾害等原因导致电梯零配件受损需要维修更换等问题，乙方需要无偿维修和更换零配件。

乙方为甲方电梯购买特种设备责任保险及其他商业保险，每次事故赔偿限额为不低于叁佰万元，其中人身伤害不低于贰佰万元、财产损失不低于壹佰万元（以可以购买的最高保障标准），保单材料需及时提供给甲方用于检查存档。

第四条 服务要求

（一）常见故障排除，每月检查、调整各移动部件、安全部件等，润滑部位按规范加注润滑剂，确保设备的正常运行并形成详细书面记录（按规定每月不少于两次）。

（二）每年进行一次设备年检，更换易损件，做好电梯年检前的各项维修检查，确保设备运行正常，并确保顺利通过特种设备检验年检。

（三）具体服务内容：

（1）乙方派出维保专业人员对上述设备进行日常巡查、维修保养，按要求对电梯全方位进行系统的检查、调整、润滑、维修，检修、保养及更换零部件等，按政府法规、国家行业及通用电梯全球保养规范，进行常规检查、例行保养等全面维修保养，确保电梯正常运行。主要包括：电

梯：

安全部件：制动器各销轴部位、制动器间隙、限速器各销轴部位、轿顶检修和急停开关、轿厢检修和急停开关、轿门安全装置(安全触板，光幕、光电等)、轿门门锁电气触点、层门门锁电气触点、底坑急停开关、制动衬、验证轿门关闭的电气安全装置、限速器轮槽、限速器涨紧轮装置和电气安全装置、制动器上检测开关、上下极限开关、制动器铁芯(柱塞)、制动器制动弹簧压缩量、限速器安全钳联动、上行超速保护装置、轿厢称重装置、安全钳钳座等安全部件的检查、调整、清洁、润滑和更换。

机房：机房滑轮间环境、手动紧急操作装置、编码器、曳引轮槽、电动机与减速机联轴器螺栓、曳引轮和导向轮轴承部、控制柜内各接线端子、控制柜各仪表、减速机内齿轮油、控制柜接触器和继电器触点、导电回路绝缘性等机房部件的检查、调整、清洁、润滑和更换。

轿厢：轿顶环境、导靴上油杯、轿厢风扇、应急照明、轿内报警装置、对讲系统、轿内显示、指令按钮、轿门在开启和关闭时的状况、轿厢平层精度、位置脉冲发生器、导靴靴衬或滚轮、各反绳轮轴承部、轿顶和轿厢架和轿门及其附件安装螺栓、轿底各安装螺栓等轿厢部件的检查、调整、清洁、润滑和更换。

井道：对重块及压板、道照明、层站召唤、层楼显示、层门地坎、层门自动关门装置、层门门锁自动复位、层门锁紧元件啮合长度、层门和轿门系统中传动钢丝绳或链条或胶带、层门门导靴、消防开关、补偿链(绳)与轿厢和对重的连接处、轿厢和对重的导轨支架、轿厢和对重的导轨、随行电缆、层门装置等井道部件的检查、调整、清洁、润滑和更换。

底坑：底坑环境、缓冲器、对重缓冲距等底坑部件的检

查、调整、清洁、润滑和更换。

曳引钢丝绳、补偿链、限速器钢丝绳、曳引绳头组合的检查、调整、清洁、润滑和更换。

轿厢围壁、包括固定或可移动的面板、门面板、轿门扇、吊顶、轿厢照明、厅门扇、门框及地坎的检查。

机房温度、齿轮箱、齿轮箱轴承、油封、查看故障记录、限速器护罩和楔块、轿门、开门机、厅门导轨、隔光板或磁条、E&I 操纵盘、地坎护板、控制柜内保险、电子板和风扇、变频器、交/直流转换驱动器、可控硅、曳引轮防护、井道开关和换速开关、钢带 PPT、补偿绳绳轮、补偿链防晃器、顶接线盒、安全钳开关及轴销、控制柜防尘网、电刷和换向器、曳引机固定螺栓和减震胶垫等部件的检查、调整、清洁、润滑和更换。

（2）电梯通话系统（含话机、线路、交换机等）及轿厢电梯机房内照明、通风设备的巡查、维护、维修、更换。

（3）严格按照相关标准完成半月、季度、半年、年保养项目，并做好维护保养记录，在电梯轿厢张贴定期检验卡和维保救援电话，保持电梯良好的运行状态，并向甲方通报保养及维修的情况。

（4）每台电梯均设专门的维修档案，每月向甲方报告保养设备的运行情况、零部件使用情况、易损件的更换情况并做好详细记录。

（5）指导用户正确操作及安全使用设备，并提供技术咨询服务。

（6）若乙方人员在保养或维修设备工作过程中因疏忽或失职，造成甲方设备、财产或人身的损害，乙方负责赔偿。

（7）乙方更换电梯零部件时要临时停梯前需通知现场物业负责人到场并向甲方报备，做好台账记录，且提供的

材料必须是符合国家标准的正规配件。

（8）下列外围设备和辅助周边设备不包含在免费维修与免费更换的零部件范围之内:轿厢围壁（包括固定或可移动的面板、门面板、轿门、吊顶、地面装饰、地毯及其它建筑装饰和配件）;从配电房至机房的供电装置、通讯设备、音乐装置、保安系统等非通用电梯提供的设备及电梯井道机房之外的电线。

（9）保养过程中乙方须文明施工，不得影响甲方的正常使用，结束后须做到工清场清。

（10）甲方不定期对乙方进行检查，若乙方不能提供相关维修保养台帐资料，或未能按要求进行定期维修、保养，甲方有权对乙方处以罚款，情节严重的甲方有权终止合同、拒付服务费用且不承担任何责任。

第五条 维修保养期限

合同履行期限：1 年。自2026 年 3 月 9 日至2027 年3 月 8 日止。期满后，如乙方服务质量考核合格，甲方按相关程序报上级有关部门批准，双方可延续贰年，总承包期最长为叁年。（如要续签合同，按政府采购程序组织实施。）

第六条 考核方案

1. 电梯维保根据《安置区电梯维保考核细则》进行考核，每月分别对标段内的小区进行考核，标段汇总，取平均分为最终考核依据。

2. 按照 100 分制进行考核。考核总得分 90 以上为优良，不扣款；考核得分为 90-80 分(含 80)为合格，拨付费用扣除考核扣除金额后拨付；低于 80 分视为不合格，拨付费用扣除考核扣除金额后拨付；累计两个季度考核不合格，视为重大违约，甲方有权单方面解除合同。

3. 采购方每季度考核通知成交供应商派员参加，如成

交供应商在规定时间不到达或不参加，考核结果不签字，视为成交供应商权利的放弃，最终考核以采购方单方考核结果为准。

4. 检验检测：成交供应商按要求做好检验检测前的自检工作，配合业务部门开展工作，通过率必须达到100%，复检费用由成交供应商承担。若两次不通过合同予以解除。

第七条 付款方式

根据实际维保电梯数量、维保时间计算维保费用，半年结算一次。维保必须符合验收标准及要求，特种设备检验机构定期检验必须合格。每次支付前，乙方均应出具符合采购人财务规定以及开票报税要求的相应金额的正式发票。

第八条 甲乙双方责任

甲方责任：

1. 甲方尽可能为乙方人员提供有关维修保养服务所需的方便，并根据维修保养任务清单确认乙方的维修保养行为。

2、甲方应按电梯操作规程合理、正确使用电梯，机房和电梯钥匙应由专人保管，机房内不得有闲人进入，避免出现人为损坏。

3. 电梯发生故障后，应立即停止使用，并及时通知乙方。

乙方责任：

1. 严格按照特种设备安全技术规范 TSGT5002-2017《电梯维护保养规则》的要求完成半月、月、季度、半年、年保养项目，并做好维护保养记录。保持电梯良好的运行状态，并向甲方通报保养及维修的情况。

2. 每台电梯均设专门的维修档案，每月向甲方报告保养设备的运行情况、零部件使用情况、易损件的更换情况

并做好详细记录。

3. 指导用户正确操作及安全使用设备，并提供技术咨询服务。

4. 乙方人员在设备保养、维修作业过程中，因疏忽、失职或操作不当等原因造成甲方设备、财产损失或人身损害的，由乙方承担全部赔偿责任。乙方人员的人身安全及相关责任，由乙方全权负责。

5. 乙方对任何属于故意的、人为的、不可抗力、意外破坏而造成的设备故障应及时赶赴维修。项目负责人：周秋红，24 小时维修电话：15951387076。

6. 乙方更换故障的各类零部件需临时停梯前需通知现场物业到场并向甲方报备，做好台账记录，且提供的材料必须是符合国家标准的正规配件。

7. 电梯发生故障后，乙方接到通知后应在 30 分钟内派员到现场进行维修，恢复正常运行。

8. 根据国家规定做好电梯的年检工作，并将年检报告及时提供给甲方存档。

9. 保养过程中乙方须文明施工，不得影响小区人员的正常使用。

第九条 违约责任

1、乙方不能按本合同规定的内容提供服务或服务质量达不到要求的，甲方有权拒绝支付部分甚至全部维保服务费，并依据国家相关法律法规追究违约责任（不可抗力除外）。

2、因乙方服务不到位，导致电梯存在安全隐患，并由此产生的人身及财产损失的，由乙方承担全部责任。

3、甲方因电梯故障报修后，乙方如不能在约定时间内进行维修，以致给甲方造成不便与损失的，所造成的后果均由乙方承担，甲方将根据考核细则进行考核处罚。

4、若在甲方报修后，发生乙方不能及时到场处理的现象三次（含）以上的，甲方有权中止合同的执行，且不承担违约责任。

第十条 安全事项

乙方应严格按照电梯保养维修有关程序、要求，科学合理施工。在维修保养过程中，应采取必要的安全措施，消除事故隐患。维修保养过程中若发生安全事故，一切责任和经济损失均由乙方自行承担。

第十一条 争议的解决

本合同在履行过程中发生争议，双方协商解决，协商不成， 双方均可向如皋市人民法院诉讼。

第十二条 本合同一式伍份，双方签字盖章后生效，甲方执两份，乙方执两份，档案室留存一份。

附：安置区电梯维保考核细则

甲 方：

法定代表人（签章）：

委托代表人（签章）：

2026 年 3 月 23 日

乙 方：

法定代表人（签章）：

委托代表人（签章）：

2026 年 3 月 23 日

高新区（如城街道）安置区电梯维保考核细则

序号	类别	考核内容	评分标准		分值
			直包	全包	
1	日常管理	是否提供月度维护计划及月度维保总结；	要求电梯维保公司每月提供。无法提供扣0.5分/次	要求现场物业公司每月提供。无法提供扣0.5分/次	1
		是否按计划完成月度例行维保工作，协助服务对象做好电梯使用及管理；	对电梯维保公司进行考核。未按计划完成扣1分/次	对电梯维保公司及现场物业进行考核。按计划完成扣1分/次	2
		是否如实及时填写保养记录表、故障处理记录表、特别事件报告、机房日志，并及时提交甲方签字确认；	对电梯维保公司进行考核。未按要求填写记录的扣1分/次	对电梯维保公司及现场物业进行考核。未按要求填写记录的扣1分/次	2
2	月度维保	每台电梯月例维保2次，间隔时间为13-15天；（维保过程中必须通知村、社区和物业公司到场）	要求电梯维保公司提供1月2次维保记录。在考核中发现未按规定进行正常维保的，发现一台扣2分，扣500元（不封顶）。	要求现场物业公司提供1月2次维保记录。在考核中发现未按规定进行正常维保的，发现一台扣2分，扣500元（不封顶）。	20
3	维保规范	现场维保人员是否穿工装服、工作牌，持证上岗，正确有效佩戴安全头盔，维修、维保是否放置护栏围挡、警示标志；	要求电梯维保公司提供日常维保照片（照片附水印）。不符合要求扣2分/项/次	要求现场物业公司提供日常维保照片（照片附水印）。不符合要求扣2分/项/次	10
4	电梯报修	出现困梯、死机和其他紧急情况，自报修时起时限为30分钟到现场。一般性故障维修为1小时（发生严重故障维修不超过7天），其中困人解救不及时的每发现一次扣10分，电梯故障未及时到场排故的每发现一次扣5分。	要求现场物业提供电梯维保公司到场证明，困人解救不及时无正当理由的每发现一次扣10分，1000元/次；电梯故障未及时到场排故无正当理由的每发现一次扣5分，500元/次（不封顶）。	要求现场物业公司提供按规定时间内到场证明，困人解救不及时无正当理由的每发现一次扣10分，1000元/次；电梯故障未及时到场排故无正当理由的每发现一次扣5分，500元/次（不封顶）。	20
5	运行现状	电梯运行是否达到要求。（电梯故障率）	电梯出现困梯、死机或滑梯故障次数进行考核：同一部电梯不	电梯出现困梯、死机或滑梯故障次数进行考核：同一部电梯不	20

			能超过 2 次/月，超过一次扣 2 分，瞒报一次扣 10 分，每次 500 元（不封顶）。	能超过 2 次/月，超过一次扣 2 分，瞒报一次扣 10 分，每次 500 元（不封顶）。	
6	市长热线及举报电话	是否及时协调化解小区矛盾，现场处置做好记录；12345 市长热线等社会舆论是否积极管控处理。	物管办经查实确认后确系维保公司或物业公司责任的追究其责任。发现一次扣 2 分，造成社会舆论等严重后果的扣 500 元/次。（不封顶）	物管办经查实确认后确系维保公司或物业公司责任的追究其责任。发现一次扣 2 分，造成社会舆论等严重后果的扣 500 元/次。（不封顶）	10
7	例行保养项目	电梯机房、轿厢顶、轿厢内、底坑、照明、按键、油杯等设施设备是否正常有效。	1、轿厢顶油杯缺/少油，发现一台扣 1 分，100 元；2、轿厢内外按钮缺失、失灵或安装错误，发现一处扣 2 分，300 元/次；3、电梯试运行中存在异响及其他不稳定现象，多次反馈维修后未见成效，发现一处扣 5 分，1000 元/次；4、底坑、轿厢、机房等设备间垃圾较多、卫生较差，发现一处扣 2 分，200 元/次；5、照明、制度、巡查记录等未及时维修更新的，发现一处扣 2 分，200 元/次；6、五方对讲系统故障未及时维修，发现一次扣 2 分，200 元/次；7、机房存在大面积未有效上锁现象的，发现一处扣 2 分，500 元/次。（以上问题情形严重的降分扣款不封顶）	1、轿厢顶油杯缺/少油，发现一台扣 1 分，100 元；2、轿厢内外按钮缺失、失灵或安装错误，发现一处扣 2 分，300 元/次；3、电梯试运行中存在异响及其他不稳定现象，多次反馈维修后未见成效，发现一处扣 5 分，1000 元/次；4、底坑、轿厢、机房等设备间垃圾较多、卫生较差，发现一处扣 2 分，200 元/次；5、照明、制度、巡查记录等未及时维修更新的，发现一处扣 2 分，200 元/次；6、五方对讲系统故障未及时维修，发现一次扣 2 分，200 元/次；7、机房存在大面积未有效上锁现象的，发现一处扣 2 分，500 元/次。（以上问题情形严重的降分扣款不封顶）	15