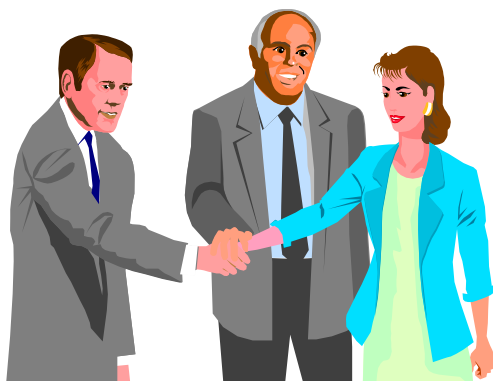


南通市小海街道安置房小区
电梯日常维护保养服务采购一期项目

政府采购磋商文件

采购文件编号：JSZC-320690-SLZB-C2025-0003



采购人：南通市小海街道办事处

招标代理机构：山东善立招标有限公司

日 期：2025 年 6 月

目 录

第一章 竞争性磋商公告

第二章 磋商须知

第三章 项目需求

第四章 评审方法和评审标准

第五章 响应文件组成

尊敬的供应商：

欢迎参加本采购项目的竞争性磋商。为了保证本次磋商项目顺利进行，请在制作响应文件之前，仔细阅读本竞争性磋商文件的各项条款，并按要求制作和递交响应文件。谢谢合作！

第一章 竞争性磋商公告

项目概况

南通市小海街道安置房小区电梯日常维护保养服务采购一期项目的潜在供应商应在江苏政府采购网-苏采云系统内免费下载磋商文件，并于 2025 年 07 月 08 日 09 时 30 分（北京时间）前提交响应文件。

一、项目基本情况

1. 项目编号：JSZC-320690-SLZB-C2025-0003
2. 项目名称：南通市小海街道安置房小区电梯日常维护保养服务采购一期项目
3. 项目类型：服务
4. 所属行业：其他未列明行业
5. 包件划分：1 个包件
6. 预算金额：350.00 万元
7. 最高限价：349.138 万元；
8. 采购需求：详见项目需求。
9. 合同履行期限：按业主要求之日起一年。合同一年一签。双方同意期限届满后续约的，应当于期限届满 15 日前重新签订合同。
10. 本项目是否接受联合体：否。
11. 本项目不接受分包。

二、申请人的资格要求

1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定。
2. 落实政府采购政策需满足的资格要求：本项目为专门面向中小微企业采购项目（须按照财库〔2020〕46 号文要求提供中小企业声明函，格式见附件）。

本项目采购标的对应的中小企业划分标准所属行业为**其他未列明行业**。从业人员 300 人以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下的为微型企业。

注明：（1）中小企业应当按照财库（2020）46 号文《政府采购促进中小企业发展

管理办法》和“工信部联企业〔2011〕300号通知中的《中小企业划型标准规定》为准。如实填写并提交《中小企业声明函》。

(2) 残疾人福利性单位按照《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）有关规定执行。

(3) 监狱企业按照《关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库【2014】68号）有关规定执行。

备注：本项目专门面向中小企业，不享受价格扣除优惠政策。

3. 法定代表人参加投标的，必须提供法人有效身份证明原件及本人有效身份证原件扫描件；非法定代表人参加的，必须提供法定代表人签名或盖章的授权委托书原件及被委托授权人有效身份证原件扫描件和法定代表人的有效身份证原件扫描件；

4. 响应供应商未被“信用中国”网站、中国政府采购网、国家企业信用信息公示系统列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单、异常经营名录、严重违法失信企业名单；为确保采购守法供应商公平参加采购活动，采购人将在开标开始后一个小时内，通过“信用中国”网站、中国采购网、国家企业信用信息公示系统对供应商信用信息进行查询查证，并将查询记录截屏打印保存在采购档案内。如核实未通过，经磋商小组确认后资格审查不予通过；

【特别提醒】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，法定代表人为同一人的以上法人，母公司、全资子公司及其控股公司，都不得参加同一合同项目的采购活动。

5. 本项目的特定资格要求：

(1) 磋商供应商具有履约供货的能力。投标单位营业执照。

(2) 投标人必须具有《中华人民共和国特种设备安装改造维修许可证（电梯）》B级及以上资质且证书在有效期内；或具有《中华人民共和国特种设备生产许可证（许可项目：电梯安装（含修理），许可子项目：曳引驱动乘客电梯，许可参数：额定速度 $\leq 2.5\text{m/s}$ ）》且证书在有效期内。

6. 符合法律、法规规定的其他条件；

以上未尽之处请详见第四章资格评审标准内容。

三、获取采购文件

1. 时间：自磋商公告及磋商文件发布之日起至2025年07月08日09点30分（北京时间）

2. 地点：网上注册登记成功后系统内免费下载

3. 获取方式：本项目采用网上注册登记方式。

3.1 潜在供应商访问电子招标响应交易平台的网络地址和方法：

“苏采云”系统用户注册—获取“CA 数字证书”—CA 绑定与登录—网上报名—下载采购文件（后缀名为“.kedt”）—将后缀名为“.kedt”的采购文件导入政府采购客户端工具—制作响应文件—导出加密的响应文件（后缀名为zip）—通过“苏采云”系统上传响应文件。具体见《江苏省政府采购管理交易系统（苏采云）供应商操作手册》。

3.2 潜在供应商访问“苏采云”系统的网络地址和方法：“苏采云”系统的网址：
<http://jszfcg.jsczt.cn/>。

3.3 “CA 数字证书”的获取：

响应供应商需办理“CA 数字证书”，CA 办理指南及“苏采云”操作手册可至江苏省政府采购网—办事指南-资料下载中心下载。

通过苏采云系统首页（<http://jszfcg.jscz.gov.cn/>）的“苏采云控件驱动下载”，选择“政务 CA、方正签章控件驱动安装包及安装说明”下载安装，具体安装方法详见下载文件内的《安装说明》。

3.4 采购文件（后缀名为“.kedt”）、供应商操作手册及政府采购客户端工具可通过“苏采云”系统—已报名项目—报名详情页面内相应链接进行下载。

3.5 采购人或采购代理机构将数据电文形式的采购文件加载至“苏采云”系统，供潜在供应商下载或者查阅。

3.6 请潜在供应商提前安装相应的控件（详见《江苏省政府采购管理交易系统（苏采云）供应商操作手册》）并使用谷歌浏览器登录“苏采云”系统参与不见面开评标。

3.7 开评标全过程中，磋商供应商一端参与交互的人员将均被视为是磋商供应商的授权委托人或法定代表人，磋商供应商不得以不承认交互人员的资格或身份等为借口抵赖推脱，磋商供应商自行承担随意更换人员所导致的一切后果。为顺利实现本项目开评标的远程交互，建议磋商供应商配置的硬件设施有：电脑或手机、高速稳定的网络、电源（不间断）、音视频设备（话筒、耳麦、高清摄像头、音响）等。为保证交互效果，建议磋商供应商选择封闭安静的地点参与远程交互。因磋商供应商自身软硬件问题而导致在交互过程中出现不稳定或中断等情况的，由磋商供应商自身承担一切后果。

注：如潜在供应商未按上述要求操作，将自行承担所产生的风险。

四、响应文件提交

1. 响应文件提交截止时间：2025 年 07 月 08 日 09 点 30 分（北京时间）。逾时，“苏采云”系统将拒绝接受上传响应文件电子文档。

2. 地点：“苏采云”系统（网址：<http://jszfcg.jsczt.cn/>）

五、开启

1. 时间：2025 年 07 月 08 日 09 点 30 分（北京时间）

2. 地点：“苏采云”系统（网址：<http://jszfcg.jsczt.cn/>）“开标大厅”

3. 响应文件的解密：开标当天各供应商及时登录不见面开标大厅，响应文件递交截止时间后，采购人将在系统内公布供应商名单，然后通过开标会议区发出响应文件解密的指令，投标供应商在开标室按规定时间自行实施远程解密，**投标供应商解密限定在开标后 30 分钟之内完成。**因投标供应商网络与电源不稳定、未按操作手册要求配置软硬件、解密锁发生故障或用错、故意不在要求时限内完成解密等自身原因，导致响应文件在规定时间内未能解密、解密失败或解密超时，视为投标供应商撤销其响应文件，系统内响应文件将被退回；因采购人（或采购代理机构）原因或网上招投标平台发生故障，导致无法按时完成响应文件解密或开、评标工作无法进行的，可根据实际情况相应延迟解密时间或调整开、评标时间。

注：各供应商请关注开标大厅交流区，在开标结束后，请勿离开开标大厅。采购人或采购代理机构通知最后报价填报后，所有的响应供应商须在 15 分钟内填写并提交最后报价，未在规定时间内提交最后报价的，视作无效响应处理。

六、公告期限：自本公告发布之日起 3 个工作日。

七、其他补充事宜

1. 磋商保证金：免收。

2. 项目磋商活动模式：不见面远程磋商模式，供应商在各自地点通过不见面交易系统参加开标会。

3. 项目演示、样品、答辩等（如有请描述）：无；

4. 供应商应依照规定提交各类声明函、承诺函，不再同时提供原件备查或提供有关部门出具的相关证明文件。但成交供应商应做好提交声明函、承诺函、业绩、认证相应原件的核查准备；核查后发现虚假或违背承诺的，依照相关法律法规规定处理。

5. 本项目属于非招标方式，不存在唱标环节。按照政府采购法律制度规定，在磋商中任何一方不得透露与磋商有关的其他供应商的技术资料、价格和其他信息，因此不公开唱标。最终成交供应商名称和成交金额可通过江苏省政府采购网站发布成交结

果公告获得。

八、凡对本次采购提出询问，请按以下方式联系

1、采购单位信息

名称：南通市小海街道办事处

地址：源兴路 300 号

联系方式：徐先生（电话：13372098006）

2. 采购代理机构信息

名称：山东善立招标有限公司

联系人：朱先生

联系方式：15190821113

3. 软件技术支持：0519-86722801。

附件：

1. 竞争性磋商文件

2. 采购人信用承诺书

3 “苏采云” 系统供应商操作手册

第二章 磋商须知

（一）总则

1. 采购方式

1.1 本次政府采购活动采取竞争性磋商(以下简称磋商)方式,本磋商文件仅适用于磋商公告中所述项目。

2. 合格的供应商

2.1 满足磋商公告中供应商的资格要求的规定。

2.2 满足本磋商文件实质性要求和条件的规定。

3. 适用法律

3.1 本次磋商及由此产生的合同受中华人民共和国有关的法律法规制约和保护。

4. 磋商费用

4.1 供应商应自行承担所有与参加磋商有关的费用,无论磋商过程中的做法和结果如何,采购人及代理机构在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

4.2 招标代理费:本项目招标代理服务费用约定由成交供应商向招标代理机构支付代理服务费。

代理服务费计取金额按照通工协(2023)2号文规定标准,按差额定率累进法计算,不足4000元按照4000元收取,此项费用含在投标报价中,并不单独立项,代理费等费用定标后由中标候选人支付给代理机构。因中标人原因导致中标结果变更或取消中标资格等,代理费不予退还。

5. 磋商文件的约束力

5.1 供应商一旦参加本项目采购活动,即被认为接受了本磋商文件的规定和约束。

6. 磋商文件的解释

6.1 磋商文件需求部分(供应商资格要求、项目需求、商务技术评分标准)由采购人解释,其它部分由采购代理机构解释。

（二）磋商文件

1. 磋商文件构成

1.1 磋商文件由以下部分组成:

(1) 竞争性磋商公告

(2) 磋商须知

(3) 项目需求

(4) 评审方法和评审标准

(5) 响应文件组成

(6) 附件

请仔细检查磋商文件是否齐全，如有缺漏请立即与采购人或采购代理机构联系解决。

1.2 供应商应认真阅读磋商文件中所有的事项、格式、条款和规范等要求。按磋商文件要求和规定编制响应文件，并保证所提供的全部资料的真实性，以使其响应文件对磋商文件作出实质性响应，否则其风险由供应商自行承担。

2. 磋商文件的澄清

2.1 任何要求对磋商文件进行澄清的供应商，应在提交首次响应文件截止时间五日前按磋商公告中的通讯地址，以书面形式通知采购人或采购代理机构。采购人或采购代理机构有权对发出的磋商文件进行必要的澄清或修改。

2.2 采购人可以视采购项目的具体情况，组织供应商进行现场考察或召开磋商前答疑会，但不单独或分别组织只有一个供应商参加的现场考察和答疑会。

3. 磋商文件的修改

3.1 在响应文件提交截止时间前，采购人或采购代理机构可以对磋商文件进行修改，澄清或者修改的内容作为磋商文件的组成部分。

3.2 采购人或采购代理机构有权按照法定的要求推迟响应文件提交截止日期和磋商日期。

3.3 磋商文件的修改将在江苏政府采购网公布，补充文件将作为磋商文件的组成部分，并对供应商具有约束力。

4. 在投标响应截止日期前，采购单位对采购文件进行澄清或者修改的，通过“苏采云”系统发布澄清公告或者修改的内容。澄清或者修改的内容以所发布的本项目的“更正（澄清）公告”的形式通知所有获取采购文件的潜在供应商。发布本项目的“更正（澄清）公告”后采购代理机构已尽通知义务。敬请各潜在供应商关注本项目的“更正（澄清）公告”，并通过“苏采云”系统重新下载更正（澄清）后的采购文件（后缀名为“.kedt”），离线编制响应文件，否则，将自行承担相应的风险。

5. 供应商对采购人提供的采购文件所做出的推论、解释和结论，采购人概不负责。供应商由于对采购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，均由各潜在供应商自负。

（三）响应文件的编制

1. 响应文件的语言及度量衡单位

1.1 供应商提交的响应文件以及供应商与采购人或采购代理机构就有关磋商的所有来往通知、函件和文件均应使用简体中文。

1.2 除技术性能另有规定外，响应文件所使用的度量衡单位，均须采用国家法定计量单位。

2. 响应文件构成

2.1 供应商编写的响应文件应包括资格审查文件、商务技术响应文件、报价响应文件。供应商按“第五部分 响应文件组成”要求编写响应文件。

3. 磋商响应有效期

3.1 磋商响应有效期为采购文件规定的响应文件提交截止时间后六十（60）天。磋商响应有效期比规定短的将被视为非实质性响应而予以拒绝。

4. 磋商响应有效期的延长

4.1 在特殊情况下，采购人或采购代理机构于原磋商响应有效期满之前，可向磋商供应商提出延长磋商响应有效期的要求。这种要求与答复均采用书面形式。供应商可以拒绝采购人或采购代理机构的这一要求而放弃磋商响应，同意延长磋商响应有效期的供应商既不能要求也不允许修改其响应文件。受磋商响应有效期约束的所有权利与义务均延长至新的有效期。

5. 电子响应文件其他要求

5.1 电子招标投标交易平台（即“苏采云”系统）相关要求是本采购文件的组成部分。

5.2 供应商应对 CA 证书妥善保管，如被他人盗用投标，因此带来的结果均由供应商自行承担。

5.3 供应商应当对采购文件提出的实质性要求和条件作出实质性响应，并在电子投标系统逐条应答。

5.4 供应商应对要求提供的资格证明文件（如资质证书、资格证书）、技术资料（如白皮书、彩页、手册、检测报告等）扫描上传至投标系统。

6. 供应商应当在采购文件要求提交响应文件的截止时间前，将响应文件提交至“苏采云”系统，逾期提交的响应文件，“苏采云”系统将自动拒收。各供应商应在规定时间内凭 CA 证书进行网上解密。

（四）响应文件的提交

1. 响应文件的提交

1.1 线上提交与接收地点：供应商应当通过“苏采云”系统提交数据电文形式的响应文件（即电子投标），“苏采云”系统自动接收。

说明：电子响应文件应由其法定代表人或被授权人在规定的网上投标时间内，凭CA证书登录“苏采云”系统在线编制响应文件（电子数据），并在投标截止时间之前上传磋商响应文件。供应商应在达到开标时间后，使用CA数字证书解密各自磋商响应文件。

2. 提交响应文件截止日期

2.1 供应商上传电子响应文件的时间不得迟于竞争性磋商公告中规定的响应文件提交截止时间。

供应商应充分考虑到网络环境、网络带宽等风险因素，如因供应商自身原因造成的电子响应文件上传不成功由供应商自行承担全部责任。

2.2 采购人或采购代理机构可以按照规定，通过修改响应文件酌情延长响应文件提交截止日期，在此情况下，供应商的所有权利和义务以及供应商受制的截止日期均应以延长后新的截止日期为准。

3. 响应文件的密封（加密）要求：

3.1 供应商应当按照采购文件和“苏采云”系统的要求编制并加密响应文件。本项目供应商须通过“苏采云”系统提供的政府采购客户端工具（使用“CA数字证书”）对其数据电文形式的响应文件加密。

3.2 供应商须通过“苏采云”系统提供的政府采购客户端工具（使用“CA数字证书”）加盖电子签章。

说明：供应商应在用CA数字证书以及自备的能够登录“苏采云”系统的电脑，在达到开标时间后，使用CA数字证书解密各自响应文件。

3.3 供应商未按规定加密的响应文件，“苏采云”系统将拒收并提示。

4. 响应文件的拒收

4.1 “苏采云”系统拒绝接收在规定的响应文件提交截止时间后上传的任何响应文件。

5. 响应文件的撤回和修改

5.1 响应文件的撤回

5.1.1 电子响应文件的撤回

供应商可在响应文件提交截止时间前，撤回其电子响应文件，具体操作方法见“苏采云”系统供应商操作手册。

5.1.2 供应商撤回电子响应文件，则认为其不再参与本项目竞争性磋商活动。

5.2 响应文件的修改

供应商可在响应文件提交截止时间前，对其电子响应文件进行修改。具体操作方法见“苏采云”系统供应商操作手册。

5.3 在响应文件提交截止时间之后，供应商不得对其电子响应文件作任何修改。

5.4 在响应文件提交截止时间至磋商文件中规定的磋商响应有效期满之间的这段时间内，供应商不得撤回其响应文件。

（五）磋商与评审

1. 磋商仪式

1.1 采购人或采购代理机构将在磋商公告中规定的时间和地点组织磋商开始仪式。

开标当天各供应商及时登录不见面开标大厅，响应文件提交截止时间后，采购代理机构将在系统内公布供应商名单，然后通过开标会议区发出响应文件解密的指令，供应商按规定时间自行实施远程解密，供应商解密限定在开标后 30 分钟之内完成。因供应商网络与电源不稳定、未按操作手册要求配置软硬件、解密锁发生故障或用错、故意不在要求时限内完成解密等自身原因，导致响应文件在规定时间内未能解密、解密失败或解密超时，视为供应商撤销其响应文件，系统内响应文件将被退回；因采购人（或采购代理机构）原因或网上招投标平台发生故障，导致无法按时完成响应文件解密或开、评标工作无法进行的，可根据实际情况相应延迟解密时间或调整开、评标时间。

1.2 磋商活动的文件解密工作由采购代理机构组织。

注：各供应商请关注开标大厅交流区，在开标结束后，请勿离开开标大厅，采购人或采购代理机构通知最后报价填报后，所有的响应供应商须在 15 分钟内填写并提交最后报价，未在规定时间内提交最后报价的，视作无效响应处理。

2. 磋商小组

2.1 磋商开始仪式结束后，采购人或采购代理机构将立即组织磋商小组进行评审。

2.2 磋商小组由采购人代表和评审专家共 3 人及以上单数组成，其中评审专家人数不得少于磋商小组成员总数的 2/3。采购人不得以评审专家身份参加本部门或本单位采购项目的评审。采购代理机构不得参加本机构代理的采购项目的评审。

2.3 超过公开招标限额标准的项目，磋商小组应当由 5 人及以上单数组成。

2.4 采用竞争性磋商的政府采购项目，评审专家应当从政府采购评审专家库内相关专业的专家名单中随机抽取。市场竞争不充分的科研项目、需要扶持的科技成果转化项目，以及情况特殊、通过随机方式难以确定合适的评审专家的项目，经主管预算单位同意，可以自行选定评审专家。技术复杂、专业性强的竞争性磋商采购项目，评审专家中应当包含 1 名法律专家。

2.5 磋商小组独立工作，负责评审所有响应文件并确定成交候选人。

3. 磋商评审过程的保密与公正

3.1 磋商小组、采购人或采购代理机构、相关监督人员等与评审工作有关的人员，对评审情况以及在评审过程中获悉的国家秘密、商业秘密负有保密责任。

3.2 在磋商评审过程中，磋商供应商不得以任何行为影响磋商评审过程，否则其响应文件将被作为无效响应文件。

3.3 磋商小组成员应当按照客观、公正、审慎的原则，根据磋商文件规定的评审程序、评审方法和评审标准进行独立评审。未实质性响应磋商文件的响应文件按无效响应处理，磋商小组应当告知提交响应文件的供应商。

3.4 评审开始后，直至向成交供应商授予合同时止，凡是与审查、澄清、评价和比较响应的有关资料以及授标建议等，采购人、磋商小组、采购代理机构均不得向供应商或与评标无关的其他人员透露。

3.5 在评审期间，采购人或采购代理机构将设专门人员与供应商联系。

3.6 采购人、采购代理机构和磋商小组不向未成交的供应商解释未成交原因，也不公布评审过程中的相关细节。

4、评审过程的澄清

4.1 项目评审期间，磋商小组有权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。磋商小组并非对每个供应商都作澄清要求。

4.2 需要供应商进行澄清、说明和更正的，磋商小组将通过苏采云系统向供应商发布“澄清要求函”，接到“澄清要求函”的供应商应当按照要求在苏采云系统中提交“澄清响应函”并加盖 CA 电子公章。澄清、说明和更正的内容作为响应文件的补充部分，具体操作方式见《操作手册》。

4.3 接到磋商小组澄清、说明和更正要求的供应商如未按规定做出澄清、说明和更正，其风险由供应商自行承担。

5. 对响应文件的审查

5.1 响应文件初审分为资格性审查和符合性审查。

5.1.1 资格性检查：由磋商小组依据法律法规和磋商文件的规定，对响应文件中的资格证明文件进行审查，以确定供应商是否具备参加磋商的资格。

磋商小组在进行资格性审查的同时，将在“信用中国”网站查询供应商的信用记录，以确定供应商是否具备磋商资格。

接受联合体的项目，两个以上的自然人、法人或者其他组织组成一个联合体，以一个供应商的身份共同参加政府采购活动的，联合体成员中任何一方存在不良信用记录的，视同联合体存在不良应用记录。

5.1.2 符合性审查：依据磋商文件的规定，由磋商小组从响应文件的有效性、完整性和对磋商文件的响应程度进行审查，以确定是否对磋商文件的实质性要求作出响应。

5.1.3 未通过资格审查或符合性审查的供应商，磋商小组将在苏采云系统中告知未通过资格审查或符合性审查的原因，评审结束后，磋商小组将不再告知未通过资格审查或符合性审查的原因。

5.2 在详细评审之前，磋商小组将首先审查每份响应文件是否实质性响应了磋商文件的要求。实质性响应的响应文件应该是与磋商文件要求的全部条款、条件和规格相符，没有重大负偏离或保留。

所谓重大负偏离或保留是指与磋商文件规定的实质性要求存在负偏离，或者在实质上与磋商文件不一致，而且限制了合同中买方和见证方的权利或供应商的义务，纠正这些偏离或保留将会对其他实质性响应要求的供应商的竞争地位产生不公正的影响。重大偏离由磋商小组按照少数服从多数的原则认定。磋商小组决定响应文件的响应性只根据响应文件本身的内容，而不寻求外部的证据。

5.3 如果响应文件实质上没有响应磋商文件的要求，磋商小组将予以拒绝，供应商不得通过修改或撤销不合要求的偏离或保留而使其响应文件成为实质性响应的文件。

5.4 磋商小组将对确定为实质性响应的文件进行进一步审核，看其是否有计算上或累加上的算术错误，修正错误的原则如下：

- (1) 响应文件中报价总表内容与响应文件中相应内容不一致的，以报价总表为准。
- (2) 大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准。
- (3) 单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以报价总表的总价为准，并修改单价。
- (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。

同时出现两种以上错误的，按照前款规定的顺序修正。

5.5 磋商小组将按上述修正错误的方法调整响应文件中的报价，通过“苏采云系统”开标大厅告知供应商，调整后的价格应对供应商具有约束力。如果供应商不接受修正后的价格，则其磋商响应文件将被拒绝。

5.6 磋商小组将允许修正响应文件中不构成重大偏离的、微小的、非正规的、不一致的或不规则的地方，但这些修改不能影响任何供应商相应的名次排列。

5.7 供应商在评审全过程中应保持通讯畅通，并安排专人与采购人或采购代理机构及磋商小组联系。

6. 响应文件线上格式要求

6.1 供应商应当通过“苏采云”系统提交数据电文形式的响应文件（即电子投标）。

6.2 通过“苏采云”系统提交政府采购客户端工具导出加密的响应文件（后缀名为zip）。响应文件不得超过150M！

6.3 本项目采用线上投标，即供应商响应文件从政府采购客户端工具制作通过“苏采云”系统提交，未提供线上响应文件的，投标无效。

（六）成交

1. 确定成交单位

1.1 成交候选供应商的选取原则和数量见磋商文件第四章规定。

1.2 采购人授权磋商小组在成交候选供应商中直接确定成交供应商。

1.3 采购代理机构将在“江苏政府采购网”发布成交结果公告，公告期限为1个工作日。

1.4 若有充分证据证明，成交供应商出现下列情况之一的，一经查实，将被取消成交资格：

1.4.1 提供虚假材料谋取成交的。

1.4.2 向采购人或采购代理机构行贿或者评审专家提供其他不正当利益的。

1.4.3 恶意竞争，最后报价明显低于其自身合理成本且又无法提供证明的。

1.4.4 属于本文件规定的无效条件，但在评审过程中又未被磋商小组发现的。

1.4.5 与评审专家、采购人、其他供应商或者采购中心工作人员恶意串通的。

1.4.6 采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商的。

1.4.7 成交后无正当理由拒不与采购人签订政府采购合同或者未按照磋商文件确定的事项签订政府采购合同的。

1.4.8 将政府采购合同**分包或转包的。**

1.5. 有下列情形之一的，视为供应商串通参与磋商，响应无效：

1.5.1 不同供应商的响应文件由同一单位或者个人编制；

1.5.2 不同供应商委托同一单位或者个人办理磋商事宜；

1.5.3 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；

1.5.4 不同供应商的响应文件异常一致或者响应报价呈规律性差异。

2. 质疑处理

2.1 提出质疑的供应商应当是参与所质疑项目采购活动的供应商。潜在供应商依法获取其可质疑的磋商文件的，可以对磋商文件提出质疑。

2.2 供应商认为磋商文件、采购过程和采购结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或应知其权益受到损害之日起七个工作日内，以书面形式向采购人或采购代理机构提出质疑。上述应知其权益受到损害之日，是指：

2.2.1 对可以质疑的磋商文件提出质疑的，为收到磋商文件之日或者磋商文件公告期限届满之日；

2.2.2 对采购过程提出质疑的，为各采购程序环节结束之日；

其中：对评审过程中涉及到的身份核对、澄清等和程序性事项，供应商如有异议的，必须当场提出。否则，均视为供应商无异议。无论是否成交，供应商事后不得再就前述事项提出任何异议或质疑投诉。

2.2.3 对成交结果提出质疑的，为成交结果公告期限届满之日。

供应商应当在法定质疑期内一次性提出针对同一采购程序环节的质疑。供应商如在法定期限内对同一采购程序环节提出多次质疑的，采购人、采购代理机构将只对供应商第一次质疑作出答复。

2.3 质疑函必须按照本磋商文件中《质疑函范本》要求的格式和内容进行填写。供应商如组成联合体参加磋商，则《质疑函范本》中要求签字、盖章、加盖公章之处，联合体各方均须按要求签字、盖章、加盖公章。

2.4 质疑答复依据《政府采购质疑和投诉办法》（财政部令第94号）。

采购人或采购代理机构质疑接收人及联系方式，见磋商文件第一部分。

2.5 以下情形的质疑不予受理

2.5.1 内容不符合《政府采购质疑和投诉办法》第十二条规定的质疑。

2.5.2 超出政府采购法定期限的质疑。

2.5.3 未参加磋商活动的供应商或在磋商活动中自身权益未受到损害的供应商所提出的质疑。

2.5.4 供应商组成联合体参加磋商，联合体中任何一方或多方未按要求签字、盖章、加盖公章的质疑。

2.6 供应商提出书面质疑必须有理、有据，不得捏造事实、提供虚假材料进行恶意质疑。否则，一经查实，采购人或采购代理机构有权依据政府采购的有关规定，报请政府采购监管部门对该供应商进行相应的行政处罚和记录该供应商的失信信息。

（七）成交通知书

1. 成交结果确定后，采购人或者采购代理机构将向成交供应商发出成交通知书。请成交供应商在成交结果公告届满之日起 30 日内，使用 CA 数字证书登录苏采云系统及时下载成交通知书。因系统存储空间有限，自成交结果公告届满之日起 30 日后，苏采云系统不再保证提供下载成交通知书服务，因未及时下载而造成的不利后果由成交供应商自行承担。

2. 成交通知书将是合同的一个组成部分。对采购人和成交供应商均具有法律效力。成交通知书发出后，采购人改变成交结果的，或者成交供应商放弃成交项目的，应当依法承担法律责任。

特别说明：成交供应商在下载成交通知书后须提供叁套系统内打印的纸质响应文件、叁份 U 盘或光盘响应文件给采购代理机构做归档。

（八）授予合同

1. 签订合同

1.1 成交供应商应当在成交通知书发出之日起三十日内，按照磋商文件确定的事项与采购人签订政府采购合同。

1.2 磋商文件、成交供应商的响应文件及磋商过程中有关澄清、承诺文件均应作为合同附件。

1.3 签订合同后，成交供应商不得将合同标的进行转包。未经采购人同意，成交供应商也不得采用分包形式履行合同，否则采购人有权终止合同。转包或分包造成采购人损失的，成交供应商应承担相应赔偿责任。

2. 标的物的追加

政府采购合同履行中，采购人需追加与合同标的相同的货物、服务（包含与货物相关的服务及与服务相关的货物）的，在不改变合同其他条款的前提下，可以与成交供应商协商签订补充合同，但所有补充合同的采购金额不超过原合同金额 10%。

3. 办理政采贷和履约保函（保险）告知函

供应商可自愿选择履约保函（保险）形式替代履约保证金，也可持政府采购合同

在线向金融机构申请无抵押无担保贷款。第三方机构将根据《转发关于在全省政府采购领域推行电子履约保函（保险）的通知》（通财购〔2023〕57号）和《关于深入开展南通市政府采购线上合同信用融资业务的通知》（通财购〔2022〕68号），按照双方自愿的原则提供便捷、优惠的服务。

（九）电子招标投标交易平台

电子招标投标交易平台（即“苏采云”系统，网址：<http://jszfcg.jsczt.cn/>）相关要求是本采购文件的组成部分。

（十）未尽事宜

按《中华人民共和国政府采购法》《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》及其他有关法律法规的规定执行。

第三章 项目需求

供应商在制作响应文件时仔细研究项目需求说明。项目需求包括技术要求和商务要求:技术要求是指对采购标的的功能和质量要求,包括性能、材料、结构、外观、安全,或者服务内容和标准等;商务要求是指取得采购标的的时间、地点、财务和服务要求,包括交付(实施)的时间(期限)和地点(范围),付款条件(进度和方法),包装和运输,售后服务,保险等。

供应商不能简单照搬照抄磋商文件项目需求说明中的技术、商务要求,必须作实事求是的响应。如供应商提供的货物和服务同采购人提出的项目需求说明中的技术、商务要求不同的,必须在《商务部分正负偏离表》和《技术部分正负偏离表》上明示。

一、采购标的需实现的功能或者目标, 以及为落实政府采购政策需满足的要求

按技术规范要求对南通市小海街道海韵花园、海尚家园、海棠花园、源兴花苑安置房小区在运行的 292 台电梯进行日常运行维修保养服务。

二、采购标的需执行的国家相关标准、行业标准、地方标准或者其他标准、规范

本项目均须遵循国家相关法律法规、江苏省地方及相关行业的规范标准、采购文件的技术规范的有关要求执行,如果在合同履行过程中有新的国家或行业(部)规范和标准出台的,则供应商应确保其合同标的物达到并符合新的国家或行业(部)规范和标准,因此而增加的费用及风险由供应商自行承担。

- 1、《电梯维护保养规则》(TSG T5002-2017)
- 2、《电梯监督检验和定期检验规则》(TSG T7001-2023)
- 3、《电梯自行检测规则》(TSG T7008-2023)
- 4、《电梯、自动扶梯和自动人行道维修规范》(GB/T 18775)
- 5、《电梯安装使用维护说明书》
- 6、《维保合同》

以上规章、标准不论有无年代号,除有特别说明的以外,均以最新有效版本为准。

三、本项目需满足的质量、安全、技术规格、物理特性等要求

(一) 项目清单

序号	小区名称	区域	层站	载重(kg)	台量
1	海韵花园		19/19	800	50
2	海尚家园	东区	13/13 19/19	800	58

			20/20		
		西区	13/13 14/14 15/15 16/16 17/17 18/18 19/19 20/20	800	54
		一期	19/19 20/20	800	30
		二期	3/3 19/19 22/22 25/25	800, 1000	39
		三期	15/15 17/17 19/19	800, 1000	18
3	海棠花园				
4	源兴花苑		10/10 11/11 12/12 15/15 16/16	800	43

本项目招标价包含:电梯维保费（全包）、轿厢保险费、年检费、能耗费及日常管理费（含保洁）。各项费用为固定金额，具体如下：

单位：元/年

序号	小区名称	区域	维保费	轿厢保险费	年检费	能耗费	日常管理费 (含保洁)	合计
1	海韵花园 50 台		331200	4500	35000	198000	49550	618250
2	海尚家园 112 台	东区 58 台	354288	5220	38800	230760	59102	688170
		西区 54 台	326784	4860	35500	209520	54946	631610
3	海棠花园 87 台	一期 30 台	206112	2700	21000	126720	29918	386450
		二期 39 台	283536	3510	28000	170640	38899	524585
		三期 18 台	108480	1620	12600	71280	18090	212070
4	源兴花苑 43 台		195456	3870	25800	159840	45279	430245

招标款项中电梯维保费、轿厢保险费、电梯年检费为电梯单位必支项，电梯能耗费和日常管理（保洁）费为物业公司列支项。

（二）服务内容

1、维保范围：

成交供应商派出维保专业人员对上述设备进行例行维保检查，按要求对电梯进行系统的检查、调整、润滑、维修，检修及保养，主要包括：

（1）机械部分：曳引轮、蜗杆、蜗轮、曳引轮轴承、制动线圈、制动接触器、电机和发电机的转换器、转换开关、电刷、电刷架和轴承；

（2）电气部分：控制柜、微电脑、变频器、平层装置、继电器、传感器、电阻、电容、变压器、接触器、连接线、计时器、电子板、及其机电驱动装置、电机线路和整流器电路的电阻；

（3）安全设备部分：随行电缆、钢丝绳、导向轮或复绕轮及其轴承、轿厢和对重、导轨及缓冲器、上下极限开关、限速器张紧轮装置、补偿轮装置、轿厢风扇、对重及对重导靴包括滚轮和导靴片；

（4）厅、轿门部分：轿厢和厅门机械按钮、电子轻触式按钮、轿厢和大厅楼层位置显示器、厅门信号灯、轿厢方向指示器、厅门联锁装置、厅门吊架、厅门导靴及辅助关门装置、自动开门机、轿门吊板、轿门触点、光幕、厅门保护装置、称重设备、轿架、轿架安全装置和轿厢平台其中包括对设备机件的安全及功能清洁、调整、检查及润滑，包括保持厅门及轿厢的外观及卫生。若由于成交供应商在维保工作过程中损坏上述部位之外观时，成交供应商有义务免费修复。

（5）电梯五方通话系统（含话机、线路、交换机等）巡查、维护、维修、更换。

2、项目功能说明：

（1）备件更换范围

成交供应商既提供劳务，又免费提供所有电梯零部件。

维保中更换零部件为正常损耗的配件更换（不包括人为与不可抗拒原因造成配件损坏的更换）。人为与不可抗拒原因造成配件损坏的更换，先由成交供应商申报，待采购人审核同意后再由成交供应商进行更换配件费需另行结算。如人为与不可抗拒原因造成配件更换的人工费，需另行支付。

（2）垂直电梯日常维护保养项目（内容）和要求如下：

①严格按照相关标准完成半月、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，并向采购人通报保养及维修的情况。

②每台电梯均设专门的维修档案，每月向采购人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若成交供应商的人员在保养或维修设备工作过程中因疏忽或失职，造成采购人设备、财产或人身的损害，乙方负责赔偿。

⑤成交供应商更换非人为因素产生故障的各类零部件，所换一切配件须由采购人现场确认，且提供的材料必须是原厂正宗配件。

⑥保养过程中成交供应商须文明施工，不得影响采购人人员的正常使用，结束后须做到工完料清。

四、采购标的的数量、采购项目交付或者实施的时间和地点

1、服务期限：按业主要求之日起一年。合同一年一签。双方同意期限届满后续约的，应当于期限届满 15 日前重新签订合同。

2、服务地点：南通市小海街道海韵花园、海尚家园、海棠花园、源兴花苑。

五、采购标的需满足的服务标准、期限、效率等要求

1、维保服务有关要求：

（1）成交供应商应保证其提供的服务符合《电梯使用管理与维护保养规则》TSG T5002-2017 和行业的相关标准要求，根据设备生产厂所提供的《维修保养手册》的标准和要求进行保养维护，并严格按照本合同规定的维修保养方案及内容和要求执行，确保采购人设备的正常运行。

（2）合同履行期间，成交供应商每天派专业技术人员，根据国家标准结合电梯的工艺和规范，对电梯进行调整、检查、润滑、清洁等维护保养工作，以保持电梯的正常运行（每天专业技术人员必须按照指定地点拍照片发群里）。每三个月对主要机械和电气装备细致的检查调整，每半年对电梯进行一次全面检查，每年进行一次对电梯运行情况质量检验，由技术人员负责，按技术检验标准，详细检查所有电梯的机械、

电气、安全设备的情况。

(3) 要求成交供应商提供 24 小时服务电话，全年无休故障响应服务。

(4) 配合采购人做好电梯检验检测工作，并提供便利条件。

(5) 当成交供应商收到采购人的故障报警后，应立即派工程师保证 30 分钟之内到达现场排除故障。一般故障 1-2 小时内解决，严重故障以最快速度解决，成交供应商的人员不得离开故障现场，直到设备维修完成。

(6) 成交供应商维保中更换零部件正常损耗的配件更换(不包括人为与不可抗拒原因造成配件损坏的更换)。人为与不可抗拒原因造成配件损坏的更换，先由成交供应商申报，待采购人审核同意后再由成交供应商进行更换配件费需另行结算。如人为与不可抗拒原因造成配件更换的人工费，需另行支付。

(7) 成交供应商有义务确保采购人的维保设备处于良好、安全的工作状态，并做好维修保养的各项记录；

(8) 维保过程中成交供应商须自行负责安全管理工作，如因成交应该商原因引起设备及人身发生意外事故的由成交供应商承担全部责任。

(9) 在责任期限以内，如因成交供应商工作失误或因成交供应商保养工作未做好而造成的设备损坏，由成交供应商负责免费维修。

(10) 成交供应商应足量配备相应的电梯常用配件，并设置配件房和办公场所，合同签订前采购人进行实地验收。

(11) 成交供应商抢修完成或每次例行维护保养工作结束时须提交维护报告给采购人。

(12) 成交供应商如因工作需要，须停止设备工作，成交供应商须预先向采购人报告，由采购人决定相应的停机时间。

(13) 成交供应商对服务缺陷不予更正，采购人有权另请其他单位更正，所发生的费用由成交供应商承担。

(14) 维保操作人员必须持证上岗，每 30 台电梯配备一名维保操作人员。

(15) 供应商提供拟用于该项目的驻点维保服务人员不少于 10 人。

以上响应供应商在磋商时提供的驻点维保服务人员名单，在成交后须与现场驻点人员一致，若经采购人核实后不一致的，采购人有权拒绝签订合同或取消合同的权利。

2、服务质量要求：

(1) 维保质量应符合国家行业法律法规和地方标准要求，并符合以下内容。

每月不少于两次根据国家有关的技术规范和受委托方的工艺要求对设备进行保养，具体内容见电梯保养项目内容及要求如下：

曳引与强制驱动电梯半月保养项目内容及要求（半月）

序号	内容及要求	序号	内容及要求
1	机房、滑轮间环境清洁，门窗完好、照明正常	21	轿门门锁电气触点清洁，触点接触良好，接线可靠
2	手动紧急操作装置齐全，在指定位置	22	轿门运行，开启和关闭工作正常
3	驱动主机运行时无异常振动和异常响声	23	轿厢平层准确度符合标准值
4	制动器各销轴部位动作灵活	24	层站召唤、层楼显示齐全，有效
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	25	层门地坎清洁
6	制动器作为轿厢意外移动保护装置制停子系统的自监测，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	26	层门自动关门装置正常
7	编码器清洁，安装牢固	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
8	限速器各销轴部位润滑，转动灵活；电气开关正常	28	层门门锁电气触点清洁，触点接触良好，接线可靠
9	层门和轿门旁路装置工作正常	29	层门门锁元件啮合长度不小于 7 mm
10	紧急电动运行工作正常	30	底坑环境清洁，无渗水、积水，照明正常
11	轿顶清洁，防护栏安全可靠	31	底坑停止装置工作正常
12	轿顶检修开关、停止装置工作正常		
13	导轨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	轿门防撞击保护装置（安全触板、光幕、光电等）功能有效		

曳引与强制驱动电梯季度保养项目内容及要求（季度）

序号	内容及要求	序号	内容及要求
1	机房、滑轮间环境清洁，门窗完好、照明正常	23	轿厢平层准确度符合标准值
2	手动紧急操作装置齐全，在指定位置	24	层站召唤、层楼显示齐全，有效
3	驱动主机运行时无异常振动和异常响声	25	层门地坎清洁
4	制动器各销轴部位动作灵活	26	层门自动关门装置正常
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	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
6	制动器作为轿厢意外移动保护装置制停子系统的自监测，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	28	层门门锁电气触点清洁，触点接触良好，接线可靠
7	编码器清洁，安装牢固	29	层门门锁元件啮合长度不小于 7 mm
8	限速器各销轴部位润滑，转动灵活；电气开关正常	30	底坑环境清洁，无渗水、积水，照明正常
9	层门和轿门旁路装置工作正常	31	底坑停止装置工作正常
10	紧急电动运行工作正常	32	减速机润滑油油量适宜，除蜗杆伸出端外均无渗漏
11	轿顶清洁，防护栏安全可靠	33	制动衬清洁，磨损量不超过制造单位要求
12	轿顶检修开关、停止装置工作正常	34	编码器工作正常
13	导靴上油杯吸油毛毡齐全，油量适宜，油杯无泄漏	35	选层器动静触点清洁，无烧蚀
14	对重/平衡重块及其压板无松动，压板紧固	36	曳引轮槽、悬挂装置清洁，钢丝绳无严重油腻，张力均匀，符合制造单位要求
15	井道照明齐全、正常	37	限速器轮槽、限速器钢丝绳清洁，无严重油腻
16	轿厢照明、风扇、应急照明工作正常	38	靴衬、滚轮清洁，磨损量不超过制造单位要求
17	轿厢检修开关、停止装置工作正常	39	验证轿门关闭的电气安全装置工作正常
18	轿内报警装置、对讲系统工作正常	40	层门、轿门系统中传动钢丝绳、链条、传动带按照制造单位要求进行清洁、调整
19	轿内显示、指令按钮、IC 卡系统齐全有效	41	层门门导靴磨损量不超过制造单位要求
20	轿门防撞击保护装置（安全触板、光幕、光电等）功能有效	42	消防开关工作正常，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	43	耗能缓冲器电气安全装置功能有效，油量适宜，柱塞无锈蚀
22	轿门运行，开启和关闭工作正常	44	限速器张紧轮装置和电气安全装置工作正常

曳引与强制驱动电梯半年度保养项目内容及要求（半年）

序号	内容及要求	序号	内容及要求
1	机房、滑轮间环境清洁，门窗完好、照明正常	31	底坑停止装置工作正常
2	手动紧急操作装置齐全，在指定位置	32	减速机润滑油油量适宜，除蜗杆伸出端外均无渗漏
3	驱动主机运行时无异常振动和异常响声	33	制动衬清洁，磨损量不超过制造单位要求
4	制动器各销轴部位动作灵活	34	编码器工作正常
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	35	选层器动静触点清洁，无烧蚀
6	制动器作为轿厢意外移动保护装置制停子系统的自监测，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	36	曳引轮槽、悬挂装置清洁，钢丝绳无严重油腻，张力均匀，符合制造单位要求
7	编码器清洁，安装牢固	37	限速器轮槽、限速器钢丝绳清洁，无严重油腻
8	限速器各销轴部位润滑，转动灵活；电气开关正常	38	靴衬、滚轮清洁，磨损量不超过制造单位要求
9	层门和轿门旁路装置工作正常	39	验证轿门关闭的电气安全装置工作正常
10	紧急电动运行工作正常	40	层门、轿门系统中传动钢丝绳、链条、传动带按照制造单位要求进行清洁、调整
11	轿顶清洁，防护栏安全可靠	41	层门门导靴磨损量不超过制造单位要求
12	轿顶检修开关、停止装置工作正常	42	消防开关工作正常，功能有效
13	导靴上油杯吸油毛毡齐全，油量适宜，油杯无泄漏	43	耗能缓冲器电气安全装置功能有效，油量适宜，柱塞无锈蚀
14	对重/平衡重块及其压板无松动，压板紧固	44	限速器张紧轮装置和电气安全装置工作正常
15	井道照明齐全、正常	45	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
16	轿厢照明、风扇、应急照明工作正常	46	驱动轮、导向轮轴承部无异常声响、无振动，润滑良好
17	轿厢检修开关、停止装置工作正常	47	曳引轮槽磨损量不超过制造单位要求
18	轿内报警装置、对讲系统工作正常	48	制动器动作状态监测装置工作正常，制动器动作可靠
19	轿内显示、指令按钮、IC卡系统齐全有效	49	控制柜内各接线端子，接线紧固、整齐、线号齐全清晰
20	轿门防撞击保护装置（安全触板、光幕、光电等）功能有效	50	控制柜各仪表显示正常
21	轿门门锁电气触点清洁，触点接触良好，接线可靠	51	井道、对重、轿顶各反绳轮轴承部无异常声响，无振动，润滑良好
22	轿门运行，开启和关闭工作正常	52	悬挂装置、补偿绳磨损量、断丝数不超过要求
23	轿厢平层准确度符合标准值	53	绳头组合螺母无松动
24	层站召唤、层楼显示齐全，有效	54	限速器钢丝绳磨损量、断丝数不超过制造单位要求
25	层门地坎清洁	55	层门、轿门门扇各相关间隙符合标准值
26	层门自动关门装置正常	56	轿门开门限制装置工作正常
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	57	对重缓冲距离符合标准值
28	层门门锁电气触点清洁，触点接触良好，接线可靠	58	补偿链（绳）与轿厢、对重接合处固定、无松动
29	层门门锁元件啮合长度不小于 7 mm	59	上、下极限开关工作正常
30	底坑环境清洁，无渗水、积水，照明正常		

曳引与强制驱动电梯年度保养项目内容及要求（年度）

序号	内容及要求	序号	内容及要求
1	机房、滑轮间环境清洁，门窗完好、照明正常	39	验证轿门关闭的电气安全装置工作正常
2	手动紧急操作装置齐全，在指定位置	40	层门、轿门系统中传动钢丝绳、链条、传动带按照制造单位要求进行清洁、调整
3	驱动主机运行时无异常振动和异常响声	41	层门门导靴磨损量不超过制造单位要求
4	制动器各销轴部位动作灵活	42	消防开关工作正常，功能有效
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	43	耗能缓冲器电气安全装置功能有效，油量适宜，柱塞无锈蚀
6	制动器作为轿厢意外移动保护装置制停子系统的自监测，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	44	限速器张紧轮装置和电气安全装置工作正常
7	编码器清洁，安装牢固	45	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
8	限速器各销轴部位润滑，转动灵活；电气开关正常	46	驱动轮、导向轮轴承部无异常声响、无振动，润滑良好
9	层门和轿门旁路装置工作正常	47	曳引轮槽磨损量不超过制造单位要求
10	紧急电动运行工作正常	48	制动器动作状态监测装置工作正常，制动器动作可靠
11	轿顶清洁，防护栏安全可靠	49	控制柜内各接线端子，接线紧固、整齐、线号齐全清晰
12	轿顶检修开关、停止装置工作正常	50	控制柜各仪表显示正常
13	导靴上油杯吸油毛毡齐全，油量适宜，油杯无泄漏	51	井道、对重、轿顶各反绳轮轴承部无异常声响，无振动，润滑良好
14	对重/平衡重块及其压板无松动，压板紧固	52	悬挂装置、补偿绳磨损量、断丝数不超过要求
15	井道照明齐全、正常	53	绳头组合螺母无松动
16	轿厢照明、风扇、应急照明工作正常	54	限速器钢丝绳磨损量、断丝数不超过制造单位要求
17	轿厢检修开关、停止装置工作正常	55	层门、轿门门扇各相关间隙符合标准值
18	轿内报警装置、对讲系统工作正常	56	轿门开门限制装置工作正常
19	轿内显示、指令按钮、IC卡系统齐全有效	57	对重缓冲距离符合标准值
20	轿门防撞击保护装置（安全触板、光幕、光电等）功能有效	58	补偿链（绳）与轿厢、对重接合处固定、无松动
21	轿门门锁电气触点清洁，触点接触良好，接线可靠	59	上、下极限开关工作正常
22	轿门运行，开启和关闭工作正常	60	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
23	轿厢平层准确度符合标准值	61	控制柜接触器，继电器触点接触良好
24	层站召唤、层楼显示齐全，有效	62	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
25	层门地坎清洁	63	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
26	层门自动关门装置正常	64	导电回路绝缘性能测试符合标准
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	65	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，每年进行一次限速器动作速度校验）工作正常
28	层门门锁电气触点清洁，触点接触良好，接线可靠	66	上行超速保护装置动作试验工作正常

29	层门门锁元件啮合长度不小于 7 mm	67	轿厢意外移动保护装置动作试验工作正常
30	底坑环境清洁，无渗水、积水，照明正常	68	轿顶、轿厢架、轿门及其附件安装螺栓紧固
31	底坑停止装置工作正常	69	轿厢和对重/平衡重的导轨支架固定，无松动
32	减速机润滑油油量适宜，除蜗杆伸出端外均无渗漏	70	轿厢和对重/平衡重的导轨清洁，压板牢固
33	制动衬清洁，磨损量不超过制造单位要求	71	随行电缆无损伤
34	编码器工作正常	72	层门装置和地坎，无影响正常使用的变形，各安装螺栓紧固
35	选层器动静触点清洁，无烧蚀	73	轿厢称重装置准确有效
36	曳引轮槽、悬挂装置清洁，钢丝绳无严重油腻，张力均匀，符合制造单位要求	74	安全钳钳座固定，无松动
37	限速器轮槽、限速器钢丝绳清洁，无严重油腻	75	轿底各安装螺栓紧固
38	靴衬、滚轮清洁，磨损量不超过制造单位要求	76	缓冲器固定，无松动

(2) 中标人委派的项目负责人，在签订合同开始的半年内，未经采购人同意不得更换；

(3) 免费调换在服务期内因保养不当而损坏的零部件，并承担由此产生的直接经济损失。

(4) 零配件、辅材由中标人负责免费提供(不包括人为与不可抗拒原因造成配件损坏的更换)。提供养护、维修用的零星低值原器件、工具和安全防护用品，费用由中标人自理；由中标人对电梯系统设备或器件进行更新后，应有一年的质保期。

(5) 负责年检准备工作和协调工作，保证每年年检一次合格。

六、采购标的的其他技术、服务等要求

★1、拟派项目负责人具有中级工程师证或以上职称，其职称是机械、电气类相关。

★2、项目常驻服务人员配备不少于 10 人（不含项目负责人）标准(修理时须有 2 人及以上持证人员在场)具有丰富的维保经验的电梯专业人员，中标单位须提供驻点人员的姓名、通讯号码及提供《特种设备作业人员证》及身份证扫描件，提供以上人员与企业签订的劳动合同和企业为维保人员缴纳的 2025 年 3 月至 2025 年 5 月中任意一个月的社会保险缴费清单证明（提供官网打印具有二维码或验证码的缴费清单）；

★3、本项目必须在项目现场设定维保驻点，提供驻场服务，合同在签订前必须出具在项目现场设置驻点的房屋租赁合同，提供承诺书格式自拟。

★上述三条作为符合性检查，未提供或提供不全或提供的资料不满足要求，按无效标处理。

七、采购标的验收标准

- 1、《中华人民共和国特种设备安全法》
- 2、《电梯维护保养规则》（TSG T5002-2017）
- 3、《电梯监督检验和定期检验规则》（TSG T7001-2023）
- 4、《电梯自行检测规则》（TSG T7008-2023）

以上规章、标准不论有无年代号，除有特别说明的以外，均以最新有效版本为准。

八、付款方式

本合同每半年结算一次费用。乙方需根据考核情况，提供等额、合法有效的6%增值税专用发票凭证。发票背面由社区居委会、业主委员会签字盖章确认。

九、履约保证金

1、合同协议书签署前，供应商按照中标金额 8%向采购人缴纳履约保证金。供应商应当以现金、支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等形式提交。中标人凭中标通知书与采购单位签订合同。超期或未有协商，则视为自动放弃中标资格。

2、中标人全部履行合同义务，经采购单位验收合格无质量、进度等问题的，按招标文件要求和投标文件保养方案、服务承诺完成的，保养期结束后退还；以非现金形式提交的保函，采购人直接退还保函。

3、发生以下情况的，履约保证金不予退还或部分退还：

a. 签订合同后，中标人不履行合同义务的，采购单位有权全额扣除履约保证金，全额不予退还，同时采购单位亦有权终止合同，中标人还须承担相应的法律赔偿责任。

b. 中标人在履约过程中发生违约行为，给采购单位造成损失的，采购单位有权在中标人缴纳的履约保证金中予以扣款，以弥补采购单位经济损失，不足的部分中标人另外补齐。

十、其他要求

1、本项目发生以下情况一切安全责任均由成交供应商负责，采购人不承担任何责任：成交供应商人员在岗履行工作职责期间，发生自身的人身伤害、伤亡；成交供应商违反国家相关法规，与聘用人员发生纠纷，均由成交供应商负责调解与处理；成交供应商在所有服务中违反国家相关法规或行业规范，因过失造成他人人身伤亡等，均由成交供应商负责处理并承担经济和道义上的责任，采购人不承担任何责任。

2、本项目各阶段具体服务点及服务内容及要求，请各响应供应商自行查勘现场

并结合磋商文件内容后进行合理报价，若成交后成交供应商以各种理由在磋商文件规定的时间内不予签订合同及实施的，采购人将上报有关监管部门后将其列入信用黑名单，视情节轻重该单位将 1-3 年之内不能参加南通市政府采购相关活动。

3、成交供应商在合同期内出现重大失误，采购人有权终止合同，并从服务费中扣除成交供应商造成的损失。重大失误由采购人进行认定，成交供应商无条件服从。

4、响应供应商及团队人员应当对项目实施过程中获知的资料文件、数据信息和项目过程中形成的阶段性数据、文件、成果等严格保密。供应商应妥善保管采购人提供的资料、数据等，并在项目实施完毕后立即归还或按要求销毁，不得擅自复制或留存。

第四章 评审方法和评审标准

一、磋商方式

不见面远程磋商模式：开标当天各供应商在各自地点通过苏采云系统及时登录不见面开标大厅，参加磋商活动。

二、磋商组织及磋商小组职责

1. 本次竞争性磋商依据《中华人民共和国政府采购法》《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》及有关法规成立磋商小组。磋商小组由采购人代表和评审专家共 3 人及以上单数组成。

2. 磋商小组的职责：

(1) 磋商小组成员应当按照客观、公正、审慎的原则，根据磋商文件规定的评审程序、评审方法和评审标准进行独立评审。未实质性响应磋商文件的响应文件按无效响应处理，磋商小组应当告知提交响应文件的供应商。

(2) 磋商文件内容违反国家有关强制性规定的，磋商小组应当停止评审并向采购人或者采购代理机构说明情况

(3) 磋商小组成员应当遵守评审工作纪律，不得泄露评审情况和评审中获悉的商业秘密，对个人的评审意见承担法律责任；

(4) 磋商小组成员在评审过程中发现供应商有行贿、提供虚假材料或者串通等违法行为的，应当及时向财政部门报告。

(5) 磋商小组成员在评审过程中受到非法干涉的，应当及时向财政、监察等部门举报。

(6) 配合采购单位答复供应商提出的质疑；配合财政部门的投诉处理和监督检查工作。

3. 评审有关记录由磋商小组成员签名，存档备查。

三、评审步骤

第一阶段：磋商小组对每个供应商的资格进行审查。供应商资格不合格的，其响应文件判定为无效响应文件。

第二阶段：依据磋商文件的规定，由磋商小组对每个符合资格要求的供应商从响应文件的有效性、完整性和对磋商文件的响应程度进行审查，以确定是否对磋商文件的实质性要求作出响应。未通过符合性审查的响应文件，将被判为不满足磋商文件实质性要求。

第三阶段：以供应商价格标文件内的竞争性磋商报价（即首次报价）为基础，磋商小组与供应商单一分别进行磋商。单一分别磋商结束后，系统进入报价环节。（磋商程序见本章第四条）。

第四阶段：系统最后报价环节结束后，磋商小组对响应报价的供应商进行商务技术部分评审。

四、磋商程序

1. 对于通过资格审查和符合性审查的供应商，磋商小组将集中与单一供应商分别进行磋商。磋商小组通过苏采云系统向供应商发布“磋商函”，供应商应当按照要求在苏采云系统提交“磋商响应函”并加盖 CA 电子公章。

在磋商过程中，磋商小组可能根据磋商文件和磋商情况实质性变动的内容有：**采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款**。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，磋商小组将在苏采云系统中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在苏采云系统中重新提交响应文件，并加盖 CA 电子公章。

2. 磋商文件能够详细列明采购标的的技术、服务要求的，磋商结束后，磋商小组将在苏采云系统向所有实质性响应的供应商发布“最后报价要求函”及最后报价格式表，要求所有实质性响应的供应商在规定时间内提交最后报价。

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，磋商小组将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，在开标现场向其发布“最后报价要求函”及最后报价格式表，要求其在 **15 分钟内**提交最后报价。

最后报价是供应商响应文件的有效组成部分。符合《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》第三条第一款第四项及《财政部关于竞争性磋商采购方式管理暂行办法有关问题的补充通知》（财库[2015]124 号）规定情形的，提交最后报价的供应商可以为 2 家。

3. 供应商未在磋商小组规定的时间内在苏采云系统中提交最后报价的视为放弃磋商，其响应文件按无效响应处理，最后报价格式表须加盖 CA 电子公章，否则视为未提交最后报价。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，并在苏采云系统中提交“退出磋商函”并加盖 CA 电子公章。

4. 除非在磋商中磋商小组对采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款作了实

质性变更，否则采购单位不接受供应商高于自己前一轮的磋商报价。

5. 在磋商中，磋商的任何一方不得透露与磋商有关的其他响应磋商的供应商的技术资料、价格及其他信息。

6. 在磋商评审过程中，磋商小组发现供应商的报价明显低于其他供应商的报价，使得其报价可能低于其个别成本的，磋商小组有权要求该供应商作出书面说明并提供相关证明材料，供应商不能合理说明或者不能提供相关证明材料的，由磋商小组认定该供应商以低于成本报价磋商竞标。对被认定为低于成本报价磋商竞标的报价做无效报价，按无效标处理。

五、评审方法

1. 评审方法：综合评分法。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系统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。

2. 综合评分法，是指响应文件满足磋商文件全部实质性要求且按评审因素的量化指标评审得分最高的供应商为成交候选供应商的评审方法。评审时，磋商小组各成员独立对每个有效响应的文件进行评价、打分，然后汇总每个供应商每项评分因素的得分（计算结果均四舍五入保留两位小数）。

3. 本次项目磋商的商务技术和报价评审总分为 100 分。两部分评审因素比重如下：

商务技术分值占总分值的比重为 **90%（权重）**（四舍五入保留两位小数）；

报价分值占总分值的比重为 **10%（权重）**（四舍五入保留两位小数）。

4. 商务技术分按算术平均值计算，分值四舍五入保留两位小数。

5. 供应商价格部分和商务技术部分的合计分值，为该供应商的评审总得分（四舍五入保留两位小数）。综合得分评审后得分由高到低顺序排列，评出综合评审最优的供应商。若综合得分相同的，按投标报价由低到高顺序排列；综合得分且投标报价相同的，按技术标优劣顺序排列；若报价相同且技术标得分相同的，则采取抽签方式确认。投标文件满足磋商文件全部实质性要求且综合得分最高的供应商为第一中标候选人，依次类推。

6. 评委在认真审阅响应文件的基础上，根据各响应文件的响应程度独立评判，不得统一打分。

7. 本项目属于非招标方式，不存在唱标环节。按照政府采购法律制度规定，在磋商中任何一方不得透露与磋商有关的其他供应商的技术资料、价格和其他信息，因此不公

开唱标。最终成交供应商名称和成交金额将在全过程磋商结束后通过江苏政府采购网网站发布成交结果公告。

六、资格审查

条款号		评审因素	评审标准
2.1.1	形式 评审 标准	磋商供应商名称	磋商供应商名称与营业执照；不一致的，提供有效证明材料
		磋商文件签字盖章	加盖磋商供应商公章和企业法定代表人（或企业法定代表人委托代理人）印章（或签字）。委托代理人有合法、有效的委托书（原件）
		资格审查文件格式	符合磋商文件要求并附有所有相应表格
2.1.2	资格 评审 标准	法定代表人有效身份证明书、授权委托书	供应商法定代表人参加的，必须提供法定代表人有效身份证明及法定代表人本人有效身份证原件扫描件（按后附格式）；非法定代表人参加的，必须提供法定代表人签字或盖章的授权委托书及法定代表人、被授权人的两人有效身份证的原件扫描件（按后附格式）；
		营业执照	法人或者其他组织的营业执照等证明文件，自然人的身份证明；
		声明函	满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定声明函（按后附格式）。
		中小企业声明函	本项目为专门面向中小微企业采购项目（须按照财库〔2020〕46号文要求提供中小企业声明函，按后附格式）。
		响应供应商未列入失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重违法失信行为记录名单的证明材料	响应供应商未被“信用中国”网站、中国政府采购网、国家企业信用信息公示系统列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单、异常经营名录、严重违法失信企业名单；为确保政府采购守法供应商公平参加政府采购活动，采购代理机构将在开标开始后一个小时内，通过“信用中国”网站和中国政府采购网和国家企业信用信息公示系统对供应商信用信息进行查询查证，并将查询记录截屏打印保存在采购档案内。如核实未通过，经磋商小组确认后资格审查不予通过。
		企业证书	供应商具有《中华人民共和国特种设备安装改造维修许可证（电梯）》B级及以上资质且证书在有效期内；或具有《中华人民共和国特种设备生产许可证（许可项目：电梯安装（含修

			理)，许可子项目：曳引驱动乘客电梯，许可参数：额定速度 $\leq 2.5\text{m/s}$ 》且证书在有效期内。
注：资格评审标准电子上传的证书或证明请以原件扫描的方式上传；以上资格评审标准等相关内容电子上传件未按上述要求扫描或电子扫描件不清晰的，由此引起的后果由供应商自负。 注：通过形式评审和资格审查的投标单位可进入以下评审（资格审查不合格的投标单位不得进入本项目技术标和报价标的综合评审阶段）。			

七、磋商小组对符合资格供应商的响应文件进行符合性审查。

符合性审查要求

没有《竞争性磋商文件》不允许的附加条件。
满足《竞争性磋商文件》以“★”标明的全部实质性条款要求。
按《竞争性磋商文件》要求提供承诺书（如有）。
没有无效投标条款。
没有串通投标情形。

本磋商文件有“★”标明的条款，请各供应商仔细阅读且作为符合性审查要求，未通过符合性审查的响应文件，经磋商小组核实将被判为不满足竞争性磋商文件实质性要求，作无效响应处理。

八、综合评分评审标准

（一）商务技术标：90 分

分值构成 (100 分)		商务技术标 90 分，报价标 10 分。
商务技术分按算术平均值计算。分值小数点后保留两位。		
条款号	评分因素	评分标准
商务技术标 (90 分)	企业业绩 (3 分)	投标人自 2020 年 1 月 1 日以来（以合同签订时间为准），有电梯维保业绩的，每提供 1 份合同及对应合同的部分发票扫描件并加盖投标人单位公章的 1 分，最高得 3 分。
	维保队伍技术力量 (20 分)	1、项目负责人（3 分） 1、具备机械、电气专业中级及以上工程师职称，并同时具有特种设备作业人员 T 证、A 证、安全培训合格证 C 证，有一个证得 1 分，最多得 3 分。 2、拟派项目组成员（不包含项目负责人）（17 分） （1）提供 10 名驻点人员的姓名、通讯号码（以表格列明的方式）并提供有效的特种设备作业人员资格证书（T 证），能提供电梯安装维修技能证书的每 2 名得 1 分，最多得 4 分；

		(2) 提供电梯质检员证的，每 2 名得 1 分，最多得 1 分； (3) 提供机械、电气专业助理工程师及以上专业技术人员职称证书的，每 2 名得 1 分，最多得 5 分； (4) 提供特种设备检验检测人员证书（DT-1 或 DTY）的提供证书的，得 2 分； (5) 投标人拟派项目组成员为维保经验丰富且稳定的本单位员工，能派遣从事电梯维保工作 8 年以上的，每 2 名得 1 分，最多得 5 分。提供佐证材料（特种设备作业人员证取证年限证明）。不提供者不得分。 备注：所有拟派本项目人员必须是本单位职工，提供相关证书原件扫描件并加盖供应商公章，同时需提供与企业签订的劳动合同和社保机构出具的投标企业为其缴纳的 2025 年 3 月至 2025 年 5 月中任意一个月缴纳养老保险缴费证明（提供官网打印具有二维码或验证码的缴费清单）等资料作为佐证材料，扫描件加盖单位公章；非本单位职工或佐证材料不齐全的不得分。以上同一人不同证书的可兼得分。
	企业实力 (5 分)	1、提供 2022 年-2024 年市场监督管理局评定的《电梯维保单位星级证书》，四星级及以上的一个得 1 分，三星级得 0.5 分，二星级及以下不得分。最多得 3 分； 2、提供电梯应急救援二级响应网络救援协议书的得 2 分，未提供的不得分。
	信息化管理 (2 分)	采用信息化手段（物联网产品）加强维保管理，须提供与软件服务商签订的物联网产品合同及开具的发票得 2 分。
	电梯保养方案 (10 分)	1、项目基本情况了解详细，总体安排及规划，保养准备、保养时间计划进度安排合理。内容详细全面、针对性及可行性好得 5 分；内容较详细全面、针对性及可行性较好得 3 分；内容不够详细全面、针对性及可行性较差得 1 分。未提供的不予得分。 2、项目维保周期检查、日常巡视、保养工序等完善合理。内容详细全面、针对性及可行性好得 5 分；内容较详细全面、针对性及可行性较好得 3 分；内容不够详细全面、针对性及可行性较差得 1 分。未提供的不予得分。 备注：此项需根据本项目实际情况进行制定方案、措施和制度，不可采用通用模板或泛泛表述。
	电梯质量安全措施 (10 分)	1、制定合理有效的质量安全控制方案。根据方案的可操作性、实用性和针对性进行打分。内容详细全面、针对性及可行性好得 5 分；内容较详细全面、针对性及可行性较好得 3 分；内容不够详细全面、针对性及可行性较差得 1 分。未提供的不予得分。 2、制定电梯安全事故应急措施和救援预案，根据故障响应及时性、应急方案合理性、可行性、节假日前重点措施保养合理性进行打分。内容详细全面、针对性及可行性好得 5 分；内容较详细全面、针对性及可行性较好得 3 分；内容不够详细全面、针对性及可行性较差得 1 分。未提供的不予得分。
	电梯保养管理制度	1、制定详细的管理制度、检查项目及保养要求，根据可操作性、实用性和针对性进行打分。内容详细全面、针对性及可行性

	(10 分)	好得 5 分；内容较详细全面、针对性及可行性较好得 3 分；内容不够详细全面、针对性及可行性较差得 1 分；未提供的不予得分。 2、根据供应商保养档案管理方案的合理性进行打分。内容详细全面、针对性及可行性好得 5 分；内容较详细全面、针对性及可行性较好得 3 分；内容不够详细全面、针对性及可行性较差得 1 分。未提供的不予得分。
	电梯故障响应及恢复的及时性保障措施 (15 分)	1、电梯故障响应的及时性保障措施 (5 分) 保障措施从响应时间、人员配备、响应方式等方面展开。内容详细全面、针对性及可行性好得 5 分；内容较详细全面、针对性及可行性较好得 3 分；内容不够详细全面、针对性及可行性较差得 1 分。未提供的不予得分。 2、电梯故障恢复的及时性保障措施 (10 分) (1) 从配件储备、配件提调时间等方面展开。内容详细全面、针对性及可行性好得 5 分；内容较详细全面、针对性及可行性较好得 3 分；内容不够详细全面、针对性及可行性较差得 1 分。未提供的不予得分。 (2) 故障恢复的技术能力等方面展开。内容详细全面、针对性及可行性好得 5 分；内容较详细全面、针对性及可行性较好得 3 分；内容不够详细全面、针对性及可行性较差得 1 分。未提供的不予得分。 备注：此项需紧密围绕本项目运维保障的具体需求，结合投标单位资源配置优势进行系统性阐述和证明。不可采用通用模板或泛泛表述，须结合项目特征提供定制化解决方案及佐证材料。
	电梯故障修理的质量和技術保障措施 (15 分)	1、电梯故障修理质量保障措施 (10 分) (1) 配件质量。质量可靠，品质有保障，可提供原厂配件得 3 分；可提供同等替代品的得 1 分，配件质量无保障及未提供证明材料的不得分。 (2) 人员技能。维修保养经验丰富，技能水平高的得 4 分；一般得 2 分；较差及未提供证明材料的不得分。 (3) 修理工艺。内容详细全面、针对性及可行性好得 3 分；内容较详细全面、针对性及可行性较好得 2 分；内容不够详细全面、针对性及可行性较差得 1 分。未提供的不予得分。 2、电梯故障修理技术保障措施 (5 分) 保障措施从技术支持、团队技能等方面展开。内容详细全面、针对性及可行性好得 5 分；内容较详细全面、针对性及可行性较好得 3 分；内容不够详细全面、针对性及可行性较差得 1 分。未提供的不予得分。 备注：此项需紧密围绕本项目运维保障的具体需求，结合投标单位资源配置优势进行系统性阐述和证明。不可采用通用模板或泛泛表述，须结合项目特征提供定制化解决方案及佐证材料。
注明：上述商务技术标得分条款中供应商递交的电子上传的证书或相关证明请以原件扫描的格式上传，无原件或电子上传未响应上述要求或提供原件扫描件不清晰完整的不予得分。		

报价标 (10 分)	磋商基准 价	本项目无需投标人自行报价。第一次投标价格和第二次投标价格均以最高限价即 349.138 万元填写的得 10 分，其他报价为 0 分。
------------------	-----------	--

（三）政府采购政策功能落实

1、小微企业价格扣除

（1）本项目对小型和微型企业产品给予 10%的扣除价格，用扣除后的价格参与评审。

（2）供应商需按照《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定提供相应的《中小企业声明函》。

（3）企业标准请参照《关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业[2011]300号）文件规定自行填写。

2、残疾人福利单位价格扣除

（1）本项目对残疾人福利性单位，给予 10%的价格扣除，用扣除后的价格参与评审。

（2）残疾人福利单位需按照采购文件的要求提供《残疾人福利性单位声明函》。

（3）残疾人福利单位标准请参照《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）。

3、监狱和戒毒企业价格扣除

（1）本项目对监狱和戒毒企业（简称监狱企业）给予 10%的价格扣除，用扣除后的价格参与评审。

（2）监狱企业参加政府采购活动时，需提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件。供应商如不提供上述证明文件，价格将不做相应扣除。

（3）监狱企业标准请参照《关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库[2014]68号）。

4、残疾人福利单位、监狱企业属于小型、微型企业的，不重复享受政策。

5、大中型企业与小微企业（残疾人福利单位、监狱企业）组成联合体或者大中型企业向小微企业（残疾人福利单位、监狱企业）分包的，对联合协议或者分包意向协议约定小微企业合同份额占到合同总金额 30%以上的，对联合体或者大中型企业的报价给

予 4%的扣除，用扣除后的价格参与评审。

6、联合体各方均为小型、微型企业（残疾人福利单位、监狱企业）的，联合体享受上述同类价格扣除，用扣除后的价格参与评审。

7、本项目专门面向中小企业采购的项目或者采购包，不再执行价格评审优惠的扶持政策。

8、根据《江苏省政府采购信用管理暂行办法》的规定，供应商信用评价结果为三星的扣 2 分，评价结果为二星的扣 3 分，评价结果为一星的扣 4 分。

（四）成交供应商的确定

1. 磋商小组应当根据综合评分情况，按照评审得分由高到低顺序推荐 3 名成交候选供应商，并编写评审报告。

2. 磋商评审时，评委对评审的细则若有争议，由磋商小组集体讨论确定，并对未尽情况有最终解释权。

3. 对落标的供应商不做落标原因的解释。

4. 采购人委托磋商小组直接确定排名第一的成交候选人为成交供应商。

（五）公告成交结果

自确定成交供应商之日起 2 个工作日内，在江苏政府采购网公告成交结果，公告期限为 1 个工作日。

（六）出现下列情形之一的，作无效响应处理

1. 同一供应商提交两个（含两个）以上不同的响应报价的。

2. 不具备磋商文件中规定的资格要求的。

3. 响应报价超过了采购预算或最高限价的。

4. 未通过符合性检查的。

5. 不符合法律、法规和磋商文件中规定的其他实质性要求的。

6. 供应商被“信用中国”网站列入失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重失信行为记录名单。或查询“信用中国”网站后发现供应商存在其他不符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件的信用记录。

7. 响应文件含有采购人不能接受的附加条件的。

8. 磋商小组认为供应商的报价明显低于其他通过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 30 分钟内提供书面说明，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。

9. 本项目采购产品被财政部、国家发改委、生态环境部等列入“节能产品品目清单”、“环境标志产品品目清单”强制采购范围，而供应商所投标产品不在强制采购范围内的。（所投产品如属于政府强制采购节能产品品目清单范围内，响应文件中必须提供国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的该节能产品认证证书扫描件）。

10. 响应文件未按照磋商文件要求加盖电子签章。

11. 供应商的商务技术部分得分相差悬殊，磋商小组一致认为得分畸低者有可能影响产品质量或者不能诚信履约的。

12. 供应商在系统规定的时间内未成功解密电子响应文件的。

13. 供应商在规定的时间内未提交最终报价的。

14. 未完整上传响应文件电子文档的, 或上传的文件打不开的。

15. 不同的供应商响应文件制作机器码、文件创建标识码一致的。

16. 其他法律、法规及本磋商文件规定的属无效响应的情形。

（七）出现下列情形之一的，本次竞争性磋商采购活动将被终止

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。

2. 出现影响采购公正的违法、违规行为的。

3. 除《政府采购竞争性磋商采购方式理暂行办法》第三条第一款第四项及《财政部关于竞争性磋商采购方式管理暂行办法有关问题的补充通知》（财库[2015]124号）规定情形规定的情形外，在采购过程中符合要求的供应商或者最后报价未超过采购预算的供应商不足3家的。

4. 在苏采云系统规定时间内成功解密电子响应文件的供应商不足3家的。

5. 因重大变故，采购任务取消的。

6. 磋商小组认定磋商文件存在歧义、重大缺陷导致评审工作无法进行。

7. 因系统故障原因造成磋商无法继续进行的。

（八）其他

当排名第一的中标候选人无正当理由放弃中标，被查实存在影响中标结果的违法行为等情形，采购人有权按照政府采购相关法律法规的规定对其采取惩戒措施，包括但不限于列入采购失信人黑名单等措施。

当排名第一的中标候选人放弃中标、因不可抗力不能履行合同，或者被查实存在影响中标结果的违法行为等情形，不符合中标条件的，采购人可以按照评标委员会提出的

中标候选人名单排序依次确定其他中标候选人为中标人，也可以重新招标。

第五章 响应文件组成及格式

由资格审查证明文件、符合性审查、商务技术响应文件、价格文件组成。

一、资格审查证明文件（不能出现商务技术文件、价格文件）

1. 供应商符合《政府采购法》第二十二条规定条件的承诺函（格式见附件 1）；
2. 法定代表人有效身份证明书（格式见附件 2）；
3. 法定代表人授权委托书原件，法定代表人、被授权人的两人有效身份证的原件原件扫描件（格式见附件 3）；
4. 提供中小企业声明函（格式见附件 4）或残疾人福利性单位声明函（格式见附件 5）或监狱或戒毒企业证明材料（格式见附件 6）（如有）
5. 磋商公告资格要求提供相应的佐证材料；
6. 其它需要提交的资格审查证明材料。

（如采购文件要求提供的资格审查证明材料中没有对应的接口上传的资料，可以在本部分的其他材料的接口中上传）

二、符合性审查

- ★1. 磋商响应函；（格式见附件 7）
- ★2. 商务部分正负偏离表；（格式见附件 8）
- ★3. 技术部分正负偏离表；（格式见附件 9）
- ★4 拟派项目负责人具有中级工程师证或以上职称，其职称是机械、电气类相关。
- ★5、项目常驻服务人员配备不少于 10 人（不含项目负责人）标准（修理时须有 2 人及以上持证人员在场）具有丰富的维保经验的电梯专业人员，中标单位须提供驻点人员的姓名、通讯号码及提供《特种设备作业人员证》及身份证扫描件，提供以上人员与企业签订的劳动合同和企业为维保人员缴纳的 2025 年 3 月至 2025 年 5 月中任意一个月的社会保险缴费清单证明（提供官网打印具有二维码或验证码的缴费清单）；
- ★6、本项目必须在项目现场设定维保驻点，提供驻场服务，合同在签订前必须出具在项目现场设置驻点的房屋租赁合同，提供承诺书格式自拟。

注明：（上述 1-6 条款材料为符合性检查项，未提供或不符合要求均按无效处理）

三、商务技术标包（应包括但不限于以下内容。不得出现报价，否则作废）：

1. 商务技术评分标准中须提供的相关得分佐证材料；
2. 供应商认为需要提交的其他商务技术材料。

（如采购文件要求提供的商务技术标材料中没有对应的接口上传的资料，可以在本部分的其他材料的接口中上传）

四、价格文件

1. 磋商响应报价总表（格式见附件 10）；

（如采购文件要求提供的价格标资料中没有对应的接口上传的资料可以在本部分的其他材料的接口中上传）

附件 1

投标供应商符合《政府采购法》第二十二条规定条件的声明函

我单位参加_____（项目名称），_____（项目编号）
投标活动。针对《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定做出如下声明：

1. 我单位具有独立承担民事责任的能力；
2. 我单位具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
3. 我单位具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
4. 我单位有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
5. 我单位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；（1. 供应商在参加政府采购活动前三年内因违法经营被禁止在一定期限内参加政府采购活动，期限届满的，可以参加政府采购活动。2. 《中华人民共和国政府采购法实施条例》第十九条第一款规定的“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。）
6. 我单位满足法律、行政法规规定的其他条件。

承诺人名称（公章）：

日期：_____年月日

附件 2

法定代表人有效身份证明

先生/女士： 现任我单位职务，为法定代表人，特此证明。

有效身份证号码：

注：提供法定代表人的有效身份证原件扫描件盖公章

供应商：（盖单位章）

日期：

附件 3

法定代表人授权委托书

本人-----（姓名）系-----（授权单位名称）的法定代表人，现委托-----（姓名）（有效身份证号-----）为我方代理人，以我方名义全权处理与本次采购项目（编号：-----）有关的一切事务，其法律后果由我方承担。

本授权书于---年---月---日起生效。代理人无转委托权。

代理人(被授权人):-----

授权单位名称（盖章）：-----

授权单位法定代表人（签字或盖章）：-----

XXXX 年 XX 月 XX 日

注：提供法定代表人、被授权人的两人有效身份证的原件原件扫描件盖公章

附件 4 中小企业声明函（服务）

本公司（联合体）郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定，本公司（联合体）参加（单位名称）的（项目名称）采购活动，服务全部由符合政策要求的中小企业承接）。相关企业（含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业）的具体情况如下：

1. （标的名称），属于其他未列明行业（采购文件中明确的所属行业）；承建（承接）企业为（企业名称），从业人员 人，营业收入为 万元，资产总额为 万元，属于（☐中型企业 ☐小型企业 ☐微型企业）；

2. （标的名称），属于其他未列明行业（采购文件中明确的所属行业）；承建（承接）企业为（企业名称），从业人员 人，营业收入为 万元，资产总额为 万元，属于（☐中型企业 ☐小型企业 ☐微型企业）；

.....

以上企业，不属于大企业的分支机构，不存在控股股东为大企业的情形，也不存在与大企业的负责人为同一人的情形。

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：

日期：

备注：

1. 从业人员、营业收入、资产总额填报上一年度数据，无上一年度数据的新成立企业可不填报。
2. 专门面向中小微型企业采购的项目，供应商如不提供此声明函，则不能通过资格审查；非专门面向中小微型企业采购的项目，小微企业供应商如不提供此声明函，价格将不做相应扣除。
3. 供应商自行勾选承接企业的企业规模类型。

附件 5

残疾人福利性单位声明函

本单位郑重声明，根据《财政部 民政部 中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141 号）的规定，本单位为符合条件的残疾人福利性单位，且本单位参加_____单位的项目编号为_____的项目采购活动提供本单位制造的货物（由本单位承担工程/提供服务），或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物）。

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

备注：

1. 专门面向中小微型企业采购的项目，供应商为残疾人福利性单位并提供服务的必须提供此声明函，否则将不能通过资格审查。
2. 非专门面向中小微型企业采购的项目，供应商如不提供此声明函，价格将不做相应扣除。
3. 中标/中标供应商为残疾人福利性单位的，此声明函将随中标/中标结果同时公告，接受社会监督。

供应商全称（盖章）：

日 期：

附件 6 监狱和戒毒企业证明材料

(格式自拟)

根据《财政部司法部关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库〔2014〕68号），监狱企业参加政府采购活动时，应当提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的，供应商属于监狱企业的证明文件。

备注：

1. 专门面向中小微型企业采购的项目，供应商为监狱和戒毒企业并提供服务的必须提供此声明函，否则将不能通过资格审查。
2. 非专门面向中小微型企业采购的项目，供应商如不提供此声明函，价格将不做相应扣除。
3. 中标/中标供应商为监狱和戒毒企业单位的，此声明函将随中标/中标结果同时公告，接受社会监督。

附件 7

★磋商响应函

（采购人）：

依据贵单位（采购项目名称及项目编号）项目公开招标的邀请，我方授权（姓名）（职务）为全权代表参加该项目的投标，全权处理本次投标的有关事宜。同时，我公司声明如下：

1、同意并接受磋商文件的各项要求，遵守磋商文件中的各项规定，按磋商文件的要求提供报价。

2、我公司已经详细阅读了全部磋商文件及其附件，我方已完全清晰理解磋商文件的要求，不存在任何含糊不清和误解之处，同意放弃对这些文件所提出的异议和质疑的权利。

3、我公司已毫无保留地向贵方提供一切所需的证明材料。

4、我公司承诺在本次投标中提供的一切文件，无论是原件还是原件扫描件均真实合法有效，绝无任何虚假、伪造和夸大的成份。否则，愿承担相应的后果和法律责任。

5、我公司尊重评标委员会所作的评定结果，同时清楚理解到报价最低并非意味着必定获得成交资格。

6、一旦我方成交，我方将根据磋商文件的要求和投标文件的承诺签订合同，严格履行合同的义务，并保证在磋商文件规定的时间完成项目，交付采购单位验收、使用。

磋商供应商：（加盖公章）

法定代表人或被授权人：（签字或盖章）

年 月 日

附件 8**★商务部分正负偏离表**

(由供应商据实填写，表格不够自行添加)

序号	货物或服务名称	采购文件要求的商务条款	响应文件响应情况	偏离说明
1				
2				
3				
4				

注：

1. 供应商提交的响应文件中与采购文件第三部分“项目需求”中的商务部分的要求，应逐条填列在偏离表中。

2. “偏离说明”一栏选择“正偏离”、“无偏离”、“负偏离”进行填写。正偏离、无偏离的确认和负偏离的是否响应磋商文件，由磋商小组认定。

3. 本项目商务条款不接受负偏离，有负偏离的按无效标处理。供应商若提供其他增值服务，可以在表中自行据实填写。

附件 9

★技术部分正负偏离表

(由供应商据实填写，表格不够自行添加)

序号	货物或服务名称	采购文件要求的 技术要求	响应文件响应情况	偏离说明
1				
2				
3				
4				

注：

1. 供应商提交的响应文件中与采购文件第三部分“项目需求”中的技术部分的要求，应逐条填列在偏离表中。
2. “偏离说明”一栏选择“正偏离”、“无偏离”、“负偏离”进行填写。正偏离、无偏离的确认和负偏离的是否响应磋商文件，由磋商小组认定。
3. 本项目技术条款不接受负偏离，有负偏离的按无效标处理。供应商若提供其他增值服务，可以在表中自行据实填写。

附件 10

磋商响应报价总表（第一次）

供应商全称（加盖公章）：

项目编号：

磋商服务名称	磋商总价（元）
	大写： 小写：元（人民币）

日期：

填写说明：

- 1、报价总表必须加盖供应商公章。
- 2、各供应商请关注开标大厅交流区，在开标结束后，请勿离开开标大厅。采购人或采购代理机构通知最后报价填报后，所有的响应供应商须在 15 分钟内填写并提交最后报价，未在规定时间内提交最后报价的，视作无效响应处理。
- 3、本项目的报价要求：本项目无需投标人自行报价。第一次投标价格和第二次投标价格均以最高限价即 349.138 万元填写的得 10 分，其他报价为 0 分。

附件 11

磋商响应报价总表（最终）

供应商全称（加盖公章）：

项目编号：

磋商服务名称	磋商总价（元）
	大写： 小写：元（人民币）

日期：

填写说明：

1、报价总表必须加盖供应商公章。

2、各供应商请关注开标大厅交流区，在开标结束后，请勿离开开标大厅。采购人或采购代理机构通知最后报价填报后，所有的响应供应商须在 15 分钟内填写并提交最后报价，未在规定时间内提交最后报价的，视作无效响应处理。

3、本项目的最终报价要求：本项目无需投标人自行报价。第一次投标价格和第二次投标价格均以最高限价即 349.138 万元填写的得 10 分，其他报价为 0 分。

附件 12

质疑函范本

一、质疑供应商基本信息

质疑供应商：

地址：邮编：

联系人：联系电话：

授权代表：

联系电话：

地址：邮编：

二、质疑项目基本情况

质疑项目的名称：

质疑项目的编号：包号：

采购人名称：

采购文件获取日期：

三、质疑事项具体内容

质疑事项 1：

事实依据：

法律依据：

质疑事项 2

.....

四、与质疑事项相关的质疑请求

请求：

签字(签章)：

公章：

日期：

质疑函制作说明：

1. 供应商提出质疑时，应提交质疑函和必要的证明材料。
2. 质疑供应商若委托代理人进行质疑的，质疑函应按要求列明“授权代表”的有关内容，并在附件中提交由质疑供应商签署的授权委托书。授权委托书应载明代理人的姓名或者名称、代理事项、具体权限、期限和相关事项。
3. 质疑供应商若对项目的某一分包进行质疑，质疑函中应列明具体分包号。
4. 质疑函的质疑事项应具体、明确，并有必要的事实依据和法律依据。
5. 质疑函的质疑请求应与质疑事项相关。
6. 质疑供应商为自然人的，质疑函应由本人签字；质疑供应商为法人或者其他组织的，质疑函应由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或者盖章，并加盖公章。

附件 13 合同文本

小海街道安置房小区电梯日常维护保养合同

[2025 年（全包）版最新范本]

发包方（甲方）： 物业公司名称

承包方（乙方）： 电梯维保单位名称

监督方（丙方）： 社区名称、业主委员会名称

2025 年月 1 日

使用说明

1、适用范围：本合同适用于《特种设备安全监察条例》适用范围内电梯的日常维护保养。

2、使用单位：具有电梯管理权利和管理义务的单位或个人。其既可以是电梯产权所有者，也可以是受电梯产权所有者授权或委托，具有电梯管理权利和管理义务者。

3、维保单位：具备特种设备安全监督管理部门核发的许可证，从事电梯制造、安装、改造、维修的单位。

4、日常维护保养：对电梯进行的清洁、润滑、调整、更换易损件和检查等日常维护和保养性工作。其中清洁、润滑不包括部件的解体，以及调整和更换易损件不会改变任何电梯性能参数。

5、清包：只提供劳务，不提供任何电梯零部件。

6、半包：既提供劳务，又免费提供部分电梯零部件。

7、全包：既提供劳务，又免费提供全部电梯零部件。

南通市小海街道电梯日常维护保养合同

[2025 年（全包）版范本]

甲方：

乙方：

丙方：

依照《中华人民共和国民法典》、《特种设备安全监察条例》、《电梯维护保养规则》（TSG T5002-2017）、《南通市质监局关于进一步加强全市电梯维保单位记分管理的通知》（通质技监发[2018]108号）及其他有关规定，甲乙双方遵循“平等、自愿、公平、诚信”的原则，围绕落实街道“大物业、大安全、大服务”的物业管理理念，夯实“双监督、两报告”电梯安全监督机制，就南通市小海街道社区小区电梯日常维护保养事宜协商订立本合同，本合同中电梯日常维护保养费包含轿厢深度亮化提升 1 次/半年、轿厢地板更换 1 次/年。

第一条 日常维护保养费用

甲乙双方在丙方的共同监管下约定由乙方为甲方列明《电梯维护保养保洁及金额明细表》（见第五条）中事项，提供日常维护保养服务。

第二条 日常维护保养内容

乙方应按照国家、省、市最新电梯管理法规和《电梯维护保养规则》（TSG T5002-2017）的要求，遵循行业服务管理规范 and 诚信服务行为，严格落实不同时间段内“应检尽检、应管尽管、应保尽保”的规范的维护保养项目，落实向街道主管部门与社区监管单位报备制度。

第三条 日常维护保养标准

电梯日常维护保养质量必须达到国家标准和安全技术规范标准，运行安全稳定可靠。同时，代甲方落实小海街道主管部门明确的“年检报检、电梯保险、砝码检测”以及机件规期内安全技术检测等相关工作。

第四条 日常考核奖惩事项

（一）考核方法及扣分标准（以百分制计）：

- 1、顶棚和照明完整未破损 10 分，破损一处扣 5 分，扣完为止；
- 2、轿厢及层门锈斑、划痕 10 分，发现一处扣 5 分，扣完为止；
- 3、轿厢运行晃动、透气扇不开 20 分（夏季 30 分）发现一处扣 10 分（夏季扣 15 分），扣完为止（所检台数均存在问题全扣）。
- 4、机房管理松散，未上锁、无挡鼠板、有灰尘、有蜘蛛网 20 分，发现一处扣 5 分，扣完为止。
- 5、作业现场未标识，底坑潮湿大、机件可见锈蚀、机件保养未回位 30 分，发现一处扣 10 分，扣完为止（所检台数均存在问题全扣）；
- 6、机房内制度不健全、信息不公示、日常查验记录不登记 20 分，发现一处扣 5 分，扣完为止；
- 7、每半年完成一次轿厢涂不锈钢保护液，每年根据需要完成一次轿厢地板更换，由甲方负责验收向街道物业主管部门报备，未到位的按实际费用 2 倍扣罚。

（二）考核分数与扣费办法：双月随机抽取至少 2-3 台电梯，作为小区电梯考核分数，95 分为合格基准分，每下浮 1 分扣 100 元。

特别说明：

- 1、被特种设备主管部门行政处罚或电梯困人应急抽查不合格一票否决的，按违约责任予以退出维保行列。
- 2、维保过程存在弄虚作假、以次充好等行为的，一经发现责令退场。

第五条 维保周期及费用

服务期为三年，一年一签，自 202 年 月 日至 202 年 月 日止。小区物业服务合同到期前 2 个月前街道物业主管部门参加由社区、业主委员会召开的业主代表大会，组织对“物业服务质量”和“电梯服务质量”满意度进行“双测评”，测评结果纳入街道物业考核成绩评定与合同续签主要依据。项目实行年度考核，年度考核通过的，如电梯管理有最新要求的，可在主管部门的监督下，经双方协商一致，重新签订补充合同。

序号	小区名称	层站	台数	维保费 元/台.年	年检费 元/台.年	保险费 元/台.年	小计	能耗费及管理费	合计
----	------	----	----	--------------	--------------	--------------	----	---------	----

1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
总金额	人民币（大写）：_____整，（¥），其中：维保费用、年检费用、保险费用。								
备注	合同款项中前三项为电梯维保单位必支项，能耗及管理费为物业服务公司列支项。								

第六条 结算方式

甲方按（ ☐季 ☒半年 ☐年 ）支付维护保养费。维保合同期满甲方向乙方支付费用，具体时间按财政拨款时间。付款前必须提供相应金额的增值税发票，发票背面由社区居委会、业主委员会签字盖章确认。

第七条 日常维护保养方式：☐清包 ☐半包 ☒全包。

乙方保证全包所含配件均为电梯原制造厂商及其配套厂生产。按年对更换的零配件编码存放，编码样式为：**小区 202*. **. **（**幢**单元**更换）。若被各级主管部门或第三方机构检测为非标件（经社区三位一体确认签字认可除外），发现日即合同终止日，列入非诚信行列，当年实际产生的维保总费用内至少扣 20%，导致运行不安全、不稳定因素的由乙方全权负责。

第八条 维保服务联系方式

乙方 24 小时驻场维保人员（一）姓名，热线电话：，身份证号码，工作证编号，发证机关：；驻场维保人员（二）姓名，热线电话：，身份证号码，工作证编号，发证机关：。

第九条 驻场职责：

乙方（☒是 ☐否）提供驻场作业服务（驻场费用已包含在日常维护保养费中）。其作业职责：（1）每半月日常检测；（2）

每月定期保养服务；（3）年度周期保养服务；（4）一梯一档记录；（5）监护（保驾）服务，当甲方有重大活动或有重要领导人或重要客人来访时，甲方提前书面通知乙方或其维修部，乙方派专人提前对电梯进行安全运行方面的检测确认，并在活动期间派专人对电梯进行现场监护；（6）安全检修作业提醒服务；（7）年检检测服务；（8）砵码检测现场监督对接服务；（9）自行提供驻场作业人员办公及配件场所；（10）提供 24 小时快捷应急服务。

以上项目合同签订一个月内制度规范到位。

第十条 甲方权利、义务

1、甲方有权监督乙方按照合同约定履行维护保养义务，发出故障通知或提出建议。

2、甲方有权要求乙方保障电梯的正常运行。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，甲方安全管理人员有权拒绝在维护保养记录上签字。

3、甲方有权对乙方各阶段维护保养技术服务作出基本评价工作，作为项目管理的年度考核奖惩的主要指标。

4、甲方应当配备一名电梯安全管理人员，参加《特种设备作业人员证》岗位培训，建立岗位责任制为核心的电梯使用和运营安全管理制度，并且严格执行。

5、甲方明确乙方严格按照安全技术规范每年对电梯定期检验。未经定期检验或者检验不合格的电梯，不继续使用，电梯年检手续及费用由乙方负责。

6、甲方应当在合同签订一个月内协助乙方对每台电梯建立完整的安全技术档案。安全技术档案至少包括以下内容：

（1）产品合格证；（2）使用维护说明书；（3）电气原理图；（4）电气敷设图；（5）安装说明书；（6）电梯整机、安全部件和主要

部件型式试验报告结论副本或结论；（7） 电梯运行记录；（8） 故障及事故记录；（9） 电梯施工自检记录；（10）上年度的检验报告。

7、保持电梯紧急报警装置能够随时与值班人员有效联系。

8、在电梯轿厢内或者出入口的明显位置张贴有效的《安全检验合格》标志及标明应急救援电话和维护保养单位名称及救援电话。

9、甲方制定电梯运行管理突发事件救援预案并定期演练，对发生困人时，采取措施妥当，组织乙方作业人员实施救援；对故障或者发生异常情况时，组织对其进行全面检查，消除电梯事故隐患后再投入使用；对电梯发生事故时，按照应急救援预案组织应急救援，排险和抢救，保护事故现场，并立即报告市质监局和其他有关部门。

10、甲方配备电梯安全管理人员负责电梯的日常安全管理：

（1）进行电梯运行的日常巡视，记录电梯日常使用状况；

（2）妥善保管电梯钥匙及其安全提示牌；

（3）参与制定和审查电梯定期检验计划；

（4）发现运行隐患立即报告本单位负责人和甲方；

（5）负责对乙方的维护保养记录签字确认；

（6）负责对乙方提交的电梯安全隐患提示单签字确认。

11、如果更换电梯安全管理人员，应当及时通知乙方。

12、除乙方无法解决的情况外，未经乙方书面许可不得允许非乙方人员从事与电梯维护保养有关的工作。

13、为乙方提供维护保养所需的工作环境及配合维护保养工作，向电梯检验检测机构提出定期检验申请。

14、督促乙方对维修易耗品进行编码存放保管，保管期为2年。

15、甲方须合同签订三个月内按物业主管部门要求落实建立电梯、易损耗品储存库，未建立的，查实物业费内首次扣2000元。

第十一条 乙方权利、义务

（一）权利

- 1、有权要求甲方提供维护保养所需的工作环境及相关资料。
- 2、有权拒绝甲方提出的影响电梯安全运行的要求。

（二）义务

1、应当具备特种设备安全监督管理部门核发的相应许可，公司及从业人员资质报街道审核。

2、按照《电梯维护保养规则》（TSG T5002-2017）及其有关安全技术规范以及电梯产品安装使用维护说明书的要求，制定书面维保方案报街道，确保维保电梯的安全性能。

3、设立 24h 维保值班电话，保证接到故障通知后及时予以排除，接到电梯困人故障报告后，维修人员及时抵达所维保电梯所在地实施现场救援，抵达时间**不超过 20 分钟**。

4、建立每部电梯的维护记录和故障记录，归入甲方电梯技术档案；

5、协助甲方制定电梯的安全管理制度和应急救援预案，安排维保人员配合甲方和检验机构进行电梯的定期检验。

6、在维保过程中，发现事故隐患及时告知甲方；发现严重事故隐患及时向当地质量技术监督部门报告。

7、现场作业人员不得少于两人，且应当取得相应的《特种设备作业人员证》。作业中应当负责落实现场安全防护措施，保证作业安全。

8、每月向甲方书面报告所维护保养电梯的运行情况、零部件使用情况、易损件的更换情况及电梯更换修理需求。对所维护保养电梯的安全运行负责，保障设备整机及零部件完整无损。

9、建立回访制度（包括工作人员服务态度、维修质量、是否按照规定实施维护保养等）。维保单位的质量检验（查）人员或者管理人员应当对电梯的维保质量进行不定期检查，并且进行记录。

10、应当妥善保管电梯图纸及相关资料，在合同终止后交给甲方。

11、不得以任何形式分包、转包。

12、在维保合同有效期内，任何因乙方或者由乙方维护保养不当、

不及时导致的安全、质量问题，所产生后果全部由乙方自行承担。

13、乙方损耗品未列入甲方仓库接收，未按编号注明建立申请登记入库本，帐目不清晰的，首次按更换配件的市场价 1 倍处罚，第二次按市场价的 2 倍处罚，并做好退场的约谈工作。

第十二条 违约责任

1、一方当事人未按约定履行义务给对方造成直接损失的，应当承担赔偿责任。

2、一方当事人无法继续履行合同的，按照合同规定提前通知另一方，并由责任方承担因合同解除而造成的损失。

3、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，因维护保养原因导致人身伤亡或设备损坏、丢失的，由乙方承担全部责任。

4、因维护保养原因导致电梯检验检测不合格的，乙方还应当承担电梯复验费用。如导致行政罚款，应由乙方予以承担。

5、终止或解除合同时，乙方不得进行电梯使用的技术加密。因私自加密影响接续维保的，有安全责任的承担责任，同时并报请上级主管部门予以处罚，扣除当年的一季度维保费。

6、乙方接到紧急报修通知后 20 分钟内无故未按时到达现场，首次扣 1000 元，2 次成倍扣罚，3 次以上（含）终止合同；另外维保期间经社区居委会、业主委员会和物业公司三方认定达不到电梯安全运行要求、业主投诉率高的，招标人有权立即终止合同。发生上述行为终止合同的，已完成保养期内费用按 50% 结算。

第十三条 合同的解除

1、甲乙双方协商一致，可以解除合同。

2、任何一方严重违约导致合同无法继续履行的，另一方可以解除合同。此外任何一方不得单方解除合同。如：乙方公司资质被取消、乙方承担发生安全事故的主要责任或同等责任的、出具虚假报告或虚

假文件的、达不到电梯维保规范要求的，上述三个条件之一的。

3、履约保证金：人民币 万元整，按项目总费用的8%。履约服务承诺完成的，合同结束后作无息退还。

第十四条 争议解决方式

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决或向有关部门申请调解，协商、调解不成的，按照下列第（一）种方式解决（任选一种）：

- 1、依法向 南通开发区 人民法院提起诉讼；
- 2、提交仲裁委员会仲裁。

第十五条 其他约定

1、甲方要求乙方提供本合同约定以外的增值服务的，双方均应当以书面形式另行约定。

2、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4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。

3、如在保期间本小区移交至社区，则乙方无条件接受甲方主体的变更，配合移交事项，与社区及物业签订合同，并对工程继续维保至原合同期满。因乙方不配合移交造成的所有损失，均由乙方承担。

4、本合同包含1个附件，附件均为合同组成部分。

附件一《廉政协议》。

第十六条 附则

1、本合同中对电梯的日常管理工作由甲方执行，并接受丙方监督考核。

2、本合同自双方签字盖章生效后，双方对合同内容的变更或补充应当采取书面形式，并经双方签字确认，作为本合同的附件。附件与本合同具有同等的法律效力。

本合同一式陆份，双方各执叁份。

甲方：（签章）

营业执照号码：

许可证号码：

法定代表人：

委托代理人：

联系电话：

开户银行：

帐号：

乙方：（签章）

营业执照号码：

许可证号码：

法定代表人：

委托代理人：

联系电话：

开户银行：

帐号：

年 月 日

附件一：

建设工程廉政责任书

发包人：南通市小海街道办事处_____

承包人：南通_____

为加强建设工程廉政建设，规范建设工程各项活动中发包人承包人双方的行为，防止谋取不正当利益的违法违纪现象的发生，保护国家、集体和当事人的合法权益，根据国家有关工程建设的法律法规和廉政建设的有关规定，订立本廉政责任书。

一、双方的责任

1.1 应严格遵守国家关于建设工程的有关法律、法规，相关政策，以及廉政建设的各项规定。

1.2 严格执行建设工程合同文件，自觉按合同办事。

1.3 各项活动必须坚持公开、公平、公正、诚信、透明的原则(除法律法规另有规定者外)，不得为获取不正当的利益，损害国家、集体和对方利益，不得违反建设工程管理的规章制度。

1.4 发现对方在业务活动中有违规、违纪、违法行为的，应及时提醒对方，情节严重的，应向其上级主管部门或纪检监察、司法等有关机关举报。

二、发包人责任

发包人的领导和从事该建设工程项目的工作人员，在工程建设的事前、事中、事后应遵守以下规定：

2.1 不得向承包人和相关单位索要或接受回扣、礼金、有价证券、贵重物品和好处费、感谢费等。

2.2 不得在承包人和相关单位报销任何应由发包人或个人支付的费用。

2.3 不得要求、暗示或接受承包人和相关单位为个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国(境)、旅游等提供方便。

2.4 不得参加有可能影响公正执行公务的承包人和相关单位的宴请、健身、娱乐等活动。

2.5 不得向承包人和相关单位介绍或为配偶、子女、亲属参与同发包人工程建设管理合同有关的业务活动；不得以任何理由要求承包人和相关单位使用某种产品、材料和设备。

三、承包人责任

应与发包人保持正常的业务交往，按照有关法律法规和程序开展业务工作，严格执行工程建设的有关方针、政策，执行工程建设强制性标准，并遵守以下规定：

3.1 不得以任何理由向发包人及其工作人员索要、接受或赠送礼金、有价证券、贵重物品及回扣、好处费、感谢费等。

3.2 不得以任何理由为发包人和相关单位报销应由对方或个人支付的费用。

3.3 不得接受或暗示为发包人、相关单位或个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国(境)、旅游等提供方便。

3.4 不得以任何理由为发包人、相关单位或个人组织有可能影响公正执行公务的宴请、健身、娱乐等活动。

四、违约责任

4.1 发包人工作人员有违反本责任书第一、二条责任行为的，依据有关法律、法规给予处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给承包人单位造成经济损失的，应予以赔偿。

4.2 承包人工作人员有违反本责任书第一、三条责任行为的，依据有关法律法规处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给发包人单位造成经济损失的，应予以赔偿。

4.3 本责任书作为建设工程合同的组成部分，与建设工程合同具有同等法律效力。经双方签署后立即生效。

五、责任书有效期

本责任书的有效期为双方签署之日起至该工程项目竣工验收合格时止。

六、责任书份数

本责任书一式二份，发包人承包人各执一份，具有同等效力。

发包人：(公章) 承包人：(公章)

法定地址： 法定地址：

法定代表人或其 法定代表人或其

委托代理人：(签字) 委托代理人：(签字)

电话： 电话：

传真： 传真：

电子邮箱： 电子邮箱：

开户银行： 开户银行：

帐号： 帐号：

邮政编码： 邮政编码：