

采购需求

一、项目概述

本次采购为德阳旌信物业服务有限公司管辖区域的电梯维保服务。本次采购共分为 2 包。

第一包：宝兴佳苑和金牛东苑电梯维保。（宝兴佳苑电梯 10 台；金牛东苑电梯 38 台）。

第二包：翠竹嘉苑和秦宓小区电梯维保（翠竹嘉苑电梯 26 台；秦宓小区电梯 34 台）。

二、服务要求

电梯维保要求

1、维保期内，供应商应派固定的维保人员，定期每 15 天一次，对采购人上述的电梯进行保养，做好逐台电梯保养记录，建档备查。

2、单价 500 元以下零配件更换由供应商免费提供，超过 500 元的由甲方提供。在维保过程中，必须坚持以修为主的原则，确需更换零配件时，乙方应及时出具书面说明，由双方共同论证确定，待甲方认可后方可实施。

3、配合甲方新项目承接查验工作，并向采购方提供电梯查验情况报告，为甲方了解项目实际情况做参考。

4、电梯维保服务费内含电梯年检费用（年度检测包含固定年检项目及其他需定期进行检测的项目）。

5、最后付款金额按照《电梯管理服务质量评定标准》最终评分付款。

6、提供电梯停电、关人、雷雨天气、电梯井倒灌等应急保障方案。

7、发生突发事故，维修人员应在四十分钟内到现场解决。

8、提供具有本地办公场所的承诺函和相关证明资料（不少于 200 m²）。

9、每季度对采购人的工作人员进行一次应急培训，每半年进行一次应急演练。

电梯管理服务质量评定标准

序号	项目	内容	扣分	评分细则
1	综合要求（15分）	（1）电梯管理制度健全，电梯准运证齐全、有效，维修保养合同完备		有一处不符合，扣5分
		（2）确定合理的电梯运行时间，轿厢内按钮、灯具、对讲电话(或报警警铃)、监控等设备和配件保持完好，轿厢整洁		
		（3）机房内的电梯管理制度齐全并挂到墙上（安全操作规程、电梯救援规程、故障处理程序、维修保养安全操作规程）；电梯消防责任人牌、电梯设备责任人牌挂到墙上		
		（4）电梯维修人员身体健康，无妨碍工作的疾病和缺陷		
		（5）电梯维修公司具有相应资质，人员应持有效上岗证		
		（6）单台电梯困人(外围停电不计)及故障停梯每年不超过1次，无重大责任及人身伤害事故记录		
		（7）电梯设备运行、保养、维修后产生的固体废弃物、废油的处理符合环保标准，同时不影响电梯正常运行		
		（8）提供24h联络电话，联系人能随时接通		
		（9）按计划完成维修保养工作，未按计划执行需提前说明原因		
		（10）维修保养中发现隐患或问题应及时处理，避免发生电梯人为故障		
		（11）维修保养电梯按要求做好后，按规定做好工作记录		
		（12）维修人员的维修操作程序符合职业健康安全要求、操作无安全隐患，机房内的作业场所噪声应尽量避免对周围环境产生较大影响		
2	投诉、通报、罚款处理（30分）	（1）因电梯维修不到位，导致被投诉经核实的有效投诉，情节严重者，每次每项扣10分		每次每项扣10分
		（2）因电梯维修不到位导致被相关部门通报，一次扣10分。		
		（3）因电梯维修不到位导致被相关部门罚款，需供货商全额支付，并一次扣10分。		
3	机房管理要求（20分）	（1）机房内所有标识安装位置适当、醒目、清晰、完整		有一处不符合，扣5分
		（2）机房内地面干净，天花板、窗边、墙壁无渗水，无无关物品，物品摆放整齐，无杂物		
		（3）机房内的开关、单体设备等要有明显的状态标志		
		（4）机房内设备外观清洁，涂层无明显脱落，原设备具有的防护装置应维护齐全		
		（5）设备完好，各类电气设备使用正常，无损坏		
		（6）机房内温度应保持在5~40℃，相对湿度应保持在80%以下		
		（7）机房内、外所有在显著位置的控制箱、照明箱、开关箱中的控制器、开关盘以及设备房内的电源开关有明确的用途标志		
		（8）机房照明良好，照度满足要求		
		（9）机房顶吊钩牢固、无锈迹，并有限重标志		
		（10）机房墙壁完整，无孔洞，机房应有通风及防雨设施，照明灯、插座、对讲设施完好		

		(11) 机房有电梯松闸扳手和盘车手轮		
4	设备运行及保养记录 (15 分)	(1) 每周对所辖电梯巡视检查, 按规定时间填写电梯机房巡视表, 填写内容规范		有一处不符合, 扣 5 分
		(2) 恶劣天气时 (台风、暴雨、雷暴, 35° C 以上高温), 每天不少于一次对机房进行巡视; 填写电梯机房巡视表, 填写规范		
		(3) 电梯保养的时间间隔不超过 15 天, 保养记录应填写规范, 详细, 有物业人员确认并归档		
5	电梯系统 (20 分)	(1) 轿箱内通往监控中心、机房或电梯一楼大堂的对讲清晰有效, 固定牢靠		有一处不符合, 扣 5 分
		(2) 机房内电源互投柜在发生停电后, 转换正常		
		(3) 发生电梯困人或其他重大突发故障事件时, 物业服务人员应在 5min 内到达现场进行应急处理, 电梯发生一般故障时, 维修人员应在 15min 内赶到现场维修		
		(4) 电梯开关门灵活、五明显刮擦, 舒适感好; 轿厢通风、照明良好, 井道、地坑应保持清洁		
		(5) 电梯平层状态检查 (课题平层误差在正负 10mm 以内, 活体平层误差在正负 20mm 以内) 及电梯舒适性检查 (进行试运行, 用身体感觉确认从启动到平层皆无异常震动、冲击以及异常声响)		
		(6) 电梯轿厢内操作箱的各种开关功能正常, 楼层指示信号齐全、清晰		
		(7) 电梯厅门处的操作完好无损, 电梯上下指示信号有效		
		(8) 轿箱内安全警示牌安装牢固		
		(9) 电梯运行中保护乘客的安全设施功能正常; 安全触板、光电或光幕应有效		
		(10) 电梯基站指示信号、按钮清晰、齐全, 地坑照明、急停开关有效, 补偿链, 缓冲器应安全可靠; 地坑内清洁, 无杂物、无积水、无明显油污		
		(11) 校订各功能开关正常、固定牢靠, 校订绳头组合可靠、无锈蚀		
		(12) 各层门门锁齐全、安装正确、无锈蚀; 滑块齐全, 层门与门框无摩擦、无碰撞; 导轨支架无松动、压板牢固		
		(13) 曳引机应完好, 无明显渗油现象, 曳引机油定期更换, 曳引轮磨损未超标, 钢丝绳油正常		
		(14) 扶梯按规定时间正常运行, 无刮擦, 无异响, 控制柜内各部件运行正常		
		(15) 轿箱内应有有效装置, 固定牢靠、无碰撞损坏		
		(16) 电梯使用状况、故障、维修、事故记录齐全、内容规范, 并及时归档在电梯台账相应位置		

注: 适用于电梯维保单位, 电梯管理满分 100 分, 扣完为止, 维保费按照扣分百分比予以结算 (得分 95 分, 维保费结算金额=应支付维保费*95%。)

三、商务要求

- （一）服务时限：自合同签订后一年。
- （二）服务地点：采购人指定地点。
- （三）付款方式：按季度付款。
- （四）履约验收：采购人按照现行相关规定及磋商文件和采购合同规定的条款对供应商履约情况进行验收。