**厦门南强物业服务**

**有限公司**

**采**

**购**

**文**

**件**

**项目名称：南强物业海韵北区电梯**

**维保项目**

**采购编号：XDHQ-2023-B-001**

**二零二三年三月**

**第一章 采购公告**

厦门南强物业服务有限公司拟对海韵北区电梯维保项目进行公开采购，欢迎具有相关资格的维保商参与。

1. **基本概况：**

1、采购编号：XDHQ-2023-B-001

2、项目名称：海韵北区电梯维保项目

3、坐落位置及维保范围：厦门市思明区曾厝垵西里165-182号，共34台电梯

4、本项目采购控制价为：12.24万/年。合同期三年。

5、投标截止：2023年3月10日17:30（北京时间）

6、报名截至：投标人必须于 2023年3月8日 17点前（北京时间）（节假日除外）以邮件进行报名（报名函加盖投标人公章发送至指定邮箱），逾期视为放弃竞标机会。

7、投标文件递交要求：供应商必须在截止时间内递交报价文件，逾期视为放弃参与机会。文件通过邮寄方式（需采用EMS或顺丰）递交，如超过时限寄达或未按指定快递公司邮寄，我方将拒收并退件，视为放弃参与报价。

邮寄地址：厦门市思明南路422号后勤服务综合楼

收件人：郑老师 电话：0592-2185628

8、维保项目（内容）和要求见附件一

9、主要配件价格表要求（见附件二），特别提醒投标人要按照主要配件价格表中所列配件逐一按照单价填写，包括更换配件的人工费和发票税收等全部费用。如有遗漏按照废标处理。投标主要配件价格表将作为中标人的合同附件，属合同不可分割的一部分。

10、本次采购咨询技术联系人：

维保方面问题请联系：张老师 0592-2185971

招投标方面的问题请联系：郑老师 0592-2185628

报名邮箱：1208317234@qq.com

监督电话：邓老师 2187648

**二、特别提示：**

1、投标人应自行承担所有与编写和提交投标文件相关的费用。采取结合最高限价要求的综合评标方案。本项目采购控制价为：12.24万/年。本项目合同期三年。采购方保留与中标方议价的权利。

2、资格预审：

(1)、符合《中华人民共和国招标投标法》对投标主体的要求；

(2)、投标人在中华人民共和国境内注册，具有有效营业执照的法人资格或依法设立的其他组织，投标人提供营业执照副本复印件并加盖公章。

(3)、投标人具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；

(4)、投标人提供法定代表人授权书（法定代表人直接投标可不提供）、被授权人身份证（法定代表人直接投标须提供法定代表人身份证）；

(5)、提供对本采购文件附件一的维保内容及要求完全响应的承诺函。

(6)、投标人具备电梯维保资质，乘客电梯B级或以上，提供特种设备安装维修许可证副本复印件并加盖公章。

(7)、投标人应为合格电梯维保企业，其在近15年内无被技术监督局行政处罚或通报点名批评的，提供承诺书并加盖公章（如中标人提供虚假材料将被取消中标资格）。

(8)、本项目要求最少1名持证人员驻点维保，投标人提供承诺书并加盖公章。

(9)、投标人中标后按照厦门市质量技术监督局和厦门市工商行政管理局共同制定的厦门市电梯日常维护保养合同规范合同文本签订正式合同，投标人提供承诺书并加盖公章。

(10)、本项目不接受联合体投标

3、投标人在投标文件中应至少包括（不仅限于）以下内容：

(1)、投标价格（半包），分项价格和总价；

(2)、100元免费配件明细；

(3)、主要配件价格表；

(4)、办公产所面积（含租赁）

(5)、本项目管理实施方案

(6)、突发事件应急处理方案

(7)、维保内容及服务承诺；

(8)、合同范本（需含附件三：电梯维保月度质量考核表）

(9)、前款要求的资格预审相关材料。

(10)、对本项目电梯维保的优惠条件和服务保证措施；

4、为保障项目顺利完成,招标方决定在最终确定第一中标人的同时,将从投标人中一并明确第二、第三候备中标人。一旦中标者违约并导致合同解除,招标人有权直接从候备中标人当中按顺位确定新的中标人,而不必另行组织招投标。

**第二章 投标须知**

**一、适用范围**

本招标文件仅适用于本次采购所叙述的货物和服务。

**二、定义**

1、“需方”系指厦门南强物业服务有限公司。

2、“投标方”系指向需方递交投标文件的供应商。

3、“货物和服务”系指招标文件所述的货物和服务。

**三、投标方资格要求**

1、符合《中华人民共和国招标投标法》对投标主体的要求；

2、投标人必须为投标主体产品的制造商、经销商或代理商,投标人为经销商、代理商的,必须提供投标主体产品的经销、代理等证明资料；

3、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度：有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；

**四、无论投标过程和结果如何,投标方均应自行承担与投标有关的费用。**

**五、投标报价**

1、本次投标以人民币报价。

2、投标文件中的报价大写金额和小写金额应一致,如发生报价大写金额和小写金额不一致的情况,以大写金额为报价金额；总价金额与单价汇总金额不一致的,以单价金额为报价金额；单价金额小数点有明显错位的,应以总价为准,并修改单价。

**六、投标文件有效期**

投标文件从开标之日起,有效期为30个工作日。

**七、投标文件**

(一)、资格文件：

1、法定代表人授权书(格式三)和法定代表人、全权代表身份证复印件；

2、关于资格的声明函(格式四)；

3、投标方基本情况

4、提供符合年检营业执照复印件；

5、提供符合年检的税务登记证复印件；

6、其他评标小组认为需要提供的文件。

(二)、投标文件：

1、投标书(格式一)；

2、投标报价表(格式二)；

3、投标方认为需要提供的其他文件。

**注：以上文件需加盖公章，否则视为无效投标。**

**八、投标文件的编制要求**

(一)、投标文件用A4纸打印或用不褪色的墨水填写,投标文件打印和书写字迹必须工整、清楚。投标文件的装订顺序应按本须知第七条所叙顺序装订。

(二)、所有投标文件均须盖章, 并由法定代表人或全权代表签署。投标方应写全称。

(三)、投标文件分正本(1份)和副本（1份),正本、副本封面书写要求见“格式五”。**正本、副本封面均应加盖公章。**

(四)、投标文件正本和副本分别密封,信封袋上应标明：

需方单位名称、项目名称、项目编号、参加投标的标项

投标方名称、通讯地址、邮政编码、投寄人。

**九、投标文件有以下情况之一者将被视为无效：**

(一)、在投标文件递交截止时间以后递交的；

(二)、严重破损、失散或未密封的；

(三)、非纸质投标文件；

(四)、以赠送方式相应或同时提供两个方案的；

(五)、与招标文件有重大偏离的；

(六)、未按规定缴纳投标保证金的；

(七)、投标方全权代表未准时到开标现场或全权代表不能提供相应身份证明的；

(八)、投标文件中提供虚假材料的；

**第三章 评标办法**

本次招标采用综合评分法评标。首先，由评标委员会根据招标文件要求(无效投标界定)，审核各投标文件是否合格、有效；凡不符合专业条件要求和未实质性响应招标文件要求的投标均不进入评分程序。

通过以上审核，对符合要求并对招标文件作实质性响应的投标人，则依照以下标准进行评分：

本次招标按照**综合评分办法**进行评标，其中商务评分占总分40％，技术评分占比30%，价格评分占总分30％，得分最高的为第一中标人。

1. **商务评分（40％）**

（1）、商务响应程度：投标文件商务部分文件齐全、内容完整、清晰得5分，不够完整或不够清晰得2分，其余不得分。

（2）、经营情况：投标人提供经由会计师事务所的2019年度、2020年度、2021年度的审计报告。三年连续盈利得5分；二年盈利得2分；未提供或其他情况不得分。

（3）、本地化综合服务能力：根据投标人本地化服务能力、维保响应及时性等内容进行评议：

提供详细的本地办公场所、驻点人员情况信息得5分，不够详细的得2分；

提供承诺函，承诺在接到甲方通知的0.5小时内响应、1小时内到达的得5分；0.5小时内响应 12小时内到达的得2分，其余不得分。

1. 、根据投标人服务及业绩能力进行评价，投标人每提供一个在合同服务期内的 同类维保项目业绩得1分，最高5分（提供维保项目合同复印件并加盖投标人公章，合同原件备查）。
2. 、根据投标人提供的以往甲方单位授予的表扬信、感谢信等类似荣誉材料，每提供一份得1分，最高5分。

（6）、按照投标人提供本项目主要收费配件价格进行评价，零、部件单价之和最低的得10分，每增加100元扣0.5分。

**二、技术评分（30％）**

（1）、按照投标人提供的管理机构设立方案、组织实施方案、运作流程。（包括但不仅限于机构设立、人员配备、运作流程、检修调试等环节的质量把控、安全保证措施，方案包含以上所有内容且合理可行的得15分；方案包含以上所有内容但存在部分不适用的得10分；方案仅包含部分内容的得5分，未提供不得分。）

（2）、按照投标人提供的突发事件应急处理方案、故障处理方案。（方案内容充分且合理可行的得15分；方案较充分或部分有待完善的得10分；方案内容较单薄得5分，未提供不得分。）

**三、价格评分（30％）**

按照投标人投标报价进行评价，评标人将报价最低的定为基准价，其得分为30分；计算公式为价格得分＝30×（基准价/各个通过资格审核的有效投标人价格），由此算出各个通过审核的有效投标人的价格得分，采用4舍5入的方式保留小数点后2位。

**第四章 投标文件格式及附件**

**投标报名函**

**厦门南强物业服务有限公司：**

**本单位已在网上下载贵单位招标编号为\_\_\_\_\_\_\_,招标项目为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_的招标文件，本单位将准时参加这次的招标活动，本单位保证全部申请文件和问题的回答是真实和有效的，并对所提供资料的真实性负责，且严格遵守投标法律及有关规定，并按招标文件要求，准时报送投标文件，具体情况如下：**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **单位名称（全称）** |  | | |
| **单位地址** |  | | |
| **法定代表人**  **（负责人）** |  | **E-mail** |  |
| **授权代表人** |  | **身份证号码** |  |
| **联系方式** |  | **传真** |  |

**投标单位名称（盖章）：**

**投标单位法定代表人（签名）：**

**日期： 年 月 日**

格式一

投 标 书

厦门南强物业服务有限公司：

(投标方全称)授权（姓名、职务）为全权代表，参加贵方组织的（项目名称）（编号： ）公开招标，为此，我方特作以下承诺：

一、我方已详细阅读了全部招标文件，愿意接受招标文件中的各项要求。

二、我方向贵方提供招标文件要求的全部资料，并保证其真实性、合法性。

三、若中标，我方保证按贵方要求的时间和贵方签订合同，并认真履行合同各项条款。

四、投标文件自开标日起有效期为 个工作日。

我方通讯地址如下：

地址： 邮编：

电话： 传真：

投标方名称（盖章）：

全权代表签字：

格式二

投标报价表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 服务项目 | 投标价 | 备注 |
| 海韵北区电梯  维保项目 |  |  |
| 总价 | 大写：人民币            元整（即￥         元） | |
| 备注： | | |

投标方（盖章）

格式三

法定代表人授权书

致厦门南强物业服务有限公司：

（投标方全称）法定代表人 授权 （全权代表姓名）为全权代表，参加贵中心组织的编号为 的 项目公开招标活动，其在投标中的一切活动本公司均予承认。

投标方（盖章）

法定代表人签字：

年 月 日

附：

全权代表姓名：

职务：

详细通讯地址：

传真： 电话： 邮编：

格式四

关 于 资 格 的 声 明 函

厦门南强物业服务有限公司：

关于贵方 年 月 日第 （公开招标编号）招标邀请，本签字人愿意参加投标，并承诺向贵方提交的下列文件是准确和真实的。

1、工商营业执照年检后复印件（加盖公章）

2、税务登记证复印件（加盖公章）

3、投标方一般情况

4、相关资质证明材料

全权代表签字（公章）：

二○ 年 月 日

格式五

投标文件封面

正（副）本

项目名称：

项目编号：

标项：（如标书有多个标项）

投

标

文

件

投标方全称：（加盖单位公章）

202 年 月 日

附件一：维保电梯技术规格

表A-1 半月维保项目（内容）和要求

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 维保项目（内容） | 维保基本要求 |
| 1 | 机房、滑轮间环境 | 清洁，门窗完好、照明正常 |
| 2 | 手动紧急操作装置 | 齐全，在指定位置 |
| 3 | 曳引机 | 运行时无异常振动和异常声响 |
| 4 | 制动器各销轴部位 | 润滑，动作灵活 |
| 5 | 制动器间隙 | 打开时制动衬与制动轮不应发生摩擦 |
| 6 | 编码器 | 清洁，安装牢固 |
| 7 | 限速器各销轴部位 | 润滑，转动灵活；电气开关正常 |
| 8 | 轿顶 | 清洁，防护拦安全可靠 |
| 9 | 轿顶检修开关、急停开关 | 工作正常 |
| 10 | 导靴上油杯 | 吸油毛毡齐全，油量适宜，油杯无泄漏 |
| 11 | 对重块及其压板 | 对重块无松动，压板紧固。 |
| 12 | 井道照明 | 齐全、正常 |
| 13 | 轿厢照明风扇应急照明 | 工作正常 |
| 14 | 轿厢检修开关、急停开关 | 工作正常 |
| 15 | 轿内报警装置、对讲系统 | 工作正常 |
| 16 | 轿内显示、指令按钮 | 齐全、有效 |
| 17 | 轿门安全装置（安全触板，光幕、光电等） | 功能有效 |
| 18 | 轿门门锁电气触点 | 清洁, 触点接触良好，接线可靠 |
| 19 | 轿门运行 | 开启和关闭工作正常 |
| 20 | 轿厢平层精度 | 符合标准 |
| 21 | 层站召唤、层楼显示 | 齐全、有效 |
| 22 | 层门地坎 | 清洁 |
| 23 | 层门自动关门装置 | 正常 |
| 24 | 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 |
| 25 | 层门门锁电气触点 | 清洁, 触点接触良好，接线可靠 |
| 26 | 层门锁紧元件啮合长度 | 不小于7mm |
| 27 | 底坑环境 | 清洁，无渗水、积水，照明正常 |
| 28 | 底坑急停开关 | 工作正常 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 维保项目（内容） | 维保基本要求 |
| 1 | 减速机润滑油 | 油量适宜，除蜗杆伸出端外均无渗漏 |
| 2 | 制动衬 | 清洁，磨损量不超过制造单位要求 |
| 3 | 位置脉冲发生器 | 工作正常 |
| 4 | 选层器动静触点 | 清洁，无烧蚀 |
| 5 | 曳引轮槽、曳引钢丝绳 | 清洁，无严重油腻，张力均匀 |
| 6 | 限速器轮槽、限速器钢丝绳 | 清洁，无严重油腻 |
| 7 | 靴衬、滚轮 | 清洁，磨损量不超过制造单位要求 |
| 8 | 验证轿门关闭的电气安全装置 | 工作正常 |
| 9 | 层门、轿门系统中传动钢丝绳、链条、胶带 | 按照制造单位要求进行清洁、调整 |
| 10 | 层门门导靴 | 磨损量不超过制造单位要求 |
| 11 | 消防开关 | 工作正常，功能有效 |
| 12 | 耗能缓冲器 | 电气安全装置功能有效，油量适宜，柱塞无锈蚀 |
| 13 | 限速器张紧轮装置和电气安全装置 | 工作正常 |

A2 季度维保项目（内容）和要求

A3 半年维保项目（内容）和要求

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 维保项目（内容） | 维保基本要求 |
| 1 | 电动机与减速机联轴器螺栓 | 无松动 |
| 2 | 曳引轮、导向轮轴承部 | 无异常声，无振动，润滑良好 |
| 3 | 曳引轮槽 | 磨损量不超过制造单位要求 |
| 4 | 制动器上检测开关 | 工作正常，制动器动作可靠 |
| 5 | 控制柜内各接线端子 | 各接线紧固、整齐，线号齐全清晰 |
| 6 | 控制柜各仪表 | 显示正确 |
| 7 | 井道、对重、轿顶各反绳轮轴承部 | 无异常声，无振动，润滑良好 |
| 8 | 曳引绳、补偿绳 | 磨损量、断丝数不超过要求 |
| 9 | 曳引绳绳头组合 | 螺母无松动 |
| 10 | 限速器钢丝绳 | 磨损量、断丝数不超过制造单位要求 |
| 11 | 层门、轿门门扇 | 门扇各相关间隙符合标准 |
| 12 | 对重缓冲距 | 符合标准 |
| 13 | 补偿链（绳）与轿厢、对重接合处 | 固定、无松动 |
| 14 | 上下极限开关 | 工作正常 |

A4 年度维保项目（内容）和要求

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 维保项目（内容） | 维保基本要求 |
| 1 | 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 |
| 2 | 控制柜接触器，继电器触点 | 接触良好 |
| 3 | 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 |
| 4 | 制动器制动弹簧压缩量 | 符合制造单位要求，保持有足够的制动力 |
| 5 | 导电回路绝缘性能测试 | 符合标准 |
| 6 | 限速器安全钳联动试验（每2年进行一次限速器动作速度校验） | 工作正常 |
| 7 | 上行超速保护装置动作试验 | 工作正常 |
| 8 | 轿顶、轿厢架、轿门及其附件安装螺栓 | 紧固 |
| 9 | 轿厢和对重的导轨支架 | 固定，无松动 |
| 10 | 轿厢和对重的导轨 | 清洁，压板牢固 |
| 11 | 随行电缆 | 无损伤 |
| 12 | 层门装置和地坎 | 无影响正常使用的变形，各安装螺栓紧固 |
| 13 | 轿厢称重装置 | 准确有效 |
| 14 | 安全钳钳座 | 固定，无松动 |
| 15 | 轿底各安装螺栓 | 紧固 |
| 16 | 缓冲器 | 固定，无松动 |

附件二、100元以内免费配件清单

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 名称 | 单位 | 数量 | 价格 | 备注 |
|  | 急停开关 | 个 | 1 | 免费 | 5A |
|  | 检修开关 | 个 | 1 | 免费 |  |
|  | 照明开关 | 个 | 1 | 免费 |  |
|  | 转换开关 | 个 | 1 | 免费 |  |
|  | 上、下限位开关 | 个 | 1 | 免费 |  |
|  | 微动开关 | 个 | 1 | 免费 | LX028/029 |
|  | 限速器开关 | 个 | 1 | 免费 |  |
|  | 涨绳轮开关 | 个 | 1 | 免费 |  |
|  | 缓冲器开关 | 个 | 1 | 免费 |  |
|  | 安全钳开关 | 个 | 1 | 免费 |  |
|  | 油杯 | 个 | 1 | 免费 |  |
|  | 油毡 | 个 | 1 | 免费 |  |
|  | 轿厢导靴块 | 块 | 1 | 免费 |  |
|  | 对重导靴块 | 块 | 1 | 免费 |  |
|  | 厅门滑块 | 个 | 1 | 免费 |  |
|  | 内、外呼按钮 | 个 | 1 | 免费 |  |
|  | 偏心轮 | 个 | 1 | 免费 |  |
|  | 门挂轮 | 个 | 1 | 免费 |  |
|  | 基站锁 | 个 | 1 | 免费 |  |
|  | 导轨压板 | 套 | 1 | 免费 |  |
|  | 厅门门球 | 个 | 1 | 免费 |  |
|  | 厅门三角锁 | 套 | 1 | 免费 |  |
|  | 厅门门锁开关 | 套 | 1 | 免费 |  |
|  | 付门锁开关 | 套 | 1 | 免费 |  |
|  | 应急照明灯头 | 个 | 1 | 免费 |  |
|  | 操纵盘检修开关 | 个 | 1 | 免费 |  |
|  | 操纵盘照明开关 | 个 | 1 | 免费 |  |
|  | 操纵盘风扇开关 | 个 | 1 | 免费 |  |
|  | 操纵盘钩子锁 | 个 | 1 | 免费 |  |
| 30. | 平层感应器30、61U、61N、30NC | 条 | 1 | 免费 |  |
| 31. | 显示板 | 个 | 1 | 免费 | KM863190G01（插口向后） |
| 32. | 蓄电池 | 个 | 1 | 免费 |  |
|  |  |  |  |  |  |

以上零配件要求免费提供，如果还有新增，另行添加

附件三：主要配件价格表要求

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 名称 | 单位 | 数量 | 价格 | 备注 |
| 1 | 通力电梯主板 | 个 | 1 |  |  |
| 2 | 通力电梯芯片 | 个 | 1 |  |  |
| 3 | 通力外呼盒子 | 个 | 1 |  |  |
| 4 | 钢丝绳 | 个 | 1 |  |  |
| 5 | 外呼按钮板 | 个 | 1 |  |  |
| 6 | 外呼按钮 | 个 | 1 |  |  |
| 7 | 轿内显示板 | 个 | 1 |  |  |
| 8 | 光幕 | 个 | 1 |  |  |
| 9 | 门机板 | 个 | 1 |  |  |
| 10 | 轿顶板 | 个 | 1 |  |  |
| 11 | 轿内按钮板 | 个 | 1 |  |  |
| 12 | 变频器 | 个 | 1 |  |  |
| 13 | 轿顶检修盒 | 个 | 1 |  |  |
| 14 | 应急电源 | 个 | 1 |  |  |
| 15 | 机房母机 | 个 | 1 |  |  |
| 16 | 轿顶子机 | 个 | 1 |  |  |
| 17 | 轿厢对讲子机 | 个 | 1 |  |  |
| 18 | 平层检测器 | 个 | 1 |  |  |
| 19 | 轿门门机 | 个 | 1 |  |  |
| 20 | 轿门联动皮带 | 个 | 1 |  |  |
| 21 | 门机皮带 | 个 | 1 |  |  |
| 22 | 轿厢风扇 | 个 | 1 |  |  |
| 23 | 灯罩 | 个 | 1 |  |  |
| 24 | 接触器 | 个 | 1 |  |  |
| 25 | 基站锁 | 个 | 1 |  |  |
| 26 | 限位开关 | 个 | 1 |  |  |
| 27 | 开门到位开关 | 个 | 1 |  |  |
| 28 | 消防开关 | 个 | 1 |  |  |
| 29 | 轿门锁开关 | 个 | 1 |  |  |
| 30 | 厅门门锁 | 个 | 1 |  |  |
| 31 | 对重导靴 | 个 | 1 |  |  |
| 32 | 轴承 | 个 | 1 |  |  |
| 33 | 主机编码器 | 个 | 1 |  |  |
| 34 | 门刀 | 个 | 1 |  |  |
| 35 | 机房风扇 | 个 | 1 |  |  |

注：以上零配件只限于电梯正常使用期间所需更换的零配件，不包括人为损坏的配件。

附件三：电梯维保月度质量考核表

项目名称：海韵北区住宅小区 考核日期： 年 月 日

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 考核内容 | | | 满分 | 实际得分 | 备注 |
| 1 | 乙方每月25日前向甲方提供次月维保报计划（2分）；  月度维保计划内容应包含：维保人员信息、维保任务类型（月度、季度、半年、年度）、维保时间、维保梯台信息（2分）；  乙方每次维保工作严格按照《电梯维护保养规则》进行预防性保养工作，保时保质完成维保工作，如有特殊情况不能按计划进行维保，必须提前以书面形式告知甲方，经甲方同意后方可变更，但每台电梯保养时间间隔不得超过15天（2分）；  乙方现场至少有二人进行电梯维保作业，能够有效保障作业安全，并按照我方电梯管理规定执行，按时完成维保作业。（2分）；  如委托维保电梯出现故障时，接到甲方通知后，乙方维保人员必须在合同约定时间内到达现场处理故障（2分）； | | | 10分 |  |  |
| 2 | 乙方在处理电梯故障时，一般故障应在2小时内处理完毕，常用配件更换经甲方签字确认后不超过12小时，大型或特殊配件不超过48小时。（5分）；  乙方在维修保养作业时时应提前告知甲方（5分）；  电梯保养时应在首层及单元大厅放置保养检修围栏（5分）；  乙方每次完成维修后，按照要求填写电梯维修单。（5分） | | | 20分 |  |  |
| 3 | 甲方有权对二方保养工作或维修工作进行随机抽查若发现保养内容与实际不符或保养不达标者，扣5分（5分）；  乙方保养完成后应锁好门窗，并按甲方要求对电梯机房卫生及设备卫生进行清洁打扫（10分）；  同一台电梯同一故障连续发生2次（含）以上扣5分（5分） | | | 20分 |  |  |
| 4 | 因乙方原因造成电梯故障，造成业主实际投诉的，每投诉  一次，扣5分（5分）；  乙方在项目现场应储备的维护耗材和第用配件能够满足日常维护保养所需，常用易损件需1小时内更换（3分）；  乙方作为电梯专业维保单位,应提供性能可靠、质量合格的电梯零部件，付费更换的零部件必须注明产品型号、规格、价格等信息，并在报价单内标注部件质保时间（2分）；  甲方付费更换的零部件由甲方统一回收管理，乙方不得以任何形式的理由推诿或加价售卖（5分） | | | 15分 |  |  |
| 5 | 机房卫生、设备卫生清洁干净，手动紧急装置齐全，在指定位置，控制柜干净整洁、各项功能正常（5分）；  机房曳引轮、导向轮、抱闸、限速器等机械部件运转正常、无异响、无油污（5分）；  井道、厅门、轿顶、底坑环境清洁无杂物（5分） | | | 15分 |  |  |
| 6 | 五方通话清晰无杂音、应急照明功能正常、电梯内年检标志齐全在有效期、电梯安全守则完整、应急救援电话齐全（10分）； | | | 10分 |  |  |
| 7 | 其他考核项目 | | | 10分 |  |  |
| 合计 |  | | | 100分 |  |  |
| 注：考核标准总分：100分  （1）总分在90分以上（含90分），支付扣除合同约定扣款项（如有发生）后的当月维保费；  （2）总分在90分以下80分以上（含80分），每降1分，扣除合同约定扣款项（如有发生）后的当月维保费总额的1%；  （3）总分在80以下75分以上（含75分）每降1分，扣除合同约定扣款项（如有发生）后的当月维保费总额的1.5%；  （4）总分低于75分，直接扣除合同约定扣款项（如有发生）后的当月维保费总额的30%，连续2个月总分低于75分的，甲方有权终止合同，且不承担违约责任。 | | | | | | |
| 服务处  意见 |  | | | | | |
| 服务处  经理签字 |  | 电梯公司  代表人签字 |  | 公司分管领导  签字 | |  |