

深业集团有限公司合同审批表（审批完成）

发起时间：2026年07月16日

合同名称	电梯保养服务合同			
基本信息				
合同发起人	胡桂珍	所属部门	华南管理区/南昌奥林匹克花园	
是否重大合同	否	年度预算范围	预算内	
收支方向	付款	合同金额	171,000	
开始时间	2026-08-01	结束时间	2027-07-31	
我方签约主体	深圳市万厦居业有限公司（南昌分公司）			
对方签约主体	南昌市安道设备维修有限公司			
发起事由	尊敬的公司领导：江西奥林匹克花园项目电梯保养服务合同50台期限为2025年8月1日至2026年7月31日，分包方南昌市安道设备维修有限公司在合同期内履约为优秀，根据集团《采购管理办法》相关规定，结合项目运营的实际情 况，拟申请原价续签方式对南昌市安道设备维修有限公司服务合同进行续签，续签合同期限为2026年8月1日至2027年7月31日，续签合同金额为17100元。此次为第1次续签，续签期限1年。因已实施更新改造的20台电梯在免保期内由原施工单位维保，甲方按约定以银行转帐方式依据乙方实际维保电 梯台数支付上季度维保费。妥否，请领导批示！			
合同正文附件	电梯保养服务合同26.8.1-27.7.31.docx			
合同依据附件	营业执照.jpg、b合同资料25年.pdf、a采购资料.pdf、d续签申请.pdf、c合同 履约评价表.pdf			
关联OA流程	请示流程_关于江西奥林匹克花园项目2026年电梯保养服务合同30台的续签请 示_南昌奥林匹克花园 			
审批意见				
审批时间	审批节点	审批人	操作	审批意见
2026-07-16 17:06:44	起草节点	胡桂珍	提交流程	
2026-07-16 17:14:59	部门/项目负责人	李明	通过	拟同意！
2026-07-16 17:15:00	片区经理	王静彤	身份重复跳过	
2026-07-18 18:13:01	经营发展部（经营 发展岗1）	钟华	通过	拟同意，呈请领 导审批。

2026-07-18 19:40:54	经营发展部经理	王静彤	通过	拟同意，呈请领导审批。
2026-07-20 10:07:53	运营管理部（招采）	聂美君	驳回（起草节点返回本人）	请按沟通意见修改！
2026-07-20 11:27:56	起草节点	胡桂珍	提交流程	已修改，呈请领导批示。
2026-07-20 16:48:04	运营管理部（招采）	聂美君	通过	此次为第1次续签，续签期限1年
2026-07-21 17:16:12	运营管理部经理	廖香平	通过	拟同意。
2026-07-22 09:21:01	综合管理部合规岗	戴丽斯	驳回（起草节点返回本人）	1. 每月费用结算不固定，涉及考核，请选择“框架合同”，按实际结算。2. 请修改乙方信息。
2026-07-22 10:17:28	起草节点	胡桂珍	提交流程	已修改，呈请领导批示。
2026-07-22 11:40:44	综合管理部合规岗	戴丽斯	通过	拟同意，请领导批示。经审查，该合同各主体适格，合同内容不违反法律法规的强制性规定，合法有效。
2026-07-22 11:55:21	综合管理部经理	谢凯	通过	拟同意，呈请领导批示。
2026-07-22 12:04:45	财务管理部经理	邱志令	通过	拟同意，请领导审批
2026-07-24 16:25:50	运营分管副总经理	朱正瑜	通过	拟同意
2026-07-24 16:25:50	财务分管副总经理	欧阳钧	身份重复跳过	
2026-07-26 16:28:44	总经理审批	欧阳钧	通过	同意
2026-07-26 16:36:19	清稿节点	胡桂珍	通过	
2026-07-26 16:36:19	结束节点		流程结束	

电梯保养服务合同

甲方：深圳市万厦居业有限公司南昌分公司

法定代表人：朱正瑜

统一社会信用代码：9136012178145563XD

授权代表/联系人：李明

地址：江西省南昌市南昌县金沙大道 2008 号江西奥林匹克花园 70 栋 3 单元 101-102

联系方式：17370015070

乙方：南昌市安道设备维修有限公司

统一社会信用代码：91360102MA393T3PX5

法定代表人：万兰兰

地址：江西省南昌市南昌高新技术产业开发区紫阳大道 3088 号泰豪科技广场 A 栋 4 楼 402 室

联系人：范伟帅

联系方式：18779167708

为保证电梯设备安全可靠运行，降低故障率和延长电梯设备的使用寿命。根据《中华人民共和国民法典》《特种设备安全监察条例》及相关法律法规，遵循公平、公正、公开、平等自愿和诚信的原则，合同双方就深圳万厦南昌分公司所管辖的江西奥林匹克花园管理处小区电梯设备提供全面、规范的电梯维修保养服务，经双方协商一致，同意订立本合同，并共同遵守。

一、总则：

1、相互信任、密切合作、严格执行和遵守合同的各项条款，保证合同顺利实施和确保电梯安全稳定运行。

2、乙方应建立一套完整的管理制度和措施，定期将维保的工作情况及结果，以书面形式向甲方报告，并得到甲方的签字认可。

3、在技术上，乙方须根据电梯的现有状况和使用环境、使用频次等情况，制定该电梯具体的保养方案，经甲方审批同意后，严格按照保养规范和计划执行，保证电梯安全可靠

运行、降低故障率和延长使用寿命；

4、出于安全和质量要求，更换和修理所需要的配件原则上由乙方供应，乙方配件价格不得超出当月同类产品的市场价。

5、凡是保养（维修、改造中）更换的零配件（专用部件）必需及时交由甲方处理，否则视为违规，每发现一次将从保养服务费中扣罚购买该零配件所需成本的3倍。

6、如有必要更换电梯零件（超过中标单位材料承担清单以上的（含350元以内）的零配件），中标单位应根据需要及时通知招标单位，并以合理的零件报价形式书面报招标单位，经招标单位确认后方才进行施工。产生的收费配件费用，经招标单位书面确认后，按月支付。

7、本合同为标准维保方式，即乙方提供维保所需的任何工具和劳务，并免费提供（中标单位承担材料清单（含350元以内）的零配件）中正常使用损坏的电梯零部件。

二、合同期限：

2026年8月1日至2027年7月31日。如合同到期时，乙方提前一个月书面告知甲方，协商下期合作事宜。

三、保养电梯数量、价款及付款方式：

1、根据服务形式和服务内容，服务期含税保养费为：

合同周期	型号规格	地 点	台数 (台)	单 价 (元/月/ 台)	每月合计/元	每年合计/元
2025.8.1-2026.7.30	巨人通力 GPS30K(8 00/1.75)	63#、64#、 65#、66#、 43#、44#、 45#、46#、 47#	30	285	8550	102600
2025.8.1-2026.7.30	江南快速 (MMR)	67#、68#、 69#、70#、 80#、81#、 82#、83#	20	285	5700	68400
总计：	/	/	50	285	14250	171000 元

上述保养费总计（含 6 %增值税专用发票）：171000 元，大写：壹拾柒万壹仟元整。

2、付款方式：乙方通过甲方的日常考核后，开具真实有效的 6%的增值税专用发票，（发票抬头由甲方指定）。因已实施更新改造的 20 台电梯在免保期内由原施工单位维保，甲方按约定以银行转帐方式依据乙方实际维保电梯台数支付上季度维保费，以此类推。。

乙方账户如下：

单位名称：南昌市安道设备维修有限公司

开户银行：中国农业银行股份有限公司南昌东湖支行

账 号： 1431 7201 0400 07397

四、保养范围、内容及要求

1、保养合同期内，乙方派出保养人员对甲方上述的电梯进行保养：按照符合国家规定及行业标准的乙方的工艺和操作规程，对约定电梯进行运行安全上的检查，和对各电梯机件加润滑油、清洁与性能调整等作业，同时做好每台的电梯保养记录（一梯一档）、建档备查。

保养范围、内容及要求按本合同附件《电梯保养项目内容及要求》和相关国家标准规定执行。

保养的整体标准：通过乙方严格实施的约定保养活动，保障甲方电梯运行安全、顺畅、低故障。

2、乙方对约定电梯提供 24 小时紧急故障处理服务。电梯在使用中发生故障时，甲方应立即通知乙方，乙方应在接到通知后 30 分钟内派专业人员到达现场进行处理。并能提供正常连续的服务直至故障或事故排除，若超时，乙方按 200 元/次/台的标准向甲方支付违约金。但电梯困人时，乙方须在接到故障或事故报修后 20 分钟内抵达现场，并在到达现场后 10 分钟内把乘客从轿厢中救出，若超时超过 10 分钟，乙方按 200 元/次/台的标准向甲方支付违约金，违约金不足以赔偿甲方损失的，甲方有权继续向乙方追偿给造成甲方的直接经济损失。电梯日常零星维修处理时限不得超过 3 小时。

3、乙方在保养期间遭到新闻媒体或被上级单位确认为乙方责任的有效投诉，甲方将扣除乙方当月当台电梯维保费的 100%，因此造成的其他损失由乙方全部负责。累积超过 3 次及以上的，甲方有权单方解除合同，乙方应承担相当于合同总金额 30%的违约金。

4、乙方按时提交月度、季度、半年度、年度电梯保养计划，未按时提交工作计划，且甲方将扣除乙方当月电梯维保费的 100 元/次。

5、甲方如有特殊情况，乙方免费为甲方提供重大节日、庆典等活动保障机制（如领导视察、重要接待、相关部门检查等）需乙方配合监视电梯运行，派员到现场配合。

6、如有必要更换电梯零（配）部件，乙方应及时通知甲方。零（配）件乙方优先供应，但零（配）件价格必需征得甲方的同意才可购买。

7、乙方负责做好电梯机房内设施设备日常管理机房内的卫生及保养，并保持电梯五方电话畅通，每发现电梯五方电话无法接听的，乙方应于 24 小时内修复，且甲方将扣除乙方当月电梯维保费的 500 元/次。

五、甲方权利义务

1、负责按照相关的条例及法规对电梯进行日常管理。

2、甲方对电梯设备运行状况的信息反馈和保养维修服务监督负责，对不正常的运行状况，及时与乙方进行沟通，以便乙方进行维修服务。

3、负责做好轿厢内卫生，尤其是地坎槽的卫生工作。

4、经乙方协助制定有关电梯的应急救援预案（如：电梯困人、消防、电梯水浸等），确保应急系统运行有效。

5、负责禁止无关人员进入电梯机房或到电梯井道内查看和动用电梯设备，但确实需要，经甲方同意的情况除外。

6、如乙方提供的维修费用和零配件价格低于第三方或市场平均的报价，甲方不委托其他单位或个人（包括乙方工作人员）对电梯进行维修。

7、如乙方未按照合同约定提供相应服务的，甲方有权向乙方公司提出整改要求，如乙方接到投诉后合理时间内不予以及时整改的，甲方有权直接从当季度保养服务费中扣除 300 元/次，累积超过 3 次及以上的，甲方有权单方解除合同，乙方应承担相当于合同总金额 30%的违约金，违约金不足以赔偿甲方损失的，甲方有权继续向乙方追偿给甲方造成的直接经济损失。

8、甲方允许乙方工作人员对电梯进行维护保养时出入机房、大堂、层门和其他必要进行维修的场所，但特殊情况下，有权拒绝任何人进入上述设备维修的专用区域。

9、负责电梯操作例行项目的检查（见附件一），如需维修或更换通知乙方。

10、应派专职人员对所属电梯做好日常巡查，如有异常（异味、异动、异声、救援电话失效等）应及时排查并书面告知乙方。

11、更换下来的零件归甲方所有，如有违规甲方有权扣除乙方保养费 500 元/次，由甲方处置。

六、乙方权利义务

1、在保养期间内，乙方对承保的电梯以检查、调整、紧固为中心，每月定期两次对电梯设备进行月度保养，每次保养工作完成后，甲方应在乙方保养人员的“电梯保养维修报告书”上签认确认。

乙方保养人员应按规定的时间保养项目电梯及转发电梯保养温馨提示，不得违反甲方的有关制度，如有违规甲方有权扣除乙方保养费 300 元/次。该款项由甲方从保养服务费中扣除。

2、乙方必须提供 24 小时应急服务，在接到甲方应急通知后，需在 30 分钟内到达现场进行处理，并能提供正常连续的服务直至故障或事故排除。若未在规定时间内赶到现场，甲方应及时知会乙方，并有权按每迟到 10 分钟每人扣人民币 300 元的标准进行违约制裁，该款项由甲方从保养服务费中扣除。

3、乙方根据电梯的使用状况，及时向甲方提交配件维修（更换）所在的具体位置、型号、价格、损坏原因等内容的书面报告，以便及时维修避免业主投诉。

4、遇重大问题（如需主机解体维修、电脑板突然损坏等），电梯一时处理不好需向甲方说明原因，以便做好相应措施。

5、乙方在检查电梯时，如确认需维修或更换零件时，乙方应书面通知甲方，提出维修项目、更换预定期限及其费用。更换零件时需甲方工程人员在场并回收零件，双方工作人员在更换零件维修单上签字确认。乙方需将任何电梯配件带入或带出小区时需事先向甲方声明并经甲方工程部负责人登记确认，如发现未向甲方声明和登记的每次对乙方给予该配件相应价值的 3 倍处罚。

6、乙方人员应遵守甲方相应规定，若在保养或维修电梯工作过程中因疏忽或失职，或者提供的服务发生不符合本协议规定要求的情况造成甲方电梯、其他财产或任何人身的损害，全部由乙方承担责任并负责赔偿。

7、乙方必须协助甲方电梯通过质量技术监督部门的年度检测合格，前提条件是，甲方按要求配合乙方进行正常维修、保养、改造、更换，并及时缴清国家相应检测费用。但对政府主管部门提出的涉及维修保养环节、部位的整改内容、项目及时进行整改的，费用由乙方承担。如果因此发生复检，复检费由乙方承担。

8、乙方在保养期间必须对机房**电气设备**、电梯地坑的卫生进行清扫，并保证电梯配件清洁，如有违规甲方有权扣除乙方保养费 200 元/次。

9、特别服务项目：

A. 甲方如有特殊情况（如领导视察、重要接待、相关检查等）需乙方配合监视电梯运行，乙方派员到现场配合。

B. 乙方免费提供电脑故障数据读取，以便更好地了解电梯现状提供科学保养，减少因故障数据累积造成电梯死机的概率。

C. 乙方免费提供部分易损件（详见附件二）。

D. 乙方按照国家规定派员对甲方项目奥林匹克花园管理处目电梯派员按照特种设备保养条例进行电梯维护保养（节假日除外）。

10、其他要求

A. 乙方员工每次实施电梯维保工作前，须到甲方管理处（工程部）签到登记领取临时出入证，并由甲方相关人员陪同到达维保地点，维保完后需填写工作情况记录，交甲方人员签收，视为此单维保工作完成。

B. 乙方派出的维保人员必须具有相应电梯维修保养资格证书、技术过硬且相对稳定；乙方必须将派出人员的工作证明文件、身份证复印件、资格证书复印件递交甲方登记存档备查；如有变更必须以书面形式通知甲方并征得甲方意见时，方可提交相关身份、资格证明，重新办理登记手续，若甲方对乙方所派遣的维保人员不满意，乙方必须另行派遣维保人员。

C. 乙方在每月例行维保时除基站须设置护栏外，所有地下层站、首层站都必须同时设置，每发现一次扣维保费用 300 元。

D. 如同栋楼宇（同单元两部或两部以上）的所有电梯出现故障时，在未能确定责任人或已确认责任未谈妥相关费用的情况下，乙方须提供临时配件以至少保障运行一部电梯供业主使用。

11、保养时间

A、乙方应以不妨碍业主使用电梯为原则，与甲方协调保养或维修时间。

B、乙方每一次保养时必须提前 24 小时与管理处就时间安排协商一致，并张贴保养作业时间计划表，以便管理处及业主能及时了解乙方的工作日程，避免产生误会，以便合理、高效地使用电梯。

12、应当妥善保管电梯图纸及相关资料，并在合同终止后交给甲方。

13、建立服务质量回访制度（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）。

14、乙方提供驻点服务，驻场作业人员职责：

- (1) 服从甲方的相关现场作业人员管理规定。
- (2) 承担二十四小时现场困人紧急救援工作。
- (3) 按照合同约定完成合同中的电梯保养工作内容。

七、免责事项

- 1、由于不可抗拒的原因（火灾、地震、突发事件、战争等原因）造成的损失，甲乙双方免除赔偿责任。
- 2、非乙方配套的产品装置而造成电梯故障、事故与乙方责任无关，但该产品装置由乙方提供的除外。
- 3、因人为损坏导致电梯发生意外所引起的经济及法律责任的认定，以主管部门出具的事故认定书为准。

八、违约责任

- 1、乙方保养、维修时，基站未设置警示标识，乙方按 100 元/次的标准向甲方支付违约金，若因乙方安全预防措施不到位而导致的事故，均由乙方承担责任。
- 2、甲方无故超过 3 个月不付维修保养费用的，乙方可书面通知甲方在合理时间内付费，甲方仍未支付的，乙方有权解除本合同，且不承担由此产生的任何责任。
- 3、乙方丧失电梯维修保养许可资格，或者不能根据本合同的约定履行维修保养义务而导致甲方电梯发生事故的，甲方可即时解除本合同，且不承担由此产生的任何责任。
- 4、一个月内同一台电梯重复故障出现超过 1 次后，每超 1 次，甲方有权按 200 元/次的标准向乙方扣除维保费。
- 5、一般常用配件供应所需时间最长不应超过 12 小时，超过 12 小时，甲方有权扣罚该电梯当月维保费，超过 24 小时，甲方有权扣罚该电梯 3 个月维保费，超过 48 小时，甲方有权扣罚该电梯半年维保费。
- 6、重大配件供应所需时间最长不应超过 72 小时，若超过，甲方有权扣罚该电梯 3 个月维保费，特殊情况需经甲方同意方可延长供应时间。
- 7、电梯困人时，乙方在接到故障或事故报修后 20 分钟内抵达现场，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，若超时 10 分钟，乙方按 1000 元/次/台的标准向甲方支付违约金，违约金不足以赔偿甲方损失的，甲方有权继续向乙方追偿给甲方造成的直接经济损失。
- 8、电梯一般故障应在 2 小时内恢复正常运行，超过 12 小时未恢复正常运行，甲方有

权扣罚该电梯当月维保费的 50%，超过 24 小时未恢复正常运行，甲方有权扣罚该电梯当月维保费，超过 48 小时电梯未能恢复正常运行，扣罚该电梯全年维保费。

9、困人故障乙方必须提供专项报告，保养不当导致困人 1 次扣款 200 元，困人 2 次扣款 300 元，困人 2 次以上，每增加一次扣款 500 元，人为或不可抗力造成困人除外。

10、乙方原因导致单台电梯发生故障关人，一年累计不能超过 2 次，若故障关人超过 2 次扣除该部故障梯 3 个月维保费并责成乙方彻底整改。因相关人所导致的直接损失由乙方承担。因乙方原因引起单台电梯全年累计关人超过 3 次甲方有权立即终止合同，且不承担赔偿责任。

11、由于乙方原因造成电梯停运超过 72 小时的，甲方有权扣罚该电梯全年维保费，如造成甲方损失的，由乙方负责赔偿直接损失。

12、当正常使用电梯存在安全回路被短接导致安全开关失效或经政府部门确认由于乙方保养原因造成电梯存在重大安全隐患时，乙方向甲方支付 1 个月维保费用标准的违约金。

13、如乙方人员在维护保养电梯工作过程中因疏忽或失职，或者提供的服务发生其他不符合本合同规定要求（**第三方检查未整改**）的情况，造成甲方电梯、其他财产或任何人身体的损害及名誉损失的，甲方有权单方随时解除合同，合同解除的，乙方向甲方支付 1 个月维保费用标准的违约金，违约金不足以弥补甲方损失的，乙方还应继续承担赔偿责任。

14、任何一方若合同生效后无故解除合同或以实际行动表示不履行合同的，违约方向守约方支付 3 个月维保费用标准的违约金。

15、甲方每月对乙方维保质量进行一次考核，如乙方在维修及时率及电梯故障率和维保质量达不到甲方（**撤除原设计附件**）要求，按客观实际情况，甲方有权按乙方未执行或未合格的工作内容（以甲方书面记录为准）扣减乙方的维修保养费 **300 元**。

九、其他约定事项

1、本合同金额未含国家规定的检测费用（质量技术监督局年检费）。

2、乙方工作范围不含部件总成的解体、电脑板的更换或维修、外协费用及三级保养以上的项目（见附件三），以及乙方正常维护保养过程中电梯突发上述项目的费用，如发生费用支出，由甲方另行承担。

3、若在维修保养过程中发生安全事故，如遇责任不明，双方都可委托江西省质量技术监督局特种设备检测中心对设备或事故原因进行鉴定，以确认安全责任及法律责任。

4、本合同如有争议，应由甲、乙双方协商解决，如协商不成，任何一方可向甲方所在地法院起诉。

5、本合同未尽事项，根据《中华人民共和国民法典》和相关国家电梯维修保养规定执行。

6、合同期满需续签本合同的，乙方应当在合同期满前 60 日内与甲方就续签期限、费用等协商一致并签订保养合同，若在本合同期满之日仍未达成一致协议的，本合同终止。

7、各单位遵守合同契约精神，按照合同约定或双方协商时间及时拨付服务费用，避免出现无故拖欠劳务费用导致公司被投诉。

8、合同履行期限：本项目服务期为 1 年，合同期满后，满足以下条件可续签第二、第三年度合同：（1）采购人新一年度项目采购预算获得批复；（2）中标人上一年合同服务经验验收通过。不满足以上条件之一的，采购人有权单方不续签合同，且无需向中标人承担任何责任。投标人应承诺按投标报价提供 3 年服务，并综合考虑投标成本及风险。

9、因项目进场时间不同，如中标单位未按照合同条款、招标文件条款履行，未遵守物业管理相关规，甲方有权提前终止合同。

10、本合同一式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份，均具有同等法律效力，自双方法定代表或授权代表签字或盖章后生效。

11、本合同附件：

一.《电梯保养项目内容及要求》；

二.乙方免费提供的材料清单（详见附件二）。

三.廉洁承诺书

四.安全协议书

甲方：（盖章）

乙方：（盖章）

法定代表/授权代表（签字）：

法定代表/授权代表（签字）：

年 月 日

年 月 日

合同附件一：

《电梯保养项目内容及要求》电梯保养分为例行检查项目和定期保养两部分。

一、例行检查项目（由甲方完成检查、登记、告知乙方负责修复整改，费用按合同约定执行）

1、外选按钮 要求外观正常、不歪斜、无缺损、固定牢固。按钮动作灵活、无卡涩。外呼选层时，选层记忆灯亮且能保持到电梯开门。

2、基站层灯 电梯上下运行一遍，基站的层楼指示灯、方向灯全亮，并且指示正确。

3、钥匙开关及消防开关 外观正常、固定牢固、无缺损、开关有效，开关状态正确。

4、照明、风扇 轿内照明设备齐备，开关启动灵敏，镇流器无异常音响，灯管无闪烁，风扇运转正常。

5、通讯设施及警铃 电话或对讲机声音清晰。警铃按钮动作灵活、无卡涩，声音正常。

二、定期保养项目及要求

1、机房内定期保养项目及要求

2、停机检查项目：

（1） 轴承换油，滚动轴承换油，一般选择工作温度在 $100^{\circ}\text{C}\sim 120^{\circ}\text{C}$ 范围内的润滑脂；滑动轴承一般选择 20 号机油。轴头油集装箱应不低于油镜中线。

（2） 电动机线圈绝缘，用 500 伏兆欧表摇测，定子线圈对地绝缘电阻不低于 0.5 兆欧，转子线圈对地绝缘电阻不低于 0.25 兆欧。

3 、曳引机

（1） 清洁各部位，检查油质，盘根密封的轴头平均每 3—5min 滴一滴油为正常，过多过少均不好。采用密封环的轴头不应漏油，其余连接部位不应漏油。

（2） 检查蜗轮蜗杆的磨损及其齿侧间隙，蜗杆轴的轴向窜动量应小于 2mm（可间接测量：轿厢从上端站空载慢车下行一段距离，停车测量曳引绳反方向运动长度应小于 5mm）。

（3） 检查曳引轮槽有否磨损或变形。各绳槽的磨损应一致，磨损深度差越过绳径的 1/10 时要车修至深度一致，或更换曳引轮。

（4） 检查各部位螺栓是否拧紧。

（5） 运行时检查有无异响，停车时有无震动。

4、制动器分解

（1） 检查刹车鼓及刹车皮的磨损情况。刹车皮磨损超过原厚度的 1/4、露出铆钉、刹车皮老化均应更换，刹车皮应无油污。

- (2) 制动器线圈通电时，刹车皮与刹车鼓的两侧间隙要均匀。
- (3) 单闸芯的冲程应在 2mm 左右；双闸芯的冲程每侧应在 1.5mm 左右。
- (4) 两侧弹簧压力应均等。
- (5) 各接线端螺丝应紧固。
- (6) 刹车电接点，其开放距离应在 1.5~2mm 之间，检查接点有无脱落、烧蚀及火花情况。

5、控制柜

- (1) 清扫各部位灰尘。电路板只能用“吹风”清除积尘，不得用毛刷、棉纱清扫。
- (2) 检查各继电器、接触器外观是否正常，清洁触点，烧蚀触点必要时应修磨光滑。
- (3) 检查灭弧罩，清除罩内的积碳。
- (4) 检查各保险丝熔断值是否符合要求，各接线端有无松动、开焊，螺丝是否拧紧。
- (5) 运行时检查各继电器动作是否正常，线圈是否发热。
- (6) 测量记录励磁系统数据，必要时加以调整，并记录调试后的数据。

6、限速器

- (1) 清洁各部位，各旋转可动部位加油润滑，并观察其转动是否灵活，对速度的变化反应是否灵敏。
- (2) 检查电器开关动作是否正常。
- (3) 检查限速器轮和张紧轮的轮槽。轴承及轴的磨损情况，必要时给予更换。

7、旋转编码器

清洁外部灰尘、油污、外观应无损伤。接线及固定螺栓牢固可靠。

8、地震感知器

- (1) 清洁外部灰尘，外观应完好。
- (2) 震动试验动作正常。
- (3) 接线及固定螺栓牢固可靠。

9、轿厢部位定期保养项目及内容

10、轿厢门装置

- (1) 清除各部位灰尘、油泥，导轨及各活动部位加适量的润滑油。
- (2) 吊门滚轮磨损导致门扇下坠，门下边缘距地坎小于 4mm 及歪斜时，应调整门滚轮的安装高度或更换滚轮，并同时调整档轮位置，保证合理间隙。

(3) 检查调整门联动机构。使绳、链、皮带适度张紧；传动杆各传动关节转动灵活，各固定处不应发生松动。

(4) 检查各开关位置是否准确，固定是否牢固，安全触板等动作是否准确可靠，接线是否可靠，引线与各活动部位是否有摩擦，如有摩擦，须进行位置调整。

(5) 开关门时，注意门电动机速度的变化，必要时给予调整。

(6) 检查、清理门电动机，轴承加油；直流电动机清理整流子及碳刷。运行时各部位无异常声响及过热现象。

(7) 检查门地脚滑块，螺丝是否紧固，滑块距槽底 $6 \pm 2\text{mm}$ ，距槽每边 $0.5 \sim 1.5\text{mm}$ ，超过此值时应给予调整或更换。

(8) 轿门关闭后，门与门之上下间隙不应明显偏差。

11、导靴

(1) 检查导靴固定螺栓是否紧固；滑动导靴油杯油位以轨道油为准，油质清洁，油芯吸油情况良好，油杯不漏油。

(2) 应保证弹性滑动导靴对导轨的压力，当因靴衬磨损而引起松弛时，应加以调整。

(3) 检查滑动导靴的靴衬磨损程度，运行中检查导靴无异响。

12、安全钳

(1) 检查各活动部分有否松脱。

(2) 停梯状态，用手提拉杆，检查楔块动作是否正常，恢复正常后，检查楔块与导轨工作面间隙两侧应均匀，一般为 $3 \sim 4\text{mm}$ 。

(3) 安全钳动作开关位置正确，接线无松动。

(4) 各楔部、可动部位轴承等清洁并加油。

13、平层装置

(1) 清洁平层装置及隔磁板的灰尘油渍，紧固各部位螺丝。

(2) 停机检查各接点接线是否牢固。

(3) 磁铁和开关滚轮位置相对准确，滚轮油加少量润滑油。

(4) 检查各层平层度是否符合要求：交流双速电梯平层度，额定速度在 0.25m/s 、 0.5m/s 不大于 $\pm 5\text{mm}$ ；额定速度在 0.75m/s 、 1m/s 不大于 $\pm 30\text{mm}$ ；交直流快速电梯平层度，不大于 $\pm 15\text{mm}$ 交流调速及直流高速电梯平层度不大于 $\pm 5\text{mm}$ 。

14、轿厢各类螺栓

(1) 检查紧固轿厢各部位螺栓，包括轿厢壁、轿底、防护板、轿厢架及扶手、吊架等螺栓。

(2) 各螺栓加少许润滑油。

15、井道定期保养项目及要求

16、厅门

(1) 清除门导轨及各部位灰尘、油渍。

(2) 检查门钢丝绳松紧和磨损情况。门钢丝绳张力检查：以 10N 力压绳（施力位置见图 2 请点击），对开门在开门状态时，绳距为 $2D/3$ ，关门状态时，绳距为 $D/3$ ，D 是钢丝绳直径。

(3) 各活动部位间隙、动作是否正常。

(4) 清理电气接点，使各接点接触良好、动作正常。锁钩闭合后，电气接点应保持足够压力，约 50~75kg。

(5) 检查门脚滑块，各螺丝是否紧固，门脚滑块距地坎槽底 $6 \pm 2\text{mm}$ ，距槽每边间隙 0.5~1.5mm，超过此值时应进行调整或更换。

(6) 厅门关闭后，中分门对口处的间隙无明显差异。

17、缓速开关、限位开关、极限开关等

(1) 安全回路各开关及继电器动作正常。

(2) 清扫各开关灰尘，各开关滚轮灵活，接点接触良好。

(3) 各开关接线无松脱、无虚焊。

18、对重装置

(1) 清扫对重装置，并检查各部螺丝有无松脱。

(2) 对重块有无压紧，对重底调整铁块固定螺丝是否拧紧。

19、引绳、限速绳、平衡绳

(1) 慢车运行每行 1m 检查钢丝绳的磨损、破断、扭曲、生锈等情况，如发现以下情况之一时应换绳。A 破断均匀，一个捻距破断 4 根及以下；b) 绳径减少到原绳径的 90% 以下；c) 破断集中在一股或两股中时，破坏最严重的段里，一个捻距在的断丝 4 根以下；d) 因生锈严重，股中个别钢丝过度磨损，一个捻距中的断丝 2 根及以下。

(2) 检查引绳松紧度是否一致，一般用手拉法或弹簧秤测量法。弹簧秤测量时，拉力差应 $\leq 5\%$ 。

(3) 检查绳头组合螺丝及开口销是否脱落。

(4) 检查绳与轮槽的接触情况，当各槽的磨损深度相差 1/10 绳径时，或曳引绳与槽底间隙，小于 1mm 时，应拆下绳轮车修或更换。

(5) 检查曳引绳、限速绳、平衡绳长度。电梯停在上端站平层位置，对重底至油压缓冲器上端面 150mm，至弹簧缓冲器上端面 200~350mm，低于下限尺寸应截绳。

曳引绳长度符合要求后，测量平衡绳的长度，平衡绳装置的张力轮框应距地面槽钢 $\geq$ 200mm，若低于这个值应截绳。平衡链一般不会伸长，如确实伸长，应检查每个链节接口及两端固定螺栓是否紧固。

检查限速绳张紧装置底部距底坑地面距离是否符合要求，铁臂是否平衡，此距离要求：国产梯，高速梯 $750\pm 50\text{mm}$ ；快速梯 $550\pm 50\text{mm}$ ；低速梯 $400\pm 50\text{mm}$ ；日本梯， $200\pm 50\text{mm}$ 。低于上述的下限值应截绳。

20. 导轨及支架

清洁各导轨工作面并适当加油。检查导轨接板螺栓有无松动，导轨是否变形。

21、随线

(1) 检查井道中有无与电缆接触的物体，电缆外皮有无操作开裂，电缆有无扭曲。

(2) 电梯轿厢在下端站平层时，电缆距井底应为 60~350mm，低于 60mm 应重新绑扎电缆。

22、 各类线管、线槽和接线箱的接线柱

(1) 检查轿厢操纵盘、接线箱、中间接线箱各接线柱接线是否牢固，包括电源进线、电机接线、接地线，并清扫接线座。检查各线桩线是否锈和欠线号。

(2) 检查机房、井道、轿顶、轿底各线管、线槽有无松脱、欠盖，接地线连接是否牢固。

23、井道清扫 （一月一次）

(1) 清扫井道、门头盖，地坎两侧及对重框架上（前提是装饰完毕）。

(2) 清除井道中轿厢、对重、电缆在运行中可能碰撞的障碍物。

(3) 清除低坑中垃圾杂物。

以上维修项目超过附件一和附件二范围，乙方则另行收费。

合同附件二：

**中标单位承担材料清单
乙方承担材料清单**

序号	名称	规格	单位	单价 (元)	序号	名称	规格	单位	单价 (元)
1	空气开关	220V	个	38	23	对重油杯	原厂配套	个	60
2	变压桥堆	220V	个	30	24	油杯	原厂配套	个	60
3	抱闸摩擦粉	原厂配套	盒	168	25	接油盒	原厂配套	个	60
4	筒形保险丝	原厂配套	个	5	26	检修开关	原厂配套	个	85
5	二流化钼油脂	原厂配套	桶	320	27	基站锁	原厂配套	个	200
6	急停开关	原厂配套	个	85	28	轿顶电池	原厂配套	个	185
7	集油盒	原厂配套	个	60	29	厅门主门锁	原厂配套	个	320
8	喷洗剂	原厂配套	瓶	110	30	厅门副门锁	原厂配套	个	45
9	安全钳开关	UKS	个	75	31	轿门滑块	原厂配套	个	5
10	超载开关	原厂配套	个	260	32	安全触板开关	原厂配套	个	25
11	超载压胶	原厂配套	套	115	33	厅门滑块	原厂配套	个	5
12	轨道机油	康润	桶	300	34	厅门自闭力钢丝绳	原厂配套	个	175
13	内、外呼按钮	原厂配套	个	68	35	厅门同步钢丝绳	原厂配套	个	175
14	外呼树脂板	原厂配套	个	95	36	轿门同步钢丝绳	原厂配套	个	310
15	涨紧轮开关	UKS	个	75	37	井道电源	220V	个	265
16	烟型感应器	61U	个	125	38	厅门重锤	原厂配套	个	175
17	烟型感应器	77UN	个	135	39	厅门偏心轮	原厂配套	个	9.5
18	检修上、下开关	原厂配套	个	85	40	保养电梯所需布料和工具	原厂配套	套	300
19	限速器开关	UKS	个	75	41	缓冲器开关	UKS	个	75
20	涨紧轮轴承	原厂配套	个	135	42	厅门三角锁	原厂配套	个	110
21	靴衬	原厂配套	个	150	43	应急灯	原厂配套	个	160
22	电话分机	原厂配套	个	320					

以上材料更换免收材料费及换件人工费

整机和三包以上另行收费项目清单

序号	类别	名称	单位	单价
1	机房部分	曳引机解体	台	3000 元
2		电动机解体	台	2800 元
3		主机重心调整	台	3000 元
4		控制柜程序调整和维修	台	1800 元
5		更换变频器	台	6000 元
6		更换或维修程序控制器	台	1200 元
7		抱闸解体	台	1200 元
8		更换曳引机	台	35000 元
1	轿厢部分	轿厢重心调整	台	3000 元
2		裁剪或更换曳引钢丝绳	台	1200 元
3		门机总成解体	台	1800 元
4		随行电缆更换	台	8000 元
5		轿厢装饰	台	5000 元
6		加装电梯专用空调	台	4800 元
1	井道部分	轨道垂直度校调	台	800 元
2		更换缓冲器	个	1600 元
3		更换层门门扇、门头、门套、地坎	台	5500 元

合同附件三：

廉洁承诺书

致： 深圳市万厦居业有限公司南昌分公司

我司参加（项目名称：江西奥林匹克花园电梯维保外包服务招标项目）（项目编号 HNGLQAY20250701）采购活动中，能够遵守国家法律及有关规定，保障双方工作氛围的清正廉洁，保证业务协议的正常履行，我司就廉洁承诺书如下：

一、我司自觉遵守国家法律和省、市有关招投标管理规定，按照廉洁诚实，公平公开的原则，开展有关业务洽谈工作。业务过程中，自觉配合进行有关方面的调查、咨询和监督。

二、双方工作人员开展业务洽谈过程中保持正常业务交往，不得以任何形式向对方索要和收取回扣等好处费，以及收受另一方工作人员馈赠的礼金、有价证券和贵重物品，不得为对方报销任何应当由个人或单位支付的费用。

三、双方工作人员均不得参加由其中一方组织的可能妨碍正当公务的宴会、娱乐或其他活动。

四、我司及其工作人员承诺不利用向采购人及其工作人员行贿、提供回扣、手续费或者其他好处等不正当手段获取采购人本次采购项目的合同。

五、我司及其工作人员承诺不为谋取不正当利益擅自与采购人工作人员就采购人的合同项目价格、质量、期限、附加服务及其验收等方面进行私下商谈或达成任何损害采购人利益的默契。

六、我司承诺不以洽谈业务、签订合同为借口，邀请采购人工作人员外出旅游或进入营业性娱乐场所。

七、我司承诺不为采购人及其工作人员个人购置或者长期无偿提供通讯工具、交通工具、办公用品等物品。

八、采购人如发现我司工作人员有任何违反本协议的行为，可向我司通报，在依法处理当事人的同时，共同采取措施堵塞漏洞。

九、采购人发现我司违反本协议承诺或者采取不正当手段行贿采购人工作人员，采购人根据具体情节和造成的后果追究我司违约责任，并将我司列入合作黑名单，终止与 我司的一切业务合作，同时采购人保留拒付款项的权利。由此给双方造成的全部损失和处理问题所产生的一切费用均由我司承担。

十、我司如发现采购人工作人员有违反上述协议规定者，应向采购人领导反映，或向采购人的纪检监察部门举报并积极配合采购人信访调查、检查、调研等工作，及时提供相关资料和客观信息。

十一、在合同项目履行过程中发生我司贿赂采购人工作人员，被纪检监察、检察、司法机关立案查处，采购人有权终止合同，由此造成双方损失及发生办案诉讼费用全部由我司承担。

十四、本协议承诺作为本次采购项目响应文件不可撤销附件，同时签署有效，并随项目业务完结经检查验收后自动终止。

甲方监督举报邮箱：xiekai@shumyip.com.hk

电话：0791-85771555

供应商名称（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

日期： 年 月 日

合同附件四：

电梯维修保养安全管理协议

甲方：深圳市万厦居业有限公司南昌分公司

乙方：南昌市安道设备维修有限公司

为了强化管理，确保电梯维修、保养人员在施工中的人身安全和健康，保障服务质量，经甲、乙双方友好协商，签订如下安全管理责任协议书，共同遵守。

一、乙方在维修保养工作中必须履行安全管理第一责任人职能，带头执行国家和地方的有关法规、安全操作规程制度。对电梯维修保养人员实行规范化、专业化管理。

二、乙方必须每月定时对所属人员进行安全法制、安全技术、安全知识等培训教育。不断提高自身的安全管理和质量管理素质。

三、乙方必须按国家和地方的有关法规做好生产管理和安全管理，对维修保养工作做好原始记录，原始记录要做到字迹清楚、数据准确，不得弄虚作假。

四、乙方必须做好定员、定岗、定工作标准，必须严格执行操作规程。上岗时必须穿工作服、戴安全帽。必须严格执行持证上岗制度，对违反操作规程和安全规定造成不良后果者，要严肃处理并上报甲方。同时乙方不得未通报甲方私自招聘人员，若私自招聘人员进行施工，所发生的一切安全、质量事故及一切责任由乙方负责，严重者追究法律责任。

五、乙方维修保养过程中，机房、井道外应挂安全警示标语牌，厅门入口处应设防护栏等安全措施。

六、乙方必须要牢固树立安全第一思想，电梯维修保养人员必须经安全培训教育才能上岗。

七、乙方电梯维保人员，在施工中必须戴安全帽、穿防滑靴；在井道、轿顶施工时必须拴安全带和携带工具袋或工具箱。

八、安全操作

1、乙方在搭井道脚手架时，架木要加以固定，避免登翻摔人。一般上一层和下一层的脚手架架板要错开摆放，防止井道上边掉下东

西伤人。坚决制止在脚手架上配置安装卷扬机、吊轮等起重工具。

2、在吊装作业时，下端不能停留其他人员，底坑中不能有人进行作业。

3、在试车时，各层层门必须严格关闭，厅门口必须架设防护栏(板)并挂警示告牌，防止其他人员误入井道。

4、在雨季施工时，要注意防止设备受潮，关闭机房门窗，严防雨水进入。

5、当需要在轿顶工作时，要先设置防止机械绞伤或突出的建筑物碰伤的防护。

九、安全堆放材料

1、乙方维修保养电梯所需要的设备和材料及部件，应合理堆放和妥善保管。若发现被盗或丢失，则照价赔偿及追究乙方责任。

2、机房、井道内(包括棚架)、厅门口不能有杂物，砖头或其它容易坠落物。保持机房、井道整洁。

3、在电梯维修保养工作中所用的易燃物，如汽油、煤油、电石、油漆等，均应远离火源，妥善保管。同时应备足消防器材，严防火灾发生。

十、安全用电

1、在维修保养过程中所接电源必须到甲方或甲方授权人指定处接驳。

2、乙方在电梯维修保养时，井道内要有足够的照明，照明用的电源原则上应使用安全电压 36V 以下，工作后应切断电源。

3、当在底坑、机房及噪声夹层中工作时，都应切断电源，特别在电梯送电试车时，应由一人担任总指挥，与各部分都要有良好的通讯联络，各部分在接到开车命令时，应复述命令内容以保证无误后进行操作。

4、在检查周围环境和各部分均正常后，方可送电试车。在调试工作中，不能带电作业，必须带电作业时，要有专人监护。

5、当工地的临时电源换接正式电源给电梯供电时，应严格校正三相电源相序。在试车阶段中间休息或下班时，都应切断电源。

十一、乙方在施工中违发操作规程而发生事故者，一切损失及相

关费用由乙方自己负责，严重者将追究法律责任。

十二、该责任书一式两份，双方各执一份，具有相同效力。

十三、该责任书自订立之日生效，电梯维修保养合同终止时失效。

甲方：（盖章）

乙方：（盖章）

甲方代表：

乙方代表：

日期： 年 月 日

日期： 年 月 日