

附件:

深圳书城龙华城 2026 年 10 月-2028 年 9 月电梯维保项目采购文件

深圳书城龙华城实业有限公司

目录

第一章 询价采购公告	3
第二章 采购需求	5
第三章 响应单位须知	6
第四章 合同签订及其他	13
第五章 附件	21

第一章 询价采购公告

各响应单位:

本项目名称为: 深圳书城龙华城 2026 年 10 月-2028 年 9 月电梯维保项目, 采购方为: 深圳书城龙华城实业有限公司。项目已具备询价采购条件, 现进行公开采购, 欢迎符合资格的供应商参加本次询价采购活动。

一、项目内容

(一) 采购人: 深圳书城龙华城实业有限公司 地址: 深圳市龙华区龙华大道 4189 号深圳书城龙华城 7 楼。

(二) 项目名称: 2026 年 10 月-2028 年 9 月电梯维保项目

(三) 项目采购范围: 维保应覆盖《电梯使用管理与维保规则》(TSG T5002-2017) 规定的半月、季度、半年、年度保养项目, 及电梯制造单位技术文件所要求的其它保养项目, 16 台扶手梯, 7 台直梯, 服务期 2 年。

(四) 最高限价人民币: 282000 元 (含税, 含本数)。响应单位的总报价不得超过最高限价, 否则其报价无效。

二、合格响应单位的资格审查标准

(一) 投标人需在中华人民共和国境内合法注册持有合法有效的营业执照。

(二) 近三年无司法行政处罚记录。

(三) 具有《中华人民共和国特种设备生产许可证》, 许可项目为电梯制造(含安装、修理、改造)或电梯安装(含修理), 许可参数级别为 A1 级(额定速度 $>6.0\text{m/s}$)、或 A2 级($2.5\text{m/s}<\text{额定速度}\leq 6.0\text{m/s}$)、

或 B 级（额定速度 $\leq 2.5\text{m/s}$ ）。

（四）没有被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)的“失信被执行人”、“重大税收违法失信主体”、“政府采购严重违法失信行为记录名单”的情况。

（五）开具维护服务类型发票。

（六）本项目不接受联合体参加，也不允许分包或转包。

注：单位法定代表人/负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同响应单位，不得参加同一合同项下的采购活动。

三、公告平台与公告期限

（一）公告平台：深圳出版集团有限公司官网、深圳阳光采购平台。

（二）公告期限：2026年9月14日至2026年9月20日

四、获取采购文件时间、方式

（一）获取采购文件的时间：2026年9月14日至2026年9月18日。

（二）获取采购文件的方式：在深圳出版集团有限公司官网、深圳阳光采购平台下载。

（三）采购文件免费获取（电子采购文件）。

（四）质疑截止时间：2026 年 9 月 18 日 16:00 前。

澄清、修改、答疑截止时间:2026 年 9 月 20 日 11:00 前。

五、响应文件提交及开启响应文件时间及地点

（一）提交响应文件截止时间：2026 年 9 月 20 日 16:00 前。

（二）提交响应文件地点：深圳市龙华区龙华大道 4189 号深圳

书城龙华城 7 楼办公室。

（三）开启响应文件时间：2026 年 9 月 21 日 10:30（如有变更另行通知）。

（四）开启响应文件地点：深圳市龙华区龙华大道 4189 号深圳书城龙华城 5 楼办公室（如有变更另行通知）。

逾期送达或者未按照采购文件要求密封的响应文件，采购人有权拒收。

六、项目联系人及联系方式

（一）联系人：陈家政

（二）联系电话：18026954762

（三）邮箱：383591603@qq.com

第二章 采购需求

1. 维保应覆盖《电梯使用管理与维保规则》（TSG T5002-2017）规定的半月、季度、半年、年度保养项目，及电梯制造单位技术文件所要求的其它保养项目；

2. 保证电梯功能正常运行，保障电梯安全可靠运行，预防电梯安全事故的发生；

3. 维保服务的方式为半包，提供电梯维保所需的全部工具和劳务，并免费提供、更换单价在人民币 300 元(含本数)以下的电梯零部件(包含电梯空调零部件)；

4. 具有《中华人民共和国特种设备生产许可证》，许可项目为电梯制造(含安装、修理、改造)或电梯安装(含修理)，许可参数级别为

A1 级（额定速度 $>6.0\text{m/s}$ ）、或 A2 级（ $2.5\text{m/s}<\text{额定速度}\leq 6.0\text{m/s}$ ）、或 B 级（额定速度 $\leq 2.5\text{m/s}$ ）。

第三章 响应单位须知

一、采购文件的组成

本文件及依法对本文件所作的书面澄清或修改的内容均为采购文件的组成部分。响应单位应认真检查采购文件的内容是否齐全，如有遗漏，应及时向采购人提出，否则责任自负。

二、采购文件的澄清、修改

1. 响应单位对采购文件如有疑问，或认为有必要与采购人进行澄清时，可用书面或邮件的形式告知项目联系人，但告知时间必须在公告规定的时间内。采购人应及时作出答复，如有必要时可将答复内容包括提出的问题（但不标明问题的来源），分发给已经取得同一采购文件的响应单位。

2. 本采购文件的解释权归采购人。响应单位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。响应单位未成交的原因，采购人没有义务解释。

3. 采购人有权对已发出的采购文件进行必要的澄清、修改或撤销。采购文件的澄清、修改文件是采购文件的组成部分。

三、响应文件的组成：

1. 响应文件目录表（可参考附件 1）；
2. 响应函（可参考附件 2）；

3. 法定代表人身份证明书与身份证复印件，如法定代表人作为响应单位代表的，则需同时提供法定代表人授权委托书与委托代理人身份证复印件（可参考附件 3、附件 4）；

4. 报价单（可参考附件 5）；

5. 技术响应文件；

6. 商务响应文件；

7. 响应单位营业执照（如营业执照无体现经营范围，需提交深圳市市场监督管理局许可经营信息截图）；

8. 需提供股东、董事、监事、法定代表人、高级管理人员及经办人名单以及公司注册地址清单（可参考附件 6）；

9. “信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)的“失信被执行人”、“重大税收违法失信主体”、“政府采购严重违法失信行为记录名单”查询结果网页截图，并加盖投标人公章；

10. 供应商认为需要提供的其他资料。

四、响应文件的制作

1. 响应文件需进行密封，准备 1 份正本、1 份副本，装订成册，制订目录并编上页码，同时注明项目名称、响应单位名称等必要信息。响应文件正本应加盖公章（多页加盖骑缝章）。未按要求密封的，将予以拒绝，作无效响应处理。

2. 招标人拒绝接收在规定的响应截止时间后递交的任何响应文件。

3. 不论响应人成交与否，响应文件均不退还。

4. 报价单位为人民币元（保留小数点后两位）。

五、不要求递交响应保证金、不设履约保证金

六、响应文件有限期：自递交响应文件截止之日起 60 个日历日。

出现特殊情况需要延长响应文件有效期的，采购人以书面形式通知所有供应商延长响应文件有效期，供应商应予以书面答复。供应商拒绝延长的，其响应文件在原有效期届满后失效。

七、响应单位一次性报出不可更改的价格，不可撤回。

供应商作废响应文件的，其负责人或授权的代理人应在修作废响应文件的通知上签字并加盖公章。采购人收到供应商作废响应文件通知并检查确认无误后，留存其作废通知，退回其已经递交的响应文件。

八、评审

评审方法为综合评分法，综合评分得分最高且资格符合的响应单位为成交响应单位。

由招标人负责组建询价小组负责项目评审工作。

（一）资格性检查。依据法律法规和采购文件的规定，对响应文件中的资格证明进行审查；

（二）符合性检查。依据采购文件的规定，从响应文件的有效性、完整性进行审查。

询价小组按本章规定的量化因素和分值进行打分，并计算出综合得分。按本章商务部分、技术部分和价格部分评分标准规定的评审因素和分值计算出得分 A、B、C，评分分值计算保留小数点后两位，小数点后第三位“四舍五入”，响应单位综合得分=A+B+C。

《价格部分、技术部分、商务部分权重表和综合得分汇总》

权重名称	价格权重	技术权重	商务权重
权重	30%	50%	20%
满分	30 分	50 分	20 分
响应单位综合得分	价格得分+技术得分+商务得分		

询价小组按得分由高到低的顺序形成对响应单位进行排序的评审报告，得分靠前的响应单位推荐为成交候选人。得分相同的，按单项得分从高到低进行排序，单项得分考虑因素排序为：服务方案、团队配置方案、维保人员业务能力、故障响应时效、到场处置速度、同一故障复发率、增值服务得分。采购人根据评审报告和成交建议确定成交响应单位。

（三）详细评审

1. 价格评审标准

响应文件存在响应报价问题的，进行响应报价的算术修正，响应报价算术修正按有利于采购人的原则进行，具体修正原则为：

（1）报价表与响应文件其他资料中的响应报价不一致的，以报价表为准；

（2）大写金额与小写金额不一致的，以大写金额为准（有明显错误的除外）。

价格评分的计算：

（1）确定评审基准价：本次采购的评审基准价，是所有通过初

步评审且报价不超过最高响应限价的有效响应报价中的最低价；

(2) 计算价格得分时, 取基准分为 30 分, 报价等于评审基准价时得满分, 其他响应单位的价格得分=[评审基准价/响应报价] × 30; 经以上算法得出的数值即为通过初步评审的响应人的价格得分(计算过程及计算结果四舍五入保留小数点后两位)。

2. 技术评审标准

《技术评审标准》

序号	评审项目	评审标准	证明材料	分值
1	服务方案	1. 服务方案全面完善; 团队配置方案合理; 维保人员业务能力强、经验丰富; 故障响应及时、到场处置迅速; 同一故障复发率低; 增值服务好 35-50 分。 2. 服务方案与团队配置较为合理; 维保人员业务能力较好; 故障响应较为及时; 存在少量故障复发情况; 增值服务方案较为合理 21-34 分。 3. 服务方案不够完善; 人员配置不足, 维保人员经验不足; 故障响应不及时或无法提供相关记录佐证; 故障复发情况较多; 增值服务较差或无增值服务 20 分及以下。	服务方案、团队配置, 故障响应时效保证书、故障复发率保证书及增值服务等相关材料	50 分
合计				50 分

注:

1. 本表评审依据要求的各项证明文件须编入响应文件。
2. 表中要求提供相关证明文件的内容, 响应文件中须明确加以说明并提供, 未按要求提供相关文件或说明不清楚或询价小组无法凭所

提供的材料判断是否得分的情况，一律作不得分处理。

3. 商务评审标准

《商务评审标准》

序号	评审项目	评审标准	证明材料	分值
1	同类型业绩	响应人自 2023 年 1 月 1 日以来（以合同签订日期为准，合同签订日期要求在 2023 年 1 月 1 日至评审之日之间）（注：提供合同复印件或中标通知书复印件加盖公章，原件备查，以上要求明确的信息不得遮盖，遮盖无效。不清晰或未提供不得分）。根据提供的同类项目业绩情况进行打分。每提供一项得 3 分，合计最高得 15 分（注：业绩材料限 5 份，超过 5 份的以前 5 份为准）。	供应商过往项目经验证明材料	15 分
2	获奖情况	响应人提供获奖情况复印件加盖公章，原件备查，以上要求明确的信息不得遮盖，遮盖无效。不清晰或未提供不得分。根据提供的获奖情况进行打分。评审时应关注奖项的颁发机构、历史背景、行业认可度等因素，确保所参考的奖项具有足够的权威性和影响力。根据提供获奖情况得 1-5 分。	供应商过往项目获奖情况证明材料	5 分
合计				20 分

注：

1. 本表评审依据要求的各项证明文件须编入响应文件。
2. 表中要求提供相关证明文件的内容，响应文件中须明确加以说明并提供，未按要求提供相关文件或说明不清楚或询价小组无法凭所提供的材料判断是否得分的情况，一律作不得分处理。

九、无效响应文件的确认

被认定为未实质性响应询价采购文件的情形：

1. 响应文件未按要求密封、签署、盖章的；
2. 项目总报价超过本项目最高限价的；
3. 不具备采购文件中规定的资格要求或未按采购文件规定的要求提供资格、资信证明文件的；
4. 不同响应单位的单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的；
5. 提供虚假材料的；
6. 不符合法律、法规和询价文件中规定的其他实质性要求和条件的；
7. 响应单位报价清单存在漏项或者不按照采购文件报价清单提供的数量填写，响应文件中存在有选择的报价；
8. 价格过低，不能证明合理性的；
9. 增加不能接受的附加条件。

十、符合采购要求的响应单位不足 3 家的，采购人将重新组织询价或采取其他采购方式。

十一、保密

参与采购活动的各方应对采购文件、响应文件以及评审过程中获

知的商业、技术、人员等信息保密，违者应对由此造成的后果承担法律责任。

十二、成交通知书

成交供应商确定后，采购人将在 5 个工作日内通知中选、落选供应商，并向成交供应商发出成交通知。如接到有关投诉，采购人将可能暂停发出成交通知书。

第四章 合同签订及其他

1. 采购人和成交供应商应当自成交通知书发出之日起 30 日内订立书面合同。采购文件、成交供应商的响应文件及其澄清、修改文件等，均为签订合同的依据。

2. 成交供应商存在无正当理由拒签合同、在签订合同时向采购人提出附加条件、被查实存在影响采购结果的违反采购文件要求的行为等情形的，采购人有权取消其成交资格，并根据评审报告确定新的成交供应商，给采购人造成损失的，原成交供应商应当进行赔偿。

3. 供应商应保证所递交的响应文件的真实性，如被证实存在虚假资料的，采购人将根据对采购过程和采购结果的影响程度采取一切合理措施，包括但不限于取消供应商的响应资格、要求供应商赔偿损失等。

4. 供应商不得将提供的服务进行转包、分包。

深圳书城龙华城电梯维保采购项目草本 (以实际签订为准)

甲 方：深圳书城龙华城实业有限公司
地 址：深圳市龙华区龙华大道 4189 号深
圳书城龙华城负 2 层至 7 层
代表人：
乙 方：
地址：
代表人：

甲乙双方经友好协商，根据《中华人民共和国民法典》的有关规定，秉持公平、公正、互惠互利的原则，就甲方委托乙方电梯维保项目相关工作，达成以下协议：

为贯彻“安全生产，预防为主”的方针，保证电梯功能正常，保障电梯安全可靠运行，防止事故发生，依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国特种设备安全法》《特种设备安全监察条例》、《电梯使用管理与维护保养规则》（TSG T5002-2017）等规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经甲乙双方协商订立本合同。

第一条 乙方为本合同列明的电梯提供：日常维保和紧急救援、紧急故障抢修服务。保养项目应覆盖《电梯使用管理与维护保养规则》（TSG T5002-2017）规定的半月、季度、半年、年度保养项目，及电梯制造单位技术文件所要求的其它保养项目。

第二条 保养地点及涉及电梯的电梯出厂编号：

设备保养地点位于广东省深圳市龙华区龙华街道 4189 号深圳书城龙华城负 2 层至 7 层。

本合同所涉及电梯的电梯出厂编号：

33104403002019020091、33104403002019020092、33104403002019020093

33104403002019020094、33104403002019020095、33104403002019020096

33104403002019020097、33104403002019020098、33104403002019020099

33104403002019020100、33104403002019020101、33104403002019020102
33104403002019020103、33104403002019020104、33104403002019020105
33104403002019020106、331044030020190201050、331044030020190201051
331044030020190201052、33104403002019020695、33104403002019020696
33104403002019020697、33104403002019020698 共计 23 台。

第三条 乙方提供维保所需工具和劳务，并免费提供市场单价在人民币 300 元（含 300 元）以下电梯零部件。

重大维修和改造项目不包括在工作范围内。如有需要，甲方应专项合同委托具备相关资质的电梯生产单位施工并通过政府主管部门的验收。

第四条 维保期限

本合同有效期为 两 年，即 年 月 日起至 年 月 日止。

第五条 维保费用

本维保项目合同总价为： ，不含更换的市场单价在 300 元以上的零部件费用。该价格为甲方为履行本合同所应支付的全部费用，包括但不限于乙方为履行本合同义务所需支出的人员劳务费、交通费、差旅费、食宿费、电梯保险费、税费等所有费用。

第六条 结算

6.1 甲方按 季度 支付维保费。乙方应在每季度的前五个工作日内向甲方开具上一季度维保服务费和双方书面确认的需支付零部件实际费用总额的增值税专用发票，甲方收到发票后在七个工作日内支付。

6.2 乙方向甲方提交增值税专用发票（税率为：6%）

6.3 甲方根据乙方提交的电梯维保记录中实际完成的电梯维保数量据实结算。最终经甲方工程部按照电梯维保记录验收合格后，按审核后的金额据实结算。

6.4 如因电梯设备保养的需求，维修过程中需更换或者使用部分零部件（300 元以上，不含 300 元），经甲乙双方确认后，以实际产生情况支付费用。

6.5 支付方式：请按合同条款将保养费汇到乙方指定帐户：

户 名：

开户行：

帐 号：

第七条 甲方权利、义务

7.1 权利

7.1.1 有权监督检查乙方依照合同约定实施维保计划的情况，监督经乙方维

保后的电梯是否符合法律法规、安全技术规范、强制性标准和电梯制造单位的技术要求，电梯安全性能是否良好。

7.1.2 有权检查受乙方委派为本单位电梯提供维保服务人员的持证上岗情况，有权拒绝无证人员开展维保活动。有权要求乙方人员服从本单位现场安全管理，对不服从现场安全管理的乙方人员，有权要求乙方更换人员。

7.1.3 除国家规定的强制定期检验外，有权委托特种设备检验机构或第三方中介机构对乙方按照合同约定实施维保工作的情况进行评定。

7.1.4 电梯发生故障或异常情况时，要求乙方提供紧急救援、故障抢修服务。

7.2 义务

7.2.1 建立电梯安全运行的相关管理架构、制度，确保制度、人员、资金落实到位。

7.2.2 按照合同约定按期支付维保和经甲方书面确认需额外支付的零部件更换费用、故障抢修时核算后产生的费用。

7.2.3 配备持有电梯安全管理员资格证件的人员负责电梯的日常安全管理工作，并在更换电梯管理人员时及时通知乙方。督促电梯安全管理人员按照电梯使用检查表完成电梯的日常检查工作和每月检查工作，并严格按照电梯层门钥匙使用管理有关要求对电梯钥匙进行管理，实行钥匙领用登记，不将电梯钥匙交给非持证人员使用。

7.2.4 督促电梯安全管理人员现场监督检查乙方的电梯保养工作过程和工作结果、对乙方的维保记录、修理记录签字确认，签收乙方提交的与电梯维保工作有关的文件。

7.2.5 电梯发生故障或异常情况时应当立即停止使用，并做好相关安全防护措施。在电梯的日常使用时间内，确保值班人员可靠接收报警电话、警铃装置发出的求救信号，及时通知乙方抢修，并详细记录相关工作的具体时间。

7.2.6 制订有关电梯的应急救援预案（如：电梯困人、消防、电梯水浸、自动扶梯人身伤害等）。每年至少一次定期开展应急救援演练，确保应急系统运行有效。

7.2.7 保证电梯供电、消防、防雷、通风等系统安全可靠，满足国家标准规定。

7.2.8 应认真审核乙方书面提出的更换电梯零部件要求，并在乙方书面要求的合理期限内书面予以答复。

7.2.9 电梯因不可抗拒因素（如战争、火灾、水浸、风暴和地震等）所造成设备损坏、丢失的，自行承担全部责任。

第八条 乙方权利、义务

8.1 权利

8.1.1 有权要求甲方提供维保所需的工作环境，查询电梯相关资料。

8.1.2 当电梯存在安全隐患时，乙方有权采取停梯措施及阻止冒险作业的权利。

8.1.3 有权拒绝甲方提出的影响电梯安全运行的要求。

8.1.4 有权对甲方不履行政府规定的检验情况进行监督及申诉。

8.2 义务

8.2.1 乙方实施维保后的电梯应符合安全技术规范、强制性标准和电梯制造单位的技术要求。

8.2.2 乙方提供 24 小时的紧急救援、故障抢修服务，24 小时紧急救援、故障抢修服务热线电话：_____。当电梯发生伤亡事故或困人故障，乙方应在接到甲方通知后 30 分钟内赶到现场实施紧急救援；电梯发生其他故障，乙方应在接到甲方通知后 30 分钟内赶到现场实施抢修。维修期间必须做好相关防护措施，如维修超过 24 小时的，需以书面形式通知甲方，并注明故障原因，处理时间。对电梯发生的故障情况，及时进行详细的记录。

8.2.3 根据电梯的使用情况和设备状况，经双方协商确认后，提供全年保养计划和各项定期保养计划的具体实施时间表。每台每次保养时间不得少于合同约定的相应最少保养时间。如需调整原保养计划，应提前 5 日书面通知甲方并经甲方书面同意后方可调整，但应保证保养时间间隔不得超过 15 日。

8.2.4 本合同签订 5 天内，乙方需以书面形式将委托到甲方现场作业人员的身份证复印件、《特种设备作业人员证》（电梯维修）复印件及其他有效证明文件递交甲方存档，原件备查。若乙方出现更换现场作业人员的情况，须以书面的形式告知甲方，并提供替换人员的身份证复印件、《特种设备作业人员证》（电梯维修）复印件及其他有效证明文件，原件备查。

8.2.5 现场作业人员应当取得相应的《特种设备作业人员证》及具备相应的技术水平。其培训、安全、工具、保险均应由乙方负责。乙方必须严格执行国家特种设备有关安全作业标准，确保人身及电梯设备安全前提下方可作业，由于乙方违规操作造成事故或损失，乙方除了承担全部责任外，还需要赔偿甲方所遭受的损失。为有效实施保养计划，乙方应安排熟悉所维保电梯原理、结构、性能、安全要求的特种设备作业人员负责维保工作。并督促其严格按照电梯使用要求、安全及技术规范进行维保。

8.2.6 作业过程中应服从甲方公共管理制度及现场安全管理，落实现场安全防护措施，保证作业安全。需要安全监护作业的内容应书面告知甲方，作业时，作业人员不得少于二人。

8.2.7 现场需采取停梯措施时，应立即通知甲方并及时组织抢修。

8.2.8 根据甲方的故障统计记录，乙方应至少每季度提出一次故障分析报告。报告中应包含电梯故障的统计分析、整改措施和预防措施，以及有关电梯使用管理的合理化建议。

8.2.9 协助甲方建立健全安全管理制度、安全技术档案、应急救援预案，配合甲方开展应急救援演练。

8.2.10 电梯安全检验合格有效期届满前一个月，乙方应全权代表甲方向特种设备检验机构提出定期检验申请。如因逾期产生的处罚或在此期间产生的安全问题，由乙方全权负责。

8.2.11 不得以任何形式将维保工作分包、转包。

8.2.12 按照深圳市主管部门的要求，将“一承诺、八明示”的内容在电梯及自动扶梯的显著位置予以公示。

8.2.13 乙方自行配备工作所需的工具及设备，维修保养时必须按要求在电梯口张贴“停梯检修”警示标识以及设置安全防护措施。

8.2.14 制定应急措施和救援预案，每半年至少针对甲方维保的不同类别（类型）电梯进行二次应急演练。

8.2.15 对电梯发生的故障情况，及时进行详细的记录。

8.2.16 建立每部电梯的维保记录，并做好半月、月、季、半年、全年维修保养记录。并且归入电梯安全技术档案，档案至少保存4年。

8.2.17 协助甲方制定电梯的安全管理制度和应急救援预案。

8.2.18 对承担维保的作业人员进行安全教育与培训，按照特种设备作业人员考核要求，组织取得具有电梯维修项目的《特种设备维修操作证》存档备查。

8.2.19 每年度至少进行2次自行检查，自行检查根据使用情况决定，不少于年度维保和电梯定期检验规定的项目及内容，并向甲方出具具有自行检查和审核人员的签字，加盖乙方公章或专用章的自行检查记录或者报告。

8.2.20 安排维保人员配合特种设备检验机构进行电梯的定期检验。

8.2.21 根据合同要求列出相关包修包换零部件清单，配合甲方做好零部件更换记录。

8.2.22 如因合同要求内的事项产生罚款，全部由电梯维保单位承担。

8.2.23 乙方实施维保后的电梯应符合安全技术规范、强制性标准和电梯制造单位的技术要求。

第九条 其他约定

9.1 乙方正式接管后应对本合同约定的电梯进行详细的检查，检查结果需甲方签字确认，并作为电梯现状记录由甲、乙双方保存。

9.2 甲方要求乙方提供本合同约定内容以外服务的，如强化保养、增加保养频次、驻场作业服务、增加检测内容和频次等，双方均应以书面形式另行约定。

9.3 维保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保记录。维保记录应当一式两份，甲乙双方各保存一份，保存时间为 4 年。维修与抢修记录均应当长期保存。

9.4 根据电梯的现状，甲乙双方约定：正常使用电梯期间发生的电梯困人故障次数每月每台电梯不超过 2 次，电梯其它故障次数每月每台电梯不得超过 2 次。

9.5 进行电梯及自动扶梯负荷试验的费用：由甲方支付。

第十条 违约责任

10.1 一方当事人未按约定履行义务应当承担违约责任，给对方造成直接损失的，应当承担赔偿责任。

10.2 一方当事人无法继续履行合同的，应当及时通知另一方，并由责任方承担违约责任及因无法履行合同而造成的经济损失。

10.3 甲方无正当理由未按照约定期限支付费用的，每延误一日应当向乙方支付延误部分费用 万分之五 的违约金。延误超过双方约定的 30 日时，乙方有权解除合同。

10.4 因乙方维保工作不到位原因所导致的人身伤亡或设备损坏责任，由乙方承担全部责任；除维保工作不到位外，因电梯使用管理原因导致人身伤亡或设备损坏、零部件丢失的，由甲方自行承担全部责任。

10.5 若甲方未按乙方的书面要求期限同意更换应该更换的电梯零部件而导致电梯故障或存在安全隐患的，由甲方自行承担责任。

10.6 乙方违反本合同约定，如作业过程中未服从甲方现场安全管理落实现场安全防护措施，或需要安全监护的作业时作业人员只有一人，或保养时间不足等，甲方可拒付当次作业或保养的当台当月保养费，若因此导致甲方未按时支付当季维保费等费用的，不视为甲方违约。如因此导致甲方或第三方人身或财产损失的，由乙方负责赔偿。

10.7 乙方维保工作不符合合同约定的维保标准或要求的，乙方应当返工，并按照 合同总价的 5% 标准按次支付违约金。

10.8 因维保原因导致电梯检验不合格的，由乙方承担电梯复检费用，直到检验合格为止。因乙方保养不善，导致同样故障一个月内重复出现两次或以上，甲方有权扣除当月电梯维保费。

10.9 因乙方原因，如保养资料缺失、保养时间不及时、保养期间未按规定做好防护措施或少于二人共同工作等违规或未按合同执行的情况，甲方有权按实际

情况要求乙方支付 100~2000 元的违约金（具体金额由甲方确定），违约行为，列表登记，作为次年的保养合同的签订参考。

10.10 在维修保养期限内，乙方不得委托其它单位或个人对电梯进行维护保养。一经发现，视为违约，甲方有权解除合同，并要求乙方按照合同总价的 5% 标准支付违约金。同时乙方应该为第三方的行为承担连带责任。

10.11 若乙方在接到甲方整改通知后，未在甲方要求的期限内完成整改的；或超过三次未按约定时间到达现场检查或维修；或者乙方延期保养超过三次，甲方有权解除合同并要求乙方支付合同总价的 10% 的违约金。

10.12 除非合同另有约定或有法律规定，如乙方单方面终止合同的，须支付合同总价的 10% 的违约金。如甲方单方面终止合同的，除了无权向乙方要求返还已支付的保养费以外，另须各支付乙方合同总价的 10% 的违约金。

10.13 乙方自行配备工作所需的工具及设备，维修保养时必须按要求在电梯口张贴“停梯检修”警示标识以及设置安全防护措施。

10.14 乙方维修人员须持证上岗，其培训、安全、工具、保险均应由乙方负责。乙方必须严格执行国家特种设备有关安全作业标准，确保人身及电梯设备安全前提下方可作业，由于乙方违规操作造成事故或损失，责任由乙方承担。

第十一条 合同的解除

11.1 甲方在本合同期内丧失项目物业管理权的，双方有权提前解除本合同，甲方不承担任何违约责任。

11.2 甲乙双方协商一致，可以解除合同。

11.3 甲乙双方有权按照本合同其他约定解除合同。

第十二条 争议解决方式

合同履行过程中发生争议的，双方可通过协商解决或向物业所在地的人民调解委员会申请调解的方式解决；不愿协商、调解或协商、调解不成的，双方任一方均可向甲方所在地人民法院提起诉讼解决。

第十三条 附则

13.1 本合同生效后，双方对合同内容的变更或补充应采取书面形式，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。

13.2 本合同一式肆份，甲方执叁份，乙方执壹份。

甲方：深圳书城龙华城实业有限公司

乙方：

法人或授权代表：

法人或授权代表：

年 月 日

年 月 日

第五章 附件

附件 1:

响应文件目录表

项目名称：2026 年 10 月-2028 年 9 月电梯维保服务

序号	资料名称	页码	备注

注：请响应单位根据响应文件的编排情况仔细填写。

附件 2:

响 应 函

致：深圳书城龙华城实业有限公司

1. 我方已仔细研究了 2026 年 10 月-2028 年 9 月电梯维保项目的采购文件的全部内容，愿意以响应文件中的报价提供本项目服务。并郑重声明：我公司具备履行本项采购合同所必需的设备和专业技术能力。

2. 如我方成交，我方承诺：

（1）在收到成交通知书后，在成交通知书规定的期限内与你方签订合同。

（2）在签订合同时不向你方提出附加条件。

（3）在合同约定的期限内完成合同约定的全部义务。

3. 我方承诺，所递交的响应文件及有关资料的全部内容真实有效，并承担由于提供虚假材料而产生的一切后果。我方愿意提供采购人可能另外要求的、与采购有关的文件资料。

4. 我方承诺，我方提交的响应文件及有关资料所涉及的知识产权无偿地许可采购人在本项目中借鉴及使用。

响 应 单 位(公章): _____

法定代表人(签名): _____

日 期: _____

附件 3:

法定代表人身份证明书

单位名称: _____

地 址: _____

法定代表人姓名: _____ 职务: _____

身份证号码: _____

本证明书仅用于本单位签署 2026 年 10 月-2028 年 9 月电梯维保项目的响应文件、签订合同和处理与之有关的一切事务。

特此证明。

响应单位(公章): _____

日 期: _____

附: 法定代表人身份证复印件(正反面)。

附件 4:

法定代表人授权委托书

(适用于有委托代理人的情况)

本人_____ (法定代表人姓名), 身份证号码: _____, 系_____ (供应商名称) 的负责人, 现授权委托_____ (姓名) 身份证号码: _____ 为我方代理人。代理人根据授权, 以我方名义签署、澄清确认、递交、撤回、修改 XXXX_项目的响应文件、签订合同和处理有关事宜, 其法律后果由我方承担。

委托期限: 自本委托书签署之日起至 2026 年 10 月-2028 年 9 月电梯维保目 签订采购合同之日止。

代理人无转委托权。

供 应 商 (公 章): _____

法定代表人 (签 名): _____

日 期: _____

附: 委托代理人身份证复印件 (正反面)。

附件 5:

报价单

产品名称	型号	层/站/门 提升高度	载重量 梯级宽度	速度 室内/室外	维保台数 (台)	维保费用
自动扶梯	Schindler 9300	6 米	800	室内	7	
自动扶梯	Schindler 9300	5.2 米	800	室内	9	
无机房客梯	Schindler 5500	8/8/8	1600kg	1.75	1	
无机房客梯 兼消防	Schindler 5500	8/8/8	1600kg	1.75	1	
无机房客梯	Schindler 5500	9/9/9	1600kg	1.75	3	
无机房货梯 兼消防、无 障碍	Schindler 5500	9/9/9	2000kg	1.6	2	
两年维保金额合计（含税）						

备注:

- 1.维保应覆盖《电梯使用管理与维保规则》(TSG T5002-2017)规定的半月、季度、半年、年度保养项目,及电梯制造单位技术文件所要求的其它保养项目;
- 2.保证电梯功能正常运行,保障电梯安全可靠运行,预防电梯安全事故的发生;
- 3.维保服务的方式为半包,提供电梯维保所需的全部工具和劳务,并免费提供、更换单价在人民币 300 元(含本数)以下的电梯零部件(包含电梯空调零部件);
- 4.具有《中华人民共和国特种设备生产许可证》,许可项目为电梯制造(含安装、修理、改造)或电梯安装(含修理),许可参数级别为 A1 级(额定速度 $>6.0\text{m/s}$)、或 A2 级($2.5\text{m/s}<$ 额定速度 $\leq 6.0\text{m/s}$)、或 B 级(额定速度 $\leq 2.5\text{m/s}$)。

附件 6:

企业信息调查表

序号	公司名称	法人	监事	董事	总经理	股东	联系人及联系方式 (业务经办人)	公司注册地址
1								

附件 7:

供应商基本情况表

填表单位：(加盖单位公章) 填表日期： 年 月 日

采购人		项目名称			
响应供应商		供应商统一社会信用代码			
响应供应商相关人员情况					
序号	职务	姓 名	身份证号码	劳动合同 关系单位	缴纳社会 保险单位
	法定代表人/单位负责人/主要经营负责人				
	项目响应授权代表人				
	项目负责人				
	主要技术人员				
	响应文件编制人员				
说明：同一职务有多人担任(如主要技术人员),应分行填写。					
响应供应商关联关系情况					
序号	关联关系类型	关联主体名称	备注		
	控股股东		指出资额(或持有股份)占响应供应商资本总额(或股本总额)50%以上的股东,以及出资额(或持有股份)的比例虽然不足50%,但依其出资额(或持有股份)所享有的表决权已足以对投标(响应)供应商股东会(或股东大会)的决议产生重要影响的股东。		
	管理关系		指对响应供应商不具有出资持股关系,但对其存在管理关系的主体。		
说明：同一关联关系类型有多个主体的,应分行填写。					