

邀请招标文件

采购项目编号：**GYWYYF-GC-2019-001**

项目名称：公元物业云浮分公司幸福里小区
2020-2021 年度电梯维保服务

深圳市公元物业管理有限公司云浮分公司 编制

发布日期：2019 年 12 月 20 日

温馨提示

- 一、 如无另行说明，投标/报价文件递交时间为投标/报价文件递交截止时间之前 30 分钟内。
- 二、 为避免因迟到而失去投标/报价资格，请适当提前到达。
- 三、 投标/报价文件应按顺序编制页码。
- 四、 请仔细检查投标/报价文件是否已按采购文件要求盖章、骑缝章、签名、签署日期。
- 五、 请正确填写《报价一览表》。多子包项目请仔细检查子包号，子包号与子包名称必须对应。
- 六、 如投标/报价供应商以非独立法人注册的分公司名义代表总公司盖章和签署文件的，须提供总公司的营业执照副本复印件及总公司针对本项目投标/报价的授权书原件。
- 七、 为了提高采购效率，节约社会交易成本与时间，希望领取了采购文件而决定不参加本次投标/报价的供应商，在投标/报价文件递交截止时间的 3 日前，按《投标/报价邀请函》中的联系方式，以书面形式告知采购人。对您的支持与配合，谨此致谢。
- 八、 投标/报价人如需对项目提出询问或质疑，应按采购文件附件中的询问函和质疑函的格式提交。

(本提示内容非采购文件的组成部分，仅为善意提醒。如有不一致，以采购文件为准)

总目录

- 第一部分 投标邀请函
- 第二部分 用户需求书
- 第三部分 投标供应商须知
- 第四部分 开标、评标、定标
- 第五部分 合同书格式
- 第六部分 投标文件格式

第一部分 投标邀请函

深圳市公元物业管理有限公司云浮分公司（以下简称“采购人”）对公元物业云浮分公司幸福里小区 2020-2021 年度电梯维保项目进行邀请招标采购，欢迎符合资格条件的供应商投标。

一、采购项目编号：**GYWYYF-GC-2019-001**

二、采购项目名称：公元物业云浮分公司幸福里小区2020年-2021年度电梯维保项目

三、采购项目预算金额（元）：总预算人民币155520.00/2年

四、采购项目内容及需求（采购项目技术要求）

1、详见“用户需求书”。

2、服务期：自合同签订之日起2年（本服务采取1+1服务模式签订合同，即合同先签订为1年，在第一年的合同期满前一个月内，由采购人对中标人服务质量进行考核评估，考核评估合格后再续签一年。）

4、服务地点：采购人指定地点；

5、本项目不允许提交备选方案；

6、投标人应对招标内容进行投标，不允许只对其中部分内容进行投标。

五、投标供应商资格：

（一）供应商资格要求

1. 供应商须具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件，并提供以下证明材料：

（1）供应商必须是具有独立承担民事责任能力的在中华人民共和国境内注册的法人或其他组织，投标时提交有效营业执照（或事业法人登记证或身份证等相关证明）副本复印件。

（2）供应商必须具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度（提供2018年财务状况报告或基本开户出具的资信证明）。

（3）供应商由依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录（提供投标截止日前6个月内任意1个月依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料。如依法免税或不需要缴纳社会保障资金的，提供相关证明材料）。

（4）供应商具备履行合同所必须的设备和专业技术能力（按投标文件格式填报设备及专业技术能力情况）。

（5）供应商参加政府采购活动前三年内，在经营活动中存在重大违法记录（可参照投标函相关承诺格式内容）

（6）供应商必须符合法律、行政法规规定的其他条件（可参照投标函相关承诺格式内容）。

2. 按规定完成了报名登记手续并领取了招标文件。

3. 本项目不接受以下主体参加采购活动：

（1）被财政主管部门禁止参加政府采购活动的供应商。

(2) 被列入“信用中国”网站“记录失信被执行人或重大税收违法案件当事人”记录名单，或处于中国政府采购网“政府采购严重违法失信行为信息记录”名单中被禁止参加政府采购活动的供应商。【以政府采购代理机构于投标截止时间在“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)以及中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)查询结果为准。如相关失信记录已失效，供应商需在投标截止时间前提供相关证明资料。】

(3) 单位负责人为同一个或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得同时参加本采购项目投标。

(二) 报名登记及购买招标文件

1、本项目实行现场报名。符合资格的供应商应在2019年12月20日至2019年12月25日期间到深圳市公元物业管理有限公司云浮分公司（详细地址：云浮市云城区环市西路东侧井岗围村19号幸福里物业服务中心）办理报名登记手续领取招标文件。

2. 本招标项目不设现场勘察。

六、投标截止时间：2019年12月26日15时30分。

七、提交投标文件地点：云浮市云城区环市西路东侧井岗围村19号幸福里物业服务中心。

八、开标时间：2019年12月26日15时30分。

九、开标地点：云浮市云城区环市西路东侧井岗围村19号幸福里20栋首层综合会议室。

十、本公告期限自2019年12月20日至2019年12月25日止。

十一、联系事项

采购人：深圳市公元物业管理有限公司云浮分公司

地址：云浮市云城区环市西路东侧井岗围村19号幸福里21栋首层书报阅览室

联系人：徐波

联系电话：0766-8339048

(三) 招标信息发布及信息更新官方网址：www.gywygl.com “新闻中心” — “招标公告”。

深圳市公元物业管理有限公司云浮分公司

2019 年 12 月 20 日

第二部分 用户需求书

一、“★”条款

《用户需求书》中标注有“★”号的条款必须实质性响应，逐条响应，负偏离（不满足要求）将导致投标无效。

二、项目总体要求

本次招标是对深圳市公元物业管理有限公司云浮分公司所管理的住宅小区电梯进行日常维护保养及负责电梯年审（详情见设备明细表）进行公共招标。

★1. 电梯采用半包维修保养服务，除水浸、台风、人为故障导致的零部件损坏需另外支付费用以外，中标人须免费提供 100 元以内(含 100 元)的正常损坏的电梯零部件。

★2. 电梯责任险由中标人承担，并须在进场后一个月内向采购人需提供电梯责任保险合同书复印件（加盖中标人公章）及每台电梯的电梯保险标志证件。不及时提供保险合同复印件，采购人有权终止合同。

★3. 中标人按政府相关部门规定、要求办理年审手续，领取电梯检验合格证、使用证明并及时交给采购人，所有年审、领证等费用全部由中标人承担（包括合同期间按政府部门变更收费标准、检验次数等要求执行）。

★4. 中标人承担以上电梯维修保养期所有维保人员的薪资、福利费用，以及政府要求的相关规费等相关费用，均包含在合同总价中，具体条款按合同执行。

★5. 中标人须承担电梯钢丝绳截绳人工费用、单部电梯单根钢丝绳的更换费用、平衡系数试验费用。平衡系数检测，如需购买、增加法码，由采购人负责。平衡系数检测后需要整改的，由采购人负责。

★6. 中标人应在进场后一周内对中标项目的电梯进行自检并向采购人提供自检报告书。

★7. 合同期满，原中标人须配合招标人及新中标人对电梯情况进行全面检查。经招标人确认电梯维保质量不符合原合同要求的，原中标人须按招标人要求维护、修复电梯。如原中标人不能按招标人要求完成电梯维护、修复的，招标人有权自行引入具备资质的第三方进行维护维修，原中标人按第三方报价向招标人支付相关维护维修费用（此项工作须在新合同期起始之日前完成，相关费用从最后一次维保费用中扣除，不足部分原中标人须另行支付给招标人）。

★8. 中标人应对中标项目中采购人上一年度更换的钢丝绳约定的维保期内免费维护。若因该钢丝绳本身产品质量不符合国家强制性标准或属假冒伪劣产品，不在中标人的免费维护范围内，但中标人应向采购人提供证明材料，以便采购人向原更换钢丝绳的单位追责。

★9. 因质监部门检查发现维保不到位导致被处罚的，由中标人承担罚金并整改消除不良影响。

★10. 中标人应对中标的服务项目派驻驻场维保人员。

三、 设备明细表

项目地点	电梯型号	数量 (台)	站数	备注
幸福里	FKP1000-C02.0	2	32/32/32	
	FKP1000-C01.0	6	8/8/8	
	FKP800-C01.0	3	8/8/8	
	FKP1000-C02.0	6	33/33/33	
	FKP800-C01.0	2	8/7/7	
	FKP800-C01.0	3	7/7/7	
	FKP1000-C01.0	2	7/7/7	

四、 保养范围、内容及要求

1. 中标人维保专业人员对上述设备按照国家有关规定每隔 15 天对设备进行例行维保检查，维保内容及维保标准严格按照《TSG T5001-2009 电梯使用管理与维护保养规则》执行。

2. 中标人维保专业人员应做好每台电梯的保养记录和故障维修记录，并建档备查。同时每月月底提供一份详细的维护保养报告给采购人备案。

3. 电梯保养维修所需更换设备、零部件，须是原品牌厂家生产之品质相同或更优的全新的零配件，所有更换的零配件须在更换之前经采购人确认。

4. 24 小时紧急修理服务

(1) 中标人提供全日 24 小时紧急修理服务，采购人发现维保设备发生故障或有不正常运行现象，通知中标人须从速派遣维保专业人员到场处理，有人员困梯的须在 15 分钟内到场处理并在 30 分钟内完成解救，否则扣当台电梯维保费 500 元/次中标人；未有人员困梯的须 30 分钟内派遣维修人员到达现场，否则扣当台电梯维保费 200 元/次。

(2) 中标人须向采购人提供 1500 元以内电梯零配件固定报价明细表。电梯常见小故障或更换零件，中标人须在知道或应当知道电梯发生之时起 2 小时内修复正常运转。超出常见小故障或更换零件，中标人须在知道或应当知道电梯发生故障之时起 8 小时内修复正常运行。

(3) 合同期间，发生不可抗力（如台风、地震、战争等）造成的故障或更换零件，中标人需在二小时内响应，免收人工费，材料按采购人查询的市场行情价或采购人确认后由采购人负责支付。

5. 中标人需每月 25 日前向采购人提交下月保养计划安排时间表（要求加中标人盖公章）。

6. 中标人每次做完电梯维保后，须按采购人要求填写电梯轿厢内张贴的维保记录表（维保记录表由中标人准备，但须经采购人确认）。

7. 由于中标人技术、工艺或配件材料存在瑕疵或缺陷，或由于中标人未及时发现、处理故障等中标人原因造成电梯事故的，其事故责任和损失由中标人承担，并赔偿招标人因此造成的一切损失，采购人保留进一步追究法律责任的权利。

8. 中标人需针对本项目制定有关安全管理制度并严格执行。

五、维保质量服务考评与罚则

1. 中标人须承诺本项目所更换的所有电梯零件必须为原厂家的生产零配件或合法供应商生产的合格零部件并提合法来源证明，给采购人备案，违反此条协议，造成采购人损失的，中标人须承担经济及法律责任。同时采购人有权终止保养合同。

2. 中标人需承诺保证本项目保养服务不分包，否则视为中标人违约，一经发现采购人有权终止合同。

3. 若电梯发生故障，在 72 小时内都无法处理故障，采购人有权外聘第三方电梯维保公司处理，就此产生的所有费用由中标人承担。并扣除该台电梯年度维护保养费 10%。

4. 中标人应严格加强现场保养的组织管理，确保管理制度的落实，现场各级管理人员需按投标文件里的承诺到岗尽其职，确保服务质量和时效，凡是未能按照承诺到岗尽其职的，采购人给予警告并发出整改通知。如仍未及时整改，采购人有权停止支付服务费，直至中（终）止合同，并可以就此向中标人索贴。

5. 中标人保证维保设备月故障率不超过 15%，月故障率 = 当月电梯非人为造成的故障次数 / 合同约定的电梯台数 * 100%。若乙方所维修保养的电梯故障率达到如下数值，则根据下表中故障率比例扣除当月维保费用的相应金额作为违约金：

序号	当月电梯故障率比例	扣除违约金比例
1	15% ≥ 电梯故障率 < 20%	扣除当月维保费用总额的 5%
2	20% ≥ 电梯故障率 < 40%	扣除当月维保费用总额的 10%
3	40% ≥ 电梯故障率 < 60%	扣除当月维保费用总额的 20%
4	60% ≥ 电梯故障率 < 100%	扣除当月维保费用总额的 50%
5	电梯故障率 ≥ 100%	当除当月全部维保费用
6	连续 3 个月电梯故障率 ≥ 100%	解除维保合同

6. 中标人现场维保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》（驻场人员及维保人员的《特种设备作业人员证》须持原件到采购人处核验，复印件留存备案），具有电梯维护和保养的专业知识和安全意识；每出现一次现场维保作业人员数量低于 2 人，采购人有权在当月维保费用中扣除 200 元作为违约金。

7. 合同有效期内，每出现一次中标人维保作业人员出入电梯机房未登记，采购人有权在当月维保费用中扣除 100 元作为违约金。

8. 合同有效期内，每出现一次中标人维保作业人员不服从或违反采购人管理要求，采购人有权在当月维保费用中 200 元作为违约金。

9. 合同有效期内，采购人发现乙方电梯维保服务不达标，中标人需在 30 个自然日内完成整改，如到期未完成整改的，采购人有权在当月维保费用中扣除 200 元/台（每超出 1 个自然日累加 50 元/日）作为违约金。

10. 在进行电梯维保服务时，要提前做好现场安全围护及提示，每出现一次中标人未做好现场安全围护及提示的，采购人有权在当月当台电梯维保费用中扣除 100 元作为违约金。

11. 因电梯维保不当原因导致业主向政府部门投诉，采购人被政府部门约谈或政府部门书面要求采购人整改的，每次扣 1000 元/次违约金。因电梯维保不当导致在管项目被媒体曝光的，每次扣 10000 元违约金。

12. 合同有效期内，乙方对有关电梯维保的工作未按照约定计划实施完成，甲方有权在当月维保费用中扣除不超过费用总额的 50%作为违约金。

第三部分 投标供应商须知

一、 招标文件

1. 招标文件的构成

1.1 招标文件由下列文件以及在招标过程中发出的澄清更正文件组成：

- 1) 投标邀请函
- 2) 用户需求书
- 3) 投标供应商须知
- 4) 开标、评标、定标
- 5) 合同书格式
- 6) 投标文件格式
- 7) 在招标过程中由采购人或采购机构发出的澄清更正文件等

2. 招标文件的澄清更正

2.1 采购人对招标文件进行必要的澄清更正的，于投标截止时间的5天前在公元物业官网（www.gywygl.com）发布公告，并通知所有报名及领取招标文件的投标供应商，报名及领取招标文件的投标供应商在收到澄清更正通知后应按要求以书面形式（加盖单位公章，传真有效）予以确认，该澄清更正的内容为招标文件的组成部分；澄清更正不足5天的，采购人在征得当时已报名及购买招标文件的投标供应商同意并书面确认（加盖单位公章，传真有效）后，可不改变投标截止时间。

2.2 根据采购的具体情况，采购人可延长投标截止时间和开标时间，但至少应当在规定的投标截止时间3天前，将变更时间在指定媒体上发布公告，并通知所有当时已报名及领取招标文件的投标供应商。

二、 投标文件的编制和数量

3. 投标的语言

- 3.1 投标供应商提交的投标文件以及投标供应商与采购人就有关投标的所有来往函电均应使用中文。投标供应商提交的支持文件或印刷的资料可以用另一种语言，但相应内容应附有中文翻译本，两种语言不一致时以中文翻译本为准。
4. 投标文件编制
 - 4.1 投标供应商应当对投标文件进行装订，对未经装订的投标文件可能发生的文件散落或缺损，由此产生的后果由投标供应商承担。
 - 4.2 投标供应商应认真阅读、并充分理解招标文件的全部内容（包括所有的补充、修改内容、重要事项、格式、条款和技术规范、参数及要求等），并应完整、真实、准确的填写招标文件中规定的所有内容。投标供应商没有按照招标文件要求提交全部资料，或者投标没有对招标文件在各方面都作出实质性响应是投标供应商的风险，有可能导致其投标被拒绝，或被认定为无效投标或被确定为投标无效。
 - 4.3 投标供应商必须对投标文件所提供的全部资料的真实性承担法律责任，并无条件接受采购人对其任何资料进行核实的要求。
 - 4.4 如果因为投标供应商投标文件填报的内容不详，或没有提供招标文件中所要求的全部资料及数据，由此造成的后果，其责任由投标供应商承担。
5. 投标报价及计量
 - 5.1 投标供应商所提供的货物和服务均应以人民币报价。
 - 5.2 除非招标文件的技术规格中另有规定，投标供应商在投标文件中及其与采购人的所有往来文件中的计量单位均应采用中华人民共和国法定计量单位。
6. 投标保证金
 - 6.1 本项目不需缴纳投标保证金。
7. 投标文件的数量和签署
 - 7.1 投标供应商应编制投标文件**正本一份和副本肆份**，投标文件的副本可采用正本的复印件。每套投标文件须清楚地标明“正本”、“副本”。若副本与正本不符，以正本为准。
 - 7.2 投标文件的正本需打印或用不褪色墨水书写，并由法定代表人或经其正式授权的代表签字或盖章。授权代表须出具书面授权证明，其《法定代表人授权书》应附在投标文件中。
 - 7.3 投标文件中的任何重要的插字、涂改和增删，必须由法定代表人或经其正式授权的代表在旁边签字或盖章才有效。
8. 投标文件的密封和标记
 - 8.1 投标供应商应将投标文件正本和所有的副本分别单独密封包装，并在外包装上清晰标明“正本”、“副本”字样。
 - 8.2 为方便开标时唱标，投标供应商应按照《投标文件格式》的要求制作《唱标信封》并独立封装。
 - 8.3 信封或外包装上应当注明采购项目名称、采购项目编号和“在（招标文件中规定的开标日期和时点）之前不得启封”的字样，封口处应加盖投标供应商印章。

8.4 如果未按要求密封和标记，集中采购机构对误投或提前启封概不负责。

三、 投标文件的递交

9. 投标文件的递交

9.1 所有投标文件应在投标截止时间前送达开标地点。

9.2 采购人将拒绝以下情况的投标文件：

1) 迟于投标截止时间递交的。

9.3 采购人不接受邮寄、电报、电话、传真方式投标。

10. 投标文件的修改和撤回

10.1 投标供应商在投标截止时间前，可以对所递交的投标文件进行补充、修改或者撤回，并书面通知采购人。补充、时间的内容应当按招标文件要求签署、盖章，并作为投标文件的组成部分。在投标截止时点之后，投标供应商不得对其投标文件做任何修改和补充。

10.2 投标供应商所提交的投标文件在评标结束后，无论中标与否都不退还。

四、 开标、评标、定标

见招标文件第四部分

五、 询问、质疑、投诉

11. 询问

11.1 投标供应商对采购活动事项（招标文件、采购过程和中标结果）有疑问的，可以向采购人提出询问，采购人将及时作出答复，但答复的内容不涉及商业秘密。询问可以口头方式提出，也可以书面方式提出，书面方式包括但不限于传真、信函、电子邮件。联系方式见《投标邀请函》中“采购人的名称、地址和联系方式”。

12. 质疑

12.1 投标供应商认为招标文件、采购过程和中标结果使自己的权益受到损害的，以书面形式向采购人书面提出质疑：

1) 投标供应商认为采购过程和中标结果使自己的权益受到损害的，对采购过程提出质疑的，为各采购程序环节结束之日起7个工作日内提出质疑；供应商质疑、投诉应当有明确的请求和必要的证明材料，捏造事实、提供虚假材料或者以非法手段取得证明材料不能作为质疑、投诉的证明材料）；

采购人在收到投标供应商的书面质疑后7个工作日内作出答复，并以书面形式通知质疑投标供应商和其他有关投标供应商，但答复内容不涉及商业秘密。质疑投标供应商须提供相关证明材料，包括但不限于权益受损害的情况说明及受损害的原因、证据内容等，并对质疑内容的真实性承担责任。

12.2 质疑联系人：徐先生

电话：0766-8339048

13. 投诉

13.1 投标供应商对采购人的质疑答复不满意或在规定时间内未得到答复的，可以在答复期满后15个工作日内，按如下联系方式向深圳市公元物业管理有限公司总部投诉。

- 13.2 监督管理机构名称：深圳市公元物业管理有限公司
地 址：深圳市福田区益田路 3008 号皇都广场 C 座 1101-1106 室
电 话：0763-83864577
邮 编：518048

六、 合同的订立和履行

14. 合同的订立
- 14.1 采购人与中标人自中标通知书发出之日起三十日内，按招标文件要求和中标人投标文件承诺签订采购合同，但不得超出招标文件和中标人投标文件的范围、也不得再行订立背离合同实质性内容的其他协议。

第四部分 开标、评标、定标

一、 开标

- 1 采购人在《投标邀请函》中规定的日期、时间和地点组织公开开标。
- 2 开标时，由投标供应商或其推选的代表检查投标文件的密封情况，经确认无误后由招标工作人员当众拆封，宣读投标供应商名称、《报价一览表》内容。未宣读的投标价格、价格折扣和招标文件允许提供的备选投标方案等实质内容，评标时不予承认。
- 3 采购人做好开标记录，开标记录由各投标供应商代表签字确认。

二、 评标委员会

4. 本次招标依法组建评标委员会，评标委员会为 5 人或 7 人，具体成员由招标人于开标前确定，成员名单不对外公布。
5. 评标委员会将按照招标文件确定的评标方法进行评标。对招标文件中描述有歧义或前后不一致的地方，评标委员会有权按法律法规的规定进行评判，但对同一条款的评判应适用于每个投标供应商。
6. 在评标期间，为方便对投标文件进行审核、评估和对比，评标委员会可以以书面形式要求投标供应商对投标文件中含义不明确、对同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容作出必要的书面澄清说明，但该澄清说明不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。
7. 如有必要，评标委员会将书面要求投标供应商修正投标文件中不构成实质性偏离的、微小的、非正规的、不一致的或不规则的地方，这些修正不应影响评标的公平公正。

三、 评标方法、步骤及标准

8. 本次评标采用综合评分法。
9. 资格性和符合性审查
- 9.1 评标委员会根据《资格性和符合性审查表》（附表一）内容逐条对投标文件的资格性和

符合性进行评审，审查每份投标文件是否实质上响应了招标文件的要求。

9.2 只有全部满足《资格性和符合性审查表》所列各项要求的投标才是有效投标，只要不满足《资格性和符合性审查表》所列各项要求之一的，将被认定为无效投标。对投标有效性认定意见不一致的，评标委员会按简单多数原则表决决定。无效投标不能进入技术、商务及价格评审。

9.3 评标委员会对各投标供应商进行资格性和符合性审查过程中，对初步被认定为初审不合格或无效投标者应实行及时告知，由评标委员会主任或采购人代表将集体意见现场及时告知投标当事人，以让其核证、澄清事实。

10. 技术、商务及价格评审

10.1 评分总值最高为 100 分，评分分值（权重）分配如下：

评分项目	技术评分	商务评分	价格评分	现场考察
分值	20 分	10 分	55 分	15 分

10.2 技术评审

技术评分项明细及各单项所占权重详见附表二：《技术评审表》）；

10.3 商务评审

商务评分项明细及各单项所占权重详见附表三：《商务评审表》

10.4 现场考察

在开标前 5 日内，采购人根据投标人提供云浮当地在服务的的项目清单，抽取任二个项目作为考察现场，主要考察投标人的现场维保服务情况、服务配合等方面，不设现场评分。

10.5 价格评审

10.5.1 投标报价错误的处理原则：

- 1) 投标文件的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；总价金额与按单价计算汇总金额不一致的，以单价计算汇总金额为准；单价金额小数点有明显错位的，应以总价为准，并修改单价；
- 2) 对投标货物的关键、主要内容，投标供应商报价漏项的，作非实质性响应投标处理；
- 3) 对投标货物的非关键、非主要内容，投标供应商报价漏项的，评标时将要求漏项的投标供应商予以澄清，但该澄清不作为评标的依据；评标委员会将以其它投标供应商对应项的最高投标报价补充计入其评标价；
- 4) 对非关键、非主要内容的费用，如果投标供应商是另行单独报价的，评标时也相应另行计入其评标价；
- 5) 对数量的评审，以第二部分《用户需求书》所明示数量为准；《用户需求书》未明示的，由评标委员会以其专业知识判断，必要时参考投标供应商的澄清文件决定；
- 6) 本条款中多种处理原则所产生的结果不一致的，以最高的修正价作为核实价。

10.4.2 评标价的确定：按上述条款的原则校核修正后的价格为评标价。

10.4.3 计算价格评分：各有效投标供应商的评标价中，取最低者作为基准价，各有效投标供应

商的价格评分统一按照下列公式计算：

价格评分 = (基准价 ÷ 评标价) × 55。

- 10.4.4 评标总得分及统计：各评委的评分的算术平均值即为该投标供应商的技术评分或商务评分。然后，根据比价原则评出价格评分。将技术评分、商务评分和价格评分分别相加得出评标总得分（评标总得分分值按四舍五入原则精确到小数点后两位）。
11. 中标人的确定
 - 11.1 推荐中标候选投标供应商名单：本项目推荐两名中标候选人。将各有效投标供应商按其评标总得分由高到低顺序排列。评标总得分相同的，按下列顺序比较确定：（1）投标报价（由低到高）；（2）技术得分（由高到低）；（3）商务得分。如以上都相同的，名次由评标委员会抽签确定。排名第一的投标供应商为第一中标候选人，排名第二的投标供应商为第二中标候选人（若排名第一和第二的投标供应商的投标产品为同一品牌同一型号，则排名第二的投标供应商作淘汰处理，排名由下一名取代，依此类推）。
 - 11.2 中标价的确定：中标价以开标时公开唱读额为准；如有缺项、漏项，视为已包含在中标价中。
 - 11.3 根据评标委员会的评标结果，采购人依法确定中标人，也可以事先授权评标委员会直接确定中标人。
12. 发布中标结果
 - 12.1 采购人将在下列媒体公告中标结果：深圳市公元物业管理有限公司官方网站（www.gywygl.com）。

附表一：资格性和符合性审查表

资格性和符合性审查表

审查项目	要求
资格性 审查	1. 供应商必须是具有独立承担民事责任能力的在中华人民共和国境内注册的法人或其他组织或自然人，投标时提交有效的营业执照（或事业法人登记证或身份证等相关证明）副本复印件。
	2. 供应商须持有《中华人民共和国特种设备安装改造维修许可证》。
	3. 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，不得同时参加本采购项目投标。
	4. 本项目不接受联合体投标。
	5. 已登记报名并获取本项目采购文件。
不能通过资格性审查的投标供应商，不需进行以下内容的审查。	
符合性 审查	1. 投标报价是固定价且是唯一的，未超过本项目采购预算；若投标报价明显低于其成本，投标人应能作出合理说明。
	2. 对投标货物的关键、主要内容，投标人没有报价漏项。
	3. 标注有“★”号的条款必须逐条响应，否则视为投标文件无效处理。
	4. 法定代表人/负责人资格证明书及授权委托书，按对应格式文件签署、盖章（原件）
	5. 投标有效期为投标截止日起至少 90 天。
	6. 如出现投标报价错误的处理原则修正后的报价，投标人按规定书面确认。
	7. 未出现视为投标人串标投标所列的情形。
	8. 投标文件中含有采购人不可接受的附加条件。

注：1. 每一项符合的打“√”，不符合的打“×”。

2. “结论”一栏填写“通过”或“不通过”；任何一项出现“×”的，结论为不通过；不通过的为无效投标。
3. 汇总时出现不同意见的，评委会按简单多数原则表决决定。
4. 如果评标委员会发现投标供应商的报价明显低于其他投标报价，使得其投标报价可能低于其个别成本的，将要求该投标供应商作书面说明并提供相关证明材料；投标人不能证明其报价合理性的，评标委员会应当将其作为无效投标处理。

附表二：技术评审表

技术评审表

序号	评审项目	单项分值	评审内容
1	维保现场的管理	3	对各投标人投标文件横向对比，维保现场管理方案优得 3 分，一般得 2 分，差得 1 分，无此项不得分。
2	对投标项目电梯的熟悉情况	3	主要是对电梯目前的情况，存在的问题、维保的思路、解决问题的设想
3	维修工作质量报告对接	3	对各投标人投标文件横向对比，维修工作质量报告对接流程优 3 分，一般得 2 分，差得 1 分，无此项不得分。
4	突发事件应急处理方案	2	对各投标人投标文件横向对比，对项目运作中出现的突发事件的应急方案科学、合理、有效、可行性方案为优得 2 分，一般得 1 分，差得 0.5 分，无此项不得分。
5	维保服务承诺	5	对各投标人投标文件横向对比，对维保项目有积极支持的态度（包括但不限于维保服务承诺，大中修的垫资承诺，钢丝绳的维护承——机房、底坑的清洁卫生的承诺，创我市电梯安全管理示范的承诺，配合上级部门检查的承诺等。以及在采购人月检查、总部检查或集团检查中，对电梯维保项目检查的排名，排在后如何处理等。）
6	技术力量	2	投标人派出的驻场维保人员持有有效的《特种设备作业人员证》，且需提供在云浮当地购买社保证明资料；每个包组内每个项目至少提供 2 人的上岗证照及社保证明，每少 1 个上岗证照扣 0.5 分，每少 1 个社保证明扣 0.5 分
7	电梯常用配件及维修报价表	2	须提供 1500 元以内（含 1500 元）的电梯零配电报价表（须列明含税的固定报价）对各投标人投标文件横向对比，价格合理得 2 分，价格偏高得 0.5 分，对价格偏低的需要投标人提供合理说明。
合计		20	

附表三：商务评审表

商务评审表

序号	评审项目	单项分值	评分范围
1	信誉情况	2 分	供应商获得“重合同守信用企业”荣誉称号。连续 2 年以上得 2 分；1 年或未连续获得的得 1 分；0 个或未提供证明文件的 0 分
2	同类项目业绩	2 分	对比各投标人自 2017 年 1 月 1 日至今项目所在地单项合同金额不低于 4 万元（含）以上的项目业绩，投标人每提供一项有效证明的得 0.2 分。最高得 2 分，没有不得分。（同类业绩证明文件是指合同关键页，以合同生效时间为准。）
3	财务状况	1 分	根据投标人提供的 2018 年的财务报表，对各投标人财务状况进行比较，在财务状况健康、盈利得 1 分，财务状况一般、基本盈亏平衡得 0.5 分，财务状况差、经营亏损得 0 分，未能提供相应报表的不得分
4	经营规模	2	注册资金为 100 万得 0.2 分，150 得 0.4 分，200 万得 0.6 分，300 万得 0.8 分，500 万以上得 1 分；持《特种设备安装改造维修许可证》（电梯类）A 级得 1 分，B 级得 0.5 分，C 级得 0.2 分。
5	厂家的代理授权证明或配件供应商的代理授权、合作证明	3	供应商提供代理的厂商的品牌授权证明，或与配件供应商的代理或合作证明，每提供一个得 0.2 分，最高得 3 分，不提供不得分（须准备原件现场备查）
合 计		10	

第五部分 合同书格式

电梯日常维护保养合同

甲方（委托方）： _____

乙方（受托方）： _____

电梯日常维护保养合同

甲方（委托方）

乙方（受托方）

单位名称:(章)_____

单位名称:(章)_____

单位地址:_____

单位地址:_____

法定代表人:_____

法定代表人:_____

法人委托人:_____

电 话:_____ 邮政编码:_____

联 系 人:_____

急修电话:_____ 传 真:_____

电 话:_____

法人委托人:_____

传 真:_____

联 系 人:_____

邮 政 编 码:_____

户 名:_____

开户银行:_____

账 号:_____

安装维修改造资质以及编号:_____

签 约 地 点:_____

签 订 日 期:_____年_____月_____日

依照《中华人民共和国合同法》、《特种设备安全监察条例》、《_____特种设备安全监察条例》、《电梯使用管理与维护保养规则》（TSG T5001-2009）及其他有关规定，甲乙双方遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，就电梯日常维护保养的有关事宜协商订立本合同。

第一条 日常维护保养的电梯

甲乙双方约定，由乙方为《电梯维保清单以及日常维护保养费》（见附件一）中列明的甲方使用、管理的_____项目的电梯提供日常的维护保养和急修服务。

第二条 日常维护保养内容

乙方应当按照《电梯使用管理与维护保养规则》（TSG T5001-2009）完成月度、季度、半年、年度保养项目，并做好维护保养记录。

第三条 日常维护保养标准

实施日常维护保养后的电梯应当符合《电梯维修规范》（GB/T18775）、《电梯制造与安装安全规范》（GB 7588）和《自动扶梯和自动人行道的制造与安装安全规范》（GB 16899）、《电梯使用管理与维护保养规则》（TSG T5001-2009）以及液压电梯、杂物电梯的相关规定。

除上述标准外，还应当满足甲方提出的如下要求：根据招标文件要求。

第四条 日常维护保养期限

本合同期限 年 个月，自 年 月 日起至 年 月 日止。

第五条 电梯维保清单以及日常维护保养费

电梯梯号	型 号	速度 (m/s)	层站 (站/门)	月价 (元/台)	数量 (台)	服务期 (月)	小计 (元)

上述总计： ¥ 元，大写：人民币。

第六条 结算方式

序号	支 付 期 限	金 额（元）	序号	支 付 期 限	金 额（元）
1	<u> </u> 年 <u> </u> 月 <u> </u> 日前		2	<u> </u> 年 <u> </u> 月 <u> </u> 日前	
3	<u> </u> 年 <u> </u> 月 <u> </u> 日前		4	<u> </u> 年 <u> </u> 月 <u> </u> 日前	
5	<u> </u> 年 <u> </u> 月 <u> </u> 日前		6	<u> </u> 年 <u> </u> 月 <u> </u> 日前	
7	<u> </u> 年 <u> </u> 月 <u> </u> 日前		8	<u> </u> 年 <u> </u> 月 <u> </u> 日前	

（一）支付方式

- 1、甲方按上述约定期限将保养费以 支票 汇付 其它：转帐方式支付。
- 2、甲方需购置的零部件，费用应在更换前以同一支付方式一次性付给乙方。

第七条 日常维护保养方式：清包 半包 大包。

半包维保中更换零部件单件在 100 元以内的，由乙方免费提供。免费提供的零配件清单见附件（二）。

第八条 乙方急修服务响应时间。

乙方应设立 24 小时维保值班电话，保证接到故障通知后及时给予排除，接到电梯困人故障报告后，维修人员及时抵达维保电梯所在地实施现场救援，抵达时间不超过 30 分钟。

第九条 甲方权利、义务

(一) 权利

- 1、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、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，甲方有权拒绝在维护保养记录上签字。

(二) 义务

- 1、应按照《电梯使用管理与维护保养规则》（TSG T5001-2009）的规定，履行义务，在签订本合同时，已经获得并知晓该规则。
- 2、应保持电梯紧急报警装置能够随时与甲方安全管理机构或者值班人员实现有效联系。
- 3、应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。
- 4、应将电梯使用的安全注意事项和警示标志置于乘容易于注意的显著位置。
- 5、电梯发生故障或者发生异常情况时，及时采取措施，安抚乘客，组织电梯维修作业人员实施救援。消除电梯事故隐患后，方可重新投入使用。
- 6、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，立即报告事故所在地的特种设备安全监督管理部门和其他有关部门。
- 7、配合乙方维护保养工作。
- 8、应当进行电梯运行的日常巡视，记录电梯日常使用状况。
- 9、应当在电梯安全检验合格有效期届满前 1 个月，向电梯检验检测机构提出定期检验申请。
- 10、应由电梯管理、操作持证人员妥善保管和使用电梯钥匙。

第十条 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、应按照《电梯使用管理与维护保养规则》（TSG T5001-2009）的规定，履行义

务，在签订本合同时，已经获得并知晓该规则。

2、应当按照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，制定维保方案，确保其维保电梯的安全性能。

3、应对电梯发生的故障等情况，及时进行详细的记录。

4、应建立每部电梯的维保记录，并且归入电梯技术档案。

5、应协助甲方完善电梯的安全管理制度和应急救援预案。

6、乙方需储备足量的电梯维修备件，以保障电梯正常使用。

7、乙方所保养的电梯，每出现一次电梯故障，乙方维修完成后需书面出具故障报告书给甲方。

8、乙方对所维护保养的电梯需制定保养计划，实际保养内容与保养计划的保养内容一致，并在每月 25 日前将下月保养计划送达甲方。

9、电梯的定期检验由乙方配合电梯检验检测机构完成，电梯的定期年检如需甲方提供熟读炙，乙方需要电梯年检到期前 1 个月向甲方提出，并安排维保人员配合特种设备检验检测机构进行电梯的定期检验。

10、乙方在维保施工过程中不得随地丢弃和排放各种油类（包括油抹布）、固体废物、电池须按甲方要求放入指定地点集中处理；

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

12、现场维保时，如果发现电梯存在的问题需要通过增加维保项目（内容）予以解决的，应当相应增加并且及时调整维保计划与方案。如果通过维保或者自行检查，现场电梯仅依靠合同规定的维保内容已经不能保证安全运行，需要改造、维修或者更换零部件、更新电梯时，应当向甲方书面提出。

13、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。

14、乙方建议定期回访制度（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），并参与电梯安全管理活动。

第十一条 违约责任

1、中标人须承诺本项目所更换的所有电梯零件必须为原厂家的生产零配件或合法供应商生产的合格零部件并提合法来源证明，给采购人备案，违反此条协议，造成采购人损失的，中标人须承担经济及法律责任。同时采购人有权终止保养合同。

2、中标人需承诺保证本项目保养服务不分包，否则视为中标人违约，一经发现

采购人有权终止合同。

3、若电梯发生故障，在 72 小时内都无法处理故障，采购人有权外聘第三方电梯维保公司处理，就此产生的所有费用由中标人承担。并扣除该台电梯年度维护保养费 10%。

4、中标人应严格加强现场保养的组织管理，确保管理制度的落实，现场各级管理人员需按报价时的承诺到岗尽其职，确保服务质量和时效，凡是未能按照承诺到岗尽其职的，采购人给予警告并发出整改通知。如仍未及时整改，采购人有权停止支付服务费，直至中（终）止合同，并可以就此向中标人索贴。

5、如果中标人在合同期满前无合理原因，不能完成维保服务基本要求中要求的内容，采购人有权扣除相当于 3 个月维保服务费作违约金。

6、中标人保证维保设备月故障率不超过 5%，月故障率=当月电梯非人为造成的故障次数/合同约定的电梯台数*100%。若乙方所维修保养的电梯故障率达到如下数值，则根据下表中故障率比例扣除当月维保费用的相应金额作为违约金：

序号	当月电梯故障率比例	扣除违约金比例
1	15% \geq 电梯故障率 < 20%	扣除当月维保费用总额的 5%
2	20% \geq 电梯故障率 < 40%	扣除当月维保费用总额的 10%
3	40% \geq 电梯故障率 < 60%	扣除当月维保费用总额的 20%
4	60% \geq 电梯故障率 < 100%	扣除当月维保费用总额的 50%
5	电梯故障率 \geq 100%	当除当月全部维保费用
6	连续 3 个月电梯故障率 \geq 100%	解除维保合同

7、乙方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》，具有电梯维护和保养的专业知识和安全意识；每出现一次现场维保作业人员数量低于 2 人，甲方有权在当月维保费用中扣除 200 元作为违约金。

8、合同有效期内，每出现一次乙方维保作业人员出入电梯机房未登记，甲方有权在当月维保费用中扣除 100 元作为违约金。

9、合同有效期内，乙方接报电梯发生困人事故后，每出现一次未能 30 分钟内到场，甲方有权在当月维保费用中扣除 500 元作为违约金。

10、合同有效期内，每出现了次乙方工作人员不服从或违反甲方管理要求，甲方有权在当月维保费用中 200 元作为违约金。

11、合同有效期内，属乙方原因导致电梯故障超过 5 个自然日未修复，甲方有权在当月维保费用中扣除 500 元/台（每超出 1 个自然日累加 200 元/日）作为违约金。

12、合同有效期内，甲方管理人员发现乙方电梯维保质量不达标，乙方需在 2 个自然日内完成整改，如超出 2 个自然日是未完成整改，甲方有权在当月维保费用中扣除 200 元/台（每超出 1 个自然日是累加 50 元/日）作为违约金。

13、合同有效期内，乙方对在关电梯维保的工作未约定或计划实施完成，甲方有权在当月维保费用中扣除 200 元/台作为违约金。

14、合同有效期内，乙方对有关电梯维保的工作未按照约定计划实施完成，甲方有权在当月维保费用中扣除不超过费用总额的 50%作为违约金。

15、乙方未能按时提供合格的保养服务内容，或甲方不按合同约定期限支付维修保养费，逾期超过三个月，则守约方有权终止合同，违约方赔偿守约方经济损失。

16、乙方未按规定及时赴现场处理故障或未按计划保养电梯，造成电梯停机或不能正常运行，乙方负责无偿修复，并且赔偿甲方遭受的直接和间接损失；造成甲方或其他方人员伤亡的，乙方还要承担全部的法律及由此发生的费用；乙方未及时保养电梯给甲方造成严重经济损失或不良影响的，甲方有权解除本合同，乙方赔偿甲方由此遭受的全部损失。

17、因甲方未发行合同规定条款，给乙方造成损失的，应由甲方承担相应责任并负责赔偿损失；如甲方违反操作规程，造成伤害或设备损害时，应由甲方承担全部责任。

18、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。

19、合同终止或者解除时，乙方不得进行影响电梯正常使用技术加密。

第十二条 合同的解除

除前述约定的合同解除情形外，满足下列条件之一的，本合同解除，甲乙双方互不负违约责任：

(1) 甲方结束对项目之物业管理的。

(2) 甲乙双方协商一致的。

第十三条 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，依法向甲方所在地人民法院起诉。

第十四条 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。

第十五条 附则

- 1、本合同自双方盖章后生效。
- 2、本合同一式伍份，甲方执叁份，乙方执贰份，具同等法律效力。

第十六条 合同附件：附件与合同具备同等法律效力

- 附件 1. 《电梯维护保养及金额明细表》
- 附件 2. 《保养项目表》
- 附件 3. 《电梯常用配件及维修报价表》
- 附件 4. 《电梯日常维护保养标准》
- 附件 5. 《（电梯）外季维保质量评估表》
- 附件 6. 《（电梯）外委维保扣分问题描述》
- 附件 7. 《电梯维护保养计划表》
- 附件 8. 《廉洁从业约束条款》

甲方：（签章）

乙方：（签章）

授权代表：

授权代表：

年 月 日

年 月 日

附件 1:

电梯维护保养及金额明细表

电梯梯号	型 号	速度 (m/s)	层站 (站/门)	月价 (元/台)	数量 (台)	服务期 (月)	小计 (元)

上述总计：电梯共 _____ 台，总费用为 ¥ _____ 元，大写： 人民
币 _____ 。

附件 2:

保养项目表

第一部分 机房

- 1、 主机及控制柜无异味、无异音、无异常温升的确认检查。电梯整机运行性能检查。
- 2、 制动器行程、动作灵活检查。自动皮厚度测量。
- 3、 曳引马达轴承加油、主机减速箱加油。
- 4、 曳引轮槽磨损情况检查，拽引钢丝绳和限速器钢丝绳磨损检查。
- 5、 选层器清洁加油、链条调整。
- 6、 主接触器动作情况检查、节点清理打磨。
- 7、 控制柜清洁除尘、主回路控制线螺丝紧固、电阻管螺丝紧固。
- 8、 各空气开关、极限开关检查。
- 9、 限速器动作速度检查及清洁加油。
- 10、 绝缘电阻定期检查。

第二部分 轿厢、车门

- 11、 开关门及门联锁、安全触板检查、门锁功能检查、整机运行试验。
- 12、 开关门电机整流子、碳刷清洁检查。
- 13、 门滑块螺丝紧固及磨耗检查。
- 14、 内外门机械和电气调整、清除噪音。
- 15、 轿厢照明、厅外、轿内指层、指令及指示灯检查。
- 16、 应急灯检查、电话检查及电池供电时间记录。
- 17、 整机开关性能检查
- 18、 厅门及轿门踏板、路轨清理、门导靴检查。

第三部分 井道、井底

- 19、 上下限位开关、极限开关、强迫减速开关安装尺寸、动作点及电气性能检查。
- 20、 补偿链、曳引钢丝绳、限速器钢丝绳伸长情况检查。
- 21、 厅门、撑架、对重的清扫。
- 22、 钢片清洁摸油、张力检查和调整。
- 23、 安全钳动作提拉力检查、安全钳系统的螺栓紧固及清洗。
- 24、 导靴磨损情况、导靴按照尺寸调校。
- 25、 随行电缆状况检查、感应器调整、隔磁板及感应器清理。
- 26、 井道内导轨压码、连接板、撑架各螺栓修紧。
- 27、 井道照明、限速器坠陀位置是否正常。
- 28、 所有安全保护电气开关性能检查。

附件 3:

电梯日常维护保养标准

一、	电梯半月保养项目内容及要求	
序号	维保项目（内容）	维保标准要求
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	驱动主机	运行时无异常振动和异常声响
4	制动器各销轴部位	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，间隙值符合制造单位要求
6	制动器作为轿厢意外移动保护装置 制停子系统时的自监测	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
7	编码器	清洁，安装牢固
8	限速器各销轴部位	润滑，转动灵活；电气开关正常
9	层门和轿门旁路装置	工作正常
10	紧急电动运行	工作正常
11	轿顶	清洁，防护栏安全可靠
12	轿顶检修开关、停止装置	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
14	对重/平衡重块及其压板	对重/平衡重块无松动，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	轿门显示、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
21	轿门门锁电气触点	清洁，触点接触良好，接线可靠
22	轿门运行	开启和关闭工作正常
23	轿厢平层准确度	符合标准值
24	层站召唤、层楼显示	齐全，有效

25	层门地坎	清洁
26	层门自动关门装置	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
28	层门门锁电气触点	清洁，触点接触良好，接线可靠
29	层门锁紧元件啮合长度	不小于 7mm
30	底坑环境	清洁，无渗水、积水，照明正常
31	底坑停止装置	工作正常
二、 电梯季度保养项目内容及要求（在半月基础上增加的项目）		
序号	维保项目（内容）	维保标准要求
32	减速机润滑油	油量适宜，除蜗杆伸出端外均无渗漏
33	制动衬	清洁，磨损量不超过制造单位要求
34	编码器	工作正常
35	选层器动静触点	清洁，无烧蚀
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
37	限速器轮槽、限速器钢丝绳	清洁，无严重油腻
38	靴衬、滚轮	清洁，磨损量不超过制造单位要求
39	验证轿门关闭的电气安全装置	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
41	层门门导靴	磨损量不超过制造单位要求
42	消防开关	工作正常，功能有效
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
44	限速器张紧轮装置和电气安全装置	工作正常
三、 电梯半年度保养项目内容及要求（在半月、季度基础上增加的项目）		
序号	维保项目（内容）	维保标准要求
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。
46	驱动轮、导向轮轴承部	无异常声响，无振动，润滑良好
47	曳引轮槽	磨损量不超过制造单位要求
48	制动器动作状态监测装置	工作正常，制动器动作可靠
49	控制柜内各接线端子	各接线紧固、整齐，线号齐全清晰
50	控制柜各仪表	显示正常
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

52	县挂装置、补偿绳	磨损量、断丝数不超过要求
53	绳头组合	螺母无松动
54	限速器钢丝绳	磨损量、断丝数不超过制造单位要求
55	层门、轿门门扇	门扇各相关间隙符合标准值
56	轿门开门限制装置	工作正常
57	对重缓冲距离	符合标准值
58	补偿链（绳）与轿厢、对重接合处	固定，无松动
59	上、下极限开关	工作正常
四、	电梯年度保养项目内容及要求（在半月、季度、半年基础上增加的项目）	
序号	维保项目（内容）	维保标准要求
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
61	控制柜接触器、继电器触点	接触良好
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
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，必要时进行轿厢装载 125%额定载重量的制动试验
64	导电回路绝缘性能测试	符合标准
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
66	上行超速保护装置动作试验	工作正常
67	轿厢意外移动保护装置动作试验	工作正常
68	轿顶、轿厢架、轿门及其附件安装螺栓	紧固
69	轿厢和对重/平衡重的导轨支架	固定，无松动
70	轿厢和对重/平衡重的导轨	清洁，压板牢固
71	随行电缆	无损伤
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
73	轿厢称重装置	准确有效
74	安全钳钳座	固定，无松动
75	轿底各安装螺栓	紧固
76	缓冲器	固定，无松动

附件 4.

电梯常用配件及维修报价表

附件 5.

(电梯) 外委维保服务评估表

一、评估范围

1、填表日期：_____年_____月_____日
2、维保合同编号：_____ 维保范围：_____ 区域（共 _____台电梯）
3、维保评估时间范围：_____年_____月_____日至_____年_____月_____日

二、评估统计

序号	分值扣罚标准（1分=100元）	合计扣分
1	每月 25 日提交下月维保工作计划，未提交的扣 1 分/月	
2	维保单位每月底提交一份详细的维护保养报告给甲方，未提交的扣 1 分/月	
3	电梯维保完成后，维保工作人员需在轿厢内填写维保记录，未填写的扣 1 分/次/梯	
4	没有按照维保项目进行维保，维保服务不到位，扣 2 分/台	
5	维修养作业时，不按照规范做好警示标志或围蔽，扣 1 分/次/台	
6	维保人员进入电梯机房未登记的，扣 1 分/次	
7	维保单位进行电梯保养或维修作业时，现场专业人员数量低于 2 人，扣 2 分/次	
8	维保单位工作人员不服从或违反甲方管理要求，扣 2 分/次	
9	监管过程中提出的维保整改要求，维保单位超过 30 日仍未完成的，扣 2 分/次，每超出 1 日累加 0.5 分/日	
10	维保单位接报电梯故障后，未能 30 分钟内到场，扣 2 分/次	
11	维保单位接报电梯发生困人事故后，未能在 30 分钟内完成解救的，扣 5 分/次	
12	因电梯维保不到位原因导致业主向政府部门投诉，致使甲方被政府部门约谈整改的，除由电梯维保单位免费整改外，扣 10 分/次	
13	因电梯维保不到位原因导致该项目被媒体曝光的，扣 100 分/次	
14	当月故障率（故障率包括困人率）高于或等于 15%低于 20%，扣罚当月维保费用总额的 5%	
	当月故障率（故障率包括困人率）高于或等于 20%低于 40%，扣罚当月维保费用总额的 10%	
	当月故障率（故障率包括困人率）高于或等于 40%低于 60%，扣罚当月维保费用总额的 20%	
	当月故障率（故障率包括困人率）高于或等于 60%低于 100%，扣罚当月维保费用总额的 50%	
	当月故障率（故障率包括困人率）高于或等于 100%，扣罚当月维保费用	
	电梯故障率连续 3 个月都高于或等于 100%的，解除维保合同	
15	其它：（以合同约定事项为准）	
合计扣分		
合计扣款		

扣分内容描述另行附页，见《（电梯）外委维保扣分问题描述》

维保单位签字

项目负责人审核

分公司工程管理部审核

附件 6.

(电梯) 外委维保扣分问题描述

序号	问题描述	对应扣分项目

维保单位签字

项目负责人审核

分公司工程管理部审核

附件 7.

项目电梯维护保养计划表

20__年__月

序号	项目名称	梯号	维保时间	维保内容
备注：1、维护保养按照《电梯使用管理与维护保养规则》和维保合同执行。 一、每月 25 日前交下月计划。 二、项目预计年审电梯数量：×年×月×日×台				

电梯维保单位盖章：

项目经理审核/日期：

电梯维保负责人签名/日期：

附件 8:

廉洁从业约束条款

(一)甲方和乙方都清楚并愿意严格遵守中华人民共和国关于廉洁从业约束的有关法律法规的规定,双方都清楚任何形式的贿赂行为都可能触犯法律,并受到法律的严惩。

(二)甲乙双方均不得为达成本协议之目的,向对方或对方人员或其他相关人员索要、收受、提供、给予协议约定外的任何利益,包括但不限于明扣、暗扣、现金、购物卡、实物、有价证券、旅游或其他非物质性利益等。

(三)甲乙双方有义务向对方廉洁从业约束部门或人员举报对方存在商业贿赂的有关人员及行为,并将举报方式公开于官方网站、书面通知等媒介。一方知晓或应当知晓存在商业贿赂行为而隐瞒不通报给对方的,视同该方违约。

(四) 监督举报方式:

举报电话: 0755-83864777、0755-83864591

举报邮箱: lianjie@gywygl.com、sjjc@cqcasin.com

举报地址: 深圳市福田区福田街道滨河大道与益田路交界东南皇都广场 3 号楼 1101 至 1106。

第六部分 投标文件格式

目录

1. 自查表.....	35
2. 投标函.....	39
3. 资格证明文件.....	41
4. 财务报表.....	44
5. 自 2017 年 1 月 1 日以来完成的云浮当地同类项目业绩.....	44
6. 电梯零配件报价表.....	45
7. “★”条款响应表.....	47
8. 技术方案.....	48
9. 商务文件.....	48
10. 唱标信封（独立封装）.....	48

注：请投标供应商按照以下要求的格式、内容、顺序制作投标文件，并请编制目录及页码，否则可能将影响对投标文件的评价。

投标文件

(正本/副本)

采购项目编号：**GYWYYF-GC-2019-001**

项目名称：公元物业云浮分公司幸福里小区
2020-2021 年度电梯维保服务

投标供应商名称：_____

日期：_____年____月____日

1. 自查表

1.1 资格性/符合性自查表

评审内容	采购文件要求 (详见《资格性和符合性审查表》各项)	证明资料
资格性审查	1. 供应商必须是具有独立承担民事责任能力的在中华人民共和国境内注册的法人或其他组织或自然人，投标时提交有效的营业执照（或事业法人登记证或身份证等相关证明）副本复印件。	见投标文件第（ ）页
	2. 供应商须持有《中华人民共和国特种设备安装改造维修许可证》。	见投标文件第（ ）页
	3. 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，不得同时参加本采购项目投标。	见投标文件第（ ）页
	4. 本项目不接受联合体投标。	见投标文件第（ ）页
	5. 已登记报名并获取本项目采购文件。	见投标文件第（ ）页
符合性审查	1. 投标报价是固定价且是唯一的，未超过本项目采购预算；若投标报价明显低于其成本，投标人应能作出合理说明。	见投标文件第（ ）页
	2. 对投标货物的关键、主要内容，投标人没有报价漏项。	见投标文件第（ ）页
	3. 标注有“★”号的条款必须逐条响应，否则视为投标文件无效处理。	见投标文件第（ ）页
	4. 法定代表人/负责人资格证明书及授权委托书，按对应格式文件签署、盖章（原件）	见投标文件第（ ）页
	5. 投标有效期为投标截止日起至少 90 天。	见投标文件第（ ）页
	6. 如出现投标报价错误的处理原则修正后的报价，投标人按规定书面确认。	见投标文件第（ ）页
	7. 未出现视为投标人串标投标所列的情形。	见投标文件第（ ）页
	8. 投标文件中含有采购人不可接受的附加条件。	见投标文件第（ ）页

注：以上材料将作为投标供应商有效性审核的重要内容之一，投标供应商必须严格按照其内容及序列要求在投标文件中对应如实提供，对资格性和符合性证明文件的任何缺漏和不符合项将会直接导致无效投标！

1.1.1 “★”条款响应表

序号	“★”条款要求	证明文件（如有）
1		见投标文件（）页
2		见投标文件（）页
3		

注：1. 此表内容必须与投标文件中所介绍的内容一致。

2. “★”号的条款必须实质性响应，逐条响应，负偏离（不满足要求）将导致投标无效。

投标供应商名称（盖章）：_____

日期：_____年_____月_____日

1.2 技术评审自查表

序号	评审项目	单项分值	评审内容	证明资料
1	维保现场的管理	3	对各投标人投标文件横向对比,维保现场管理方案优得 3 分,一般得 2 分,差得 1 分,无此项不得分。	见投标文件()页
2	对投标电梯的熟悉情况	3	主要是对电梯目前的情况,存在的问题、维保的思路、解决问题的设想	见投标文件()页
3	维修工作质量报告对接	3	对各投标人投标文件横向对比,维修工作质量报告对接流程优 3 分,一般得 2 分,差得 1 分,无此项不得分。	见投标文件()页
4	突发事件应急处理方案	2	对各投标人投标文件横向对比,对项目运作中出现的突发事件的应急方案科学、合理、有效、可行性方案为优得 2 分,一般得 1 分,差得 0.5 分,无此项不得分。	见投标文件()页
5	维保服务承诺	5	对各投标人投标文件横向对比,对维保项目有积极支持的态度(包括但不限于维保服务承诺,大中修的垫资承诺,钢丝绳的维护承——机房、底坑的清洁卫生的承诺,创我市电梯安全管理示范的承诺,配合上级部门检查的承诺等。以及在采购人月检查、总部检查或集团检查中,对电梯维保项目检查的排名,排在后如何处理等。)	见投标文件()页
6	技术力量	2	投标人派出的驻场维保人员持有效的《特种设备作业人员证》,且需提供在云浮当地购买社保证明资料;每个包组内每个项目至少提供 2 人的上岗证照及社保证明,每少 1 个上岗证照扣 0.5 分,每少 1 个社保证明扣 0.5 分	见投标文件()页
7	电梯常用配件及维修报价表	2	须提供 1500 元以内(含 1500 元)的电梯零配电报价表(须列明含税的固定报价)对各投标人投标文件横向对比,价格合理得 2 分,价格偏高得 0.5 分,对价格偏低的需要投标人提供合理说明。	见投标文件()页
合计		20		

投标供应商名称(盖章): _____

日期: _____年____月____日

1.3 商务评审自查表

序号	评审项目	单项分值	评审内容	证明资料
1	信誉情况	2 分	供应商获得“重合同守信用企业”荣誉称号。连续 2 年以上得 2 分；1 年或未连续获得的得 1 分；0 个或未提供证明文件的 0 分	见投标文件（）页
2	同类项目业绩	2 分	对比各投标人自 2017 年 1 月 1 日至今项目所在地单项合同金额不低于 4 万元（含）以上的项目业绩，投标人每提供一项有效证明的得 0.2 分。最高得 2 分，没有不得分。（同类业绩证明文件是指合同关键页，以合同生效时间为准。）	见投标文件（）页
3	财务状况	1 分	根据投标人提供的 2018 年的财务报表，对各投标人财务状况进行比较，在财务状况健康、盈利得 1 分，财务状况一般、基本盈亏平衡得 0.5 分，财务状况差、经营亏损得 0 分，未能提供相应报表的不得分	见投标文件（）页
4	经营规模	2	注册资金为 100 万得 0.2 分，150 得 0.4 分，200 万得 0.6 分，300 万得 0.8 分，500 万以上得 1 分； 持《特种设备安装改造维修许可证》（电梯类）A 级得 1 分，B 级得 0.5 分，C 级得 0.2 分。	见投标文件（）页
5	厂家的代理授权证明或配件供应商的代理授权、合作证明	3	供应商提供代理的厂商的品牌授权证明，或与配件供应商的代理或合作证明，每提供一个得 0.2 分，最高得 3 分，不提供不得分（须准备原件现场备查）	见投标文件（）页
合计		10		

注：投标供应商应根据《商务评审表》的各项内容填写此表。

投标供应商名称（盖章）：_____

日期：_____年_____月_____日

以上内容如有虚假或与事实不符的，评审委员会可将我方做无效投标处理，我方愿意承担相应的法律责任。

(九) 我方对在本函及投标文件中所作的所有承诺承担法律责任。

(十) 所有与本招标有关的函件请发往下列地址：

地 址：_____ . 邮政编码：_____ .

电 话：_____ .

传 真：_____ .

代表姓名：_____ . 职 务：_____ .

投标供应商法定代表人（或法定代表人授权代表）签字或盖章：_____

投标供应商名称（盖章）：_____

日期： 年 月 日

3.资格证明文件

3.1 营业执照副本或其他证明资料（复印件）

3.2 法定代表人证明书

（投标供应商可使用下述格式，也可使用广东省工商行政管理局统一印制的法定代表人证明书格式）

法定代表人证明书

_____ 现任我单位 _____ 职务，为法定代表人，特此证明。

有效期限： _____

附：代表人性别： _____ 年龄： _____ 身份证号码： _____

注册号码： _____ 企业类型： _____

经营范围： _____。

附：法定代表人有效身份证正反面复印件

投标供应商（盖章）：

地 址：

法定代表人（签字或盖章）：

职 务：

3.3 法定代表人授权书格式

法定代表人授权书

致：深圳市公元物业管理有限公司云浮分公司

本授权书声明：_____是注册于_____（国家或地区）的_____（投标供应商名称）_____的法定代表人，现任_____职务，有效证件号码：_____。

现授权_____（姓名、职务）_____作为我公司的全权代理人，就_____采购[采购项目编号为_____]的投标和合同执行，以我方的名义处理一切与之有关的事宜。

本授权书于_____年___月___日签字生效，特此声明。

附：被授权人有效身份证正反面复印件

投标供应商（盖章）：

地 址：

法定代表人（签字或盖章）：

职 务：

被授权人（签字或盖章）：

职 务：

3.4 资格性审查要求的其他资质证明文件

4.财务报表

投标供应商应提交 2018 年度的经独立会计师事务所出具的审计报告或财务报表（财务报表包含资产负债表、利润表及现金流量表等）。

5.自 2017 年 1 月 1 日以来完成的云浮当地同类项目业绩

序号	客户名称	项目名称及合同金额（万元）	实施时间	联系人及电话
1				
2				
3				
...				

注：同类业绩证明文件是指合同关键页，以合同生效时间为准。

投标供应商名称（盖章）：_____

日期：_____年_____月_____日

6.电梯零配件报价表

电梯零配件报价表

序号	配件名称	品牌	规格型号	单位	更换价格	维修价格	大修价格	使用位置	备注 (是否原厂)
1	电梯钢丝绳（曳引）								
2	电梯钢丝绳（限速器）								
3	曳引轮								
4	导向轮								
5	反绳轮								
6	保险丝								
7	控制柜运行按键								
8	可调电阻								
9	插座								
10	继电器								
11	接触器								
12	制动电阻								
13	辅助接触器								
14	控制柜风扇								
15	厅门触点								
16	厅门滑块								
17	厅门门锁触点								
18	厅门门锁副触点								
19	轿门触点								
20	轿门滑块								
21	轿门门锁触点								
22	门轮								
23	双按钮板								
24	单按钮板								
25	单/双按钮不锈钢面板								
26	按键按钮								
27	重锤钢丝绳								
28	同步铁钢丝绳								
29	三角厅门钥匙								
30	井道灯								
31	应急电池								
32	红色蘑菇型急停开关								
33	厅外显示板								
34	外呼面板								
35	光幕								
36	轿内摄像头								
37	轿厢风扇								
38	36V 灯泡								

39	导靴								
40	靴衬								
41	滚轮								
42	导轨接油盒								
43	油杯								
44	PC 板								
...	...								

说明：

1. 不同品牌电梯的零配件报价明细表需分开表格报价。
2. 零配件明细请按此表格列出，超出的可在表格后面增加，但不得删减前面 1-44 项内容。
3. 上述报价须包含增值税专票费用，且是合同期内固定报价。

投标供应商名称（盖章）：_____

日期：_____年_____月_____日

7. “★” 条款响应表

序号	“★” 条款要求	是否响应	偏离说明
1	同一供应商可同时投标三个包组，亦可单独投标一个包组，但同一供应商最多只能中标二个包组项目。		
2	包组内电梯采用半包维修保养服务，中标人免费提供 300 元以内(含 300 元)的电梯零部件。		
3	电梯责任险由中标人承担，并须在进场后一个月内向采购人需提供电梯责任保险合同书复印件（加盖中标人公章）及每台电梯的电梯保险标志证件。不及时提供保险合同复印件，采购人有权终止合同。		
4	中标人按政府相关部门规定、要求办理年审手续，领取电梯检验合格证、使用证明并及时交给采购人，所有年审、领证等费用全部由中标人承担（包括合同期间按政府部门变更收费标准、检验次数等要求执行）。		
5	中标人承担以上电梯维修保养期所有维保人员的薪资、福利费用，以及政府要求的相关规费等相关费用，均包含在合同总价中，具体条款按合同执行。		
6	中标人须承担电梯钢丝绳截绳人工费用、单部电梯单根钢丝绳的更换费用、对重检测费用。		
7	中标人应在进场后一周内对中标项目的电梯进行自检并向采购人提供自检报告书。		
8	合同期满，原中标人须配合招标人及新中标人对电梯情况进行全面检查。经招标人确认电梯维保质量不符合原合同要求的，原中标人须按招标人要求维护、修复电梯。如原中标人不能按招标人要求完成电梯维护、修复的，招标人有权自行引入具备资质的第三方进行维护维修，原中标人按第三方报价向招标人支付相关维护维修费用（此项工作须在新合同期起始之日前完成，相关费用从最后一次维保费用中扣除，不足部分原中标人须另行支付给招标人）。		
9	中标人应对中标项目中采购人上一年度更换的钢丝绳约定的维保期内免费维护。		
10	因质监部门检查发现维保不到位导致被处罚的，由中标人承担罚金并整改消除不良影响。		
11	中标人应对中标包组的服务项目派驻驻场维保人员。		

说明：对实质性条款的响应集中列于此表，且不允许出现负偏差，否则按无效响应处理。

投标供应商名称（盖章）：_____

日期：_____年_____月_____日

8.技术方案

格式自定。但须按照《技术评审表》顺序进行编制。

9.商务文件

格式自定。但须按照《商务评审表》顺序进行编制。

10.唱标信封（独立封装）

将《报价一览表》单独密封装入“唱标信封”。

报价一览表

采购项目名称：GYWY 云浮-GC-2019-001

采购项目编号：公元物业云浮分公司 2020 年电梯维保项目

分项	金额(元)				
年度维保总费用	_____元/2 年				
单价明细表					
包组号	项目地点	电梯型号	数量	站数	单价（元/台/月）
合计				/	

注：1. 不同包组需分开报价价，否则视为无报价。

2. 报价中必须包含增值税普通发票税费。所有价格均应予人民币报价，金额单位为元。

投标供应商名称（盖章）：_____

日期： 年 月 日