

# 东园电梯维保服务招标项目需求

## 一、项目概况

对江苏医药职业学院东园 12 部电梯进行日常维护保养, 确保电梯安全运行, 项目最高限价 2.2 万元, 维保时长一年。电梯清单如下:

位置	电梯数量 (部)	电梯品牌	层数	电梯类型
行政楼	1	东芝	6	客梯
教学楼	3	东芝、蒂森克虏伯	6	客梯
青年教师公寓	2	东芝	6	客梯
图书馆	2	帝奥	9	客梯
实训楼	4	现代	7	客梯
合计	12			

## 二、维保要求

(1) 中标人须按《特种设备安全法》、《电梯维护保养规则》、国市监特设函[2019]64 号文等相关法规定期对电梯进行维护保养, 对电梯进行清洁、润滑、检查、调整以及更换易损件, 包括裁剪、调整悬挂钢丝绳。更换同规格、同型号的门锁装置、控制柜的控制主板或调速装置, 修理或更换同规格的缓冲器、梯级、踏板、扶手带, 修理或更换围裙板等实施的作业视为维护保养, 确保电梯安全运行, 所有维护保养必需保存记录, 经招标人电梯管理员签字确认后存档备案。

(2) 中标人应为市场监管局评定的三星或三星以上电梯维保单位。

(3) 中标人需建立 24 小时报修服务平台, 提供及时的全天候维保服务; 电梯发生困人故障, 乙方须在接到通知后 30 分钟内将被困人员救出。

(4) 中标人负责办理申报电梯的年检工作，如因中标人失职导致的过检或因其维保原因造成的复检费用及一切不良后果均由中标人承担。

(5) 在维保期内，因中标人原因导致设备运行异常造成的一切损失（人身和财产）由中标人承担。维保期内中标人应确保不发生安全责任事故，因中标人原因导致电梯运行异常导致的招标人或第三方人身伤害、财产损失的，由中标人承担一切后果及责任包括但不限于赔偿责任及由此对招标人、第三方造成的影响等。

(6) 规章制度。中标人应制定严格的管理制度，必须包含工作纪律、巡查制度、节能管理制度、保密制度等内容。

(7) 工作纪律。中标人的维保人员在工作中应穿着统一的制服，讲究礼貌、文明执勤，遵守招标人的有关规定。如有违反纪律或不称职行为者，招标人有权向中标人要求换人，并根据考核办法处理。

(8) 设备巡查。中标人的维护人员应每周至少两次对电梯设备运行情况进行检查，发现问题及时处理，并做好巡查记录。

(9) 保密要求。要求中标人严格执行国家有关的保密法律、法规及规章制度。对招标人提供的相关材料，中标人应妥善保管，不得向第三方提供、转述该资料的任何部分，否则，造成严重后果的，追究其法律责任。

(10) 考核办法。《电梯设备设施维保月考核表》作为合同附件，中标人必须严格执行。

(11) 中标人负责每年度综合性运行安全和运行质量的检查，并在检测结束时向招标人提交检测报告。

(12) 维修费用在 200 元以内的电梯维修项目由中标单位承担。

**(13) 电梯设备设施维保月考核表**

被考核单位：\_\_\_\_\_ 考核年月：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月

序号	考核项目	考核具体内容	考核结果	备注
1	维保工作计划性	1、乙方每月 25 日前向甲方提交次月维保计划，如未按时提交，每次考核扣 2 分。		
		2、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，如内容不全，每项扣 2 分。		

		3、乙方每次维保工作需严格按照《电梯维护保养规则》TSG T5002-2017 进行预防性保养工作，保质保量完成维保工作，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。未按计划进行保养，每次考核扣 5 分，变更保养时间未提前书面告知，每次考核扣 5 分。		
2	维保工作准时率、及时率	乙方现场至少有两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。未按要求执行，每次考核扣 2 分。		
3	维保记录及现场管理	1、乙方在维保作业时应提前告知甲方，告知方式包括但不限于微信、电话、短信等方式。未提前告知，每次扣 2 分。		
		2、电梯保养时应在电梯一层门口放置保养检修围栏。未按要求执行，每次扣 2 分。		
		3、乙方每次完成维保后，按照要求填写电梯保养单，一式两份，保养单内容清晰可见，不得涂改，并交由甲方签字存档（一梯一档）。保养单内容与现场实际保养项不符、内容不清晰、未按时交甲方签字存档，每次扣 2 分。		
		4、甲方有权对乙方保养工作或维保工作进行随机抽查，若发现保养内容与实际不符或保养不达标者，每次每项扣 2 分。		
		5、乙方根据《电梯维护保养规则》通过对电梯的定期预防性保养，即清洁、润滑、调整、更换易损件、检查等日常维护，包括但不限于：安全性能、功能可靠性、运行舒适度、异响消除、隐患消除等检查工作。未按要求执行，每次每项扣 2 分。		
		6、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。机房卫生、设备卫生无保养痕迹，每次每项扣 2 分，机房门窗未关，每次考核扣 5 分。		
		7、其他：外委单位每月最后一个工作日按照甲方模板提供《电梯设备月度评估总结报告》（含电梯更换易损件内容、困人次数、故障原因分析及次数、后续改进方案、整改建议等），未按时提交，每次考核扣 10 分。		

4	电梯故障率	1、电梯每月发生故障的总次数，不得超过本项目电梯总数的 15%（含），在 15%以上至 25%（含）以下扣 2 分，超出 25%以上扣 5 分（故障不含人为故障、使用不当、不可抗力因素造成的故障）		
		2、同一电梯同一故障连续发生 2 次（含）以上扣 2 分，4 次（含）以上扣 5 分，超过 4 次扣 10 分。		
		3、因乙方原因造成电梯故障，导致投诉的，每投诉一次，考核扣 5 分。维保不当造成电梯困人，每次扣 20 分。		
5	易损件更换	1、乙方在项目现场应储备的维护耗材和常用易损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，每次超过 15 分钟扣 2 分。		
		2、乙方作为电梯专业维保单位，应提供性能可靠、质量合格的电梯易损件，并做好台账记录，包括名称、型号、规格等信息。未按要求提供，每次每项考核扣 10 分。		
6	日常检查	1、机房、设备卫生干净整洁，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，否则发现一次扣 2 分。		
		2、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，否则每发现一次扣 2 分。		
		3、井道、厅门、轿顶、底坑环境清洁无杂物，否则每发现一次扣 1 分。		
		4、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，否则每发现一次扣 3 分		
		项目考核小计（扣分）		
合计得分		本月合计得分：_____分；应扣维保费用：_____元 （考核扣分上限为 100 分） 备注：月度考核得分 95 分（含）以上为合格；低于 95 分的（不含），每低一分扣除当月服务费用的 1%，连续三月考核 75 分（含）以下的，甲方有权解除合同。		