**威邕文旅集团2024-2025年度电梯维保服务维保要求及标准**

1. **标段1（广西体育中心、三街两巷）**

**广西体育中心项目：**

（一）技术要求

1、处理问题响应时间：接到甲方处理问题通知后2小时内到达甲方指定现场

★2、乙方必须在广西南宁市设有维修联络点，并为本项目设立相应的服务组织机构，其组成人员并保持相对固定，不能随便变更，如有特殊情况须报甲方同意后才能变更。

3、组织成员必须是富有经验的专业技术人员，负责对内对外的各种事务协调、技术服务工作。服务组织机构中必须设立项目安全负责人，并对安全文明服务工作负责，保证一切安全措施符合相关要求。

★4、竞选人进行维护保养设备所需的材料、工具、仪表、检测元件在南宁维修联络点应备有充足的备品备件及易损件。

★5、在甲方举办重大活动期间如需乙方派出专业人员提供电梯保障的，乙方应积极配合驻现场协助甲方管理操作电梯，以保证电梯运行正常稳定（请在维护计划中详细阐述）。**（注：广西体育中心时常举办演唱会及其他重大活动）**

6、竞选人所提供的产品和服务除满足本技术要求外，也须符合中国现行相关规范标准。

（二）其他要求：

★1、报价要求：

（1）维保报价必须含：服务的价格、必要的保险费用和各项税金、运输、装卸、安装、调试、培训、技术支持、售后服务、更新升级等费用

（2）配件报价：竞选人须提交配件明细报价及配件安装工时费，本合同规定的服务期限内，如需更换电梯配件的，配件更换所需费用由甲方承担，甲方可向乙方采购，也可向其他商家采购。若甲方向其他商家采购的，乙方应负责安装，安装费用按竞选人竞选时提报的安装工时费计取，费用由甲方向乙方支付。

★2、付款方式：本项目无预付款，分两次支付合同款，合同履约六个月后,乙方提交阶段性服务成果并经甲方书面验收合格后支付50%合同款,合同履约期满后，乙方提交的服务成果经甲方书面验收合格后支付合同余款。

3、项目进程主要控制计划要求：

★（1）乙方必须于进场前10天提交本项目详细进程控制计划书。该项目进程控制计划书必须结合本项目的具体要求进行编写，应包括工作进度计划、检验措施、监控措施、服务计划、人员安排计划，经甲方审核确认后执行，甲方审核不通过的，乙方需按甲方要求修改至合格，并在合同履约过程中按甲方审核通过的进程控制计划书执行。

★（2）乙方必须每月向甲方提交书面的实际工作总结报告（月报）和相应的资料文件（如图片、摄影资料等）。

★4、未经甲方同意，乙方不得向第三方转让合同项下全部或部分服务内容，如擅自转让合同项下全部或部分服务内容，则视为乙方违约。按照本合同的相关违约条款约定处理。

5、合同履行过程中，如果出现合同中未明确数量、价格的内容，乙方有义务提供相关资料并配合甲方送相关部门审核，以审核结果为准。

6、乙方应按合同要求认真履行责任，针对不同的技术要求采用恰当的技术措施。如因乙方的技术措施不当而对设备及随机附件、配件、附属材料造成损坏或存在安全运行隐患导致不能正常运行，乙方负责修复设备并承担全部费用。

7、违约责任

（1）设备发生故障时,若乙方未按照合同要求及时到达现场，造成时间拖延的，每逾期一小时，乙方应按合同总额、每小时千分之一的比例向甲方支付违约金，该违约金由甲方从待付款中扣除。逾期时间超过一天的，甲方可解除本合同(因交通堵塞、灾害、民变等非乙方所能控制的原因造成的延误除外，但乙方应出具相应的证明)，并提前7天书面通知乙方。

（2）如乙方没有按照合同约定的内容履行服务义务的，甲方有权采取补救措施并向乙方追偿损失，而且甲方有权单方面解除合同。但应提前7天书面通知乙方。

8、竞选人需熟悉掌握在电梯云平台上进行维保合同、维保记录等相关资料上传及相应操作。

|  |
| --- |
| **2024-2025年度广西体育中心电梯维保服务月度考核表** |
| 单位: 考核月份 |
| 考核 项目 | 评分标准（运行保障部） | 扣分 | 扣分原因 | 是否整改 | 备注 |
|
| 公共部分30 分 | 1.未按照《维保合同》及国家相关规定而配备相应人员，电梯维保作业人员是否具备有效特种设备作业操作证,每次扣2分。 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| 2.维保单位应配备统一工作制服和劳保用品，工作服上应能清晰显示维保单位名称，每次扣1分。 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| 3.电梯维保人员应工作严谨，着装不整齐、工作期间饮酒、吸烟，每发现一次每人扣2分。 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| 4.不节约用水、电，对文体公司造成能源浪费的每次扣2分 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| 5.电梯维保人员未严格执行设备操作规程，因人为因素造成设备损坏或运行不正常的，每次扣3分。 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| 6.电梯维保人员应熟练掌握《电梯事故应急预案与救援规程》及电梯设备运行情况，因业务不熟练或职责不明确而造成设备运行数据丢失，操作系统故障，影响工作的，每次扣3分。 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| 7、未经同意擅自调换电梯配件使用造成电梯故障或擅自改变原设计管、线，每次扣3分。 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| 8.电梯维保人员出现违犯文体公司其他相关管理规定；违犯国家有关法律法规或出现安全责任事故及造成重大负面影响的，每人次扣3分。 | 　 |  |  |  |
| 9.各项维保工作未能做好计划，进行电梯的半月、季度、半年、年度维保工作，保养、维修、检查等未按维保要求进行并做好相关记录的，每次扣3分。 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| 10.每台电梯维保记录、年度自行检查记录或报告、定期检验报告、设备运行故障记录等各相关材料保存齐全，管理完善，没有出现缺少、丢失等现象，未达到以上要求的每次扣3分。 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| 电梯设备维保部分 60分 | 1.擅自允许无关人员进入电梯机房或者允许他人擅自操作电梯设备的，每次扣1分。 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| 2.电梯机房保持卫生整洁、设备干净、无杂物，达不到以上要求每处扣1分。 | 　 |  |  |  |
| 3.电梯应当至少每15日进行一次清洁润滑、调整检查等维护保养工作并做好保养记录，未按时或超时完成扣3分。 | 　 |  |  | 　 |
| 4.对于场馆内暂停关闭电梯应当至少15日一次进行维护保养并做好保养记录，未按时完成扣2分。 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| 5.每季度、半年、一年进行相应类的电梯设备进行清洁润滑、调整检查维护保养工作，并做好相应记录，未按时完成扣2分。 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| 6.维修人员接到甲方紧急救援电话，出现推诿，拖延时间，未按时到达每次扣2分。 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| 7.紧急救援没有按规定的时间到达现场处理，每次扣2分 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| 8.电梯轿厢应有抢修、急修的电话和设备，应设立24小时值班电梯服务热线电话，对电梯发生的故障等情况及时进行详细记录，每次扣2分。 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| 9.实施维保作业的现场在明显位置放置表明在作业警示标志和安全护栏，每次扣1分。 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| 10.维保单位应有急修记录或报告，对电梯发生故障的时间、故障情况、处理故障的人员、时间、故障解决的办法或采取的措施以及处理结果等情况应及时进行详细记录，并有使用单位安全管理人员签字，每次扣3分。 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| 11.电梯检验合格证应张贴于轿厢显著位置。每台扣1分，扣完为止。 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| 12.电梯轿厢内应设置报警装置，通话对讲，且固定可靠、保持畅通，每台扣2分。 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| 13.乘用电梯安全须知、维保单位名称和急修、投诉电话应置于轿厢的显著位置，每次扣2分。 |  |  |  |  |
| 14.大型活动未按照《维保合同》配备相应人员，未制定详细的电梯保障方案及应急预案的，每次扣3分。 |  |  |  |  |
| 15.应有抢修、急修的服务和设备，设立24小时维保值班电话，保证接到故障后迅速到达 没有抢修、急修的服务和设备以及24小时值班电话、值班人员的各扣1分，扣完为止。 |  |  |  |  |
| 16.电梯维保项目：机房、井道、轿厢、底坑四大部分组成（详见日常保养记录单），没有达到要求标准每项扣1分。 |  |  |  |  |
| 消防安全管理5分 | 1.监控室操作台控制电梯消防模块动作或电梯一层消防开关动作，电梯不能返回到基层开门停止，每台扣2分。 | 　 | 　 | 　 |  |
| 2.当电梯处于消防服务状态时，层站召唤控制或设置在消防电梯井道外的消防电梯控制系统其他部分的电器故障不影响消防电梯的功能。每台扣1分 |  |  |  |  |
| 3、发现安全隐患并及时排除隐患，排除不了及时汇报业主，对配置的消防设施、器材进行定期检查，确保完好有效，发现未处于完好状态的，每处扣1分。 |  |  |  |  |
| 各机房器材管理5分 | 1.各设备机房存在内墙面、墙体破损、脱落、污渍、乱涂乱画或乱悬挂现象，未能及时上报业主或协调业主及时处理解决的，每处扣0.5分。 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| 2.进出机房要关锁好机房门，出现设备或设备零件丢失，每次扣0.5分。 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| 3.机房器材或维修工具要按标签整齐摆放，不符合扣1分 |  |  |  |  |
| 加 分 项 | 1、维修响应时间提前的，每次加1分。 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| 2、提供维修用备品备件的，每次加2分。 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| 3、超出合同文件规定的工作内容，及时响应完成或未能完成工作的，每次加1分。 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| 合计 | 　 |  | 　 | 　 |
| 空调维保费用核定方法 ：1、如该月考评分达到90分以上（含90分），则全额支付。2、如该月的考评分不满90分。在85-89分之间每降低一分，扣减当月全额维保费用的2‰,84分以下每降低1分扣减当月全额维保费用的5‰，最多扣减当月全额维保费用的3%。3、未经文体公司同意随意更换维护人员超过50%的，扣除当月全额维保费用，两个月不整改的，视为违约，文体公司有权单方面解除合同，但应提前7天书面通知空调维保单位。 |
|  | 考核人员（被考核单位人员）： 日期： |  |
|  | 业主单位监督人员： |   |  |  日期： |  |

**三街两巷项目：**

1.乙方提供保养电梯免费材料清单或 贰佰 元及以下零部件免费提供（包括不限于润滑及清洗油料、棉纱、油毛毡、滑块、主轨通用靴衬、打磨纱纸等）。

2.电梯维护保养项目及要求

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项 目 | 要 求 | 周期 |
| 1 | 机房设备、环境、门窗、照明等 | 机房曳引机、限速器清洁卫生，无积油，控制柜内清洁、干燥，门窗完好，防雨、防盗；通风应保持有效；机房永久性照明装置应保持有效；电源插座及控制机房照明的开关应有效。机房内应设置相应的消防器具。通道应无阻碍、无杂物。 | 半月  |
| 2 | 手动紧急操作装置 | 手动紧急操作装置应配置齐全，并放置在机房指定位置；其周围的墙上是否张贴有适当的识别标记、使用说明和警示标志。 | 半月  |
| 3 | 曳引机及控制柜 | 曳引机运行时无异常振动和异常声响；控制柜内各档电压是否正常；检查控制柜内各电器元件，接触器或继电器触点的表面有无凹痕及严重燃弧的痕迹。检查与厅外召唤、轿厢层显和指令按钮相连各接线的安全可靠性，各连线应绝缘良好、无内部短路、导体无损伤，确保接触良好。电机绝缘正常、接线紧固，符合电动机使用说明书的规定。 | 半月  |
| 4 | 制动器各销轴部位 | 检查制动器的轴、运动杆件是否灵活、工作正常，无异常磨损，必要时加以润滑；检查制动器是否在持续通电下保持松开状态。保证制动器工作灵活可靠。 | 半月  |
| 5 | 制动器间隙 | 检查电磁抱闸弹簧、电磁抱闸铁芯；检查制动闸瓦磨损情况，打开时制动衬与制动轮不应发生摩擦，磨损严重的应予以更换。 | 半月  |
| 6 | 编码器 | 清洁，安装牢固，运行时无异常声响，判断机械磨损情况及编码器有无损伤可能。清洁编码器积尘，油污，检查接线是否牢固； | 半月  |
| 7 | 限速器各销轴部位 | 清洁限速器，添加限速器轴承的润滑油(按制造厂要求添加)，保证转动灵活，使限速系统工作正常；限速器轮及张紧轮的绳槽及夹绳钳口（如设有时）应清洁且无异常磨损，使限速器保持可靠动作状态；电气开关正常。 | 半月  |
| 8 | 轿顶、照明灯及开关、轿顶供电电源 | 轿顶无垃圾、无油垢、无积尘、防护拦安全可靠；照明灯、开关、220∨插座供电正常，外观无损。 | 半月  |
| 9 | 轿顶检修开关、急停开关 | 安全窗闭合平整、开关接触可靠；各安全开关动作时，停止运行；照明灯和开关完好；检修箱的开关及按钮功能完好。 | 半月  |
| 10 | 导靴上油杯 | 吸油毛毡齐全，油量适宜，油杯无泄漏 | 半月  |
| 11 | 对重块及其压板 | 对重块无松动，压板紧固。 | 半月  |
| 12 | 井道照明 | 齐全、正常 | 半月  |
| 13 | 轿厢照明、风扇、应急照明 | 工作正常 | 半月  |
| 14 | 轿厢检修开关、急停开关 | 工作正常 | 半月  |
| 15 | 轿内报警装置、对讲系统 | 工作正常 | 半月  |
| 16 | 轿内显示、指令按钮 | 齐全、有效 | 半月  |
| 17 | 轿门安全装置（安全触板，光幕、光电等） | 功能有效 | 半月  |
| 18 | 轿门门锁电气触点 | 清洁, 触点接触良好，接线可靠 | 半月  |
| 19 | 轿门运行 | 开启和关闭工作正常，无明显撞击声及其它异响。 | 半月  |
| 20 | 轿厢平层精度 | 定期调整电脑数据或功能，保证平层精度，使其符合标准。 | 半月  |
| 21 | 层站召唤、层显、门板 | 齐全、完好、有效，楼层指示正确，无损坏，声视信号正常。 | 半月  |
| 22 | 层门、地坎及滑块 | 清洁滑槽，对层门滑块进行检查并对磨损严重和老化的滑块进行更换。 | 半月  |
| 23 | 层门、轿门、门刀及厅门轮 | 功能正常，厅轿门的垂直度、门缝、门足间隙进行调整，符合技术规范要求。门刀与厅门轮对啮合不良的厅门轮进行调整。 | 半月  |
| 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 | 半月  |
| 25 | 层门门锁电气触点 | 清洁, 触点接触良好，接线可靠 | 半月  |
| 26 | 层门锁紧元件啮合长度 | 不小于7mm | 半月  |
| 27 | 底坑环境 | 清洁，无渗水、积水，照明正常 | 半月  |
| 28 | 底坑急停开关 | 工作正常 | 半月  |
| 29 | 曳引机、电动机、减速机润滑油 | 油量适宜，除蜗杆伸出端外均无渗漏； | 季度 |
| 30 | 制动衬 | 清洁，磨损量不超过制造单位要求 | 季度 |
| 31 | 位置脉冲发生器 | 工作正常 | 季度 |
| 32 | 选层器动静触点 | 清洁，无烧蚀 | 季度 |
| 33 | 曳引轮槽、曳引钢丝绳 | 清洁，无严重油腻，张力均匀 | 季度 |
| 34 | 限速器轮槽、限速器钢丝绳 | 清洁，无严重油腻 | 季度 |
| 35 | 靴衬、滚轮 | 清洁，磨损量不超过制造单位要求 | 季度 |
| 36 | 验证轿门关闭的电气安全装置 | 工作正常 | 季度 |
| 37 | 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 | 季度 |
| 38 | 层门门导靴 | 磨损量不超过制造单位要求 | 季度 |
| 39 | 消防开关 | 工作正常，功能有效 | 季度 |
| 40 | 耗能缓冲器 | 电气安全装置功能有效，油量适宜，柱塞无锈蚀 | 季度 |
| 41 | 限速器张紧轮装置和电气安全装置 | 工作正常 | 季度 |
| 42 | 电动机与减速机联轴器螺栓 | 牢固可靠，无松动、锈蚀现象。 | 半年 |
| 43 | 曳引轮、导向轮轴承部 | 无异常声，无振动，润滑良好 | 半年 |
| 44 | 曳引轮槽 | 磨损量不超过制造单位要求，运转时应无异常声音和明显跳动。 | 半年 |
| 45 | 制动器上检测开关 | 工作正常，制动器动作可靠 | 半年 |
| 46 | 配电箱、主副电源、控制柜内各回路端子及电源端子各接线端子 | 检查并紧固机房主电源、辅助电源、控制柜中各接线端子；检查主电源及控制电源的熔断器或自动保护开关，确保接触良好；各接控制、信号、电源、接地线紧固、整齐，线号齐全清晰。 | 半年 |
| 47 | 控制柜各仪表 | 显示正确 | 半年 |
| 48 | 井道、对重、轿顶各反绳轮轴承部 | 无异常声，无振动，润滑良好 | 半年 |
| 49 | 曳引绳、补偿绳 | 磨损量、断丝数不超过要求 | 半年 |
| 50 | 曳引绳绳头组合 | 检查钢丝绳有否断、坏股及断丝现象，如有应及时处置；钢丝绳之间的张力应一致；绳头组合的紧固螺母、弹簧、开口销无缺损；绳头板牢固；绳头二次保护有效，螺母无松动。 | 半年 |
| 51 | 限速器钢丝绳 | 磨损量、断丝数不超过制造单位要求 | 半年 |
| 52 | 层门、轿门门扇 | 门扇各相关间隙符合标准，运行时无明显撞击声及其它异响；对各线路进行绝缘测量数据符合技术规范要求。 | 半年 |
| 53 | 对重缓冲距 | 符合标准 | 半年 |
| 54 | 补偿链（绳）与轿厢、对重接合处 | 固定、无松动 | 半年 |
| 55 | 上下极限开关 | 工作正常 | 半年 |
| 56 | 曳引机盘车功能 | 用手动紧急操作装置将轿厢移动到一个层站时，曳引机盘车状态稳定、正常。 | 半年 |
| 57 | 各厅门轴承 | 对厅门上个轴承进行清洁或加油。 | 半年 |
| 58 | 各按钮 | 清洁按钮盒内的垃圾，对线路进行紧固 | 半年 |
| 59 | 曳引机、电动机、减速机润滑油 | 曳引机、电动机、减速机运行状态、油位、温升正常；运行时无异响、振动和漏油；按照制造单位要求适时更换，保证油质符合要求（应按制造厂家对油的种类及换油期的要求执行）； | 年度 |
| 60 | 控制柜接触器，继电器触点 | 接触良好 | 年度 |
| 61 | 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 | 年度 |
| 62 | 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 | 年度 |
| 63 | 导电回路绝缘性能测试 | 符合标准 | 年度 |
| 64 | 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 | 年度 |
| 65 | 上行超速保护装置动作试验 | 工作正常 | 年度 |
| 66 | 轿顶、轿厢架、轿门及其附件安装螺栓 | 紧固 | 年度 |
| 67 | 轿厢和对重的导轨支架 | 固定，无松动 | 年度 |
| 68 | 轿厢和对重的导轨 | 清洁，压板牢固 | 年度 |
| 69 | 随行电缆 | 无损伤、无扭曲 | 年度 |
| 70 | 层门装置和地坎 | 无影响正常使用的变形，各安装螺栓紧固；检查，调整地坎和轿坎，地坎和门刀的间隙保证符合技术规范要求。 | 年度 |
| 71 | 轿厢称重装置以及停电灯电源 | 称重装置准确有效，停电灯电源输入输出电压正常，断电后能正常工作。 | 年度 |
| 72 | 安全钳钳座 | 固定，无松动 | 年度 |
| 73 | 轿底各安装螺栓 | 紧固 | 年度 |
| 74 | 缓冲器 | 固定，无松动 | 年度 |
| 75 | 相序继电器 | 检查功能正确与否，接线是否牢固。 | 年度 |
| 76 | 机房检修装置 | 检查机房检修盒信号指令是否正确、有效。 | 年度 |

1. 其他要求详见合同条款。
2. **注：三街两巷2024-2025年度电梯维保服务为暂定采购，若后期因管理关系调整需由物业公司自行选定单位的话，物业公司可根据实际情况选用本次采购结果，也可另行采购。**
3. **标段2（银河公司、五象山庄）**
4. 银河公司电梯维保要求（包括银河大酒店、共和酒店、宁家商旅酒店朝阳店、宁家商旅酒店新竹店）
5. 维保服务按TSG T5002—2017《电梯维护保养规则》及国家关于电梯维保的其他相关法律法规执行；
6. 处理问题响应时间：乙方电梯维修人员务必开通24小时值班电话，接报修后30分钟内抵达现场，处理突发故障，电梯故障多是在电梯使用频率较高的时候发生，电梯高频率使用时段为：

（1）法定节假日期间以及周末双休日；

（2）每日晚上19：00-23:00。

1. 乙方维保人员上门维修时应配备有与报修故障相应的电梯常用配件，以便到达现场后能及时处理问题；
2. 乙方应备足帝森品牌电梯的相应维保配件（帝森品牌电梯配件市场上流通较少），严禁发生需要维修时无法提供配件的情况。
3. 在甲方有重要接待或举办重大活动期间如需乙方安排人员进行驻守保障的，乙方应积极配合。（目前未发生过，后期若发生则乙方应积极配合）
4. 乙方需熟悉掌握在电梯云平台上进行维保合同、维保记录、电梯年审等相关资料上传相应操作，并配合甲方完成电梯相关资料收集以及相关平台的电梯资料上传、递交。
5. 购买电梯第三方安全责任保险。
6. 竞选人须提交配件明细报价及安装工时费。维修需要更换配件的，单价300元（含300元）以下的配件由乙方负责免费更换（提供配件清单，包括外显板、按键、开关、门滑块等），项目全年免费更换的配件费用总价不高于3000元。对不在免费更换范围内的配件，配件更换所需费用由甲方承担，甲方可向乙方采购，也可向其他商家采购。若甲方向乙方采购的，费用按配件清单报价表中的配件价格计取，不再另行计算更换零配件的人工费用；若甲方向其他商家采购的，乙方应负责更换，更换零配件的人工费用按乙方竞标时提报的安装人工费计取，费用由甲方向乙方支付。在出现主板及变频器等重要电气部件需要维修期间有替代配件保证电梯的正常运行。
7. 其他要求详见合同条款。
8. 五象山庄电梯维保要求

1.维保服务按照TSG T5002—2017《电梯维护保养规则》及国家关于电梯维保的其他相关法律法规执行；

2.竞选人须提交配件明细报价及安装工时费。维修需要更换配件的，单价300元（含300元）以下的配件由乙方负责免费更换（提供配件清单，包括外显板、按键、开关、门滑块等），项目全年免费更换的配件费用总价不高于8000元(其中蒂森品牌5000元,西门子、深圳亚洲富士3000元)。对不在免费更换范围内的配件，配件更换所需费用由甲方承担，甲方可向乙方采购，也可向其他商家采购。若甲方向乙方采购的，费用按配件清单报价表中的配件价格计取，不再另行计算更换零配件的人工费用；若甲方向其他商家采购的，乙方应负责更换，更换零配件的人工费用按乙方竞标时提报的安装人工费计取，费用由甲方向乙方支付。在出现主板及变频器等重要电气部件需要维修期间有替代配件保证电梯的正常运行。

3.月度维保考核:总分≥90  无奖励、无扣款 （按合同固定价格付款）;80≤总分＜90 扣款未达标的电梯月服务费5%（发生3次并未完成整改的合同解除）;总分＜79 合同解除（发生1次扣款未达标的电梯月服务费10%并未完成整改的合同解除）。

4.每年安排二次电梯困人模拟演练并记录备案。

5.视甲方重要接待情况需乙方安排人员进行驻守保障（每年约10天）。

6.乙方提供全日24小时紧急修理服务，甲方发现维保设备发生故障或有不正常运行现象，应立即拨打0771-\*\*\*\*\*\*\*或服务热线通知乙方从速派遣称职人员处理，乙方承诺根据已接到的甲方通知，在 60分钟内到达现场处理故障（不可抗力因素除外）,一般故障处理不超过2小时，较大故障处理不超过6小时，发生电梯困人必须30分钟内到达。重大故障处理经甲乙双方协商处理,修理完毕后，乙方人员应将设备故障原因及修理结果书面报告甲方。

7.乙方需熟悉掌握在电梯云平台上进行维保合同、维保记录、电梯年审等相关资料上传相应操作，并配合甲方完成电梯相关资料收集以及相关平台的电梯资料上传、递交。

8.乙方负责为五象山庄21台电梯办理电梯第三方安全责任保险，每台每年赔偿额度最高50万。

9.乙方应备足帝森品牌电梯的相应维保配件（帝森品牌电梯配件市场上流通较少），严禁发生需要维修时无法提供配件的情况。

10.**乙方负责维保的蒂森克虏伯品牌电梯其中的6台对客电梯，若一个月内发生困人情况3次的，甲方可单方解除合同，乙方应向甲方支付3000元违约金，以作为甲方需另外聘请维保单位对电梯做全面检测及维修额外发生的费用赔偿。**

11.其他要求详见合同条款。