项目名称：房投·汉江水畔 4-1 地块

电梯日常维保合同

使用单位（甲方）：湖北襄投物业管理有限公司

维保单位（乙方）：湖北奥得电梯工程有限公司

使用说明

1、适用范围：本合同适用于襄阳市辖区内乘客电梯、载货电梯、杂物电梯、自动扶梯与自动人行道的日常保养。

2、维保单位：具有特种设备安全监督管理部门核发的许可证，从事电梯制造、安装、改造、维修的单位。

3、日常维护保养：对电梯进行清洁、润滑、调整和检查等日常维护或保养性工作。其中清洁、润滑不包括部件的解体，调整至限于不会改变任何安全性能参数的调整。

4、清包：只提供劳务，不提供任何电梯零配件。

5、半包：既提供劳务，又免费提供部分电梯零配件。

6、全包：既提供劳务，又免费提供大多数电梯零配件（电梯：曳引机、控制柜主板、变频器、曳引钢丝绳、轿厢装饰除外；自动扶梯和自动人行道：扶手带、主机、控制柜主板、变频器除外）。

7、本合同范本有襄阳市电梯行业协会针对电梯相关法律法规要求和行业管理要求综合拟定，由行业协会理事会审议通过，各单位可在此合同内容上增加附加的补充内容，但不得删减本合同任何条款，若有任何异议可向襄阳市电梯行业协会或襄阳市质量技术监督局特种设备管理部门反馈予以修订。

电梯日常维保合同

甲方：　湖北襄投物业管理有限公司

地址：　襄阳市襄城区胜利街176号

乙方：　湖北奥得电梯工程有限公司

地址：　襄阳市樊城区春园西路特一号螺霸科技创业园五楼

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定，甲乙双方本着平等自愿的原则，经友好协商，就乙方为甲方提供电梯日常维护保养服务事宜一致达成如下合同条款，以资双方共同遵照执行。

第一条　维保地点

地址：襄阳市襄城区房投·汉江水畔4-1地块项目。

第二条　日常维护保养内容

1、甲乙双方约定，由乙方为《电梯设备清单》（附件1）中列明的甲方使用、管理的电梯提供日常的维护、保养和抢修服务。

2、乙方应当按照《电梯维护保养规则》（TSG T5002-2017）、TSG特种设备安全技术规范 TSG Z8001-2019完成每半月、月度、季度、半年、年保养项目（见附件2），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）的相关规定。

第四条　日常维护保养期限

维保服务期限：

20台直梯：2022年12月21日起至2023年12月20日止；

第五条　维保服务费及付款方式

1、合同金额：人民币9万元整（大写玖万元整）。以上费用包括但不限于维保费、人工费、食宿费、税费等履行本合同所需的全部费用。

2、支付方式：以实际进场时间为准，具体维保费用合计为9万元/年，每季度由甲方进行考核，依照考核结果，按季度支付维保费到乙方指定账户，次季度月初结算上季度费用。甲方每次付款前，乙方应给甲方开具符合甲方要求的增值税专用发票。否则，甲方有权拒绝付款并不承担违约责任。

3、乙方应严格按照甲方的管理标准、制度为甲方提供服务，接受甲方考核管理，积极配合各类临时迎检和其它突发事件的处理，在有特殊检查及任务时，乙方应予以支持及配合。每季度付款前参照考核表（附件4）进行打分，经双方确认后，按相关考核得分系数支付。

第六条 日常维护保养方式：　□清包　☑半包　□全包。

1、乙方提供维保期内每天24小时全天候应急处理服务，抢修服务时间：20分钟内。即乙方应在甲方发出通知（甲方发出通知的方式包括电话、短信、微信等）后10分钟内到达现场，并完成保养维护服务，完成标准为甲方验收合格。

2、当发生正常维护保养外的应急处理服务时，乙方在甲方发出通知（甲方发出通知的方式包括电话、短信、微信等）后10分钟内赶到现场，并完成应急处理服务，完成标准为甲方验收合格。

3、若需要更换零部件，则按照乙方附件报价，若所更换零部件单价均在500元以下的，乙方免费提供并免费更换。若所更换零部件中有部分零部件单价超过500元，则甲方承担单价在500元以上配件的购买，甲方若选择在乙方处购买配件，由乙方免费更换；若超过500元的配件，甲方在其他地方采购，乙方均应免费提供人工更换配件，并确保更换安装规范。500元以下零部件明细（详见附件3）。

4、除应急处理服务外，乙方还负责电梯的日常维护与保养，乙方按照每半月向甲方提供日常维护与保养服务，乙方每月向甲方提供月度维保计划，经甲方认可后，乙方按照月度保养计划，向甲方提供定期保养服务，每半月至少保养一次，每月至少保养两次，每三个月（即本合同所说季度）、六个月（即本合同所说半年）、十二个月（即本合同所说年度）乙方将进行一次全面保养，具体保养内容及要求详见附件。乙方应在约定的维保完成期限内完成日常维保工作并经甲方验收合格。否则乙方应承担按照本合同第十条的约定承担逾期完工的违约责任。

5、抢修服务热线电话：15871962365　17720379222　。

第七条　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。

3、有权检查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。甲方检查乙方工作人员持证上岗情况，要求免除乙方委派至本项目无证上岗人员，乙方拒不更换的情况下应承担所有的责任，甲方也不因乙方委派至本项目工作人员无上岗资格证承担任何责任。若甲方要求乙方安排人员提供驻场服务的，乙方必须满足甲方的要求。

4、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且视

为乙方工作未通过甲方验收。

5、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双方确认的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。

（二）义务

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。

2、按照合同约定按期支付维保和经甲方确认支付的零部件更换费用。

3、配备持有电梯安全管理员资格证件的人员：

（1）负责电梯钥匙的使用管理；

（2）负责对乙方的维护保养记录、修理记录签字确认；

（3）负责对乙方提交的电梯安全隐患提示单签字确认；

（4）在电梯轿厢内或者入口张贴安全注意事项和警示标志；

（5）在电梯显著位置张贴有效的电梯使用标志，标明承担日常维护保养单位的名称、紧急抢修和投诉电话。

4、电梯发生故障或异常时应立即停止使用，并做好相关安全防护措施。在电梯日常使用时间内，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。

5、为乙方提供维保所需的工作环境。保证机房、井道、底坑无漏水、渗水现象。通往机房、底坑、滑轮间、井道安全门的通道畅通、照明充分，保证供电消防防雷、防通风等系统安全可靠。

6、采取有效措施监控电梯使用情况，积极主动开展文明乘梯宣传活动，及时制止乘客不文明乘梯行为或恶意破坏电梯的行为。

7、未经乙方书面许可不得允许非乙方人员从事与电梯维保相关工作。

第八条　乙方权利、义务

（一）权利

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。

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。

3、有权拒绝甲方提出的影响电梯安全运行的违章要求。

（二）义务

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。

2、乙方提供24小时的紧急救援服务，24小时紧急救援服务热线电话：15871962365；17720379222。当电梯发生伤亡事故或困人故障等紧急事故，乙方应在接到甲方通知后按照本合同约定的响应时间和抢修时限安排人员实施抢修救援并经甲方验收合格。

3、按照本合同约定的日常维护保养时间、期限以及维保要求为甲方提供日常维保服务，每台每次保养时间不得少于合同约定的维保期限。

4、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。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。

5、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。

6、现场需采取停梯措施时，应立即通知甲方并及时组织抢修。

7、在电梯安全检验合格有效期届满前一个月，向特种设备检验机构提出定期检验申请，并保证电梯通过特种设备检验机构的检验，产生的费用（若有）由乙方承担。

8、乙方在甲方工作期间应注意施工及操作安全，在施工区域周边树立安全警示标识以及设立围挡等。若因乙方原因导致甲、乙双方及其他人员人身损害或者财产损失的，乙方承担一切责任，若因此给甲方造成损失

的，乙方应全部赔偿。

9、乙方应做好维保工作，若因乙方维保工作不到位，导致发生电梯事故或者其他责任事故的，乙方依法承担责任，若因此给甲方造成损失的，乙方应依法赔偿（包括但不限于直接损失、因主张权利支付的诉讼费用、律师代理费用、评估鉴定费用、交通住宿费用等）。

10、乙方委派至本项目的工作人员应具备相应的资格证件，否则乙方承担直接责任，若因此给甲方造成损失的，乙方应赔偿甲方的直接损失。

11、此合同项下维保工作的实际执行由乙方负责。

第九条　其他约定

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。

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、安全保障需求、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。

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。

4、未尽事项参照投标文件。

第十条　违约责任

1、一方当事人未按约定履行义务应当按照合同总金额 20%的标准支付违约金，违约金不足以弥补损失的，另应赔偿。

2、一方当事人无法继续履行合同的，视为违约，违约方应按照合同总金额 20%的标准支付违约金，并赔偿因此给守约方造成的损失，且违约方应将合同无法继续履行的情况及时通知守约方，以避免损失扩大。

3、乙方未按照本合同约定时限提供定期的日常维保服务的并经甲方验收合格的，每逾期一天，乙方应按逾期部分合同总金额千分之三的标准

向甲方支付违约金。此项下的逾期违约金最多不超过逾期部分合同总金额的 10%。逾期超过 30 日的，甲方有权单方解除合同，乙方应向甲方按照合同总价款 5%的标准支付违约金，如违约金不足以弥补甲方损失的，乙方还应当并赔偿因此给甲方造成的损失。

4、若电梯发生紧急事故，乙方未按照本合同约定期限抵达现场的，每发生一次，乙方应向甲方按照合同总金额 5‰的标准支付违约金。在合同期内，连续发生上述情况达三次及以上的，甲方有权单方解除合同，乙方应向甲方按照合同总价款 8%的标准支付违约金，如违约金不足以弥补甲方损失的，乙方还应当赔偿因此给甲方造成的损失。

5、甲方违反约定允许非乙方指定的维保人员及其他电梯公司人员私自维护电梯的，出现电梯损坏或发生人身伤亡事故由甲方承担责任。但是，因乙方逾期或其他违约情形，导致乙方不能履行合同义务，甲方有权聘请第三方维护电梯，由此支付的费用由乙方承担。

6、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，由乙方依法全部承担认定范围内责任；

7、乙方维保工作不符合合同约定的维保标准或要求的或者未通过甲方验收的，乙方应当返工，及时整改，直至合格运行，产生的费用由乙方承担。若因整改导致乙方未能按照合同约定期限完成维保服务的，由乙方按照本条的有关约定承担逾期完工的违约责任。

8、在电梯维保作业过程中因乙方原因导致人身伤亡或设备损坏、零部件丢失的，由乙方依法承担认定范围内的民事责任。

第十一条　合同的解除

1、甲乙双方协商一致，可以解除合同。

2、任何一方严重违约导致合同无法继续履行的，另一方可以解除合同。此外任何一方不得单方解除合同。

第十二条　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，协商不成的，任何一方可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第十三条　附则

1、本合同自双方签字盖章之日起生效后，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。本合同附件与本合同具有同等的法律效力。

2、本合同一式陆份，甲方执伍份，乙方执壹份，具有同等的法律效力。

3、本合同中留存的地址为送达（含司法送达）地址。电子邮件一经发出即视为送达；快递发出后第 3 天即视为送达，一方拒收或无人接收的也视为送达。如以上联系方式有变更，应及时通知相对方，否则仍以合同约定地址为送达地址，相关文书或诉讼文书退回之日即为送达之日。

4、若乙方经考核后满足甲方服务需求，经双方协商可续签维保合同。

第十四条 合同附件

附件 1：电梯设备清单

附件 2：直梯/扶梯日常维护保养内容

附件 3：500 元以内免费更换配件及有偿更换零部件明细表

附件 4：电梯维修保养工作质量考核表

甲方：

湖北襄投物业管理有限公司

统一社会信用代码：

91420600MA494DN140

法人/授权代理人：

联系电话：

账　号：710900480110501

开户行：招商银行襄阳分行营业部

乙方：

湖北奥得电梯工程有限公司

统一社会信用代码：

91420600MA488N1B4G

法人/授权代理人：

公司电话：

账　号：42050164640800000034

开户行：中国建设银行襄阳市高新技术产业开发区支行

2023 年 1 月 6 日　　年　　月　　日

附件 1：

电梯设备清单

序号	电梯品牌	名称 型号	载重	速度	层站	数量
1	曼隆蒂森 克虏伯	MTP	1000KG	1.75m/s	12/12/12	5 台
2		MTP	1000KG	1.75m/s	18/18/18	6 台
3		MTP	1000KG	1.75m/s	19/19/19	8 台
4		MTP	1000KG	1.75m/s	2/2/2	1 台
拟安排驻场人员信息：庄华卫： 17720379222 ； 陈哲昊：19972988228； 24 小时紧急救援服务热线电话：：15871962365；						

附件 2：

直梯日常维护保养项目（内容）和要求（月度）

序号	维保项目（内容）	维保基本要求
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	曳引机	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	限速器各销轴部位	润滑，转动灵活；电气开关正常
8	编码器	
9	限速器各销轴部位	润滑，转动灵活；电气开关正常
10	层门和轿门旁路装置	工作正常
11	紧急电动运行	工作正常
12	轿顶	清洁，防护栏安全可靠
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，压板坚固
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	轿内显示、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

直梯日常维护保养项目（内容）和要求（季度）

序号	维保项目（内容）	维保基本要求
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	曳引机	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	限速器各销轴部位	润滑，转动灵活；电气开关正常
8	编码器	
9	限速器各销轴部位	润滑，转动灵活；电气开关正常
10	层门和轿门旁路装置	工作正常
11	紧急电动运行	工作正常
12	轿顶	清洁，防护栏安全可靠
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，压板坚固
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	轿内显示、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
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

直梯日常维护保养项目（内容）和要求（半年）

序号	维保项目（内容）	维保基本要求
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	曳引机	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	限速器各销轴部位	润滑，转动灵活；电气开关正常
8	编码器	

9	限速器各销轴部位	润滑，转动灵活；电气开关正常
10	层门和轿门旁路装置	工作正常
11	紧急电动运行	工作正常
12	轿顶	清洁，防护栏安全可靠
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，压板坚固
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	轿内显示、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
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
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，滑润良好
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	各接线坚固、整齐，线号齐全清晰
50	控制柜各仪表	显示正常
51	井道、对策、轿厢各反绳轮轴承部	无异常声响，无振动，润滑良好
52	悬挂装置、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	对策缓冲距离	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

直梯日常维护保养项目（内容）和要求（年度）

序号	维保项目（内容）	维保基本要求
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	曳引机	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	限速器各销轴部位	润滑，转动灵活；电气开关正常

8	编码器	
9	限速器各销轴部位	润滑，转动灵活；电气开关正常
10	层门和轿门旁路装置	工作正常
11	紧急电动运行	工作正常
12	轿顶	清洁，防护栏安全可靠
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，压板坚固
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	轿内显示、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
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
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，滑润良好
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	各接线坚固、整齐，线号齐全清晰
50	控制柜各仪表	显示正常
51	井道、对策、轿厢各反绳轮轴承部	无异常声响，无振动，润滑良好
52	悬挂装置、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	对策缓冲距离	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
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检验；对于使用年限超过15年的限速器，每年进	工作正常

	行一次限速器检验）	
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	轿底安全螺栓	坚固
76	缓冲器	固定，无松动

附件 3：

免费更换配件清单（500 以内）

序号	名称	备注
1	警告标签	
2	马攀 11/2	
3	棉芯	
4	灯泡	
5	滑块	
6	限速器钢丝绳	
7	U 型螺栓	
8	集油盒	
9	滑块组件	
10	集油盒	
11	积油盒	
12	BR27A 按钮字符片	
13	吊环	
14	对重靴衬	
15	三角锁总成	
16	三角锁	
17	消防开关	
18	底层、中间层、顶层召唤盒背板	
19	油杯	
20	BUZZER	
21	蜂鸣器	

22	基站召唤背板	
23	厅门挂轮组件	
24	终端吸收板	
25	开关	
26	UKS 行程开关	
27	BS34C 按钮（白色）	
28	PVC 地板	
29	底层解锁装置	
30	随机文件	
31	扁形补偿链	
32	抱闸	
33	厅门护脚板	
34	安全开关	
35	油杯	
36	弹簧重锤	
37	厅门挂轮	
38	补偿链	
39	按钮	
40	行程开关	
41	F5C 空开	
42	LED 日光灯管	
43	对重导靴	
44	减震器	
45	涨紧轮维修	

46	随行电缆	
47	缓冲器开关	
48	EHC43 钢带	
49	随行电缆	
50	锁门锁	
51	空开锁	
52	重锤组件	
53	门锁分支线	
54	基站锁	
55	召唤显示分支线	
56	触点开关	
57	电缆挂架	
58	运行计数器	
59	对重导靴	
60	过压保护器	
61	F1C 空开	
62		
63		
64	轿厢副机	
65	COP 副机	
66	对重块	
67	T75 导轨	
68	底坑检修盒(1D)	
69	导靴	

70	轿底/底坑副机	
71	轿底副机	
72	厅门地坎	
73	检修面板组件	
74		
75	消防盒	
76	值班室对讲母机	
77	导靴	
78	底层、顶层召唤壳体	
79	踏板	
80	中间层 1 召唤壳体	
81	外呼板	
82	随行电缆插件	
83	开关电源	
84	补偿链导向装置	
85	电池	
86	门刀组件	
87	语音安抚装置	
88	机房对讲主机	
89	航灯	
90	分线制五机房主机	
91	急停开关装置	
92	补偿链导向装置	

附件 4:

电梯维修保养工作质量考核表

顺序	标准内容	标准分值	评分办法	分值
一 机房 20分	1.机房环境：机房内应保持清洁，无杂物，门窗应可靠牢固。	3	超过一半以上电梯符合：3分 基本符合：1分 不符合：0分	
	2、控制屏：控制柜内各电子元件及微机设备内无灰尘，无异味等异常，各种标识应清晰有效。	3	超过一半以上电梯符合：3分 基本符合：1分 不符合：0分	
	3、主机：运行时应无异常噪音、无异常气味、无漏油现象。	5	超过一半以上电梯符合：3分 基本符合：1分 不符合：0分	
	4、机房内各个转动部位有明显的标记。	2	超过一半以上电梯符合：2分 基本符合：1分 不符合：0分	
	5、限速器：夹绳口的污垢及时清除，使夹绳动作可靠。	5	超过一半以上电梯符合：3分 基本符合：1分 不符合：0分	
	6、机房内应有救援说明、救援工具应齐全、有效。	2	超过一半以上电梯符合：2分 基本符合：1分 不符合：0分	
二 井道 11分	1、各层厅门口电气开关、门锁应动作灵活、可靠。	3	超过一半以上电梯符合：3分 基本符合：1分 不符合：0分	
	2、各层厅门口门头、门扇、地坎、门槽应无垃圾、砂石、油污等。	2	超过一半以上电梯符合：2分 基本符合：1分 不符合：0分	
	3、钢丝绳有无断股、断丝现象，并检查钢丝绳的受力均匀情况。	2	超过一半以上电梯符合：2分 基本符合：1分 不符合：0分	
	4、检查各层厅门的门导轨、门触点是否符合标准。	2	超过一半以上电梯符合：2分 基本符合：1分 不符合：0分	
	5、强迫换速开关、限位开关、极限开关应动作灵活可靠。	2	超过一半以上电梯符合：2分 基本符合：1分 不符合：0分	
三 轿顶 9	1、安全窗、安全钳、钢带等电气开关应动作可靠有效。	4	超过一半以上电梯符合：3分 基本符合：1分 不符合：0分	
	2、导轨润滑要良好，油杯油量应适当。	2	超过一半以上电梯符合：2分 基本符合：1分	

分			不符合：0 分	
	3、轿顶应保持清洁，没有油污和杂物。	3	超过一半以上电梯符合：3 分 基本符合：1 分 不符合：0 分	
四 轿厢内 10 分	1、操纵箱内各个开关按钮应动作灵活、有效。	4	超过一半以上电梯符合：3 分 基本符合：1 分 不符合：0 分	
	2、轿内照明、风扇应良好。	2	超过一半以上电梯符合：2 分 基本符合：1 分 不符合：0 分	
	3、安全触板动作应有效	4	超过一半以上电梯符合：3 分 基本符合：1 分 不符合：0 分	
五 底坑 10 分	1、底坑环境：要定期清理轿厢底部砂石、灰尘及底坑积水、垃圾。	2	超过一半以上电梯符合：2 分 基本符合：1 分 不符合：0 分	
	2、张紧装置的开关位置应符合标准	4	超过一半以上电梯符合：3 分 基本符合：1 分 不符合：0 分	
	3、缓冲器开关应动作灵活。	4	超过一半以上电梯符合：3 分 基本符合：1 分 不符合：0 分	
六 基础管理 40 分	1、维修人员的工作态度：工作热情主动、积极、责任心强、工作效率高、工作质量优良、仪容仪表，严守工作纪律、工作 作风严谨、业务技术过硬。	5	优秀：5 分 良好：4 分 合格：3 分 不合格：0 分	
	2、故障处理：节假日故障处理及时，从报修到维修人员到达现场一般不超过 30 分钟；一般故障修复不超过 1 小时。	5	优秀：5 分 良好：3 分 合格：1 分 不合格：0 分	
	3、工作记录与设备档案，维修过程按要求详细记录。	15	符合：15 分 不符合：0 分	
	4、工作计划与完成情况按当月工作计划进行维修保养工作。	5	符合：5 分 基本符合：3 分 不符合：0 分	
	5、安全情况：工作时无违反安全操作规程。	10	符合安全操作规程进行作业：10 分 违反操作规程作业：0 分	
合计总分		**100**		

备注：每季度付款依据考核表进行考核，考核得分直接与考核本季度支付服务费挂钩，具体标准如下：

考核得分	考核等级	支付服务费系数
考核得分≥90	**优秀**	**1.0**
80≤考核得分＜90	**良好**	**0.9**
70≤考核得分＜80	**合格**	**0.8**
60≤考核得分＜70	**一般**	**0.7**
考核得分＜60	**不合格**	**0**

外包方负责人（签字）：　　物业管理方负责人（签字）：