

五一花苑 A、B、C 区、红旗花苑 A、B、C、D、E 区等 18 个小区电梯维保项目公开招标公告
(招标编号: 2025-12-05)

项目所在地区: 江苏省/扬州市/仪征市

一、招标条件

本五一花苑 A、B、C 区、红旗花苑 A、B、C、D、E 区等 18 个小区电梯维保项目已由项目审批/核准/备案机关批准, 项目资金来源为国有资金: 559.68000000 万元, 招标人为江苏建泰物业有限公司。本项目已具备招标条件, 现招标方式为公开招标。

二、项目概况与招标范围

规模: 五一花苑 A、B、C 区、红旗花苑 A、B、C、D、E 区等 18 个小区电梯维保。

范围: 本招标项目划分为 1 个标段, 本次招标为其中的:

五一花苑 A、B、C 区、红旗花苑 A、B、C、D、E 区等 18 个小区电梯维保项目

三、投标人资格要求

五一花苑 A、B、C 区、红旗花苑 A、B、C、D、E 区等 18 个小区电梯维保项目:

满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定

本项目不允许联合体投标。

四、招标文件的获取

获取时间: 2025 年 12 月 08 日 00 时 00 分到 2025 年 12 月 12 日 23 时 59 分

获取方式: “江苏省招标投标公共服务平台”网站上自行下载招标文件

五、投标文件的递交

递交截止时间: 2025 年 12 月 29 日 14 时 30 分

递交方式: 详见招标文件

六、开标时间及地点

开标时间: 2025 年 12 月 29 日 14 时 30 分

开标地点: 扬州市聚力项目管理有限公司开标室 (仪征经济开发区闽泰大道 9 号, 仪征市高新技术创业园内 A6 号楼三楼)

七、其他

五一花苑 A、B、C 区、红旗花苑 A、B、C、D、E 区等 18 个小区电梯维保项目公开招标公告

受 江苏建泰物业有限公司 的委托, 扬州市聚力项目管理有限公司 就 五一花苑 A、B、C 区、红旗花苑 A、B、C、D、E 区等 18 个小区电梯维保项目 进行公开招标, 欢迎符合条件的供应商投标。

项目概况:

五一花苑 A、B、C 区、红旗花苑 A、B、C、D、E 区等 18 个小区电梯维保项目 招标项目的潜在投标人应在“江苏省招标投标公共服务平台”网站上获取招标文件, 并于 2025 年 12 月 29 日 14 点 30 分(北京时间)前递交投标文件。

一、项目基本情况

1. 项目名称: 五一花苑 A、B、C 区、红旗花苑 A、B、C、D、E 区等 18 个小区电梯维保项目

2. 预算金额: 559.68 万元, 其中包 1: 143.04 万元, 包 2: 143.04 万元, 包 3: 138.24 万元, 包 4: 135.36 万元。

3. 本项目设置最高限价: 559.68 万元, 其中包 1: 143.04 万元(单价 4800 元/年/台), 包 2: 143.04 万元(单价 4800 元/年/台), 包 3: 138.24 万元(单价 4800

元/年/台），包4：135.36万元（单价4800元/年/台）；报价超过各包最高限价的为无效报价，按照无效响应处理。

4.采购需求：详见招标文件第四章；本项目分4个包，投标人可兼投多个包但只能按包1→包2→包3→包4的开、评标顺序中一个包，先中包单位不得作为其他包的中标人且不再参与下一个包的开评标。

5.合同履行期限：自合同签订之日起2年。

6.本项目不接受联合体响应。

二、申请人的资格要求：

1.满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定，并提供下列材料；

1.1法人或者其他组织的营业执照等证明文件，自然人的身份证明

1.2依法缴纳职工社会保障资金的证明材料(税务、银行或社会保险基金管理部门出具的近三个月内任意一个月缴纳职工社会保障资金的缴款凭证或缴款证明)(供应商依法享受缓缴、免缴的提供证明材料)

1.3供应商近三个月内任意一份依法纳税的缴款凭证(供应商依法享受缓缴、免缴的提供证明材料)

1.4上一年度的财务报告情况(成立不满一年不需提供)

1.5具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料

1.6参加本次政府采购活动前3年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明

1.7未被“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)、“中国政府采购网"(www.ccgp.gov.cn)列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单

1.8供应商信用承诺函(原件)

2.落实政府采购政策需满足的资格要求：/

3.本项目的特定资格要求：《中华人民共和国特种设备安装改造维修许可证》或《中华人民共和国特种设备生产许可证》(许可项目：电梯安装(含修理)

三、获取招标文件

时间：2025年12月8日至2025年12月12日

方式：“江苏省招标投标公共服务平台”网站上自行下载招标文件。

四、提交投标文件截止时间、开标时间和地点

投标文件递交截止时间：2025年12月29日14点30分(北京时间)

地点：扬州市聚力项目管理有限公司开标室(仪征经济开发区闽泰大道9号，仪征市高新技术创业园内A6号楼三楼)

开标时间：2025年12月29日14点30分(北京时间)

地点：扬州市聚力项目管理有限公司开标室(仪征经济开发区闽泰大道9号，仪征市高新技术创业园内A6号楼三楼)

五、公告期限

自本公告发布之日起5个工作日。

六、其他补充事宜

1.本招标文件中斜体下划线部分为实质性响应条件，为必须遵守的条件，如不满足将作无效响应文件处理。

2.招标文件提供及公告期限：自招标公告在“江苏省招标投标公共服务平台”网站上发布之日起5个工作日。招标文件在“江苏省招标投标公共服务平台”网站上自行下载。供应商如确定参加投标，请如实填写《供应商参加投标确认函》，并于2025年12月12日17:00(北京时间)前以邮件形式发送至电子邮箱378994086@qq.com，

联系电话：18762779706，同时需与代理机构经办人确认是否收到《供应商参加投标确认函》。如供应商未按上述要求去做，将自行承担所产生的风险。有关本次招标的事项若存在变动或修改，敬请及时关注“江苏省招标投标公共服务平台”发布的信息或更正公告。

3. 投标文件制作份数要求：一式五份（一份正本，四份副本），每份投标文件须清楚标明“正本”或“副本”。

七、对本次招标提出询问，请按以下方式联系。

1. 采购人信息

名 称： 江苏建泰物业有限公司

地 址： 仪征市迎江二村

联 系 人： 蔡经理

联系方式： 13952526638

2. 采购代理机构信息

名 称： 扬州市聚力项目管理有限公司

地 址： 仪征经济开发区闽泰大道 9 号

项目联系人： 王璐

电 话： 18762779706

八、本项目不收取投标保证金。

扬州市聚力项目管理有限公司

2025 年 12 月 8 日

八、监督部门

本招标项目的监督部门为仪征市城市运营管理有限公司

九、联系方式

招 标 人： 江苏建泰物业有限公司

地 址： 仪征市迎江二村

联 系 人： 蔡经理

电 话： 13952526638

电 子 邮 件：

招 标 代 球 机 构： 扬州市聚力项目管理有限公司

地 址： 仪征经济开发区闽泰大道 9 号

联 系 人： 王璐

电 话： 18762779706

电 子 邮 件：

招标人或其招标代理机构主要负责人（项目负责人）： 王璐 （签名）

招标人或其招标代理机构： _____ （盖章）

五一花苑 A、B、C 区、红旗花苑 A、B、C、D、E 区等
18 个小区电梯维保项目公开招标文件



扬州市聚力项目管理有限公司
2025 年 12 月

目 录

第一章 招标公告.....	2
第二章 投标人须知.....	4
第三章 合同条款及格式.....	16
第四章 项目需求.....	21
第五章 评标方法及评标标准.....	26
第六章 投标文件格式.....	30

第一章 五一花苑 A、B、C 区、红旗花苑 A、B、C、D、E 区等 18 个小区电梯维保项目公开招标公告

受 江苏建泰物业有限公司 的委托, 扬州市聚力项目管理有限公司 就 五一花苑 A、B、C 区、红旗花苑 A、B、C、D、E 区等 18 个小区电梯维保项目 进行公开招标, 欢迎符合条件的供应商投标。

项目概况:

五一花苑 A、B、C 区、红旗花苑 A、B、C、D、E 区等 18 个小区电梯维保项目 招标项目的潜在投标人应在“江苏省招标投标公共服务平台”网站上获取招标文件, 并于 2025 年 12 月 29 日 14 点 30 分 (北京时间) 前递交投标文件。

一、项目基本情况

1. 项目名称: 五一花苑 A、B、C 区、红旗花苑 A、B、C、D、E 区等 18 个小区电梯维保项目
2. 预算金额: 559.68 万元, 其中包 1: 143.04 万元, 包 2: 143.04 万元, 包 3: 138.24 万元, 包 4: 135.36 万元。
3. 本项目设置最高限价: 559.68 万元, 其中包 1: 143.04 万元 (单价 4800 元/年/台), 包 2: 143.04 万元 (单价 4800 元/年/台), 包 3: 138.24 万元 (单价 4800 元/年/台), 包 4: 135.36 万元 (单价 4800 元/年/台); 报价超过各包最高限价的为无效报价, 按照无效响应处理。
4. 采购需求: 详见招标文件第四章; 本项目分 4 个包, 投标人可兼投多个包但只能按包 1→包 2→包 3→包 4 的开、评标顺序中一个包, 先中包单位不得作为其他包的中标人且不再参与下一个包的开评标。
5. 合同履行期限: 自合同签订之日起 2 年。
6. 本项目不接受联合体响应。

二、申请人的资格要求:

1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定, 并提供下列材料:
 - 1.1 法人或者其他组织的营业执照等证明文件, 自然人的身份证明
 - 1.2 依法缴纳职工社会保障资金的证明材料(税务、银行或社会保险基金管理部门出具的近三个月内任意一个月缴纳职工社会保障资金的缴款凭证或缴款证明) (供应商依法享受

缓缴、免缴的提供证明材料)

1.3 供应商近三个月内任意一份依法纳税的缴款凭证 (供应商依法享受缓缴、免缴的提供证明材料)

1.4 上一年度的财务报告情况 (成立不满一年不需提供)

1.5 具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料

1.6 参加本次政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明

1.7 未被“信用中国”网站 (www.creditchina.gov.cn)、“中国政府采购网" (www.ccgp.gov.cn) 列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单

1.8 供应商信用承诺函 (原件)

2. 落实政府采购政策需满足的资格要求：/

3. 本项目的特定资格要求：《中华人民共和国特种设备安装改造维修许可证》或《中华人民共和国特种设备生产许可证》(许可项目：电梯安装（含修理）

三、获取招标文件

时间：2025年12月8日至2025年12月12日

方式：“江苏省招标投标公共服务平台”网站上自行下载招标文件。

四、提交投标文件截止时间、开标时间和地点

投标文件递交截止时间：2025年12月29日14点30分（北京时间）

地点：扬州市聚力项目管理有限公司开标室（仪征经济开发区闽泰大道9号，仪征市高新技术创业园内A6号楼三楼）

开标时间：2025年12月29日14点30分（北京时间）

地点：扬州市聚力项目管理有限公司开标室（仪征经济开发区闽泰大道9号，仪征市高新技术创业园内A6号楼三楼）

五、公告期限

自本公告发布之日起 5 个工作日。

六、其他补充事宜

1. 本招标文件中斜体下划线部分为实质性响应条件，为必须遵守的条件，如不满足将作无效响应文件处理。

2. 招标文件提供及公告期限: 自招标公告在“江苏省招标投标公共服务平台”网站上发布之日起 5 个工作日。招标文件在“江苏省招标投标公共服务平台”网站上自行下载。供应商如确定参加投标,请如实填写《供应商参加投标确认函》,并于 **2025 年 12 月 12 日 17:00** (北京时间) 前以邮件形式发送至电子邮箱 378994086@qq.com, 联系电话: 18762779706, 同时需与代理机构经办人确认是否收到《供应商参加投标确认函》。**如供应商未按上述要求去做, 将自行承担所产生的风险。**有关本次招标的事项若存在变动或修改, 敬请及时关注“江苏省招标投标公共服务平台”发布的信息或更正公告。

3. 投标文件制作份数要求: 一式五份(一份正本, 四份副本), 每份投标文件须清楚标明“正本”或“副本”。

七、对本次招标提出询问, 请按以下方式联系。

1. 采购人信息

名 称: 江苏建泰物业有限公司

地 址: 仪征市迎江二村

联 系 人: 蔡经理

联系方式: 13952526638

2. 采购代理机构信息

名 称: 扬州市聚力项目管理有限公司

地 址: 仪征经济开发区闽泰大道 9 号

项目联系人: 王璐

电 话: 18762779706

八、本项目不收取投标保证金。

扬州市聚力项目管理有限公司

2025 年 12 月 8 日

第二章 投标人须知

1、招标方式

1.1 本次招标采取公开招标方式，本招标文件仅适用于五一花苑 A、B、C 区、红旗花苑 A、B、C、D、E 区等 18 个小区电梯维保项目。

2、投标人

2.1 本招标文件中“供应商”，即“投标人”，是指参加投标竞争，并符合招标文件规定资格条件的法人、其他组织或者自然人。

2.2 合格的投标人

2.2.1 满足招标公告中供应商的资格条件要求的规定。

2.2.2 满足本文件实质性条款的规定。

3、适用法律

3.1 本次招标及由此产生的合同受中华人民共和国有关的法律法规制约和保护。

4、投标费用

4.1 投标人应自行承担所有与参加投标有关的费用，无论投标过程中的做法和结果如何，代理公司在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

4.2 本次采购由中标单位在领取中标通知书前按照国家计委印发的《招标代理服务收费管理暂行办法》(计价格【2002】1980 号文)服务类的标准*50%一次性支付给招标代理机构代理服务费。

(1) 代理服务费以人民币支付；

(2) 代理服务费一次性以电汇、转账等非现金形式支付；

(3) 招标代理服务费不在投标报价中单列，包含在投标总价中，由中标单位支付给代理机构。

4.3 专家评审费按扬财购【2020】40 号文《关于进一步规范扬州市政府采购专家评审费标准的通知》执行。

5、招标文件的约束力

5.1 投标人一旦参加本项目采购活动，即被认为接受了本招标文件的规定和约束。

6、招标文件构成

6.1 招标文件有以下部分组成：

- (1) 招标公告
- (2) 投标人须知
- (3) 合同条款及格式
- (4) 项目需求
- (5) 评标方法与评标标准
- (6) 投标文件格式

请仔细检查招标文件是否齐全，如有缺漏请立即与招标代理机构联系解决。

6.2 招标的最小单位是包。招标服务数量及技术要求中未分包的，供应商对要求提供的服务不得部分投标；招标服务数量及技术要求中已经分包的，应当以包为单位投标。

6.3 招标文件如果要求供应商提交备选投标方案的，供应商可以提交备选方案；否则，备选方案将被拒绝。

6.4 投标人应认真阅读招标文件中所有的事项、格式、条款和规范等要求。按招标文件要求和规定编制投标文件，并保证所提供的全部资料的真实性，以使其投标文件对招标文件作出实质性响应，否则其风险由投标人自行承担。

7、招标文件的澄清

7.1 任何要求对招标文件进行澄清的投标人，应在投标截止日期的十日前按投标邀请中的通讯地址，以书面形式通知招标代理机构。

8、招标文件的修改

8.1 在投标截止时间前，招标代理机构可以对招标文件进行修改。

8.2 招标代理机构在招标文件要求提交投标文件截止时间前，有权决定延长投标截止时间和开标时间，并在原采购信息发布媒体上发布变更公告。

8.3 招标文件的修改将在“江苏省招标投标公共服务平台”网站上公布，补充文件将作为招标文件的组成部分，并对投标人具有约束力。

8.4 投标人应在投标截止时间前关注原采购信息发布媒体上有关本招标项目有无变更公告。

9、投标文件的语言、度量衡单位、货币和编制

9.1 投标人提交的投标文件、技术文件和资料，包括图纸中的说明，以及投标人与代理机构就有关投标的所有来往函、电、通知和文件均应使用中文。投标文件中若有英文或其他语言文字的资料，应提供相应的中文翻译资料。对不同文本投标文件的解释发生异议的，以

中文文本为准。投标文件以及投标人与招标代理机构就有关投标的所有来往通知、函件和文件均应使用简体中文。

9.2 除技术性能另有规定外，投标文件所使用的度量衡单位，均须采用国家法定计量单位。

9.3 投标人应使用人民币报价。

9.4 投标文件应字迹清楚、内容齐全、不得涂改。如有修改，修改处须有投标人加盖公章和法定代表人或其授权代表签字。

10、投标文件构成

10.1 投标文件由以下部分组成

- (1) 资格审查响应对照表
- (2) 符合性审查响应对照表
- (3) 开标一览表
- (4) 分项报价表
- (5) 技术参数响应及偏离表
- (6) 商务条款响应及偏离表
- (7) 项目组人员表
- (8) 其他（投标人认为有必要提供的声明和文件，如有自拟并自行添加）

10.2 投标人应当根据招标文件要求编制投标文件，投标文件应对招标文件提出的要求和条件作出响应，并在相应的投标文件中逐条标明满足与否。

11、证明投标人资格及符合招标文件规定的文件

11.1 投标人应按要求提交资格证明文件及符合招标文件规定的文件。

11.2 投标人应提交证明其有资格参加投标和中标后有能力独立履行合同的文件。

11.3 投标人除必须具有履行合同所需提供的服务的能力外，还必须具备相应的财务、技术方面的能力。

11.4 投标人应提交根据合同要求提供的证明服务质量合格以及符合招标文件规定的证明文件。

11.5 证明投标人所提供的服务与招标文件的要求相一致的文件可以是手册、图纸、文字资料和数据。

12、投标分项报价表

12.1 投标人应按照招标文件规定格式填报投标分项报价表，每项服务只允许有一个报价，任何有选择的报价将不予接受。

12.2 标的物

采购人需求的服务供应、安装，调试及有关技术服务等。

12.3 其它费用处理

招标文件未列明，而投标人认为必需的费用也需列入报价。

13、技术参数响应及偏离表、商务条款响应及偏离表及投标货物说明

13.1 对招标文件中的技术与商务条款要求逐项作出响应或偏离，并说明原因；

13.2 提供参加本项目类似案例简介；

13.3 详细阐述所投服务的主要组成部分、服务要求、实现思路及关键技术；

13.4 投标人认为需要的其他技术文件或说明。

14、服务承诺及售后服务机构、人员的情况介绍

14.1 投标人的服务承诺应按不低于招标文件中商务要求的标准。

14.2 提供投标人有关售后服务的管理制度、售后服务机构的分布情况、售后服务人员的数量、素质、技术水平及售后服务的反应能力。

15、投标函和开标一览表

15.1 投标人应按照招标文件中提供的格式完整、正确填写投标函、开标一览表。

15.2 开标一览表中的价格应与投标文件中投标分项报价表中的价格一致，如不一致，不作为无效投标处理，但评标时按开标一览表中价格为准。

15.3 开标一览表必须加盖公章，必须单独密封在信封中，在投标截止时间前与投标文件分别递交，否则视为无效投标。

16、投标保证金

本项目无需缴纳投标保证金。

17、投标有效期

17.1 投标有效期为招标人规定的开标之日起六十（60）天。投标有效期比规定短的将被视为非响应性投标而予以拒绝。

17.2 在特殊情况下，招标人于原投标有效期满之前，可向投标人提出延长投标有效期的要求。这种要求与答复均应采用书面形式。投标人可以拒绝招标人的这一要求而放弃投标，同意延长投标有效期的投标人既不能要求也不允许修改其投标文件。

18、投标文件份数和签署

18.1 投标人应严格按照招标公告和招标文件要求的份数准备投标文件，每份投标文件须清楚地标明“正本”或“副本”字样。一旦正本和副本不符，以正本为准。

18.2 投标文件正本中，除招标文件规定的可提交复印件外，其他文件均须提交原件。文字材料需打印或用不褪色墨水书写。投标文件的正本须经法定代表人或授权代表签署和加盖投标人公章。本采购文件所表述（指定）的公章是指法定名称章，不包括合同专用章、业务专用章等印章。

18.3 除投标人对错处做必要修改外，投标文件不得行间插字、涂改或增删。如有修改错漏处，必须由法定代表人或授权代表签字或盖章。

19、投标文件的密封和标记

19.1 投标人应将投标文件正本和所有副本密封，不论投标人中标与否，投标文件均不退回。

19.2 密封的投标文件应：

19.2.1 注明投标人名称，如因标注不清而产生的后果由投标人自负。按招标公告中注明的地址送达；

19.2.2 注明投标项目名称、标书编号。

19.2.3 未按要求密封和加写标记，代理公司对误投或过早启封概不负责。对由此造成提前开封的投标文件，代理公司将予以拒绝，作无效投标处理。

20、投标截止日期

20.1 代理公司收到投标文件的时间不得迟于招标公告中规定的截止时间。

20.2 代理公司可以通过修改招标文件酌情延长投标截止日期，在此情况下，投标人的所有权利和义务以及投标人受制的截止日期均应以延长后新的截止日期为准。

21、迟交的投标文件

21.1 代理公司拒绝接收在其规定的投标截止时间后递交的任何投标文件。

22、投标文件的修改和撤回

22.1 投标人在递交投标文件后，可以修改或撤回其投标文件，但这种修改和撤回，必须在规定的投标截止时间前，以书面形式通知代理公司，否则，代理公司将拒绝。

22.2 投标人的修改或撤回文件应按规定进行编制、密封、标记和发送，并应在封套上加注“修改”或“撤回”字样。上述补充或修改若涉及投标报价，必须注明“最后唯一报价”字样，否则将视为有选择的报价。修改文件必须在投标截止时间前送达代理公司。

22.3 在投标截止时间之后，投标人不得对其投标文件作任何修改。

22.4 在投标截止时间至招标文件中规定的投标有效期满之间的这段时间内，投标人不得撤回其投标

23、开标

23.1 代理公司将在招标公告中规定的时间和地点组织公开开标。投标人应委派携带有有效证件的代表准时参加，参加开标的代表需签名以证明其出席。投标人未参加开标的，视同认可开标结果。

23.2 开标仪式由代理公司组织，采购人代表、投标人代表等参加。

23.3 按照规定同意撤回的投标文件将不予开封。

23.4 开标时请投标人推选的代表查验投标文件密封情况，投标登记薄上作纪录无误后，代理公司当众拆封宣读每份投标文件中“开标一览表”的内容，未列入开标一览表的内容一律不在开标时宣读。开标时未宣读的投标报价信息，不得在评标时采用。

23.5 代理公司将指定专人负责开标记录并存档备查，各投标人需仔细核对开标纪录相关内容并签字确认。

23.6 投标人在报价时不允许采用选择性报价，否则将被视为无效投标。

24、评标委员会

24.1 开标后，代理公司将立即组织评标委员会（以下简称评委会）进行评标。

24.2 评委会由有关技术、经济等方面专家组成，且人员构成符合政府采购有关规定。

24.3 评委会独立工作，负责评审所有投标文件并确定中标候选人。

25、评标过程的保密与公正

25.1 公开开标后，直至签订合同之日止，凡是与审查、澄清、评价和比较投标的有关资料以及授标建议等，采购人、评委、代理公司工作人员均不得向投标人或与评标无关的其他人员透露。

25.2 在评标过程中，投标人不得以任何行为影响评标过程，否则其投标文件将被作为无效投标文件。

25.3 在评标期间，代理公司将设专门工作人员与投标人联系。

25.4 代理公司和评委会不公布评标过程中的相关细节。

25.5 采用综合评分法的项目，未中标的投标人如需了解自己的评审得分及排序情况，可在中标结果公告期限届满之日起7个工作日内，由其法定代表人或授权代表携带本人有效身份证件到公共资源代理公司进行查询，逾期将不予受理。

26、投标的澄清

26.1 评标期间，为有助于对投标文件的审查、评价和比较，评委会有权以书面形式要求投标人对其投标文件进行澄清，但并非对每个投标人都作澄清要求。

26.2 接到评委会澄清要求的投标人应派人按评委会通知的时间和地点做出书面澄清，书面澄清的内容须由投标人法定代表人或授权代表签署，并作为投标文件的补充部分，但投标的价格和实质性的内容不得做任何更改。

26.3 接到评委会澄清要求的投标人如未按规定做出澄清，其风险由投标人自行承担。

27、对投标文件的初审

27.1 投标文件初审分为资格检查和符合性检查。

27.1.1 资格审查：依据法律法规和招标文件的规定，由采购人对投标文件中的资格证明文件进行审查。并将审查结论以书面形式向评委会反馈。

采购人在进行资格性审查的同时，将在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、“中国政府采购网”（www.ccgp.gov.cn）对投标人是否被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重失信行为记录名单情况进行查询，以确定投标人是否具备投标资格。查询结果将以网页打印的形式留存并归档。

若接受联合体投标的项目，两个以上的自然人、法人或者其他组织组成一个联合体，以一个供应商的身份共同参加政府采购活动的，联合体成员存在不良信用记录的，视同联合体存在不良应用记录。

27.1.2 符合性检查：依据招标文件的规定，由评委会从投标文件的有效性、完整性和对招标文件的响应程度进行审查，以确定是否对招标文件的实质性要求作出响应。

27.2 在详细评标之前，评委会将首先审查每份投标文件是否实质性响应了招标文件的要求。实质性响应的投标应该是与招标文件要求的全部条款、条件和规格相符，没有重大偏离或保留的投标。

所谓重大偏离或保留是指与招标文件规定的实质性要求存在负偏离，或者在实质上与招标文件不一致，而且限制了合同中买方（采购人）的权利或投标人的义务，纠正这些偏离或保留将会对其他实质性响应要求的投标人的竞争地位产生不公正的影响。是否属于重大偏离由评委会按照少数服从多数的原则作出结论。评委决定投标文件的响应性只根据投标文件本身的内容，而不寻求外部的证据。

27.3 如果投标文件实质上没有响应招标文件的要求，评委会将予以拒绝，投标人不得通过修改或撤销不合要求的偏离或保留而使其投标成为实质性响应的投标。

27.4 评委会将对确定为实质性响应的投标进行进一步审核，看其是否有计算上或累加

上的算术错误，对开标一览表内容修正错误的原则如下：

- (1) 投标文件中开标一览表内容与投标文件中相应内容不一致的，以开标一览表为准。
- (2) 投标文件、“开标一览表”中报价的大写金额与小写金额不一致的，以大写金额为准。
- (3) 单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以开标一览表的总价为准，并修改单价。
- (4) 总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准。

同时出现两种以上错误的，按照前款规定的顺序修正。对不同文字文本投标文件的解释发生异议的，以中文文本为准。

27.5 评委会将按上述修正错误的方法调整投标文件中的投标报价，调整后的价格应对投标人具有约束力。如果投标人不接受修正后的价格，则其投标将被拒绝。

27.6 评委会将允许修正投标文件中不构成重大偏离的、微小的、非正规的、不一致的或不规则的地方，但这些修改不能影响任何投标人相应的名次排列，否则不允许修正。

27.7 采用最低评标价法的采购项目，提供相同品牌产品的不同投标人参加同一合同项下投标的，以其中通过资格审查、符合性审查且报价最低的参加评标；报价相同的，由评标委员会按照招标文件规定的方式确定招标文件未规定的通过随机抽取的方式确定一个参加评标的投标人，其他投标无效。

使用综合评分法的采购项目，提供相同品牌产品且通过资格审查、符合性审查的不同投标人参加同一合同项下投标的，按一家投标人计算，评审后得分最高的同品牌投标人获得中标人推荐资格；评审得分相同的，由评标委员会根据招标文件规定的方式确定，招标文件未规定的采取随机抽取的方式确定一个中标候选人，其他同品牌投标人不作为中标候选人。

非单一产品采购项目，招标文件中将载明其中的核心产品。多家投标人提供的核心产品品牌相同的，按前两款规定处理。

28、无效投标、废标及投标人不足三家的处理

28.1 无效投标条款

- 28.1.1 未按照招标文件规定要求密封、签署、盖章的；
- 28.1.2 投标人在报价时采用选择性报价；
- 28.1.3 投标人不具备招标文件中规定资格要求的；
- 28.1.4 投标人的报价超过了采购预算或最高限价的；
- 28.1.5 未通过符合性检查的；

28.1.6 不符合招标文件中规定的其他实质性要求和条件的（本招标文件中斜体且有下划线部分为实质性要求和条件，包括但不限于该范围）；

28.1.7 投标人被“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、“中国政府采购网”（www.ccgp.gov.cn）列入失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重失信行为记录名单。若接受联合体的项目，两个以上的自然人、法人或者其他组织组成一个联合体，以一个供应商的身份共同参加政府采购活动的，联合体成员存在不良信用记录的，视同联合体存在不良应用记录。

28.1.8 投标文件含有采购人不能接受的附加条件的。

28.1.9 评标委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，要求其在评标现场合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；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。

28.1.10 其他法律、法规及本招标文件规定的属无效投标的情形。

28.2 废标条款：

28.2.1 符合专业条件的供应商或者对招标文件作实质响应的供应商不足三家的；

28.2.2 投标人的报价均超过采购预算或最高限价；

28.2.3 出现影响采购公正的违法、违规行为的；

28.2.4 因重大变故，采购任务取消的；

28.2.5 评标委员会认定招标文件存在歧义、重大缺陷导致评审工作无法进行。

28.3 投标截止时间结束后参加投标的投标人不足三家或者通过资格审查或符合性审查的投标人不足三家的，除采购任务取消情形外，按照以下方式处理：

28.3.1 招标文件存在不合理条款或者招标程序不符合规定的，由采购人、代理公司改正后依法重新招标；

28.3.2 招标文件没有不合理条款、招标程序符合规定，需要采用其他采购方式采购的，采购人应当依法报财政部门批准。

29、确定中标单位

29.1 评委会根据本招标文件规定评标方法与评标标准向采购人推荐出中标候选人。

29.2 采购人应根据评委会推荐的中标候选人确定中标人。

29.3 代理公司将在“江苏省招标投标公共服务平台”网站上发布中标公告，公告期限为1个工作日。

29.4 若有充分证据证明，中标人出现下列情况之一的，一经查实，将被取消中标资格：

29.4.1 提供虚假材料谋取中标的；

29.4.2 向采购人、代理公司行贿或者提供其他不正当利益的；

29.4.3 恶意竞争，投标总报价明显低于其自身合理成本且又无法提供证明的；

29.4.4 属于本文件规定的无效条件，但在评标过程中又未被评委会发现的；

29.4.5 与采购人或者其他投标人串通投标的；

29.4.6 采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商的；

29.4.7 不符合法律、法规的规定的。

29.5. 有下列情形之一的，视为投标人串通投标，投标无效：

29.5.1 不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制。

29.5.2 不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜。

29.5.3 不同投标人的投标文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人。

29.5.4 不同投标人的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异。

29.5.5 不同投标人的投标文件相互混装。

30、质疑处理

30.1 投标人认为采购文件、采购过程和中标或成交结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或应知其权益受到损害之日起七个工作日内，以书面形式向采购人或代理公司提出质疑。

30.1.1 对采购文件提出质疑的，应当在获取采购文件之日或者采购文件公告期限届满之日起 7 个工作日内提出。

30.1.2 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。

30.1.3 对中标结果提出质疑的，为中标结果公告期限届满之日起 7 个工作日内提出。

30.2 供应商应在法定质疑期内一次性提出针对同一采购程序环节的质疑。质疑必须按《政府采购法》、《政府采购法实施条例》及《政府采购质疑和投诉办法》等相关规定提交。

30.3 提出质疑的供应商（以下简称质疑供应商）应当是参与所质疑项目采购活动的供应商。

潜在供应商已依法获取其可质疑的采购文件的，可以对该文件提出质疑。对采购文件提出质疑的，应当在获取采购文件或者采购文件公告期限届满之日起 7 个工作日内提出。

30.4 供应商提出质疑应当提交质疑函和必要的证明材料。质疑函应当包括下列内容：

30.4.1 供应商的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话；

30.4.2 质疑项目的名称、编号；

30.4.3 具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求；

30.4.4 事实依据；

30.4.5 必要的法律依据；

30.4.6 提出质疑的日期。

供应商为自然人的，应当由本人签字；供应商为法人或者其他组织的，应当由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或者盖章，并加盖公章。

《质疑函》及《授权委托书》格式见网址：<http://zfcg.yangzhou.gov.cn>

30.5 代理公司收到质疑申请后，将对质疑的形式和内容进行审查，如质疑内容、格式不符合规定，代理公司将告知质疑人进行补正。

30.6 质疑人应当在法定质疑期限内进行补正并重新提交质疑函。

30.7 代理公司应当在收到供应商的书面质疑后七个工作日内作出答复，并以书面形式通知质疑供应商和其他有关供应商，但答复的内容不得涉及商业秘密。

30.8 诚实信用

30.8.1 投标人之间不得相互串通投标报价，不得妨碍其他投标人的公平竞争，不得损害采购人和其他投标人的合法权益。

30.8.2 投标人不得以向代理公司工作人员、评标委员会成员行贿或者采取其他不正当手段谋取中标。经查实投标人有此行为的，政府采购管理部门将投标人列入不良行为记录名单，按照《政府采购法》有关规定处理。

30.8.3 投标人提出书面质疑必须有理、有据，不得虚假质疑和恶意质疑，并对质疑内容的真实性承担责任。一经查实，代理公司有权依据政府采购的有关规定，报请政府采购监管部门对该投标人进行相应的行政处罚并在网站上予以公示。如果投标人或者其他利害关系人通过捏造事实、伪造证明材料等方式提出质疑，干扰政府采购活动正常进行的，属于严重不良行为，代理公司将提请政府采购监管部门将其列入不良行为记录名单，并依法予以处罚。

30.8.4 投标人不得虚假承诺，否则，按照提供虚假材料谋取中标成交处理。

30.8.5 投标人应自觉遵守开标、评标纪律，扰乱开标评标现场秩序的，属于失信行为，根据《江苏省政府采购供应商监督管理暂行办法》，失信行为将被记入投标人诚信档案。

31、中标通知书

31.1 中标结果确定后，代理公司将中标结果在江苏省招标投标公共服务平台网站上公告。公告期限届满之日起 7 个工作日后对中标结果无异议的发出中标通知书。

31.2 中标供应商收到中标通知书后，应签字确认中标通知书已收到。若无回复，则公告后视同中标供应商已经知悉并同意接受。

31.3 中标通知书将是合同的一个组成部分。对采购人和中标供应商均具有法律效力。中标通知书发出后，采购人改变中标结果的，或者中标供应商放弃中标项目的，应当依法承担法律责任。

31.4 所有投标文件都将作为档案保存，不论中标与否，代理公司均不退回。

32、签订合同

32.1 中标供应商应按中标通知书规定的时间、地点，按照招标文件确定的事项与采购人签订政府采购合同，且不得迟于中标通知书发出之日起三十日，否则由此给采购人造成损失的，中标供应商还应承担赔偿责任。

32.2 招标文件、中标供应商的投标文件及招标过程中有关澄清、承诺文件均应作为合同附件。

32.3 签订合同后，中标供应商不得将服务进行转包。未经采购人同意，中标供应商也不得采用分包的形式履行合同，否则采购人有权终止合同。转包或分包造成采购人损失或致使合同履行中发生违约现象的，中标供应商应承担赔偿责任。

32.4 采购人不得向中标人提出任何不合理的要求作为签订合同的条件，不得与中标人私下订立背离合同实质性内容的协议。所签订的合同不得对招标文件确定事项和中标人投标文件作实质性修改。

33、服务的追加、减少和添购

33.1 政府采购合同履行中，采购人需追加与合同标的相同服务的，在不改变合同其他条款的前提下，可以与中标供应商协商签订补充合同，但所有补充合同的采购金额不超过原合同金额 10%。

33.2 采购结束后，采购人若由于各种客观原因，必须对采购项目所牵涉的服务进行适当的减少时，在双方协商一致的前提下，可以按照招标采购时的价格水平做相应的调减，并据此签订补充合同。

第三章 合同条款及格式

以下为成交后签定本项目合同的通用条款，成交供应商不得提出实质性的修改，关于专用条款将由采购人与成交供应商结合本项目具体情况协商后签订。

政府采购合同（服务）

项目名称：五一花苑 A、B、C 区、红旗花苑 A、B、C、D、E 区等 18 个小区电梯维保项目

项目编号：_____

甲方：（买方）_____

乙方：（卖方）_____

甲、乙双方根据扬州市聚力项目管理有限公司五一花苑 A、B、C 区、红旗花苑 A、B、C、D、E 区等 18 个小区电梯维保项目公开招标的结果，签署本合同。

一、服务及产品内容

1.1 项目（产品）名称：_____

1.2 项目服务内容：详见采购文件项目需求

二、合同金额

2.1 本合同金额为（大写）：_____圆人民币（¥_____元）。

2.2 本合同总金额包括乙方提供的服务及其他有关的为完成本项目发生的所有费用，竞争性磋商文件中另有规定的除外。

三、技术资料

3.1 乙方应按采购文件规定的时间向甲方提供使用服务或产品的有关技术资料。

3.2 没有甲方事先书面同意，乙方不得将由甲方提供的有关合同或任何合同条文、规格、计划、图纸、样品或资料提供给与履行本合同无关的任何其他人。即使向履行本合同有关的人员提供，也应注意保密并限于履行合同的必需范围。

四、知识产权

4.1 乙方应保证甲方在使用、接受本合同服务或产品或其任何一部分时不受第三方提出

侵犯其专利权、版权、商标权和工业设计权等知识产权的起诉。一旦出现侵权，由乙方负全部责任。

五、产权担保

5.1 乙方保证所交付的服务或产品的所有权完全属于乙方且无任何抵押、查封等产权瑕疵。

六、履约保证金

6.1 收取履约保证金的，允许成交单位自主选择支票、汇票、本票、保函等非现金形式缴纳或提交，应当在采购合同中约定履约保证金退还的方式、时间、条件和不予退还的情形，明确逾期退还履约保证金的违约责任。

6.2 履约保证金用以约束乙方在合同履行中的行为，以及弥补合同履行中由于乙方自身行为可能给甲方带来的各种损失；若履约保证金金额不足以弥补乙方违约造成甲方损失的，甲方可继续向乙方主张索赔。

6.3 履约保证金扣除甲方应得的补偿后的余额，在本合同履行结束后由甲方退还。

6.4 履约保证收取：无

七、转包或分包

7.1 本合同范围的服务或产品，应由乙方直接供应，不得转让他人供应；

7.2 除非得到甲方的书面同意，乙方不得部分分包给他人供应。

7.3 如有转让和未经甲方同意的分包行为，甲方有权给予终止合同。

八、交付期、交付方式及交付地点

8.1 交付期：_____

8.2 交付方式：_____

8.3 交付地点：_____

九、货款支付

9.1 本合同项下所有款项均以人民币支付。

9.2 本合同项下的采购资金由甲方支付，付款前乙方向甲方开具发票。

9.3 甲方付款方式：半年支付一次，第8个月支付前6个月经考核后的维保费用；合同服务期结束后30天内结清考核后的余款。

十、税费

10.1 本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

十一、质量保证及售后服务

11.1 乙方应按招标文件规定及响应文件承诺的技术性能、技术要求、质量标准向甲方

提供服务；若无特殊说明，则按国家有关部门最新颁布的标准及规范为准。

11.2 乙方应保证其提供的服务是全面和规范的，并完全符合招投标文件。如因乙方提供的服务有瑕疵造成甲方损失的，所需费用由乙方承担。

十二、交付和验收

12.1 乙方应当在合同签订后 ____内完成服务事项，招标文件有约定的，从其约定。

在交付前，乙方应作出全面检查和对验收文件进行整理，并列出清单，作为甲方初验收和使用的技术条件依据，检验的结果交甲方。

12.2 验收标准：按乙方投标文件的承诺，并不低于国家相关标准。

对于乙方要交付的服务，甲乙双方须在____个工作日内验收，甲方对乙方提交的服务依据招标文件上的技术要求和国家有关质量标准进行验收，验收不合格的不予签收。

十三、违约责任

13.1 乙方违约，在消除违约情形前，应按本合同项目总额每日万分之五向甲方支付违约金，甲方可以从待付款项中扣除。

13.2 乙方因逾期交付服务项目或因其他违约行为，导致甲方解除合同的，乙方应向甲方支付合同总值 5%的违约金，如造成甲方损失超过违约金的，超出部分由乙方继续承担赔偿责任。

13.3 乙方所交的服务项目全部或部分质量不符合合同规定及招标文件规定标准的，乙方更换服务但逾期交付的（甲方拒绝接受的除外），按乙方逾期交付处理；乙方拒绝更换的，甲方可选择解除本合同或本合同的一部分，并可追究乙方的其他违约责任。

13.4 合同生效后，发现乙方投标属虚假承诺，或经权威部门监测提供的服务不能满足招标文件要求，造成合同无法继续履行的，乙方应向甲方支付不少于合同总价 5%赔偿金。

十四、不可抗力事件处理

14.1 在合同有效期内，甲乙双方因不可抗力事件导致不能履行合同，则合同履行期可延长，其延长期与不可抗力影响期相同。不可抗力，是指不能预见、不能避免且不能克服的客观情况，例如战争、严重的地震、洪水等，但一方违约或疏忽导致合同不能履行的不属于不可抗力因素。

14.2 不可抗力事件发生后，应立即通知对方，并寄送有关权威机构出具的证明。除甲方书面另行要求外，乙方应尽实际可能继续履行合同义务，以及寻求采取合理的方案履行不受不可抗力影响的其他事项。若不可抗力事件延续 **120 天**以上，双方应通过友好协商，确定是否继续履行合同。

十五、争议解决

15.1 因履行本合同引起的或与本合同有关的争议，甲、乙双方应首先通过友好协商解决；如果协商不能解决争议，甲乙双方同意采取下列两种方式的第 **(1)** 种方式解决争议：

(1) 向仪征市人民法院提起诉讼，适用中华人民共和国法律；

(2) 向仪征仲裁委员会按其仲裁规则申请仲裁。

15.2 若甲乙双方任何一方都没有选择解除合同的，为避免扩大损失，在诉讼或仲裁期间，双方应继续履行合同。

十六、合同其它

16.1 乙方应诚实信用，严格按照招标文件要求和投标承诺履行合同，不向甲方进行商业贿赂或者提供不正当利益。

16.2 合同经双方法定代表人或授权代表签字后盖章后生效。

16.3 本合同未尽事宜，遵照《中华人民共和国民法典》有关条文执行。

16.4 本合同正本一式肆份，具有同等法律效力，甲乙双方各执二份。

甲方：

乙方：

地址：

地址：

法定代表人或授权代表：

法定代表人或授权代表：

联系电话：

联系电话：

日期： 年 月 日

日期： 年 月 日

第四章 项目需求

一、项目背景

公司在管电梯 583 台。分布区域五一、红旗花苑政府拆迁安置区、仪化华兴生活区、保障房及城区老旧等 18 个小区内；电梯梯龄从 4 年到 20 年不等，距离分散且体量大经排查，电梯梯龄从 4 年到 23 年不等（10 年以上 563 台，10 年以下有 20 台），层高从 4 层到 20 层（详见附表 1）。现对 583 台电梯分四个包进行招标。

二、采购内容

五一、红旗花苑政府拆迁安置区、仪化华兴生活区、保障房及城区老旧等 18 个小区 583 台电梯维修保养，其中公园壹号、城兴苑、天辰大厦、惠民花园电梯与江苏润洲物业服务有限公司签订合同。本项目分为四个包分别为：包 1：149 台、包 2：149 台、包 3：144 台、包 4：141 台，电梯维保地点、品牌、主要规格、层站数及数量（详见附件 1）。投标人可兼投多个包但只能按包 1→包 2→包 3→包 4 的开、评标顺序中一个包，先中包单位不得作为其他包的中标人且不再参与下一个包的开评标。

附件 1

序号	地点	电梯品牌	台数	层站	梯龄	台数
1	包 1	五一花苑 A 区	三洋	50	19	13
2		五一花苑 A 区	怡达	8	19	13
3		五一花苑 B 区	怡达	46	19	13
4		五一花苑 B 区	三洋	16	19	13
5		公园壹号	巨人通力	6	7	10
6		城兴苑	沃克斯迅达	4	18	9
7		天辰大厦	蒂森克虏伯	3	12	22
8		惠民花园	江南嘉捷	16	12	11
1	包 2	红旗花苑 A 区	怡达	61	19	13
2		红旗花苑 B 区	怡达	44	19	13
3		红旗花苑 D 区	三洋	44	19	12
1	包 3	鼓楼商业街	怡达	5	4	16
2		五一花苑 C 区	怡达	139	19	12

1	包 4	红旗花苑 C 区	怡达	54	19	13	141
2		红旗花苑 E 区	三洋	64	19	12	
3		迎江西村	怡达	8	11	24	
4		浦东三村	三菱	8	20	4	
5		浦西一村	三菱	4	11	24	
6		白沙一村	奥的斯	3	9	15	
合计							583

备注：583 台电梯新的维保合同签订时间：2026 年 01 月 01 日至 2027 年 12 月 31 日。

三、服务要求

(一) 维保范围：

成交供应商派出维保专业人员对上述设备进行例行维保检查，按要求对电梯进行系统的检查、调整、润滑、维修，检修及保养，主要包括：

(1) 机械部分：曳引轮、蜗杆、蜗轮、曳引轮轴承、制动线圈、制动接触器、电机和发电机的转换器、转换开关、电刷、电刷架和轴承、导轨等；

(2) 电气部分：控制柜、微电脑、变频器、平层装置、继电器、传感器、电阻、电容、变压器、接触器、连接线、计时器、电子板、及其机电驱动装置、电机线路和整流器电路的电阻等；

(3) 安全设备部分：随行电缆、钢丝绳、导向轮或复绕轮及其轴承、轿厢和对重、导轨及缓冲器、上下极限开关、限速器张紧轮装置、补偿轮装置、轿厢风扇、对重及对重导靴包括滚轮和导靴片等；

(4) 厅、轿门部分：轿厢和厅门机械按钮、电子轻触式按钮、轿厢和大厅楼层位置显示器、厅门信号灯、轿厢方向指示器、厅门联锁装置、厅门吊架、厅门导靴及辅助关门装置、自动开门机、轿门吊板、轿门触点、光幕、厅门保护装置、称重设备、轿架、轿架安全装置和轿厢平台其中包括对设备机件的安全及功能清洁、调整、检查及润滑，但不负责保持、修理及更换轿厢、外厅及扶梯等外围设备的外观及卫生。若由于成交供应商在维保工作过程中损坏上述部位之外观时，成交供应商有义务免费修复。

(5) 电梯五方通话系统（含话机、线路、交换机等）巡查、维护、维修、更换。

(二) 维保项目表（维保项目包含但不限于以下项目）

第一部分 机房

- 1、主机及控制柜无异音、无异味、无异常温升、确认检查。
- 2、电梯整机运行性能检查。
- 3、制动器行程、动作灵活检查，制动皮厚度测量。
- 4、曳引马达轴承加油，主机减速箱加油。
- 5、曳引轮槽磨损情况检查，曳引钢丝绳和限速器钢丝绳磨耗检查。
- 6、主接触器动作情况检查，接点清理打磨。

-
- 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。
 - 11、机房内其他需要维保的设施。

第二部分 轿厢、厅门

- 1、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。
- 2、开关门电机整流子，碳刷清洁检查。
- 3、门滑块螺丝紧固及磨耗检查。
- 4、厅、轿门机械和电气调整，消除噪音。
- 5、轿厢照明、厅外、轿内指层、指令及指示灯检查。
- 6、应急灯检查、电话检查及电池供电时间记录。
- 7、整机开关性能检查。
- 8、厅门及轿门踏板、导轨清理，门导靴检查。
- 9、轿厢、厅门内其他需要维保的设施。

第三部分 井道、井底

- 1、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。
- 2、补偿链、曳引钢丝绳、限速器钢丝绳伸长情况检查。
- 3、厅门、撑架、对重的清扫。
- 4、安全钳动作提拉力检查，安全钳系统的螺栓紧固及清洗。
- 5、导靴磨耗情况，导靴安装尺寸调校。
- 6、随行电缆状况检查，感应器调整、隔磁板及感应器清理。
- 7、井道内导轨压码、连接板、撑架各螺栓修紧。
- 8、井道照明、限速器坠砣位置是否正常。
- 9、所有安全保护电气开关性能检查。
- 10、井道、井底内其他需要维保的设施。

（三）电梯维保人员岗位职责

- 1、热爱本职工作，对工作认真负责，一丝不苟，对技术刻苦钻研、精益求精，树立一心为客人服务的思想。
- 2、负责小区所有电梯的正常运行和维修保养工作。
- 3、负责小区所有电梯及附属设备的维修保养和故障检修工作，保证电梯的正常运行。
- 4、负责各电梯照明及内外呼叫指示的巡查和维修工作。
- 5、负责各梯轿厢(不包箱内)、井道及井道底、各梯整流、电抗器、控制柜的清洁工作。
- 6、按照规定负责电梯的开放、关闭工作，提高运送效率。

7、建立电梯的档案资料，定期进行检查、测试，发现问题及时处理，做到“防患于未来”。

8、及时处理电梯运行中发生的故障，以确保电梯的正常运行。如遇火灾时，要负责关闭电梯。

9、遇有电梯困人故障，首先通过对讲机向乘客作解释，然后上报主管，并提示消防中心，监视被困乘客状况，迅速采取解救对策，保障乘客的绝对安全。

10、坚守岗位，无事应在本部门的工作室内待命，严格遵守劳动纪律和操作规程。不得擅离工作岗位，不得在上班时做与本岗无关的事情。

11、完成招标人交办的其他工作。

（三）项目功能说明：

1、备件更换范围

成交供应商负责免费提供、更换原厂家材料、配件及保持维保设备的正常运作。成交供应商对零配件提供全年 24 小时供应服务，并且免费送货上门，在维保过程中服务方发现自然磨损需更换的配件，应主动进行更换，包括人为破坏和不可抗力造成的，均在成交供应商免费提供的范围内。

2、垂直电梯日常维护保养项目（内容）和要求如下：

（1）严格按照相关标准完成半月、月、季度、半年、年保养项目，并做好维护保养记录。保持电梯良好的运行状态，并向采购人通报保养及维修的情况。

（2）每台电梯均设专门的维修档案，每月向采购人报告保养设备的运行情况、零部件使用情况、易损件的更换情况并做好详细记录。

（3）指导用户正确操作及安全使用设备，并提供技术咨询服务。

（4）若成交供应商的人员在保养或维修设备工作过程中因疏忽或失职，造成采购人设备、财产或人身的损害，乙方负责赔偿。

（5）成交供应商更换非人为因素产生故障的各类零部件，所换一切配件须由采购人现场确认，且提供的材料必须是原厂正宗配件。

（6）保养过程中成交供应商须文明施工，不得影响采购人人员的正常使用，结束后须做到工完料清。

（四）维保服务有关要求：

1、成交供应商应保证其提供的服务符合《电梯使用管理与维护保养规则》和行业的相关标准要求，根据设备生产厂所提供的《维修保养手册》的标准和要求进行保养维护，并严格按照本合同规定的维修保养方案及内容和要求执行，确保采购人设备的正常运行。

2. 合同履行期间，成交供应商每天派专业技术人员，根据国家标准结合电梯的工艺和规范，对电梯进行调整、检查、润滑、清洁等维护保养工作，以保持电梯的正常运行（每天专业技术人员必须按照指定地点拍照片发群里）。每 15 天进行一次对电梯进行无纸化平台上报、建档及备案，每三个月对主要机械和电气装备细致的检查调整，每半年对电梯进行一次全面检查，每年进行一次对电梯运行情况质量检验，由技术人员负责，按技术检验标准，详细检查所有电梯的机械、电气、安全设备的情况。

-
3. 要求成交供应商提供 24 小时服务电话，全年无休故障响应服务。
 4. 配合采购人做好电梯所有电梯的年检工作，并配合招标单位取得使用许可证。
 5. 当成交供应商收到采购人的故障报警后，应立即派工程师保证 30 分钟之内到达现场排除故障。故障 2 小时内解决，成交供应商的人员不得离开故障现场，直到设备维修完成。大修须在 7 个工作日内完成。
 6. 成交供应商提供维修保养服务过程中所需要的、符合电梯设计要求的材料配件；包括人为破坏和不可抗力造成的，均在成交供应商免费提供的范围内。
 7. 成交供应商有义务确保采购人的维保设备处于良好、安全的工作状态，并做好维修保养的各项记录；
 8. 维保过程中成交供应商须自行负责安全管理工作，如因成交供应商原因引起设备及人身发生意外事故的由成交供应商承担全部责任。
 9. 在责任期限以内，如因成交供应商工作失误或因成交供应商保养工作未做好而造成的设备损坏，由成交供应商负责免费维修。
 10. 成交供应商应足量配备相应的电梯常用配件，并设置配件房和办公场所，合同签订前采购人进行实地验收。
 11. 成交供应商抢修完成或每次例行维护保养工作结束时须提交维护报告给采购人。
 12. 成交供应商如因工作需要，须停止设备工作，成交供应商须预先向采购人报告，由采购人决定相应的停机时间。
 13. 成交供应商对服务缺陷不予更正，采购人有权另请其他单位更正，所发生的费用由成交供应商承担。
 14. 维保操作人员必须持证上岗，每 30 台电梯配备一名维保操作人员。
 15. 电梯维护保养合同签定后向地方特检院主动报备相关手续。

四、报价要求

1. 电梯维护保养费单价不高于 4800 元/年/台，报价应包括完成该项维修维保人员的工资、福利、补助、社会保险（养老医疗工伤等）、制服、培训、水电房租费、电梯所有更换备件费用（含电梯进水、自然灾害）、电梯保险、调试、培训、技术服务、专用工具、电梯日常运营零星配件、钢丝绳、曳引轮、导轨等确保电梯日常运行的所有维修配件费用、企业合理利润、企业管理费、法定税费等。如遇不可抗力自然灾害等原因导致电梯零配件受损需要维修更换等问题，成交供应商需要无偿维修和更换零配件，投标供应商报价时需将该费用考虑在内。
2. 电梯年检费：电梯年检验费、限速器费、125%载荷试验费等相关费用由招标单位承担，维保单位要配合招标单位完成电梯年度检验、检测工作，并取得使用合格证，如未能通过仪征市质量技术监督局安全检测，维保单位应及时整改，直至年检合格为止，复检、整改产生的费用由维保单位承担。

五、支付方式

维保服务费支付时间、方式：半年支付一次，第8个月支付前6个月经考核后的维保费；合同服务期结束后30天内结清考核后的余款（需要提供专票）。

六、其他要求

1. 成交供应商提供的服务能够至少达到以上要求，同时明确详细的服务方案（包括项目具体实施方案、人员配备方案、拟投入的设施设备方案、服务响应方案、质量保证体系、紧急情况及突发事件处理方案、安全措施等）。
2. 投标供应商必须承诺响应招标文件中提出的全部要求，只响应其中部分内容者，其响应文件将作无效标处理。
3. 作业人员具备电梯机械维修 T 资格证、电工证等相关证件，须持证上岗且有养老保险缴纳记录。
4. 中标后需制作包含电梯维保单位名称及项目负责人、维保人员、维护保养日期等信息的标识，在电梯轿厢的醒目位置上予以公示。
5. 中标方在进入维保现场后，应遵守国家相关法律法规的管理规定，并负责维保范围内的一切安全防护措施、承担维保范围内的一切安全责任及其经济赔偿（含交通事故），并依法购买维保人员的包括但不限于工伤、医疗等保险及相关企业责任保险。中标方如果发生人身伤亡、财产和其他损失，不论何种原因所造成，招标方均不负责。

七、维保工作考核制度

根据双方合同约定的维保内容及维保要求实施计分考核。基准考核分值为100分，具体考核每月一次、全年汇总。中标人必须按计划以及电梯法律法规对其维保范围内的电梯设施设备完成全部维修保养工作，招标人从维护保养完成情况、故障维修及时性、电梯设施设备故障率、服务态度、服务质量、维保记录规范性、设备完好率等方面进行考核评分。每月考核得分达到90分（含90分）的为合格。当月考核不合格的，每低1分，扣除当月应付维保服务费的4%。如单月得分低于80分或连续3个月考核不合格的，甲方有权解除合同。考核具体内容如下：

电梯设备维保月度考核评分细则

电梯设备设施维保标准考核内容	规定分值	评分细则	得分
1.遵守规章制度，服从领导，履行工作职责，在岗时应着装整洁，注重仪容仪表，并佩戴工号。	5	符合得 5 分，发现一次违规扣 0.5 分。	
2.服务意识、态度和蔼有礼貌，对工作认真负责，一丝不苟，对技术刻苦钻研、精益求精，树立一心为业主服务的思想，自觉维护招标方的良好形象。	5	符合得 5 分，发现一处不符合规定扣 0.5 分。	
3.维修人员必须持证上岗，必须具有电梯维修保养安全操作证，为确保电梯的安全使用，必须建立正确的维护保养管理制度。	10	符合得 10 分，发现违规一次扣 1 分。	
4.按照 TSG T5001-2009《电梯使用管理与维护保养规则》对维保电梯的安全负责、履行职责，15 日内更新轿厢内维保记录台帐（含无纸化）。	30	符合得 30 分，发现一次不符合维保规则扣 1 分。	
5.设立 24 小时维保联系电话，保证接到故障通知后及时予以排除，接到电梯困人故障报告后，维修人员在 30 分钟内抵达所维保电梯所在地实施现场救援。对电梯困人事故要求在到达现场后 10 分钟内把乘客从轿厢内救出。	10	符合得 10 分，发现一次不合格扣 1 分。	
6.接到报修时，30 分钟内到达现场。	10	符合得 10 分，迟到一次扣 1 分。	
7.大修须在 7 个工作日内完修，不能造成投诉、信访等不良影响。	10	符合得 10 分，发现一次扣 1 分。	
8.熟悉维修程序、材料、品种、性能，采取合理的维修方法，达到良好维修效果。严格按相关操作规程进行操作。	5	符合得 5 分，发现一处不符合扣 1 分。	
9.《电梯维保记录表》《维修材料登记表》等台账资料完善。	5	符合得 5 分，基本符合 3 分，不符合 0 分。	
10.积极主动配合项目完成部分电梯井底排水工作。	5	符合得 5 分，基本符合 3 分，不符合 0 分。	
11.负责本合同内的所有电梯的年检工作、安全演练活动等。	5	符合得 5 分，基本符合 3 分，不符合 0 分。	
合计	100		

第五章 评审方法和评审标准

一、评审方法

本项目采用综合评分法，磋商小组将对确定为实质性响应采购文件要求的响应文件进行评价和比较。评审结果按评审后得分由高到低顺序排列。得分相同的，按最后报价由低到高顺序排列。得分且最后报价相同的并列，按照技术指标评审得分最高的供应商为排名第一的成交候选人。

三、评标标准

项目	评 分 依 据
价格（10分）	满足招标文件要求且投标报价最低的投标报价为评标基准价，其价格分为10分。其他投标人的报价得分统一按照下列公式计算：投标报价得分=（评标基准价/投标报价）×10×100%，保留两位小数。
电梯保养方案（10分）	电梯保养方案从总体安排及规划、保养准备、保养时间计划、保养工序等方面展开。 方案科学、严密、合理，描述详细，针对性和可操作性强的得10分； 方案较科学合理，描述较为详细，针对性较强、不存在实施难度的得7分； 方案基本合理，描述一般，针对性和可操作性一般的得4分； 方案简单，描述略欠缺，存在一定实施难度的得1分。 不提供不得分。
电梯保养措施（6分）	制定质量、安全事故的预防措施。 根据措施的可操作性、实用性和针对性进行打分内容详细全面、针对性及可行性强得6分； 内容较详细全面、针对性及可行性较强得4分； 内容不够详细全面、针对性及可行性一般得2分； 不提供不得分。

电梯保养管理制度和档案管理方案（6分）	<p>根据项目情况制定详细的电梯保养管理制度和档案管理方案内容包含但不限于电梯维保记录、维保员工作记录、维保检测报告、设备运行情况、故障处理情况、维保工作完成情况。</p> <p>方案科学、严密、合理，描述详细，针对性和可操作性强的得6分；</p> <p>方案基本合理，描述一般，针对性和可操作性一般的得4分；</p> <p>方案简单，描述略欠缺，存在一定实施难度的得2分；</p> <p>不提供不得分。</p>
维修及时性和技术质量保障（15分）	<p>1、电梯故障响应的及时性保障措施，保障措施从响应时间、人员配备、响应方式等方面展开。内容详细全面、针对性及可行性强得5分；内容较详细全面、针对性及可行性较一般得3分；内容不够详细全面、针对性及可行性较差得1分。</p> <p>2、电梯故障恢复的及时性保障措施，保障措施从配件储备、配件提调时间、故障恢复的技术能力等方面展开。内容详细全面、针对性及可行性强得5分；内容较详细全面、针对性及可行性较一般得3分；内容不够详细全面、针对性及可行性较差得1分。</p> <p>3、电梯故障修理质量和技术保障措施，保障措施从配件质量、人员技能、修理工艺等方面展开。内容详细全面、针对性及可行性强得5分；内容较详细全面、针对性及可行性较一般得3分；内容不够详细全面、针对性及可行性较差得1分。</p>
应急处理预案（6分）	<p>针对性应急处理预案：电梯困人救援方案；电梯制动器失效应急救援方案；停电造成停梯处理方案；电梯进水处理方案；人员伤亡事故应急方案等。</p> <p>方案科学、严密、合理，描述详细，针对性和可操作性强的得6分；</p> <p>方案基本合理，描述一般，针对性和可操作性一般的得4分；</p> <p>方案简单，描述略欠缺，存在一定实施难度的得2分；</p> <p>不提供不得分</p>
电梯备件、配件(6分)	<p>1、供应商提供承诺函，承诺中标后在仪征地区设备件仓库，用于应急抢修。提供得3分，不提供不得分。（格式自拟）</p> <p>2、提供电梯备件、配件清单，能满足项目维保的得3分，不提供不得分。（提供清单明细表原件）</p>
响应时间（9分）	<p>1、投标人承诺电梯故障响应时间在30分钟以内得3分，45分钟以内得2分，60分钟以内得1分，超过60分钟不得分（提供电梯故障响应时间承诺书）。</p> <p>2、投标人承诺电梯关人施救时间在30分钟以内得3分，45分钟以内得2分，60分钟以内得1分，超过60分钟不得分。（提供电梯关人施救承诺书原件）。</p> <p>3、投标人承诺并确保在2小时内排除故障得3分，3小时内排除故障得2分，超过4小时得1分（提供故障排除承诺书）。</p>

企业业绩（14 分）	投标人 2022 年 1 月 1 日以来（以合同签订日期为准）承担过类似项目业绩（至少包含住宅小区电梯维保）的，每提供一份得 2 分，最高得 14 分。 需提供项目合同复印件加盖公章，原件备查
维保人员实力 (18 分)	投标人的维保人员中具有特种作业证的，有 1 人得 2 分，满分 18 分。（提供拟投入人员的相关证书、以及投标人为其缴纳的 2025 年 9 月-2025 年 11 月任意一个月养老保险证明材料复印件加盖投标人公章）。

备注： 为便于评分，请投标人按评分表样式，逐条列出证明材料所在页码，格式自拟

第六章 投标文件格式

投 标 文 件

项目名称:

编 号:

投标人名称 : _____

日 期 : _____

目录

- 一、资格审查响应对照表
- 二、符合性审查响应对照表
- 三、开标一览表
- 四、技术参数响应及偏离表
- 五、商务条款响应及偏离表
- 六、项目组人员表
- 七、其他（投标人认为有必要提供的声明和文件，如有自拟并自行添加）

一、资格审查响应对照表

序号	资格审查响应内容	是否响应 (填是或者否)
通用资格条件		
1	法人或者其他组织的营业执照等证明文件，自然人的身份证证明	
2	依法缴纳职工社会保障资金的证明材料(税务、银行或社会保险基金管理部门出具的近三个月内任意一个月缴纳职工社会保障资金的缴款凭证或缴款证明)	
3	供应商近三个月内任意一份依法纳税的缴款凭证(供应商依法享受缓缴、免缴的提供证明材料)	
4	上一年度的财务报告情况(成立不满一年不需提供)	
5	具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料	
6	参加本次政府采购活动前3年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明	
7	未被“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)、“中国政府采购网”(www.ccgp.gov.cn)列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单(提供网页截图)	
8	供应商信用承诺函	
特定资格条件		
9	《中华人民共和国特种设备安装改造维修许可证》或《中华人民共和国特种设备生产许可证》	
其他资格条件		
10	投标函	
11	法人授权书	

具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的书面声明

我单位郑重声明：我单位具备履行本项采购合同所必需的设备和专业技术能力，为履行本项采购合同我公司具备如下主要设备和主要专业技术能力：

主要设备有：__。

主要专业技术能力有：__。

参加本次政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明

声 明

我公司郑重声明：参加本次政府采购活动前 3 年内，我公司在经营活动中没有因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚。

供应商名称（公章）：

法定代表人签章：_____

日期：____年____月____日

供应商信用承诺书

承诺主体名称: _____

统一社会信用代码: _____

为维护公平竞争、规范有序的市场秩序，营造诚实守信的信用环境，共同推进社会信用体系建设完善，树立企业诚信守法形象，本企业对_____项目政府采购活动郑重承诺如下：

一、对提供给注册登记部门、行业管理部门、司法部门、行业组织以及在政府采购活动中提交的所有资料的合法性、真实性、准确性和有效性负责；

二、严格按照国家法律、法规和规章开展采购活动，全面履行应尽的责任和义务，全面做到履约守信，具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第一款规定的条件；

三、严格依法开展生产经营活动，主动接受行业监管，自愿接受依法开展的日常检查；违法失信经营后将自愿接受约束和惩戒，并依法承担相应责任；

四、自觉接受行政管理、行业组织、社会公众、新闻舆论的监督；

五、自觉做到自我约束、自我管理，不制假售假、商标侵权、虚假宣传、违约毁约、恶意逃债、偷税漏税、垄断和不正当竞争，维护经营者、消费者的合法权益；

六、提出政府采购质疑和投诉坚持依法依规、诚实信用原则，在全国范围 12 个月内没有三次以上查无实据的政府采购投诉；

七、严格遵守信用信息公示相关规定，向社会公示信用信息；

八、在“信用中国”和“中国政府采购网”网站中无违法违规、较重或严重失信记录；

九、如违反承诺，自愿接受管理部门依法给予的行政处罚，同意将违反承诺的行为作为不良记录记入信用档案，依法依规进行信息公示，并承担所产生的一切法律责任和经济损失。

十、本承诺书自签订之日起生效。

(注：法定代表人或负责人、主体名称发生变更的应当重新做出承诺。)

承诺单位（签章）：

法定代表人（负责人）：

年 月 日

投标函格式

致：

根据贵方的（ ）号招标文件，正式授权下述签字人_____（姓名）
代表我方_____（投标人的名称），全权处理本次项目投标的有关事宜。

据此函，_____签字人（姓名）兹宣布同意如下：

1. 按招标文件规定的各项要求，向买方提供所需货物与服务。
 2. 我们完全理解贵方不一定将合同授予最低报价的投标人。
 3. 我们已详细审核全部招标文件及其有效补充文件，我们知道必须放弃提出含糊不清或误解问题的权利。
 4. 我们同意从规定的开标日期起遵循本投标文件，并在规定的投标有效期期满之前均具有约束力。
 5. 同意向贵方提供贵方可能另外要求的与投标有关的任何证据或资料，并保证我方已提供和将要提供的文件是真实的、准确的。
 6. 一旦我方中标，我方将根据招标文件的规定，严格履行合同的责任和义务，并保证在招标文件规定的时间完成项目，交付买方验收、使用。
 7. 与本投标有关的正式通讯地址为：
- 地 址：
- 邮 编：
- 电 话：
- 传 真：
- 投标人开户行：
- 账 户：
- 行 号：
- 日 期：_____年____月____日

法人授权书

本授权书声明: _____ (供应商名称) 授权 _____ (被授权人的姓名) 为我方就 _____ 采购活动的合法代理人, 以本公司名义全权处理一切与该项目采购有关的事务。

本授权书于 ____ 年 ____ 月 ____ 日起生效, 特此声明。

被授权人签字: _____

联系电话 (手机): _____

单位名称: _____

授权单位盖章: _____

地址: _____

日期: _____

被授权人身份证复印件:

二、符合性审查响应对照表

序号	符合性审查响应内容	是否响应 (填是或者否)	响应情况
1	第四章采购需求中必须满足的实质性要求（即加斜体下划线内容，每条详细列出）		
2			
3			
4			
5		

三、开标一览表

投标人全称（加盖公章）：

项目名称：五一花苑 A、B、C 区、红旗花苑 A、B、C、D、E 区等 18 个小区电梯维保项目

包号：

项目名称	投标报价
	投标单价： 元/台/年

日期：____年____月____日

填写说明：

- 1、开标一览表必须单独密封在信封中，在投标截止时间前与投标文件分别递交，否则视为无效投标。
- 2、开标一览表必须加盖投标人公章（复印件无效）。
- 3、如有分包，投标人投任何一个包的标的，都需单独填写开标一览表。

四、技术参数响应及偏离表

投标人全称（加盖公章）：

序号	项目	招标要求	投标响应	超出、符合或偏离	原因或说明

法定代表人或授权代表签字：

注：1、按照项目需求详细填列。
2、行数不够，可自行添加。

五、商务条款响应及偏离表

投标人全称（加盖公章）：

项目	采购文件要求	是否响应	供应商的承诺或说明
服务时间			
服务方式			
服务地点			
付款方式			
其他		

法定代表人或授权代表签字：

六、拟投入维保人员表

投标人全称（加盖公章）：

法定代表人或者授权代表（签字或盖章）：

日期： 年 月 日

七、其他（投标人认为有必要提供的声明和文件，如有自拟并自行添加）

附件、供应商参加投标确认函

供应商参加投标确认函

扬州市聚力项目管理有限公司：

本单位将参加贵公司于____月____日开标的_____的投标，特发函确认。

_____（单位公章）

年 月 日

附：

供应商联系表

单位名称			
单位地址			
法定代表人		邮编	
单位电话		传真号码	
项目联系人			
联系人电话		联系人手机	
所投分包	/		

备注：1、请准备参与本项目投标的供应商如实填写（以上信息均为必填内容）后原件送至我公司（电话号码：18762779706）。

2、因投标人填写有误，造成以上信息资料的不实将由投标人承担责任。

3、如确定参加投标，请如实填写参与投标确认函，并于 2025 年 12 月 12 日 17:00 时前按要求发送至电子邮箱：378994086@qq.com，联系电话：18762779706，同时需与代理机构经办人确认是否收到《投标人参加确认函》。