

2022年新睿广场电梯维保项目方案

一、项目名称：2022年新睿广场电梯维保项目

二、工期：2022年9月6日-2023年9月5日

三、人员要求：不少于2人，持有电梯维修证件。

四、维保范围：

序号	梯号	层/站提升高	速度/s	台数/台	备注
1	B14	2/2	1.0m/s	1	客梯
2	A6、A10	7/7	2.5m/s	2	
3	B12、B13	10/9		2	
4	A1、A2、A3	17/11		3	
5	A8、A9	28/11		2	
6	B8、B9	21/15		2	
7	A7	32/14		3.0m/s	
8	B6、B7、B10、B11	30/26	4		
9	A4、A5	45/45	4.0m/s	2	消防梯
10	B4、B5	47/47		2	
11	A11	45/16		1	客梯
12	A12、A13	41/13		2	
13	B1、B3	43/11		2	
14	B2	47/14	1		
15	1#、2#、3#、4#	4.15M	0.5m/s	4	扶手梯
16	7#	3M		1	
17	5#、6#	8M		2	
合计				34	

五、维保内容：

1、半保：负责免人工费更换 200 元及以内在维保设备市场可供应情况下正常使用损耗的部件，维修配件包括但不限于：轿厢导靴靴衬、对重导靴靴衬、缓冲器开关、行程开关、门滑块、底坑开关、限位开关、开关本体、挂轮、摩擦片、卸下杆组件、蜂鸣器、熔断器 32300-1140（145+/-4 度）、三角锁、警铃、轿厢通话装置等。详细半保内容详见附件一：《2022 年新睿广场电梯维保项目半保清单》；不包括曳引钢丝绳、主机、扶手带、装潢及客户自行加装的外围设备。

2、维保过程中，因维修设备而产生的零配件费用按照附件二：《2022 年新睿广场电梯维保项目配件清单》审核的单价委托乙方进行更换，所更换的零配件在甲方验收通过之日起质保期为一年。

六、工作要求：

1、按照国家电梯行业标准提供每月标准全面检查保养服务。

2、定期（每半月/次；季度；半年度；年度）检查。

2022 年新睿广场电梯维保项目半月/次检查内容（电梯）		
序号	维护保养项目(内容)	维护保养基本要求
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	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

2022 年新睿广场电梯维保项目季度/次检查内容（电梯）

序号	维护保养项目(内容)	维护保养基本要求
1	减速机润滑油	油量适宜，除蜗杆伸出端外均无渗漏
2	制动衬	清洁，磨损量不超过制造单位要求
3	编码器	工作正常
4	选层器动静触点	清洁，无烧蚀
5	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
6	限速器轮槽、限速器钢丝绳	清洁，无严重油腻
7	靴衬、滚轮	清洁，磨损量不超过制造单位要求
8	验证轿门关闭的电气安全装置	工作正常
9	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
10	层门门导轨	磨损量不超过制造单位要求
11	消防开关	工作正常，功能有效
12	耗能缓冲器	电气安全装置功能有效，油量适宜，柱塞无锈蚀
13	限速器张紧轮装置和电气安全装置	工作正常

2022年新睿广场电梯维保项目半年度/次检查内容（电梯）

序号	维护保养项目(内容)	维护保养基本要求
1	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
2	驱动轮、导向轮轴承部	无异常声响,无振动,润滑良好
3	曳引轮槽	磨损量不超过制造单位要求
4	制动器动作状态监测装置	工作正常,制动器动作可靠
5	控制柜内各接线端子	各接线紧固、整齐,线号齐全清晰
6	控制柜各仪表	显示正常
7	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
8	悬挂装置、补偿绳	磨损量、断丝数不超过要求
9	绳头组合	螺母无松动
10	限速器钢丝绳	磨损量、断丝数不超过制造单位要求
11	层门、轿门门扇	门扇各相关间隙符合标准值
12	轿门开门限制装置	工作正常
13	对重缓冲距离	符合标准值
14	补偿链(绳)与轿厢、对重接合处	固定,无松动
15	上、下极限开关	工作正常

2022年新睿广场电梯维保项目年度/次检查内容（电梯）

序号	维护保养项目(内容)	维护保养基本要求
1	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
2	控制柜接触器、继电器触点	接触良好
3	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
4	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
5	导电回路绝缘性能测试	符合标准
6	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
7	上行超速保护装置动作试验	工作正常

8	轿厢意外移动保护装置动作试验	工作正常
9	轿顶、轿厢架、轿门及其附件安装螺栓	紧固
10	轿厢和对重/平衡重的导轨支架	固定，无松动
11	轿厢和对重/平衡重的导轨	清洁，压板牢固
12	随行电缆	无损伤
13	层门装置和地坎	无影响正常使用的变形，各安装螺栓紧固
14	轿厢称重装置	准确有效
15	安全钳钳座	固定，无松动
16	轿底各安装螺栓	紧固
17	缓冲器	固定，无松动

2022年新睿广场电梯维保项目半月/次检查内容（扶梯）		
序号	维护保养项目(内容)	维护保养基本要求
1	电器部件	清洁，接线紧固
2	故障显示板	信号功能正常
3	设备运行状况	正常，没有异常声响和抖动
4	主驱动链	运转正常，电气安全保护装置动作有效
5	制动器机械装置	清洁，动作正常
6	制动器状态监测开关	工作正常
7	减速机润滑油	油量适宜，无渗油
8	电机通风口	清洁
9	检修控制装置	工作正常
10	自动润滑油罐油位	油位正常，润滑系统工作正常
11	梳齿板开关	工作正常
12	梳齿板照明	照明正常
13	梳齿板梳齿与踏板面齿槽、导向胶带	梳齿板完好无损，梳齿板梳齿与踏板面齿槽、导向胶带啮合正常
14	梯级或者踏板下陷开关	工作正常
15	梯级或者踏板缺失监测装置	工作正常
16	超速或非操纵逆转监测装置	工作正常
17	检修盖板和楼层板	防倾覆或者翻转措施和监控装置有效可靠
18	梯级链张紧开关	位置正确，动作正常
19	防护挡板	有效，无破损
20	梯级滚轮和梯级导轨	工作正常
21	梯级、踏板与围裙板之间的间隙	任何一侧的水平间隙及两侧间隙之和符合标准值

22	运行方向显示	工作正常
23	扶手带入口处保护开关	动作灵活可靠，清除入口处垃圾
24	扶手带	表面无毛刺，无机械损伤，运行无摩擦
25	扶手带运行	速度正常
26	扶手护壁板	牢固可靠
27	上下出入口处的照明	工作正常
28	上下出入口和扶梯之间保护栏杆	牢固可靠
29	出入口安全警示标志	齐全，醒目
30	分离机房、各驱动和转向站	清洁，无杂物
31	自动运行功能	工作正常
32	紧急停止开关	工作正常
33	驱动主机的固定	牢固可靠

2022年新睿广场电梯维保项目季度/次检查内容（扶梯）		
序号	维护保养项目(内容)	维护保养基本要求
1	扶手带的运行速度	相对于梯级、踏板或者胶带的速度允差为0~+2%
2	梯级链张紧装置	工作正常
3	梯级轴衬	润滑有效
4	梯级链润滑	运行工况正常
5	防灌水保护装置	动作可靠(雨季到来之前必须完成)

2022年新睿广场电梯维保项目半年/次检查内容（扶梯）		
序号	维护保养项目(内容)	维护保养基本要求
1	制动衬厚度	不小于制造单位要求
2	主驱动链	清理表面油污，润滑
3	主驱动链链条滑块	清洁，厚度符合制造单位要求
4	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
5	空载向下运行制动距离	符合标准值
6	制动器机械装置	润滑，工作有效
7	附加制动器	清洁和润滑，功能可靠
8	减速机润滑油	按照制造单位的要求进行检查、更换

9	调整梳齿板梳齿与踏板面齿槽啮合深度和间隙	符合标准值
10	扶手带张紧度张紧弹簧负荷长度	符合制造单位要求
11	扶手带速度监控系统	工作正常
12	梯级踏板加热装置	功能正常,温度感应器接线牢固(冬季到来之前必须完成)

2022年新睿广场电梯维保项目年度/次检查内容(扶梯)		
序号	维护保养项目(内容)	维护保养基本要求
1	主接触器	工作可靠
2	主机速度检测功能	功能可靠,清洁感应面、感应间隙符合制造单位要求
3	电缆	无破损,固定牢固
4	扶手带托轮、滑轮群、防静电轮	清洁,无损伤,托轮转动平滑
5	扶手带内侧凸缘处	无损伤,清洁扶手导轨滑动面
6	扶手带断带保护开关	功能正常
7	扶手带导向块和导向轮	清洁,工作正常
8	进入梳齿板处的梯级与导轮的轴向窜动量	符合制造单位要求
9	内外盖板连接	紧密牢固,连接处的凸台、缝隙符合制造单位要求
10	围裙板安全开关	测试有效
11	围裙板对接处	紧密平滑
12	电气安全装置	动作可靠
13	设备运行状况	正常,梯级运行平稳,无异常抖动,无异常声响

3、定期(半年度与年度)安全测试。

4、按法规要求执行年度培训及演练。

5、乙方需提供现场维保及紧急修理服务,并提供项目负责人报修电话和投诉电话,且保证在电话接通后1分钟内有人接听,甲方发现维保设备发生故障或有不正常的运行现象,应立即通知乙方派遣工作人员处理,乙方承诺根据已接到的甲方通知,在30分钟内到达现场处理故障。若故障有乘客困于设备内,乙方承诺根据接到的甲方通知,在10分钟内到达现场处理故障。非正常上班时间段(17:30-8:30)甲方发现维保设备发生故障或有不正常的运行现象,应立即通知乙方派遣工作人员处理,乙方承诺根据已接到的甲方通知,在30分钟内到达现场处理故障。若故障有乘客困于设备内,乙方承诺根据接到的甲方通

知，在 10 分钟内到达现场处理故障，事后提交时间、电梯困人事故跟进处理报告。

6、负责年检前的自检工作和通过技术监督局的年检工作。

7、购买电梯第三方保险。

8、一年需提供一次自检报告。

七、结算方式

1、本项目以固定单价承包，按实结算。结算时根据月固定单价、经甲方书面确认的乙方实际服务频次、使用率及维保数量、评分表计算，结算价最终以甲方审核为准。甲方按季度支付合同款，乙方需提供每个月服务费用明细给甲方，经甲方验收合格后，甲方办理完请款手续后的 30 个工作日支付该季度的服务费用。

2、每月费用根据实际服务频次、使用率及维保数量、评分表进行结算，考核评分及细则详见方案附件三：2022 年新睿广场电梯维保项目考核细则及评分表。

八、责任及义务：

1、应严格遵守国家有关法规及规章制度，并对自身安全负完全责任。

2、不得损坏甲方财产，否则按损坏情况照价赔偿。

3、在维保过程中，对甲方重要数据资料有保密并不对外泄露的义务。

4、在保养合同期间若发现电梯系统设备损坏时，应及时向甲方汇报设备或配件的损坏情况，确需更换由甲方确认，经甲方批准后由乙方负责免人工费更换。

5、未经甲方同意，乙方不能以任何形式将该工程转包或分包给第三方，否则该转包或分包行为无效，甲方有权立即解除合同并追究乙方违约责任。

6、维护保养期间，乙方应根据实际情况每月向甲方提出合理的整改建议及计划，以保证系统切合发展的需要。

佛山市新城物业发展有限公司
物业八组
物业八组

附件一：2022年新睿广场电梯维保项目半保清单

序号	物料描述	单位	型号规格	审核含税单价（元）	零件类别
一、电梯免费部件及物料清单					
1	250V1A 保险管	个	常规 1A	200 以内免费零件	电梯
2	250V2A 保险管	个	常规 2A	200 以内免费零件	电梯
3	250V4A 保险管	个	常规 4A	200 以内免费零件	电梯
4	250V6A 保险管	个	常规 6A	200 以内免费零件	电梯
5	250V10A 保险管	个	常规 10A	200 以内免费零件	电梯
6	36V 照明灯泡	个	常规	200 以内免费零件	电梯
7	外呼按钮单个(数字、方向)	个	通力	200 以内免费零件	电梯
8	内、外呼按钮底板	个	KM51071090G04	200 以内免费零件	电梯
9	安全触板开关电缆线	个	通力	200 以内免费零件	电梯
10	安全钳开关	个	通力供应商	200 以内免费零件	电梯
11	抱闸微动开关	个	KM51133172V000	200 以内免费零件	电梯
12	层站按钮	个	KM51071090G04	200 以内免费零件	电梯
13	导轨油	桶	通力供应商	200 以内免费零件	电梯
14	导轨油	桶	通力供应商	200 以内免费零件	电梯
15	电子到站钟	个	通力	200 以内免费零件	电梯
16	语音报站通讯板	块	YT-KONE-LG-V12	200 以内免费零件	电梯
17	副门锁	个	通力	200 以内免费零件	电梯
18	缓冲器开关	个	通力	200 以内免费零件	电梯
19	急停开关	个	通力	200 以内免费零件	电梯
20	继电器	个	ABB	200 以内免费零件	电梯
21	轿内照明灯管	支	通力供应商	200 以内免费零件	电梯
22	轿厢导靴靴衬	套	通力供应商	200 以内免费零件	电梯
23	接油盒	个	通力供应商	200 以内免费零件	电梯
24	警铃	个	KEPO-KPS-6000-IN	200 以内免费零件	电梯
25	门钢丝绳组合	套	通力供应商	200 以内免费零件	电梯
26	门滑块	个	通力供应商	200 以内免费零件	电梯
27	门锁开关	个	通力供应商	200 以内免费零件	电梯
28	偏心轮	个	通力供应商	200 以内免费零件	电梯
29	三角锁	个	通力供应商	200 以内免费零件	电梯
30	三角锁芯	个	通力供应商	200 以内免费零件	电梯
31	上、下行减速开关	个	通力	200 以内免费零件	电梯

物业发展
业八

32	限位开关	个	通力	200 以内免费零件	电梯
33	应急灯	个	EDB1471E02	200 以内免费零件	电梯
34	油杯	个	通力供应商	200 以内免费零件	电梯
35	主导轨靴衬	个	通力供应商	200 以内免费零件	电梯
36	偏心轮	个	通力供应商	200 以内免费零件	电梯
37	挂钩组件	个	通力供应商	200 以内免费零件	电梯
38	底坑检修灯	个	通力供应商	200 以内免费零件	电梯
39	门锁触点	个	通力供应商	200 以内免费零件	电梯
40	盘车开关	个	通力供应商	200 以内免费零件	电梯
41	轿厢电话	个	通力供应商	200 以内免费零件	电梯
42	轿厢顶对讲机	个	广东德凌	200 以内免费零件	电梯
43	底坑电话	个	广东德凌	200 以内免费零件	电梯
44	基站锁	个	通力供应商	200 以内免费零件	电梯
45	77N/77U 光电开关	只	通力供应商	200 以内免费零件	电梯
46	77S 开关	只	通力供应商	200 以内免费零件	电梯
47	开关门继电器	个	通力供应商	200 以内免费零件	电梯
48	检修灯套件	个	通力供应商	200 以内免费零件	电梯
49	轿内通话	个	km511041921(德凌)	200 以内免费零件	电梯
50	门机皮带	条	通力供应商	200 以内免费零件	电梯
51	轿厢照明开关	个	通力供应商	200 以内免费零件	电梯
52	井道照明开关	个	通力供应商	200 以内免费零件	电梯
53	消防开关	个	通力供应商	200 以内免费零件	电梯
54	急停开关	个	通力供应商	200 以内免费零件	电梯
55	缓冲器开关	个	通力供应商	200 以内免费零件	电梯
56	涨紧轮开关	个	通力供应商	200 以内免费零件	电梯
57	轿厢警铃按钮	个	通力供应商	200 以内免费零件	电梯
58	制动电阻	个	通力供应商	200 以内免费零件	电梯
59	轿厢 FCB 板	块	KM713700G71	200 以内免费零件	电梯
60	对讲机电源	个	通力供应商	200 以内免费零件	电梯
61	24V 电源装置	套	KM955447	200 以内免费零件	电梯
62	主门锁	个	通力	200 以内免费零件	电梯
63	断路器 296	个	ABB 或施耐德	200 以内免费零件	电梯
64	断路器 297	个	ABB 或施耐德	200 以内免费零件	电梯
65	断路器 264	个	ABB 或施耐德	200 以内免费零件	电梯
66	断路器 266	个	通力供应商 ABB 等	200 以内免费零件	电梯
67	主电源开关	个	通力供应商 ABB 等	200 以内免费零件	电梯
68	K201: 3 接触器	个	ABB 或施耐德	200 以内免费零件	电梯
69	K201: 4 接触器	个	ABB 或施耐德	200 以内免费零件	电梯
70	运行接触器	个	ABB 或施耐德	200 以内免费零件	电梯
71	相序继电器	个	通力供应商	200 以内免费零件	电梯

72	错缺相保护继电器	个	国产	200 以内免费零件	电梯
73	继电器 DC48V	个	ABB/schneider	200 以内免费零件	电梯
74	机房五方通话机	台	KM51071201 (KON12A)	200 以内免费零件	电梯
二、扶梯免费部件清单					
1	梯级轮	个	通力供应商	200 以内免费零件	扶梯
2	梯级黄边	条	通力供应商	200 以内免费零件	扶梯
3	梳齿板	块	通力供应商	200 以内免费零件	扶梯
4	梳齿板开关	个	通力供应商	200 以内免费零件	扶梯
5	围裙板开关	个	通力供应商	200 以内免费零件	扶梯
6	急停开关	个	通力供应商	200 以内免费零件	扶梯
7	扶梯启动开关	个	通力	200 以内免费零件	扶梯
8	扶梯停止开关	个	通力供应商	200 以内免费零件	扶梯
9	扶梯下陷开关	个	欧姆龙等	200 以内免费零件	扶梯
10	扶梯大链开关	个	欧姆龙等	200 以内免费零件	扶梯
11	扶梯驱动链断链开关	个	欧姆龙等	200 以内免费零件	扶梯
12	扶梯梯级链开关	个	欧姆龙等	200 以内免费零件	扶梯
13	扶梯水位监测开关	个	通力供应商	200 以内免费零件	扶梯
14	扶梯踏板开关	个	天津	200 以内免费零件	扶梯
15	扶梯防逆转开关	个	通力	200 以内免费零件	扶梯
16	梯级链、驱动链润滑油	罐	通力供应商	200 以内免费零件	扶梯
17	梯级照明	支	通力供应商	200 以内免费零件	扶梯
18	机房照明	支	通力供应商	200 以内免费零件	扶梯
19	梯级导向条	条	通力供应商	200 以内免费零件	扶梯
20	扶手导向	套	通力供应商	200 以内免费零件	扶梯
21	Q1 断路器	个	ABB	200 以内免费零件	扶梯
22	Q2 断路器	个	ABB	200 以内免费零件	扶梯
23	扶梯梯级缺失光电开关	个	通力	200 以内免费零件	扶梯
24	开关电源	个	KM5301768G21	200 以内免费零件	扶梯
25	K2: 1 接触器	个	ABB/schneider	200 以内免费零件	扶梯
26	K2: 2 接触器	个	ABB/schneider	200 以内免费零件	扶梯
27	K25 接触器	个	ABB/schneider	200 以内免费零件	扶梯
28	K14 接触器	个	ABB/schneider	200 以内免费零件	扶梯
29	相序继电器	个	ABB/schneider	200 以内免费零件	扶梯
30	F22 漏电保护开关	个	ABB/schneider	200 以内免费零件	扶梯
31	K160 时间继电器	个	ABB/schneider	200 以内免费零件	扶梯
32	K161 时间继电器	个	ABB/schneider	200 以内免费零件	扶梯
33	A92 时间控制器	个	MA-DTD24	200 以内免费零件	扶梯

附件二：《2022年新睿广场电梯维保项目配件清单》

三、电梯部件及单价					
1	12V 电源 (轿顶操纵箱)	块	通力供应商	280.00	电梯
2	V3F16 变频器	个	KONE KDL165	16000.00	电梯
3	V3F25 变频器 1	个	KM997159	20225.00	电梯
4	V3F25 变频器 2	个	KM997160	25200.00	电梯
5	A1 主板	块	KM781380G01/G02	8480.00	电梯
6	A2 主板	块	通力	9860.00	电梯
7	A3 主板	块	通力	3200.00	电梯
8	375CPU 主板 561	块	KM773390G04	6027.00	电梯
9	375CPU 主板	块	KM51133155G01	2700.00	电梯
10	门机板 1	块	KM606800G01	3300.00	电梯
11	门机板 2	块	KM606050G01	3190.00	电梯
12	门机变压器 1	个	606055D01	1138.00	电梯
13	门机变压器 2	个	6068055G01	1458.00	电梯
14	轿厢顶通讯板 1 (806)	块	KM51070314G11	2200.00	电梯
15	轿厢顶通讯板 2	块	KM50014542G19	616.00	电梯
16	轿厢顶通讯板 3	块	KM5002536G32	1350.00	电梯
17	722: 1 扩展板	块	KM713150G13	473.00	电梯
18	723 电源板	块	KM713140G04	1350.00	电梯
19	群控板	块	通力	800.00	电梯
20	制动模块 395	套	KM50308376G01/ KM5051077968G01	2225.00	电梯
21	377 模块		KM987080G01	1500.00	电梯
22	多媒体显示器	套	TFT	3000.00	电梯
23	多媒体电源通讯模块	套	EDUB-150C	1600.00	电梯
24	语音报站模块	套	通力	1250.00	电梯
25	轿厢顶检修盒	个	通力	350.00	电梯
26	对重导轮 (滑动导轮)	套	LD6002	1800.00	电梯
27	轿厢导轮 (滑动导轮)	套	LD6003	2230.00	电梯
28	减速光电开关	个	通力	350.00	电梯
29	平层感应器	套	通力	550.00	电梯
30	变压器组件	个	KM50011240G03	1020.00	电梯
31	电梯风扇	台	FB-9K	350.00	电梯
32	轿厢门刀	套	601500G13	1105.00	电梯
33	机房电话	个	通力供应商	350.00	电梯
34	主机编码器	个	通力供应商	1602	电梯
35	驱动放电模块	块	通力	675.00	电梯
36	层门门锁	个	MKG161-16EU-DL1040	256.00	电梯
37	层门门锁	个	AMDL1-R2-EN/AMD	260.00	电梯

38	厅门挂板	块	通力	650.00	电梯
39	厅门挂板套件	套	通力	350.00	电梯
40	外呼按钮显示板	块	KM51167880G01	600.00	电梯
41	外呼面板	套	通力	1010.00	电梯
42	728:1 控制板	块	通力	850.00	电梯
43	728:2 控制板	块	通力	850.00	电梯
44	230 安全回路板	块	KM763610G03	850.00	电梯
45	379 安全回路板 1	块	KM50006052G01	2903.00	电梯
46	379 安全回路板 2	块	KM5113144H43	2903.00	电梯
47	无机房 A1 板		KM773390G05	4290.00	电梯
48	无机房通讯板		KM713150G21	1320.00	电梯
49	无机房电源板		KM713140G05	684.00	电梯
50	对讲机转换器	个	KON12P	452.00	电梯
51	LOP-CB 板	块	KM763600G01	656.00	电梯
52	门机 1 (高速梯)	个	601370G04	3160.00	电梯
53	门机 2 (低速梯)	个	903375G04	1528.00	电梯
54	388 模块	个	通力	572.00	电梯
55	电容异步电动机	台	通力	780.00	电梯
56	轿厢 COB 板	块	KM713720G71	350.00	电梯
57	轿厢 CEB 板	块	KM713730G71	290.00	电梯
58	轿厢显示板	块	通力	825.00	电梯
59	称重装置	个	通力 64	626.00	电梯
60	主电源控制箱	个	通力	1350.00	电梯
61	液压缓冲器	个	通力	7815	电梯
62	限速器 1	个	PB73.3	2500	电梯
63	限速器 2	个	80340G23-L	9528.00	电梯
64	限速器 3	个	OL35	4502.00	电梯
65	随行电缆	米	30 芯 通力供应商	48.00	电梯
66	铝合金地坎	条	通力供应商	800.00	电梯
67	曳引轮	只	通力供应商	1900	电梯
68	底坑检修箱	个	通力供应商	339	电梯
69	主接触器 AC220V、80A	个	ABB/schneider	680.00	电梯
70	运行接触器 DC48V、80A	个	ABB/schneider	585.00	电梯
71	测速计	个	KM950278G12	860.00	电梯
72	旋转编码器	个	通力	2000	电梯
73	机械门锁	个	通力	825	电梯
74	国产钢丝绳 (直径 6mm)	米	通力供应商	5.00	电梯
75	国产钢丝绳 (直径 11mm)	米	通力供应商	11.00	电梯
76	国产钢丝绳 (直径 13mm)	米	通力供应商	14.76	电梯

	m)				
77	进口钢丝绳 (直径 16m m)	米	通力供应商	20.00	电梯
78	进口钢丝绳 (直径 18m m)	米	通力供应商	23.50	电梯
79	进口钢丝绳 (直径 20m m)	米	通力供应商	26.50	电梯
80	控制柜负荷电阻	个	通力供应商	216.00	电梯
81	轿顶反绳轮轴承	个	通力供应商	580	电梯
82	辅助接触器	个	ABB/schneider	280.00	电梯
83	补偿链全塑	米	通力供应商	35.00	电梯
84					电梯
85	值班室五方通话主机	台	KM51104481	1200	电梯
86	EST 模块		KM826041G02	2300.00	电梯
87	抱闸 1		KM51119598V010	5500.00	电梯
88	抱闸 2		KM710216G11	4070	电梯
89	抱闸 3		NMX11715	3240.00	电梯
90	主机电容风扇		M2E068-DF	1220	电梯
91	减速磁感应器	个	6410442674-0000155	300	电梯
92	主机	台	NMX18	38000.00	电梯
93	光幕	套	通力	2860	电梯
94	轿厢顶检修盒		KM713856G21	600.00	电梯

四、扶梯部件及清单

1	梯级	个	通力 1000mm	650	扶梯
2	梯级链 (节)	节	通力	35.00	扶梯
3	上机房检修盒	个	通力	1468.6	扶梯
4	下机房检修盒	个	通力	1300	扶梯
5	T1 变压器	个	ABB/schneider	900.00	扶梯
6	扶梯变频器	个	KM5005141	15620	扶梯
7	扶手入口装置	个	通力	352.00	扶梯
8	扶手带	米	通力供应商	103.33	扶梯
9	扶梯主控板 A1	块	KM51070342G05	2560	扶梯
10	扶梯主控板 A3	块	KM51122700G02	3361	扶梯
11	扶梯工作制动器 BRA450	个	BRA1000-II	2281	扶梯
12	辅助制动器	个	五龙 ZDS50/10-30	1500	扶梯
13	扶梯驱动主机	台	FL160 天津佳利	23500.00	扶梯

14	扶梯主驱动链	台	DONGHUA100	2750.00	扶梯
15	扶梯扶手带链	条	通力供应商	1650.00	扶梯
16	扶梯梯级主机测速开关	个	通力	220	扶梯
17	扶梯扶手带测速开关	个	通力	300	扶梯
18	扶梯检修盒	个	通力	765.00	扶梯
19	变压器		JY16-DB-202	280	扶梯
20	主电源开关箱	个	通力供应商	825.00	扶梯
21	扶梯减速箱	个	天津福玛 VG460	8200	扶梯
22	自动加油装置	套	南京哈德	2150	扶梯
23	减速箱机油	桶	通力供应商	600.00	扶梯

五、大修维修项目单价

1	维修控制柜主板	项	通力供应商	2000.00	电梯
2	维修门机驱动板	项	通力供应商	1200.00	电梯
3	维修继电器板	项	通力供应商	600.00	电梯
4	维修变频器	项	通力供应商	3500.00	电梯
5	维修及喷漆轿门门扇	扇	通力供应商	650.00	电梯
6	修配驱动底板	项	通力供应商	1500.00	电梯
7	维修轿门电机	项	通力供应商	800.00	电梯
8	维修控制柜 48V 电源板	项	通力供应商	800.00	电梯
9	压缩机（含拆装、送修费用）	项	通力供应商	1800.00	电梯
10	监控室对讲主机	套	通力供应商	1500.00	电梯
11	压缩机	项	通力供应商	3000.00	电梯
12	更换主机轴承或油封吊装费	项	通力供应商	5000.00	电梯
13	更换曳引钢丝绳人工费	项	15层以下	4000.00	电梯
14	更换曳引钢丝绳人工费	项	15~25层	5000.00	电梯
15	更换曳引钢丝绳人工费	项	25~45层	6000.00	电梯
16	裁钢丝绳人工费	项	20层以下直梯	2000.00	电梯
17	裁钢丝绳	项	20层以上直梯	4000.00	电梯
18	更换轿顶反绳轮轴承费	项	通力供应商	3800.00	电梯
19	更换涡轮蜗杆轴承	台	通力供应商	6500.00	电梯
20	更换补偿装置轴承（高速电梯）	项	通力供应商	9000.00	电梯
21	更换补偿装置补偿钢丝绳人工费（高速电梯≥30层）	项	通力供应商	10500.00	电梯
22	更换补偿装置补偿钢丝绳人工费（高速电梯<30层）	项	通力供应商	8500.00	电梯
23	125%试验项目	项	通力供应商	1800.00	电梯

24	更换限速器轴承	项	通力供应商	1200.00	电梯
25	更换扶手带	条	通力供应商	2800.00	扶梯
26	更换梯级链	台	通力供应商	6600.00	扶梯

附件三：2022年新睿广场电梯维保项目考核细则及评分表

2022年新睿广场电梯维保项目考核细则

为了切实提高2022年新睿广场电梯维保项目工作质量，以及有效促进供应商服务标准。佛山市新城物业发展有限公司-新睿广场物业管理处，在围绕“团结互利，互促供给”的原则下，特制定以下考核细则。

1) 考核目的：

通过对乙方的日常维保工作情况进行综合的评定，并根据考核结果核算维保费用，以及根据考核结果是否与乙方继续合作等措施，全面提升项目维保工作标准，提高维保工作成果。

2) 考核方式：

a) 不定期考核：甲方不定期检查工作，乙方在现场的，通知乙方进行联合检查，如乙方不在现场的，发现问题通知乙方24小时内赶往现场，乙方核实后书面确认整改通知单内容，属乙方责任的，甲方要求乙方按整改通知单内容进行限期整改，最终整改结果按考核细则进行月度综合评分，

b) 定期考核：甲方提前一周通知乙方到现场进行联合检查，如发现问题属于乙方责任的乙方现场确认整改通知单内容，甲方要求乙方按整改通知单内容进行限期整改，最终整改结果按考核细则进行月度综合评分；

c) 如乙方在整改限期到达时仍不合格，甲方将根据考核细则予以综合评分

3) 考核单位：甲方

4) 被考核单位（服务供应商）：乙方

5) 考核范围、事项：

主合同范围内所有委托维保的电梯设备设施、所有与维保工作有关的事项；

6) 考核评分：

以100分为基准分，按本细则第九项进行扣分；90分（含90分）以上为合格，90分以下为不合格；

7) 考核结果处理：

甲方每月根据考核得分情况与乙方核算服务费用，当次考评得分在90分（含90分）以上合格范围内的，甲方按合同与乙方结算100%的服务费用。

如考评得分低于90分（不含90分）的，每低1分甲方按合同定价扣取当月服务费用的3%，依此类推。

如考评得分低于85分（不含85分）的，每低1分甲方按合同定价扣取当月服务费用的6%，依此类推。

当合同期内3个月分值低于80分，将无条件解除合同。

8) 法律效力

本考核细则为主合同的附件，与主合同享有同等的法律效力。

如与主合同出现抵触时以主合同为准

9) 2022年新睿广场电梯系统设备维护保养项目月度评分表

2022年新睿广场电梯系统设备维护保养项目月度评分表

序号	检查内容	扣分内容	扣分方式	扣分依据	扣分值	备注
1	维保工作完毕后电梯未能恢复运行。	乙方工作完毕后并签订《电梯/扶梯维修保养报告书》电梯未能恢复运行。	每台/次 扣2分			半月/次
2	制动器及部件（如电梯在维保后三天内出现故障）	制动器各销轴部位没有按时加润滑，动作不灵活	每台/次 扣2分			半月/次
3		制动器间隙超过技术指标范围，没有及时调整。	每台/次 扣1分			半月/次
4		制动器上检测开关失效，造成制动器工作失灵。	每台/次 扣2分			半月/次
5		制动器铁芯（柱塞）未按计划进行清洁、润滑、检查，磨损量超过制造单位要求，而未及时发现，造成故障。	每台/次 扣2分			半月/次
6		限速器各销轴部位没有按时加润滑，造成转动不灵活；电气开关故障。	每台/次 扣2分			半月/次
7	限速器及部件（如电梯在维保后三天内出现故障）	限速器张紧轮装置和电气安全装置不安全可靠，误动作，造成电梯困人。	每台/次 扣5分			半月/次
8		未按计划进行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）	以技监年度检验为准，没有每台/次扣1分			以技监年度检验为准
9		限速器轮槽、限速器钢丝绳有严重油腻，张力不均匀，接到书面通知后，超过2天未修复。	每台/次 扣2分			半月/次
10		限速器钢丝绳磨损量、断丝数超过制造单位要求，未及时发现，造成事故。	每台/次 扣1分			半月/次
11	电梯底坑	底坑急停开关动作不可靠，误动作。	每台/次 扣1分			半月/次
12		底坑环境未保养，底坑清洁差，有渗水、积水，照明灯不亮。	每台/次 扣1分			半月/次
13	维保过程	在维保过程中，因工作不认真，造成电梯故障	每台/次 扣2分			
14		由于维保期间未能做到仔细认真检查，导致电梯在正常使用期间出现滑梯情况（客户原因	每台/次 扣2分并按合同扣			半月/次

序号	检查内容	扣分内容	扣分方式	扣分依据	扣分值	备注
		除外)。	除该台电梯当月保养费 5%			
15		在维保过程中, 因漏做保养项目 (按合同内容保养) 而造成电梯故障。	每台/次扣 2 分			半月/次
16		维保时无设置围栏围闭及作业完毕无及时清理遗留垃圾。	每台/次扣 1 分			半月/次
17	选层器	选层器动静触点接触不良, 造成电梯重复故障。	每台/次扣 2 分			半月/次
18	缓冲器	缓冲器松动, 失效, 未及时发现, 接到通知后, 超过 2 天未修复 (客户原因除外)。	每台/次扣 1 分			半月/次
19	层门、轿门系统及部件 (如电梯在维保后三天内出现故障)	层门、轿门系统中传动钢丝绳、链条、胶带未按照制造单位要求进行清洁、调整。	每台/次扣 1 分			半月/次
20		没有保养清洁轿门门锁电气触点, 造成触点接触不良, 接线松动, 引起故障。	每台/次扣 1 分			半月/次
21		层门门锁电气触点未保养, 造成触点接触不良, 接线松动。	每台/次扣 1 分			半月/次
22		层门、轿门门扇各相关间隙不符合标准, 造成层门、轿门门扇划痕。	前期遗留做确认留底, 再次发生, 每台/次扣 1 分,			半月/次
23		层门自动关门装置故障, 接到故障通知后, 超过 2 天未修复。	每台/次扣 1 分			半月/次
24		轿门关闭的电气安全装置误动作, 造成电梯困人。	每台/次扣 2 分			半月/次
25		电动机与减速机 (如电梯在维保后三天内出现故障)	电动机与减速机联轴器螺栓松动, 造成故障。	每台/次扣 1 分		
26	减速机润滑油未按照制造单位要求适时更换, 保证油质符合要求。		一年更换一次, 没换每台/次扣 1 分			一年/次
27	减速机润滑油渗漏 (除蜗杆伸出端外), 造成油量严重不足。		每台/次扣 1 分			半月/次
28	曳引机及部件 (如电梯在维保后三	曳引轮槽磨损量超过制造单位要求, 未及时发现, 造成事故。	每台/次扣 1 分			半月/次
29		曳引轮槽、曳引钢丝绳有严重	每台/次			半月/

序号	检查内容	扣分内容	扣分方式	扣分依据	扣分值	备注
	天内出现故障)	油腻, 张力不均匀, 接到书面通知后, 超过 2 天未修复。	扣 2 分			次
30		曳引轮、导向轮轴承部异响, 振动, 润滑不良, 未能于 30 分钟内到场处理。	每台/次扣 1 分			
31		曳引绳、补偿绳的磨损量、断丝数超过要求而未及时发现, 造成事故。	每台/次扣 1 分			半月/次
32	控制柜检查 (如电梯在维保后三天内出现故障)	控制柜接触器, 继电器触点接触不良而造成故障。	每台/次扣 1 分			半月/次
33		控制柜内各接线端子、各接线松动, 线号缺失不齐全, 接到故障通知后, 超过 4 小时未修复。	每台/次扣 1 分			半月/次
34		控制柜各仪表故障, 显示错误, 接到故障通知后, 超过 4 小时未修复。	每台/次扣 1 分			半月/次
35	导电回路绝缘性能	一年内进行导电回路绝缘性能测试, 造成故障。	每台/次扣 1 分			具体以甲方要求为准
36	上行超速保护装置	一年内进行上行超速保护装置动作试验	每台/次扣 1 分			具体以甲方要求为准
37	机房环境、门窗完好、照明检查	清洁不彻底, 设备上有积尘。	每台/次扣 1 分			半月/次
38	机房内救援设备	手动紧急操作装置不齐全, 不在指定位置影响救援工作。	每台/次扣 1 分			半月/次
39	轿顶清洁, 防护栏安全	清洁不彻底, 设备上有积尘。	每台/次扣 1 分			半月/次
40	保养后电梯故障重现	如同一台电梯在维保后三天内又出现故障或困人 (停电、客户原因除外)。	故障属当月保养工作内容, 每台/次扣 2 分			具体以甲方要求为准
41	对机件元件变化、老化情况检查	对机械元件变化、老化情况, 没有及时作出检查, 而造成故障发生 (非人为损失、非目测可判断老化除外); 对电气元件变化、老化情况, 没有及时作出检查, 而造成故障发生 (非人为损失、自然老化除外)。	每台/次扣 2 分			半月/次

序号	检查内容	扣分内容	扣分方式	扣分依据	扣分值	备注
42	维保和维修工作	在维保和维修工作前、后，未能向甲方相关管理部门通报。（请明确各项目需向其负责人）	每台/次扣1分			具体以甲方要求为准
43	电梯故障导致影响日常正常使用	如同一台电梯在一周内发生多次故障，导致电梯不能正常使用（停电、客户原因除外）。	故障发生2次及以上，每次扣2分			具体以甲方要求为准
44	发生电梯故障困人	发生电梯故障困人（停电、客户原因除外）。	故障发生2次及以上，每次扣2分			具体以甲方要求为准
45	运行时有异常振动和异常声响	曳引机运行时有异常振动和异常声响，引起客户投诉。	每台/次扣1分			具体以甲方要求为准
46	轿顶检修开关、急停开关	没有保养轿顶检修开关、急停开关，造成工作不正常	每台/次扣1分			半月/次
47	导靴油杯	导靴上油杯的吸油毛毡齐全，油杯泄漏、缺油，导致导靴磨损严重。	每台/次扣1分			半月/次
48	井道照明检查	井道照明灯具不齐全、照明不正常，影响造成维修保养工作。	每台/次扣1分			半月/次
49	轿厢照明、风扇、应急照明、报警装置、对讲系统	轿厢照明、风扇、应急照明、报警装置、对讲系统故障，接到故障通知后，超过1天未修复（客户原因除外）。	每台/次扣2分			半月/次
50	轿内显示、指令按钮	轿内显示、指令按钮故障，接到故障通知后，超过30小时未修复。	每台/次扣2分			具体以甲方要求为准
51	轿门安全装置	轿门安全装置（安全触板，光幕、光电等）故障，接到故障通知后，超过2天未修复。	每台/次扣1分			具体以甲方要求为准
52	轿门运行开启和关闭	轿门运行开启和关闭工作不正常，造成轿门损坏。	每台/次扣1分			具体以甲方要求为准
53	轿厢平层	轿厢平层精度不符合标准，影响正常运行。	每台/次扣1分			半月/次
54	层站召唤、层楼显示	层站召唤、层楼显示故障，接到故障通知后，超过1天未修复。	每台/次扣1分			具体以甲方要求为准

序号	检查内容	扣分内容	扣分方式	扣分依据	扣分值	备注
55	层门地坎	层门地坎有垃圾，影响正常运行（维保期间未有及时发现及清理）。	每台/次扣1分			半月/次
56	消防开关检查	消防开关工作不正常，功能失效，接到故障通知后，超过12小时未修复。	每台/次扣1分			半月/次
57	困人故障	接获困人故障通知后，未能于3分钟内到场处理。	每台/次扣1分			具体以甲方要求为准
58	一般故障	接获一般故障（困人故障除外）通知后，未能于30分钟内到场处理。	每台/次扣2分			具体以甲方要求为准
59	井道、对重、轿顶各轴承	井道、对重、轿顶各反绳轮轴承部有异常声，振动，润滑不良等现象，接到故障通知后，超过1天未修复（特殊原因除外）。	每台/次扣1分			具体以甲方要求为准
60	极限开关检查	上下极限开关失效，造成电梯冲顶。	每台/次扣2分（困人扣2分）			半月/次
61	工作过程	如在工作过程中，不慎损坏/破坏大厦设施。	按价赔偿，并每台/次扣2分并扣除该台电梯当月保养费10%			具体以甲方要求为准
62	电梯照明、楼层指示灯、按钮故障	发生电梯照明、楼层指示灯、按钮出现故障时，未能于接获通知后30分钟内解决。	每台/次扣1分			具体以甲方要求为准
63	客方要求提供协助工作	如接获客方要求提供协助工作（在合同条款内容需协助工作的范围内），但未能准时安排人员到场。	每台/次扣2分			具体以甲方要求为准
64	轿顶、轿厢架、轿门及其附件	轿顶、轿厢架、轿门及其附件安装螺栓松动，造成故障。	每台/次扣1分			半月/次
65	轿厢称重装置	轿厢称重装置不准或失效，接到书面通知后，超过2天未修复（特殊原因除外）。	每台/次扣2分			具体以甲方要求为准
66	安全钳钳座	安全钳钳座松动，影响安全运	每台/次			半月/

序号	检查内容	扣分内容	扣分方式	扣分依据	扣分值	备注
		行。	扣1分			次
67	维修人员仪容仪表及工作态度	着装不整齐，工作现场抽烟，待人不礼貌引起客户投诉，经查属于有效投诉的。	每次扣1分			具体以甲方要求为准
68	无法确定引发的故障。	已确定设备发生故障并已找到故障位置，但2天内无法确定引发故障的原因。	故障发生1次以上，每台/次扣2分			具体以甲方要求为准
69	技术判别	无法从技术上判别客方所投诉的故障现象是误解还是虚报。	故障发生1次以上，每台/次扣2分			具体以甲方要求为准
70	文件资料	必须在每个月的25日前，向设备使用、管理单位（管理处工程部）提交次月维保计划；每月5日前提交上月电梯维保自检报告，如未及时提交；如有特殊情况，需甲方书面同意；	每次扣2分			具体以甲方要求为准
71	文件资料	乙方每次维保工作必须严格按照排定的计划按质量执行，如有特殊情况不能按计划进行维保，必须提前一周书面通知设备使用单位，并同时提交顺延后的维保日期（延后日期不得超3天，同期间只可申请延期一次），经设备使用单位书面同意后方可变更。	每次扣2分。			具体以甲方要求为准
72	签到	乙方维保人员需来物管处进行签到	若未按时签到，一人一次扣5分			具体以甲方要求为准
	扣分总计					
	考核总分					
考核周期：		年 月 日至	年 月 日			
甲方意见：						
乙方确认：						

号	检查内容	扣分内容	扣分方式	扣分依据	扣分值	备注
<p>备注：每月末双方根据发生的电梯故障分析表采取百分制对乙方电梯维保质量作出总体考核评估。考核标准如下：</p> <p>①月度考评得分在 90 分（含 90 分）以上的，甲方按合同与乙方结算 100%的维保费用。</p> <p>②月度考评得分低于 90 分（不含 90 分）的，每低 1 分甲方扣减乙方当月实际维保费用的 3%，此项最高扣减 15%。</p> <p>③月度考评得分低于 85 分（不含 85 分）的，每低 1 分甲方扣减当乙方月实际维保费用的 6%，此项应叠加第二小点扣减费用 15%；依此类推。</p> <p>④当合同期内超过三个月（含三个月）评分均低于 80 分，甲方可无条件解除合同，并追究乙方的违约责任。</p>						