

# 省直机关三爻小区电梯设备 维护保养合同（A~E区）



工程名称：陕西省省直机关三爻小区电梯维护养护项目

甲 方：陕西省省级机关建工路办公区服务中心

乙 方：巨人通力电梯有限公司陕西分公司

签订日期： 2025 年 4 月



# 省直机关三爻小区电梯设备 维护保养合同（A~E区）

合同编号：

签订地点： 西安

签订时间： 2025年4月

采购人（甲方）：陕西省省级机关建工路办公区服务中心

供应商（乙方）：巨人通力电梯有限公司陕西分公司

根据《中华人民共和国民法典》，遵照《电梯安全检验细则》、《电梯安全使用管理规定》的文件要求，为确保电梯安全、可靠运行，并明确甲乙双方在电梯管理、维保中权利与义务，甲乙双方本着“相互信任、共同发展”的原则，经友好协商，签订本合同，并达成协议条款如下：

## 一、工程概况：

- 工程名称：陕西省省直机关三爻小区电梯维护养护项目
- 工程地点：省直机关三爻小区

## 二、维护保养范围及内容：

### 1. 维护保养范围

电梯信息表					
序号	楼号	电梯类型	电梯型号	设备注册代码	层站
1	综合楼电梯	曳引驱动乘客电梯	GPS20K	31106101132014060075	6层6站
2	A区1号楼1单元东梯	曳引驱动乘客电梯	GPS20K	31106101132014060005	10层10站
3	A区1号楼2单元东梯	曳引驱动乘客电梯	GPS20K	31106101132014060006	10层10站
4	A区1号楼1单元西梯	曳引驱动乘客电梯	GPS20K	31106101132014060007	11层11站
5	A区1号楼2单元西梯	曳引驱动乘客电梯	GPS20K	31106101132014060008	11层11站
6	A区2号楼北梯	曳引驱动乘客电梯	GPS20K	31106101132014060009	25层25站
7	A区2号楼南梯	曳引驱动乘客电梯	GPS20K	31106101132014060010	26层26站
8	A区3号楼北梯	曳引驱动乘客电梯	GPS20K	31106101132014060011	32层32站
9	A区3号楼南梯	曳引驱动乘客电梯	GPS20K	31106101132014060012	33层33站
10	B区1号楼南梯	曳引驱动乘客电梯	GPS20K	31106101132014060013	32层32站
11	B区3号楼南梯	曳引驱动乘客电梯	GPS20K	31106101132014060014	32层32站



12	B区2号楼南梯	曳引驱动乘客电梯	GPS20K	31106101132014060015	32层32站
13	B区4号楼南梯	曳引驱动乘客电梯	GPS20K	31106101132014060016	32层32站
14	B区3号楼北梯	曳引驱动乘客电梯	GPS20K	31106101132014060017	33层33站
15	B区1号楼北梯	曳引驱动乘客电梯	GPS20K	31106101132014060018	33层33站
16	B区2号楼北梯	曳引驱动乘客电梯	GPS20K	31106101132014060019	33层33站
17	B区4号楼北梯	曳引驱动乘客电梯	GPS20K	31106101132014060020	33层33站
18	B区5号楼北梯	曳引驱动乘客电梯	GPS20K	31106101132014060021	32层32站
19	B区5号楼南梯	曳引驱动乘客电梯	GPS20K	31106101132014060022	33层33站
20	B区6号楼2单元东梯	曳引驱动乘客电梯	GPS20K	31106101132014060023	10层10站
21	B区6号楼1单元东梯	曳引驱动乘客电梯	GPS20K	31106101132014060024	10层10站
22	B区6号楼2单元西梯	曳引驱动乘客电梯	GPS20K	31106101132014060025	11层11站
23	B区6号楼1单元西梯	曳引驱动乘客电梯	GPS20K	31106101132014060026	11层11站
24	B区7号楼北梯	曳引驱动乘客电梯	GPS20K	31106101132014060027	18层18站
25	B区7号楼南梯	曳引驱动乘客电梯	GPS20K	31106101132014060028	19层19站
26	C区1号楼北梯	曳引驱动乘客电梯	GPS20K	31106101132014060029	30层30站
27	C区1号楼南梯	曳引驱动乘客电梯	GPS20K	31106101132014060030	31层31站
28	C区3号楼北梯	曳引驱动乘客电梯	GPS20K	31106101132014060031	30层30站
29	C区3号楼南梯	曳引驱动乘客电梯	GPS20K	31106101132014060032	31层31站
30	C区2号楼北梯	曳引驱动乘客电梯	GPS20K	31106101132014060039	24层24站
31	C区2号楼南梯	曳引驱动乘客电梯	GPS20K	31106101132014060040	25层25站
32	C区4号楼东梯	曳引驱动乘客电梯	GPS20K	31106101132014060041	26层26站
33	C区5号楼东梯	曳引驱动乘客电梯	GPS20K	31106101132014060042	26层26站
34	C区4号楼西梯	曳引驱动乘客电梯	GPS20K	31106101132014060043	27层27站
35	C区5号楼西梯	曳引驱动乘客电梯	GPS20K	31106101132014060044	27层27站
36	C区6号楼北梯	曳引驱动乘客电梯	GPS20K	31106101132014060045	32层32站
37	C区6号楼南梯	曳引驱动乘客电梯	GPS20K	31106101132014060046	32层32站
38	C区7号楼北梯	曳引驱动乘客电梯	GPS20K	31106101132014060050	32层32站
39	C区8号楼北梯	曳引驱动乘客电梯	GPS20K	31106101132014060051	32层32站
40	C区7号楼南梯	曳引驱动乘客电梯	GPS20K	31106101132014060055	33层33站



41	C区8号楼南梯	曳引驱动乘客电梯	GPS20K	31106101132014060056	33层33站
42	D区1号楼北梯	曳引驱动乘客电梯	GPS20K	31106101132014060033	30层30站
43	D区2号楼北梯	曳引驱动乘客电梯	GPS20K	31106101132014060034	30层30站
44	D区1号楼南梯	曳引驱动乘客电梯	GPS20K	31106101132014060035	31层31站
45	D区2号楼南梯	曳引驱动乘客电梯	GPS20K	31106101132014060036	31层31站
46	D区3号楼北梯	曳引驱动乘客电梯	GPS20K	31106101132014060037	30层30站
47	D区3号楼南梯	曳引驱动乘客电梯	GPS20K	31106101132014060038	31层31站
48	D区4号楼1单元东梯	曳引驱动乘客电梯	GPS20K	31106101132014060057	12层12站
49	D区4号楼1单元西梯	曳引驱动乘客电梯	GPS20K	31106101132014060058	13层13站
50	D区4号楼2单元东梯	曳引驱动乘客电梯	GPS20K	31106101132014060059	12层12站
51	D区4号楼4单元北梯	曳引驱动乘客电梯	GPS20K	31106101132014060060	12层12站
52	D区4号楼3单元东梯	曳引驱动乘客电梯	GPS20K	31106101132014060061	12层12站
53	D区4号楼3单元西梯	曳引驱动乘客电梯	GPS20K	31106101132014060062	13层13站
54	D区4号楼2单元西梯	曳引驱动乘客电梯	GPS20K	31106101132014060063	13层13站
55	D区4号楼4单元南梯	曳引驱动乘客电梯	GPS20K	31106101132014060064	13层13站
56	D区6号楼2单元东梯	曳引驱动乘客电梯	GPS20K	31106101132014060065	19层19站
57	D区6号楼1单元东梯	曳引驱动乘客电梯	GPS20K	31106101132014060066	19层19站
58	D区5号楼东梯	曳引驱动乘客电梯	GPS20K	31106101132014060067	19层19站
59	D区6号楼3单元东梯	曳引驱动乘客电梯	GPS20K	31106101132014060068	19层19站
60	D区6号楼1单元西梯	曳引驱动乘客电梯	GPS20K	31106101132014060069	19层19站
61	D区6号楼2单元西梯	曳引驱动乘客电梯	GPS20K	31106101132014060070	20层20站
62	D区5号楼西梯	曳引驱动乘客电梯	GPS20K	31106101132014060071	20层20站
63	D区6号楼3单元西梯	曳引驱动乘客电梯	GPS20K	31106101132014060072	20层20站
64	E区1号楼北梯	曳引驱动乘客电梯	GPS20K	31106101132014060047	32层32站
65	E区2号楼北梯	曳引驱动乘客电梯	GPS20K	31106101132014060048	32层32站
66	E区4号楼北梯	曳引驱动乘客电梯	GPS20K	31106101132014060049	32层32站
67	E区1号楼南梯	曳引驱动乘客电梯	GPS20K	31106101132014060052	33层33站
68	E区2号楼南梯	曳引驱动乘客电梯	GPS20K	31106101132014060053	33层33站
69	E区4号楼南梯	曳引驱动乘客电梯	GPS20K	31106101132014060054	33层33站



70	E区3号楼北梯	曳引驱动乘客电梯	GPS20K	31106101132014060073	20层20站
71	E区3号楼南梯	曳引驱动乘客电梯	GPS20K	31106101132014060074	21层21站
72	物业楼观光梯	曳引驱动乘客电梯	CKWG	31106101132015090077	6层6站
合同 总额	¥370000.00元（大写：叁拾柒万元整）				

本合同项下共计72部电梯，服务期限为2025年08月19日起至2026年08月18日止。

## 二、款项结算：

### 1、付款比例：

1-1、付款方式：维保实施半年后，乙方提供上半年维保记录及相关设备维修费用清单经甲方核对无误后即付50%维保工程款，维保实施一年后乙方提供下半年维保记录及设备维修费用清单经甲方核对无误后付清剩余50%，经甲方同意新更换的配件、户内分机设备和人为线路故障维修发生的费用另行结算。乙方负责免费更换因电梯正常使用损坏的部件，因此产生的材料费用经甲方确认后，按如下原则承担：单件300元（含300元）以内的零部件，由乙方承担，电梯轿厢内照明设施的维修、顶板维修及卫生、扶手维修等电梯基础使用功能由乙方全部承担，甲方不承担该项费用；单件300元以上的零部件，由甲方承担，费用随维保费用一并结算。电梯零部件在设备厂家质保期内的，甲方不承担此部分费用，由电梯设备厂家负责更换维修。

1-2、结算方式：甲方在收到乙方开具的符合财务、税务规定的等额增值税发票后，按本合同约定向乙方支付合同价款。

### 1-3、支付方式：银行转账。

乙方指定收款银行账户信息如下：

单位名称：巨人通力电梯有限公司陕西分公司

银行账号：3700024609200242410

开户银行：中国工商银行西安高新开发区支行营业室

## 维护保养范围：

(1) 每月对每台电梯进行两次有计划的常规检查和例行保养（半个月一次），并负责电梯的季度保养、半年保养、年度保养，及电梯日常运行中的维修、急修服务及年检、专项维修等重要日期的维保服务，实行二十四小时服务制度。并做好逐台电梯维护保养及维修记录，建档备查。



按国家行业标准《TSG T5002-2017 电梯使用管理与维护保养规则》、甲方合理的维保要求及投标人制定的符合法律、法规规定的电梯保养规范进行全面维修保养，确保电梯正常运行。

(2) 负责对电梯进行定期维保检查，包括对电梯机件进行清洁、调整、检查、润滑、保养等工作，具体保养内容包括但不限于下列各项（详见附件 1）：

- 1) 主机注油和清洁、控制柜清洁整理；
- 2) 电梯机件进行润滑；
- 3) 轿顶上所有安全装置；
- 4) 井道内导靴、对重、缓冲器、保险装置及极限开关等安全装置；
- 5) 保持导轨适当之润滑，导靴运行正常；
- 6) 检查并润滑厅门、轿门、门绞链、门吊板、门导靴；
- 7) 检查及平衡曳引机钢丝绳张力及清洁；
- 8) 定期检查维护限速器、安全钳及各项安全装置。

(3) 确保维保电梯工作在维保期间通过政府主管部门年检。

(4) 驻场，中标方确保不少于 2 人在三爻小区驻场 24 小时服务，不得随意调派担负本小区外其他维修任务。遇较大故障维修需增派人员提供技术支持，随时保证紧急故障的应急处理并备有可行性应急预案，确保 24 小时服务热线畅通。若甲方拨打服务热线通知乙方派遣称职人员处理紧急故障的，乙方应于接到甲方通知后 20 分钟内到达现场，若故障使乘客困于设备内，乙方承诺在接到甲方通知后 10 分钟内，到达现场处理故障。

乙方负责免费更换因电梯正常使用损坏的部件，因此产生的材料费用经甲方确认后，按如下原则承担：单件 300 元（含 300 元）以内的零部件，由乙方承担，电梯轿厢内照明设施的维修、顶板维修及卫生、扶手维修等电梯基础使用功能由乙方全部承担，甲方不承担该项费用；单件 300 元以上的零部件，材料费由甲方承担，费用随维保费用一并结算。电梯零部件在设备厂家质保期内的，采购人不承担此部分费用，由中标单位负责更换维修。如电梯重大零配件需要更换，乙方需在 48 小时内提供配件并更换。双方签订合同时，乙方须与甲方协商配件价格并附各类电梯配件价目清单，作为投标文件中不可分割的文件之一，并以优惠价向甲方提供零配件。

(6) 本合同项下常规维护保养工作，一般在非公休假日的正常工作时间内进行，确保每月至少两次的正常维保工作。

(7) 工作人员必须持证上岗，并保证每天同时不少于 2 人值班，工作期间工作人员必



范围内的不合格项目，由乙方负责按照规定的期限内整改完成，期间造成的复检费用由乙方  
 由乙方原因造成年审不合格，复审费用由乙方负责。整改检验/检测时提出的属于乙方工作  
 8、配合执法部门（市场监管局）对该设备的随时抽查和定期检测/检验（年检）工作。  
 付）。

7、乙方负责设备的年检（定期检验/检测），并确保一次性通过（年检费由甲方支

提供给市场监管局，对该设备随时抽查和年检时的必备资料。

6、每次保养完毕后填写保养记录，由甲方负责人签字认可，留一份在甲方存档，作为

止电梯的使用。

5、乙方维护保养时，若发现设备存在安全隐患应及时通知甲方负责人，必要时可以停

作。停止设备运行进行维护保养时，应设置明显的检修标志。

4、乙方每次维护保养前必须通知甲方现场负责人，取得同意后后方可进行维护保养工

护、调整、检查、润滑、清洁等维护保养工作，以保持设备的正常运行。

3、合同期内，乙方派专业技术人员，根据国家标准和规范，对甲方电梯设备进行维

测机构载荷制动试验工作，确保电梯年检顺利进行。

125%载荷制动试验由乙方甲方提供该项目电梯额定载重量的砝码实物，全力配合检验、检

乙方甲方应提供相应的见证材料；缓冲器压缩试验乙方全力配合检验、检测机构 and 甲方；

方落实相关试验（限速器校验、鼓式制动器的保养、限速器与安全钳的联动试验）等，且由

期检验规则》及 TSG75002-2017《电梯维护保养规则》的要求，在检验、检测前一月前由乙

2、根据 TSG T7008-2023《电梯自行检测规则》和 TSG T7001-2023《电梯监督检查和定

TSG 特种设备安全技术规范 TSG T5002-2017 电梯维护保养规则的规定。

1、本次电梯维护保养服务要求符合中华人民共和国国家市场监督管理总局颁布的

### 三、服务内容

方要求追加费用。

(10) 本项目所涉及的配合调试等工作的费用含在总费用中，乙方不得以任何理由向甲

扣除乙方服务费用。

及维保人员不在位，解救人员和抢修不及时，电梯三天内不能恢复正常运行的，甲方视情形

(9) 对乙方自身维护保养不到位原因，导致同位置同类故障频发、配件重复损坏；以

发生率。

(8) 严格按照市场监管部门、甲方要求和行业规范，认真履行电梯维护保养，减少故障

须穿着工装。



承担，整改合格后将合格证书置于设备内明显位置，其检验检测报告书交甲方负责人存档保管。

9、乙方对甲方设备提供 24 小时应急处理服务。设备出现故障，乙方接到报修通知后，必须保证在 30 分钟内到达现场并于 6 小时之内（视维修难易程度定）排除故障完成维护。如该故障在 6 小时内不能修复，乙方应将设备故障以及原因以书面形式告知甲方。

10、维修人员必须持证上岗，每次维修结束后填写维修任务单，由甲方负责人签字认可，留一份在甲方存档，作为提供给市场监管局对该设备随时抽查和年检时的必备资料。

11、设备在正常运行中发生故障或设备损坏。乙方应及时维修或更换。

12、如有主要设备损坏或发生安全事故，应查出原因另作事故记录，双方存档备查。

13、乙方应至少每季度出具一次故障分析报告。

#### 四、双方的权利义务

##### 1、甲方权利：

(1) 核查乙方单位的营业执照、资格许可证、法人授权书及工作人员的工作证、操作证、身份证等有效证件。

(2) 如发现乙方工作人员对设备不爱护或故意损坏时，造成隐患或事故，可向其单位或有关部门投诉，情节严重时终止本合同，并向责任人索赔。

(3) 对乙方工作人员的服务不满意时，可向其单位或有关部门投诉，或要求更换工作人员。

(4) 随时监督、检查合同范围内的工作质量、进度、方法、记录等。

(5) 有权安排工作人员监督乙方工作人员作业。

##### 2、甲方义务：

(1) 严禁无关人员擅入机房，机房内应配备符合标准的消防及安全设施。

(2) 配合乙方维修人员，通过或进入维修设备必须的场所。

(3) 监督检查设备机房、各层设备门口、井道及底坑，不能有各种物品堆放，尤其是易燃、易爆、有毒物品。

(4) 对设备所用电源进行调压、倒相等工作时，必须提前通知乙方有关人员并取得乙方人员同意。

(5) 当设备出现异常现象及发生故障或事故时，及时通知乙方维修人员，准确告知其单位和所在位置，以免报修通知不详而耽误到达时间。

##### 3、乙方权利：



(1) 在合同期内如遇与设备有关的变更设计、修复、更换性施工时，甲方应提前书面通知乙方，并在乙方作好防范措施后，方可施工。特殊情况乙方可派人现场指导，否则由此引起的损失和安全事故乙方不承担责任。

(2) 未经乙方维保人员同意，任何人不得强制启动或停止正在保养、维修、调试中的设备，否则造成的人身、设备事故乙方不承担责任；造成乙方损失和伤害的有权追究责任人的责任。

(3) 未经乙方有关负责人及维保人员同意，任何人不得启动因有故障或安全隐患而停止的设备，否则造成的人身、设备事故乙方不承担责任；造成乙方损失和伤害的有权追究责任人的责任。

(4) 合同期内，甲方在未得到乙方同意前，不得允许任何人对设备进行任何翻新、修理、更换等，否则乙方对设备的运行不负任何责任。乙方若同意甲方自行实施上述工程，甲方必须在工程结束时，通知乙方人员对设备检查无误后，方可运行。

(5) 甲方若需要中止合同，必须提前一个月书面通知乙方，在与乙方办理维护交接事宜后方可中止。

(6) 任何非乙方因素而产生的损失、损害或索赔，乙方不承担责任，同时不承担因此引发的后果，但有义务协助调查原因。

#### 4、乙方的义务：

(1) 必须按照本合同约定，参照国家有关规定对甲方电梯提供维护保养服务。乙方按照特种设备监督检验所要求的“乘客电梯和载货电梯维护保养记录”的项目进行维护保养，视为必须履行的合同义务。

(2) 应当具备特种设备安全监督管理部门核发的相应许可。向甲方出示单位的营业执照、资格许可证、法人授权书及工作人员的工作证、身份证等有效证件。

(3) 接到报修通知后，应当立即派人赶赴现场进行处理；电梯困人时，应当在 30 分钟内抵达现场，并在最短的时间内排除故障。如在接到报修通知后，未能按前款规定的时间到达现场或在规定的时间内不能修复，对超出时间引起的事故或损失必须承担相应责任。

(4) 乙方自备维修工具和辅料。作业中应当落实现场安全防护措施，保证作业安全，并对因安全防护措施不到位导致的事故负责。

(5) 因保养不到位或工作人员违章作业、违法违纪行为造成甲方损失时，应负责赔偿。

(6) 乙方维修人员在维修、保养过程中发生的一切事故由乙方负责。



(7) 凡是合同期内的设备，如因维保质量未能通过定期检验/检测（年检）的，所产生的费用由乙方负责。

(8) 凡是合同期内的设备，在第三方对电梯定期检验/检测时，根据定期检验/检测做相关试验（安全钳联动试验、限速器校验、断电保护试验、缓冲器试验、上行超速保护试验、缺项试验、鼓式制动器的保养、限速器与安全钳的联动试验、定期 125%超载制动试验等）2，应在检验、检测有效期内向第三方检验、检测机构提供相关维护保养检查见证资料，导致该项目电梯所产生的其他费用由乙方承担。

(9) 乙方配合甲方开展电梯活动；宣传引导乘客、对电梯日巡查的问题及时维修处理；

(10) 自签定本合同起，乙方应须提供一名负责人和两名（电气技术、机械技术）人员驻守人员名单和操作证等信息，驻守人员相关信息附合同附页，如有变动必须提前一个月以书面形式告知甲方并经甲方允许才能更换人员。

(11) 接到上级领导对该现场检查通知，应积极配合，做好现场协助工作。

(12) 合同期内，电梯主要部件如主机、控制柜等出现质量问题，乙方须积极向电梯厂家交涉，最大限度的维护甲方利益。遇电梯零部件需要更换，乙方必须按程序报甲方负责人核价批准。

(13) 电梯配件由乙方负责提供，费用不能超过市场价位的百分之八。

## 五、违约责任

1. 甲方如无正当理由不履行合同，必须提前 2 个月以书面形式通知乙方，并阐明理由，否则视为违约，甲方需向乙方支付自合同执行之日起至违约日的维保费用并赔偿因此给乙方造成的损失。

2. 乙方如不继续履行合同，必须提前 2 个月以书面形式通知甲方，并阐明理由，否则视为违约，乙方需向甲方退还本合同内所有款项，另付合同总价 10%的违约金，如因乙方原因无故脱保给甲方造成的一切损失有乙方承担。

3. 如乙方连续两个月未能按照合同约定和相关规范完成电梯维保，或维保工作按照相关规范判定为不合格，则甲方有权通知乙方解除本合同。

4. 因乙方未能按时完成维保或出现困人、突发故障等事故而乙方未能在约定时间内及时抢修，因此造成的甲方损失和相关损失由乙方承担。

5. 乙方保证维保电梯运转率达到或高于 99%，若维保电梯在 1 个维保年度低于此运转率，乙方将按运转率每降低 1%免收维保服务费 300 元的标准承担违约责任，但免收金额最



不超过该台电梯年维保服务费总额的 5%。

6. 维保过程中，若因乙方在同一个问题上频繁出现故障造成甲方经济或名誉受损的，乙方承担直接责任，甲方有权根据实际损失情况处罚。

7. 任何一方违反本合同的任何约定即视为违约，违约方应对守约方的实际损失承担赔偿责任，严重违约且经济损失达 5000 元以上的可单方面解除劳动合同。本合同另有约定的除外。

#### 六、争议解决

本合同在履行过程中产生的一切争议，双方可友好协商解决，协商不成的，双方均可向西安仲裁委员会申请仲裁裁决。

#### 七、不可抗力

因政府行为、自然灾害等不可抗力事件导致本合同部分或全部无法履行、迟延履行，双方互不承担违约责任，但应积极协商解决。

#### 八、合同生效及其它

1、合同未尽事宜、由甲、乙双方协商，作为合同补充，与原合同具有同等法律效力。

2、本合同正本一式 陆 份，甲方执 叁 份，乙方执 贰 份，备案 壹 份。

3、合同经甲乙双方盖章、签字后生效，合同签订地点为 。

4、生效时间： 年 月 日

甲方：陕西省省级机关建工路办公区  
服务中心（盖章）

法定代表人（授权代表）：

地址：西安市建工路 50 号院 3 号楼

开户银行：工行西安和平路支行

账号：3700021109004100284

电 话：

传 真：

签约日期：2025年5月0日

乙方：巨人通力电梯有限公司陕西分  
司（盖章）

法定代表人（授权代表）：

地址：西安市高新区唐延路

开户银行：工商银行西安高新技术开发区支行

账号：3700024609200242410

电 话：029-88316520

传真：/

签约日期：2025年5月0日

