

合同编号:

西安市不动产档案管理中心 电梯维修检测合同

使用单位: 西安市不动产信息档案管理中心

维保单位: 深圳市长城电梯工程有限公司

2026 年 8 月

电梯维保合同

签订地点： 西安市灞桥区浐河东路西安市不动产信息档案管理中心

签订时间： 2026年8月13日

采购人（甲方）： 西安市不动产信息档案管理中心

中标人（乙方）： 深圳市长城电梯工程有限公司

依据《中华人民共和国民法典》和《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国政府采购法实施条例》，甲方通过竞争性磋商方式，采购西安市不动产信息档案管理中心 2026 年电梯维修检测服务项目(项目编号：RTZB2026-147-02)，并接受了乙方以价格(玖万叁仟伍佰元整)(以下简称“合同价”)提供的服务。

本合同在此声明如下：

1. 本合同中的词语和术语的含义与合同条款中定义的相同。
2. 下述文件是本合同的一部分，并与本合同一起阅读和解释：
 - 2.1 合同条款
 - 2.2 合同条款附件
 - 2.3 成交通知书
 - 2.4 竞争性磋商文件
 - 2.5 竞争性磋商响应文件

第一条 乙方为本合同附件一中列明的电梯提供维保和紧急救援服务。保养项目应覆盖《电梯维护保养规则》（TSG T5002-2017）规定的半月、季度、半年、年度保养项目及电梯制造单位技术文件所要求的其它保养项目。乙方履行维保义务，应确保相关电梯符合国家相关法律法规及安全技术规范的要求，保障其安全、稳定、可靠运行。

第二条 乙方提供维保服务的方式：

大包：提供维保所需工具和劳务，并免费提供所有电梯零部件的维修和更换（除曳引机、钢丝绳、变频器、主板之外所有正常损坏及非因甲方不当使用损坏的电梯零部件）。

第三条 维保期限

自合同签订之日起一年。

第四条 维保费用

1、本项目共3台电梯，本合同总金额人民币93500.00元，大写人民币：玖万叁仟伍佰元整（含税）。

2、本合同电梯年检费及电梯公共责任险费用均由乙方承担。

第五条 付款方式：

1、电梯维修检测费用总计¥93500.00（大写：玖万叁仟伍佰元整）。

自合同签订 15 个工作日内，乙方向甲方提供等额、合法有效发票后，甲方支付合同总价款的 50%首付款，即人民币 46750.00 元（大写：肆万陆仟柒佰伍拾元整）；甲方于本次服务运行一个季度阶段性验收后支付 30%合同款，即人民币 28050.00 元（大写：贰万捌仟零伍拾元整）；甲方于本项目服务周期结束进行终验合格后支付 20%尾款，即人民币 18700.00 元（大写：壹万捌仟柒佰元整）在陕西省政府采购平台进行终验公示，作为合同履行的约束。

2、支付方式及发票类型：

（1）银行转账

（2）6%服务费普通发票

3、甲乙双方开票信息及转账信息：

（1）甲方开票信息：

甲方：西安市不动产信息档案管理中心

统一社会信用代码：12610100MB29707809

地址：西安市灞桥区浐河东路与金桃路交汇处

电话：029-88086701

开户行：建行西安文景路支行

账号：61050178150008000011

（2）乙方账户信息：

名称：深圳市长城电梯工程有限公司

统一社会信用代码：91440300192317757D

地址：深圳市龙岗区坂田国际中心 C2 栋 9 楼

开户行：中国工商银行深圳园岭支行

账号：4000024709200237332

第六条 双方权利义务

（一）甲方权利义务：

- 1、有权监督乙方按照合同约定履行维保义务，发出故障通知或提出建议。
- 2、有权要求乙方保障电梯的正常运行。乙方的维护保养标准或要求达不到合同约定的标准或要求，甲方有权拒绝在维护保养记录上签字。
- 3、负责提供乙方保养所需便利条件。
- 4、负责轿厢、地坎、厅门保洁、水浸、积水等保养范围外的清洁处理。
- 5、若遇有地震、火灾等不可抗力因素而影响电梯正常使用时，甲方负责现场秩序维护，协助乙方进行解急救困等相关工作；发布告示；外联政府相关职能部门等协调工作。
- 6、甲方按本合同约定的时间付给乙方维保费用。
- 7、甲方负责对乙方反馈电梯安全隐患（保养范围外）的整改。

（二）乙方权利义务：

- 1、严格执行政府质检部门及国家特种设备管理的各项规定。
- 2、认真履行保养服务合同的各项规定，对电梯进行清洁、检查、调整、润滑并对保养效果负责。
- 3、乙方应积极配合政府主管部门对服务期内的设备实施年检，并应确认为保养不当而产生的整改项目进行免费整改，承担所需复检而产生的所有相关费用。
- 4、若遇有地震、火灾等不可抗力因素时，乙方负责现场被困人员的解救，关闭电梯及事后电梯重新检查，排除故障，修复正常，待双方确认后，恢复正常使用。
- 5、乙方负责将电梯安全隐患（保养范围外）的普查汇总书面材料报告甲方。
- 6、保养响应服务时效：

一般故障应在 24 小时内修复完好；非一般性的故障或重大故障应通知甲方，并制定应急处理方案，经甲乙双方确认后在双方约定的期限内修复完好。若设备需要维修或更换，乙方应无偿提供替代设备，保证电梯的安全运行，替代设备应在故障发生后 24 小时内更换到位；电梯修复工作应不间断进行，直至修复为止；并根据实际情况，填写维修记录，经甲、乙双方签字确认后交双方分别存档。

7、半月保养、季保养、半年度保养、年保养应在所在月 28 日前完成，月检、季检、年检如同月发生，则按最高检查要求进行。如遇特殊情况，需出示情况说明并经甲方签字确认顺延。

8、每台电梯的维保周期为：每 2 周 1 次、每月不少于 2 次，乙方按时派技术员工对上述电梯进行定期维护保养及调校工作。维保作业应提前通知甲方，并降低对甲方正常工作的影响。每次 3 部电梯保养工作时间应不低于 90 分钟。

9、派驻驻场人员：乙方派驻驻场人员应具备相关专业资质，每日上班后对 3 台电梯进行例行检查，工作日期间每隔 2 小时对电梯进行巡视，观察电梯运行情况，及时发现和处理异常，接到电梯故障或异常通知后，5 分钟内到达现场进行处置，做好每日巡查记录。

10、本合同签订后，乙方提供现场驻场人员并需将委托到甲方现场作业人员的身份证复印件、《特种设备作业人员证》（电梯维修）复印件及其他有效证明文件递交甲方存档，原件备查。若乙方出现更换现场作业人员的情况，须以书面的形式告知甲方，并按要求提供替换人员的身份证复印件、《特种设备作业人员证》（电梯维修）复印件及其他有效证明文件，原件备查。

11、合同履行完毕后向甲方提供附件 8：《西安市市级单位政府采购合同履行验收单》。

12、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。

13、作业过程中应落实现场安全防护措施，保证作业安全。每次作业人员不得少于二人。

14、对所维护保养电梯的安全运行负责，保障设备整机及零部件完整无损。

15、协助甲方建立健全安全管理制度、安全技术档案、应急救援预案，配合甲方开展应急救援演练。

16、如出现故障隐患上报不及时，造成损失的按照合同相关责任由乙方单位承担。由于乙方检修不到位，发生故障的按照合同相关责任由乙方承担。

17、因乙方原因造成电梯故障所引发的投诉，乙方应负责配合甲方解释，若仍无法消除投诉且被甲方确认为有效投诉的，则乙方应承担违约责任，每次有效投诉应按照电梯当月维保费 3%向甲方支付违约金；若造成严重后果的，应按照电梯全年维保费 3%向甲方支付违约金，甲方有权解除维保合同并由乙方承担直接责任。

18、电梯在维修及更换主要配件时，按照《特种设备管理条例》规定，需要进行备案的，乙方需配合甲方进行必要的质监备案。

19、电梯在进行维修维保过程中，乙方应控制现场噪音符合相关标准，同时防止废水、废液、废渣等污染周围环境，作业完成后应确保地面及周边环境不得有各类杂物和污染物，做到人走场清，如果经检查发现或者引起业主投诉，发生一起将扣除当月责任电梯维保费，同时承担清理污染面的直接责任。

20、乙方不得以任何形式将本合同项下义务分包、转包给任何第三方。一经发现，甲方有权单方解除合同，并要求乙方支付合同总价款 20%的违约金，并赔偿由此给甲方造成的全部损失。

第七条 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、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。

3、若本合同之技术规定与国家特种设备有关技术规定有冲突时，以国家规定为准，并以国家新颁布之规定而相应调整。

4、本合同未尽事宜，双方应友好协商，签订书面补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力，

第八条 违约责任

1、一方当事人未按约定履行义务应当承担违约责任，给对方造成直接损失的，应当承担全部赔偿责任。

2、一方当事人无法继续履行合同的，应当及时通知另一方，并由责任方承担违约责任或因合同解除而造成的全部经济损失。

3、因乙方维保工作不到位所导致的人身伤亡或设备损坏责任，由乙方全部承担；因甲方使用管理原因导致人身伤亡或设备损坏的，由甲方承担责任。如事故原因复杂，不排除任何一方责任的，则应根据各自的过错程度按比例承担相应责任。

4、在电梯维保作业过程中因维保原因导致人身伤亡或设备损坏、零部件丢失的，由乙方承担全部责任。

5、因维保原因导致电梯检验不合格的，由乙方承担电梯复检费用。

6、因甲方原因导致电梯检验不合格的，由甲方承担电梯复检费用。

第九条 合同的解除

(一) 甲乙双方协商一致，可以解除合同。

(二) 甲方有权单方面解除合同，需提前 15 日告知乙方。解除合同时，双方按照已发生的维保工作进行费用结算。

(三) 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。除此之外任何一方不得单方面解除合同。

(四) 本合同在甲方对不动产信息档案管理中心项目有效期限内生效，如甲方不再管理此项目，则本合同自动失效。

(五) 甲乙双方确认以下联系方式作为各自的送达方式，任何一方向对方发送的通知、文件等，文件到达指定地址（短信、微信、电子邮件收到时）或文件邮寄至指定地址被签收时（含本人签收或第三方代收）即视为送达：

甲方联系人：李杰，地址：西安市不动产信息档案管理中心综合科，电话：029-88086701。

乙方联系人：王晓松，地址 西安市浐灞生态区广安路 800 号振业泊公馆 2 号楼三楼物业办公室，电话 13572431036。

第十条 乙方应对在履行本合同过程中知悉的甲方工作秘密、业务秘密、技术信息及其他未公开信息（以下简称“保密信息”）予以严格保密。未经甲方书面同意，乙方不得向任何第三方泄露，亦不得将保密信息用于本合同目的之外的任何用途。此保密义务在本合同终止后持续有效。若乙方违反本条约定，应向甲方支付合同总价款 20% 的违约金，并赔偿由此给甲方造成的全部损失。

第十一条 乙方在维保过程中应确保不侵犯任何第三方的知识产权。因乙方维保行为导致的任何第三方知识产权侵权索赔，均由乙方负责处理并承担全部责任，与甲方无关。

第十二条 争议解决方式

本合同在执行过程中如发生争议，首先双方协商解决，如协商不成，可将争议提交甲方所在地人民法院诉讼解决。胜诉方为维护权益所支出的一切费用（包括但不限于律师费、诉讼费、保全费、鉴定费、差旅费等）均由败诉方承担。

第十三条 附则

本合同自双方签订之日起生效。合同生效后，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。附件与本合同具有同等的法律效力。

本合同一式陆份，甲方执叁份，乙方执叁份，均具有同等法律效力。

(以下无正文)

附件 1: 本合同所涉及的电梯 (合计 3 台) 设备编号

附件 2: 配件、报价清单

附件 3: 电梯维护保养记录单

附件 4: 电梯保养工作内容

附件 5: 日常维保巡查记录表

附件 6: 入场作业安全承诺书

附件 7: 安全生产责任书

附件 8: 西安市市级单位政府采购合同履行验收单

甲方: (签章)

法定代表人或委托代理人:

经办人:  6101970143473

2026年 8 月 13 日

乙方: (签章)

法定代表人或委托代理人:

经办人:  4403073749326

年 月 日

附件一：本合同所涉及的电梯（合计3台）设备编号为：

电梯设备编号	自编号	使用管理单位	电梯年检时间
311010076201830289	2#电梯	西安市不动产信息档案管理中心	2027/5
311010076201830290	1#电梯	西安市不动产信息档案管理中心	2027/5
311010076201830291	3#电梯	西安市不动产信息档案管理中心	2027/5

附件二：配件、报价清单

序号	项目	品牌	单位	数量	每月/单价	每年/单价	金额合计(元)	备注
1	电梯年检费	通力	台	3	/	1100.00	3300	根据《电梯监督检验和定期检验规则》规定每年进行一次年检
2	限速器效验费用	通力	台	3	/	400.00	1200	根据《电梯监督检验和定期检验规则》规定限速器校验每两年一次
3	125 实验费用	通力	台	3	/	2000.00	6000	根据《电梯监督检验和定期检验规则》规定需对电梯做 125 试验, 内容为: 曳引机制动试验
4	电梯保险费	通力	台	3	/	300.00	900	对电梯购买电梯责任险, 避免电梯出现泡水等事故可由保险公司赔付
5	电梯维保费	通力	台	3	/	27366.67	82100.01	年除曳引机、钢丝绳、变频器、主板除外, 其他日常维保、维修配件费用
6	小计						93500.01	按照 93500 元结算, 含 6%的税金

附件三:

电梯维护保养记录单

使用单位		设备代码	
使用地址		电梯编号	

●定期保养项目表及要求: (☑ 工作前已了解电梯运行情况, 挂保养牌, 做好安全防护措施)

维保项目	维保基本要求	结论	维保项目	维保基本要求	结论
半月维护保养项目			维保计划中第 1 次维保		
机房、滑轮间环境	清洁, 门窗完好、照明正		井道照明	齐全、正常	
手动紧急操作装置	齐全、在指定位置		轿厢照明、风扇、应急照	工作正常	
驱动主机	运行时无异常振动和异常		轿厢检修开关、停止装置	工作正常	
制动器各轴销部位	润滑, 动作灵活		轿内报警装置、对讲系统	工作正常	
制动器间隙	打开时制动衬与制动轮无		轿内显示、按钮、IC 卡系	齐全、有效	
	间隙值符合制造单位要求		轿门安全触板、光幕、光	功能有效	
制动器作为轿厢意外移	制动力人工方式检测符合		轿门门锁电气触点	清洁、触点良好、接线	
护装置子系统时的自	制动力自监测系统有记录		轿门运行	开启和关闭工作正常	
编码器	清洁, 安装牢固		轿厢平层精度	符合标准值	
限速器各轴销部位	润滑, 转动灵活、开关正		层站召唤、层楼显示	齐全、有效	
层门和轿门旁路装置	工作正常		层门地坎/层门自动关门	清洁/正常	
紧急电动运行	工作正常		层门门锁自动复位	开启释放后, 可自动复	
轿顶	清洁, 防护栏安全可靠		层门门锁电气触点	清洁、触点良好、接线	
轿顶检修开关、停止装	工作正常		层门锁紧元件啮合长度	不小于 7mm	
导靴上油杯	油量适宜, 油杯无泄漏		底坑环境	清洁、无积水、照明正	
对重/平衡重块及其压	对重/平衡块无松动, 压		底坑停止装置	工作正常	
季度维护保养项目			维保计划中第 2 次维保		
减速机润滑油	油量适宜、无渗漏		层门、轿门系统中传动钢	按照制造单位要求进行	
制动衬	清洁、磨损量符合要求		绳、链条、传动带	调整	
编码器/选层器动静触点	工作正常/清洁, 无烧蚀		验证轿门关闭的电气安全	工作正常	
曳引轮槽、悬挂装置	清洁, 钢丝绳无严重油腻		层门门导靴	磨损量不超过制造单位	
	力均匀, 符合制造单位要		消防开关	工作正常, 功能有效	
限速器轮槽、限速器钢	清洁、无严重油腻		耗能型缓冲器	开关有效、油量适宜无	
靴衬、滚轮	清洁, 磨损量符合厂家要		限速器涨紧轮和电气安全	工作正常	
半年维护保养项目			维保计划中第 3 次维保		
电动机与减速机联轴器	连接无松动, 弹性元件外		悬挂装置、补偿绳	磨损量、断丝数符合要	
	好, 无老化等现象		绳头组合	螺母无松动	
驱动轮、导向轮轴承部	无异响、无振动、润滑良		限速器钢丝绳	磨损量、断丝数符合要	
曳引轮槽	磨损量不超过制造单位要		层门、轿门门扇	门扇各相关间隙符合标	
制动器动作状态监测装	工作正常, 制动器动作可		轿门开门限制装置	工作正常	
控制柜内各接线端子	接线紧固、整齐、线号清		对重缓冲距	符合标准值	
控制柜各仪表	显示正常		补偿链绳与轿厢、对重结	固定、无松动	
井道、对重、轿顶各反	无异响、无振动, 润滑良		上下极限开关	工作正常	
年度维护保养项目			维保计划中第 4 次维保		
减速机润滑油	适时更换、保证油质符合		轿厢意外移动保护装置试	工作正常	
控制柜接触器, 继电器	接触良好		轿顶、轿厢架、轿门及其	紧固	
制动器铁芯(柱塞)	清洁、润滑、磨损量符合		安装螺栓/轿底各安装螺栓		
制动器制动能力	符合制造单位要求, 保持		轿厢和对重/平衡重的导靴	固定, 无松动	

	制动力，必要时进行制动		轿厢和对重/平衡重的导轨	清洁，压板紧固	
导电回路绝缘性能测试	符合标准		随行电缆	无损伤	
限速器安全钳联动试验	工作正常		层门装置和地坎	无影响使用的变形，紧固	
限速器动作速度校验	使用年限不超过 15 年的， 年一次，超 15 年的，每年		轿厢称重装置	准确有效	
			安全钳钳座	固定，无松动	
上行超速保护装置动作	工作正常		缓冲器	固定，无松动	

注：经清洁、检查、润滑、调整、更换零部件等保养工作后功能正常的项目，在“结论”一栏内划“√”；有不正常项目划“×”；无此项

划“/”，有数据要求的填写实测数据。

保养人员签		使用单位电梯安全管理人员确认	
保养日期		确认日期	
备注：			

附件四：

电梯保养工作内容

半月维护保养项目（内容）和要求

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	1.1 机房的通道,出入口门应通畅无障碍物,通道应有适当的照明设施且有效;机房门应有告示牌、出入口锁紧装置要良好;机房内应清洁卫生,不得堆放非电梯用物品
		1.2 机房内温度要保持 5℃-40℃,天花板或窗户不应漏水,消防器材有效,照明正常
		1.3 滑轮间应有足够的固定照明、电源插座;滑轮间入口,停止开关动作可靠;滑轮间地面清洁无油污
2	手动紧急操作装置	手动紧急操作装置齐全,标识明确,操作说明清晰详细;制动器松闸板手应挂在易于接近的墙上
3	曳引机	表面无积尘及油污,运转时应无异常响声及振动,无异常温升
4	制动器各销轴部位	制动器动作灵活、各部件齐全并可靠固定
5	制动器间隙	打开时制动衬与制动轮不应发生摩擦
6	编码器(或其它类测速测位移装置)	固定可靠、清洁卫生、转动灵活,无异常响声;接线端固定可靠、接触良好
7	限速器各销轴部位及电气开关	表面无积尘及油污,各部件固定可靠、转动灵活;电气开关正常
8	轿顶	清洁,防护栏安全可靠;轿顶各装置电气布线整齐;轿顶照明、照明开关及防护罩应齐全并良好
9	轿顶检修开关、停止开关	中文标识清晰、功能有效
10	导靴上油杯	吸油毛毡齐全,油量适宜,油杯无渗漏
11	对重块及其固定装置	对重块无松动,固定装置牢固可靠;非金属对重块无剥落危险

12	井道照明	齐全、正常
13	轿厢照明、风扇、应急照明	工作正常
14	轿厢检修开关、停止开关	中文标识清晰、功能有效
15	轿内报警装置、对讲系统、检验标志	标识清晰、工作正常；轿厢内安全检验合格标志及使用安全提示齐全
16	轿内显示、指令按钮	表面无破损，标识清晰，功能有效
17	轿门安全装置（安全触板，光幕、光电等）	功能有效
18	轿门门锁电气触点	清洁，触点接触良好，接线可靠
19	轿门及其运行状况	开启和关闭工作正常，门滑块齐全，轿门板无严重变形
20	轿厢平层精度	符合标准要求
21	层站召唤按钮、层楼显示	表面无破损，标识清晰，功能有效
22	层门地坎	清洁、固定可靠
23	层门及自动关门装置	开启和关闭工作正常，门滑块齐全，层门板无严重变形；自动关闭装置功能有效
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
25	层门门锁电气触点	清洁，触点接触良好，接线可靠
26	层门锁紧元件啮合长度	电气安全装置动作之前不小于 7mm
27	底坑环境	清洁，无渗水、积水，照明正常
28	电梯空调	检查是否正常工作
29	联控系统	工作正常
30	悬挂装置	清洁、牢固
31	电梯电源、储能装置	检查电源电压，开关、要求完好无损、接线端子紧固

32	底坑急停开关	工作正常
----	--------	------

A2 季度维护保养项目（内容）和要求

季度维护保养项目（内容）和要求除符合 A1 的要求外，还应当符合表 A-2 的要求。

表 A-2 季度维护保养项目（内容）和要求

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	位置脉冲发生器（平层装置）	各平层感应器表面清洁无积尘；感应器与感应片的各相关尺寸符合要求，电气连线固定可靠，接触良好
4	选层器动静触点	清洁，无烧蚀
5	曳引轮槽、曳引钢丝绳	无严重油腻，张力均匀
6	限速器轮槽、限速器钢丝绳	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	功能有效
9	层门、轿门系统中传动钢丝绳、链条、胶带	工作正常
10	层门门滑块	固定可靠，磨损量不超过制造单位要求
11	消防开关	消防迫降和消防员专用各项功能应有效，基站消防开关应有适当防护
12	缓冲器	12.1 耗能缓冲器电气安全装置功能有效，油量适宜，柱塞无锈蚀
		12.2 非线性蓄能型缓冲器表面正常，无影响性能的变化
		12.3 弹簧缓冲器无锈蚀

13	限速器张紧轮装置及其电气安全装置	清洁，工作正常
14	控制柜内各元器件	检查控制柜接触器，继电器触点，开关的动静触点，要求清洁，无异常烧蚀
15	曳引机	检查、调整挡绳装置或防护罩

A3 半年维护保养项目（内容）和要求

半年维护保养项目（内容）和要求除符合 A2 的要求外，还应当符合表 A-3 的要求。

表 A-3 半年维护保养项目（内容）和要求

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螺栓	无松动
2	曳引轮、导向轮轴承部位	无异常振动、温升和响声，润滑良好
3	曳引轮槽	磨损量不超过制造单位要求，各绳槽磨损均匀
4	制动器动作检测开关	检测开关固定位置及动作行程符合制造单位要求，工作正常
5	控制柜内各接线端子	线号齐全清晰，布线整齐，各接线端子紧固，无积尘
6	控制柜及其仪表	控制柜内无积尘，各仪表显示正确
7	井道、对重、轿顶各滑轮轴承部位	无异常振动、温升和响声，润滑良好
8	曳引绳、补偿绳	磨损量、断丝数不超过要求
9	曳引绳绳头组合	部件齐全、固定可靠，紧固件无松动
10	限速器钢丝绳	磨损量、断丝数不超过要求
11	层门、轿门门扇	阻止关门所需的力不应大于 150N；门扇与门扇，门扇与门框、地坎之间的间隙符合标准要求；层门和轿门门滑块、层门和轿门门挂轮磨损及间隙符合要求

12	对重与缓冲器的距离	轿厢顶层平层时，对重撞板与缓冲器顶面间的距离符合标准顶层空间的要求
13	补偿链（绳）与轿厢、对重接合处	两端固定可靠
14	极限开关、限位开关、强迫减速开关	开关固定可靠，活动部位无锈蚀，滚轮无严重磨损；开关动作位置要适当，符合产品要求；电气触点接触良好，开关相应功能有效；轿厢或对重接触缓冲器前极限开关应动作
15	电动机	绝缘电阻、电压测试正常
16	备用电源自投装置	检查电源电压正常、试验工作正常

A4 年度维护保养项目（内容）和要求

年度维护保养项目（内容）和要求除符合 A3 的要求外，还应当符合表 A-4 的要求。

表 A-4 年度维护保养项目（内容）和要求

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，接触器、继电器固定可靠、工作正常
3	制动器铁芯	铁芯表面清洁，磨损量不超过制造单位要求；各运动部件选用规定润滑剂润滑
4	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
5	导电回路绝缘性能测试	动力电路和电气安全装置电路不小于 $0.5\text{M}\Omega$ ；照明电路和其他电路不小于 $0.25\text{M}\Omega$
6	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
7	上行超速保护装置动作试验	工作正常
8	轿顶、轿厢架、轿门及其附件的螺栓	联接可靠

9	轿厢和对重的导轨支架	无松动，无锈蚀
10	轿厢和对重的导轨	表面清洁，压板牢固
11	随行电缆	随行电缆无损伤；随行电缆两端应可靠固定，不应有打结及波浪扭曲现象；运行时随行电缆不应触及其他部件而导致磨损或损坏；轿厢完全压缩缓冲器后，电缆不得与底坑地面及其他部件接触
12	层门装置和地坎	无影响正常使用的变形，各固定螺栓紧固
13	轿厢称重装置	准确有效，满载、超载信号所对应的相关声光信号正常
14	安全钳钳座	固定，无松动；安全钳及联动机构各部件齐全，无过量磨损及损坏；安全钳各楔块与导轨间隙均匀并符合产品要求，夹紧位置正确；安全钳各部件无油污
15	轿底各联接螺栓	紧固
16	缓冲器	固定，无松动，无缺油

附件五:

日常维保巡查记录表

维保单位: 深圳市长城电梯工程有限公司 使用地点: 西安不动产信息档案管理中心

巡查频次: 工作日每 2 小时巡查一次 覆盖电梯: 1#、2#、3#电梯

巡查项目: 1.轿厢运行平稳无异响、平层准确 2.开关门顺畅、光幕防夹正常 3.内外呼按钮及楼层显示正常 4.轿厢照明、风扇完好可用 5.五方通话、应急报警装置通畅 6.各层层门关闭严密、门锁可靠 7.机房无报警、无漏油异响 8.钢丝绳、安全开关等部件正常 9.井道、底坑无积水杂物、无异常

巡查日期	巡查时间	1#电梯运行状态	2#电梯运行状态	3#电梯运行状态	备注 (异常/处置说明)	巡查人签字

备注: 正常 (√)、异常故障 (×)、隐患待处理 (△)、无此项 (/); 异常情况务必在备注栏写明故障现象、位置及当场处置措施, 巡查完成即时签字确认。

附件六、入场作业安全承诺书

为确保西安市不动产登记档案管理中心电梯维保作业安全，本单位及维保负责人承诺对每次作业范围内的安全生产事故承担责任，现承诺内容如下：

1、本单位已经取得承揽本项目对应等级的资质证书，本项目操作人员均已取得对应工种的操作许可证及相关证书，资质证书及操作许可证等相关证书的有效期全部涵盖本项目期限。本单位于项目开始实施前将资质证书及相关证书原件出示甲方并将复印件交予甲方备案。

2、本单位承诺不再对项目进行分包或转包。

3、在本项目完成之前，本单位委派的操作人员的年龄不超过法定退休年龄，并严格对作业人员进行身体评估，确保作业人员身体健康，可正常实施该项维保工作。本单位严格按照要求对现场作业人员采取安全防护措施。

4、在本项目开始实施前，本单位将组织作业人员进行安全技术培训，保证作业人员掌握必需的安全作业知识、操作技能和应急逃生技能，未经培训合格，不予安排上岗，杜绝违章指挥、违章作业、疲劳作业。

5、在本项目实施过程中，本单位按照每个项目现场配置现场负责人一名，负责项目实施过程中的现场管理工作，未经甲方同意，现场负责人不得擅自离岗或更换。

6、在本项目实施过程中，本单位对作业区域采取必要的安全措施防止安全事故发生，包括但不限于：设置安全警示牌、警示灯、隔离带、安全网等方式。

7、在本项目实施过程中，对可能造成损害的毗邻建筑物、构筑物、地下管线及其他设施等必须做好提前预案并采取专项防护措施。无论因何种原因的造成财产损失及其他一切损失，本单位承诺予以赔偿。

8、在本项目实施过程中所投入使用的机械、设备、安全防护用品、劳保用品等必须符合国家、省、市规定的安全使用标准，外观完好且在有效使用期限内。

9、在本项目实施过程中，当天产生的垃圾由本单位在当日作业完成后清扫干净，清扫的垃圾以及作业工具必须堆放在甲方指定地点。

10、在本项目实施完毕后，本单位于实施完毕当日完成所有垃圾清扫以及撤场手续。

11、本单位承诺在项目作业期间，如作业人员发生工伤、意外等事故，造成人身或者财产损失的，一切法律责任（包括但不限于赔偿经济损失）由本单位自行承担。

12、王晓松 为西安市不动产信息档案管理中心项目的(☐项目经理 ☒负责人),
身份证号码: 610422198903201410。

13、本单位及责任人已认真阅读、充分理解本承诺中各条款,包括免除甲方责任的免责条款及对本单位及本人的权利限制条款。本单位及本人认为本合同内容不存在任何歧义,并同意按照承诺约定履行义务。

承诺人: 王晓松

(承诺单位盖章)

2026年 8 月 13日



附件七：

安全生产责任书

为认真贯彻落实《安全生产法》和“安全第一，预防为主，综合治理”的方针，进一步落实安全生产责任制，强化重大风险的监控措施，建立和完善安全生产体系，按照“分级管理、分级负责”的原则，依据双方签订的不动产信息档案管理中心项目的服务合同，西安市不动产信息档案管理中心（甲方）与深圳市长城电梯工程有限公司（乙方）签订《安全生产目标责任书》，其具体内容如下：

一、安全生产工作要求

- 1、遵守安全生产法律、法规的规定，保证安全生产、依法承担安全生产责任。组织制定并实施本单位的安全生产事故救援预案，及时并如实报告生产安全事故。
- 2、在工作中把安全生产工作放在重要议事日程，审议安全生产工作规划并进行安全生产规划的具体实施。
- 3、及时了解和掌握本单位的安全生产工作运行情况，及时监督落实重大问题和事故隐患解决措施，保证安全生产。
- 4、督促教育员工合理使用劳保用品、用具。
- 5、向公司安全生产领导小组办公室定期进行安全生产管理检查督促、事故隐患整改情况等方面的汇报，对存在的重大安全问题应进行专题汇报并提出具体解决措施。
- 6、组织所属员工进行安全生产教育培训，保证员工具备必要的安全生产知识，熟悉有关的安全规章制度和安全操作规程，掌握本岗位的安全操作技能。未经安全生产教育和培训合格，未获得相应执业资格的从业人员，不得上岗作业。
- 7、对特种作业人员必须按照国家有关规定经专门的安全作业培训，取得特种作业操作资格证书后，方可上岗作业。
- 8、必须在单位内部建立完整的安全生产体系，加强安全监督检查工作，设立安全监督员，发现隐患和违规作业要立即整改，并记录存档。
- 9、要求员工不能带病作业，禁止酒后作业，严禁疲劳作业。
- 10、乙方在生产作业中发生的任何安全事故，责任由乙方全部承担。

二、事故目标要求

全年无任何事故发生。

三、安全事故控制

1、必须组织本单位员工认真学习《安全生产法》和有关安全生产规定，强化管理，避免安全事故的发生。

2、发生重大生产安全事故时，项目的主要负责人应当即组织抢救，并不得在事故调查处理期间擅离职守。

3、及时上报有关部门并报公司安全生产领导小组办公室，保护好事故现场，按“四不放过”原则（事故原因没有查清不放过、事故责任者没有严肃处理不放过、职工没有受到教育不放过、防范措施没有落实不放过）严肃查处事故责任。

4、协助有关部门进行事故调查处理，支持配合事故抢救，提供便利条件并保持正常工作。

5、部门级安全知识培训每月必须进行，每季度公司要组织安全生产实操演练，提高全员安全生产意识。

6、建立健全单位的安全生产预案。

四、附则

1、本责任书自双方签字之日起生效，有效期一年。

2、本责任书一式两份，双方各执一份。

甲方（签字盖章）： .

乙方（签字盖章）：王皓书

签订日期：2026.8.13

签订日期：2026.8.13

附件八：西安市市级单位政府采购合同履行验收单

项目名称		验收时间	年 月 日
采购单位	西安市不动产信息档案 管理中心	联系人	
供应商		负责人	
供 应 商 自 检结论	供货商（盖章） 年 月 日		

采 购 单 位 验收意见	采购单位（盖章） 年 月 日
-------------------------	------------------------------------

1、本单一式三份，采购单位二份，供应商一份。

2、如此表格不够可复印。