陕西省市场监督管理局机关办公楼

电梯采购更新项目 政府采购合同

项目编号：SNCG-FM-2026201

甲方（采购方）：陕西省市场监督管理局

乙方（供货方）：陕西沃驰实业有限公司

签订地点：陕西省西安市

签订日期：　　年　月　日

甲、乙双方根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国政府采购法》及相关法律法规，依据陕西省市场监督管理局机关办公楼电梯采购更新项目（项目编号：SNCG-FM-2026201）的招标文件、中标通知书、乙方投标文件及评标过程中的澄清、承诺，本着平等自愿、协商一致的原则，就乙方为甲方提供电梯设备并完成旧梯拆除、安装调试、验收取证及售后维保等全流程服务事宜，签订本合同，共同遵守。

一、合同文件的组成及优先顺序

1. 本合同文件由下列文件共同构成，互为补充和解释：

- （1）本合同正文及附件；
- （2）中标通知书；
- （3）招标文件（含补遗、澄清、答疑文件）；
- （4）乙方投标文件（含投标承诺、技术方案、售后服务方案、实施方案等）及评标过程中的书面澄清、承诺；
- （5）标准、规范及有关技术文件、图纸。

2. 上述文件就同一事项约定不一致的，按下列原则处理：（1）乙方投标文件作出的承诺优于招标文件要求的，以乙方投标文件为准，乙方不得以任何理由反悔或降低标准；（2）其他情形下，以要求更高、对甲方更为有利的文件为准；（3）本合同正文与招标文件、投标文件实质性内容不一致的，以招标文件、投标文件为准。

3. 乙方确认：其已完整阅读并充分理解招标文件全部内容，其投标文件及各项承诺均为真实意思表示，不得以对招标文件理解不透、误解、疏漏或市场行情变化为由主张调整合同价款、工期或降低标准。

二、合同标的

1. 货物名称：奥的斯（OTIS）Gen3 系列有机房乘客电梯 5 台，制造商为奥的斯电梯（中国）有限公司，须为原厂生产的全新、未经使用、非翻新、非样机、非返修产品。

2. 货物清单：

梯号	产品名称	规格（载重-速度-层/站/门）	制造商	数量	单价（元）	金额（元）
1#	有机房乘客电梯	1000kg-2.0m/s-23/23/23	奥的斯电梯（中国）有限公司	1台	358,000.00	358,000.00
2#	有机房乘客电梯	1000kg-2.0m/s-23/23/23	奥的斯电梯（中国）有限公司	1台	358,000.00	358,000.00
3#	有机房乘客电梯	1000kg-2.0m/s-23/23/23	奥的斯电梯（中国）有限公司	1台	358,000.00	358,000.00
4#	有机房乘客电	1000kg-2.0m/s-	奥的斯电梯（中	1	361,40	361,400.

	梯	24/24/24	国）有限公司	台	0.00	00
5#	有机房乘客电梯	1000kg-2.0m/s-24/24/24	奥的斯电梯（中国）有限公司	1台	361,400.00	361,400.00

3. 详细技术指标、功能配置以本合同附件二及乙方投标文件《产品规格表》为准，二者不一致的以要求较高者为准。

4. 本项目为交钥匙工程，范围包含：旧电梯拆除并搬运至甲方指定地点、井道及机房土建整改、油漆施工、过门石修复、新梯供货、运输装卸、安装调试、报检取证（取得《电梯使用登记证书》）、人员培训、质量保修及免保期维保等全流程内容。

三、合同价款与结算

1. 本合同总价（含税）为人民币 1,796,800.00 元，大写：壹佰柒拾玖万陆仟捌佰元整。该总价为一次性包死价，不受市场价格变化因素影响。

2. 合同总价已包含乙方完成本项目全部工作所需的全部费用，包括但不限于：设备费、包装运输费、装卸费、保险费、仓储费、旧梯拆除费、井道及机房土建整改费、油漆及过门石修复费、安装调试费、井道照明及爬梯、安装告知及报检费、监督检验（检测）费、取证费、培训费、税费、质量保修期内的维修及免费保养（含每月不少于 2 次常规检查、调整和润滑及免费提供的正常消耗磨损零部件）、物联网监控平台服务费以及售后服务等一切费用。甲方无需就本项目向乙方另行支付任何其他费用。

3. 付款方式（银行转账，人民币结算）：

付款节点	比例	金额（元）	付款条件

第一期 预付款	合同总价的 30%	539,040.00	本合同签订后 7 日内，乙方提交等额预付款银行保函及相应金额增值税普通发票后支付
第二期 到货款	合同总价的 40%	718,720.00	全部 5 台设备运抵甲方指定现场、开箱初验合格、随机资料（出厂合格证、出厂检验报告、装箱单、制造商授权书、使用说明书等）齐备后 10 个工作日内支付
第三期 结算款	合同总价的 30%	539,040.00	安装调试完成、经特种设备检验机构监督检验合格、取得市场监管部门《电梯使用登记证书》并移交甲方、终验合格后 10 个工作日内支付

4. 发票：乙方应在每次请款前向甲方开具等额、合法、有效的增值税普通发票。乙方未按规定开具发票或所开发票不符合要求的，甲方付款期限相应顺延，且不承担逾期付款责任。

甲方开票信息：单位名称 陕西省市场监督管理局；地址 西安市二环北路东段 739 号；纳税人识别号 11610000MB2964081P；开户行 中国光大银行西安经济技术开发区支行；账号 78680188000298313。

乙方收款账户：开户行 中国银行西安芙蓉西路支行；账号 103677469620。

5. 如甲方因财政预算、资金指标等客观原因需顺延付款的，双方协商解决；确属甲方迟延支付的，逾期利息按合同订立时全国银行间同业拆借中心公布的 1 年期贷款市场报价利率（LPR）计算，乙方不得主张其他逾期利息或违约金。

6. 乙方承诺其为小型企业，甲方按合同约定及时支付款项，不强制乙方接受商业汇票等非现金支付方式。

四、履约保证金

1. 乙方应在本合同签订前，向甲方提交合同总价 5% 的履约保证金，即人民币 89,840.00 元（大写：捌万玖仟捌佰肆拾元整）。乙方可以银行转账或金融机构出具的见索即付银行保函形式提交，甲方不得限定为现金；乙方以银行保函形式提交的，甲方应予接受，保函有效期应覆盖至本合同质保期届满后 30 日。

2. 履约保证金用于担保乙方全面履行合同义务，担保范围包括：按期交货、安装质量、验收取证、免保期维保、质保期维修、培训、资料移交及违约赔偿、损失赔偿等。

3. 退还：本合同项下 5 台电梯三年质保期及二年免保维保期均届满，乙方全面履行合同义务、无质量缺陷、无未了结的索赔或争议后 30 日内，甲方将履约保证金无息退还乙方（或解除保函）。分批验收的，质保期分批起算，履约保证金在最后一批质保期届满后退还。

4. 发生下列情形之一的，甲方有权兑付（不予退还）部分或全部履约保证金，并有权另行追究乙方违约责任：

- （1）乙方逾期交货或逾期完成安装取证超过 15 日的；
- （2）乙方交付的货物或安装质量经整改仍不符合合同约定，甲方解除合同的；
- （3）乙方在免保维保期内未按约定履行保养、维修义务的；
- （4）乙方擅自转包、分包的；
- （5）乙方提供虚假材料、以次充好、偷工减料或存在其他违约行为给甲方造成损失的。

5. 履约保证金不足以弥补甲方损失的，乙方应就不足部分继续赔偿。

五、交货、安装与工期

1. 交货地点：西安市二环北路东段 739 号陕西省市场监督管理局院内（甲方指定地点）。

2. 工期要求：

- （1）到货：本合同签订后 40 个日历日内，全部 5 台设备运抵甲方指定现场；
- （2）完工：本合同签订后 90 个日历日内，完成旧梯拆除、新梯安装、调试、培训，并通过特种设备检验机构监督检验、取得市场监管部门《电梯使用登记证书》后移交甲方；
- （3）甲方在乙方安装调试、培训结束并申请验收后 5 个日历日内组织验收；分批验收的，工期及质保期分批计算。

3. 乙方应在合同签订后 10 日内提交布置方案图、井道施工图、机房施工图、设备安装图、电气控制及系统原理图等图纸一式三份，经甲方审查认可后方可施工；图纸未被认可的，乙方应按甲方意见修改并再次送审，直至认可，由此产生的工期延误由乙方自行承担。

4. 乙方应编制与本项目总进度相适应的施工组织计划报甲方备案，甲方有权对进度进行检查、督促。

六、包装、运输、旧梯拆除与现场管理

1. 包装应符合国家标准、行业标准，满足远距离运输及防潮、防震、防锈、防野蛮装卸要求，并符合《商品包装政府采购需求标准（试行）》《快递包装政府采购需求标准（试行）》。因包装、运输、装卸导致货物损毁、丢失或品质下降的，甲方有权要求降价、换货或拒收，由此产生的一切费用和损失由乙方承担。

2. 运输方式由乙方自行选择，运杂费已包含在合同总价内；乙方不得因运输问题断货，否则因断货造成的损失由乙方赔偿。

3. 旧梯处置：乙方负责将 5 台旧电梯拆除并搬运至甲方指定地点，旧电梯的残值归甲方所有，乙方不得擅自处置、变卖或抵扣任何款项；甲方负责办理旧梯注销手续。

4. 乙方负责井道、机房土建整改、油漆施工、过门石修复，负责井道内照明、爬梯及井道内外全部工作，相关费用已包含在合同总价内。

5. 安全与现场管理：乙方履行安全生产主体责任，负责为现场施工人员购买劳动保险和人身意外伤害保险，做好井道安全防护及文明施工；在运输、装卸、拆除、安装调试过程中发生的任何安全事故及由此给甲方、第三方造成的人身、财产损失，均由乙方承担全部责任并赔偿。乙方应做到工完场清，及时清运建筑垃圾。

七、安装、调试、验收与取证

1. 乙方应派具有 5 年以上工作经验及相似规模工程管理经验的工程师负责安装监督和测试调试，提供安装、调试所需的全部工具、材料、仪器和劳务人员；甲方保留要求更换不称职人员的权利。

2. 乙方负责向当地政府主管部门办理安装告知手续及完工后的报检手续，监督检验（检测）费用由乙方承担；设备须经特种设备检验机构监督检验合格，并取得市场监管部门《电梯使用登记证书》后方可交付甲方使用。

3. 验收标准：符合《电梯制造与安装安全规范》（GB/T 7588）、《电梯监督检验和定期检验规则》（TSG T7001）、《电梯技术条件》（GB/T 10058）、《电梯试验方法》（GB/T 10059）、《电梯工程施工质量验收规范》（GB50310）等国家现行标准（以最新版本为准），并满足招标文件、投标文件及本合同全部要求。

4. 验收内容：资料核查（设备合格证、配置说明、型式试验报告、整机质量证明文件、随机资料等）、设备核对（型号、品牌、规格与投标、合同一致）、安装运行质

量（运行、平层精度、各项安全保护功能）、服务履约（培训、质保、维保方案执行）等。

5. 乙方自检合格后书面通知甲方组织验收；验收不合格的，乙方应负责整改或返修直至合格，工期不顺延，费用及损失由乙方自行承担；验收不合格累计超过 3 次的，甲方有权单方解除合同，合同自书面解除通知送达乙方之日起解除，乙方承担违约责任。

6. 甲方组织验收及审计（或委托相关职能部门检查、验收），验收合格作为项目最终认可的唯一依据。

八、质量保修与免保维保

1. 质保期：3 年，自电梯安装监督检验合格之日起计算（分批验收的，质保期分批起算）。

2. 免保维保期：2 年，自电梯安装监督检验合格之日起计算。免保期内，维护保养由乙方或制造工厂在当地分支机构负责，乙方免费提供正常消耗磨损的设备零部件（不包括照明灯具和油脂），不包括年检费用。

3. 免保期内乙方须对所有电梯每月至少进行 2 次常规检查、调整和润滑，并按《特种设备安全法》等法规要求履行法定维保义务（至少每 15 日一次），相关费用由乙方承担。

4. 售后服务响应：电梯制造商具备 24 小时服务能力，维修人员接到维修通知后 30 分钟内响应并赶到现场，提供不间断服务直至故障排除；一般故障 2 小时内修复，重大故障 24 小时内修复或提供同规格备用梯。质保期内不能及时修复的，乙方应提供相同货物保证甲方正常使用。

5. 质保期内因设计、制造工艺、安装等直接质量原因造成的故障或损坏，乙方免费修理或更换存在质量问题的部件；更换下的部件归乙方（制造商）所有。因甲方使用不当或不可抗力、意外事件等非乙方原因引发的故障，乙方应及时维修，可按成本收取费用。

6. 缺陷保修结束时，须由专业工程师对电梯再进行一次测试，任何故障由乙方自费解决并取得甲方同意。

7. 质保期外的维修，乙方仅收取材料费。乙方应长期保证备品备件供应，提供的备件应为原厂产品。

8. 乙方应按投标文件承诺提供物联网监控平台（ONE PREVIEW）及楼宇监控系统 BMS2_RS485 接口，质保期内平台服务及接口功能不得另行收费。

九、技术培训与竣工资料

1. 乙方在设备安装现场免费培训甲方系统管理及维护操作人员不少于 2 人，使其达到能够独立进行管理、日常维护及故障处理的水平，并提供中文版操作、维护手册。

2. 乙方应于完工后两星期内提交所有安装记录和工序验收记录，一个月内提交竣工图；试运行前两周内提交竣工图、控制、操作和维护手册（含备件清单、操作和维修方法、例行维修保养项目及期限建议、紧急安全措施建议、紧急维修中心电话及维修人员电话）。

3. 乙方应提供门锁、限速器、安全钳、缓冲器等主要安全装置的试验报告副本，以及设备出厂合格证、出厂检验报告、设备序列号台账、原厂装箱单等证明文件。

十、双方权利和义务

（一）甲方

- 1、负责施工全过程内外关系协调，处理往来文件，对工程进度、质量实施控制与管理；
- 2、负责办理旧梯注销手续，旧电梯残值归甲方所有；
- 3、保证场内交通顺畅，提供建筑垃圾暂时堆放场地，协调安装搬运通道；
- 4、向乙方提供系统设计图及相关资料（技术交底）；
- 5、满足付款条件时按约定支付款项，及时组织验收；
- 6、有权对乙方履约情况进行检查，要求乙方更换不符合要求的货物及不称职人员。

（二）乙方

- 1、不得以任何理由终止或解除合同，否则由此给甲方造成的损失由乙方承担；
- 2、负责旧梯拆除至甲方指定地点，井道、机房土建整改、油漆施工、过门石修复；
- 3、负责电梯安装调试检验合格并交付甲方前的保管工作，交付后由甲方负责保管；
- 4、组织专业安装队伍进场施工，配备专业管理人员，自备安装所需工具、机械、劳保用品及垂直运输设备；
- 5、负责办理安装告知、报检、验收取证手续并承担检测费用，提交全部竣工及随机资料；
- 6、负责施工期间安全生产主体责任及施工人员保险，承担安全事故全部责任；
- 7、遵守甲方现场管理及安全文明生产规定，参加甲方组织的例会，做到工完场清；
- 8、本项目严禁转包和分包，乙方须独立承担全部合同义务；
- 9、接受甲方及有关部门监督，严格执行国家有关施工验收规范。

十一、违约责任

1. 乙方逾期交货或逾期完成安装取证交付的，每逾期一日，按合同总金额的 1‰ 向甲方支付违约金，违约金累计不超过合同总金额的 10%；支付违约金不免除乙方的交货及完工责任。

2. 乙方逾期超过 15 日仍未完成交货及安装取证交付的，视为不能交货，甲方有权单方解除合同；乙方应退还已收取的全部货款，甲方有权兑付履约保证金作为违约金，履约保证金不足以弥补甲方损失的，乙方另行赔偿。

3. 乙方交付的货物或提供的服务不符合合同约定的，甲方有权拒收；经甲方要求更换一次后仍不符合约定的，甲方有权解除合同，并向政府采购监管部门报告处理。乙方存在偷工减料、以次充好情形的，甲方有权要求乙方按合同总金额的 20% 支付违约金并赔偿全部损失。

4. 乙方未按约定履行质保期维修或免保期维保义务的，甲方有权自行或委托第三方提供技术支持和售后服务，所发生的费用由乙方承担；因此造成甲方损失的，乙方应予赔偿。

5. 乙方擅自转包、分包的，甲方有权解除合同，不予退还履约保证金，乙方并按合同总金额的 10% 支付违约金。

6. 乙方提供虚假材料谋取中标、以次充好或存在其他欺诈行为的，甲方有权解除合同、拒付任何款项、追回已付款项，并依法向政府采购监管部门报告，乙方承担由此产生的一切法律责任。

7. 因乙方原因造成甲方或第三方人身、财产损害的，由乙方承担全部赔偿责任，甲方因此先行赔付的，有权向乙方追偿。

十二、不可抗力

1. 不可抗力是指合同双方不能预见、不能避免且不能克服的客观情况。

2. 因不可抗力导致合同部分或全部不能履行的，遭受不可抗力一方应及时书面告知对方，并在事件发生后及时提交详细报告及证明材料，双方协商解决；迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

十三、合同变更、中止与终止

1. 合同履行中，甲方可在合同价款 10% 的范围内追加与合同标的相同的货物，双方协商一致后签订补充协议。

2. 乙方出现经营状况严重恶化、转移财产抽逃资金、丧失商业信誉或丧失履约能力等情形的，应及时告知甲方；甲方有权中止合同并要求乙方提供适当担保，乙方未在合理期限内恢复履约能力且未提供担保的，甲方有权解除合同并要求乙方承担损失。

3. 甲方不得以行政区划调整、政府换届、机构或职能调整、相关人员更替或内部付款流程为由拒绝或迟延支付款项。

4. 合同继续履行将损害国家利益、社会公共利益的，双方应变更、中止或终止合同，有过错方承担赔偿责任。

十四、知识产权与保密

1. 乙方保证其所供货物享有知识产权或经权利人合法授权，未侵犯任何第三人权利；因侵权引起的纠纷由乙方负责处理并承担责任，甲方依法向第三人赔偿后有权向乙方追偿。

2. 双方对采购及合同履行过程中知悉的国家秘密、工作秘密、商业秘密及其他应当保密的信息负有保密义务，该义务不受合同有效期限制，直至该信息成为公开信息。

十五、争议解决

因本合同及合同有关事项发生的争议，双方友好协商解决；协商不成的，向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。争议事项不影响合同其他部分履行的，其他部分应继续履行。

十六、其他

1. 本合同未尽事宜，双方可签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力；补充协议与本合同不一致的，以对甲方更为有利者为准。

2. 本合同自双方法定代表人或授权代表签字并加盖单位公章之日起生效。

3. 本合同一式 5 份，甲方执 4 份，乙方执 1 份，各份具有同等法律效力。

4. 本合同附件为合同不可分割的组成部分，与本合同正文具有同等法律效力：

- 附件一：货物清单
- 附件二：技术指标及参数
- 附件三：售后服务方案及维保承诺

（以下无正文）

甲方：陕西省市场监督管理局（盖章）

法定代表人：高晶华

地址：西安市二环北路东段 739 号

委托代理人：

联系电话：029-82214601

签字日期：2026 年 1 月 3 日

乙方：陕西沃驰实业有限公司（盖章）

法定代表人：刘贵平　　法定代表人性别：男

乙方所在区：陕西省西安市长安区

地址：陕西省西安市国家民用航天产业基地东长安街 399 号东长安国际 16 层西

乙方性质：小型企业

开户行：中国银行西安芙蓉西路支行

账号：103677469620

法定代表人授权代表：

法定代表人联系电话：029-89136630

签字日期：2026 年 1 月 3 日

● 附件一：货物清单

序号	产品名称	品牌	规格型号	制造商	数量	单价（元）	金额（元）
1	有机房电梯 1#、2#（并联）	奥的斯 OTIS	Gen3有机房乘客电梯 1000kg-2.0m/s -23/23/23	奥的斯电梯（中国）有限公司	2部	358000.00	716000.00
2	有机房电梯 3#(单控)	奥的斯 OTIS	Gen3有机房乘客电梯 1000kg-2.0m/s -23/23/23	奥的斯电梯（中国）有限公司	1部	358000.00	358000.00
3	有机房电梯 4#、5#（并联）	奥的斯 OTIS	Gen3有机房乘客电梯 1000kg-2.0m/s -24/24/24	奥的斯电梯（中国）有限公司	2部	361400.00	722800.00
合计（元）：1796800.00							
投标报价	小写：1796800.00 单位：元（报价最多保留至小数点后两位）						

- 附件二：技术指标及参数

基本规格	
产品类型	Gen3
梯号	1#
载重	1000 kg
速度	2 m/s
提升高度	85.63 m
层数 / 站数 / 开门数	23 / 23 / 23
曳引机	永磁同步无齿轮曳引机
控制系统	OTIS 能量可再生型控制柜
机房类型	小机房
集选操作控制方式	全集选控制
电梯群控数量	并联
开门形式	中分门
入口数量	单开门
人机接口类型	FTYP020
前门楼层标记	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23
轿厢及装潢	
轿厢规格(宽×深)	1600 mm×1500 mm
轿厢高（轿厢地面到结构顶内高度）	2600 mm
开门尺寸(宽×高)	900 mm × 2100 mm
门保护装置类型	2D 光幕
轿厢整体装潢	经典方形轿厢
轿门材质	轿门门板厚度：1.5mm 前轿门：发纹不锈钢
前围壁	发纹不锈钢 ；轿厢围壁板厚度：1.5mm
侧后围壁	发纹不锈钢；轿厢围壁板厚度：1.5mm
轿顶装潢	CE209A 装饰顶，LED 筒灯，两侧平板灯，材质：发纹不锈钢
地板类型 / 装饰	单色大理石
额外装修重量	150kg 注：所有额外装修重量为均匀分布在轿厢内的允许的额外装修重量，并请确保实际装饰重量不超过此额外装修重量值，否则将会对电梯运行性能和用梯安全造成影响。
操纵盘数量	1
操纵盘类型	主操纵盘：COP020 FTYP020 型操纵盘
操纵盘位置	主操纵盘位置：右前置
操纵盘面板材质	发纹 304 不锈钢
主操纵盘显示器类型	多媒体彩屏 13.3 英寸液晶显示器
操纵盘按钮类型	BR020 金属圆形按钮

厅门及厅呼	
厅门材料 / 数量	前厅门： 发纹不锈钢/23
防火认证等级	120 分钟防火认证(GB/T 27903)
门套材料 / 数量	前开门： 发纹不锈钢/23
门套类型 / 数量	前开门：小门套/23
前门厅外信号装置布置方式/数量	外呼/23
前门厅门外呼装置类型 / 数量	FTYP020 带 4.7 寸 LED 显示器/23
前门外呼面板材质 / 数量	银丝艺术玻璃/23
外呼按钮类型	BR022
井道及部件	
井道尺寸（宽×深）	2100 mm × 2100 mm
顶层高（K）	4500 mm
底坑深（S）	1650 mm
对重位置	后侧

注：其它相关尺寸以布置图为准

标准功能（Gen3）			
门系统自动回路断路器	电流谐波滤波器	故障自诊断	主断路器
上行超速保护装置	独立轿厢门和厅门定时	限速器涨紧开关	超载不启动
轿厢警铃	轿厢位置指示器	大厅位置指示器	限速器超速开关带自动遥控脱口装置和机械复位装置
防捣乱操作	轿厢信号灯	大厅呼梯登记	底坑急停开关
电磁干扰滤波器	关门按钮	对讲（轿厢 - 监控室）	第二底坑急停开关
轿厢自动返回指定楼层	禁止门操作开关	对讲（轿厢 - 控制柜）	单相电源开关
复合钢带质量监测装置	延时驱动保护	对讲（底坑 - 控制柜）	安全钳超速开关
轿厢呼叫取消(FTYP04 不支持)	厅门旁路操作	对讲（轿顶 - 控制柜）	轿顶检修盒
反向呼梯	门定时保护	错相或缺相保护	轿厢顶部插座
轿厢去底部层站响应呼叫	门区指示	满载不停梯	计数器
轿厢去顶部层站响应呼叫	轿厢紧急照明装置	电动机过热保护(可自动复位)	开门动车保护(EN)
可控轿厢照明	再平层	手动救援操作	提前开门
切除大厅呼叫开关	紧急电动操作（BS7255）	强迫关门	

选项功能
电梯所属对讲监控室：A
内部通话装置类型：总线制
EFO2 紧急消防操作(手动)
EFS1 紧急消防服务(自动)
有司机操作
楼宇监控系统：BMS2_RS485 接口
语音安抚-中文

驻停钥匙开关
自动风机/1
轿门门锁
两芯电缆转以太网接口装置
物联网监控平台：ONE PREVIEW
智联屏功能： EVIEWLC1
是

基本规格	
产品类型	**Gen3**
梯号	**1#**
载重	**1000 kg**
速度	**2 m/s**
提升高度	**85.63 m**
层数 / 站数 / 开门数	**23 / 23 / 23**
曳引机	永磁同步无齿轮曳引机
控制系统	OTIS 能量可再生型控制柜
机房类型	小机房
集选操作控制方式	全集选控制
电梯群控数量	并联
开门形式	中分门
入口数量	单开门
人机接口类型	FTYP020
前门楼层标记	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23
轿厢及装潢	
轿厢规格(宽×深)	**1600 mm×1500 mm**
轿厢高（轿厢地面到结构顶内高度）	**2600 mm**
开门尺寸(宽×高)	**900 mm × 2100 mm**
门保护装置类型	**2D 光幕**
轿厢整体装潢	经典方形轿厢
轿门材质	轿门门板厚度：1.5mm 前轿门：发纹不锈钢
前围壁	发纹不锈钢 ；轿厢围壁板厚度：1.5mm
侧后围壁	发纹不锈钢；轿厢围壁板厚度：1.5mm
轿顶装潢	CE209A 装饰顶，LED 筒灯，两侧平板灯，材质：发纹不锈钢
地板类型 / 装饰	单色大理石
额外装修重量	150kg 注：所有额外装修重量为均匀分布在轿厢内的允许的额外装修重量，并请确保实际装饰重量不超过此额外装修重量值，否则将会对电梯运行性能和用梯安全造成影响。

操纵盘数量	1
操纵盘类型	主操纵盘：COP020 FTYP020 型操纵盘
操纵盘位置	主操纵盘位置：右前置
操纵盘面板材质	发纹 304 不锈钢
主操纵盘显示器类型	多媒体彩屏 13.3 英寸液晶显示器
操纵盘按钮类型	BR020 金属圆形按钮
厅门及厅呼	
厅门材料 / 数量	前厅门： 发纹不锈钢/23
防火认证等级	120 分钟防火认证(GB/T 27903)
门套材料 / 数量	前开门： 发纹不锈钢/23
门套类型 / 数量	前开门：小门套/23
前门厅外信号装置布置方式/数量	外呼/23
前门厅门外呼装置类型 / 数量	FTYP020 带 4.7 寸 LED 显示器/23
前门外呼面板材质 / 数量	银丝艺术玻璃/23
外呼按钮类型	BR022
井道及部件	
井道尺寸（宽×深）	2100 mm × 2100 mm
顶层高（K）	4500 mm
底坑深（S）	1650 mm
对重位置	后侧

注：其它相关尺寸以布置图为准

标准功能（Gen3）			
门系统自动回路断路器	电流谐波滤波器	故障自诊断	主断路器
上行超速保护装置	独立轿厢门和厅门定时	限速器涨紧开关	超载不启动
轿厢警铃	轿厢位置指示器	大厅位置指示器	限速器超速开关带自动遥控脱口装置和机械复位装置
防捣乱操作	轿厢信号灯	大厅呼梯登记	底坑急停开关
电磁干扰滤波器	关门按钮	对讲（轿厢 - 监控室）	第二底坑急停开关
轿厢自动返回指定楼层	禁止门操作开关	对讲（轿厢 - 控制柜）	单相电源开关
复合钢带质量监测装置	延时驱动保护	对讲（底坑 - 控制柜）	安全钳超速开关
轿厢呼叫取消(FTYP04 不支持)	厅门旁路操作	对讲（轿顶 - 控制柜）	轿顶检修盒
反向呼梯	门定时保护	错相或缺相保护	轿厢顶部插座
轿厢去底部层站响应呼叫	门区指示	满载不停梯	计数器
轿厢去顶部层站响应呼叫	轿厢紧急照明装置	电动机过热保护(可自动复位)	开门动车保护(EN)
可控轿厢照明	再平层	手动救援操作	提前开门
切除大厅呼叫开关	紧急电动操作（BS7255）	强迫关门	
选项功能			
电梯所属对讲监控室：A			

内部通话装置类型：总线制
EFO2 紧急消防操作(手动)
EFS1 紧急消防服务(自动)
有司机操作
楼宇监控系统：BMS2_RS485 接口
语音安抚-中文
驻停钥匙开关
自动风机/1
轿门门锁
两芯电缆转以太网接口装置
物联网监控平台：ONE PREVIEW
智联屏功能： EVIEWLC1
是

基本规格	
产品类型	Gen3
梯号	3#
载重	1000 kg
速度	2 m/s
提升高度	85.63 m
层数 / 站数 / 开门数	23 / 23 / 23
曳引机	永磁同步无齿轮曳引机
控制系统	OTIS 能量可再生型控制柜
机房类型	小机房
集选操作控制方式	全集选控制
电梯群控数量	单台
开门形式	中分门
入口数量	单开门
人机接口类型	FTYP020
前门楼层标记	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23

轿厢及装潢	
轿厢规格(宽×深)	1600 mm×1500 mm
轿厢高（轿厢地面到结构顶内高度）	2600 mm
开门尺寸(宽×高)	900 mm × 2100 mm
门保护装置类型	2D 光幕
轿厢整体装潢	经典方形轿厢
轿门材质	轿门门板厚度：1.5mm 前轿门：发纹不锈钢
前围壁	发纹不锈钢 ；轿厢围壁板厚度：1.5mm
侧后围壁	发纹不锈钢；轿厢围壁板厚度：1.5mm
轿顶装潢	CE209A 装饰顶，LED 筒灯，两侧平板灯，材质：发纹不锈钢
地板类型 / 装饰	单色大理石

额外装修重量	150kg 注：所有额外装修重量为均匀分布在轿厢内的允许的额外装修重量，并请确保实际装饰重量不超过此额外装修重量值，否则将会对电梯运行性能和用梯安全造成影响。
操纵盘数量	1
操纵盘类型	主操纵盘：COP020 FTYP020 型操纵盘
操纵盘位置	主操纵盘位置：右前置
操纵盘面板材质	发纹 304 不锈钢
主操纵盘显示器类型	多媒体彩屏 13.3 英寸液晶显示器
操纵盘按钮类型	BR020 金属圆形按钮
厅门及厅呼	
厅门材料 / 数量	前厅门： 发纹不锈钢/23
防火认证等级	120 分钟防火认证(GB/T 27903)
门套材料 / 数量	前开门： 发纹不锈钢/23
门套类型 / 数量	前开门：小门套/23
前门厅外信号装置布置方式/数量	外呼/23
前门厅门外呼装置类型 / 数量	FTYP020 带 4.7 寸 LED 显示器/23
前门外呼面板材质 / 数量	银丝艺术玻璃/23
外呼按钮类型	BR022
井道及部件	
井道尺寸（宽×深）	2100 mm × 2200 mm
顶层高（K）	4500mm
底坑深（S）	1650 mm
对重位置	后侧

注：其它相关尺寸以布置图为准

标准功能（Gen3）			
门系统自动回路断路器	电流谐波滤波器	故障自诊断	主断路器
上行超速保护装置	独立轿厢门和厅门定时	限速器涨紧开关	超载不启动
轿厢警铃	轿厢位置指示器	大厅位置指示器	限速器超速开关带自动遥控脱口装置和机械复位装置
防捣乱操作	轿厢信号灯	大厅呼梯登记	底坑急停开关
电磁干扰滤波器	关门按钮	对讲（轿厢 - 监控室）	第二底坑急停开关
轿厢自动返回指定楼层	禁止门操作开关	对讲（轿厢 - 控制柜）	单相电源开关
复合钢带质量监测装置	延时驱动保护	对讲（底坑 - 控制柜）	安全钳超速开关
轿厢呼叫取消(FTYP04 不支持)	厅门旁路操作	对讲（轿顶 - 控制柜）	轿顶检修盒
反向呼梯	门定时保护	错相或缺相保护	轿厢顶部插座
轿厢去底部层站响应呼叫	门区指示	满载不停梯	计数器
轿厢去顶部层站响应呼叫	轿厢紧急照明装置	电动机过热保护(可自动复位)	开门动车保护(EN)
可控轿厢照明	再平层	手动救援操作	提前开门

切除大厅呼叫开关	紧急电动操作（BS7255）	强迫关门	

选项功能
电梯所属对讲监控室：A
内部通话装置类型：总线制
EFO2 紧急消防操作(手动)
EFS1 紧急消防服务(自动)
有司机操作
楼宇监控系统：BMS2_RS485 接口
语音安抚-中文
驻停钥匙开关
自动风机/1
轿门门锁
两芯电缆转以太网接口装置
物联网监控平台：ONE PREVIEW
智联屏功能： EVIEWLC1

基本规格	
产品类型	Gen3
梯号	4#
载重	1000 kg
速度	2 m/s
提升高度	88.63 m
层数 / 站数 / 开门数	24 / 24 / 24
曳引机	永磁同步无齿轮曳引机
控制系统	OTIS 能量可再生型控制柜
机房类型	小机房
集选操作控制方式	全集选控制
电梯群控数量	并联
开门形式	中分门
入口数量	单开门
人机接口类型	FTYP020
前门楼层标记	-1,1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23

轿厢及装潢	
轿厢规格(宽×深)	1600 mm×1400 mm
轿厢高（轿厢地面到结构顶内高度）	2600 mm
开门尺寸(宽×高)	900 mm × 2100 mm
门保护装置类型	2D 光幕
轿厢整体装潢	经典方形轿厢
轿门材质	轿门门板厚度：1.5mm 前轿门：发纹不锈钢
前围壁	发纹不锈钢 ；轿厢围壁板厚度：1.5mm
侧后围壁	发纹不锈钢；轿厢围壁板厚度：1.5mm

轿顶装潢	CE209A 装饰顶，LED 筒灯，两侧平板灯，材质：发纹不锈钢
地板类型 / 装饰	单色大理石
额外装修重量	150kg 注：所有额外装修重量为均匀分布在轿厢内的允许的额外装修重量，并请确保实际装饰重量不超过此额外装修重量值，否则将会对电梯运行性能和用梯安全造成影响。
操纵盘数量	1
操纵盘类型	主操纵盘：COP020 FTYP020 型操纵盘
操纵盘位置	主操纵盘位置：右前置
操纵盘面板材质	发纹 304 不锈钢
主操纵盘显示器类型	多媒体彩屏 13.3 英寸液晶显示器
操纵盘按钮类型	BR020 金属圆形按钮
厅门及厅呼	
厅门材料 / 数量	前厅门： 发纹不锈钢/24
防火认证等级	120 分钟防火认证(GB/T 27903)
门套材料 / 数量	前开门： 发纹不锈钢/24
门套类型 / 数量	前开门：小门套/24
前门厅外信号装置布置方式/数量	外呼/24
前门厅门外呼装置类型 / 数量	FTYP020 带 4.7 寸 LED 显示器/24
前门外呼面板材质 / 数量	银丝艺术玻璃/24
外呼按钮类型	BR022
井道及部件	
井道尺寸（宽×深）	2100 mm × 1960 mm
顶层高（K）	4500 mm
底坑深（S）	1700 mm
对重位置	后侧

注：其它相关尺寸以布置图为准

标准功能（Gen3）			
门系统自动回路断路器	电流谐波滤波器	故障自诊断	主断路器
上行超速保护装置	独立轿厢门和厅门定时	限速器涨紧开关	超载不启动
轿厢警铃	轿厢位置指示器	大厅位置指示器	限速器超速开关带自动遥控脱口装置和机械复位装置
防捣乱操作	轿厢信号灯	大厅呼梯登记	底坑急停开关
电磁干扰滤波器	关门按钮	对讲（轿厢 - 监控室）	第二底坑急停开关
轿厢自动返回指定楼层	禁止门操作开关	对讲（轿厢 - 控制柜）	单相电源开关
复合钢带质量监测装置	延时驱动保护	对讲（底坑 - 控制柜）	安全钳超速开关
轿厢呼叫取消(FTYP04 不支持)	厅门旁路操作	对讲（轿顶 - 控制柜）	轿顶检修盒
反向呼梯	门定时保护	错相或缺相保护	轿厢顶部插座
轿厢去底部层站响应呼叫	门区指示	满载不停梯	计数器

轿厢去顶部层站响应呼叫	轿厢紧急照明装置	电动机过热保护(可自动复位)	开门动车保护(EN)
可控轿厢照明	再平层	手动救援操作	提前开门
切除大厅呼叫开关	紧急电动操作（BS7255）	强迫关门	

选项功能
电梯所属对讲监控室：A
内部通话装置类型：总线制
EFO2 紧急消防操作(手动)
EFS1 紧急消防服务(自动)
有司机操作
楼宇监控系统：BMS2_RS485 接口
语音安抚-中文
驻停钥匙开关
自动风机/1
轿门门锁
两芯电缆转以太网接口装置
物联网监控平台：ONE PREVIEW
智联屏功能： EVIEWLC1

基本规格	
产品类型	**Gen3**
梯号	5#
载重	1000 kg
速度	2 m/s
提升高度	88.63 m
层数 / 站数 / 开门数	24 / 24 / 24
曳引机	永磁同步无齿轮曳引机
控制系统	OTIS 能量可再生型控制柜
机房类型	小机房
集选操作控制方式	全集选控制
电梯群控数量	并联
开门形式	中分门
入口数量	单开门
人机接口类型	FTYP020
前门楼层标记	-1,1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23

轿厢及装潢	
轿厢规格(宽×深)	1600 mm×1400 mm
轿厢高（轿厢地面到结构顶内高度）	2600 mm
开门尺寸(宽×高)	900 mm × 2100 mm
门保护装置类型	2D 光幕
轿厢整体装潢	经典方形轿厢
轿门材质	轿门门板厚度：1.5mm

	前轿门：发纹不锈钢
前围壁	发纹不锈钢 ；轿厢围壁板厚度：1.5mm
侧后围壁	发纹不锈钢；轿厢围壁板厚度：1.5mm
轿顶装潢	CE209A 装饰顶，LED 筒灯，两侧平板灯，材质：发纹不锈钢
地板类型 / 装饰	单色大理石
额外装修重量	150kg 注：所有额外装修重量为均匀分布在轿厢内的允许的额外装修重量，并请确保实际装饰重量不超过此额外装修重量值，否则将会对电梯运行性能和用梯安全造成影响。
操纵盘数量	1
操纵盘类型	主操纵盘：COP020 FTYP020 型操纵盘
操纵盘位置	主操纵盘位置：右前置
操纵盘面板材质	发纹 304 不锈钢
主操纵盘显示器类型	多媒体彩屏 13.3 英寸液晶显示器
操纵盘按钮类型	BR020 金属圆形按钮
厅门及厅呼	
厅门材料 / 数量	前厅门： 发纹不锈钢/24
防火认证等级	120 分钟防火认证(GB/T 27903)
门套材料 / 数量	前开门： 发纹不锈钢/24
门套类型 / 数量	前开门：小门套/24
前门厅外信号装置布置方式/数量	外呼/24
前门厅门外呼装置类型 / 数量	FTYP020 带 4.7 寸 LED 显示器/24
前门外呼面板材质 / 数量	银丝艺术玻璃/24
外呼按钮类型	BR022
井道及部件	
井道尺寸（宽×深）	2100 mm × 1960 mm
顶层高（K）	4500mm
底坑深（S）	1700 mm
对重位置	后侧

注：其它相关尺寸以布置图为准

标准功能（Gen3）			
门系统自动回路断路器	电流谐波滤波器	故障自诊断	主断路器
上行超速保护装置	独立轿厢门和厅门定时	限速器涨紧开关	超载不启动
轿厢警铃	轿厢位置指示器	大厅位置指示器	限速器超速开关带自动遥控脱口装置和机械复位装置
防捣乱操作	轿厢信号灯	大厅呼梯登记	底坑急停开关
电磁干扰滤波器	关门按钮	对讲（轿厢 - 监控室）	第二底坑急停开关
轿厢自动返回指定楼层	禁止门操作开关	对讲（轿厢 - 控制柜）	单相电源开关
复合钢带质量监测装置	延时驱动保护	对讲（底坑 - 控制柜）	安全钳超速开关

轿厢呼叫取消(FTYP04 不支持)	厅门旁路操作	对讲（轿顶 - 控制柜）	轿顶检修盒
反向呼梯	门定时保护	错相或缺相保护	轿厢顶部插座
轿厢去底部层站响应呼叫	门区指示	满载不停梯	计数器
轿厢去顶部层站响应呼叫	轿厢紧急照明装置	电动机过热保护(可自动复位)	开门动车保护(EN)
可控轿厢照明	再平层	手动救援操作	提前开门
切除大厅呼叫开关	紧急电动操作（BS7255）	强迫关门	

选项功能
电梯所属对讲监控室：A
内部通话装置类型：总线制
EFO2 紧急消防操作(手动)
EFS1 紧急消防服务(自动)
有司机操作
楼宇监控系统：BMS2_RS485 接口
语音安抚-中文
驻停钥匙开关
自动风机/1
轿门门锁
两芯电缆转以太网接口装置
物联网监控平台：ONE PREVIEW
智联屏功能： EVIEWLC1

- 附件三：售后服务方案及维保承诺

（一）售后服务范围

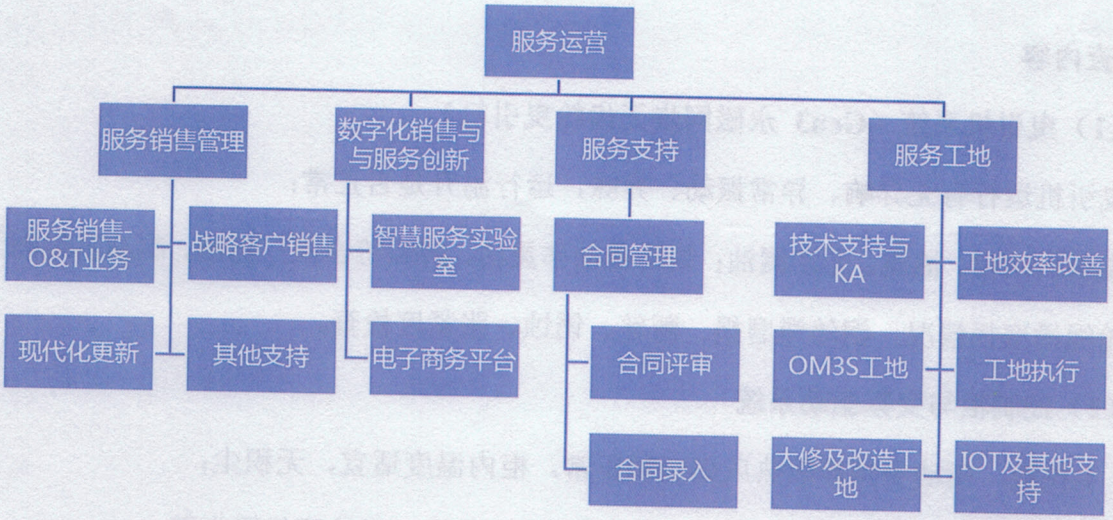
1. 售后服务机构

奥的斯电梯公司——全球最大的电梯公司，在设计、生产、安装、维修保养电梯、扶梯、自动人行道及其它运输系统方面一直走在世界的前列。

奥的斯电梯（中国）有限公司是一家集设计、销售、生产、安装和维修的大型专业化的公司。与全球其它奥的斯公司一样，不但可以设计出一流的产品，也拥有世界一流的服务队伍。

奥的斯总部服务部职能架构

服务部按职能划分为 4 个主要的子部门，总部主要负责服务管理工作，七个区域运营分管全国分公司的保养、修理、改造等服务运营业务。



2. 设备日常巡查

1）巡查频次

1.日常巡查（现场）：每 7 日历天开展 1 次现场巡查；高峰期使用电梯可加密至每 3-5 天一次。

2.远程在线巡检：依托 Gen3 电梯智能监控系统，24 小时远程在线监测，实时采集主控、变频系统、曳引机、门机、安全回路运行数据，实现异常预警。

3.专项深度巡查：每季度开展 1 次全部件深度巡查；重大节假日、恶劣天气前后增加一次专项巡查。

2）巡查人员配置

配备持有电梯作业证维保人员，熟悉奥的斯 Gen3 电梯控制系统、曳引驱动系统、门机系统结构；每次巡检至少 1 人持证上岗，重大专项巡查配置 2 名技术人员；建立巡检台账，落实巡检签字确认制度。

3）巡查内容

（1）曳引机系统（Gen3 永磁同步无齿轮曳引机）

- 检查曳引机运行有无异响、异常振动、异味，运行温升是否正常；
- 检查曳引机油位、油质，无渗漏油；制动器动作灵活，间隙符合原厂标准，制动器线圈无过热；
- 曳引轮绳槽磨损情况，钢丝绳磨损、断丝、锈蚀、张紧度检查。

（2）控制柜与变频驱动系统

- Gen3 主控板、驱动变频器散热风扇运转正常，柜内温度适宜，无积尘；
- 接线端子无松动、发热、烧蚀现象，各指示灯状态正常，无故障代码告警；
- 查看控制器历史故障记录，读取 Gen3 系统运行日志，对历史偶发故障标记跟踪。

（3）安全部件机房侧

- 限速器外观完好，铭牌清晰，限速器开关状态正常；
- 机房环境：温度、通风、照明、消防设施，机房门窗锁闭完好，无积水、杂物堆放。

（4）井道与对重系统

- 导轨、导靴润滑状态，运行无异常抖动；
- 对重装置、补偿链 / 补偿绳无磕碰、松脱，补偿链防噪声护套完好；
- 井道照明完好，各层隔磁板、平层感应器安装牢固，Gen3 平层信号反馈正常；
- 缓冲器外观完好，缓冲器开关状态正常。

（5）轿厢及门机系统

- 轿厢运行：电梯上行、下行全程运行，有无抖动、异响，平层精度符合规范；
- 轿厢操纵盘、内呼显示、楼层显示完好，按钮响应灵敏；
- 门机系统：开关门动作顺滑，无撞击、卡顿；门机变频器无异常告警；门机皮带、传动部件无过度磨损；门锁触点接触可靠；
- 轿厢应急照明、五方对讲、报警装置功能正常；
- 轿壁、轿顶无破损，轿顶检修开关、急停开关功能有效；轿顶清洁无杂物。

（6）层门与外呼系统

- 各楼层层门门扇启闭顺畅，层门锁钩啮合深度达标，门锁电气触点接触良好；
- 层门地坎无杂物、卡阻，地坎滑槽清洁；
- 各楼层外呼按钮、楼层显示正常，无失灵、乱码现象。

（7）底坑巡查

- 底坑干燥无积水，无杂物；底坑照明、急停开关有效；
- 涨紧装置、涨紧开关动作正常；
- 随行电缆无扭曲、磨损、拉扯损伤。

3．保养维护计划及保养规范

1）服务标准

项　目	具体内容	周期
1.轿厢和各层按钮及指示灯	各按钮外观正常，触点正常，按钮动作灵活，指示灯全亮。	半月
2.厅门及门套情况	厅门及门套清洁无变形，上下间一致正常，门扇活动无阻力，厅门和门套距离符合标准（标准间隙为 5mm）。	半月
3.轿厢照明及装饰	轿厢照明灯（灯管、灯罩）正常，地板，风扇正常，超重灯正常，有超重牌警钟，通讯电话正常，应急灯正常。	半月
4.机房状态检查	机房门警告牌清晰，机房门及门锁合格，机房照明亮度足够，通风设备完好，无漏雨水，机房整洁通道无阻塞，各控制箱继电器、接触器运行正常，刹车皮无油污，齿轮箱油量足，油质清净，曳引轮无渗油钢绳与牵引轮槽接触。盘车工具齐全，机房照明灯正常。	半月
5.主回路接触器	停机检查接触器间隙及触头接触情况。	半月
6.轿顶状况及情况	轿顶清洁，照明正常；轿顶各开关正常轿门导轨是否有油渍。	半月
7.地坑状态及底坑各设备	地坑照明正常，有爬梯，地坑开关正常，地坑无渗水，无积水，地坑无垃圾及油渍，油杯全，对重有安全网，缓冲器正常，平层钢片松紧适度，限速器涨紧轮离地距离正常，限位开关滚轮转动灵活，限速器地坑吊重块因天气变化而引起变化及时调整，过重装置正常。	半月
8.有无异常声音	电梯运行时各部位声音正常。	半月
9.各部位清洁	要求无油渍，无渗油，漆见本色，金属见光。	半月

2）定期保养计划

项目及保养时间	具体内容	周期
甲.机房		
1.曳引机	1.清洁各部位，检查油位，油质各部位有无漏油。 2.检查运行情况及运行时有无异声，停车时有无震动。 3.检查蜗轮，蜗杆齿的磨损及间隙，检查有无前后移动及轴承响声。 4.检查各部位螺丝是否旋紧。 5.检查曳引绳，有无磨损及变形。	半年
2.刹车装置分解、清扫及接点调整	1.各活动部位分解，检查刹车芯及鼓有无磨损，清洁后，加适量润滑油。 2.各接线端固定接点螺丝有无松动。 3.刹车接点开放距离 1.5-2mm 间，检查接点有无磨损、脱落，释放时可断开火花。 4.检查刹车皮的磨损情况，有无老化、油污，开放时与刹车鼓的间隙是否一致。 5.刹车铁芯行程应在 2mm 左右。 6.弹簧压力左右相等。 7.BK 触点离开后，要刚够力打开刹车。 8.刹车时无异常。	半年
3.控制箱内的继电器、接触器的检查	1.清扫灰尘，并检查各继电器，接触器外观有无异常，各接触点的磨蚀情况，间隙，接点而必要时给以磨平。 2.检查灭弧罩，及各接触器之间的互锁情况。 3.检查电源主开关的操作是否正常，各控制箱保险丝数值是否符合要求，更换临时保险丝。 4.检查各继电器，接触器线圈是否过热。 5.各接线端有无断线，脱焊及各螺丝部分是否旋紧。	半年
4.控制内的接线检查	1.清理各控制箱灰尘。 2.检查所有接线座，接线端接线有无松脱，有无虚焊，接触是否良好。 3.上紧各部螺丝。	1 个月
5.限速器	1.清洁各可动部位并加适量润滑观察其活动是否良好。 2.检查各电气开关动作是否正常。 3.检查绳轮，绳槽，轴套及轴的磨蚀情况必要时及时更换。 4.检查电缆铁板是否正中，用手能够拔动。	半年

乙.轿厢		
6.轿厢门装置	1、清除各部位灰尘，油渍，再在门轮及各活动部分加适量油。 2、检查关门机构，门电动机安全门档及微动开关、门刀、电限、闸锁及接点等的动作是否正常（安全门档被压下 2.5-3mm 接点应动作）。 3、运行时各部位有无异声及门电机电温升情况。	三个月
7.轿厢门装置	1.检查各部分螺丝有无松脱。 2.检查油杯之油位，油质及有无漏油棉芯吸油情况，有无变质。 3.检查导靴胶片的磨损程度，运行中有无响声，间隙大小。	半年
8.超重装置	1.清理并检查超重装置。 2.动作是否正常。	半年
9.轿厢各类螺丝	检查并重新上紧，轿箱各部位螺丝，包括：壁板螺丝，扶手固定螺丝及各部吊架螺丝。	半年
10.安全钳	1.各活动部分有无松脱。 2.停机后用手拨动动作杆，检查动作是否正常，检查后应使各机构恢复正常并测量各部位间隙是否正常。 3.各契部，可动部位，轴承等清洁并加以适当润滑。	半年
丙、厅门与井道		
11.厅门装置	1.清除导轨及各部位尘渍，再在导轨和各活动部位加适量油。 2.检查门钢丝松紧和磨损情况，钢丝及各活动部位是否正常（包括间隙，动作距离）。 3.清理电器接点，使各接点接地良好，动作正常。 4.检查门脚滑块，各螺丝是否正常外门上下间隙是否一致。	三个月
12.平层	1.清理平楼面开关箱内灰尘，平楼面钢片平楼面刀上油渍，滚轮芯加少量润滑油。 2.检查各刀有否松脱，滚轮磨损情况，各平楼面钢片松紧程度导靴磨损情况。 3.行机时检查滚轮动作情况，各接点接触是否良好。 4.检查各平层楼面尺寸是否符合要求。	三个月

13.安全回路的全部开关及限位开关	1.安全回路各开关动作正常。 2.清扫各开关灰尘，各开关滚轮活动灵活，各开关接触良好。 3.各开关接线端子接线无松脱。 4.检查轿箱长刀及井道上下之间距离。	半年
14.导轨及支架	1.检查轿箱及对重导轨支架的螺丝有无松动，焊接位置和混泥土位置有无松动。 2.检查导轨有无变形，弯曲及不正常现象。 3.清洁各导轨并适当加油。	半年
15.电缆及运行情况	1.检查井道中有无与电缆外皮接触的物体。 2.电缆有无扭曲或向一边，运行中有无摇振或拖地。 3.机停最下层时电缆距地 60mm 以上。	半年
16.对重装置及运行	1.清扫对重装置并检查各部分螺丝有无松动。 2.对重三角尖有无打紧或对重底调整园栓铁块螺丝是否上紧。 3.检查对重导靴间隙及磨蚀情况，运行中有无撞击声。 4.油杯油量，油质及有无漏油，棉芯吸油情况。 5.对重架绳头及绳头螺丝有无异常，上紧螺丝并检查各开口销有无松脱或折断。	半年
17.各类线管线槽和接线箱的接线栓	1.检查轿厢按钮箱，机房电缆接线箱，中间接线箱各控制箱线座接线之松紧（包括电源大线马达大线）并清扫接线座，检查各线是否生锈。 2.检查机房，机顶，机底及井道各线管线。	半年
18.井道清扫	1.清扫井道中影响整机性能的各部位垃圾（包括门头盖上面垃圾）。 2.清除井道中有可能碰撞轿厢，对重等的凸出物，障碍物等。	半年
19.各类轴承、轴套给油、各类绳轮给油	1.清洁各绳轮包括限速器绳轮，导向轮并检查是否漏油，再打入适量的油于各绳轮的各油嘴。 2.清洁各轴承，轴套并检查是否漏油，在加适量的轴承、轴套油。	半年

3）保养规范

（1） 电梯机房

1、机房通风良好，温度不得超过5℃～40℃，相对湿度不大于85%（在25℃），保证没有雨侵入的可能。

2、机房的1211干粉灭火器应保持正常压力。

3、机房的紧急救援操作规程、注意事项等制度齐全，并挂在明显处。

4、轿厢平层标志应用白色漆标在主钢丝上，便其清晰可见（以利于紧急救援时用）。

5、机房门锁良好，告示牌清晰挂于显眼处。

6、机房照明、电源插座要保持良好。

7、机房不得住人、存放杂务等，应保持清洁，不得有明显灰尘。

8、曳引机对铅垂线的偏差≤2.0mm。曳引轮绳槽平行度偏差≤1.0mm。

9、限速器调节部位应有铅封（或漆封），非技术监督局人员禁止调整。

10、限速器绳槽、轴套、轴及钢丝绳的磨损在允许范围内（参照GB5972-86），运行时应无异常声音。

11、限速器、安全开关灵活可靠；限速器带安全开关动作时，使电/扶梯可靠地停止运行。

12、限速器-安全钳-安全开关联动的可靠性：

13、轿厢空载时，以检修速度下行至足够复位的距离，手动限速器，安全开关应动作，电/扶梯应停止；轿顶安全钳开关应动作，使电/扶梯停止运行。

14、短接安全钳开关，慢车继续下行，这使轿厢可靠地停止，曳引轮、导向轮打滑。复位拆除短接线路电/扶梯应正常运行（如对重有安全钳时要求一样）。

15、曳引轮或盘车手轮处标出的升降方向应明显清楚。曳引轮、导向轮、盘车手轮、限速器轮上的黄色油漆应明显，不得掉色。

16、各轴承应灵活，运作时应无异常声音，温度应不高于80℃（注油轴承应保持油量饱满），工作2500～3000小时后更换新油。

17、各导体之间及导体与地之间绝缘电阻大于1000Ω/V，动力回路及安全装置电气设备绝缘电阻应≥0.5M

18、供电系统电压波动必须在±7%范围内，电源频率波动在±2%范围内。错相、断相保护器应正常，如有错、断相发生，电/扶梯应不能运作。电动机的短路、过载保护应可靠。

19、掣动器掣动时闸瓦应紧密地贴合在掣动轮的工作表面上；当松闸时，两侧闸瓦应同时离开掣动轮表面，应在整个接触面上均匀分布，其间隙不大于 0.7mm；掣动闸瓦有油时应更换。各销钉、开口销卡簧，联轴器螺栓等无松动、脱落。

20、轿厢以额定速度空载上行至行程上部范围内，突然断电，轿厢应能完全停止（掣停距离不大于：V<1.0M/S，62cm；V<1.6M/S，160cm；V<1.80M/S，20E3m；V<2.5M/S，250cm）在对此值进行调整时，实际情况以在不影响乘客的安全下可以缩短尺寸，但不得大于此尺寸，否则有滑车的危险。

21、电/扶梯救援的手动松闸、手动盘车操作装置，应齐全并挂于墙上，不得它用。

22、曳引轮绳槽损在离 V 型槽底部 4-5mm 时应更换或重车。

（2）井道与轿厢

1、上下极限，限位开关灵活可靠，限位与极限开关距离在 100～140mm。2、弹性滑动导靴 A、C 尺寸为 2mm，固定滑动导靴顶面间隙之和 2.5±1.5mm。

3、绳头组合固定（详见 GB7588-87.923 标准）。

4、各根钢丝绳张力与其平均张力之差≤5%。钢丝绳磨损报废标准。（详见 CB5972-86）

5、轿厢导轨顶面距离偏差为 0±2mm，对重为 0±3mm，轿顶轮不平行面≤1mm。

6、对重块压板固定坚固，对重块不得有锈。

7、安全钳联动机构各部件灵活、活动正常，钳块斜块与路轨之间的距离为 5±0.5mm。

8、轿顶固定照明应正常，轿顶非自动复位的急停开关应正常，轿顶检修操纵开关应正常。

9、平层精确度：交流双速梯 V≤0.63m/s，应在±15mm 内 V≤1.00m/s，应在±30mm 内；交直流调速；V≤2.5m/s，应在±15mm 内。

10、层门门扇下端与地坎的间隙：客梯 1～6mm，货梯 1～8mm；开门刀与各层地坎间隙应为 5～10mm；层门滚轮与轿厢地坎间隙应为 5～10mm，门锁定后一般人力的施加在门扇中间，其缝隙可以超过 6mm，但不得超过 30mm。

11、轿厢安全窗（如有）应灵活，且安全窗开关动作可靠。

12、每一层厅门机械电气联锁装置动作可靠，只有当机械锁定后，电气才能接通。（包括附门电报联锁开关、轿门电气联锁开关）断开任何一层厅门的电气联锁开关、轿门电气联锁开关，电/扶梯要可靠地停止运作。

13、轿门的安全触板及光电保护动作应灵活可靠，当有物体挡住门时，门会自动返回。

14、轿内告示牌应明显清洁；报警装置功能正常，随时保持能和消防中心、机房正常通话；排风机要保证轿内空气流通；照明不得有不亮的光管；紧急照明功能正常。

15、指令、召唤、选层、定向等装置应准确无误。声光信号应正常，开关门按钮功能正常。

（3）电梯底坑

1、补偿链运行时无碰撞，两端应牢固固定、二次保护要可靠。

2、选层器钢带不得有锈蚀、钢带安全开关动作可靠。

3、底坑急停开关的开关方向要明确，红色标注正确，且动作可靠。

4、随行电缆固定可靠，不得打结、扭转、破损等。

5、轿厢下梁撞板至缓冲器距离：弹簧缓冲器应在200～350MM内；液压缓冲器应在150～400MM内；对重下梁撞板至缓冲器距离，弹簧缓冲器应在200～350MM内；液压缓冲器应在150～400MM内。

6、液压缓冲器油量应充足，无锈死现象，缓冲器安全开关动作可靠。

7、限速器张紧轮安全开关应动作可靠。

8、井道底无积水、杂物等。

9、各种安全开关固定不得使用焊接，但应安装牢固。

10、超载报警装置，在空载状态，手动试验应正常，自动门机应不关闭。

（4）每季度保养项目：

1、检查极限、限位开关位置；

2、检查轿厢及对重导靴；

3、检查导向轮或反绳轮有无磨损情况；

（5）每年度保养项目：

1、清洗导轨，检查导轨、压板及支架；

2、检查钢丝绳和绳头组合；

3、检查限速器钢丝绳及断绳开关、限速器开关是否功能可靠；

4、检查安全钳是否功能可靠；

5、补偿链与底坑间隙及二次保护是否完好；

（二）故障处理及补救措施

1） 故障报修服务

我方设立 7×24 小时故障报修及应急救援专线，全年无休受理电梯故障报修与困人救援。依托奥的斯 Gen3 电梯 Otis ONE 物联网平台，实现故障自动预警、远程诊断，主动发现并处置隐患。

响应时效承诺（西安市市区）：

困人等紧急故障：30 分钟内到达现场（驻场人员在 15 分钟内赶到现场维修）

电梯停运故障：1 小时内到达现场

一般功能异常：2 小时内到达现场

2）应急救援体系

成立项目应急救援小组，所有救援人员持证上岗，熟悉 Gen3 电梯盘车救援操作规程。接到困人报警后，第一时间通过五方对讲安抚被困人员，告知不要擅自扒门；救援人员到场后严格按原厂救援规程实施盘车救援，将轿厢平层后释放被困人员。救援完成后全面排查故障原因，彻底消除隐患，试运行确认安全后方恢复运行。

针对停电、火灾、水灾、地震等特殊场景制定专项应急处置流程，确保各类突发状况下人员安全、设备损失最小化。

3）故障分级处置

级别	故障类型	到达时限	修复要求
一级（紧急）	困人、存在安全隐患	30 分钟	立即救援，当日消除隐患
二级（重要）	电梯停运、主要功能失效	1 小时	24 小时内修复
三级（一般）	局部功能异常、不影响运行	2 小时	当日修复，台账跟踪

4）各类故障专项补救措施

针对不同等级、不同类型的电梯故障，结合故障影响，制定针对性补救措施，消除故障影响、弥补业主损失、彻底根除隐患：

（1）一级故障专项补救措施

针对困人、安全故障等紧急问题，优先做好人员安抚与隐患根除：

人员安抚：成功解救被困人员后，主动致歉、耐心解释故障原因，缓解业主恐慌情绪，必要时安排专人跟进心理疏导，避免纠纷；

全面体检：故障修复后，对电梯**全套安全保护系统**进行全方位检测，包括限速器、安全钳、缓冲器、门锁装置、急停系统等，杜绝同类安全故障复发；

（2）二级故障专项补救措施

针对电梯停运、无法使用的故障，重点恢复通行、缩短停运周期、排查潜在隐患：

应急疏导：对于高层楼宇、人流量较大的电梯停运故障，第一时间告知物业做好人员通行疏导，引导业主分流使用其他电梯，减少出行影响；

加急修复：优先调配原厂配件、资深技术人员加急处置，最大限度缩短电梯停运时长；

隐患深挖：不仅修复当前故障，同步排查关联部件运行状态，例如门机故障同步检测门锁、光幕、开关门限位装置，避免次生故障接连发生；

延时保障：对故障修复后的设备，延长 7 天重点巡检周期，每日上门检测运行状态，确保设备运行稳定。

（3）三级故障专项补救措施

针对轻微异常故障，重点优化使用体验、提前消除潜在隐患：

精细调试：对轻微抖动、异响、卡顿等问题进行精细化调试，校准设备参数、清洁保养部件、紧固松动配件，全面优化运行状态；

保养升级：结合故障现象，对设备对应系统进行专项保养，更换老化润滑油、清洁电气触点、调试感应装置，延缓设备磨损；

台账标注：将轻微异常问题录入设备重点监测台账，纳入日常维保重点检查项目，定期跟踪，防止小故障演变为大故障。

（三）备品备件一览表

序号	名称	参考件号	规格	单位	数量
1	油杯	XAA349H2	CWT	个	所有的备品备件在免保期内都可根据实际情况及所需数量及时提供，备品备件会根据生产批次不同，生产厂家可能会有变化，奥的斯严格保证质量
2	油杯	XAA349H1	CAR	个	
3	集油盒	XAA308GH1	HDPE	个	
4	平层磁条	XAA233H1	270mm 磁条	个	
5	磁开关	XAA21751X3	CJ13/14/15/18 磁开关组件	个	
6	限位开关	XAA25590A1	NA	个	
7	F2C 过压保护	DAA660E2	动作电压 280V 正负 5%	个	
8	轿厢上导靴	XAA237DZ1	NS126023B001G01	个	
9	轿厢下导靴	XAA237EA1	NS126023B001G03	个	
10	轿厢靴衬	XAA380X1	TA047C168-01	个	
11	轿厢靴衬	XAA380X2	TA047C168-02	个	
12	对重导靴	XAA24162K1	NA	个	
13	对重导靴靴衬	XAA380S1	120mmX30mm	个	
14	滑块组件	XAA316EJM1	GIB ASSM.	个	
15	安全钳开关	XAA177BW3	QM-S3-1370	个	
16	触点开关	XAA177BV4	Z-15GQ-B	个	
17	缓冲器开关	DAA22550D506	237-TK2-11	个	
18	风机	HAA24720B1	YYG-17B,AC195-245V,25W	个	
19	机房对讲主机	XAA25302P10	DC12V	个	

20	轿顶副机	XAA25302P22	DC12V	个
21	轿底/底坑副机	XAA25302P23	DC12V	个
22	轿顶电源	XCA25302AF1	DC12V/4AH	个
23	轿厢副机	XAA25302P5	DC12V	个
24	补偿链导向装置	XAA22801F1	NA	个
25	厅门锁	XAA23400F1	NA	个
26	厅门挂轮组件	XAA456YE1	Φ56mm，厚度 15mm，带轴 6201ZZ 轴承	个
27	轿门挂轮组件	XAA456YQ1	Φ72mm，厚度 15mm，带轴 6201ZZ 轴承	个
28	主接触器	HAA638AK2	额定电流 32A	个
29	消防盒	XAA23503AN3	NA	个
30	抱闸电源盒	HAA621BM1	DC30V 3.3A, DC110V 4.5A	个
31	变频器散热风扇	HAA21305DW2	DC15V-DC27V	个
32	安全回路变压器	HAA225AB1	AC110V 0.8A	个
33	RS32 板	XAA26800ET993 _P1A	RS32 板	个
34	RS5 板	XBA23550A2	RS5 板	个
35	语音安抚装置	XBA25311J1	NA	个
36	轿内显示器	XAA25140AEF3	6.4 寸蓝黑屏	个
37	BUZZER	XAA731A1	BUZZER.PCB HZYIDA	个

38	WECO 光幕	XAA24590AM7	XO-K6	个	
39	随行电缆	XAA174BCD6	TVVBSG 19*0.75+7*0.5+2*2*0.75+2*1.5	米	
40	随行电缆插件	XAA174BAZ3	32C	个	
41	轿厢地坎	XAA280AH6	铝合金 6063-T5,OP900	个	
42	导向轮	XAA20751T2	φ410-6Xφ10,DIM1=270	个	
43	限速器	DCA20602C4	XSQ115-02,1.75m/s	个	
44	缓冲器	DAA22550D8	YH68B/210	个	
45	涨紧装置	XBA22710AH14	NA	个	
46	吊环	XAA172B3	φ13	个	
47	吊环	XAA172B1	φ9	个	
48	轿顶轮组件	XBA263BB6	Φ560-6*Φ10	个	
49	曳引主机	XAA20221V1	GETM3.0F 无齿轮主机	个	
50	弹簧重锤	XAA91AG5	OP900mmxOPH2100mm	个	
51	三角锁总成	XAA431DX1	NA	个	
52	底层解锁装置	XAA712DG1	OP700	个	
53	厅门地坎	XAA426BV6	OP900,长度 L=1750mm，用于底层	个	
54	底坑检修盒(1D)	XCA23750N2	600V,10A,1D	个	
55	底坑检修盒(1A)	XCA23750N3	600V,10A,1A-1	个	

56	门电机	XAA24350BZ1	PM2184 2D	个
57	门刀	XAA477DB1	NA	个
58	门机控制器	XAA24360AW1	DO3000S	个
59	钢丝绳	XAA712CZ110	8X19S-NF,Φ10	米
60	限速器钢丝绳	XAA712DA8	8X19S-SF,Φ8	米
61	补偿链	XAA332K20	WFC125	米

（四）检验和维修设备及工具

1、我方承诺为本项目配置充足的电梯常用检修设备，检修设备清单在投标文件中单独列明。该批检修设备、工具专供后期电梯检验、维修使用，施工安装阶段不投入使用。

2、我方随检修设备一并提供全部测试所需配套附件、备品零部件以及全套中文操作、维修手册，资料完整齐全。

3、我方所供全部检修设备适用交流电源：50Hz、220V 单相三线制，设备可在电压波动 ±7% 条件下稳定、正常运行，满足现场使用要求。

常用检修设备

序号	设备名称	品牌	型号	数量	主要用途
1	数字万用表	福禄克 (Fluke)	F15B+	2 台	检测电路电压、电流、电阻、通断，排查电路故障
2	绝缘电阻测试仪（兆欧表）	胜利 (Victor)	VC60B+	1 台	检测电气系统、电机、线路绝缘性能，防范漏电、短路，适配年检检测
3	转速表	优利德 (UNI-T)	UT372	1 台	检测曳引机运行转速，判断主机运转状态
4	振动检测仪	希玛	AR63A	1 台	检测设备运行振动值，判断部件磨损、运行异常问题
5	电梯加减速度测试仪	莱恩	LAT-100	1 台	检测电梯运行平稳度、平层精度，调试运行参数
6	红外测温仪	德力西	DTG-880	2 台	监测机房、控制柜、电机温度，排查高温故障
7	声级计	希玛	AR824	1 台	检测电梯运行噪音，判断机械异响故障
8	安全回路检测仪	默纳克	MCTC-CTB-A	1 台	快速定位电梯安全回路故障点，缩短检修时长
9	高精度水平仪	博世 (Bosch)	GLL 3X	1 台	检测机械部件安装水平度、运行配合精度
10	塞尺	长城精工	428017	2 套	检测部件配合间隙、开关门缝隙等参数

常规维保作业工具

序号	设备名称	品牌	型号	数量	主要用途
1	电梯专用组合工具套装	世达（Sata）	09551	2 套	含套筒、扳手、螺丝刀、钳子等，用于电梯机械部件拆装、紧固、检修
2	导轨专用组合工具	绿林家	LL-012	1 套	含导轨刨、导轨平直尺，完成导轨清洁、校正、维保作业
3	高压黄油枪	史丹利（Stanley）	94-164-23	2 把	为曳引机、轴承、导轨等传动部位加注润滑脂
4	专用润滑油壶	东成	DC-TH01	2 个	门轴、滑轮、小型活动部件加注润滑油
5	门系统调试工具组	奥的斯配套专用	OT-TS08	1 套	层门、轿门、门锁装置拆装、间隙调试与故障检修
6	电缆剪	得力（Deli）	DL2002	2 把	电缆、线路裁剪作业
7	剥线钳套装	得力（Deli）	DL1018	2 套	电路布线、线路接头剥线、检修作业
8	小型液压顶	沪工	HG-ST10	1 台	重型机械部件顶撑、拆装辅助
9	起重吊具	力虎	LH-D05	1 套	电机、配重等大型部件吊装作业
10	扎带收紧工具	宝工	CP-381	2 把	线路整理、线束固定

（五）维保承诺

序号	指标名称	我司承诺	管理指标实施措施
1	维修响应及时率	30 分钟	接到维修信息后，维保人员在 30 分钟内赶到现场维修，并建立完善的监督制度。
2	排障时间	2 小时； 24 小时内	通过有效培训，提高员工技能； 保证仓库零部件种类和数量充足，以备紧急时之需。
3	年检合格一次通过率	100%	1、成立年检小组，专项负责年检工作； 2、实行年检责任项目制。
4	配件保证	100%原厂配件	厂家在仓库存放的零备件种类超过 1300 种；同时，上海建立了零备件物流中心，使各分公司第一时间取得所需备件。
5	维修工程质量合格率	100%	分项监督，工程维修部严格把关，按照施工程序一步到位，杜绝返工。
6	用户有效投诉率 处理率	1%（年） 100%	1、作好各项维护、保养工作； 2、提高员工素质，强化服务意识； 3、发生问题，及时处理，建立监督机制 4、做好解释工作与回访制度。
7	违章发生率 处理率	0 100%	建立三级巡视制度，及时发现，及时处理，加强宣传工作，杜绝违章发生并建立记录。
8	管理专业培训合格率	100%	实行入职培训、在岗培训、内部培训与外出学习。
9	维修服务回访率	95%	建立回访制度，征询业主意见，对业主不满意的问题进行整改。
10	保证质量	100%	免保期前三个月每周最少 1 次保养维护工作，每周巡检；之后每月最少 2 次保养维护工作