

# 城南家园电梯维修包干服务比选公告

## 1. 比选条件

本比选项目城南家园电梯维修包干服务已获批实施，项目业主为重庆渝开物业管理有限公司，项目资金为企业自筹，项目出资比例为100%，比选人为重庆渝开物业管理有限公司。项目已具备比选条件，现对该项目进行公开比选。

## 2. 项目概况与比选范围

2.1 服务地点：重庆市南岸区茶园新城天文街道。

2.2 项目概况：城南家园公租房位于南岸区茶园新城天文街道，是重庆市最大的公租房建设项目，于2010年9月开工建设，2012年8月陆续竣工投用，项目占地约723亩，为24-32层的高层电梯房小区，设8个组团，共85幢，建筑面积约199万平方米，约3.2万套住宅，现小区1-6组团有180台住宅电梯需要委托开展包干维修工作。

注：各比选申请单位需自行踏勘现场，了解服务范围及内容，并将其充分考虑在报价中。

2.3 本次比选项目合同估算金额：3564000.00元。

2.4 比选范围：采购一家有电梯维修维保资质的单位负责对城南家园住宅部分电梯进行维修包干服务。承担电梯正常运行发生故障或损坏（因不可抗力或自然灾害等原因造成电梯故障或损坏，为非正常故障或损坏，其余情况均为电梯正常运行发生的故障或损坏）后，所需维修或更换的零配件材料费、运输费、人工费等所有费用，并完成维修服务。

（1）电梯包干维修即比选人提供定额维修包干费用，比选申请人按照《电梯施工类别划分表（修订版）》国质检特（2019）64号规定，负责提供除安装和改造以外的所有电梯修理劳务服务，包含材料、人工、运输等所有费用，同时比选申请人负责按照本项目比选文件要求，服务期内每年为维修范围内的电梯购买公众责任险保险。若服务期内，国家对电梯施工类别划分有新的修订和调整的，按照最新的标准和规定执行。

各比选申请人在比选申请截止时间前可自行与小区物业管理公司对接，对标的物进行现场查看，知晓标的物工况。无论比选申请人是否查看标的物，均视为比选申请人对标的物工况完全了解。

1) 包干维修包括的主要内容（不仅限于以下内容）：

位置	包干维修主要零部件
机房	曳引机及组件、旋转编码器、控制柜及元器件、承重梁、导向轮、电源开关箱、限速器、急停开关、绳头组合、绳头板、轿厢上行超速保护装置等。
井道	轿厢导轨、对重导轨、导轨支架、接导板、线槽、对重装置、曳引钢丝绳、限速器钢丝绳、换速、平层感应装置、限速器钢丝绳涨紧装置、随行电缆、电缆支架、缓冲器、补偿装置、轿厢、中间接线盒、底坑检修箱、安全保护装置等。
轿厢	轿顶轮、轿架、轿底、轿壁、轿顶、轿门、门机、轿厢内地板、防夹保护装置、操纵箱、轿顶检修箱、照明装置、平层感应器、护脚板、导靴、安全钳、配重块、导轨润滑油杯、急停开关、安全窗、超载保护装置、紧急报警装置等。



层站	层楼显示器、层门装置、手动钥匙开关、层门、门锁、门套、层、轿门地坎、呼梯装置等。
----	--

2) 不属于公租房电梯包干维修内容

①非电梯本身的零部件及设备损坏，即业主提供的主电源开关，断路器，井道的土建结构，机房通风设备，用于地坑的抽水设备等。

②自然灾害、不可抗力等其他原因造成的设备的损坏。

③因零部件老化或使用年限太长，维修和改造无法恢复使用需要整体更新的电梯。

④《电梯施工类别划分表（修订版）》国质检特〔2019〕64号规定的安装和改造内容。（若国家对电梯施工类别划分有新的修订和调整的，按照最新规定的安装和改造内容执行）。详见下表：

安装	采用组装、固定、调试等一系列作业方法，将电梯部件组合为具有使用价值的电梯整机的活动；包括移装。
改造	<p>a. 改变电梯的额定（名义）速度、额定载重量、提升高度、轿厢自重（制造单位明确的预留装饰重量或累计增加/减少质量不超过额定载重量的5%除外）、防爆等级、驱动方式、悬挂方式、调速方式或控制方式。（注1）</p> <p>b. 改变轿门的类型、增加或减少轿门。</p> <p>c. 改变轿架受力结构、更换轿架或更换无轿架式轿厢。</p> <p>注： 改变电梯的调速方式是指：如将乘客或载货电梯的交流变极调速系统改变为交流变频变压调速系统；或者改变自动扶梯与自动人行道的调速系统，使其由连续运行型改变为间歇运行型等。</p> <p>控制方式是指：为响应来自操作装置的信号而对电梯的启动、停止和运行方向进行控制的方式，例如：按钮控制、信号控制以及集选控制（含单台集选控制、两台并联控制和多台群组控制）等。</p>

（2）根据重庆市公租房《关于进一步明确市级公租房小区电梯日常保养和维修包干服务相关工作的通知》（渝公租房【2024】25号）文件，为及时开展小区电梯日常维修，确保维保质量，保障电梯安全运行，提高电梯管理服务水平，电梯包干维修中标人自动获得电梯日常保养合同签约资格，并根据《中华人民共和国民法典》《特种设备安全法》《重庆市电梯安全管理办法》有关规定，签订招标人（比选人）、物业公司、电梯企业三方服务合同。其中：电梯日常维保价格最高限价为350元/（台·月），最终价格根据电梯日常维修包干服务招标实际中标（中选）价格同比例进行下浮，即：日常包干维修中标价格÷日常包干维修最高限价×350元，且此项费用不包含在包干维修费内，比选申请人不进行单独报价。

招标（比选）工作结束后，由招标人（比选）、小区物业企业和包干维修中标人签订电梯日常维保+包干维修组合合同。

2.5 服务期限：本次比选的电梯日常保养与维修期暂定三年，若因小区电梯更新，对应电梯的日常保养与维修期需要提前终止的，以比选人的书面通知为准，并按已服务的月份数量进行结算。合同一年一签。

### 3. 比选申请人资格要求

3.1 本项目实行资格后审，比选申请人应具备以下资格条件：

3.1.1 比选申请人须具有合法有效的营业执照。

3.1.2 比选申请人须为一般纳税人。

3.1.3 比选申请人应满足以下资质要求：具有国家市场监督管理总局颁发的《中华人民共和国特种设备生产许可证》，其许可项目为“电梯制造（含安装、修理、改造）”或“电梯安装（含修理）”（乘客电梯）B级及以上资质。

特别说明：根据市场监管总局关于特种设备行政许可有关事项的公告（2019年第3号）文《特种设备生产单位许可目录》中注四：电梯许可参数级别的规定，乘客电梯许可参数级别如下：

设备类别	许可参数级别			备注
	A1	A2	B	
曳引驱动乘客电梯（含消防员电梯）	额定速度>6.0m/s	2.5m/s<额定速度≤6.0m/s	额定速度≤2.5m/s	A1级覆盖A2和B级，A2级覆盖B级。

3.2 具体要求详见比选文件第二章比选申请人须知前附表 1.4.1 项内容。

3.3 本次比选不接受联合体比选申请。

### 4. 竞争性比选文件的获取

4.1 比选申请报名：凡有意参加的比选申请人，请于 2025 年 9 月 8 日至 2025 年 9 月 12 日 17 时 00 分（北京时间），将单位营业执照扫描件、《中华人民共和国特种设备生产许可证》扫描件、法人授权委托书扫描件、委托代理人身份证扫描件扫描后以一份 PDF 的格式发送至电子邮箱（375148900@qq.com），代理机构审核无误后通过邮件形式将本项目全部资料发到比选申请人电子邮箱。

4.2 未购买竞争性比选文件的比选申请人，比选人和比选代理机构将不予接收其比选申请文件。

### 5. 比选申请文件的递交

5.1 递交截止时间：2025 年 9 月 15 日 10 时 00 分。

5.2 递交方式：比选申请人将比选申请文件递交至重庆咨询大厦开标大厅（重庆市江北区五里店五筒路 2 号重庆咨询大厦），具体接标处详见开标当天 A 栋负一楼电子显示屏。

5.3 逾期送达，或未送达指定地点，或未按比选文件要求密封的比选申请文件，比选人不予受理。纸质文件递交。

### 6. 发布公告的媒介

本次竞争性比选公告同时在“重庆国际投资咨询集团有限公司”官网、“重庆渝开发股份有限公司”官网、“中国采购与招标网”官网、重庆渝开发物业管理有限公司办公地点公告栏上发布。

### 7. 联系方式

比选人：重庆渝开发物业管理有限公司

地 址：重庆市南岸区江南大道2号重庆国际会议展览中心会议中心5楼

联系人：王先生

联系电话：023-67872233



比选代理机构：重庆国际投资咨询集团有限公司

地址：重庆市江北区五筒路2号重庆咨询大厦

联系人：刘先生、王先生

联系电话：023-67700823

