

京客隆电梯维保项目竞争性磋商文件

第一部分 邀请函/竞争性磋商公告

致：_____（供应商名称）

有关：京客隆电梯维保项目，现我司诚意邀请贵司参加本次竞争性磋商。

序号	内容	说明及要求	备注
1	项目名称	京客隆电梯维保项目	
2	采购人	采购人：北京京客隆商业集团股份有限公司 采购人地址：北京市朝阳区新源街45号楼 采购联系人及电话：莫子豪 64640525	
3	项目概况	对京客隆集团共151部电梯进行每月2次维保服务	
4	采购方式	竞争性磋商	
5	控制价	标段1：850000元、标段2：550000元	
7	投标文件 递交	1. 投标文件开始接收时间：2023年11月23日9:00 2. 投标文件递交截止时间：2023年12月4日17:00 3. 投标文件有效期：30日历天（从递交截止之日起算） 4. 递交地点：京客隆总部资产管理中心 5. 邮 箱：zhangmin@jkl.com.cn	
8	投标文件 要求	1. 投标文件正本1份，副本0份，装入档案袋内予以密封，应在封口上骑缝加盖法人印章（不符合本项规定的文件视作无效），并须在密闭袋正面标明磋商供应商单位名称、项目名称（注明标段）字样。 2. 内容齐全，图文清晰，笔迹端正，装订成册 3. 投标文件递交后概不退还。	
9	评审程序	发布公告/邀请—初次响应—磋商—最终报价—评审—确定成交供应商	
10	评审方法	<u>综合评分法</u> ，采购人将从价格、技术、商务、服务等方面对响应文件进行综合评审，其中价格权重 <u>50%</u> ，技术权重 <u>25%</u> ，商务权重 <u>0%</u> ，服务权	

		重 <u>25%</u> 。	
11	供应商资质要求	<ol style="list-style-type: none"> 1. 企业法人或者其他组织的营业执照、自然人的身份证明，开户许可证等； 2. 企业需为一般纳税人； 3. 具备履行合同所必需的专业资质；是经销商或者代理商的，应提供制造商的授权书或者代理证； 4. 参加采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录的书面声明； 5. 项目有特殊要求的，提供其符合特殊要求的证明材料或者情况说明。 6. 法律、法规规定的其他条件。 	
12	其他		

无论贵司接受邀请与否，请于收到本函后 5 个工作日内，将贵司意见以书面形式（纸质或者邮件）回复我公司！

顺颂

商祺

采购人：北京京客隆商业集团股份有限公司

日期：2023 年 11 月 23

第二部分 投标人须知

1. 适用范围：本磋商文件仅适用于京客隆电梯维保项目。
2. 本竞争性磋商文件包括：邀请函、投标人须知、评审方法、项目需求、合同主要条款、竞争性磋商响应文件格式六个部分。
3. 供应商应当按照竞争性磋商文件的要求编制竞争性磋商响应文件（以下简称投标文件）。投标文件应当对竞争性磋商文件提出的实质性要求和条件作出响应。**投标文件报价不得高于控制价，否则视为无效投标文件。**
4. 合格供应商：见邀请函/公告第 11 条供应商资质要求。
5. 供应商最终报价在服务没有重大提高的情况下，一般不允许高于第一次报价，否则，采评小组有权拒绝该报价并不再给予报价补救机会。
6. 采购人将根据本次磋商项目的特点，组建 3 人采评小组。
7. 投标报价按照国家及北京市现行相关法律、法规及工程造价计价办法和

规定，结合供应商自身情况作出报价。

8. 本项目的合同应在磋商成交通知书发出后 30 日内签订。成交供应商非因不可抗力因素未能按本文件磋商结果及其响应文件要求与采购人签订合同的，作自动放弃成交资格处理。放弃资格供应商将从京客隆集团供应商管理平台永久删除。

9. 评标方法：采评小组将对有效的投标文件采用综合评分法进行评审和比较。

10. 采评小组将遵循公开、公平、公正和择优的原则，严格按照有关法律规定的有关评审要求，以及竞争性磋商文件的要求和条件进行评审。对所有供应商的投标文件采用相同的标准进行评审，综合评审得分第一名为成交供应商。

11. 无论本次磋商过程和磋商结果如何，供应商须自行承担与竞争性磋商有关的一切费用。

12. 有效投标文件少于三家的，废标，重新开始竞争性磋商。

13. 出现下列情况，视同无效投标文件，不进入评标：

- (1) 投标文件未按照要求予以密封的，或者未按照要求发送至指定邮箱的；
- (2) 投标文件中的投标函未加盖投标单位及法定代表人印章的，或者其委托代理人没有合法、有效的委托书（原件）及委托代理人印章的；
- (3) 投标文件的关键内容字迹模糊、无法辨认的；
- (4) 投标文件逾期送达的。

14. 投标文件组成：

- (1) 投标人资质证明文件，报价承诺函，报价文件；
- (2) 法人授权书，近三年主要业绩；
- (3) 组织机构，拟用于本项目的主要人员情况；
- (4) 投标技术或者服务方案，拟用于本项目的主要设备或者技术情况介绍；
- (5) 其他需要提供的文件。

第三部分 评审方法

本次采用综合评分法，百分制

类别	评审因素	分值	评分标准	得分	备注
价格 50分	投标报价	50	投标报价较低		
技术 25分	日常运行及维护	25	日常维护费用较低，电梯报修次数较少。		
服务 25分	服务承诺	25	接到报修1小时内到达现场，电梯关人半小时内到达现场。能够协助甲方应对各政府部门对电梯的检查。		

综合评分法相关要求见附件第十二项

第四部分 项目需求

一、项目概况

1. 项目名称：京客隆电梯维保
2. 项目地点、面积/数量：京客隆集团各店铺、电梯数量及明细见附件
3. 项目内容：对京客隆集团各店铺的电梯进行每月2次的维保。
4. 实施范围：见附件
5. 实现功能或者目标：保证所有电梯正常运行、通过年检、及时处理电梯故障。

二、项目质量技术服务要求

项目质量应达到国家、北京或专业的质量检验标准。

第五部分 合同条款

电梯维保合同

甲方：北京京客隆商业集团股份有限公司

乙方：

乙方接受甲方的委托对甲方（包括甲方、甲方子公司及其分支机构）部分店铺的电梯进行维修保养。乙方保证经维修保养后甲方电梯可正常、安全地运行。双方经协商一致后对电梯维修保养事宜达成如下条款：

一、合同有效期

1、有效期自 2024 年 1 月 1 日起至 2024 年 12 月 31 日止。

2、合同有效期内，甲方有权提前三日通知乙方解除本合同，维保费用双方按实际发生计算。

二、费用标准

本合同项下费用包括电梯维修保养费及零部件费用，具体如下：

（一）电梯维修保养费用

1、费用标准

序号	电梯类型	费用标准 (单位：元/月/台)
1	载货电梯	
2	乘客电梯	
3	自动扶梯	
4	自动人行道	

2、本合同项下电梯维修保养费用暂估为 元。本合同项下电梯维修保养费用为含税价，适用税率为 6%；合同有效期内，若国家对税率进行调整，则本合同项下含税电梯维修保养费随税率变化进行相应调整。

3、本合同涉及的甲方店铺及各店铺电梯类型、数量详见附件《维保明细表》，

具体按照合同有效期内实际维保数量及时间据实结算，若合同有效期内甲方店铺数量或电梯数量发生变化，应当在相应结算期间内按照实际情况结算。

4、本合同项下电梯维修保养费用包括维修费、维护费、保养费、人工费、劳务费、巡检费、上门费、交通费、税费、电梯检测费大部分零配件费等全部费用（不包括的配件及价格见附件2）。除非合同另有约定，甲方不向乙方支付其他任何费用。

（二）零部件费用

若乙方在维修保养过程中发现甲方附件《配件价格表》中包含的配件需要维修，则应告知甲方，经甲方以书面形式确认后为甲方更换。乙方保证所换配件与原件为同型号同规格的合格全新产品，价格属市场中等偏低价。

三、费用支付

支付时间：电梯维修保养费及零部件费用均按季支付，双方于每季度第一个月初对上一个季度的电梯维修保养费及产生的零件费进行核对，结算期间经甲方签字确认的维保记录和零件费用明细作为结算依据，经甲方审核确认后乙方应按甲方要求（发票开票主体信息详见附件1《维保明细表》）向甲方开具具有一般纳税人资格的增值税专用发票后，甲方于每季度的第一个月内完成上季度的维保费用及零件费的支付。若乙方未提供符合合同约定的增值税专用发票或维保记录、零件费用明细未经甲方签字确认的，甲方有权拒付至乙方提供符合约定的结算材料且不承担逾期支付的法律责任。

四、甲方的权利义务

1、审核电梯维保单位资质、电梯维保人员的电梯操作证、身份证以及相关证件并将加盖乙方公章的复印件存档备案。甲方可设专人每月抽查乙方的维保检修工作情况和记录。

2、对乙方提出甲方店铺的违章操作和不安全的隐患及时通知到各店铺，并组织店铺进行整改，甲方对店铺整改结果存档并有权抽查店铺整改结果。

3、征求各店铺对乙方维保工作的意见，监督乙方改进工作。

4、制定并贯彻电梯管理制度；制定电梯操作规程并安置在电梯轿箱内；对电梯司机安全操作进行检查。

五、乙方权利义务

1、定期保养：为甲方各门店每两周提供 1 次维护、保养。保养时设置现场安全警示标志和防护设施，遵守甲方门店负责人的安排及甲方的相关规章制度，并尽量避免甲方使用高峰，不影响甲方的正常经营活动，有特殊情况应提前告知甲方。

2、乙方监督检查甲方各门店是否严格按电梯管理制度和电梯操作规程使用电梯。

3、维修保养工作项目：按北京市检测中心编制的保养记录项目提供维修保养服务。

4、记录要求：

(1) 当对甲方店铺进行电梯保养或修理后，乙方必须详细记录所保养和维修的项目以及发现的问题和处理结果，交由甲方门店负责人签字确认。每季度第一个月初将上季度的维修、急修情况及使用材料情况，汇总后以书面形式向甲方汇报。

(2) 乙方每季度统计电梯停机时间（停机时间在两小时以上的开始统计），并做好记录，每季度第一个月初将上季度停梯时间以书面形式向甲方汇报。

(3) 乙方配合甲方进行不定期应急演练工作，并对甲方电梯管理人员进行安全培训。

5、维修及安全监护要求：

(1) 乙方若常驻门店电梯维修，应在接到报修通知后 10 分钟内赶到现场进行修理。如果短时间内不能修复，必须提出补救措施。如无常驻门店维修人员，则乙方接到报修通知在 2 小时内到达现场修理。如遇困人情况发生，则应在半小时内到场救援。同时注意做好人员疏散和维修的安全防护。乙方人员填写报修记录及故障记录，包括工时和用料。

(2) 在重大节日前（五一、十一、元旦、春节、店庆及集团组织的大型活动）7 日内乙方对电梯进行全面保养及安全检查一次。

(3) 甲方如有重大活动，提前 7 天通知乙方，乙方在活动当日派专人对电梯进行免费监护至活动结束后方可撤离。

(4) 乙方为甲方维修如需更换配件，应立即告知甲方并向甲方提供维修配件名称、型号、规格、价格及是否需要订货，在征得甲方书面同意后，若维修配

件需要订货的，乙方应立即为甲方订货，并在订货之日起 3 日内完成维修；维修配件不需要订货的，乙方应在接到甲方通知起 24 小时内完成维修。

6、人员要求：乙方向甲方提供有效的电梯安装维保资质证明并保证维保人员持有效操作证上岗，保证所有人员为乙方合法录用的工人并提供相关手续，由甲方存档备案。

7、若更换配件为附件 2《配件品牌规格及价格明细》以外的配件，乙方应承担相应费用，并保证所换配件质量。

8、年检：

(1) 乙方负责所保养电梯的年检申报工作，市、区技术监督局进行年度安全检验前，乙方负责年检前的检修，直至年检合格取证为止。甲方负责第一次年检合格所发生的检测费用。若一次年检不合格，乙方应当无偿返工直至合格，且检测合格前所有年检检测费用由乙方承担。如因乙方原因造成甲方电梯未能通过年检，乙方应按该电梯年度维保费的 30% 向甲方支付违约金，且甲方有权从当期应付的维保费用中直接扣除，不足部分乙方补足。

(2) 若乙方已经按要求完成所保养电梯的年检申报工作，但特种设备检测所不能按正常的检测时间对电梯进行检测，乙方应向甲方如实上报情况并安排人员对电梯进行监护运行至特种设备检测所对电梯完成年检检测。

(3) 若乙方已经按要求完成所保养电梯的年检申报工作，且特种设备检测所按正常时间年检，但特种设备检测所不能按正常时间下发检测报告，乙方应向甲方如实上报情况告知下发检测报告时间，向甲方提供特种设备检测所开具的检验证明，并在收到特种设备检测所下发的检测报告后将检测报告及时提供给甲方。

9、电梯监督责任：维修人员发现门店操作人员违章操作和不符合安全使用的情况，应立即制止，并以书面形式向门店负责人提出整改意见，同时向甲方资产管理中心汇报，由甲方监督相关门店限期整改。

10、事故责任：乙方确保电梯使用安全，因乙方维保质量问题、违反维修和使用操作规程等原因，造成安全事故并对乙方、甲方或第三方造成人身和财产损失，由乙方承担全部责任并赔偿所有经济损失（包括但不限于由此发生的律师费、诉讼费、仲裁费、鉴定费、第三人索赔等）。

六、违约责任

1、乙方如不能在合同规定的时间内赶到现场对甲方的电梯进行维修保养或紧急抢修，给甲方造成损失的，乙方应按本合同约定的电梯维修保养费用总额的30%向甲方支付违约金，并承担由此给甲方造成的全部经济损失。

2、乙方自行承担维修期间的安全责任，委派具有合法资质的人员承担维修保养，紧急抢修事务。如在维修、保养、抢修过程中发生事故，或给甲方、第三人或乙方自己的人身、财产造成损害，乙方应按本合同约定的电梯维修保养费用总额的30%向甲方支付违约金、承担全部法律责任并负责赔偿甲方及第三方的全部经济损失与支出的全部费用（包括但不限于由此发生的律师费、诉讼费、鉴定费、第三人索赔等）。

3、对乙方没有按照合同履行义务的，经提醒拒不履行或门店满意率达不到95%时，甲方有权在当期支付的维保费用中扣除相应费用。

4、乙方由于疏忽未能在维修保养、抢修过程中发现甲方设备存在的隐患问题或虽然发现但未及时采取措施，如给甲方造成损失，乙方应按本合同约定的电梯维修保养费用总额的30%向甲方支付违约金，并负责赔偿甲方因此而受到的全部经济损失与支出的全部费用（包括但不限于由此发生的律师费、诉讼费、鉴定费、第三人索赔等）。

七、争议解决方式

如因本合同发生争议，双方应协商解决，协商不成的，任何一方均有权向本协议的签署地即北京市朝阳区人民法院提起诉讼解决。

八、其他

1、经甲乙双方法定代表人或授权代表签字且加盖公司公章或合同专用章后生效。

2、本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份，具有同等法律效力。

3、乙方应与甲方签订安全协议及施工廉政责任书作为本合同附件，合同附件为本合同组成部分，与本合同具有相同法律效力。本合同未尽事宜，双方可友好协商签订书面补充协议。

4、本合同包含以下附件：

附件1：《维保明细表》

附件 2：《配件价格表》

附件 3：《安全协议》

附件 4：《施工廉政责任书》

（以下无正文，为本合同签字盖章项）

甲方：（盖章）

乙方：（盖章）

授权代表：

授权代表：

年 月 日

年 月 日

第六部分 响应文件格式

（一）报价承诺函（参考格式）：

报 价 承 诺 函

致：北京京客隆商业集团股份有限公司

根据贵公司京客隆电梯维保项目的邀请，我方愿意响应。

为此，我方作如下郑重声明：

1. 我方愿意按照文件的所有要求，提供所需的项目方案和服务措施，响应文件中所有关于报价资格的文件、证明、陈述均是真实、准确、有效的。若有违背，我公司_____愿意承担由此而产生的一切后果。

2. 按照文件规定，本次提供产品的含税总价为：____万元，即（大写）____，工期____（天）。详见报价表。

3. 我方正式提交响应文件正本____份，副本____份。

4. 我方已详细审查全部竞争性磋商文件，包括修改文件（如有的话）以及全部参考资料和有关附件。我们完全理解并同意放弃对这方面有不明误解的权利。

6. 我方同意提供按照贵方可能要求的与本次采购有关的一切数据或资料，理解贵方不一定要接受最低报价或收到的任何报价。

7. 我方的报价文件在正式报价后____天内有效。

8. 我方同意本文件合同条款及设定的付款及售后服务条件。

9. 我公司（单位）参加本次京客隆电梯维保项目前三年内，在经营活动中没有重大违法记录，在行业内从事相关工作未受到政府部门给予不良记录或行政处罚；没有处于被责令停业、投标资格被取消、财产被接管、冻结、破产状态及没有被暂停或者取消投标资格；近三年没有骗取中标和严重违约问题。

10. 我方承担编制响应文件与递交响应文件所涉及的一切费用，无论结果如何，采购人对上述费用不负任何责任与义务。

11. 与本次谈判有关的一切正式往来通信请寄：

响应单位全称：

地址：

联系人：

电话：

邮 箱：

法定代表人或法定代表人授权代表签字及盖公章：

年 月 日

（二）供应商报价表：

供 应 商 报 价 表

供应商名称（盖章）

年 月 日

序号	电梯类型	费用标准 (单位：元/月/台)
1	载货电梯	
2	乘客电梯	
3	自动扶梯	
4	自动人行道	

（三）资格证明

1. 法人授权委托书（如果有）
2. 营业执照（复印件加盖公章）
3. 相关专业资质文件
4. 其他相关证书

- (四) 技术或者服务方案
- (五) 近三年主要业绩
- (六) 组织机构及人员情况
- (七) 拟用于本项目的人员情况
- (八) 其他相关文件

标段 1: 《维保明细表》

序号	单位	载货电梯		乘客电梯		自动扶梯		自动人行道		数量合计
		数量	保修时间 (个月)	数量	保修时间 (个月)	数量	保修时间 (个月)	数量	保修时间 (个月)	
1	团结湖	1	12							1
2	针织路	1	12			2	12			3
3	双龙	2	12	1	12			2	12	5
4	松榆里	1	12			2	12			3
5	久隆百货	3	12	9	12	16	12	6	12	34
6	甜水园	3	12	1	12	2	12	4	12	10
7	管庄	2	12					2	12	4
8	劲松百货	1	12			6	12			7
9	劲松商城			1	12			2	12	3
10	常营					2	12			2
11	星火西路	1	12			2	12			3
12	康营					2	12			2
				1	12	2	12			3
14	望京			2	12			2	12	4
15	定福庄			1	12			2	12	3
16	东坝			1	12	4	12			5
17	天达路					2	12			2
合计		15		17		42		20		94

标段 2: 《维保明细表》

序号	单位	载货电梯		乘客电梯		自动扶梯		自动人行道		数量合计
		数量	保修时间 (个月)	数量	保修时间 (个月)	数量	保修时间 (个月)	数量	保修时间 (个月)	
1	机场	1	12							1
2	垡头	1	12							1
3	宋家庄	1	12			2	12			3
4	西关环岛	2	12	2	12			6	12	10
5	方庄			1	12	2	12			3
6	北苑	2	12					4	12	6
7	万柳	1	12			2	12			3
8	京源	1	12	1	12	2	12			4
9	华安	1	12			2	12			3
10	里仁街			1	12	2	12			3
11	总部			3	12					3
14	怀柔	3	12			4	12			7
15	亦庄	1	12							1
16	金顶街	1	12			2	12			3
17	新桥	2	12					2	12	4
	龙旺庄					2	12			2
	合计	17		8		20		12		57