

国窖明城小区 4 栋 1 号梯、6 栋 1 号梯、8 栋 1 号电梯更新项目补遗文件（03）

各潜在投标人：

现将“国窖明城小区 4 栋 1 号梯、6 栋 1 号梯、8 栋 1 号电梯更新项目”补遗内容通知如下：

1. 根据《市场监管总局办公厅关于进一步做好住宅老旧电梯更新有关工作的通知》（市监特设发〔2025〕52 号）要求，招标文件与该通知的要求不一致的或本项目招标文件未明确要求的均按该通知执行。通知具体内容详见附件。

2. 招标文件内容：“（2）取得投标产品制造商出具的授权委托书，且授权制造商应满足 3.1.1（1）-（2）条的要求。”修改为：“（2）取得投标产品制造商对本项目的唯一授权，且授权制造商应满足 3.1.1（1）-（2）条的要求。”。

3. 招标文件内容：“（2）取得投标产品制造商出具的授权委托书，且授权制造商应满足上述 1.（1）-（2）条的要求。”修改为：“（2）取得投标产品制造商对本项目的唯一授权，且授权制造商应满足上述 1.（1）-（2）条的要求。”。

4. 招标文件内容“付款方式：签订合同后，在电梯排产前 30 日资金中心支付合同总金额的 30%，作为排产款。电梯安装完毕，乙方取得电梯《特种设备使用标志》并竣工验收合格后 10 日内甲方向重庆市九龙坡区物业专项维修资金管理中心申请结算合同总额的 65%（经第三方审核机构评审总额尾款）支付给乙方。剩余结算合同总额的 5%待 2 年质保期满后由重庆市九龙坡区物业专

项维修资金管理中心支付给乙方。具体以重庆市九龙坡区物业专项维修资金管理中心支付为准。”修改为：“付款方式：签订合同后，在电梯排产前 30 日资金中心支付合同总金额的 30%，作为排产款。电梯安装完毕，乙方取得电梯《特种设备使用标志》并竣工验收合格后 10 日内甲方向重庆市九龙坡区物业专项维修资金管理中心申请结算合同总额的 65%（经第三方审核机构评审总额尾款）并扣除国债补贴金额后支付给乙方。剩余结算合同总额的 5%待 2 年质保期满后由重庆市九龙坡区物业专项维修资金管理中心支付给乙方。具体以重庆市九龙坡区物业专项维修资金管理中心支付为准。”，合同相应内容作同步修改。

5. 本项目投标文件递交的截止时间（投标截止时间）、开标时间及投标保证金提交的截止时间修改为：2025 年 09 月 04 日 15 时 00 分。

6. 招标文件第三章评标办法（综合评估法）：评标办法前附表修改为：

条款号		评审因素	评审标准
1		评标办法	本次评标采用综合评估法。评标委员会按照本章第 2.2 款规定的评分标准进行评分，按得分由高到低顺序推荐中标候选人，或根据招标人授权直接确定中标人。综合评分相等时，以投标报价低的优先；投标报价相等的，以技术部分得分高低原则排序。
2.1.1	资格 评审 标准	营业执照	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定。
		资质条件	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定。
		投标截止日投标资格情况	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定。
		其他要求	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定

2.1.2	形式 评审 标准	投标人名称	与营业执照一致，依法变更名称的应提交相应证明材料。
		投标函签名盖章	投标函格式规定签名、盖章的位置有法定代表人或其委托代理人签名（或盖章）、加盖单位法人章。
		投标文件格式	符合第二章“投标人须知”第3.7款的要求。
		投标文件份数	符合第二章“投标人须知”第3.7.4项规定。
		报价唯一	只能有一个有效报价，在招标文件没有规定的情况下，不得提交选择性报价。
		投标文件的签署	第七章 投标文件格式要求法定代表人或其委托代理人签名（或盖章）的须齐全。
		委托代理人	投标人法定代表人的委托代理人有法定代表人签署的授权委托书和投标人为其缴纳的养老保险。
2.1.3	响应性 评审 标准	投标总报价	投标总报价不得高于招标人公布的投标总报价最高限价。
		投标内容	符合第二章“投标人须知”第1.3.1项规定
		工期	符合第二章“投标人须知”第1.3.2项规定
		质量要求	符合第二章“投标人须知”第1.3.3项规定
		质保期	符合第二章“投标人须知”第1.3.4定
		投标有效期	符合第二章“投标人须知”第3.3.1项规定
		投标保证金	符合第二章投标人须知前附表第3.4款规定
		权利义务	符合第四章“合同条款及格式”规定，投标文件不应附有招标人不能接受的条件。（由投标人承诺，格式自拟。）
		☒ 技术标准和要求	符合第六章“技术标准和要求”规定。
		投标报价算术错误修正	符合第三章3.评标程序第3.1.3项规定。
2.2.1		实质性要求	符合第二章“投标人须知”第1.4.3项规定。 本次投标不得有串通投标、弄虚作假等其他违反招投标相关法律、法规行为。 按评标委员会要求澄清、说明或补正。
		分值构成（总分100分）	1. 技术部分 45 分； 2. 商务部分 25 分；

		3. 投标总报价 30 分。	
2.2.2	技术部分评分标准	技术参数(25 分)	1、部件稳定性(8 分) 所投品牌电梯主机、控制柜、限速器、安全钳、缓冲器、层门门锁、轿门门锁、上行超速保护装置为原厂原品牌制造的得 8 分，缺 1 项扣 2 分，缺 2 项扣 4 分，缺 3 项不得分。 注：需提供整机型式试验报告并加盖投标人公章，否则不得分。
			2、控制柜(5 分) 投标的控制柜必须是投标电梯品牌的原厂原品牌产品，控制装置类型为双 32 位微机控制，为适应冬季及夏季气候问题，需进行温湿度老化试验，试验温度需至少在-10℃~70℃之间，且需至少进行 100 小时，满足要求的得 5 分。 注：需提供第三方检验机构出具的试验报告材料并加盖投标人公章，否则不得分。
			3、门锁(5 分) 投标的电梯门锁必须是投标电梯品牌的原厂原品牌产品，需依据 TSG T7007-2022，进行机械耐久动作寿命试验： 3.1 试验次数≥1500 万次的得 5 分 3.2 试验次数≥1300 万次的得 3 分 3.3 试验次数≥1000 万次的得 1 分 注：需提供省级及以上第三方检验机构出具的材料并加盖投标人公章，否则不得分。
			4、开关电源(2 分) 投标的开关电源必须是投标电梯品牌的原厂原品牌产品，需具备一定抗静电强度，依据 GB/T 17626.2-2018 电磁兼容试验和测量技术静电放电抗干扰度试验，其接线端子进行静电放电测试，测试及测试结果均符合要求。满足要求的得 2 分。 注：需提供 CNAS 实验室出具的材料，并加盖投标人公章。
			5、称重系统(5 分) 投标的称重系统必须是投标电梯品牌的原厂

			原品牌产品，并且应依据 GB/T 17626.2-2018, GB/T 17626.4-2018 标准对称重系统进行电磁兼容试验及其相关测试，性能判定为 A 的得 5 分。 注：需提供第三方检验机构出具的材料，并加盖投标人公章。
		实施方案(15 分)	投标人根据本项目的实际情况、项目特点编制旧梯拆除及新梯安装施工方案，按照各投标人方案的完整性、合理性、可操作性等进行综合评审，优得 11-15 分，良得 7-11（不含）分，一般得 3-7（不含）分，差得 0-3（不含）分。
		售后服务方案 (5 分)	投标人根据本项目的实际情况、售后服务方案，按照各投标人方案的完整性、合理性、可操作性等进行综合评审，优得 4-5 分，良得 3-4（不含）分，一般得 2-3（不含）分，差得 0-2（不含）分。
2.2.3	商务部分评分标准	商务部分(25 分)	1、荣誉（6 分）：投标品牌电梯制造商获得工信部颁发的 2023 年或 2024 年 5G 工厂名录，投标品牌电梯制造商获得中国电梯制造商 10 强。两项满足得 6 分，满足其中一项得 3 分，否则不得分。 注：需提供相关政府部门颁发的 5G 工厂名录及全球电梯产业峰会组委会的证明材料扫描件并加盖投标人公章否则不得分。
			2、认证（5 分）：所投品牌电梯获得 ISO9001 质量管理体系认证证书、ISO14001 环境管理体系认证证书、ISO45001 或 OHSAS18001 职业健康安全管理体系认证证书、GB/T29490 知识产权管理体系认证证书、ISO10012 测量管理体系认证证书、ISO50001 能源管理体系认证证书、GB/T27922-2011 五星售后服务认证证书（售后服务管理体系）满足一项得 1 分，最高得 5 分。
			3、市场认可度（7 分）：投标电梯制造商近三年年度营业收入大于或等于 80 亿的得 7 分，大于或等于 50 亿小于 80 亿的得 3 分，小于 50 亿的不得分。 注：提供投标电梯制造商财务审计报告复印件并加盖投标人公章，否则不得分。

			4、技术能力证明材料（7分）：所投品牌电梯制造商具有 CNAS 实验室得 4 分，检测项目≥ 50 项的得 3 分，其余不得分。 注：提供相关证明材料复印件加盖投标人公章，否则不得分。
2.2.4	评标基准价计算方法	投标总报价	所有通过初步评审合格的投标人的投标总报价中去掉六分之一（不能整除的按小数点前整数取整，不足六家报价则不去掉）的最低价和相同家数的最高价后的算术平均值，即为本项目的投标总报价的评标基准价。 评标基准价计算的最终结果取小数点后两位，第三位四舍五入。 在评标基准价计算完成后（除计算错误外），在后续的评审中不得再对其做出调整。
3	评标程序	1. 按本章评标办法第 3.1 款进行初步评审。未通过初步评审或评标委员会认定为无效的投标文件的不再进行后续评审。 2. 按本章评标办法前附表第 2.2.2 项及第 3.2.1（1）、3.2.1（2）目的规定对技术部分、商务部分进行评审。 3. 因评标委员会作否决投标处理导致有效投标人不足三个的，评标委员会应当否决所有投标。但是有效投标人的经济、技术等指标仍然具有市场竞争力，能够满足招标文件要求的，评标委员会可以继续评标并确定中标候选人。 4. 对初步评审合格的投标人按照本章第 2.2.3 项计算方法计算评标基准价，并按本附表第 3.2.1（3）目规定的评分方法对投标总报价进行评分。 5. 对技术部分、商务部分、投标总报价得分进行汇总，确定得分由高至低前三名投标人为中标候选人。	
3.2.1（1）	技术部分得分（A）	技术参数 实施方案 售后服务方案	评标委员会按第2.2.2项各评审因素设定的分值评分。 所有评委评分取算术平均值为该投标人技术部分得分。 技术部分得分的最终结果取小数点后两位，第三位四舍五入。
3.2.1（2）	商务部分得分	商务部分	评标委员会按第 2.2.3 项各评审因素设定的分值评分。

	(B)		
3.2.1 (3)	投标报 价得分 (C)	投标总报价	设置允许偏差范围的，投标总报价的偏差在允许偏差范围外的，得零分；不设置允许偏差范围或投标总报价偏差在允许范围内的（含上、下限值），得本附表第 2.2.1 项规定分值的满分 30 分。在此基础上，投标总报价与评标基准价相比，每增加 1% 扣 0.5 分，每减少 1% 扣 0.25 分，扣完为止。 按插入法计算得分。 在偏差范围内，未参与评标基准价计算的投标报价，仍应参加计算相应分值。 投标总报价得分最终结果取小数点后两位，第三位四舍五入。
3.2.3		投标人得分	投标人得分=A+B+C

7. 投标函格式已做修改，具体详见附件。

注：招标文件、补遗文件（01）、补遗文件（02）与本补遗文件不一致的，以本补遗文件为准。请各潜在投标人自行在行采家网上查看，无论各潜在投标人是否查看本补遗文件，招标人及招标代理机构均视各潜在投标人已知晓并理解本补遗文件的所有内容，由此造成的一切后果，由各潜在投标人自行承担。

招标人：重庆霖和物业管理有限公司

招标代理机构：重庆璟浩工程咨询有限公司

2025 年 8 月 19 日



(一) 投标函

(招标人名称):

1. 我方已仔细研究了_____ (项目名称) 招标文件的全部内容, 愿意以人民币 (大写) _____ (¥ _____) 的投标总报价进行报价, 投标电梯品牌为_____. 工期_____, 按合同约定实施和完成承包工程, 修补工程中的任何缺陷, 工程质量_____, 质保期: 重庆市特种设备检测研究院检测验收合格, 取得特种设备监督检验报告之日起, 整机质保 年, 6大件质保 年、免费维保 年。

2. 我方承诺响应招标文件规定的投标有效期, 在投标有效期内不修改、撤销投标文件。

3. 随同本投标函提交投标保证金一份, 金额为人民币 (大写) _____ (¥) 。投标保证金有效期与投标有效期一致, 在此期间, 若我方违反招投标有关法律、法规及本招标文件的相关规定, 投标保证金的受益人为招标人。

4. 如我方中标:

(1) 我方承诺在收到中标通知书后, 在中标通知书规定的期限内与你方签订合同。

(2) 随同本投标函递交的投标函附录属于合同文件的组成部分。

(3) 我方承诺按照招标文件规定向你方递交履约担保。

(4) 我方承诺在合同约定的期限内完成并移交全部合同工程。

(5) 我方承诺以不低于招标文件第六章 技术标准和要求中所列的技术指标和参数要求完成全部合同工程。

5. 我方在此声明, 所递交的投标文件及有关资料内容完整、真实和准确, 且不存在第二章“投标人须知”第 1.4.3 项规定的任何一种情形。同时我方承诺接受招标文件及附件、澄清及修改通知中所有的内容。

6. _____ (其他补充说明)。

投 标 人: _____ (盖单位法人章)

法定代表人或其委托代理人: _____ (签名或盖章)

地 址: _____

网 址: _____

单位电话 (座机): _____ 委托代理人电话 (手机): _____

传 真: _____

邮政编码: _____

____年____月____日



国家市场监督管理总局

State Administration for Market Regulation

请输入要查询的内容

首页

机构

新闻

政务

服务

互动

专

你的位置: 首页 > 政务 > 政府信息公开

标题: 市场监管总局办公厅关于进一步做好住宅老旧电梯更新有关工作的通知

索引号: 11100000MB0143028R/2025-915526

主题分类: 通知

文号: 市监特设发〔2025〕52号

所属机构: 特种设备安全监察局

成文日期: 2025年06月06日

发布日期: 2025年06月11日

市场监管总局办公厅关于进一步做好住宅老旧电梯更新有关工作的通知

各省、自治区、直辖市和新疆生产建设兵团市场监管局（厅、委）：

为做好超长期特别国债资金支持的住宅老旧电梯更新工作，全力保障居民安全、便利乘梯，现就有关事项通知如下：

一、统筹安全性与经济性，切实保障电梯质量安全性能

各地市场监管部门要督促电梯制造单位切实落实生产主体责任，为住宅老旧电梯更新提供质量过硬、价格合理、售后优质的电梯产品。一要严格选型配置。制造单位为更新电梯选配的驱动主机、控制系统、门系统、悬挂装置、反绳轮等部件，其安全性能指标不得低于现行安全技术规范和相关专项要求（见附件1），超载运行试验时能够全过程无故障运行，确保具有足够的安全裕量和耐用性。二要合理节约利旧。电梯制造单位签订合同前，要对住宅老旧电梯进行现场勘测，制定更新方案。原有电梯的导轨（含支架）、铸铁对重块（含对重框架）、轿架、层门（含门套、地坎）等质量安全性能较高、使用寿命较长、有继续利用价值的零部件，更新中应当能留尽留、能用尽用，既节约成本又缩短工期。对经制造单位评估安全性能不符合要求，确实不能保留的，要留存相应勘测证明材料。对产权人不同意保留的，要留存相关见证件。三要强化质量保障。更新电梯在质量保证期限内存在质量问题的，电梯制造单位应当负责免费修理或者免费更换。鼓励电梯生产单位提供整机质保和长期全包维保不低于5年的售后服务。

二、加强技术把关与服务，严格实施电梯监督检验

各地市场监管部门要督促特种设备检验机构对住宅老旧电梯更新进行安装监督检验时，严格执行《电梯监督检验和定期检验规则》（TSG T7001—2023）等安全技术规范。保留旧部件的电梯更新，实施安装监督检验。一要严格实施重要试验项目。在安装单位实施限速器—安全钳联动试验、曳引能力试验、制动性能试验等载荷试验项目时，检验人员应当现场观察确认，相关音像记录应当清晰记录试验载

荷、观察确认等情况，并长期保存。二要提升检验服务质量。检验机构要增强服务意识，优化办理流程，在受理检验申请、现场检验、出具报告等环节提高工作效率，压缩工作时限，便利居民出行。要加强检验人员管理，不得出现无故推诿、拖延、刁难以及违反工作纪律的行为。三要严格一致性查验。检验机构在安装监督检查时，要按照相关检验附加要求（见附件2）逐条核验，发现不符合要求的，中止检验并出具《电梯检验意见通知书》，待制造、安装单位整改后，方可继续实施检验。

三、强化责任落实，切实加强电梯使用安全管理

各地市场监管部门要会同有关部门引导产权人在住宅老旧电梯更新项目实施前，提前协商确定电梯使用管理及维保单位等事项。一要明确管理责任主体。产权人委托房屋管理单位或物业服务单位等作为电梯使用单位的，应当按照委托合同约定，确定安全使用管理责任人员和安全使用管理责任。要积极争取地方政府支持，试点建立住宅领域电梯使用管理新模式，培育包含使用管理、维护保养等全包式服务的长期责任主体，促进专业化、规模化运营。二要明确维保服务要求。电梯使用单位应当与电梯维保单位签订维保合同，约定维护保养的内容和要求，包括维护保养的时间频次、应急救援时间、双方的权责义务等。维保单位应当遵守相关安全技术规范及标准，按照合同约定提供维护保养服务，保证电梯的安全性能。三要积极运用技防手段。鼓励更新的电梯，同步配置稳定可靠的电动自行车智能阻止系统，助力防范住宅安全隐患。

四、严格监管履职，切实做好安全监管和宣传引导

各地市场监管部门要加力推进电梯安全筑底行动，强化对更新电梯监督检查、使用管理、维护保养的监督检查。同时，按照地方政府部署，配合有关部门做好住宅老旧电梯更新工作的宣传引导。一要加强行政执法。对检验机构及其检验人员违反法律法规、不按照安全技术规范进行检验等行为，要依法依规及时查处，并公开处理结果。对相关带载检验项目，发现检验人员未按照安全技术规范要求进行现场观察确认的，应当视为情节严重的违法情形予以查处。二要加强信息共享。对日常检查、检验中发现存在严重事故隐患的住宅电梯，特别是无日常管理、无固定维保单位、无维修资金的电梯，要将相关信息定期转送有关部门。负责接收特种设备施工告知的市场监管部门要将本地区住宅电梯更新的施工告知信息及时转送同级有关部门，共享项目名称、地址、联系人等信息，形成安全监管合力。三要加强宣传引导。要会同有关部门，加大电梯安全宣传力度，普及法规政策和安全知识，提升业主作为电梯共有产权人的权责意识，引导落实产权人对电梯更新、运行维护的出资责任，营造良好安全氛围。

本通知自印发之日起施行。对于本通知印发之日（含）后办理施工告知的超长期特别国债资金支持的更新电梯，应当满足本通知的要求。

附件：1. 纳入超长期特别国债资金支持的更新电梯专项要求

2. 纳入超长期特别国债资金支持的更新电梯检验附加要求

(此件公开发布)

附件下载

附件1. 纳入超长期特别国债资金支持的更新电梯专项要求.pdf

附件2. 纳入超长期特别国债资金支持的更新电梯检验附加要求.pdf

相关链接

中国政府网

国务院部门

机关司局

国家药品监督管理局

联系方式 网站地图 网站声明



官方微信



官方微博

版权所有：国家市场监督管理总局

网站标识码bm30000012 京ICP备18022388号-1 京公网安备 11040102700165号

地址：北京市海淀区马甸东路9号 邮政编码：100088



政府网站
找错



附件 1

纳入超长期特别国债资金支持的 更新电梯专项要求

1. 层门、轿门和轿厢

(1)层门和轿门的地坎、轿厢护脚板应当采用金属材料；

(2)更新的金属层门、轿门和轿壁的面板材料至少由一层公称厚度不小于 1.5mm 的单一金属板材构成；保留的金属层门，其金属材质面板公称厚度不小于 1.2mm；保留层门的下部保持装置啮合深度不小于 15mm。

2. 导轨

配置安全钳的更新导轨及其连接板应当符合 GB/T 22562(含表 2 至表 10)的要求，其中对于额定载重量大于 630kg 的电梯，其轿厢侧导轨宽度 b_1 应当不小于 89mm。

3. 悬挂系统

(1)在正常使用条件下，悬挂钢丝绳使用年限不少于 10 年或者对应电梯驱动主机启动次数不少于 200 万次；包覆带使用年限不少于 20 年或者对应电梯驱动主机启动次数不少于 400 万次；

(2)采用包覆带作为悬挂装置的，应当在控制柜内永久性张贴包括防止水、砂尘和润滑油等介质影响包覆带曳引能力的日常检查和维护保养要求的标识；

(3)对于采用非 1:1 悬挂比的电梯,当悬挂装置通过反绳轮与轿厢或者对重连接时,反绳轮及其固定部分应当设置防止轿厢或者对重与悬挂装置脱离或者反绳轮坠落的防护装置(需在相应位置设置指示标志);

(4)反绳轮应当采用金属材质。

4. 对重块和轿厢配重

对重块和轿厢配重不得使用非金属材质。

5. 缓冲器

不得使用非金属材质非线性蓄能型缓冲器。

附件 2

纳入超长期特别国债资金支持的 更新电梯检验附加要求

1. 制造资料

审查实施更新的电梯制造单位是否提供以下资料:

(1)更新零部件的配置说明,列明层门与轿厢的地坎、轿厢护脚板、层门与轿门面板、轿厢壁、反绳轮的材料牌号以及对应的标准号,层门与轿门面板、轿厢壁的单一材质公称厚度,配置安全钳导轨的型号以及对应的标准号,并且符合附件 1 中的相应要求;

(2)保留部件的清单及其符合设计要求的声明。对保留原有电梯层门的,制造单位可不提供层门和对应门锁的型式试验证书;

(3)悬挂装置寿命声明,其内容至少包括:在正常使用条件下,悬挂钢丝绳使用年限不少于 10 年或者电梯驱动主机启动次数不少于 200 万次,包覆带使用年限不少于 20 年或对应电梯驱动主机启动次数不少于 400 万次,未到其使用年限或者驱动主机启动次数而达到报废条件时,由制造单位予以免费更换。

2. 缓冲器

检查是否采用非金属材质非线性蓄能型缓冲器。

3. 导轨

对于额定载重量大于 630kg 的电梯,检查其轿厢侧更新导轨宽度 b_1 (见 GB/T 22562)是否不小于 89mm。

4. 包覆带标识

对于采用包覆带作为悬挂装置的电梯,检查控制柜内是否设

有永久性的标识,标明包括防止水、砂尘和润滑油等介质影响包覆带曳引能力的日常检查和维护保养要求的内容。

5. 反绳轮及其防护装置

(1)检查反绳轮是否为金属材质;

(2)检查是否设置防止轿厢或者对重与悬挂装置脱离或者反绳轮坠落的防护装置,该装置相应位置上是否设置指示标志。

6. 对重块、轿厢配重块

检查对重块、轿厢配重块(如果有)是否为金属材质。

7. 层门、轿门和轿厢

检查其是否符合以下要求:

(1)层门和轿门的地坎、轿厢护脚板采用金属材料;

(2)更新的层门、轿门和轿壁的面板材料至少由一层公称厚度不小于 1.5mm 的单一金属板材构成;

(3)对于保留的金属层门,其金属材质面板公称厚度不小于 1.2mm;保留层门的下部保持装置啮合深度不小于 15mm,相应的保持装置最小啮合深度标记可不作要求。

8. 超载运行试验

轿厢内装载 110%额定载重量的载荷,进行启动、全程运行、停止和正常开关门连续周期正常不停顿运行 60 次,检查电梯是否无故障发生。