

學校檔號：

日期：

公司名稱及地址：

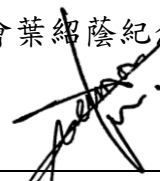
執事先生或小姐：

招 標
承投提供 2027-2029 年度校園升降機維修保養服務

現誠邀 貴公司承投提供投標附表上所列的項目。倘 貴公司不擬提供部份項目，請於投標附表上清楚註明。

1. 投標表格必須一式兩份，置於密封信封內，信封面清楚註明：『承投提供 2027-2029 年度校園升降機維修保養服務』。並於截標日期 2026 年 5 月 6 日(三) 中午 12 時 前交往或寄往新界天水圍天澤邨宣道會葉紹蔭紀念小學。逾期投標，概不受理。
貴公司的投標書有效期為 90 天，由上述截標日期起計。如在有效期內仍未接獲通知，則是次投標可視作落選論。另外亦請注意， 貴公司必須填妥投標表格第 II 部分，否則概不受理。
2. 倘 貴公司未能或不擬投標，亦煩請盡快把本函寄回上述地址，並列明不擬投標的原因。
3. 學校招標承投所需物品/服務時，會以*「整批」、「分批」或「分項」形式考慮接受供應商的投標。
4. 競投人、其僱員及代理人不得向學校僱員、法團校董會成員，或負責考慮與本合約相關事宜的有關委員會任何家長或學生代表提供利益(香港法例第 201 章《防止賄賂條例》所界定的「利益」)。競投人、其僱員或代理人向有關人士提供任何利益，根據《防止賄賂條例》可構成罪行，並可導致合約無效。學校亦可取消批出的合約，而競投人須為學校所蒙受的任何損失或損害負上法律責任。

宣道會葉紹蔭紀念小學校長



(羅建洋)

謹啟

2026 年 4 月_____日

*請刪去不適用者

(投標商不可在招標書封面顯示該公司的身份)

投標附表 1

宣道會葉紹蔭紀念小學 承投提供 2027-2029 年度升降機維修保養服務投標表格及參考文件

服務內容：

合約期限：2027 年 1 月 1 日 至 2029 年 12 月 31 日，為期三年。

甲部份

項目	服務說明	各項目之總價格		
		2027 年度	2028 年度	2029 年度
1.	提供恆常升降機維修保養服務〔見 The Scope of Services〕	每月 _____元	每月 _____元	每月 _____元
2.	OtisOne Services 遙距監察系統	每月 _____元	每月 _____元	每月 _____元
總金額				
年付金額折扣		折扣 %	折扣 %	折扣 %
年付金額(減折扣)				

乙部份

項目	服務說明	各項目之總價格		
		2027 年度	2028 年度	2029 年度
3.	升降機年度檢查 (每年 1 次) 每年年檢後，承辦商負責申領升降機「准用證」、及繳付相關費用。	每年 _____元	每年 _____元	每年 _____元
4.	特別保養 (每半年 1 次，每年 2 次)	每次 _____元	每次 _____元	每次 _____元
5.	機電工程署檔號： (53) in 0912565 「未配備必須安全裝置的升降機」風險評估報告，評估內容如下： 5.1) 雙重制動系統； 5.2) 防止機廂不正常移動的裝置； 5.3) 防止機廂向上超速的裝置； 5.4) 機廂門鎖及門刀 (每年 1 次)	1 次 _____元		
6.	測試及更換 升建機對講機後備電磁 (每 2 年更換一次)	每次 _____元		每次 _____元

請於投標時附上下列文件，以作參考。〔如書寫位置不足，可按點另函填寫〕

提交項目

1. 公司的規模〔請附上商業登記影印本〕

2. 公司的升降機註冊承建商編號及牌照〔請附上影印本〕

3. 公司的負責的保險範圍及金額〔請附上影印本〕

4. 公司擁有國際認可的服務認證〔請附上影印本〕

5. 現時提供校園升降機維修保養服務的**天水圍**學校數目、部分名單及推薦信

6. 特殊情況的到校支援服務，如被困於升降機內、8 號或以上風球懸掛時及/或黑色暴雨警告生效時的安排

7. 公司的 24 小時支援中心(請列明支援中心地點、前往需支援地方之時間)

8. 與學校會議的次數

9. 要求終止合約的方法

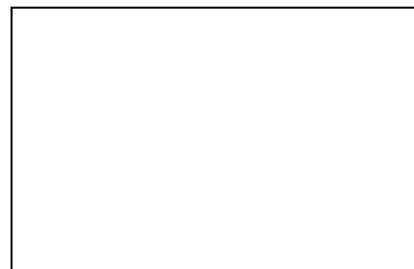
10. 其他(如適用)

本公司 / 本人明白，如成為中標公司，便有責任履行投標書〔包括 The Scope of Services〕及機電工程署網頁：升降機及自動梯保養服務的採購參考文件升降機／自動梯的全面及全責任承包維修保養採購規格樣本的條款。如未能履行條款，貴校有權追討因此招致之損失。

聯絡人姓名： _____

獲授權簽署投標書的代表簽署： _____

日期： _____



公司印鑑

不擬投標 / 書面報價通知書

如 貴公司未能承投提供 2027-2029 年度校園升降機維修保養服務，請填妥此表格後，寄回新界天水圍天澤邨宣道會葉紹蔭紀念小學。

致：宣道會葉紹蔭紀念小學校長
承投 2027-2029 年度校園升降機維修保養服務
招標編號：
截止日期：2026年5月6日(三)，中午12:00

有關 貴校邀請本公司承投以上服務，現因以下理由未能承投，特此回覆。

(請在適當的□內加上✓)

- 未能提供書面報價所示產品或服務
- 未能達到書面報價所示要求規格
- 未能於指定日期送貨
- 未能於截止限期內遞交書面報價
- 暫時缺貨
- 貨品要求數量太少
- 貨品要求數量太多
- 其他(請註明)_____

簽 署：_____

簽署人姓名：_____

職銜 _____

(請註明職位)

上方簽署人已獲授權，代表：_____ (公司名稱) 不擬投標。

日 期：_____

升降機/自動梯維修保養規格詳情 《機電工程署文》

1 一般要求

1.1 概述

承辦商須處理故障通知、檢查、服務、修理、保養、改裝、測試及檢驗升降機及自動梯，以保持升降機／自動梯保持於妥善維修狀況及處於安全操作狀態。所有物料、設備、裝置須來自原廠商或有聲譽的製造商。

1.2 升降機/自動梯

有關升降機/自動梯保養工程須包括提供物料及所需人手，為設備明細表列明的升降機/自動梯進行以下的項目及其後提出的額外要求：

- (a) 預防性及有計劃的例行升降機及自動梯保養；
- (b) 提供緊急及/或故障召喚服務；及
- (c) 升降機/自動梯的全面保養、維修、改裝、更改、及加裝。

1.3 標書提交前實地考察

完成以及提交標書之前，建議投標者到場實地考察，以瞭解和熟習工作範圍。

1.4 關閉升降機/自動梯

施工期間須儘量避免關閉位於處所的升降機/自動梯。承辦商須調派技術人員勤奮地在合理時間內完成工程。

假如有必要關閉裝置，須遵照下列指引：

- (a) 關閉任何升降機/自動梯前，必須確定有其必要性。在完成工程後，必須儘速恢復運作。
 - (b) 避免同一時間關閉樓宇內所有的升降機/自動梯。
- 承辦商須負責以口頭及書面形式預先通知擁有人及物業經理或其代表任何關機安排，指出預定的升降機/自動梯服務終斷時間及系統恢復安排。

1.5 辦工時間外施工

承辦商須容許於一般辦工時間以外的時間（包括公眾假期）進行改裝、

檢查、服務、測試、調校及維修。這特別適用於緊急及故障召喚服務。

1.6 工作日誌

承辦商須負責保存升降機/自動梯的工作日誌。承辦商所提供的工作日誌須為《升降機及自動梯條例》第 618 章（下稱「《條例》」）的指明表格式樣，並由承辦商保存於處所的適當地方。承辦商須將各升降機/自動梯的每次出勤及詳細工作紀錄在工作日誌內。

根據合約，承辦商須負責更換工作日誌及向擁有人歸還工作日誌。

1.7 零件存貨、更換及代用組件

在執行升降機/自動梯服務、維修、及操作的工作，承辦商除提供交通、所需人手、工具、設備、測試儀器外，還須負責保持零件存貨充足。

(a) 承辦商須保持零件、設備或其他所需組件存貨充足，以保持升降機/自動梯時刻保持在安全及滿意的操作狀態和運作狀況。

(b) 如沒有充分理由，不能以代用組件更換原裝設備、零件及/或組件，並且需由製造商保證不會因使用代用組件，而影響該升降機/自動梯的安全，及滿意的操作狀態和運作狀況。

1.8 接手保養升降機/自動梯

由合約生效日期起，承辦商須接手負責為升降機/自動梯，根據本規格詳情的要求進行升降機/自動梯的保養。

承辦商接手升降機/自動梯的保養時，須對每部升降機/自動梯進行徹底檢驗，並於合約生效日起兩星期內向機電工程署署長（下稱「署長」）提交每部升降機/自動梯的檢驗報告。報告的副本應提交給擁有人以作記錄。

1.9 在合約中止或到期日前移交有關升降機/自動梯給擁有人

合約中止或到期日一個月之前，承辦商須預先作出安排，移交所有合約內的升降機/自動梯給擁有人。承辦商須確保該等升降機/自動梯於移交時處於良好操作狀態、安全及令人滿意的操作情況。

1.10 承辦商的緊急熱線中心

承辦商須營辦一個緊急熱線中心，達到下列的服務要求：

(a) 於 15 分鐘內確定執行由擁有人或其代表發出的故障/緊急召喚請求的維修日期及時間。

(b) 監察故障/緊急召喚出勤的進度，並於原定時間後 30 分鐘內，向擁有人或其代表報告任何缺席情況（包括失約及交通不便而導致不能到場）及其後的補救措施。

(c) 在故障/緊急召喚出勤完成後的一天內作出報告。

1.11 向擁有人提交的資料

在所有大修、更改、加裝及/或改善工作施工之前，承辦商須獲得擁有人同意，並通知擁有人開工日期及預計竣工日期。

2 工程範圍

2.1 一般要求

承辦商須提供全面的保養服務，以及持續有效及快捷的服務，應付故障、緊急召喚，或投訴有關及時到場處理設備故障及/或對服務的不滿。在任何情況，承辦商須派職員於收到召喚後的一小時內，到達現場（如有報告指有乘客受困，應於 30 分鐘內到達），重設該系統，並拯救受困的乘客。

每當收到故障召喚，承辦商須到達事發地點，拯救所有受困的乘客，檢查升降機/自動梯，並從速修理好有關升降機/自動梯，使其回復正常操作狀態。或者，如果事件涉及的升降機/自動梯的正常使用和操作必須暫停一段長時間，以作調查、維修或保養，承包商必須採取一切必要的安全措施，以防止傷害任何人，及使任何財產受損，並通知擁有人。

承辦商須就升降機/自動梯的可靠、令人滿意及安全操作適當地、有效地及高效地操作和保養合約內的升降機/自動梯。

如機械及電機零件因正常損耗或到達壽命限期而不能使用，承辦商須為升降機/自動梯的正常運作進行保養、修理或更換零件，而提供所有運輸、人手和物料，並毋需向擁有人徵收額外費用（因不正確使用、破壞、事故、火災及其他承辦商控制範圍以外的原因而造成升降機/自動梯的零件損壞並需要修理及更換除外）。

承辦商須就所有升降機的纜索，因正常損耗或到達使用期限，而予以更換，並毋需向擁有人徵收額外費用。[如使用第 2.6 段時，這段並不適用。]

此外，如有理由證明因承辦商疏忽、服務及維修不善、表現及技術不良、

使用不適當物料或使用劣質物料，以致欠妥，承辦商須修理或更換升降機/自動梯的零件/組件/設備，而毋需向擁有人徵收額外費用。

2.2 召喚的維修及緊急修理服務

承辦商須維持一個或多個緊急服務小組，成員包括合資格、富技能及經驗的技術人員，於接獲故障報告後，提供快捷的上門服務。並提供全天候，每星期 7 日，每日 24 小時（包括星期日及一般假日）的召喚維修及緊急修理服務（以下簡稱為「緊急服務」）。

2.2.1 收到故障召喚後，緊急服務小組須在一小時內到達事發地點，並重設升降機/自動梯，以及提供即時緊急服務。如報告指有任何乘客被困，緊急服務小組應在接獲報告後 30 分鐘內到達事發地點，拯救被困的乘客。其他任何故障不影響升降機/自動梯的服務，到達時間可延長至 24 小時。

2.2.2 緊急服務包括超時工作、所有機械、電力、電子工程、及檢查、測試、調校、調試及清潔等，以便儘快（於 24 小時內）恢復升降機/自動梯的安全及滿意的操作狀態和運作狀況。

2.2.3 遇有《條例》附表 7 所載而涉及升降機/自動梯的事故，承辦商須立即以書面通知擁有人，並代表擁有人以指明表格通知署長有關事故。承辦商須安排由註冊工程師準備及提交署長一份以指明表格完成的調查報告，而且須向擁有人提交報告的副本。承辦商須把所有發給署長與事故有關的文件的副本給予擁有人。

2.3 維修服務的工作表現目標

2.3.1 「服務可用率」將根據以下方式評核：

升降機／自動梯裝置停機時間總和（分鐘）

1 - ----- x 100%

運作時間總和（分鐘）

假如

- 停機時間總和— 停止服務時間總和 (分鐘)，即計算相關時期內該處所所有升降機／自動梯的每部及每次故障、「系統停止服務」的運作時間損失的總和 (預定維修工程除外)
- 操作時間總和— 操作時間總和 (分鐘)，計算相關時期內該處所所有升降機／自動梯的正常操作時間的總和

2.3.2 每月的「服務可用率」須保持穩定，且不應低於 99%。

2.4 定期檢查及服務情況

所有定期維修工程應有良好的規劃、協調、充足的人手、妥善的組織。

2.4.1 檢查及服務範圍 承辦商須根據一份維修作業表，定期委派合資格及經特別訓練的技術員檢查升降機/自動梯。

承辦商須報告任何察覺到的問題，包括建築物牆壁、覆蓋層或照明/電力插座、機房的通風/空調等，並向擁有人報告任何需要由其他人負責的所需維修。如該等工程於定期維修時間內進行，承辦商須出席有關由其他人負責的維修工程及毋需額外費用。不過，如該等工程不在定期維修時間內進行，或在定期維修時間及以外的時間進行，承辦商可在擁有人同意下收取額外費用。

2.5 定期檢驗及維修

2.5.1 概述

承辦商須根據以下標準對每部升降機/自動梯進行定期檢驗和維修：

- a) 升降機及自動梯條例 (第 618 章)
- b) 升降機工程及自動梯工程實務守則。

2.5.2 提交計劃

承辦商須提交其暫擬計劃，包括整個合約年期內各部升降機/自動梯的定期檢驗。該計劃須盡量減少對升降機或自動梯服務的影響，避免對用戶帶來不便。

2.5.3 報告及證書

完成升降機/自動梯的定期檢驗後，承辦商須負責代替擁有人向機電工程署提交法定表格及付款，為繼續使用和操作升降機/自動梯，申請及張貼准用證。

2.5.4 維修設備不符經濟效益的報告

如承辦商認為有任何升降機/自動梯的維修不符經濟效益，承辦商須以報告證明該設備的維修不符經濟效益，而報告須包括損壞程度的詳細描述、維修成本及維修後的預算剩餘壽命。

2.6 懸吊纜索作為可選擇項目

2.6.1 承辦商須注意這合約不包括懸吊纜索因正常損耗的更換。在需要更換纜索時，擁有人將承擔更換的費用。

2.6.2 承辦商須承諾為懸吊纜索作出專業及足夠的保養及維修(包括潤滑工作)，以令正常損耗減至最低。

2.6.3 投標者須填妥以下價格表，連同標書一併遞交：

項目	描述	單位價格 (港元)
(i)	依照本規格提供全面維修保養(每月)，不包括更換懸吊纜索	
(ii)	更換一整套懸吊纜索(連工包料)	

若不同的升降機有不同的規格或價格，投標者須提供每款纜索的規格及價格。投標者亦須在標書內提供決定更換纜索的詳細準則。

The Scope of Services

Maintenance Frequency: Weekly routine maintenance

Contractor **have to setup an remote monitoring system at Contractor 24 hours customer service centre** to ensure the lift update status data could be collect 24 hours at the remote monitoring system for lift condition analysis.

Contractor should assign a well trained engineer to monitor the remote monitoring system at office hours that any emergency condition or change at lift system could be observe immediately besides the routine maintenance period.

Contractor will use its reasonable endeavours to ensure that an engineer shall, following receipt of a call from the Customer (via Contractor' remote monitoring system or from Contractorline), commence advanced diagnostics on the Equipment within the average Elite engineer response time for the Service Level applicable to the Customer.

Contractor guarantees that over a 12 month period, the Equipment will be available for use for not less than the uptime target and the response time of the Elite engineer on average shall not longer than the average Elite engineer response time target for the Service Level applicable to the Customer (as specified in the Contract Schedule). The uptime and the average Elite engineer response time targets shall be measured by reference to the performance of all units comprised in the Equipment over a period of 12 months. Contractor shall notify the Customer of the results of the uptime performance and the average Elite engineer response time as soon as practicable following each anniversary of the Commencement Date.

Contractor will send the Customer, by email (to the email address supplied by the Customer for this purpose) at the frequency set out in the Contract Schedule for the Service Level applicable to the Customer, a health check report on the Equipment setting out the key performance information gathered from Contractor.

Contractor will provide the flexible functionality in accordance with the Service Level applicable to the Customer (as specified in the Contract Schedule). The provision of flexible functionality enables Contractor to adjust certain lift parameters to improve the performance of the lift and traffic flow through the building upon Customer' s request.

The systems will keep the Customer informed via email each time an Elite engineer connects to the unit and when the issue has been rectified, providing a summary of any actions taken.

TRAINED PERSONNEL CONTRACTOR will use trained personnel which it directly employs and/or supervises. They will be qualified to keep

THE EQUIPMENT properly adjusted, and they will use all reasonable care to maintain THE EQUIPMENT in proper and safe operating condition.

PLANNED MAINTENANCE

CONTRACTOR will, in accordance with their terms hereof, examine, lubricate and adjust THE EQUIPMENT and generally carry out planned maintenance in a systematic and controlled manner using CONTRACTOR developed techniques and expertise.

REPAIR OR REPLACE PARTS CONTRACTOR will, at its option, repair or replace any parts detailed in the covered equipment session, which, in CONTRACTOR' sole opinion, are defective. **All replace parts should be original manufactory parts (OTIS).**

COVERED EQUIPMENT CONTRACTOR will, without limiting the generality of the statement in repair or replace parts session

- (a) Renew all wire ropes and chains (where fitted) as often as appears necessary to maintain an adequate factor of safety, to equalize the tension on all hoisting ropes, repair or replace conductor cables and hoistway and machine room elevator wiring.
- (b) Furnish lubricants compounded to CONTRACTOR' stringent specifications.
- (c) Systematically examine, adjust, lubricate as required, and if conditions warrant, repair or replace:
Machine, Worm, Gear, Thrust Bearings, Drive Sheave, Drive Sheave Bearings, Brake Coil, Brake Contact, Linings and Component Parts. Motor and Motor Generator or Direct Drive Converter, Motor Windings, Rotating Element, Commutator, Brushes, Brush Holders and Bearings, Plunger Packings, Plunger and Hydraulic Valves and Motor, Exposed Piping and Open Tanks. Controller, Selector and Dispatching Equipment. Levelling Devices and Cams, all Relays, Solid State Components, Transducers, Resistors, Condensers, Power Amplifiers, Transformers, Contacts, Leads, Dashpots, Timing Devices, Computer Devices, Microcomputer, Steel Selector Tape and Mechanical and Electrical Driving Equipment. Resistance for Operating and Motor Circuits and Operating Circuit Rectifiers. Governor, Governor Sheave and Shaft Assembly, Bearings, Contacts and Governor Jaws. Car and Hall Mechanical Buttons, Electronic Touch Buttons, Car and Hall Position Indicators, Hall Lanterns, Car Direction Indicators and all other Car and Landing Signal Fixtures, and Ventilating Unit as installed by CONTRACTOR. Deflector or Secondary Sheave Bearings, Car and Counterweight Guide Rails and Buffers, Top and Bottom Limit Switches, Governor Tension Sheave Assembly, Compensating Sheave Assembly. Car, Counterweight and Counterweight Guide Shoes including Rollers or Gibs. Hoistway Door Interlocks, Hoistway Door Hangers, Guides and Auxiliary Door Closing Devices. Automatic Power Operated Door Operator, Car Door Hanger, Car Door Contact, Door Protective Device, Load Weighting Equipment, Carframe, Car Safety Mechanism and Platform.
- (d) Examine periodically all safety devices and governors and make the customary safety tests.

EXCLUSIONS

The following are excluded:- Car Enclosure, including fixed or removable panels, door panels, car gates, plenum chambers, hung ceilings, light diffusers, light bulbs, fluorescent tubes, handrails, mirrors, floor coverings, carpets and other architectural features and accessories. Hoistway enclosure, hoistway gates, door, frames and sills. Buried caissons, cylinders and piping. Power supply to the machine room circuit breaker. Communication, audio and security systems, CCTV and intercom and wiring external to elevator hoistway and machine room; Air-conditioning units and ventilation fans; supervisor panel and EMS including personal computer, printer and monitor; rope brake; all batteries and uninterrupted power supply (UPS).

MAINTENANCE OF SAFETY STANDARDS

CONTRACTOR will, in accordance with the terms hereof, maintain THE EQUIPMENT to the safety standards of the original equipment and will, at THE Customer' s request, advise on any changes required by, amongst others, governmental authorities, codes and/or regulations.

MAINTENANCE OF PERFORMANCE

CONTRACTOR will, where applicable, maintain the performance characteristics of THE EQUIPMENT as originally designed and installed by CONTRACTOR or as amended by mutual written agreement between THE CUSTOMER and CONTRACTOR.

PRIORITY

CONTRACTOR will give priority in its service, repair and manufacturing facilities to restoring THE EQUIPMENT to normal service.

GROUP SUPERVISORY SYSTEMS

CONTRACTOR will, where applicable, check the group dispatching systems and make necessary tests to ensure that all circuits and time settings are properly adjusted and that the system performs as designed and installed by CONTRACTOR.

WIRING DIAGRAMS

CONTRACTOR will maintain current CONTRACTOR engineering wiring diagrams for the term of this Agreement.

CONTRACTOR MAINTENANCE AREAS

CONTRACTOR will clean the machine rooms and secondary levels, internal ledges, sills, separating beams and hoistway pits (excluding rubbish originating from outside these areas).

SURVEY/REPORT

CONTRACTOR will carry out at annual intervals (or when reasonably required) a survey of the equipment by a qualified

CONTRACTOR representative and give a written report to THE CUSTOMER on any items that require repair, alteration or change beyond the scope of this Agreement.

SPARE PARTS INVENTORY

CONTRACTOR will maintain a reasonable supply of CONTRACTOR spare lending and replacement parts in its warehouse inventory.

WORK AT THE CUSTOMER EXPENSE

CONTRACTOR is prepared to carry out work at THE CUSTOMER expense in connection with THE EQUIPMENT falling outside the scope of this Agreement. Such work would be carried out under the terms and conditions of this Agreement and, where such work is estimated by CONTRACTOR to be of less than 8 hours duration, no separate order or agreement from THE CUSTOMER is required.

TIME OF PERFORMANCE

All work and services provided for in this Agreement are to be performed during normal working hours on normal working days. Additional costs incurred in carrying out work outside such times will be charged as extra for the overtime premium hours.

PUBLIC HOLIDAYS, ETC

Work and services are not required to be carried out on public holidays or during strikes or lockouts which affects CONTRACTOR performance of this Agreement.

EMERGENCY MINOR CALLBACK SERVICE

CONTRACTOR will provide an emergency minor adjustment callback service at no extra charge under this Agreement. Upon notice by THE CUSTOMER, at any hour of the day or night, CONTRACTOR will attend THE EQUIPMENT as soon as reasonably practicable when, in CONTRACTOR' sole opinion, urgent action is required.

BREAKDOWN & REPAIR SERVICE

In addition, CONTRACTOR will provide, during normal working hours, a breakdown and repair service.