

政府采购项目合同履约抽检评价报告

报告编号：WT199800172

第 1 页 共 20 页

项目名称	哈工大深圳研究生院物业管理（10 个月）		
项目编号	SZCG2019191529	合同编号	SZHT〔2019〕027149
采购人	哈尔滨工业大学（深圳）		
履约供应商	深圳市航天物业管理有限公司		
抽检机构	深圳市计量质量检测研究院		
政府集中采购机构	深圳市政府采购中心		

（盖章）



签发人：

[Handwritten Signature]

审核：

[Handwritten Signature]

主检：

[Handwritten Signature]

签发日期： 2019 年 09 月 27 日

政府采购项目合同履约抽检评价报告

报告编号: WT199800172

第 2 页 共 20 页

一、抽检总结

项目名称	哈工大深圳研究生院物业管理（10 个月）		
项目编号	SZCG2019191529	合同编号	SZHT〔2019〕027149
采购人	哈尔滨工业大学（深圳）		
履约供应商	深圳市航天物业管理有限公司		
抽检机构	深圳市计量质量检测研究院		
政府集中采购机构	深圳市政府采购中心		
现场抽检地点	哈工大研究生院主楼 7 楼会议室	实验室检测抽样	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
现场抽检日期	2019 年 9 月 26 日	环境条件	——
抽检依据	<input checked="" type="checkbox"/> 法律法规、政府规章《中华人民共和国劳动法》 <input checked="" type="checkbox"/> 深圳市人力资源和社会保障局关于调整本市最低工资标准的通知（2018） <input checked="" type="checkbox"/> 采购文件 <input checked="" type="checkbox"/> 标准 SZDB/Z 319-2018 政府采购项目合同履约抽检及评价规范		
抽检结果汇总	<p>本次现场抽检是对哈工大深圳研究生院物业管理（10 个月）项目的履约情况进行现场抽样检查，分项检查条款共 102 项，经检查，发现如下 5 项不符合：</p> <ol style="list-style-type: none">1. 根据现场提供的考勤表，2019 年 8 月共 36 名项目人员加班时间为 5 天 40 小时，超过劳动法规定的加班时长（36 小时），与抽检方案第 29 项要求“加班时间不得高于劳动法规定的加班时间”不符；2. 根据现场提供的社保和公积金缴纳记录，除管理人员外，其他人员的社保及公积金低于正常工作时间工资总额的 20.24%，与抽检方案第 33 项要求“社保及公积金不低于项目人员正常工作时间工资总额的 20.24%”不符；3. A 栋门外树木花坛中有杂草未清理，与抽检方案第 48 项要求“植株生长良好，无杂草，无秃斑，无明显病虫害”不符；4. C 栋旁绿地中有明显杂草，与抽检方案第 52 项要求“清除杂草，无明显高于 15cm 的杂草”不符；5. A 栋 5 楼走廊照明灯开关旁有乱画现象未处理，与抽检方案第 56 项要求“物业外观完好、整洁，无“牛皮癣”和乱贴、乱画现象”不符。 <p>根据现场抽检评价结果，本项目履约评价总分为 95.2 分，抽检结果评价等级为优。</p> <p>具体检测结果详见政府采购项目抽检明细。</p> <p style="text-align: right;">抽检机构代表签字：  2019 年 09 月 27 日</p>		

政府采购项目合同履行抽检评价报告

报告编号: WT199800172

第 3 页 共 20 页

二、抽检明细

技术条款 (一): 人员及设备要求				
序号	代码	内容	抽检结果	单项评价
1	a	为项目配备总人数 124 人	符合要求	符合
2	b	配备项目经理 1 人	符合要求	符合
3	b	项目负责人具备研究生及以上学历	符合要求	符合
4	b	项目负责人具备高级职称	符合要求	符合
5	b	项目负责人具备注册安全工程师证	符合要求	符合
6	b	项目负责人具备类似项目的管理经验	符合要求	符合

政府采购项目合同履约抽检评价报告

报告编号：WT199800172

第 4 页 共 20 页

技术条款（一）：人员及设备要求				
序号	代码	内容	抽检结果	单项评价
7	b	配备综合主管 1 人	符合要求	符合
8	b	配备客服人员 4 名	符合要求	符合
9	b	配备教务服务人员 2 人	符合要求	符合
10	b	配备工程主管 1 人	符合要求	符合
11	b	工程主管应具有本科及以上学历	符合要求	符合
12	b	工程主管应具备高级工程师证	符合要求	符合
13	b	配备工程班长 1 人	符合要求	符合

政府采购项目合同履约抽检评价报告

报告编号：WT199800172

第 5 页 共 20 页

技术条款（一）：人员及设备要求				
序号	代码	内容	抽检结果	单项评价
14	b	配备运行、维修人员 13 人	符合要求	符合
15	b	工程人员中至少 1 人具备注册安全工程师证	符合要求	符合
16	b	机电维修人员持证上岗	符合要求	符合
17	b	配备环境主管 1 人	符合要求	符合
18	b	配备保洁员 31 人	符合要求	符合
19	b	配备绿化班长 1 人	符合要求	符合
20	b	配备秩序班长 1 人	符合要求	符合

政府采购项目合同履约抽检评价报告

报告编号：WT199800172

第 6 页 共 20 页

技术条款（一）：人员及设备要求				
序号	代码	内容	抽检结果	单项评价
21	b	秩序班长应具备本科及以上学历	符合要求	符合
22	b	配备秩序班长 3 人	符合要求	符合
23	b	配备秩序维护员 40 人	符合要求	符合
24	b	配备消防值班员 16 人	符合要求	符合
25	b	配备的人员中至少 1 人具备电工技师证	符合要求	符合
26	b	配备的人员中至少 1 人具备智能楼宇管理师证	符合要求	符合
27	b	依《中华人民共和国劳动法》与以上项目成员签订有效劳动合同,提供全部项目成员劳动合同	符合要求	符合

政府采购项目合同履约抽检评价报告

报告编号: WT199800172

第 7 页 共 20 页

技术条款（一）：人员及设备要求				
序号	代码	内容	抽检结果	单项评价
28	a	工资发放标准不得低于深圳市最低工资标准，提供全部项目成员工资表	符合要求	符合
29	b	加班时间不得高于劳动法规定的加班时间，提供全部项目成员考勤表	根据现场提供的考勤表，2019年8月共36名项目人员加班时间为5天40小时，超过劳动法规定的加班时长（36小时）	不符合
30	b	按照劳动法规定为员工发放加班费，提供全部项目成员考勤表及工资表	符合要求	符合
31	b	为员工购买养老保险、医疗保险、工伤保险、失业保险，提供全部项目成员社保清单（有社保局盖章）	符合要求	符合
32	b	为员工购买住房公积金	符合要求	符合
33	b	社保及公积金不低于项目人员正常工作时间工资总额的20.24%	根据现场提供的社保和公积金缴纳记录，除管理人员外，其他人员的社保及公积金低于正常工作时间工资总额的20.24%	不符合
34	c	全员配备统一工装，每年按两季配发不少于4套工装	符合要求	符合

政府采购项目合同履约抽检评价报告

报告编号：WT199800172

第 8 页 共 20 页

技术条款（一）：人员及设备要求				
序号	代码	内容	抽检结果	单项评价
35	b	所有新员工应进行入职培训及转正考核，考核通过后方可上岗	符合要求	符合
36	b	对在职员工进行在职培训，提供培训记录	符合要求	符合
37	b	与工作人员签订《安全生产责任书》	符合要求	符合
38	b	项目经理、项目副经理需报采购方认可后方可进场	符合要求	符合
39	b	驻场人员月流动率不超过 10%	符合要求	符合

政府采购项目合同履约抽检评价报告

报告编号：WT199800172

第 9 页 共 20 页

技术条款（二）：服务要求				
序号	代码	内容	抽检结果	单项评价
40	c	保持地面、门、窗、墙面、玻璃的干净、整洁、光亮	符合要求	符合
41	c	确保办公室内洗手间地面、台面、镜面、水盆没有积水、水渍、污渍等	符合要求	符合
42	c	确保办公室内茶水间地面、台面、镜面、水盆没有积水、水渍、污渍等	符合要求	符合
43	c	确保办公台面及办公用品表面没有可视灰尘	符合要求	符合
44	b	每月至少四次对服务范围内进行除四害处理和检查	符合要求	符合
45	b	每次消杀服务后须出具“四害”消杀服务报告，确认所使用的药品、地点和方法	符合要求	符合
46	b	消杀员应持有效证件上岗	符合要求	符合
47	c	绿化应无缺水干旱情况	符合要求	符合
48	c	植株生长良好，无杂草，无秃斑，无明显病虫害	A 栋门外树木花坛中有杂草未清理	不符合

政府采购项目合同履约抽检评价报告

报告编号: WT199800172

第 10 页 共 20 页

技术条款（二）：服务要求				
序号	代码	内容	抽检结果	单项评价
49	c	大叶时花叶面无虫口	符合要求	符合
50	c	花盆摆放整齐，盆内无杂物	符合要求	符合
51	c	草地无石块、纸屑、垃圾等杂物，无人为破坏，缺损的及时补植	符合要求	符合
52	c	清除杂草，无明显高于 15cm 的杂草	C 栋旁绿地中有明显杂草	不符合
53	c	对建筑物和共用设施建立科学合理的管理养护制度	符合要求	符合
54	c	根据物业状况，编制科学合理的物业维修养护计划和标准	符合要求	符合
55	c	对房屋共用部位进行日常管理和养护，保养记录齐全	符合要求	符合
56	c	物业外观完好、整洁，无“牛皮癣”和乱贴、乱画现象	A 栋 5 楼走廊照明灯开关旁有乱画现象未处理	不符合
57	c	每日巡查 1 次大楼房屋门、楼梯及其他共用部位的门窗、玻璃等，做好巡查记录	符合要求	符合
58	c	建立共用设施设备档案（设备台账）	符合要求	符合

政府采购项目合同履约抽检评价报告

报告编号: WT199800172

第 11 页 共 20 页

技术条款（二）：服务要求				
序号	代码	内容	抽检结果	单项评价
59	c	校区的各种标识、标牌清楚,各主出入口设项目平面示意图和引路方向标牌,主要路口在显露位置设路标	符合要求	符合
60	c	高层楼宇设置消防疏散图	符合要求	符合
61	c	幢、门、楼层、户门标号等标志保持完好	符合要求	符合
62	c	建立正常供水管理制度	本项目无二次供水	不适用
63	b	二次供水设施每半年清洗消毒一次	本项目无二次供水	不适用
64	b	保证水质符合国家标准	本项目无二次供水	不适用
65	b	二次供水卫生许可证、水质化验单、操作人员健康合格证齐全	本项目无二次供水	不适用
66	c	无跑、冒、漏、滴等现象	符合要求	符合
67	b	定期对水池进行清洗、消毒	符合要求	符合
68	c	保证室内外排水系统通畅	符合要求	符合

政府采购项目合同履约抽检评价报告

报告编号: WT199800172

第 12 页 共 20 页

技术条款（二）：服务要求				
序号	代码	内容	抽检结果	单项评价
69	b	各种空调末端过滤面板每半年最少清洗、清洁保养 1 次	符合要求	符合
70	c	保证空调系统运转正常和制冷需求	符合要求	符合
71	b	保障冷却、冷冻、循环水达到规定指标	符合要求	符合
72	b	空调无“跑冒漏滴”现象和超标噪音	符合要求	符合
73	a	安排专职人员巡视检查消防系统设备和设施,保证消防系统设备和设施完好可用	符合要求	符合
74	b	消防控制室必须实行每日 24 小时专人值班制度,每班不应少于 2 人	符合要求	符合
75	c	建立严密的电梯安全运行和维修保养制度	符合要求	符合
76	c	对各电梯运行维护保养情况做好记录	符合要求	符合
77	b	编制电梯应急预案,应急处理人员抵达现场及时	符合要求	符合
78	b	指定专业电梯售后服务公司做好各电梯的专业维护保养	符合要求	符合

政府采购项目合同履约抽检评价报告

报告编号: WT199800172

第 13 页 共 20 页

技术条款（二）：服务要求				
序号	代码	内容	抽检结果	单项评价
79	b	弱电系统（包括消防警报系统、监控系统、对讲系统、红外线系统等）确保状态良好	符合要求	符合
80	c	制定切实可行的供配电应急预案	符合要求	符合
81	b	定期维护防雷系统，保证其完好	符合要求	符合
82	c	机电设备状态标识明显、统一	符合要求	符合
83	c	照明系统外观整洁，无缺陷、松落，光源完好	符合要求	符合
84	c	建立完善的机电设备档案管理	符合要求	符合
85	c	制订严格的机电设备交接班制度及设备巡视维护保养规定	符合要求	符合
86	c	制订机电设备操作规程	符合要求	符合
87	c	制订各类有效的应急预案	符合要求	符合
88	c	明确写出具体节电、节水措施与实施办法	符合要求	符合

政府采购项目合同履行抽检评价报告

报告编号: WT199800172

第 14 页 共 20 页

技术条款（二）：服务要求				
序号	代码	内容	抽检结果	单项评价
89	c	在开关、水龙头、冲洗器具等用电、用水处张贴节能标识	符合要求	符合
90	c	引导车辆规范停放,保持良好的交通秩序	符合要求	符合
91	c	校内道路畅通、路面相关设施完整	符合要求	符合
92	c	交通标识规范完好	符合要求	符合
93	b	设立教室管理值班室,明确教室管理值班员责任	符合要求	符合
94	b	根据教学计划准时开关教室门,并开关教室多媒体教学设备	符合要求	符合
95	c	教学设施设备损坏及时报学校相关部门进行维修	符合要求	符合
96	c	受理师生的问询、保修、投诉等事宜,对师生的投诉在 24 小时内答复	符合要求	符合
97	b	通过各种形式(包括电话等)对报修、投诉进行回访,征求师生意见并持续改进服务质量	符合要求	符合
98	b	做好会议室内设施设备的维护工作,确保会议室内桌椅、地毯和空调系统完好	符合要求	符合

政府采购项目合同履行抽检评价报告

报告编号: WT199800172

第 15 页 共 20 页

技术条款 (二): 服务要求				
序号	代码	内容	抽检结果	单项评价
99	c	提供学生勤工俭学岗位, 在物业管理的具体工作中加强学生的参与度	符合要求	符合
100	c	持续开展公益教育性活动, 通过全员广泛参与、活跃校园文化气氛	符合要求	符合
101	b	对校园生活区公共区域进行巡查, 并形成巡查报告	符合要求	符合
102	b	中标供应商每月 30 日前如实向采购方提交项目管理月报	符合要求	符合
评价条款分为极重要条款、重要条款、一般条款三类, 分别以代码 a、b、c 表示。				
评价分: 77.5 分				
评价等级: <input type="checkbox"/> 优 <input type="checkbox"/> 良 <input checked="" type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 差				
抽检机构代表签字: 周增凤				
2019 年 09 月 27 日				

政府采购项目合同履行抽检评价报告

报告编号: WT199800172

第 16 页 共 20 页

三、抽检照片

现场照片:

1. 现场保洁情况



政府采购项目合同履行抽检评价报告

报告编号: WT199800172

第 17 页 共 20 页

2. 消防疏散图



3. 秩序维护员配备必要设备



4. 有制度齐全



5. 现场客服人员解答问题



政府采购项目合同履行抽检评价报告

报告编号: WT199800172

第 18 页 共 20 页

6. 现场秩序维护员



7. 监控设备完好



8. 巡查记录详细

秩序维护员值班记录表

班次	巡查时间	巡查地点	巡查内容	巡查结果	巡查人
白班	08:00-12:00	大堂、走廊、电梯	1. 大堂: 检查秩序, 发现无异常。 2. 走廊: 检查消防设施, 发现完好。 3. 电梯: 检查运行状况, 发现正常。	无异常	王强
夜班	12:00-18:00	大堂、走廊、电梯	1. 大堂: 检查秩序, 发现无异常。 2. 走廊: 检查消防设施, 发现完好。 3. 电梯: 检查运行状况, 发现正常。	无异常	王强

9. 现场花盆植物生长良好



政府采购项目合同履行抽检评价报告

报告编号: WT199800172

第 19 页 共 20 页

10. 为员工购买公积金

This image shows a large, multi-column spreadsheet, likely an employee ledger or payroll record. It contains numerous rows of data, including names, IDs, and various numerical values. The table is printed on a light-colored paper with a grid background.

11. 为员工购买社保

This image shows a stack of printed documents, likely social security contribution records or employee lists. The documents are white with black text and some tables. They are stacked on top of each other, with the top document being the most visible.

12. 按劳动法规定发放加班费

This image shows a large, multi-column spreadsheet, likely an overtime pay calculation sheet. It contains numerous rows of data, including names, IDs, and various numerical values. The table is printed on a light-colored paper with a grid background. At the bottom of the page, there are signatures and dates.

13. 照明灯开关处张贴节电标识



政府采购项目合同履行抽检评价报告

报告编号: WT199800172

第 20 页 共 20 页

不符合照片:

1. 根据现场提供的考勤表, 2019年8月共36名项目人员加班时间为5天40小时, 超过劳动法规定的加班时长(36小时)

2. A栋门外树木花坛中有杂草未清理

姓名	姓名	姓名	加班天数	加班小时	加班日期	加班事由	加班地点	加班时间	加班人
1	张永强	张永强	23						张永强
2	张永强	张永强	27						张永强
3	张永强	张永强	27						张永强
4	张永强	张永强	27						张永强
5	张永强	张永强	27						张永强
6	张永强	张永强	27						张永强
7	张永强	张永强	27						张永强
8	张永强	张永强	27						张永强
9	张永强	张永强	27						张永强
10	张永强	张永强	27						张永强
11	张永强	张永强	27						张永强
12	张永强	张永强	27						张永强
13	张永强	张永强	27						张永强
14	张永强	张永强	27						张永强
15	张永强	张永强	27						张永强
16	张永强	张永强	27						张永强
17	张永强	张永强	27						张永强
18	张永强	张永强	27						张永强
19	张永强	张永强	27						张永强
20	张永强	张永强	27						张永强
21	张永强	张永强	27						张永强
22	张永强	张永强	27						张永强
23	张永强	张永强	27						张永强



3. C栋旁绿地中有明显杂草

4. A栋5楼走廊照明灯开关旁有乱画现象未处理



————— 以 下 空 白 —————