




文档分类	项目名称	深圳市铁岗·石岩水库物业服务	共 9 页
	项目编号	SZCG2014044435	
	合同编号	SZHT(2014)005469	
	采购单位	深圳市铁岗·石岩水库管理处	
	供应商	深圳市中铁物业管理有限公司	
	委托机构	深圳市政府采购中心	
	评估机构	莱茵技术监护（深圳）有限公司	
	版本	V0	
	密 级	<input type="checkbox"/> 仅供内部使用 <input checked="" type="checkbox"/> 可对外发布	

物业管理合同履行评价 现场抽检报告



签发： 
 审核： 
 批准： 

莱茵技术监护（深圳）有限公司（盖章）

日期：2014年10月16日



1, 现场抽检报告总结

项目名称	深圳市铁岗·石岩水库物业服务		
采购单位	深圳市铁岗·石岩水库管理处		
供应商	深圳市中铁物业管理有限公司		
委托机构	深圳市政府采购中心		
项目编号	SZCG2014044435	评估日期	2014年10月14日
评估地点	深圳市铁岗石岩水库管理处		
评估依据	招标项目需求、投标文件、服务合同		
评估结果及建议	<p>通过对深圳市铁岗·石岩水库物业服务项目现场抽检(由于通往水闸泵站管理处的道路维修, 此次检查未覆盖), 发现有以下几项不符合招标需求书、合同要求:</p> <p>1) 石岩水库管理所办公大楼右侧、食堂正门外的排水沟内有较多垃圾; 水政大楼二楼消防栓上部有较多灰尘累积, 并有垃圾杂物; 水政大楼一楼楼梯下方杂物堆积。</p> <p>2) 合同要求各物业点(各办公场所)消杀工作每月不少于两次, 但管理处机关大楼、铁岗水库管理所、水政大楼8月份只有一次消杀的记录。</p> <p>3) 茅洲河提水管理站办公楼一楼的一只灭火器指针脱落; 茅洲河提水管理站办公楼三楼少一只灭火器; 有些灭火器的指针指向红色位置, 显示压力不足, 如办公楼三楼及宿舍楼的一楼的灭火器。</p> <p>4) 抽检时(2014年10月14日)发现, 有些消防设施10月份的检查记录已提前填写, 按照茅洲河提水管理站的要求, 消防设施的检查应统一在每月底进行; 茅洲河提水管理站办公楼办公室内的消防设施没有进行检查; 石岩水库管理所内水务技术服务有限公司办公楼外的消防器材没有检查记录。</p> <p>5) 石岩水库管理所监控室显示大门入口及办公楼前大门的摄像头功能失效。</p>		

2, 抽检内容

(一) 物业服务标准及要求(含管理处机关大楼、铁岗水库管理所、石岩水库管理所、水闸泵站管理所、茅洲河提水管理站、水政大楼)	
项目条款	招标项目需求、投标文件、服务合同约定
1.1 物业 服务基本 内容	<p>1. 对各物业点办公大楼室内进行卫生保洁工作。</p> <p>2. 对各物业点安全保卫工作。</p> <p>3. 对各物业点(各办公场所)进行消杀灭四害工作。</p>
	<p>1. 对各物业点办公大楼室外公共区域进行室内外卫生保洁工作。主要包括：室内墙壁、门窗、玻璃、楼面地面、楼(层)顶平台、厕所、天花板、桌、椅、灯具、卫生间、洗涤室、天井、阳台等保洁工作。</p>
1.2 服务 总体要求	<p>2. 对各物业点安全保卫工作。主要是各办公场所的治安综合管理、消防设施巡查、停车场、门卫、监控、值班巡逻、防火、防盗安全保卫等。确保各物业点财产安全。</p> <p>3. 对各物业点(各办公场所)进行消杀灭四害工作。每月不少于两次,并自备消杀物品。</p> <p>4. 保安员配备数量:保安员、保洁员及项目经理总</p>
	现场抽检情况
	<p>保洁部保洁员负责各物业点办公大楼室外的卫生保洁工作。</p> <p>物业秩序维护部保安员负责对各物业点安全保卫工作。</p> <p>并对各物业点办公场所进行消杀灭四害工作。</p>
	<p>卫生保洁工作涵盖办公大楼及公共区域的卫生保洁工作。</p>
	<p>涵盖各物业点的安全保卫工作,包括治安、消防、监控、巡查等工作。</p> <p>每月各物业点要求至少两次消杀工作。</p> <p>物业管理公司提供了管理处物业管理保安员及保洁员分配表。抽查 2014 年</p>
	单项结论
	P
	P

	人数不少于 44 人。	8 月至 9 月员工考勤统计月报表及工资表，总人数为 44 人，含 34 名保安和 10 名保洁员。	
1.3 具体要求——项目管理	不得少于 1 人，负责项目日常管理、员工培训及服务质量监督等。	配备了一名项目经理，负责项目日常管理、员工培训及服务质量监督。	P
1.4 具体要求——环境卫生管理	保洁员 10 人，建立环境卫生管理制度并认真落实，做好各办公场所楼梯、扶手、大厅、走廊、天台、墙壁、主要值班室、会议室等室内卫生，同时负责办公场所室外道路、停车场等公共区域保洁工作，无随意堆放杂物和占用，不见废弃物、污渍，卫生间洁净无异味；及时清扫积水，每天清扫，及时保洁，生活垃圾定点放置，垃圾清运由甲方委托专业环卫公司运走，确保物业业容貌整洁。消杀工作每月不低于 2 次。劳动用品、保洁用品由甲方提供。	<p>石岩水库管理所办公大楼右侧、食堂正门外的排水沟内有较多垃圾；水政大楼二楼消防栓上部有较多灰尘累积，并有垃圾杂物；水政大楼一楼楼梯下方杂物堆积。</p> <p>保洁员要求 10 人，实际 10 人。按规定签订了劳务合同。</p> <p>办公场所楼梯、扶手、大厅、走廊、天台、墙壁保持清洁。办公场所外道路停车场区域保持整洁。</p> <p>每天清理、清扫，填写《保洁记录表》；垃圾定点放置，由甲方委托的专业环卫公司定时清运。</p> <p>合同要求各物业点（各办公场所）消杀工作每月不少于两次，抽查《消防服务记录表》，石岩水库管理所、水闸泵站管理所、茅洲河提水管理站消杀工作每月进行 2~3 次，但管理处机关大楼、铁岗水库管理所、水政大楼 8 月份只有一次消杀的记录。</p>	F
1.5 具体要求——	保安员 34 人，主要负责各办公场所物业财产安全的保卫、节水、节电工作，确保安全和正常工作的	抽查工资表、花名册、考勤记录及劳动合同，配备了保安员 34 人。保安员负责各办公场所财产保卫工作、安全防范、日常巡视、人员出入、	F

<p>治安及车辆管理</p>	<p>境；环境秩序良好；做好安全防范和日常巡视工作，及时发现和处理各种安全隐患，迅速有效处置突发事件；道路畅通，车辆停放有序。并根据采购人对出入大楼的物品、人员、车辆进行检查。保安员应熟练掌握消防器材的使用、保管、检查，确保消防器材性能处于良好状态。</p>	<p>车辆出入的管理。填写《人员来访登记表》、《交接(值)班登记表》、《每日秩序巡查记录表》、《消防检查记录表》。</p> <p>抽检时（2014年10月14日）发现，有些消防设施10月份的检查记录已提前填写，按照茅洲河提水管理站的要求，消防设施的检查应统一在每月底进行。</p> <p>茅洲河提水管理站办公楼一楼的一只灭火器指针脱落；茅洲河提水管理站办公楼三楼少一只灭火器；有些灭火器的指针指向红色位置，显示压力不足，如办公楼三楼及宿舍楼的一楼的灭火器。</p> <p>茅洲河提水管理站办公楼办公室内的消防设施没有进行检查；石岩水库管理所内水务技术服务有限公司办公楼外的消防器材没有检查记录。</p> <p>石岩水库管理所监控室显示大门口及办公楼前大门的摄像头功能失效。</p>	
<p>1.6 具体要求——精神文明建设</p>	<p>协助管理本物业内文体娱乐活动设施。</p>	<p>物业管理范围内没有文体设施。该项不适用。</p>	<p>N/A</p>
<p>1.7 具体要求——物资装备</p>	<p>由于各办公地点距离较远，中标方应配置必要的交通工具，如机动车辆等，数量不低于1台。</p>	<p>配备了一台商务车用于日常巡查与管理。</p>	<p>P</p>

<p>1.8 具体要求一一人员要求</p>	<p>内保人员要求：男性，高中以上学历，身高 1.60 米以上，年龄 40 岁以下，形象好，身体健康，品行端正；保洁员要求年龄不超过 40 岁，所有人员均无传染病史和不良恶习。住宿在条件许可情况下，甲方可提供方便，中标方人员如在甲方食堂就餐，中标方需按甲方员工就餐伙食标准提供伙食费用。</p>	<p>P</p> <p>各物业点配置了足够的内保人员及保洁员。</p>
<p>1.9 劳动合同</p>	<p>中标单位必须与提供的服务人员签订相关劳动合同，并提供不低于深圳市最低工资标准。</p>	<p>P</p> <p>签订了劳动合同，工资超过深圳市最低工资标准。</p>
<p>1.10 维护服务工具</p>	<p>乙方应配备中标项目所需的足够数量的仪器、仪表及工具等设备。</p>	<p>P</p> <p>仪器、仪表及工具等设备配备足够。</p>

P = 符合 F = 不符合

(二) 法律法规和物业管理条例遵守情况及其他约定			
项目条款	招标项目需求、投标文件、服务合同约定	现场抽检情况	单项结论
2.1 法律和物业管理条例遵守	符合国家及地方物业管理相关法律、法规要求。(投标人使用的标准必须是国际公认或国家、或地方政府颁布的同等或更高的标准)	符合国家及地方物业管理相关法律、法规要求。	P
2.2 应标和合同执行	该项目不允许联合体应标和中标方拆分合同。	未将合同拆分、分包。	P
2.3 保密	由甲方收集的、开发的、整理的、复制的、研究和准备的与本合同项下工作有关的所有资料在提供给乙方时，均视为保密的，不得泄露给除甲方或其指定的代表之外的任何人、企业或公司。	未向甲方提供资料泄露给除甲方或其指定的代表之外的任何人、企业或公司。	P
	乙方在履行合同过程中获得或接触到的任何内部数据资料，未经甲方同意，不得向第三方透露。	未向任何第三方透露所接触的资料。	P
	乙方实施项目的一切程序应符合国家安全、保密的有关规定和标准。	符合国家安全、保密的有关规定和标准。	P

	乙方参加项目的有关人员均需同甲方签订保密协议。	在合同中签订了保密协议。	P
--	-------------------------	--------------	---

P = 符合 F = 不符合

3, 抽检现场照片:

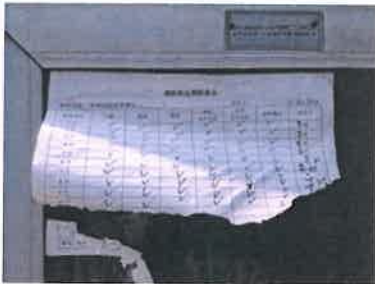
不符合 1) 参考图片:



不符合 2) 参考图片:



不符合 4) 参考图片:



- 完 -