

文档分类	项目名称	深圳市环境监测中心站物业管理	共 15 页
	项目编号	SZCG2014049981	
	合同编号	SZHT (2015) 007914	
	采购单位	深圳市环境监测中心站	
	供应商	深圳市福田物业发展有限公司	
	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	

# 深圳市环境监测中心站物业管理 项目合同履行评价 现场抽检报告



抽检: 李根

审核: 李根

批准: 王江

莱茵技术监护(深圳)有限公司(盖章)

日期: 2015年9月7日

## 1, 现场抽检报告总结

项目名称	深圳市环境监测中心站物业管理		
采购单位	深圳市环境监测中心站		
供应商	深圳市福田物业发展有限公司		
委托机构	深圳市政府采购中心		
项目编号	SZCG2014049981	评估日期	2015年9月7日
评估地点	深圳市环境监测中心实验基地大楼等3处物业		
评估依据	招标要求、服务合同		
评估结果及建议	<p>通过对深圳市环境监测中心实验基地大楼等3处物业现场抽检及文件检查, 发现以下几项不符合招标文件及合同要求:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、篮球场旁绿化带3株灌木枯萎落叶; 6F电梯旁绿化树叶破损, 有积尘;</li> <li>2、大堂入口位置木地板拱起10cm两处, 长约2M; 6楼消防门旁墙脚有70×40cm渗水起泡现象; 6楼东侧天花受潮粉皮脱落约1.2×1m; 6F男洗手间门吸失效, 冷却塔旁窗户下的小平台位置存在约5m<sup>2</sup>的积水5cm现象; 物业多处玻璃窗把手断裂脱落, 如3楼会议室、6楼走廊端等; 1/3/6楼电梯间射灯不亮;</li> <li>3、消防泵喷淋泵均在手动状态, 违反操作规程; 查看火灾报警控制器打印条证实6~8月未进行点检, 新接手电工不熟悉如何进行点检及控制器功能。</li> <li>4、3楼3个消防栓门字体部份剥落; 3楼会议室一个灭火器箱缺一个灭火器; 6楼男洗手间旁的消防灭火器点检卡消失; 顶楼消防栓8月未点检;</li> <li>5、安防监控视频仅提供2015年8月13日至目前9月7日的监控资料, 不满足《保安服务管理条例》中保安服务中形成的监控影像资料、报警记录, 应当至少留存30日备查, 保安从业单位和客户单位不得删改或者扩散;</li> <li>6、甲方考核未采用《全国物业管理示范大厦》评分标准对供应商进行考核。</li> <li>7、未按照合同规定对房屋避雷设施进行检测。</li> </ol>		

2. 抽检内容

(一) 大楼安全保卫管理			
项目条款	招标要求、服务合同约定	现场抽检情况	单项结论
1.1 治安 保卫管理	<p>A、大院实行 24 小时保安监控制度，确保安全和良好的工作环境秩序。</p> <p>B、做好安全防范和日常巡查工作，负责大院所有门窗、照明等开、关，及时发现和处理各种安全事故隐患，迅速有效处置突发事件。</p> <p>C、大院红线图内无火灾、刑事和交通事故的苗头。</p> <p>D、门卫的保安根据要求对出入大院的车辆、人员进行登记检查。保安员要穿统一的制服，工作规范、作风严谨。</p>	<p>大院 24 小时均有值班人员，通过《交接表》进行交接，制定了突发事件的应急程序。</p> <p>安防监控视频仅提供 2015 年 8 月 13 日至目前 9 月 7 日的监控资料，不满足《保安服务管理条例》中保安服务中形成的监控影像资料、报警记录，应当至少留存 30 日备查，保安从业单位和客户单位不得删改或者扩散；</p>	F
1.2 消防 管理	<p>确保道路畅通，车辆停放有序；</p> <p>无车辆失窃损坏现象（包括交通、车辆行驶、停泊及进出大门的管理）。</p> <p>大院消防设施、设备：（包括火灾自动报警系统、水消防系统、防排烟系统、气体消防系统、泡沫灭火系统、消防联动系统等）。</p> <p>加强日常检查巡视，确保消防控制中心及消防系统</p>	<p>车辆停放按甲方要求进行，道路通畅。甲方确认未发生车辆失窃损坏的情况。</p> <p>3 楼 3 个消防栓门字体部份剥落；3 楼会议室一个灭火器箱缺一个灭火器；6 楼男洗手间旁的消防灭火器点检卡消失；顶楼消防栓 8 月未点检。</p> <p>消防泵喷淋泵均在手动状态，违反操作规程；查看火灾报警控制器打印条</p>	P  F  F

	<p>的设施、线路齐全，完好无损，随时可启用，定期进行联动测试，确保整个系统反应正常；及时发现并排除故障，零修合格率 100%；制定突发性火灾等应急方案，设立消防疏散示意图，紧急疏散示意图，紧急疏散通道通畅，照明设备，引路标志完好，零修合格率 100%。定期对消防系统及背景音乐系统进行保养维护。</p>	<p>证实 6~8 月未进行点检，新接手电工不熟悉如何进行点检及控制器功能。</p> <p>建立了《火警、火灾应急处理规程》管理，消防疏散通道通畅，照明及应急指示设备有效运作。</p>	<p>P</p>
<p>1.3 人员配置</p>	<p>本项目配置 33 人，符合附件 1 的要求。</p>	<p>《环境检测物业员工一览表》显示配置了 33 人，项目主任为施晓光。</p>	<p>P</p>

P = 符合 F = 不符合 N/A = 不适用

(二) 保洁绿化管理			
项目条款	招标要求、服务合同约定	现场抽检情况	单项结论
2.1 保洁 卫生、绿 化	大楼、院内所属环境及地面停车场卫生清洁； 大楼内各层公共走廊清洁； 大楼外墙每年清洗一次；	2015.1.22 委托深圳市彩福清洁有限公司进行外墙清洗。各公共走廊及地面 清洁无污渍。	P
	清倒各层公共地方及各办公室卫生间筒内垃圾、烟灰 等； 大楼内各层灯饰、铝合金风口天花、灯箱、内墙等 清洁； 大楼大堂地板墙身、天花、灯饰的清洁及打蜡；	每天对各楼层公共地方及办公室进行清洁工作，无卫生桶垃圾堆放的现象。	P
	大楼内卫生间清洁消毒； 大楼内各层功能室、会议室等的地面吸尘、清洁打 蜡、桌面清洁、烟缸清洗、卫生清洁； 大楼内各层楼梯清洁及扶手的洗抹； 大楼内各层玻璃窗的清洁；	卫生间、会议室、功能室卫生整洁。	P
	派专业技术人员对大院内绿化及各楼层的绿化进 行管养，及时更换病弱花卉、浇水、杀虫、修剪、 施肥。做到“三无”：无病虫、无黄叶、无脏物。 节日、会议或临时性等增摆花卉或时花，须配合我	绿化工负责对大院内绿化及各楼层的绿化进行管养，及时更换病弱花卉、 浇水、杀虫、修剪、施肥。 甲方确认乙方能配合做好会议等临时工作。 篮球场旁绿化带3株灌木枯萎落叶；6F 电梯旁绿化树树叶破损，有积尘	F

	单位做好此项工作,花卉费用另算; 大院内及各楼层的绿化,植物配置合理,绿地充分,无裸露土地。		
--	---	--	--

P = 符合 F = 不符合 N/A = 不适用

(三) 房屋及配套公共设施管理			
项目条款	招标要求、服务合同约定	现场抽检情况	单项结论
3.1 基本要求	<p>确保楼盖、屋顶、梁、柱、共用部位内外墙体和基础等承重结构部位、外墙面、楼梯间、走廊通道、门窗、设备机房的完好和正常使用。</p> <p>确保大院内室外场地（含蓝球场、道路的完好和正常使用。</p>	<p>大堂入口位置木地板拱起 10cm 两处，长约 2M；6 楼消防门旁墙脚有 70×40cm 渗水起泡现象；6 楼东侧天花受潮粉皮脱落约 1.2×1m；，冷却塔旁窗户下的小平台位置存在约 5m<sup>2</sup> 的积水 5cm 现象；</p>	F
3.2 日常管理	<p>及时完成各项零星维修任务，零修合格率 100%。</p>	<p>6F 男洗手间门吸失效；物业多处玻璃窗把手断裂脱落，如 3 楼会议室、6 楼走廊等。</p>	F
3.3 维保费用	<p>日常维修保养更换费用、小修及零配件金额单件单价在 100 元以下（含 100 元，如门把水、龙头、冲水阀等）由乙方支付；金额单件单价在 100 元以上的，由甲方支付。对需要维修金额单件单价在 200 元以上的，乙方必须先向甲方申报审批手续，否则，甲方可不予支付维修费用。紧急情况下，乙方可口头或电话通知甲方，经甲方同意，乙方可进行维修，维修费用由甲方负责支付。</p>	<p>甲方确认乙方管理过程中发现的问题均已报告，乙方每季度提交的《季度总结报告》中对于本季度未完成的维修任务汇总。</p>	P

<p>3.4 中央 空调管理</p>	<p>建立空调运行管理制度和安全操作规程，保证空调系统安全运行和正常使用，运行中无超标噪音和滴水现象； 制定科学合理的经济运行和节能降耗措施； 定期检修养护空调设备、保证空调设备、设施处于良好状态； 空调系统出现运行故障后，维修人员应及时到达现场维修，并做好记录，零修合格率100%。</p>	<p>建立了《中央空调设备（设施）运行管理规程》对中央空调系统进行管理。  《环境监测站大楼中央空调节能降耗使用规定》，每天均抄水电表，发现异常及时报警。  空调设备有一台主机的控制面板损坏已申报甲方维修。中央空调机房巡查记录完备。</p>	<p>P</p>
<p>3.5 给排水 水系统管理</p>	<p>建立供水管理制度并予以实施。 保证水质符合国家标准，防止跑、冒、滴、漏，对供水系统管路、水泵、水箱、阀门等进行日常维护和定期检修。</p>	<p>制定了《供水管理制度》并执行。 甲方每层楼配备了饮水机，故供水系统按照饮用水标准管理。 每半年清洗二次供水池并委托第三方进行水质检测。最近一次为2015.7.8。</p>	<p>P</p>



	<p>定期对排水管、化粪池、沟渠、池、井进行清通、养护及清除污垢;</p> <p>A、保证室内外排水系统通畅;</p> <p>B、确保上下水管道完好和正常使用;</p> <p>C、落水管及时发现并解决故障, 零修合格率 100%;</p> <p>D、及时完成各项零星维修任务, 零修合格率 100%;</p>	<p>现场检查发现排水系统完好, 室内外排水系统通畅, 上下水管道完好和正常使用。未发现存在零修未及时完成的情况。</p>	<p>P</p>
--	--	---	----------

P = 符合 F = 不符合 N/A=不适用

(四) 供配电系统管理			
项目条款	招标要求、服务合同约定	现场抽检情况	单项结论
4.1 供配电系统	建立严格的配变电运行制度、电气维修制度和配电站房管理制度，供电运行和维修人员必须持证上岗	配变电运行制度、电气维修制度和配电站房管理制度记录于《物业管理方案》 2015年4月，供配电设备（设施）运行管理规程，维修工作规程，机电设备保养工作规程。 杨颖强，T441623199009145216，电气安装维修，有效期至2016年7月19日。	P
	对供电范围的电气设备定期巡视维护和重点检测，建立各项设备档案，做到安全、合理、节约用电；	见超越电气设备记录，记录于2015年7月《BS低压配电运行日志》。	P
	建立24小时运行维修值班制度，及时排除故障，零修合格率100%；	及时排除故障，零修合格率100%记录于2015年8月科海智能《供配电设备月度维修保养检查记录表》；《机电设备维护服务补充协议》。 建立24小时运行维修值班制度，记录于《交接班记录》。	P
4.2 避雷系统	加强日常维护检修，公共使用的照明灯具（包括地下一层照明、楼梯、室外院墙照明）、线路、开关的维护情况，确保安全。	日常维护检修，公共使用的照明灯具（包括地下一层照明、楼梯、室外院墙照明）、线路、开关的维护情况，记录于《顾客维修记录表4月和5月》中。 1/3/6楼电梯间射灯不亮；	F
	管理和维护好避雷设施。	日常维护记录于《房屋设备维修保养记录表》，但未对房屋避雷设施进行检测。	F

P = 符合 F = 不符合 N/A = 不适用

(五) 物业管理档案资料管理			
项目条款	招标要求、服务合同约定	现场抽检情况	单项结论
5.1 物业管理档案资料管理	保证交给甲方的物业档案资料的完整、完好。	见《电梯资料》,《合同资料》,《消杀记录》等。	P

P = 符合 F = 不符合 N/A=不适用

(六) 其它要求			
项目条款	招标要求、服务合同约定	现场抽检情况	单项结论
6.1 其它要求	按“全国物业管理示范大厦”标准进行管理 杜绝重大火灾事故、质量事故 环境卫生达标率 95%以上 设备完好率 95%以上 房屋完好率 95%以上 业主满意率 95%以上 有效投诉处理率 100% 有效投诉率低于 0.2% 院内治安案件发案率为零, 无任何重大事故发生 环境卫生、绿化达标率为 100% 利用现代化管理手段对物业进行管理 消防管理通过政府规定, 年检完好率 100%	2015 年 1 月份开始本合同的物业管理工, 现场查看 2015 年 1-8 月的《服务中心月检表》, 目标达成。 采取了现代化管理手段, 如 OA 系统, 智能监控系统, 火警联动及灭火系统。满意度达标, 调查记录于半年回访调查问卷。	P
	中供供应商实行物业管理标准必须达到《全国物业管理示范大厦》评分标准 90 分以上, 以及委托管理合同的有关规定。 甲方在适当时候对该物业管理进行考核评比, 如达不到上述要求, 则可终止委托管理合同并进行财务	甲方考核未采用《全国物业管理示范大厦》评分标准对供应商进行考核。 甲方考核未采用《全国物业管理示范大厦》评分标准对供应商进行考核。	F
		甲方在适当时候对该物业管理进行考核评比, 记录于《关于对物业管理、服务情况的问卷调查》	P

	审计，由中标单位承担违约和赔偿责任。 本次招标的物业服务时间为12个月。 甲方将提供物业管理办公用房，但不提供宿舍用房。	现场查验甲方已提供物业管理办公用房，但甲方未提供宿舍用房	P
--	--	------------------------------	---

P = 符合 F = 不符合 N/A=不适用

3,抽检现场照片:

不符合项 1:



不符合项 2:



不符合项 4:



附件 1: 不得少于以下工种及人员的配置要求:

序号	职务	人数
1	主任	1
2	机电维修人员	2
3	保安班长(安全管理员)	1
4	保安员	14
5	绿化工	1
6	清洁保洁员	6
7	南澳环境监测站(保安员、清洁工)	4
8	沙头角环境监测站(保安员、清洁工)	4
9	合计	33 人

- 完 -