

深圳市计量质量检测研究院

政府采购项目抽检报告

报告编号: 153500032

第 1 页 共 13 页

项目名称: 龙岗管理局办公楼和工作站物业管理服务项目
项目编号: SZCG2014043624
采购单位: 深圳市规划和国土资源委员会龙岗管理局
供应商: 深圳市陆港物业管理有限公司
抽检委托机构: 深圳市政府采购中心
抽检机构: 深圳市计量质量检测研究院



签发人: 孙秀丽
审核: 马志同
主检: 梁在铨

签发日期: 2015 年 11 月 11 日

政府采购项目抽检报告

报告编号: 153500035

第 2 页 共 13 页

一、抽检总结

项目名称	龙岗管理局办公楼和工作站物业管理服务项目		
采购单位	深圳市规划和国土资源委员会龙岗管理局		
中标供应商	深圳市陆港物业管理有限公司		
集中采购机构	深圳市政府采购中心		
招标项目编号	SZCG2014043624		
现场检查地点	龙岗区建设大厦	现场检查日期	2015 年 11 月 4 日
现场检查依据	招标需求书、采购合同		
抽检内容及结果	参见履约检查记录表单		
抽检结果及建议	<p>本次抽检现场抽取深圳市规划和国土资源委员会龙岗管理局办公楼 2F、7F、8F、9F，通过现场抽检及管理文件记录抽检，结论如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、办公楼 8F 西南方向走廊的发财树，树上存在枯叶，叶子长势不好，整体造型观赏性不佳，与项目采购需求不符； 2、办公楼 9F 东南方向走廊的富贵竹笼，叶子上灰尘较多，与项目采购需求不符； 3、《建设大厦人员安排明细表》显示，大厦保安员 4 名，与项目采购需求 12 名不符； 4、《建设大厦人员安排明细表》显示，大厦保洁员 9 名，与项目采购需求 14 名不符； 5、《建设大厦人员安排明细表》显示，大厦未安排水电维修工，与项目采购需求 2 名不符； 6、《建设大厦人员安排明细表》显示，大厦消防技工 1 名，与项目采购需求 2 名不符。 		

检验员: **梁在铨**

审 核: **马志同**

二、抽检明细

项目条款	采购需求书要求	现场抽检情况	单项结论
1.1 人员 配备	<p>本项目管理人员不得少于 1 名。管理员要求: 大学专科及以上学历, 从事物业管理 5 年以上, 有项目经理资格或全国物业管理管理部门经理上岗证, 具有大型写字楼和小区管理经验, 具备强烈的责任心和优秀的团队领导能力、管理能力、部门协助能力、工作执行力、应急处理能力。</p>	<p>本项目配备 2 名管理员, 项目经理具有专科以上学历, 从事物业管理 5 年以上, 具有全国物业管理部经理上岗证。</p>	P
	<p>保安员 12 名, 保安员要求: 高中毕业以上, 身高 160 厘米以上, 五官端正, 身体健康, 具备普通话沟通能力, 年龄 20 至 45 周岁之间。无违法犯罪史, 持证上岗, 其中队长一名</p>	<p>《建设大厦人员安排明细表》显示, 大厦保安员 4 名, 与项目采购需求 12 名不符</p>	F
	<p>保洁员 14 名, 保洁工要求: 工作认真, 人品好</p>	<p>《建设大厦人员安排明细表》显示, 大厦保洁员 9 名, 与项目采购需求 14 名不符</p>	F
	<p>水电维修工 2 名, 水电工要求: 熟练掌握水、电设备设施的安装、维护维修技能和其他教室设备的维修技能, 具备相关部门颁发的水、电工操作证件</p>	<p>《建设大厦人员安排明细表》显示, 大厦未安排水电维修工, 与项目采购需求 2 名不符</p>	F
	<p>消防技工 2 名, 消防技工要求: 男, 50 岁 (含) 以下, 高中以上学历, 具备三年以上消防安全消防工作经验, 熟练掌握消防监控系统, 有施工调试经验更佳。具有较强的沟通能力, 责任心强, 具备吃苦耐劳, 爱岗敬业的精神, 有较强的合作精神, 能积极服从上级分配的各项工</p>	<p>《建设大厦人员安排明细表》显示, 大厦消防技工 1 名, 与项目采购需求 2 名不符</p>	F

	<p>绿化工: 1 名; 要求: 能熟练掌握绿化养护知识, 具有从事绿化养护的经验, 身体健康</p>	<p>现场检查有 1 名绿化工</p>	<p>P</p>
	<p>中标单位必须提供本项目物业管理人員上岗证、健康证及其他规定应提交的证明文件</p>	<p>物业管理人員持有上岗证、健康证</p>	<p>P</p>
<p>1.2 人員要求</p>	<p>中标单位必须承诺 24 小时内撤换工作表现差或出现事故的物业管理人員</p>	<p>中标单位承诺按要求的执行</p>	<p>P</p>
	<p>中标单位必须承诺为所有选派到本项目的工作人員办理政府规定的各种保险并签订劳动合同</p>	<p>中标单位承诺按要求的执行</p>	<p>P</p>
	<p>中标单位必须承诺所有选派到本项目工作人員的稳定性, 未经采购商, 服务期间不能更换项目人員, 若有更换, 每人次扣 500 元</p>	<p>中标单位承诺按要求的执行</p>	<p>P</p>
	<p>中标单位必须保证員工工资不低于深圳最低工资标准</p>	<p>中标单位承诺按要求的执行</p>	<p>P</p>

P = 符合 F = 不符合 N/A 不适用

(二) 物业管理标准及要求			
项目条款	采购需求书要求	现场抽检情况	单项结论
2.1 房屋 管理维护	1、物业外观完好、整洁,无“牛皮癣”和乱贴、乱画现象	此项属于大厦物业管理	N/A
	2、各种标识、指示板完善、完好、整洁	此项属于大厦物业管理	N/A
	3、建筑物、构筑物、附属设施按计划维护,完好率在98%以上,且记录完整	此项属于大厦物业管理	N/A
	4、物业零修、急修及时率98%以上,维修合格率100%,并建立维修回访制度且记录完整	此项属于大厦物业管理	N/A
2.2 设施 设备管理	1、物业及所有设备、设施图纸、资料档案齐全、管理完善、交接手续齐备	此项属于大厦物业管理	N/A
	2、设施设备完好率100%,设备管理制度完备、记录齐全	此项属于大厦物业管理	N/A
	3、配电房及供电系统严格按照国家规范进行管理,运行良好,制定切实可行的供电应急预案,设备状态标识明显、统一	此项属于大厦物业管理	N/A
	4、电梯准时开启关闭,轿箱内外、扶手、井道保持清洁;编制电梯应急预案,应急处理人员抵达现场及时,正确有效处理电梯困人等故障	此项属于大厦物业管理	N/A

<p>2.3 保安管理</p>	<p>5、建立正常供水管理制度，保证水质符合国家标准，保证室内外排水系统通畅</p> <p>6、照明系统外观整洁，无缺陷、松落和安全隐患，光源完好率、维修更换及时率 100%</p> <p>1、实行 24 小时安全保卫，人防、机防相结合，监控、巡视、值班相配合；确保无漏岗、脱岗、上岗睡觉等失职现象；建立节假日、夜间工作人员加班和来访人员登记制度，记录完整（局办公楼、坪地工作站、横岗工作站实行 8 小时上班制度）</p> <p>2、设置保安监控和报警电话，保安人员佩戴明显标志，举止规范、反应敏捷、熟悉环境、文明执勤，及时、妥善处置异常情况</p> <p>3、危及物业使用安全的地方和事故易发区域设置明显警示标志和切实可行的安全防范措施</p> <p>4、有针对性地提供突发事件的安全保卫服务，措施得力、制度健全、人员到位，编制切实可行的如“盗窃”、“妨碍公务”、“办事人员在大厅吵闹”等突发事件的应急预案及措施</p> <p>5、项目管理区域内火灾、刑事案件或交通事故发生率为零；其他重大事故控制在 1% 以内，处理及时率为 100%</p>	<p>此项属于大厦物业管理</p> <p>此项属于大厦物业管理</p> <p>局办公楼实行 8 小时上班制度，实现监控、巡视、值班任务，有来访人员登记</p> <p>保安人员在电梯楼梯口设置值班岗位，穿着一服饰，能够及时、妥善处置异常情况</p> <p>中标单位承诺按求执行</p> <p>有相关安全保卫制度，有应急预案</p> <p>项目管理区内未发生重点事故</p>	<p>N/A</p> <p>N/A</p> <p>P</p> <p>P</p> <p>P</p> <p>P</p> <p>P</p>
-----------------	---	---	--

<p>2.4 清洁 保洁管理</p>	<p>6、杜绝闲杂人员进入办公楼，办公楼范围内无聚众、阻塞、叫卖等现象，如发现处理及时率为 100%</p> <p>7、办公楼报刊、信件及时、准确、完整送达</p> <p>8、严把保安人员招聘关，确保保安人员政治条件和身体条件符合工作要求，要求没有犯罪记录，五官端正</p> <p>9、环境秩序良好，道路通畅，车辆停放有序</p> <p>10、路面、路牙石及相关设施完整，交通标识规范完好</p> <p>11、停车场管理制度完善，机动车、非机动车区分有序、安全可靠，车辆停放整齐，无乱停放和阻塞现象</p> <p>12、有重大接待安排时，应根据需要事先预留车位，并摆放醒目目标志，防止车辆堵塞现象发生</p>	<p>此项属于大厦物业管理</p> <p>现场了解，能够及时、准确、完整送达</p> <p>现场了解，保安人员符合要求</p> <p>此项属于大厦物业管理</p> <p>此项属于大厦物业管理</p> <p>此项属于大厦物业管理</p> <p>能够根据甲方要求预留车位</p>	<p>N/A</p> <p>P</p> <p>P</p> <p>N/A</p> <p>N/A</p> <p>N/A</p> <p>P</p>
<p>2.4 清洁 保洁管理</p>	<p>1、清洁设施设置合理、完备，垃圾日产日清，保洁工作满足政府机关办公环境和外来人员流量大的特点要求；垃圾箱放在指定位置、箱面无灰尘，地面无散落垃圾，清运及时</p> <p>2、建筑屋面、室外场地、道路、地下室等保持清洁无灰尘、纸屑、树叶、烟头等杂物</p>	<p>现场检查，清洁卫生，无明显灰尘及垃圾未清理情况</p> <p>此项属于大厦物业管理</p>	<p>P</p> <p>N/A</p>

<p>2.5 信访、 咨询服务</p>	<p>3、楼梯、走道、大堂、室内公共区域及卫生间的顶面、地面清洁无尘,无蜘蛛网,无积水;室内设施表面、门窗等无灰尘;大堂、室内主要通道地面无尘印,卫生间无异味、积水、污渍,四壁无灰尘,卫生纸、擦手纸供应及时</p> <p>4、领导办公室、会议室、接待室和其他功能室每周清洗、擦拭,随时保洁,确保随时可以使用</p> <p>5、室内外金属护栏、把手每天擦拭,确保无锈迹、污渍、汗渍</p> <p>6、路灯、草坪灯、牌匾、宣传栏牢固、安全、美观、整洁,无乱贴乱画现象;排水沟、污水井无明显泥沙、污垢、积水、淀物,井盖无污迹</p> <p>7、公共玻璃门、窗、玻璃隔断保持无污迹、灰尘;天台、雨蓬无杂物、垃圾、纸屑,排水畅通</p> <p>8、停车场地面和设施表面清洁无积水、无杂物</p> <p>9、编制清洁保洁服务方案,确保清洁、安全和保密</p> <p>制定有信访维稳人员架构,并有完善的信访、集会示威等突发事件的应急处理措施</p> <p>定期向信访维稳人员进行“上访事件性质”、“上访事件处理流程”</p>	<p>此项属于大厦物业管理</p> <p>现场检查,会议室等保持保洁,可以随时使用</p> <p>此项属于大厦物业管理</p> <p>此项属于大厦物业管理</p> <p>此项属于大厦物业管理</p> <p>此项属于大厦物业管理</p> <p>查阅文件,有编制清洁保洁服务方案和制度</p> <p>有相关信访维稳的制度,有相关应急预案</p> <p>现场查阅资料,有相关的培训记录</p>	<p>N/A</p> <p>P</p> <p>N/A</p> <p>N/A</p> <p>N/A</p> <p>N/A</p> <p>P</p> <p>P</p> <p>P</p>
-------------------------	---	---	--

	<p>及各种紧急情况处理预案的培训,使全员能够正确认识和处理上访事件</p> <p>定期组织信访维稳人员进行上访事件中各类突发情况处理的实战演练,提高信访维稳人员的反应和应变能力,并通过实战演练检验信访维稳人员工作技巧</p> <p>出现信访、集会示威等突发情况时,需在 5 分钟内组织人员及时维稳</p> <p>维稳过程中切不可与信访人员发生肢体冲突,当出现上访人员出现言语挑衅或过激行为时,现场工作人员须保持克制、冷静,做到文明维稳</p> <p>信访群体过大、现场秩序有恶化可能时,需具备紧急调配维稳人员支援能力,保证大厦办公秩序</p> <p>策划设置办公楼大厅“接待处”及运作机制和办法,负责办公期间来访人员引导、登记等工作,维持大厅工作秩序</p> <p>编制有效的应急预案,在需要紧急维持秩序时落实</p> <p>协助做好会议公务活动或临时性会议的相关工作</p>	<p>现场查阅资料,培训中有相关的技巧训练</p> <p>中标单位承诺按要求执行</p> <p>中标单位承诺按要求执行</p> <p>中标单位承诺按要求执行</p> <p>楼层中安排有接待处,负责来访引导和登记</p> <p>编制有应急预案</p> <p>中标单位承诺按要求执行</p>	<p>P</p> <p>P</p> <p>P</p> <p>P</p> <p>P</p> <p>P</p> <p>P</p>
--	---	---	--

P = 符合 F = 不符合 N/A 不适用

(三) 绿化摆放及养护管理			
项目条款	采购需求书要求	现场抽检情况	单项结论
3.1 平湖工作站	公共部分绿化剪裁、养护及管理工作	未查看平湖工作站	N/A
3.2 局办公楼	1. 安排室内绿化修剪及鲜花摆放	能够及时安排室内绿化的修剪和摆放	P
	2. 叶面光泽, 花朵鲜艳, 土壤表层无杂物, 无枯叶, 整体造型应与所选的品种观赏效果一致, 叶子健壮, 叶色正常, 在正常的条件下不黄叶, 不焦叶, 不落叶	办公楼 9F 东南方向走廊的富贵竹笼, 叶子上灰尘较多, 与项目采购需求不符	F
	3. 根据合同约定在室内及公共部位摆放绿化, 布局合理, 均匀疏密有度盆栽植物的色彩形态和气质应与空间的大小装饰氛围及功能相协调	现场检查, 室内绿化布局合理	P
3.3 服务内容及要求	1、每天应对采购单位的花卉进行养护, 包括对花卉的浇水、施肥、除虫等工作, 保证花卉的正常生长及办公室的美观要求, 对生长不好的花木要及时更换。养护期间, 采购单位在合理要求更换花木品种情况下, 中标单位应全力配合更换与原品种, 规格相应或价格相同的品种	办公楼 8F 西南方向走廊的发财树, 树上存在枯叶, 叶子长势不好, 整体造型观赏性不佳, 与项目采购需求不符	F
	2、人员配置: 安排 1-2 名懂技术, 善管理, 勤负责的技术人员, 至少每两天对所有摆放场所进行一次巡查, 检查花木情况, 按需浇淋花木, 维护花木整洁, 听取采购单位反馈意见, 若有不符合要求的, 及时	有安排一名绿化工对花卉进行养护	P

	<p>更换</p> <p>3、室内摆放植物不符合使用采购单位要求, 必须在 12 小时内无条件更换</p> <p>4、合同到期, 自行清理走摆放的盆景花木</p> <p>5、植物花盆要求: 本项目所摆放植物花盆为陶瓷盆或紫砂盆, 具体根据采购单位要求现场确定</p> <p>6、根据花木的生长状态, 根据采购单位的办公环境, 中标单位有义务在同等级价格条件下, 对花木进行调整或更换花木品种</p>		
<p>2.4 清洁 保洁管理</p>	<p>1、中标单位派驻的服务人员必须严格遵守采购单位的规章制度, 爱护采购单位的一切财物, 尽职尽责做好本职工作</p> <p>2、若因中标单位派驻的服务人员不服从采购单位的工作安排, 不遵守采购单位工作制度, 有严重失职行为造成采购单位损失的, 必须立即更换有关人员, 并且中标单位须按相关法律法规规定赔偿采购单位损失(自然灾害, 不可抗力和其他人为故意破坏造成的损失除外)。采购单位对服务人员因个人违法违纪造成的后果一概不承担责任</p>	<p>能够根据采购方需求进行更换</p> <p>根据合同要求处理</p> <p>根据采购单位要求确定</p> <p>根据采购单位要求确定</p> <p>中标单位承诺按要求的执行</p> <p>中标单位承诺按要求的执行</p>	<p>P</p> <p>P</p> <p>P</p> <p>P</p> <p>P</p> <p>P</p>
	<p>3、为确保质量, 中标单位不得转包, 分包</p>	<p>本项目没有转包和分包</p>	<p>P</p>

P = 符合 F = 不符合 N/A 不适用

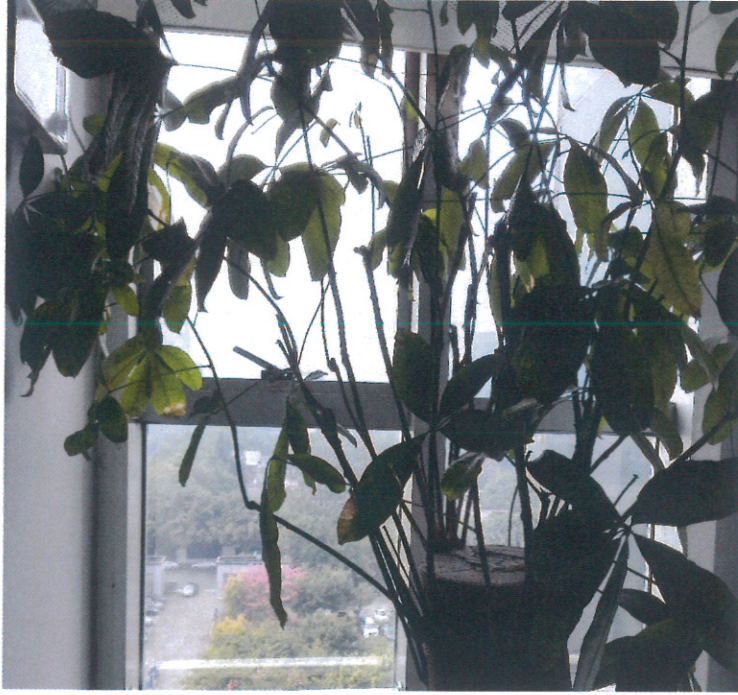
(四) 其他服务要求

项目条款	采购需求书要求	现场抽检情况	单项结论
4.1	工作站与机关大楼所举办的重大活动, 中标单位应无偿提供协助及服务	中标单位承诺按要求执行	P
4.2	遇突发事件和自然灾害时, 中标单位对工作站与机关大楼应无条件协助抢险救灾, 要求管理人员 3 分钟之内到现场处理	中标单位按承诺要求执行	P

P = 符合 F = 不符合 N/A 不适用

三、抽检现场照片

不符合 1 参考图片:



不符合 2 参考图片:

