

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：163500045

第 1 页 共 12 页

项目名称： 深圳市团校 2015 年物业管理项目 (Y)

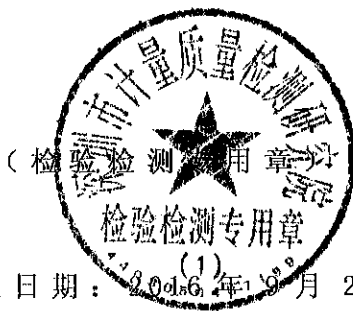
项目编号： SZCG2015052255

采购单位： 深圳市团校

供应商： 深圳市东部物业管理有限公司

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



签发日期： 2016年10月26日

签发人：

田丽从

审核：

石臣

主检：

梁连钱

政府采购项目抽检报告

报告编号：163500045

第 2 页 共 12 页

一、抽检总结

| | | | |
|---------|--|--------|------------------|
| 项目名称 | 深圳市团校 2015 年物业管理项目 (Y) | | |
| 采购单位 | 深圳市团校 | | |
| 中标供应商 | 深圳市东部物业管理有限公司 | | |
| 委托单位 | 深圳市政府采购中心 | | |
| 招标项目编号 | SZCG2015052255 | | |
| 现场检查地点 | 深圳市团校 | 现场检查日期 | 2016 年 09 月 19 日 |
| 现场检查依据 | 招标文件、投标文件、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团校物业管理情况，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、现场了解保安员流动性较大，不满足招标文件要求的每月不得高于 5% 的要求； 2、配电房巡查记录不完善，配电柜功率因数仪表损坏，记录表也记录完整功率因数，配电房绝缘手套老化较严重，①号楼配电房无绝缘手套和绝缘鞋； 3、①号楼西楼梯 6~7F 层电灯损坏，7F 电梯机房存在部分杂物，洗手间自动冲水阀门存在外表破损等情况，与招标文件要求不符； 4、环境卫生保洁制度文件比较简单，缺乏针对性，缺乏检查制度，保洁重点难点区域缺乏日常检查； 5、4F、7F 卫生间小便池存在一些水渍和尿渍未及时清理，绿化带存在垃圾堆放及占用情况，绿化垃圾未及时清理，部分绿地裸露未能及时补植等情况； 6、消防维保存在问题，③号楼 2F 灭火器箱内缺少一个灭火器，①号楼 7F 会议室一个引路标识不亮。 <p>根据现场抽检评价，结合本项目抽检方案，抽检评价总分为 84 分，抽检结果评价等级为良。</p> | | |

检验员：梁在铨

审核：[Signature]

政府采购项目抽检报告

报告编号: 163500045

二、抽检明细

| 抽检分项内容 (一): 人员配置要求及其他 | | | 单项结论 |
|-----------------------|--|--|------|
| 重要等级 | 招标文件、合同要求 | 现场抽检情况 | |
| B(1) | 项目经理 1 人, 文员 1 人, 保安 14 人, 清洁工 5 人, 相关工程技术人员 (水电工和电梯维修工) 3 人 | 查相关资料: 项目经理 1 人, 文员 2 人, 安全主任 1 人, 保安 15 人, 清洁工 5 人, 水电工 3 人, 满足所述要求 | P |
| | 配备有专业人员保养电梯, 保养人员持有上岗证 | 有电梯上岗证 2 人 | P |
| | 电工班人员必须持有上岗证 | 持有电工证 2 人 | P |
| | 消防中心安排专业专职人员, 持证上岗 | 2 人持证 | P |
| C(1) | 须配备一名专职安全主任, 负责团校的日常安全管理, 安全主任应具备安全主任上岗证书 | 安全主任: 戴国安, 初级安全主任上岗证 | P |
| | 必须保证保安人员的稳定, 保安更换人数每月不得高于 5% | 现场了解保安员流动性较大, 不满足招标文件要求的每月不得高于 5%的要求 | F |
| | 新来的保安须严格作好岗前培训 | 查保安培训记录, 满足所述要求 | P |
| | 中标单位必须与员工签订书面劳动合同 | 查人事资料与劳动合同, 满足所述要求 | P |

政府采购项目抽检报告

报告编号: 163500045

| | | | |
|--|--|---------------|----------|
| | <p>中标单位支付员工工资不能低于当年深圳市人均最低工资标准</p> | <p>符合所述要求</p> | <p>P</p> |
| <p>中标单位必须按规定比例为员工购买养老保险、医疗保险、工伤保险、失业保险</p> | <p>查人事资料与保险缴交记录, 满足要求</p> | <p>P</p> | |
| <p>中标单位必须保障员工正常休息时间</p> | <p>查排班表和作休时间表, 满足所述要求</p> | <p>P</p> | |
| <p>建立物业管理档案并及时记载有关变更情况</p> | <p>相关档案资料、变更情况记录到位</p> | <p>P</p> | |
| <p>定期编报物业管理简报, 通报物业管理情况, 定期做好满意度调查</p> | <p>有每周向采购方汇报总结, 总结报告内容需加强, 有做满意度调查, 基本满足所述要求</p> | <p>P</p> | |

P = 符合 F = 不符合 N/A = 不适用

政府采购项目抽检报告

报告编号: 163500045

第 5 页 共 12 页

| 抽检分项内容 (二): 建筑、设备设施维护管理 | | | 单项结论 |
|-------------------------|---|---|------|
| 重要等级 | 招标文件、合同要求 | 现场抽检情况 | |
| C(2) | 防止基础、楼板不合理荷载,防止漏水浸水,确保团校房屋、内外墙面、天花、门窗的完好和正常使用 | 检查期间,未见所述的异常情况 | P |
| | 及时完成油漆涂刷,保持通风道的通畅,干净 | 所见需要油漆涂刷部位维护正常,进、排风部位未见堵塞物 | P |
| | 建立正常供水管理制度,保证水质符合国家和深圳市相关标准 | 查供水管理制度和 6 月份水质检测报告,满足所述要求 | P |
| | 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 | 7F 洗手间自动冲水阀门存在外表破损,与招标文件要求不符 | F |
| | 对生活水箱及消防水池进行定期清洗和消毒 | 查清洗和消毒记录,满足所述要求 | P |
| | 定期对水泵房及机电设备进行检查、保养、维修、清洁 | 查水泵保养记录、排污泵保养记录、排水管检查养护记录,满足所述要求 | P |
| | 定期对排水管进行清通、养护及清除污垢,保证室内外排水系统通畅 | | |
| | 及时清理排水井和排水沟渠淤泥、杂物,保证井盖和篦子完整 | | |
| 对供电范围内的电气设备定期巡视维护和重点检测 | | 配电房巡查记录不完善,配电柜功率因数仪表损坏,记录表也记录不完整功率因数,配电房绝缘手套老化较严重,①号楼配电房无绝缘手套和绝缘鞋 | F |

政府采购项目抽检报告

报告编号: 163500045

| | | | |
|------|--|------------------------------|---|
| C(2) | 配电机房须安排人员 24 小时值班, 及时排除故障 | 查排班表和值班时间, 满足所述要求 | P |
| | 建立各项设备档案 (包括电气平面图、设备管理图、接线图等图样) | 符合要求 | P |
| | 建立严格的配电运行制度、电气维修制度和配电房管理制度 | 符合要求 | P |
| | 加强日常维护检修, 公共使用的照明灯具、线路、开关保证完好, 确保用电安全 | ①号楼西楼梯 6~7F 层电灯损坏, 与招标文件要求不符 | F |
| | 建立电梯运行管理、设备管理、安全管理, 建立电梯保养维修档案 | 查电梯日常维修保养记录、档案较全, 满足要求 | P |
| | 确保电梯按规定时间运行, 安全措施齐全有效, 通风、照明及其它附属设施完好 | 现场检查所乘坐的电梯, 满足所述要求 | P |
| | 严格执行国家有关电梯管理规定和安全规程, 电梯准用证、年检合格证、维修保养合同完备 | 相关证件较全 | P |
| | 每周一次例行保养, 每季度进行一次检查, 提供《电梯重要安全装置自检报告表》, 每年进行一次年度检修调整 | 查相关工作记录, 满足所述要求 | P |
| | 轿厢、井道保持清洁 | 7F 电梯机房存在部分杂物, 与招标文件要求不符 | F |
| | 各办公室空调每年最少清洁保养两次, 保证设备运转正常运行 | 查空调清洗记录, 满足所述要求 | P |

政府采购项目抽检报告

报告编号: 163500045

第 7 页 共 12 页

| | | | |
|------|------------------------------------|-------------------|---|
| C(2) | 定期对空调室外机进行杀菌灭藻处理及除浮锈、除油化学清洗 | 查空调杀菌灭藻记录, 满足所述要求 | P |
| | 柴油发电机除正常保养外每月必须运行一次, 每次不少于半小时 | 满足要求 | P |
| | 定期对各种系统性能状态检查、系统测试和计划性修理, 发现隐患及时处理 | 满足要求 | P |

P = 符合 F = 不符合 N/A = 不适用

政府采购项目抽检报告

报告编号: 163500045

| 抽检分项内容 (三): 环境卫生及绿化管理 | | | 单项结论 |
|-----------------------|--|---|------|
| 重要等级 | 招标文件、合同要求 | 现场抽检情况 | |
| B(3) | 建立环境卫生管理制度并认真落实, 环卫设施齐备 | 环境卫生保洁制度文件比较简单, 缺乏针对性, 缺乏检查制度, 保洁重点难点区域缺乏日常检查 | F |
| | 培训教室、会议室、办公室、集体宿舍、饭堂公共部位, 广场、道路、停车场等的室内、外墙壁、门窗、玻璃、楼面地面、楼顶平台、厕所、天花、桌、椅、文件柜、灯具、门牌等所有区域保持清洁 | 抽检所述部分部位, 清洁 | P |
| | 无随意堆放杂物和占用 | 未见杂物、乱占用现象 | P |
| C(3) | 卫生间洁净无异味、污渍 | 4F、7F 卫生间小便池存在一些水渍和尿渍未及时清理 | F |
| | 及时清扫积水, 确保物业容貌整洁 | 未见积水 | P |
| | 楼第 4 层至第 7 层男女卫生间必须配备卫生纸巾和洗手液 | 符合要求 | P |
| | 屋面、外墙每年须清洗 1 次 | 查墙屋面清洗记录, 满足所述要求 | P |
| | 校园每月清洗 1 次, 并根据现场实际情况增加清洗次数, 以保证场地的洁净 | 现场所见, 场地洁净 | P |

政府采购项目抽检报告

报告编号: 163500045

第 9 页 共 12 页

| | | | |
|------|---|----------------------------|---|
| C(3) | 每周对卫生间、污水井、污水沟进行蟑螂和蚊蝇的消杀, 每月对卫生间、污水井、污水沟等老鼠经常出没之地投放鼠药毒饵两次, 几种鼠药轮换投放 | 现场有看到鼠药分布点, 查消杀记录, 满足所述要求 | P |
| | 建筑物内外对白蚁进行防治 | 查看消杀记录, 满足所述要求 | P |
| | 植物配置合理, 绿地充分, 无裸露土地 | 绿化带部分绿地裸露未能及时补植 | F |
| | 花草树木生长正常, 修剪及时, 无枯枝死杈及病虫害现象 | 抽检期间, 未见所述的异常现象 | P |
| | 绿地管理和养护措施落实, 无破坏、践踏及随意占用现象 | 绿化带存在在垃圾堆放及占用情况, 绿化垃圾未及时清理 | F |
| | 室内绿化摆放合理, 及时更换发黄、叶片稀疏的植物, 保证植物健康茂盛 | 满足要求 | P |

P = 符合 F = 不符合 N/A = 不适用

政府采购项目抽检报告

报告编号: 163500045

| 抽检分项内容(四): 公共秩序及消防管理 | | | |
|----------------------|--|--|---|
| 重要等级 | 招标文件、合同要求 | 现场抽检情况 | |
| | <p>保证安全、消防所有工作及岗位都有标准的工作规范, 包含岗位职责、保安管理制度、巡逻制度、消防管理制度、消防岗位制度、消防应急制度、消防培训和演习制度等制度</p> | <p>查《规章制度》, 符合要求</p> | P |
| | <p>针对性制定安全、消防应急预案</p> | <p>查《护管应急流程》满足所述要求</p> | P |
| A(4) | <p>经常巡视检查消防系统和设施, 发现问题及时检修, 保障设备完好, 运行正常, 照明设备, 引路标志完好</p> | <p>消防维保存在问题, ③号楼 2F 灭火器箱内缺少一个灭火器, ①号楼 7F 会议室一个引路标识不亮</p> | F |
| | <p>确保无堵塞消防通道, 及时消除各种消防安全隐患</p> | <p>抽检期间, 未见堵塞消防通道、安全隐患情况</p> | P |
| | <p>设立消防疏散示意图, 紧急疏散通道通畅</p> | <p>楼层设有消防疏散图, 消防通道未见堵塞情况</p> | P |
| | <p>确保安全和正常工作环境, 环境秩序良好</p> | <p>现场所见: 工作环境正常, 秩序正常</p> | P |
| B(4) | <p>要求实行 24 小时值班以及对系统的运行、维护保养管理, 运行操作、监控记录齐全</p> | <p>查《监控查询记录》、《监控系统保养记录》, 满足所述要求</p> | P |
| | <p>过夜车辆停放、无车辆失窃事件</p> | <p>查车辆登记巡查表、车辆异常事故处理记录, 满足所述要求</p> | P |

政府采购项目抽检报告

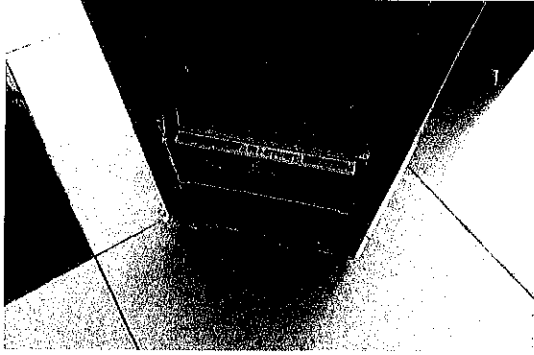
报告编号: 163500045

第 11 页 共 12 页

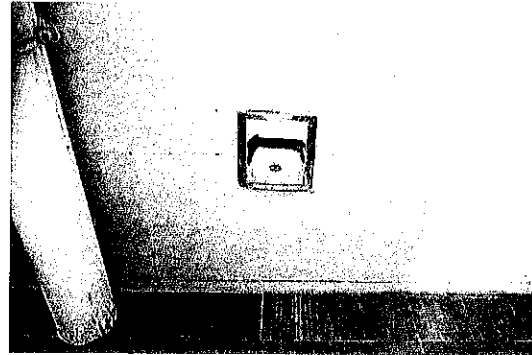
| | | |
|--|------------------------------------|----------|
| <p>事件做好安全防范和日常巡视工作,及时发现和处理各种安全和事故隐患</p> | <p>查《护管队日检表》,满足所述要求</p> | <p>P</p> |
| <p>B(4)</p> <p>①号楼固定岗必须设二班 24 小时值班,其他岗位班次设定视具体情况而定,但必须保证团校上班时间和举办活动期间②、③、④号楼岗位正常值班</p> | <p>符合要求</p> | <p>P</p> |
| <p>消防水泵至少每季度进行一次试泵水泵正常上水</p> | <p>查《水泵月保养记录表》、实地射水记录,满足所述要求</p> | <p>P</p> |
| <p>在节假日期间中标单位务必做好值班人员的安排,确保学校的安全和维持学校教学秩序</p> | <p>查元旦、春节值班安排表,覆盖所述要求</p> | <p>P</p> |
| <p>C(4)</p> <p>委托专业公司按标准每月对消防系统及背景音乐系统进行一次检查、保养、维护,应急处理随时随到,提供故障分析和处理报告</p> | <p>查《消防设施巡视记录表》、《巡查记录表》,覆盖所述要求</p> | <p>P</p> |
| <p>根据甲方要求对出入团校的物品、人员、车辆进行检查</p> | <p>查进出团校物品、人员、车辆记录表,覆盖所述要求</p> | <p>P</p> |
| <p>道路畅通,车辆停放有序</p> | <p>检查期间,道路车辆有序</p> | <p>P</p> |

P = 符合 F = 不符合 N/A = 不适用

三、抽检现场照片



1、引路标识灯不亮



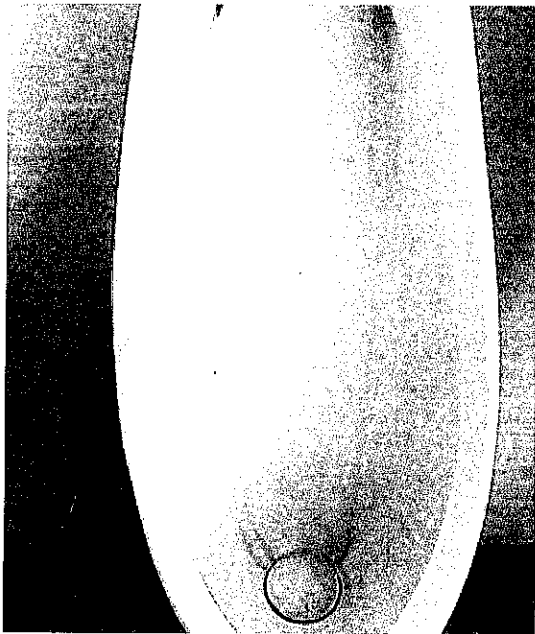
2、洗手间冲水阀外表破损



3、绿化带被绿化垃圾占用



4、绿化带垃圾 1



5、小便池水渍和尿渍



6、老化的绝缘手套

(以下空白)