

# 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: WT179800023

第 1 页 共 20 页

项目名称: 办公大楼物业管理服务项目(一年)  
项目编号: SZCG2015050204  
采购单位: 深圳市交通运输委员会罗湖交通运输局  
供应商: 深圳市泰新利物业管理有限公司  
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: 

审核: 

主检: 

签发日期: 2017 年 05 月 09 日

# 政府采购项目抽检报告

报告编号： WT179800023

第 2 页 共 20 页

## 一、抽检总结

项目名称	办公大楼物业管理服务项目（一年）		
项目编号	SZCG2015050204		
采购单位	深圳市交通运输委员会罗湖交通运输局		
履约供应商	深圳市泰新利物业管理有限公司		
第三评审方	深圳市计量质量检测研究院		
抽检委托单位	深圳市政府采购中心		
现场抽检地点	东门北路 1006 号公路大厦		
现场抽检日期	2017 年 5 月 4 日	环境条件	——
抽检依据	<input checked="" type="checkbox"/> 招标文件 <input checked="" type="checkbox"/> 投标文件 <input checked="" type="checkbox"/> 合同 <input checked="" type="checkbox"/> 其它项目抽检方案		
现场抽检 结果汇总	<p>本次现场抽检是对办公大楼物业管理服务项目（一年）的履约情况进行现场抽样检查。经抽检，发现如下问题：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 9 个保洁员年龄超过 40 周岁，与招投标文件及合同要求“保洁员要求为初中以上学历，……，年龄 40 周岁以下”不符；</li> <li>2. 6 个保安员年龄超过 40 周岁，与招投标文件及合同要求“保安员要求为初中以上学历，……，年龄 40 周岁以下”不符；</li> <li>3. 13 个保安员和 2 个保洁员未购买社保，与招投标文件及合同要求“为本项目工作人员购买社保”；</li> <li>4. 6-7 楼楼梯扶手油漆脱落，25 楼电梯口屋顶天花板脱落，与招投标文件和合同要求“确保房屋的完好和正常使用”不符；</li> <li>5. 负 3 楼空调机房、1 楼消防器材室、4 楼食堂有一批消防过滤式自救呼吸器过期未更换，负 2 楼消防应急灯有一盏损坏未修理，与招投标文件和合同要求“确保消防控制中心及消防系统的设施、线路齐全，完好无损”不符；</li> <li>6. 4 楼电梯旁垃圾桶有纸巾垃圾未清理，与招投标文件和合同要求“每天做好日常保洁服务，保持良好卫生环境，环境卫生达标率 100%”不符。</li> </ol> <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 92 分，抽检结果评价等级为良。</p> <p style="text-align: center;">具体检测结果详见政府采购项目抽检单。</p> <div style="text-align: right; margin-top: 20px;">                       检验机构代表签字：_____                      2017 年 5 月 9 日                 </div>		

# 政府采购项目抽检报告

报告编号: WT179800023

第 3 页 共 20 页

## 二、抽检明细

抽检序号	<input checked="" type="checkbox"/> 招标文件 <input checked="" type="checkbox"/> 投标文件 <input checked="" type="checkbox"/> 项目合同书 <input checked="" type="checkbox"/> 《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(2015) <input checked="" type="checkbox"/> 全国物业管理示范大厦标准及评分细则	现场抽检情况	单项总结
1	应配备管理处主任 1 人	符合要求	P
2	管理处主任要求为本科或以上学历, 中级或以上技术职称, 拥有全国物业管理企业经理或以上岗位证书, 10 年以上物业管理从业经验, 具有大型办公楼宇物业管理服务实际经验	符合要求	P
3	应配备客服主管(兼综合管理部部长) 1 人	符合要求	P
4	客服主管要求为大专或以上学历, 拥有物业管理从业证书, 8 年以上物业管理工作经验	符合要求	P
5	应配备机电主管 1 人	符合要求	P
6	机电主管要求为大专或以上学历, 拥有机电类中级以上职业技能, 持机电类特种作业操作上岗证, 10 年以上物业管理工作经验	符合要求	P
7	应配备机电工 13 人	符合要求	P
注: “P” 表示符合要求, “F” 表示不符合要求。			

检验员: 周俊凤

审核: 林士腾

抽检序号	<input checked="" type="checkbox"/> 招标文件 <input checked="" type="checkbox"/> 投标文件 <input checked="" type="checkbox"/> 项目合同书 <input checked="" type="checkbox"/> 《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(2015) <input checked="" type="checkbox"/> 全国物业管理示范大厦标准及评分细则	现场抽检情况	单项总结
8	机电工要求拥有机电类初级以上职业技能,持机电类特种作业操作上岗证	符合要求	P
9	应配备管理员 2 人	符合要求	P
10	管理员要求为大专或以上学历,拥有物业管理从业证书,5 年以上物业管理工作经验	符合要求	P
11	应配备财务 1 人	符合要求	P
12	财务人员要求为大专或以上学历,拥有会计从业资格证书,8 年以上物业管理工作经验	符合要求	P
13	应配备保洁员 10 人	符合要求	P
14	保洁员要求为初中以上学历,具备 2 年以上物业清洁工作经验,年龄 40 周岁以下	9 个保洁员年龄超过 40 周岁	F
15	应配备保安队长 1 人	符合要求	P
注:“P”表示符合要求,“F”表示不符合要求。			



抽检序号	<input checked="" type="checkbox"/> 招标文件 <input checked="" type="checkbox"/> 投标文件 <input checked="" type="checkbox"/> 项目合同书 <input checked="" type="checkbox"/> 《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(2015) <input checked="" type="checkbox"/> 全国物业管理示范大厦标准及评分细则	现场抽检情况	单项总结
16	保安队长要求为退伍军人,大专或以上学历,身高 1.75 米以上,在公司从事 3 年以上护管工作	符合要求	P
17	应配备保安员 19 人	符合要求	P
18	保安员要求为初中以上学历,持有保安员上岗证,身高 1.70 米以上,年龄 40 周岁以下	6 个保安员年龄超过 40 周岁	F
19	按照《中华人民共和国劳动法》的要求与参与本项目的人员签订劳动合同	符合要求	P
20	根据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(2015)为本项目人员发放工资和福利	符合要求	P
21	为本项目工作人员购买社保	13 个保安员和 2 个保洁员未购买社保	F
22	根据业主单位假期安排,提前排班,保证国家法定节假日期间大厦物业服务持续有效	符合要求	P
23	承担国家法定节假日期间值班人员的加班费	符合要求	P

注:“P”表示符合要求,“F”表示不符合要求。

抽检序号	<input checked="" type="checkbox"/> 招标文件 <input checked="" type="checkbox"/> 投标文件 <input checked="" type="checkbox"/> 项目合同书 <input checked="" type="checkbox"/> 《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(2015) <input checked="" type="checkbox"/> 全国物业管理示范大厦标准 及评分细则	现场抽检情况	单项总结
24	管理服务人员统一着装、佩戴标志	符合要求	P
25	制定房屋与公共设施管理养护制度和计划	符合要求	P
26	日常检查和定期检查相结合,计划性维护保养和及时维修相结合	符合要求	P
27	确保房屋(包括房屋承重部位,基础、梁、柱、板、屋顶等;房屋的抗震结构部位,构造柱、梁、墙等;及房屋的共用部位等)的完好和正常使用,房屋完好率>96%	6-7楼楼梯扶手油漆脱落,25楼电梯口屋顶天花板脱落	F
28	确保公共设施(大厦区域内道路、室外管网、保安亭、护栏、停车场闸门、标识导向牌、沟渠、池井、路灯、信箱等)的完好和正常使用,完好率>96%	符合要求	P
29	制定维修养护工作时间,确保在不影响用户办公的前提下开展维修养护工作	符合要求	P
30	确保房屋及公共设施维修养护实施过程中使用材料符合环保要求	符合要求	P
31	制定供配电系统管理养护制度和计划	符合要求	P
注:“P”表示符合要求,“F”表示不符合要求。			

抽检序号	<input checked="" type="checkbox"/> 招标文件 <input checked="" type="checkbox"/> 投标文件 <input checked="" type="checkbox"/> 项目合同书 <input checked="" type="checkbox"/> 《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(2015) <input checked="" type="checkbox"/> 全国物业管理示范大厦标准及评分细则	现场抽检情况	单项总结
32	定期对供电系统共用区域内的电气设备包括变压器、高压环网柜、高压开关柜、低压配电柜、变配电室、柴油发电机组、公共照明智能控制系统等进行检查、检测和维护	符合要求	P
33	建立各项设备档案	符合要求	P
34	确保供电系统 24 小时正常、安全运行	符合要求	P
35	建立 24 小时维修值班制度, 及时发现和排除故障, 零修合格率 100%	符合要求	P
36	加强对大厦内外所有共用区域照明灯具、线路、开关的日常维护检修, 确保正常、安全使用	符合要求	P
37	制定切实可行节电管理制度, 有明显的节能降耗成果	符合要求	P
38	确保市政停电情况下发电机组在 15 秒钟内运转供电, 功率因数达 0.95 以上	符合要求	P
39	管理和维护好避雷设施	符合要求	P
注: “P” 表示符合要求, “F” 表示不符合要求。			

抽检序号	<input checked="" type="checkbox"/> 招标文件 <input checked="" type="checkbox"/> 投标文件 <input checked="" type="checkbox"/> 项目合同书 <input checked="" type="checkbox"/> 《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(2015) <input checked="" type="checkbox"/> 全国物业管理示范大厦标准 及评分细则	现场抽检情况	单项总结
40	制定并严格落实供水、用水管理制度和给排水系统设备维修保养制度	符合要求	P
41	加强对给排水系统共用区域范围内的设备设施包括管网、水泵、水箱、水池、化粪池、水井、阀门等的日常检查、保养、维修、清洁和疏通工作	符合要求	P
42	确保给排水系统 24 小时正常、安全运行	符合要求	P
43	每半年对生活水池进行清洗消毒	符合要求	P
44	按规定做好空调水的处理	符合要求	P
45	确保生活饮用水符合国家规定的标准和要求	符合要求	P
46	制定并严格执行空调运行管理制度、安全操作规程和中央空调系统设备维修保养制度	符合要求	P
47	定期对中央空调系统共用区域范围内的设备设施包括冷水机组、冷却塔、水泵、风机盘管、新风机柜、阀类、控制系统、水处理系统、中央空调运行智能控制系统等进行检查、检修和保养	符合要求	P
注：“P”表示符合要求，“F”表示不符合要求。			



抽检序号	<input checked="" type="checkbox"/> 招标文件 <input checked="" type="checkbox"/> 投标文件 <input checked="" type="checkbox"/> 项目合同书 <input checked="" type="checkbox"/> 《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(2015) <input checked="" type="checkbox"/> 全国物业管理示范大厦标准及评分细则	现场抽检情况	单项总结
48	确保空调系统安全运行、正常使用	符合要求	P
49	建立空调设备档案,做好各项运行和维修保养记录	符合要求	P
50	制定切实可行节能运行制度,有明显的节能降耗成果	符合要求	P
51	由维保单位按照设备维护标准和要求,对空调机组进行日常维护	符合要求	P
52	制定并严格执行消防管理制度和消防系统设备维修保养制度	符合要求	P
53	对消防系统进行日常检查巡视	符合要求	P
54	确保消防控制中心及消防系统的设施、线路齐全,完好无损,随时可启用	负3楼空调机房、1楼消防器材室、4楼食堂有一批消防过滤式自救呼吸器过期未更换,负2楼消防应急灯有一盏损坏未修理	F
55	定期进行联运测试,确保整个系统反应正常	符合要求	P
56	落实区域消防安全责任人、义务消防人员	符合要求	P
57	制定突发性火灾等应急预案	符合要求	P
注:“P”表示符合要求,“F”表示不符合要求。			

抽检序号	<input checked="" type="checkbox"/> 招标文件 <input checked="" type="checkbox"/> 投标文件 <input checked="" type="checkbox"/> 项目合同书 <input checked="" type="checkbox"/> 《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(2015) <input checked="" type="checkbox"/> 全国物业管理示范大厦标准 及评分细则	现场抽检情况	单项总结
58	设立消防疏散示意图	符合要求	P
59	确保紧急疏散通道通畅,照明设备中,引路完好,确保无消防安全隐患	符合要求	P
60	定期对消防系统进行维护	符合要求	P
61	制定并严格执行电梯安全管理制度、安全操作规程和电梯系统设备维修保养制度	符合要求	P
62	定时、定期对电梯系统各项设备设施进行检查、检测、检修和保养	符合要求	P
63	确保电梯设备设施完好率100%,整个系统安全、正常运行	符合要求	P
64	设立 24 小时报修电话或对讲机值守制度	符合要求	P
65	因故障停梯,接到报修后维修人员在 30 分钟内到达现场抢修,及时排除故障	符合要求	P
注:“P”表示符合要求,“F”表示不符合要求。			

抽检序号	<input checked="" type="checkbox"/> 招标文件 <input checked="" type="checkbox"/> 投标文件 <input checked="" type="checkbox"/> 项目合同书 <input checked="" type="checkbox"/> 《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(2015) <input checked="" type="checkbox"/> 全国物业管理示范大厦标准及评分细则	现场抽检情况	单项总结
66	按时对电梯进行年度定期检验, 办理安全运行证	符合要求	P
67	做好电梯系统各项运行和维修保养记录	符合要求	P
68	日常巡查, 对本物业规划红线内区域实行 24 小时保安监控管理	符合要求	P
69	保安监控中心、大厦大堂 24 小时值班	符合要求	P
70	对进入大厦的来访人员进行登记	符合要求	P
71	对以下区域采取针对性安全防范措施: 东部交通局办公区域、交通系统办公网络中心机房、保密室、设备机房等重点部位	符合要求	P
72	负责大厦公共区域的门窗、照明、公用电器设备的开、关	符合要求	P
73	建立突发事件处理制度, 并制定各类应急处理预案	符合要求	P
注: “P” 表示符合要求, “F” 表示不符合要求。			

抽检序号	<input checked="" type="checkbox"/> 招标文件 <input checked="" type="checkbox"/> 投标文件 <input checked="" type="checkbox"/> 项目合同书 <input checked="" type="checkbox"/> 《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(2015) <input checked="" type="checkbox"/> 全国物业管理示范大厦标准及评分细则	现场抽检情况	单项总结
74	定期组织消防知识培训,每年至少组织一次消防安全演习	符合要求	P
75	制定和落实保密管理制度	符合要求	P
76	配合甲方制定办公网络机房设备的安全应急管理办法	符合要求	P
77	配合甲方制定各类重大活动安保工作预案或办法	符合要求	P
78	配合甲方实施交通系统紧急应急预案	符合要求	P
79	制定并执行环境卫生制度和计划	符合要求	P
80	每天做好日常保洁服务,保持良好卫生环境,环境卫生达标率100%	4楼电梯旁垃圾桶有纸巾垃圾未清理	F
81	定期使用专业药剂、设备呼技术,对日常无顾及或有特殊要求的区域进行清洁养护	符合要求	P
注:“P”表示符合要求,“F”表示不符合要求。			



抽检序号	<input checked="" type="checkbox"/> 招标文件 <input checked="" type="checkbox"/> 投标文件 <input checked="" type="checkbox"/> 项目合同书 <input checked="" type="checkbox"/> 《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(2015) <input checked="" type="checkbox"/> 全国物业管理示范大厦标准及评分细则	现场抽检情况	单项总结
82	进行大厦“四害”消杀及防疫消毒工作, 消杀达标率 100%	符合要求	P
83	每天清理生活垃圾并运送处理场	符合要求	P
84	在大厦大堂摆置相当数量和一定品质的绿化植物	符合要求	P
85	对大厦大堂内外绿化植物管理养护	符合要求	P
86	保持花草树木长势良好, 无病虫害, 整齐美观	符合要求	P
87	定期组织浇灌、施肥和松土, 绿化植物做好防涝防冻措施	符合要求	P
88	及时按要求做好重大节日、重大会议、庆祝活动、接待活动的花卉摆置工作	符合要求	P
89	经常了解业主对绿化工作的意见, 客户满意度达到 98%以上	符合要求	P
注: “P” 表示符合要求, “F” 表示不符合要求。			

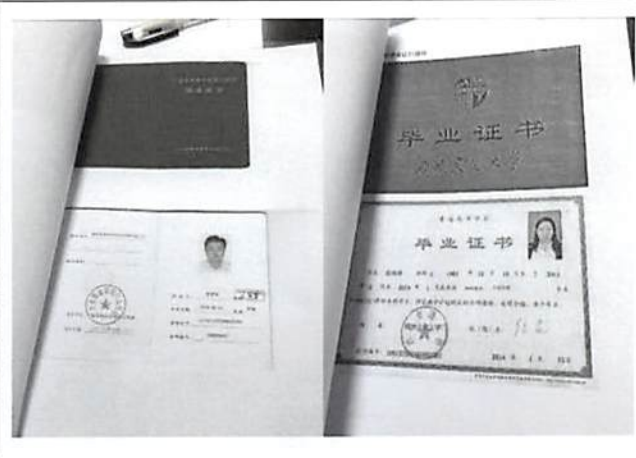
抽检序号	<input checked="" type="checkbox"/> 招标文件 <input checked="" type="checkbox"/> 投标文件 <input checked="" type="checkbox"/> 项目合同书 <input checked="" type="checkbox"/> 《中华人民共和国劳动法》 <input checked="" type="checkbox"/> 深圳市人力资源和社会保障局关于调整本市最低工资标准的通知(2015) <input checked="" type="checkbox"/> 全国物业管理示范大厦标准及评分细则	现场抽检情况	单项总结
90	保证本物业规划红线内区域道路通畅、场地整洁、标示明显、照明充足	符合要求	P
91	进出车辆实施证、卡管理, 停车场有专人引导, 无堵塞现象	符合要求	P
92	非机动车辆有集中停放场所	符合要求	P
93	危及人身安全处设有明显标志和防范措施	符合要求	P
注: “P” 表示符合要求, “F” 表示不符合要求。			

### 附录 2 现场抽检照片 (见附页)

#### 1. 劳动合同



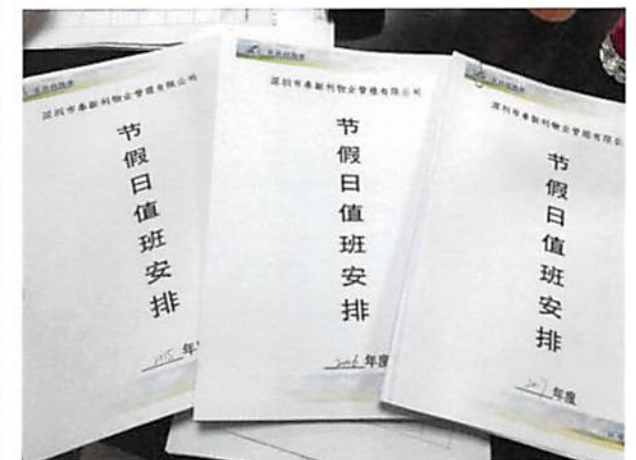
#### 2. 部分员工资质证明



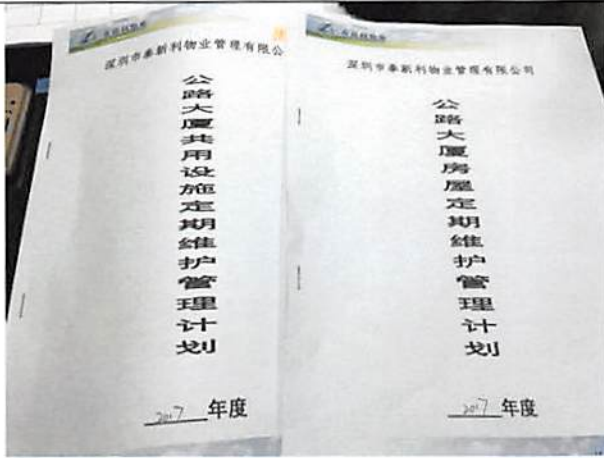
#### 3. 保安值班表

A photograph of a security guard duty roster for January 2017. The title is '保安值班表 (2017年1月份)'. The table has columns for dates from 1st to 31st and rows for different shifts or positions. The cells contain names and initials. At the bottom, it specifies '值班: 早班: 7:30—11:30 中班: 11:30—15:30 晚班: 15:30—19:30'.

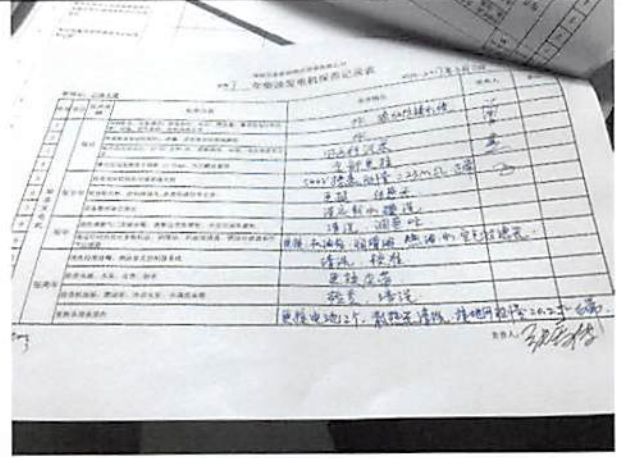
#### 4. 节假日值班安排



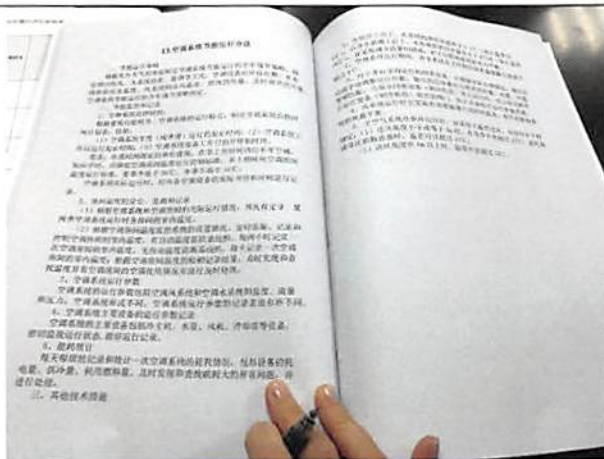
5. 房屋、设施维护管理计划



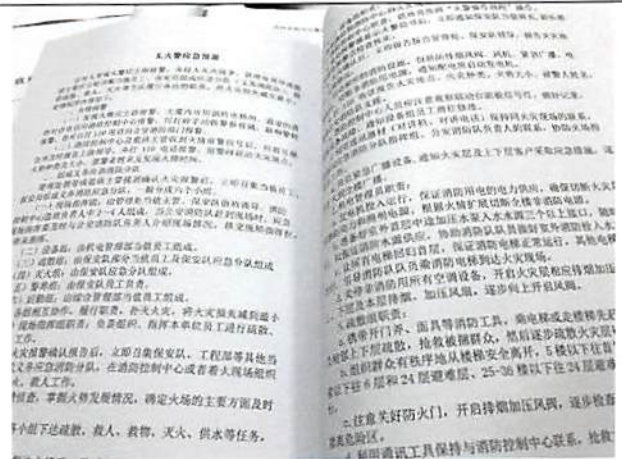
6. 柴油发电机维护记录



7. 空调节能制度

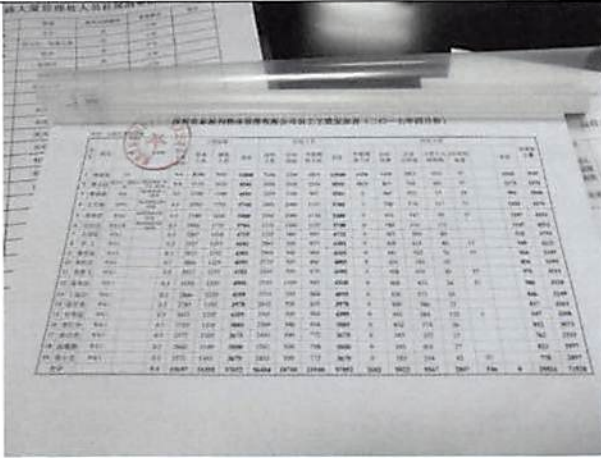


8. 火灾应急预案



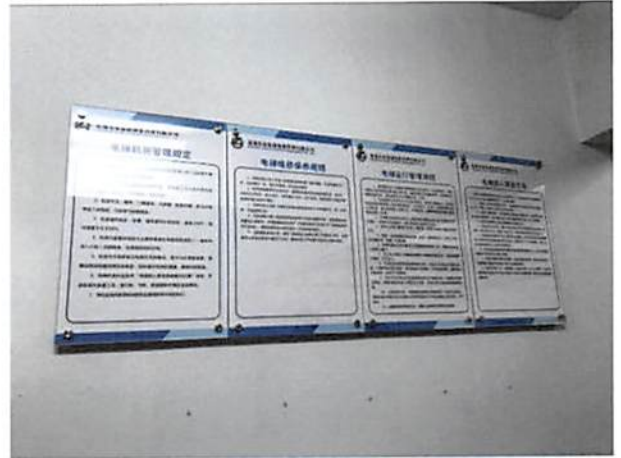


9. 工资发放记录

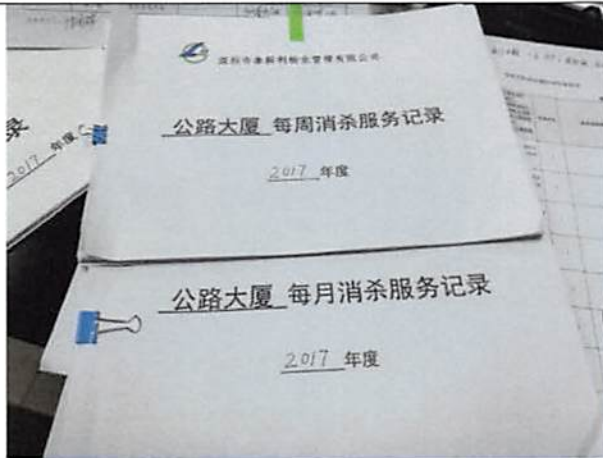


A photograph of a printed salary payment record table. The table has multiple columns, including employee names, positions, and various numerical values representing salaries and deductions. A red circular stamp is visible in the upper left corner of the document.

10. 电梯房上墙制度



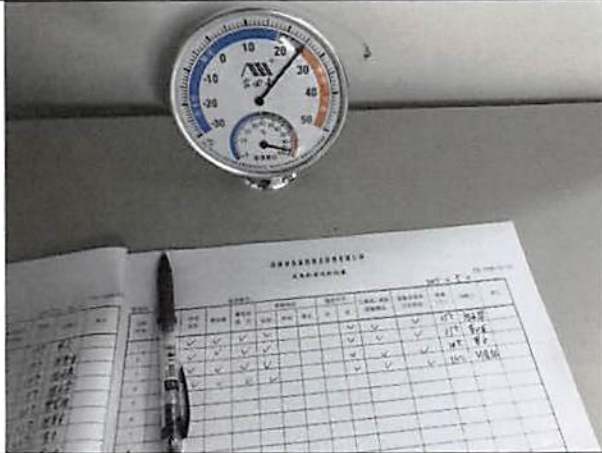
11. 消杀记录



12. 消防疏散图



13. 发电机巡检记录



14. 火灾逃生面具



15. 水泵、冷却塔运行正常



16. 非机动车停放点



不符合项:

1. 部分员工未购买社保



2. 9名保洁员年龄超过40周岁

姓名	年龄	手机号码	电话号码
王明	35	13800000000	13800000000
李华	38	13800000000	13800000000
张强	40	13800000000	13800000000
赵伟	42	13800000000	13800000000
孙志	45	13800000000	13800000000
周敏	48	13800000000	13800000000
吴刚	50	13800000000	13800000000
郑丽	52	13800000000	13800000000
陈涛	55	13800000000	13800000000
林芳	58	13800000000	13800000000
罗杰	60	13800000000	13800000000
宋静	62	13800000000	13800000000
李强	65	13800000000	13800000000
王芳	68	13800000000	13800000000
张明	70	13800000000	13800000000
赵华	72	13800000000	13800000000
孙伟	75	13800000000	13800000000
周敏	78	13800000000	13800000000
吴刚	80	13800000000	13800000000
郑丽	82	13800000000	13800000000
陈涛	85	13800000000	13800000000
林芳	88	13800000000	13800000000
罗杰	90	13800000000	13800000000
宋静	92	13800000000	13800000000
李强	95	13800000000	13800000000
王芳	98	13800000000	13800000000
张明	100	13800000000	13800000000

3. 4楼电梯旁垃圾桶有纸巾垃圾未清理



4. 6-7楼楼梯扶手油漆脱落, 25楼电梯口天花板脱落



5. 负3楼空调机房、1楼消防器材室、4楼食堂有一批消防过滤式自救呼吸器过期未更换



以下空白

