

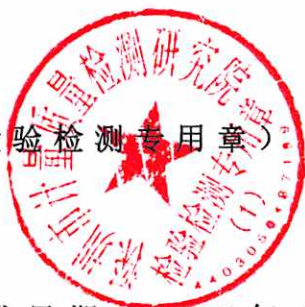
深圳市计量质量检测研究院 政府采购项目抽检报告

报告编号: WT179800057

第 1 页 共 17 页

项 目 名 称 : 2015 年物业管理项目 (Y)
项 目 编 号 : SZCG2015051680
采 购 单 位 : 深圳市农产品质量安全检验检测中心
供 应 商 : 深圳市华政鹏物业管理中心
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

(检验检测专用章)



签发人:

审 核:

主 检:


签发日期: 2017 年 08 月 24 日

政府采购项目抽检报告

报告编号： WT179800057

第 2 页 共 17 页

一、抽检总结

项目名称	2015 年物业管理项目 (Y)		
项目编号	SZCG2015051680		
采购单位	深圳市农产品质量安全检验检测中心		
履约供应商	深圳市华政鹏物业管理中心		
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	深圳市农产品质量安全检验检测中心		
现场抽检日期	2017 年 8 月 23 日	环境条件	——
抽检依据	<input checked="" type="checkbox"/> 项目需求书 <input checked="" type="checkbox"/> 项目合同书 <input checked="" type="checkbox"/> 抽检方案 <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 (2017)		
现场抽检结果汇总	<p>本次现场抽检是对深圳市农产品质量安全检验检测中心采购的 2015 年物业管理服务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"> 1. 现场 7 月工资条中显示有 6 名项目人员基本工资不足 2130 元，1 名员工 6 月高温补贴发放不足，与合同要求“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 (2017) 为本项目人员发放工资和福利”不符； 2. 13 楼男卫生间有 1 个大便池内有污物未清理，与合同要求“卫生间干净、无灰尘，大小便池无臭味、无污渍无垢无堵塞”不符； 3. 现场未见物业档案资料管理制度，与合同要求“制定有效的物业档案资料管理制度，对所有物业档案集中管理”不符； 4. 天台门有锈蚀，13 楼防火门部件损坏，与合同要求“确保楼盖、屋顶、梁、柱、共用部位内外墙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/室外场地、道路的完好和正常使用”不符； 5. 1 楼、3-6 楼、9 楼洗手间照明灯及 9-10 楼楼梯口感应照明灯损坏未修理，与合同要求“公共使用的照明灯具、线路、开关保证完好”不符； 6. 13 楼男洗手间有 4 个大便池感应冲水装置不工作，女洗手间中有 1 个洗手盆感应出水不工作，与合同要求“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，防止跑、冒、滴、漏现象发生”不符； 7. 负 2 楼停车场沟渠中有积水，与合同要求“明沟(井)管道、雨水井、污水井无垃圾、杂物、无积水、畅通无阻”不符； 8. 负 2 楼停车场及 1 楼楼梯间干粉灭火器压力过低，与合同要求“确保消防控制中心和消防系统的设施、线路齐全，完好无损，可随时启用”不符。 <p>根据现场抽检评价结果，本项目履约评价总分为 89 分，抽检结果评价等级为良。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: [Signature] 2017 年 8 月 24 日 </div>		

政府采购项目抽检报告

报告编号: WT179800057

第 3 页 共 17 页

二、抽检明细

抽检序号	<input checked="" type="checkbox"/> 招标需求书 <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（2017）	现场抽检情况	单项总结
1	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
2	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（2017）为本项目人员发放工资和福利	现场 7 月工资条中显示有 6 名项目人员基本工资不足 2130 元，1 名员工 6 月高温补贴发放不足	F
3	供应商为本项目工作人员购买社保	符合要求	P
4	管理人员、维修和操作人员需持证上岗	符合要求	P
5	大厦楼宇自控管理人员应具有相关计算机知识，有楼宇自控管理经验	符合要求	P
6	供应商不得将项目非法分包	符合要求	P
7	供应商应采购方公布服务监督电话和制度	符合要求	P
8	供应商在受理采购单位报修、求助、咨询、投诉时，记录要清晰，尽快处理并应填写相关记录表格存档	符合要求	P
9	每年服务质量定期检查不少于 2 次，并在服务区域公示	符合要求	P

检验员: 周怡凡

审核: 林士腾

抽检序号	<input checked="" type="checkbox"/> 招标需求书 <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（2017）	现场抽检情况	单项总结
10	有效投诉处理率 100%	符合要求	P
11	有专业的清洁队伍，管理制度完善	符合要求	P
12	定期杀虫、灭鼠，夏季每月两次，冬季每月一次，有消杀记录	符合要求	P
13	四害消杀队伍需持有有效资质证书	符合要求	P
14	清洁卫生需结合办公楼特点，合理安排定期作业时间，有作业时间安排表	符合要求	P
15	供应商业物业服务人员应统一着装，佩戴企业标志	符合要求	P
16	公共区域、停车场地面干净整洁，无垃圾杂物，无积水聚沙等	符合要求	P
17	卫生间干净、无灰尘，大小便池无臭味、无污渍无垢无堵塞	13 楼男卫生间有 1 个大便池内有污物未清理	F
18	公共设施指示牌、广告牌及灯饰等无灰尘、无蛛网、无小广告	符合要求	P
19	大厦外墙清洗不少于 1 次/年，有清洗记录	符合要求	P

抽检序号	<input checked="" type="checkbox"/> 招标需求书 <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（2017）	现场抽检情况	单项总结
20	外墙清洗须由具有高空作业资质的施工队伍进行现场操作	符合要求	P
21	大厦物业治安案件案发率为零,无任何重大事故发生	符合要求	P
22	大厦公共区域大理石地面每季度抛光打蜡1次,有打蜡记录	符合要求	P
23	大厦生活垃圾定点存放,日产日清,有清运记录	符合要求	P
24	对大厦实行24小时封闭式管理,对大厦规划红线内范围进行全天候监控巡视,有值班表	符合要求	P
25	对出入大厦的人员、物品进行登记检查,有登记记录	符合要求	P
26	建立停车场巡视制度并严格执行	符合要求	P
27	停车场内无车辆无秩序停放现象	符合要求	P
28	停车场的设备、设施、路面完好无损	符合要求	P
29	禁止外来车辆停驻大厦停车场	符合要求	P

抽检序号	<input checked="" type="checkbox"/> 招标需求书 <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（2017）	现场抽检情况	单项总结
30	制定有效的物业档案资料管理制度,对所有物业档案集中管理	现场未见物业档案资料管理制度	F
31	采用电脑资料、文字资料、图表图片资料等多种形式的文档储存方式管理物业档案资料	符合要求	P
32	安保人员、保洁人员、工程人员按照季度计划进行系统培训,队各位主管进行统一培训,持有相应的培训证明	符合要求	P
33	定期进行管理服务的综合考评,考评结果达到标准,有考评记录	符合要求	P
34	制定有效的房屋及配套公共设施维修实施方案和应急措施	符合要求	P
35	房屋使用和维修管理制度完善,落实房屋管理责任人	符合要求	P
36	房屋维修养护档案、资料齐全,管理完善	符合要求	P
37	无违章装修,无乱搭建,无乱张贴、悬挂等	符合要求	P
38	明确大厦装修管理制度、装修押金、出入证等费用的收费标准,并向采购方提供政府相应文件、规定、管理办法,并长期张贴公示	符合要求	P
39	房屋本体、公用设施整洁,公用楼梯、通道无堆放杂物及违章占用等	符合要求	P

抽检序号	<input checked="" type="checkbox"/> 招标需求书 <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（2017）	现场抽检情况	单项总结
40	确保楼盖、屋顶、梁、柱、共用部位内外墙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/室外场地、道路的完好和正常使用	天台门有锈蚀，13楼防火门部件损坏	F
41	建立完善的机电设备质量保证体系	符合要求	P
42	制定有效的机电设备运行管理、维护保养、维修的实施方案和措施	符合要求	P
43	制定设备安全运行管理、岗位责任制、定期巡视检查、操作规程和监督检查制度	符合要求	P
44	设备及机房环境整洁，无杂物、灰尘，无鼠、虫害发生	符合要求	P
45	建立机电设备台账和档案	符合要求	P
46	对供电范围的电气设备定期巡视维护，有巡视记录	符合要求	P
47	电气设备发生故障，维修人员需 10 分钟内及时到位抢修	符合要求	P
48	公共使用的照明灯具、线路、开关保证完好	1楼、3-6楼、9楼洗手间照明灯及9-10楼楼梯口感应照明灯损坏未修理	F
49	管理和维护好避雷设施，每年巡检 2 次，有巡检记录	符合要求	P



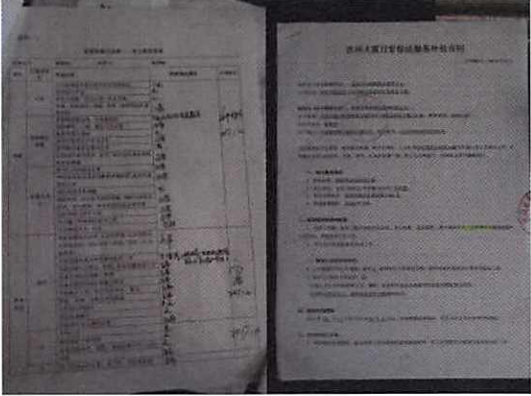

抽检序号	<input checked="" type="checkbox"/> 招标需求书 <input checked="" type="checkbox"/> 项目合同书 <input checked="" type="checkbox"/> 《中华人民共和国劳动法》 <input checked="" type="checkbox"/> 深圳市人力资源和社会保障局关于调整 本市最低工资标准的通知(2017)	现场抽检情况	单项总结
50	制定有效的临时用电措施并严格执行	符合要求	P
51	建立用水、供水管理制度并严格执行	符合要求	P
52	对供水系统管路、水泵、水箱、阀门等进行日常维护和定期检修,防止跑、冒、滴、漏现象发生	13楼男洗手间有4个大便池感应冲水装置不工作,女洗手间中有1个洗手盆感应出水不工作	F
53	定期对水泵房进行检查、保养、维修、清洁,有检查记录	符合要求	P
54	水箱保持清洁卫生并定期每半年消毒一次,确保二次供水符合饮用水国家标准,提供水质报告	符合要求	P
55	定期对排水管、化粪池、隔油池、沟渠、池、井进行疏通、养护及清除污垢,有清理记录	符合要求	P
56	明沟(井)管道、雨水井、污水井无垃圾、杂物、无积水、畅通无阻	负2楼停车场沟渠中有积水	F
57	建立规范完善的空调运行、安全操作规程、维修保养制度并严格执行	符合要求	P
58	空调系统运行中无超标噪音和滴漏水现象	符合要求	P
59	空调系统档案资料完整齐全,各项运行记录和维修保养记录齐全	符合要求	P

抽检序号	<input checked="" type="checkbox"/> 招标需求书 <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（2017）	现场抽检情况	单项总结
60	制定有效的空调节能降耗措施并严格执行	符合要求	P
61	定期检修养护空调设备，空调设备运行良好，有检修记录	符合要求	P
62	建立电梯运行管理、设备管理、安全管理制度	符合要求	P
63	电梯运行良好，通风、照明及其他附属设施完好	符合要求	P
64	电梯每两周进行一次例保，由采购方签字确认	符合要求	P
65	电梯每季度进行一次检查，并提交季度《电梯重要安全装置自检报告表》	符合要求	P
66	电梯每年进行一次检修调整，有检修记录	符合要求	P
67	供应商负责办理电梯安全年检手续，《电梯运行许可证》有效	符合要求	P
68	摄像机外观完好无损，无锈蚀，显示画面清晰、色彩正常、无干扰	符合要求	P
69	硬盘录像计算机工作稳定，录像文件回放正常	符合要求	P

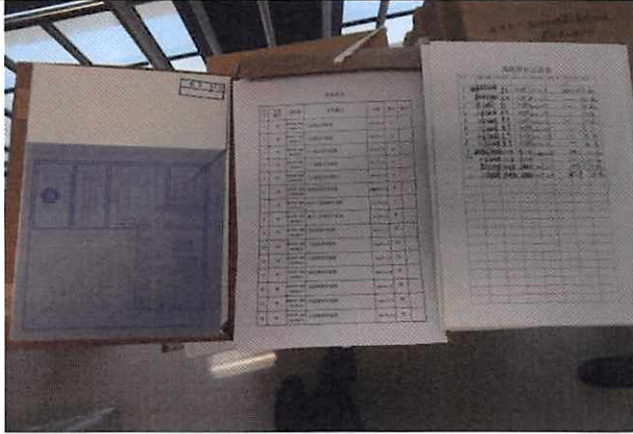
抽检序号	<input checked="" type="checkbox"/> 招标需求书 <input checked="" type="checkbox"/> 项目合同书 <input checked="" type="checkbox"/> 《中华人民共和国劳动法》 <input checked="" type="checkbox"/> 深圳市人力资源和社会保障局关于调整 本市最低工资标准的通知(2017)	现场抽检情况	单项总结
70	消防报警主机模拟报警正常	符合要求	P
71	确保消防控制中心和消防系统的设施、线路齐全,完好无损,可随时启用	负2楼停车场及1楼楼梯间 干粉灭火器压力过低	F
72	定期进行消防系统联动测试,确保整个系统反应正常,有测试记录	符合要求	P
73	落实消防安全责任人、义务消防人员	符合要求	P
74	定期进行消防演练,开展消防知识及法规的宣传教育,有消防演练记录等	符合要求	P
75	制定突发性火灾等应急处理方案	符合要求	P
76	设立消防疏散示意图	符合要求	P
77	紧急疏散道路通畅、照明设备、引路标志完好	符合要求	P
78	加强员工职业道德和法制教育,做好保密工作	符合要求	P
79	制定有效的物业管理服务方案并得到采购方的认可	符合要求	P

抽检序号	<input checked="" type="checkbox"/> <u>招标需求书</u> <input checked="" type="checkbox"/> <u>项目合同书</u> <input checked="" type="checkbox"/> <u>《中华人民共和国劳动法》</u> <input checked="" type="checkbox"/> <u>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（2017）</u>	现场抽检情况	单项总结
80	负责编制房屋、附属建筑物、设施、设备、绿化的年度维修养护计划并得到采购方的认可	符合要求	P

附录 2 现场抽检照片 (见附页)

<p>1. 部分人员资质证件</p>	<p>2. 客户服务投诉记录</p>
	
<p>3. 安全排查记录</p>	<p>4. 外墙清洗记录</p>
	

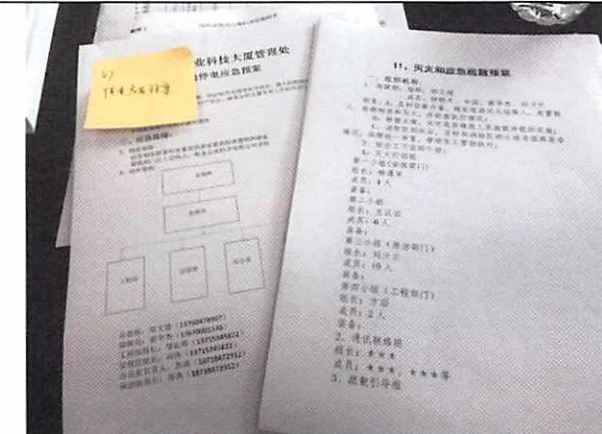
5. 建筑图纸及借出记录



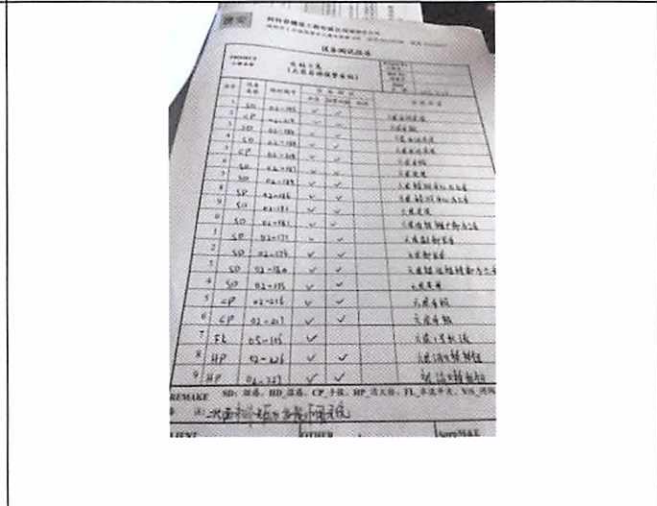
6. 义务消防队组织架构



7. 应急预案



8. 火灾自动报警系统测试记录



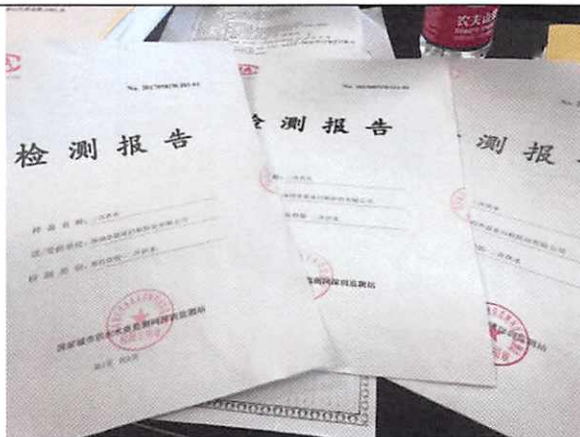
9. 电梯保养记录



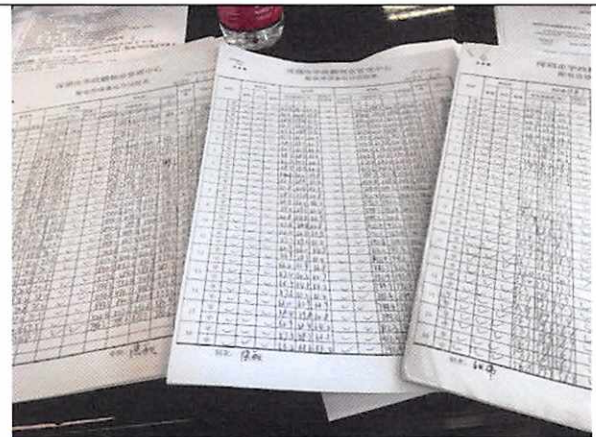
10. 中央空调巡查记录



11. 二次供水水质检测记录



12. 配电房巡查记录



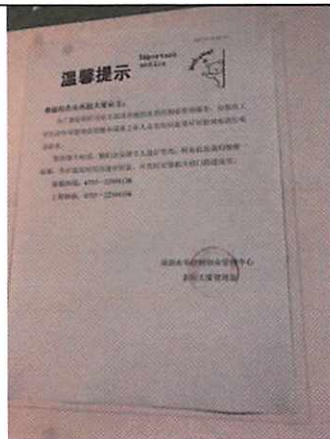
13. 现场停车场保洁情况



14. 现场放置鼠屋



15. 大厦明显位置公示客服电话



16. 现场电梯机房保洁情况



不符合项:

1. 现场 7 月工资条中显示有 6 名项目人员基本工资不足 2130 元

深圳市华政鹏物业管理中心

序号	姓名	岗位	薪级	薪资金额						
				基本工资	绩效工资	通讯补贴	高温补贴	餐补	社保补贴	加班
1	谢华浩	GR	GR	1,887.00	800.00	-	500.00	500.00		
2	张文建	GR	GR	1,887.00	800.00	-	500.00	500.00		
3	邓廷群	GR-1	GR-1	1,963.00	804.00	-	500.00	186.86		
4	陈锐雷	GR-3	GR-3	1,983.00	804.00	-	500.00	391.72		
5	杨永东	GR-3	GR-3	1,983.00	804.00	-	500.00	391.72		
6	严正文	GR-3	GR-3	1,983.00	804.00	-	500.00	391.72		
				11,586.00	4,216.80	-	3,000.00	1,371.52		

审核: 薛敏

2. 1 名员工 6 月高温补贴发放不足

深圳市华政鹏物业管理中心 2017 年 6 月工资发放表

序号	姓名	岗位	薪级	薪资金额						
				基本工资	绩效工资	通讯补贴	高温补贴	餐补	社保补贴	加班
1	谢华浩	GR	GR	1,887.00	800.00	-	500.00	500.00		
2	张文建	GR	GR	1,887.00	800.00	-	500.00	500.00		
3	邓廷群	GR-1	GR-1	1,963.00	804.00	-	500.00	186.86		
4	陈锐雷	GR-3	GR-3	1,983.00	804.00	-	500.00	391.72		
5	杨永东	GR-3	GR-3	1,983.00	804.00	-	500.00	391.72		
6	严正文	GR-3	GR-3	1,983.00	804.00	-	500.00	391.72		
				11,586.00	4,216.80	-	3,000.00	1,371.52		

审核: 薛敏

3. 13 楼男卫生间有 1 个大便池内有污物未清理



4. 天台门有锈蚀



5. 13 楼防火门部件损坏



6. 部分照明灯损坏未修理



7. 负 2 楼停车场沟渠中有积水



8. 负 2 楼停车场及 1 楼楼梯间干粉灭火器压力过低



以下空白

