

政府采购项目合同履约抽检评价报告

报告编号: WT204800014

第 1 页 共 24 页

项目名称	深圳北京大学香港科技大学医学中心物业服务 (Y)		
项目编号	SZCG2017149448	合同编号	SZHT (2017) 017915
使用人	深圳北京大学香港科技大学医学中心		
履约供应商	众安康后勤集团有限公司		
抽检机构	深圳市计量质量检测研究院		
委托单位	深圳市政府采购中心		



签发人: 伍译刚
审核: 周维凤
主检: 陈心浩

签发日期: 2020 年 1 月 16 日

政府采购项目合同履约抽检评价报告

报告编号：WT204800014

第 2 页 共 24 页

一、抽检总结

项目名称	深圳北京大学香港科技大学医学中心物业服务（Y）		
项目编号	SZCG2017149448	合同编号	SZHT（2017）017915
使用人	深圳北京大学香港科技大学医学中心		
履约供应商	众安康后勤集团有限公司		
抽检机构	深圳市计量质量检测研究院		
委托单位	深圳市政府采购中心		
现场抽检地点	福田区莲花路 1120 号北京大学深圳医院医学中心 3 楼会议室及项目标段现场	实验室检测抽样	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
现场抽检日期	2020 年 1 月 14 日	环境条件	---
抽检依据	<input checked="" type="checkbox"/> 法律法规、政府规章《中华人民共和国劳动法》 <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（2018）</u> <input checked="" type="checkbox"/> 采购文件 <input checked="" type="checkbox"/> 采购合同 <input checked="" type="checkbox"/> 标准 <u>SZDB/Z 319-2018 政府采购项目合同履约抽检及评价规范</u>		
抽检结果汇总	<p>本次现场抽检是对深圳北京大学香港科技大学医学中心物业服务（Y）项目的履约情况进行现场抽样检查。分项检查条款共 97 项，经抽检，发现如下 4 项条款不符合：</p> <ol style="list-style-type: none">现场抽查 2019 年 9 月与 10 月项目人员工资表及考勤表发现，9 月共 17 人、10 月共 24 人，以上人员当月均有加班，但加班费未按照劳动法规定标准发放，与抽检方案第 18 项要求“按照劳动法规定为员工发放加班费”不符；现场仅提供员工入职体检，未提供定期进行体检的证明，与抽检方案第 23 项要求“定期进行体格检查，确保员工身体健康”不符；现场提供 24 人（项目共 27 人）的保密承诺书，其中仅项目经理与采购方签订保密协议，其余人员的保密承诺书均为个人承诺，无采购方确认，与抽检方案第 30 项要求“履约供应商参加项目的有关人员均需同采购方签订保密协议”不符；		

政府采购项目合同履行抽检评价报告

报告编号: WT204800014

第 3 页 共 24 页

4. 现场未提供回访记录, 与抽检方案第 39 项要求“有回访记录, 投诉回访率 100%, 维修等服务回访率不低于 60%, 管理处回访工作必须自业主投诉或保修之日起三天之内进行回访”不符。

根据现场抽检评价结果, 本项目履约评价总分为 95.7 分, 抽检结果评价等级为优。

具体检测结果详见政府采购项目抽检明细。

抽检机构代表签字:



政府采购项目合同履约抽检评价报告

报告编号：WT204800014

第 4 页 共 24 页

二、抽检明细

技术条款（一）：人员要求				
序号	代码	内容	抽检结果	单项评价
1	a	为本项目配备 27 名工作人员	符合要求	符合
2	b	配备项目经理 1 人	符合要求	符合
3	b	配备文员 1 人	符合要求	符合
4	b	配备保洁主管 1 人	符合要求	符合
5	b	配备清洁工 6 人	符合要求	符合
6	b	配备洗地打蜡+绿化 1 人	符合要求	符合

政府采购项目合同履约抽检评价报告

报告编号：WT204800014

第 5 页 共 24 页

技术条款（一）：人员要求				
序号	代码	内容	抽检结果	单项评价
7	b	配备保安主管 1 人	符合要求	符合
8	b	配备治安员 3 人(保安人员年龄不得超过 50 岁)	符合要求	符合
9	b	配备消防监控 4 人	符合要求	符合
10	b	配备机电主管 1 人	符合要求	符合
11	b	配备机电员工 4 人（包含：强、弱、空等工种）	符合要求	符合
12	b	配备动物实验室护工 2 人	符合要求	符合
13	b	配备洗器皿护工（六、七楼实验室）1 人	符合要求	符合

政府采购项目合同履约抽检评价报告

报告编号：WT204800014

第 6 页 共 24 页

技术条款（一）：人员要求				
序号	代码	内容	抽检结果	单项评价
14	b	配备收医疗垃圾/被服护工 1 人	符合要求	符合
15	b	物业管理企业的专业技术人员持证上岗	符合要求	符合
16	b	依《中华人民共和国劳动法》与以上项目成员签订有效劳动合同,提供全部项目成员劳动合同	符合要求	符合
17	b	项目人员工资标准不得低于合同附件一《报价详细清单》中人员工资标准,提供全部项目成员工资表(近半年)	符合要求	符合
18	b	按照劳动法规定为员工发放加班费,提供全部项目成员考勤表及工资表(近半年)	现场抽查 2019 年 9 月与 10 月项目人员工资表及考勤表发现, 9 月共 17 人、10 月共 24 人, 以上人员当月均有加班, 但加班费未按照劳动法规定标准发放	不符合
19	b	为项目人员购买社会保险“五险”,提供全部项目成员社保清单(近半年)	符合要求	符合
20	a	社保购买标准不得低于深圳市最低标准,提供全部项目成员社保清单(近半年)	符合要求	符合

政府采购项目合同履约抽检评价报告

报告编号：WT204800014

第 7 页 共 24 页

技术条款（一）：人员要求				
序号	代码	内容	抽检结果	单项评价
21	b	为每名协管队员购买住房公积金，提供全部项目成员公积金缴纳明细（近半年）	符合要求	符合
22	b	员工调岗、离职必须书面通知所属科室负责人	符合要求	符合
23	b	定期进行体格检查，确保员工身体健康，形象良好，提供员工体检报告	现场仅提供员工入职体检，未提供定期进行体检的证明	不符合

技术条款（二）：服务要求				
序号	代码	内容	抽检结果	单项评价
24	b	负责制订房屋以及设施设备日常维修费用计划，由采购方批准后实施	符合要求	符合
25	c	员工统一着装，履约供应商员工的工作服应标识履约供应商公司名称或 LOGO	符合要求	符合

政府采购项目合同履行抽检评价报告

报告编号：WT204800014

第 8 页 共 24 页

技术条款（二）：服务要求				
序号	代码	内容	抽检结果	单项评价
26	c	履约供应商办公用房应标示履约供应商公司名称	符合要求	符合
27	b	未经采购方书面同意,不得将项目分包或转包给任何单位和个人	符合要求	符合
28	b	次月 15 日前向监管委员会报告当月的收支情况及监管委员会所需的管理报表	符合要求	符合
29	b	提交年度工作计划和总结报告	符合要求	符合
30	b	应加强履约供应商员工职业道德和法制教育,做好保密工作,履约供应商参加项目的有关人员均需同采购方签订保密协议	现场提供 24 人（项目共 27 人）的保密承诺书,其中仅项目经理与采购方签订保密协议,其余人员的保密承诺书均为个人承诺,无采购方确认	不符合
31	b	及时向采购方提交各类重大和突发事件处理的报告	符合要求	符合

政府采购项目合同履约抽检评价报告

报告编号：WT204800014

第 9 页 共 24 页

技术条款（二）：服务要求				
序号	代码	内容	抽检结果	单项评价
32	c	员工岗前培训合格率 100%	符合要求	符合
33	b	物业管理企业制订争创省、国家级优秀安全文明小区规划和具体实施方案,并经医学中心监管委员会同意	符合要求	符合
34	b	每年有节能工作计划、措施	符合要求	符合
35	b	物业管理企业应用计算机等现代化管理手段,提高管理效率	符合要求	符合
36	b	房屋及其公用设施设备档案资料齐全(包括房屋立面图、平面图、地下管网图、总体规划图分类统计成册,公用设施设备大中修记录、保养记录,共用设施设备的设计安装图纸资料和台账),分类成册,管理完善,查阅方便	符合要求	符合
37	b	建立医学中心机电设备、节能、房屋及其配套设施等档案,保证查阅方便	符合要求	符合

政府采购项目合同履行抽检评价报告

报告编号: WT204800014

第 10 页 共 24 页

技术条款（二）：服务要求				
序号	代码	内容	抽检结果	单项评价
38	c	建立并落实维修服务承诺制，零修、急修及时率 100%、返修率不高于 2%	符合要求	符合
39	c	有回访记录，投诉回访率 100%，维修等服务回访率不低于 60%，管理处回访工作必须自业主投诉或保修之日起三天之内进行回访	现场未提供回访记录	不符合
40	b	对每次检查、抽查查出的问题，后勤服务公司均应在监管委员会或其授权的部门发出的书面整改（或口头）意见规定的期限内，完成整改工作，并将整改情况上报监管委员会	符合要求	符合
41	b	制定安全保障制度、安全生产责任制、安全生产目标、安全生产措施、安全检查制度、安全管理三级教育制度、坚持事故处理“三不放过”原则、安全管理应急预案，并按制度、规程操作	符合要求	符合
42	b	管理处应坚持例会制度，管理人员应定时/不定时到现场巡查，管理程序执行三个体系的相关规定和各种流程标准	符合要求	符合
43	b	建立培训计划和培训制度，对员工进行素质培训和公司理念培训、技术培训，定期进行考核、检查，进行提高员工自身防护意识和职业道德修养培训	符合要求	符合

政府采购项目合同履约抽检评价报告

报告编号：WT204800014

第 11 页 共 24 页

技术条款（二）：服务要求				
序号	代码	内容	抽检结果	单项评价
44	b	制定设备安全运行操作规程和管理方案，实施岗位责任制，建立并执行维修档案管理制度	符合要求	符合
45	b	严密组织对机电设备的运行状态巡查，记录齐全，对设备维护、保养做到有计划、有措施	符合要求	符合
46	b	对停电有明确的审批权限并按规定时间通知到位	符合要求	符合
47	b	制订临时用电管理措施与停电应急处理措施并严格执行	符合要求	符合
48	b	备用应急发电机可随时启用	符合要求	符合
49	b	监控系统等智能化设备运行正常，有记录并按规定期限保存	符合要求	符合

政府采购项目合同履约抽检评价报告

报告编号：WT204800014

第 12 页 共 24 页

技术条款（二）：服务要求				
序号	代码	内容	抽检结果	单项评价
50	b	电梯准运证、年检合格证、维修保养合同完备，按规定办理年检	符合要求	符合
51	b	电梯按规定时间运行，安全设施齐全，通风、照明及附属设施完好	符合要求	符合
52	b	电梯由专业队伍维修保养，各项检修应有记录，并在规定时间内进行检修保养、维修，保养人员持证上岗	符合要求	符合
53	b	建立大厦用水、供水管理制度，积极协助用户安全合理的用水和节水计划	符合要求	符合
54	b	限水、停水按规定时间通知各科室	符合要求	符合
55	b	按规定对二次供水蓄水池设施设备进行清洁、消毒，二次供水卫生许可证、水质化验单、操作人员健康合格证齐全，水池水箱清洁卫生，无二次污染	符合要求	符合

政府采购项目合同履约抽检评价报告

报告编号: WT204800014

第 13 页 共 24 页

技术条款 (二): 服务要求				
序号	代码	内容	抽检结果	单项评价
56	b	排水系统通畅、汛期道路无积水、地下室、车库、设备房无积水、浸泡发生	符合要求	符合
57	b	医学中心各楼层、科室的房号标识明显	符合要求	符合
58	b	房屋外观完好、整洁, 外墙建材贴面无脱落, 玻璃幕墙清洁明亮, 涂料无脱落, 墙面无纸张乱贴、乱涂、乱画和乱悬挂现象	符合要求	符合
59	b	空调安装位置统一, 冷凝水集中收集, 支架无锈蚀	符合要求	符合
60	b	房屋顶棚干净无垃圾无破损, 雨天渗漏要及时处理	符合要求	符合
61	c	楼梯间、梯面、扶手干净无破损	符合要求	符合

政府采购项目合同履约抽检评价报告

报告编号：WT204800014

第 14 页 共 24 页

技术条款（二）：服务要求				
序号	代码	内容	抽检结果	单项评价
62	b	屋面避雷设施、水箱水池性能完好	符合要求	符合
63	c	医学中心周边道路通畅，路面平坦，保持干净，发现地面损坏及时更换地砖、维修	符合要求	符合
64	c	周边井盖完好无缺	符合要求	符合
65	b	根据医学中心的要求，制定不同季节、天气、不同地点的照明灯管理规定和照明计划，节约用电	符合要求	符合
66	c	楼道、大堂、介绍栏、模形框等处公共照明完好，射灯无损坏，照明正常	符合要求	符合
67	c	雨水管道无堵塞，水流畅通无阻，无破损，无雨水外溢	符合要求	符合

政府采购项目合同履约抽检评价报告

报告编号：WT204800014

第 15 页 共 24 页

技术条款（二）：服务要求				
序号	代码	内容	抽检结果	单项评价
68	c	整体服务月平均满意度（工作人员、学生）不得低于 90%	符合要求	符合
69	b	制定并执行医疗废物分类收集技术规范，医疗废物分类收集、运送、暂存、移交的工作流程，医疗废物处置的见擦汗控制标准等，配合医学中心完成清洁消毒工作	符合要求	符合
70	b	医疗废物的分类收集、运送、转存、移交要严格遵守国家法律法规进行登记	符合要求	符合
71	b	设立专人收集，专车运送	符合要求	符合
72	b	加强员工对医疗废物管理操作和防护知识的培训	符合要求	符合
73	b	严格按操作规定洗涤器皿，保证按时完成清洗工作，不发生待洗物品堆积的现象，将全部清洗、干燥、灭菌后的物品放入指定位置，不得随意摆放	符合要求	符合
74	b	常规物品 121℃，25 分钟，灭菌后液体物品放置于指定试剂上，固体物品放置于烘箱内烘干，烘干后放置于指定地点，所有灭菌后物品上的灭菌指示条清楚显色，固体物品干燥无水汽	符合要求	符合

政府采购项目合同履约抽检评价报告

报告编号：WT204800014

第 16 页 共 24 页

技术条款（二）：服务要求				
序号	代码	内容	抽检结果	单项评价
75	b	结合医学中心特点制订安全防范措施及各项管理制度、规定、突发事件的应急措施、方案	符合要求	符合
76	b	实行 24 小时值班及巡逻制度，保安人员按规定着装和佩带装备	符合要求	符合
77	b	做好重大活动、会议、接待的保卫工作，建立各级安全警戒方案确保安全稳定	符合要求	符合
78	b	组织开展消防法规及消防知识的宣传教育，明确各区域防火责任人	符合要求	符合
79	b	年度有消防培训计划、演练方案，有落实方案，并建立健全消防档案	符合要求	符合
80	b	对医学中心的消防系统、器材，严格按照规定进行检查，如实填写工作记录	符合要求	符合

政府采购项目合同履约抽检评价报告

报告编号：WT204800014

第 17 页 共 24 页

技术条款（二）：服务要求				
序号	代码	内容	抽检结果	单项评价
81	a	消防设施设备齐全，完好无损，可随时启用	符合要求	符合
82	b	有消防疏散示意图，确保照明设施、引路标志完好	符合要求	符合
83	a	紧急疏散通道畅通	符合要求	符合
84	b	环卫设施齐全，设有垃圾箱、果皮箱、清洁清扫工具，垃圾中转站	符合要求	符合
85	c	大厅、走廊、楼梯干净明亮，无纸屑、果皮、污渍，垃圾桶内的垃圾不能超过三分之二，上面无烟头及垃圾	符合要求	符合
86	c	办公室、会议室、接待室、值班室室内保持干净、清爽，无积尘及其他杂物，桌椅摆放整齐，花木长势良好，地毯无损坏	符合要求	符合
87	c	洗手间，无异味无积水污渍，坐厕隔板消毒干净，纸巾常备，镜子镜面无污渍、手印	符合要求	符合

政府采购项目合同履约抽检评价报告

报告编号：WT204800014

第 18 页 共 24 页

技术条款（二）：服务要求				
序号	代码	内容	抽检结果	单项评价
88	c	清洁室、处置室地面整洁、干净，垃圾清倒及时，无异味散发，清洁室要分清各类工具的摆放区域及具体位置，并有明显的标识，水池无垃圾无积水，无乱摆、乱挂现象	符合要求	符合
89	c	路面无明显泥沙、污垢，每 100 平方米内烟头纸屑平均不超过 2 处，无 1cm 以上的石子	符合要求	符合
90	c	标识牌、公共设施目视无明显灰尘，平台、转换层及裙楼平台无积水、杂物，管线无污迹，雨篷目视无垃圾、无青苔、无积水、无污迹，明沟通畅	符合要求	符合
91	c	外围宣传栏、无污迹，无乱张贴现象	符合要求	符合
92	c	外墙（幕墙）面目视无污迹，每年清洗 2 次，玻璃面无灰尘，铁栏上无铁锈	符合要求	符合
93	c	至少每周对医学中心环境进行一次全面消杀工作，并做好记录，医学中心无老鼠、蟑螂及蚊蝇孳生地	符合要求	符合

政府采购项目合同履行抽检评价报告

报告编号：WT204800014

第 19 页 共 24 页

技术条款（二）：服务要求				
序号	代码	内容	抽检结果	单项评价
94	c	草坪在检查时间段无烟头、纸屑、杂物，无黄土裸露，清除杂草，花木修剪及时	符合要求	符合
95	c	乔灌木无枯枝败叶，叶上无积尘，无虫害	符合要求	符合
96	c	花卉，无枯枝、黄叶、断枝，盆内无杂物、杂草，无干旱虫害	符合要求	符合
97	b	绿地无破坏、践踏、占用现象	符合要求	符合

注：评价条款分为极重要条款、重要条款、一般条款三类，分别以代码 a、b、c 表示。

评价分：95.7 分

评价等级： 优 良 中 差

抽检机构代表签字：陈一峰

2020 年 1 月 16 日

政府采购项目合同履行抽检评价报告

报告编号: WT204800014

第 20 页 共 24 页

三、抽检照片

现场照片:

1. 物业管理范围部分区域现状



政府采购项目合同履行抽检评价报告

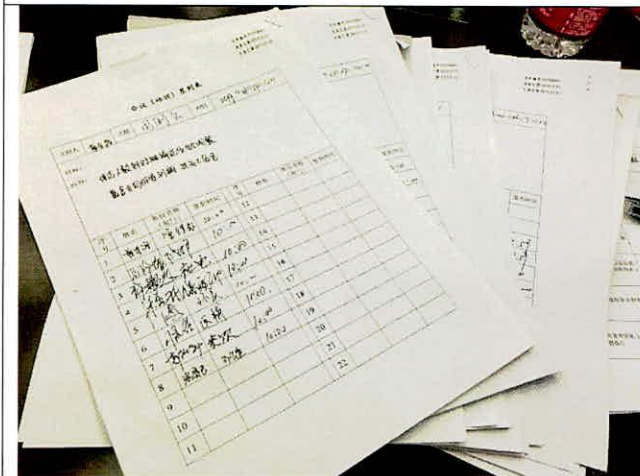
报告编号: WT204800014

第 21 页 共 24 页

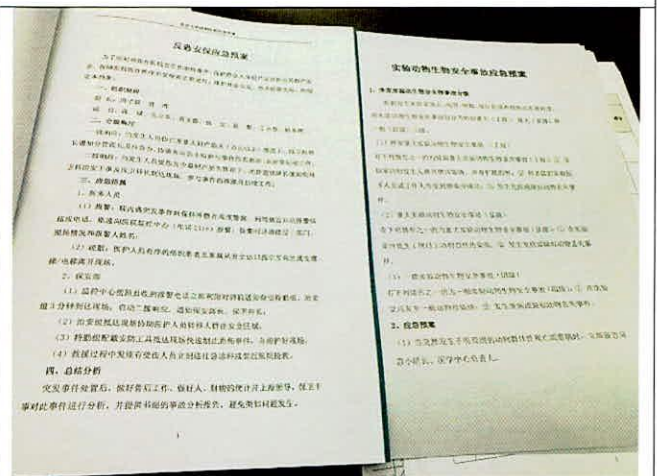
2. 部分人员资质证件



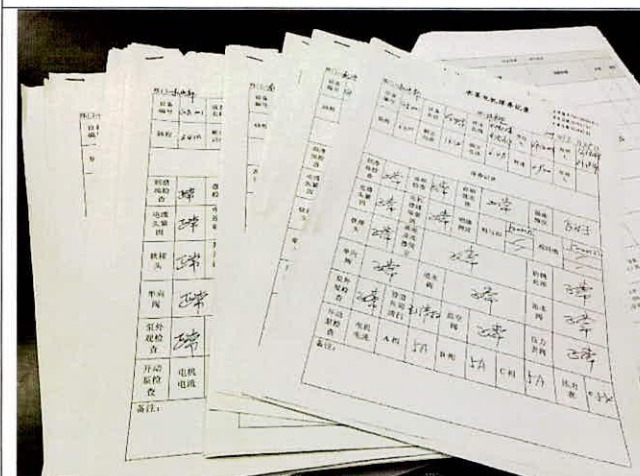
3. 培训记录



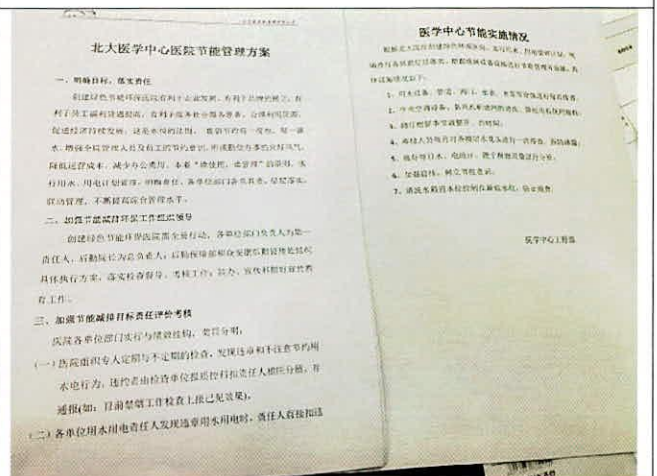
4. 应急预案



5. 保养记录



6. 节能方案

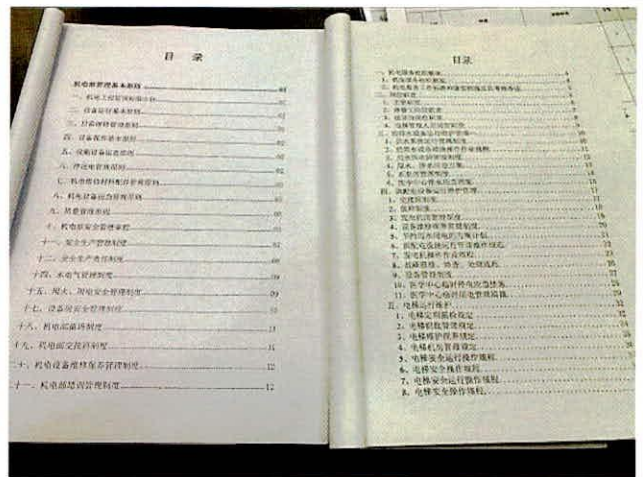
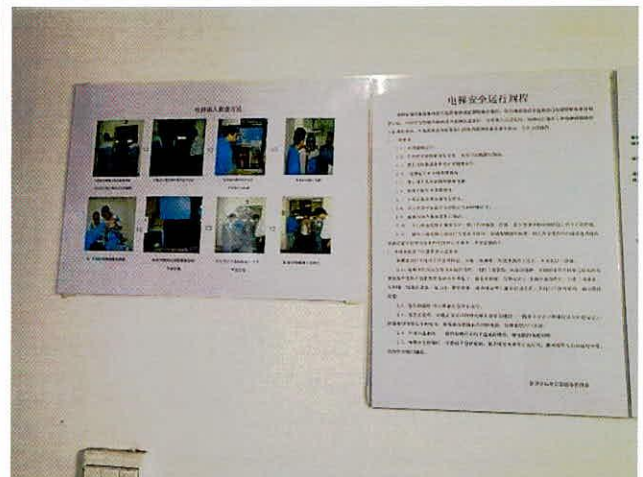
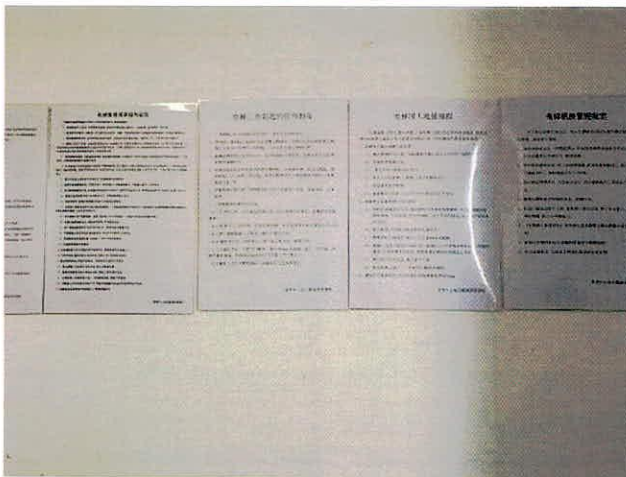


政府采购项目合同履行抽检评价报告

报告编号: WT204800014

第 22 页 共 24 页

7. 制度规程



8. 楼层示意图



9. 监控设施



政府采购项目合同履约抽检评价报告

报告编号: WT204800014

第 23 页 共 24 页

10. 消防演练记录

消防应急拉练

2019年9月26日19:00在外科2楼超声影像科候诊厅进行测试烟感报警按钮应急处置能力,要求临近岗人员、消防值班员1分钟到场,应急分队人员3分钟到场。



消防应急拉练

2019年3月7日19:00在门诊负一楼设备仓库旁进行测试烟感报警按钮应急处置能力,要求临近岗人员、消防值班员1分钟到场,应急分队人员3分钟到场。



11. 电梯定期检验报告



中国认可
检验
INSPECTION
CNAS IB0163

报告编号: TD201908201
工作编号: AT2019031529
下载验证码: R0095789

电梯定期检验报告

使用单位名称: 众安康后勤集团有限公司深圳分公司

设备代码: 3110440300200900229

特种设备编号: 32009000229

设备类别: 曳引与强制驱动电梯

设备品种: 曳引驱动乘客电梯

检验机构名称: 深圳市特种设备安全检验研究院

检验日期: 2019年08月26日

深圳市特种设备安全检验研究院

12. 消杀记录

日期	消杀区域	消杀人员	消杀次数	消杀效果
2019.08.26	门诊一楼设备仓库	张明	1	良好
2019.08.27	门诊一楼设备仓库	张明	1	良好
2019.08.28	门诊一楼设备仓库	张明	1	良好
2019.08.29	门诊一楼设备仓库	张明	1	良好
2019.08.30	门诊一楼设备仓库	张明	1	良好
2019.08.31	门诊一楼设备仓库	张明	1	良好
2019.09.01	门诊一楼设备仓库	张明	1	良好
2019.09.02	门诊一楼设备仓库	张明	1	良好
2019.09.03	门诊一楼设备仓库	张明	1	良好
2019.09.04	门诊一楼设备仓库	张明	1	良好
2019.09.05	门诊一楼设备仓库	张明	1	良好
2019.09.06	门诊一楼设备仓库	张明	1	良好
2019.09.07	门诊一楼设备仓库	张明	1	良好
2019.09.08	门诊一楼设备仓库	张明	1	良好
2019.09.09	门诊一楼设备仓库	张明	1	良好
2019.09.10	门诊一楼设备仓库	张明	1	良好
2019.09.11	门诊一楼设备仓库	张明	1	良好
2019.09.12	门诊一楼设备仓库	张明	1	良好
2019.09.13	门诊一楼设备仓库	张明	1	良好
2019.09.14	门诊一楼设备仓库	张明	1	良好
2019.09.15	门诊一楼设备仓库	张明	1	良好
2019.09.16	门诊一楼设备仓库	张明	1	良好
2019.09.17	门诊一楼设备仓库	张明	1	良好
2019.09.18	门诊一楼设备仓库	张明	1	良好
2019.09.19	门诊一楼设备仓库	张明	1	良好
2019.09.20	门诊一楼设备仓库	张明	1	良好
2019.09.21	门诊一楼设备仓库	张明	1	良好
2019.09.22	门诊一楼设备仓库	张明	1	良好
2019.09.23	门诊一楼设备仓库	张明	1	良好
2019.09.24	门诊一楼设备仓库	张明	1	良好
2019.09.25	门诊一楼设备仓库	张明	1	良好
2019.09.26	门诊一楼设备仓库	张明	1	良好
2019.09.27	门诊一楼设备仓库	张明	1	良好
2019.09.28	门诊一楼设备仓库	张明	1	良好
2019.09.29	门诊一楼设备仓库	张明	1	良好
2019.09.30	门诊一楼设备仓库	张明	1	良好

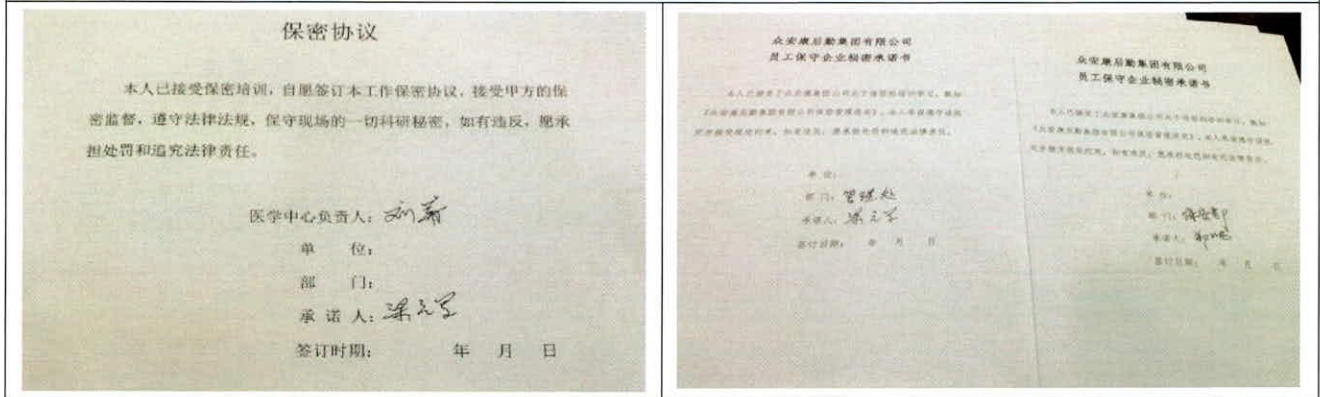
政府采购项目合同履行抽检评价报告

报告编号: WT204800014

第 24 页 共 24 页

不符合照片:

1. 仅项目经理与采购方签订保密协议, 其余人员的保密承诺书均为个人承诺



以下空白

