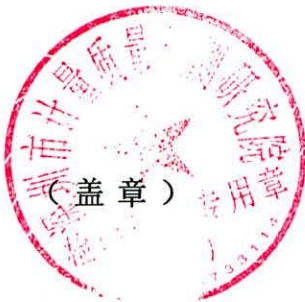


政府采购项目合同履约抽检评价报告

报告编号：WT211501570

第 1 页 共 19 页

项目名称	深圳音乐厅物业管理		
项目编号	SZCG2018189485	合同编号	SZHT (2019) 025876
采购人	深圳市文化广电旅游体育局		
履约供应商	中海物业管理有限公司		
抽检机构	深圳市计量质量检测研究院		
委托单位	深圳市财政发展综合保障中心		



签发人：刘芳
审核：陈平
主检：林士腾

签发日期： 2021 年 11 月 30 日

政府采购项目合同履约抽检评价报告

报告编号：WT211501570

第 2 页 共 19 页

一、抽检总结

项目名称	深圳音乐厅物业管理		
项目编号	SZCG2018189485	合同编号	SZHT (2019) 025876
采购人	深圳市文化广电旅游体育局		
履约供应商	中海物业管理有限公司		
抽检机构	深圳市计量质量检测研究院		
委托单位	深圳市财政发展综合保障中心		
现场抽检地点	深圳音乐厅	实验室检测抽样	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
抽检日期	2021 年 11 月 23 日	环境条件	——
抽检依据	<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> <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（2018） <input checked="" type="checkbox"/> 《深圳音乐厅物业管理》项目招投文件，采购合同（项目编号：SZCG2018189485）		
抽检结果汇总	<p>本次现场抽检是对深圳音乐厅物业管理的履约情况进行检查。分项条款共 85 项，经抽检，发现如下 6 项不符合项：</p> <ol style="list-style-type: none">抽检评价方案第 15 项，深圳音乐厅物业管理项目合同要求：“保安人员具有高中及以上学历”，本项目 45 名安保人员中仅提供 2 人的高中以上学历证明，与要求不符；抽检评价方案第 16 项，深圳音乐厅物业管理项目合同要求：“安保人员身高要求达到 175cm 以上，年龄不超过 30 岁”，根据现场提供的人员资料及现场检查发现，1 名安保人员身高低于 175cm，21 名安保人员年龄超出 30 岁，与要求不符；抽检评价方案第 17 项，深圳音乐厅物业管理项目合同要求：“清洁人员年龄男性不超过 50 岁，身高不低于 165cm，女性年龄不超过 45 岁，身高不低于 155cm”，根据现场提供的人员资料及现场检查发现，4 名男性清洁员年龄超出 50 岁，18 名女性清洁员年龄超出 45 岁，3 名女性清洁员身高低于 155cm，与要求不符；		

政府采购项目合同履行抽检评价报告

报告编号: WT211501570

第 3 页 共 19 页

4. 抽检评价方案第 25 项, 深圳音乐厅物业管理项目合同要求: “履约供应商为项目服务人员购买社会保险”, 本项目 3 名保洁员未提供社保缴纳证明, 与要求不符;
5. 抽检评价方案第 31 项, 深圳音乐厅物业管理项目合同要求: “履约供应商需每月 25 日前提交一次下个月的设备保养及材料采购计划”, 根据现场提供的日常维修材料申请函, 2021 年 4 月至 9 月材料采购计划提交时间均晚于上月的 25 日, 与要求不符;
6. 抽检评价方案第 57 项, 深圳音乐厅物业管理项目合同要求: “公共区域保持清洁, 无随意堆放杂物和占用”, 现场检查发现, 深圳市企业文化研究会所在楼层楼梯间存在杂物堆放占用情况, 与要求不符。

备注: 经资料核查发现, 本项目自 2015 年 4 月 1 日开始, 四个变压器均已开通, 自此时间以后, 无需转换供电变压器, 对应抽检评价方案第 75 项要求判定为不适用条款, 分项分值不计入总分核算。

根据现场抽检评价结果, 本项目履约抽检评价总分为 92.4 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明细。

抽检机构代表签字:

2021 年 11 月 30 日



政府采购项目合同履约抽检评价报告

报告编号：WT211501570

第 4 页 共 19 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	履约供应商应配备物业管理人員共计 92 人	经资料核查，符合要求	符合
2	b	应配备管理人员 6 人（项目经理 1 人，项目助理 1 人，安全主管 1 人，工程主管 1 人，清洁主管 1 人，消防主管 1 人）	经资料核查，符合要求	符合
3	b	应配备安管人員 45 人（15 个岗位，三班倒）	经资料核查，符合要求	符合
4	b	维修人員 14 人（强电工 6 人，弱电工 2 人，空调工 4 人，泥水工 2 人），24 小时值班	经资料核查，符合要求	符合
5	b	应配备清洁绿化人員 27 人（绿化工 2 人清洁工 25 人）	经资料核查，符合要求	符合
6	b	管理人员均持有物业管理上岗证书	经资料核查，符合要求	符合
7	b	项目经理具有大专及以上学历，持有物业管理师证书	经资料核查，符合要求	符合
8	b	项目经理具有大型公共场馆三年以上的物业管理经验，提供证明材料	经资料核查，符合要求	符合
9	b	工程主管具有大专及以上学历，有工程相关工程师或技师资格证书	经资料核查，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：WT211501570

第 5 页 共 19 页

技术条款（一）：人员要求

序号	代码	内容	抽检结果	单项评价
10	b	工程主管具有三年以上物业管理工作经验，提供证明材料	经资料核查，符合要求	符合
11	b	安全主管具有三年以上物业行业工作经验	经资料核查，符合要求	符合
12	b	安全主管持有安全主任上岗证、消防管理上岗证	经资料核查，符合要求	符合
13	b	清洁主管：高中及以上学历	经资料核查，符合要求	符合
14	b	清洁主管：具有 2 年以上从事大型公共项目保洁管理工作经验	经资料核查，符合要求	符合
15	b	安保人员具有高中及以上学历	本项目 45 名安保人员中仅提供 2 人的高中以上学历证明	不符合
16	b	安保人员身高要求达到 175cm 以上，年龄不超过 30 岁	根据现场提供的人员资料及现场检查发现，1 名安保人员身高低于 175cm，21 名安保人员年龄超出 30 岁	不符合
17	b	清洁人员年龄男性不超过 50 岁，身高不低于 165cm，女性年龄不超过 45 岁，身高不低于 155cm	根据现场提供的人员资料及现场检查发现，4 名男性清洁员年龄超出 50 岁，18 名女性清洁员年龄超出 45 岁，3 名女性清洁员身高低于 155cm	不符合
18	b	维修人员持有电工证	经资料核查，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：WT211501570

第 6 页 共 19 页

技术条款（一）：人员要求

序号	代码	内容	抽检结果	单项评价
19	b	维修人员强电、弱电、空调专业分别不少于 2 人, 中级职称工程师分别不少于 1 人	经资料核查, 符合要求	符合
20	b	维修人员中电气专业至少一人持有电气低压作业高级电工证书、高压作业证书及电气设备安装维修证书	经资料核查, 符合要求	符合
21	b	维修人员中至少一人持有高空作业证件	经资料核查, 符合要求	符合
22	b	维修人员中空调专业至少一人持有空调（制冷设备）专业高级维修工资质证书	经资料核查, 符合要求	符合
23	b	维修人员中弱电专业至少一人持有相关专业证书	经资料核查, 符合要求	符合
24	a	履约供应商应为本项目人员发放工资, 且工资标准不得低于深圳市最低工资标准, 提供人员工资单及银行流水（有银行盖章）	经资料核查, 符合要求	符合
25	b	履约供应商为项目服务人员购买社会保险, 提供社会保险清单	本项目 3 名保洁员未提供社保缴纳证明	不符合
26	b	履约供应商应投入自有的以下五种工具及设备: (1) 全自动洗地机 (不少于 2 台); (2) 晶面洗地机 (不少于 2 台); (3) 高速抛光机 (不少于 1 台); (4) 高压水枪 (不少于 1 台); (5) 对讲机 (不少于 20 部, 通讯距离不小于 5 千米) 提供购置票据	经资料核查, 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：WT211501570

第 7 页 共 19 页

技术条款（二）：服务要求

序号	代码	内容	抽检结果	单项评价
27	b	制定本物业的各项管理办法、规章制度、实施细则等并交由采购方审定	经资料核查，符合要求	符合
28	b	负责编制本物业服务计划、附属设施、设备等的年度维保、养护计划和大、中修及更新改造方案。其中大中修及更新改造方案须报采购方书面审批	经资料核查，符合要求	符合
29	b	大型演出或活动，每场管理人员不少于 3 人，安保人员不少于 35 人（含当日值班人员），维修人员不少于 8 人，清洁人员不少于 25 人，提供人员排班表	经资料核查，符合要求	符合
30	b	普通演出（美丽星期天演出），每场管理人员不少于 2 人，安保人员不少于 30 人（含当日值班人员），维修人员不少于 7 人，清洁人员不少于 20 人。安检设备使用管理人员不少于 8 人，提供人员排班表	经资料核查，符合要求	符合
31	b	履约供应商需每月 25 日前提提交一次下个月的设备保养及材料采购计划	根据现场提供的日常维修材料申请函，2021 年 4 月至 9 月材料采购计划提交时间均晚于上月的 25 日	不符合
32	b	履约供应商在落实设备日常维修检修时，需提前向采购方申请并汇报	经资料核查，符合要求	符合
33	b	履约供应商应在签订合同后十日内，向采购方授权代表深圳音乐厅运营管理有限责任公司缴纳人民币 100,000.00 元（大写：人民币壹拾万元整）的物业考核押金	经资料核查，符合要求	符合
34	c	空调机组每 2 小时巡视检查记录一次，每日做清洁卫生，提供作业记录	经资料核查，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：WT211501570

第 8 页 共 19 页

技术条款（二）：服务要求				
序号	代码	内容	抽检结果	单项评价
35	b	空调机组每月保养一次，过滤网每月清洗一次，提供作业记录	经资料核查，符合要求	符合
36	b	空调机组设备运转正常，无异常声音	经现场检查，符合要求	符合
37	b	风机盘管每半年保养一次，过滤网每半年清洗一次，提供作业记录	经现场检查，符合要求	符合
38	b	风机盘管每日巡查温控开关、电磁阀、管路阀门是否完好、冷凝水排水管是否畅通，设备运行正常	经现场检查，符合要求	符合
39	b	水泵运转正常，每半年保养一次	经资料核查及现场检查，符合要求	符合
40	b	冷却塔每年春季运行前保养一次，秋季运行后保养一次	经资料核查，符合要求	符合
41	b	风机运转正常，无异常声音，每月保养一次	经资料核查及现场检查，符合要求	符合
42	b	隔油池、污水池每三个月清理一次，污水管道、雨水管道每两个月疏通一次，提供作业记录	经资料核查，符合要求	符合
43	b	化粪池清理（大化粪池每年清理一次，负二楼小化粪池每年清理二次）	经资料核查，符合要求	符合
44	b	高、低压配电柜、变压器系统设备运转正常，每年摇测绝缘、设备清扫一次。每半年导线接点紧固	经资料核查，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：WT211501570

第 9 页 共 19 页

技术条款（二）：服务要求

序号	代码	内容	抽检结果	单项评价
45	b	分区配电、开关柜、控制柜系统设备运转正常，每月巡视检查一次	经资料核查，符合要求	符合
46	b	避雷设施每年维护检测避雷器，避雷网一次	经资料核查，符合要求	符合
47	b	建立楼宇建筑图纸档案	经资料核查，符合要求	符合
48	b	保持深圳音乐厅外观完好，房屋完好率达到 98% 以上；房屋零修、急修及时率达到 99% 以上，维修质量合格率达到 100%。路灯、公共楼梯灯等公共照明设施完好率(包括亮灯率)99% 以上。要有自评自测原始记录	经资料核查及现场检查，符合要求	符合
49	b	保持深圳音乐厅墙无缺损，门、窗(纱)完好无损，关启安全灵活可靠，门、窗锁具安全有效	经现场检查，符合要求	符合
50	b	建立与市政管网联系图表	经资料核查，符合要求	符合
51	b	定期清洁，消毒二次供水蓄水设备，设备及周围环境整洁，有封闭设施，清洗要有记录	经资料核查及现场检查，符合要求	符合
52	b	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	经资料核查，符合要求	符合
53	b	所有排水系统通畅无积水，汛期道路无积水，楼内、地下室及车库无积水、浸泡发生	经现场检查，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: WT211501570

第 10 页 共 19 页

技术条款（二）：服务要求				
序号	代码	内容	抽检结果	单项评价
54	b	地下室、楼梯间、道路、绿地无污渍、无垃圾(烟头、纸屑、痰迹)，无鼠虫滋生	经现场检查，符合要求	符合
55	b	门、窗、玻璃保持清亮，无污迹，无尘土；楼梯扶手清洁，无污迹、无尘土	经现场检查，符合要求	符合
56	b	卫生间洁净无异味；及时清扫积水	经现场检查，符合要求	符合
57	b	公共区域保持清洁，无随意堆放杂物和占用，不见废弃物、污渍	现场检查发现，深圳市企业文化研究会所在楼层楼梯间存在杂物堆放占用情况	不符合
58	b	花草长势良好，修剪整齐美观，无病虫害，无践踏折损现象，室内、庭院花草树木无枯死	经现场检查，符合要求	符合
59	b	消杀四次/月，提供作业记录	经资料核查，符合要求	符合
60	b	消防总控中心及消防系统：监督维保单位按设备维修保养制度作定期保养，定期试验且记录完整齐全	经资料核查及现场检查，符合要求	符合
61	b	编制消防系统和重要部位图表	经资料核查，符合要求	符合
62	b	制定火险、火灾应急方案	经资料核查，符合要求	符合
63	b	编制疏散路线图及标志等配置齐全，功能完好	经现场检查，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：WT211501570

第 11 页 共 19 页

技术条款（二）：服务要求				
序号	代码	内容	抽检结果	单项评价
64	b	消防总控中心配专职值班员，内外通讯联络方式和工具齐备、有效	经现场检查，符合要求	符合
65	b	消防控制中心值班人员须按要求持有政府消防部门颁发的有效资格证	经现场检查，符合要求	符合
66	a	消防控制中心及系统设备完好，运行正常完好无损，随时可启用	经现场检查，符合要求	符合
67	a	消防门（常闭式防火门保持关闭外）、通道畅通无障碍	经现场检查，符合要求	符合
68	b	建立健全消防安全管理度	经资料核查，符合要求	符合
69	b	消防监控设施、消防器材有效完好，完好率达到 98%，有配置清单、灭火设施、器材配置齐全、巡视记录，检查记录	经现场检查，符合要求	符合
70	b	做好安全应急预案及应急队伍建设，经常性开展各事故应急预案演练，其中全员参与的消防演习每年不得少于一次	经资料核查，符合要求	符合
71	b	消防中心：录制安防磁带	经现场检查，符合要求	符合
72	b	消防中心：记录安防、消防报警情况；每日保存工作记录，报警记录，及时处理报警点故障	经资料核查，符合要求	符合
73	b	消防中心：实时监控各监控区域，24 小时录像，保存 30 天	经现场检查，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: WT211501570

第 12 页 共 19 页

技术条款（二）：服务要求

序号	代码	内容	抽检结果	单项评价
74	c	配电室：查抄用电记录，每 2 小时填写运行记录，每日填写记录，准确、清楚，保存一年	经资料核查，符合要求	符合
75	b	配电室：每年转换供电变压器 2 次；提前三天向采购人提供书面文件	经资料核查发现，本项目自 2015 年 4 月 1 日开始，四个变压器均已开通，自此时间以后，无需转换供电变压器	不适用
76	b	配电室：按国家规范要求测试高压工具，每年不少于 1 次	经资料核查，符合要求	符合
77	b	配电室：按规定测试接地电阻，每年测量 1 次，接地不大于 4Ω	经资料核查，符合要求	符合
78	c	发电机房：每天巡视检查一次，保存工作记录，定期进行保养	经资料核查，符合要求	符合
79	b	发电机房：存储间储油不得超过 1M^3 ，油箱下部防止油品流散的沙子应保持干燥	经现场检查，符合要求	符合
80	b	电梯运行维护：履约供应商需与第三方专业公司签订电扶梯维修保养合同	经资料核查，符合要求	符合
81	b	电梯运行维护：建立电梯运行管理、设备管理、安全管理制度	经资料核查，符合要求	符合
82	b	电梯运行维护：电梯准用证、年检合格证、维修保养合同完备	经资料核查，符合要求	符合
83	b	电梯运行维护：定期进行维修保养	经资料核查，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: WT211501570

第 13 页 共 19 页

技术条款（二）：服务要求

序号	代码	内容	抽检结果	单项评价
84	b	聘请专业公司对音乐厅建筑物玻璃幕墙、金树大厅金树清洗费用(一年两次)	经资料核查, 符合要求	符合
85	b	履约供应商有权取得采购方书面同意后, 聘用业内资质好、信誉高、服务规范的专业公司承担本物业之物业服务的专项服务(专项服务合同须在签订后三日内向采购方备案), 但不得将整体管理责任转让给第三方	经资料核查, 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: 92.4 分

评价等级: ☐ 优 ☒ 良 ☐ 中 ☒ 差

抽检机构代表签字:



2021 年 11 月 30 日

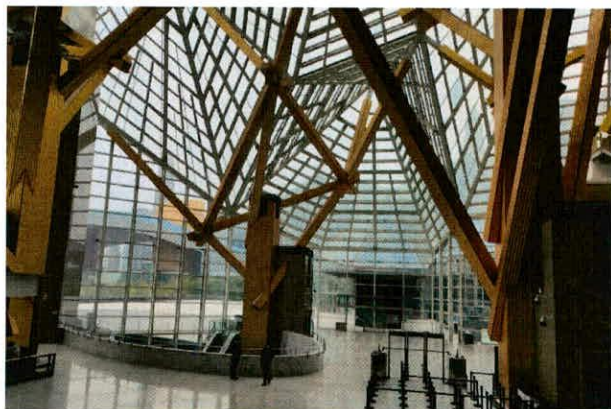
政府采购项目合同履约抽检评价报告

报告编号: WT211501570

第 14 页 共 19 页

三、抽检照片

1. 部分现场图片 1



政府采购项目合同履行抽检评价报告

报告编号: WT211501570

第 15 页 共 19 页

2. 部分现场图片 2

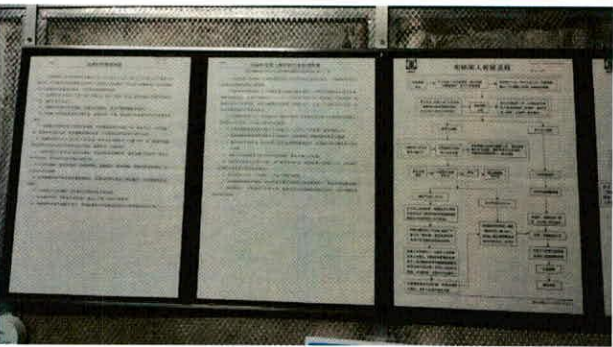


政府采购项目合同履行抽检评价报告

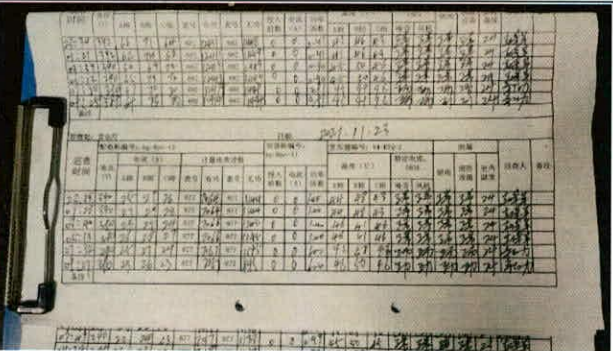
报告编号: WT211501570

第 16 页 共 19 页

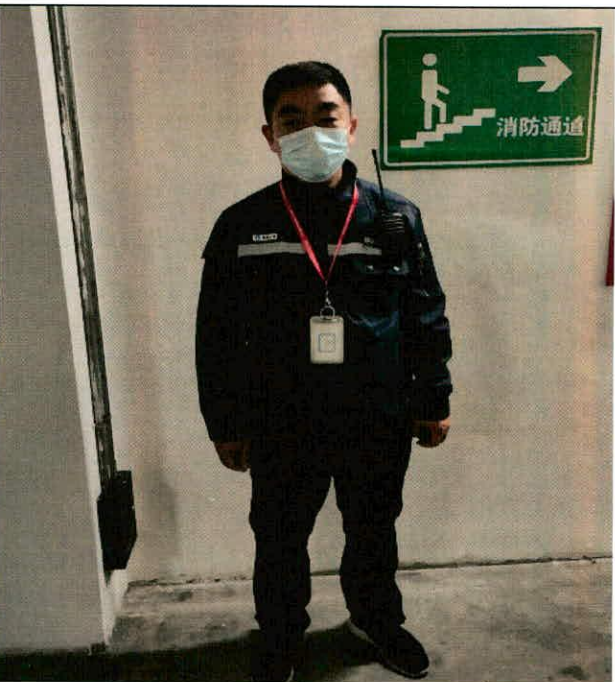
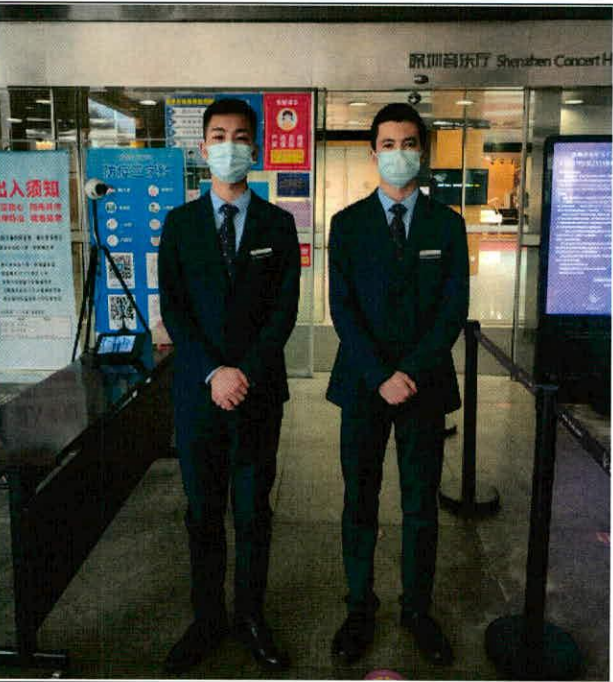
3. 上墙制度



4. 巡查记录



5. 现场工作人员

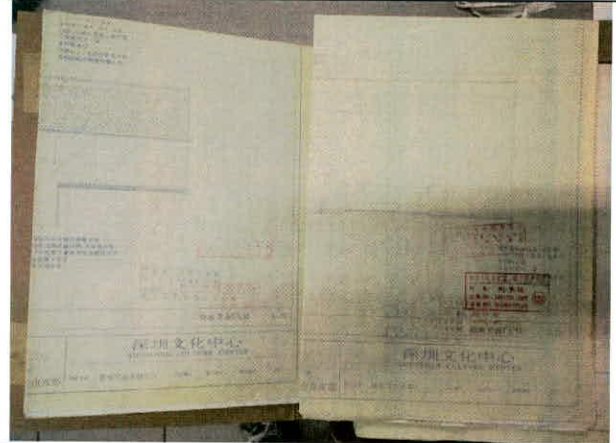
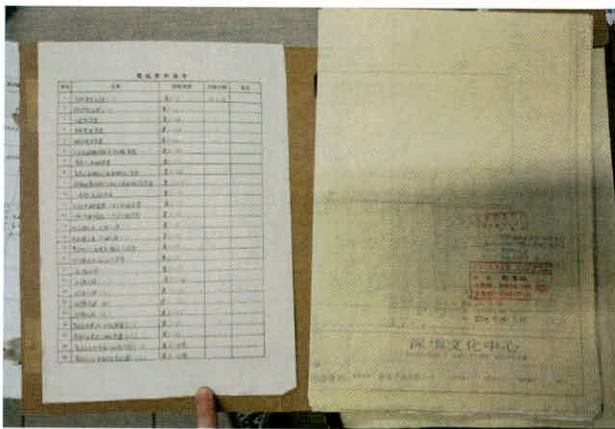


政府采购项目合同履约抽检评价报告

报告编号: WT211501570

第 17 页 共 19 页

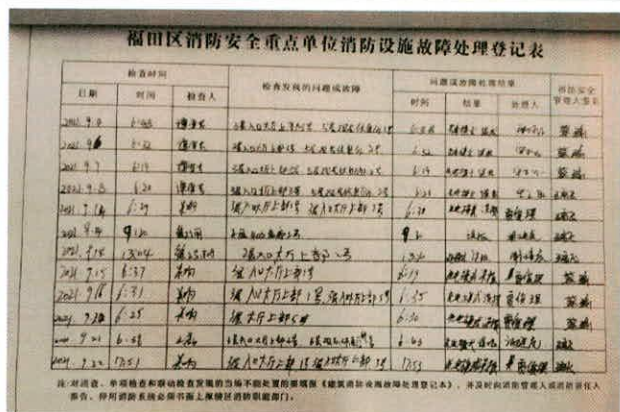
6. 楼宇建筑图纸档案



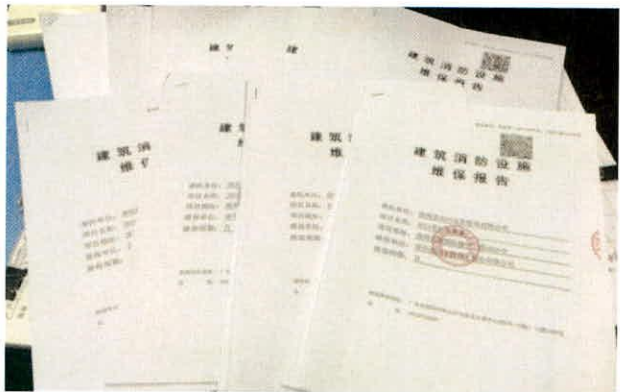
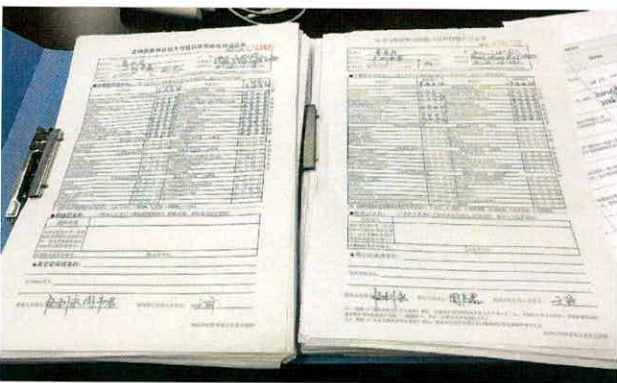
7. 消防值班室人员



8. 消防设施故障登记表



9. 电梯保养、维保记录

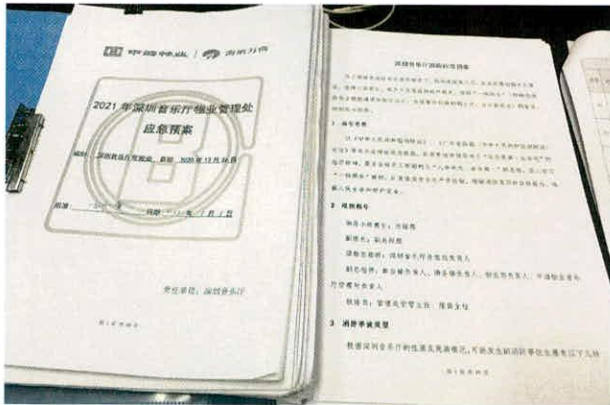


政府采购项目合同履约抽检评价报告

报告编号: WT211501570

第 18 页 共 19 页

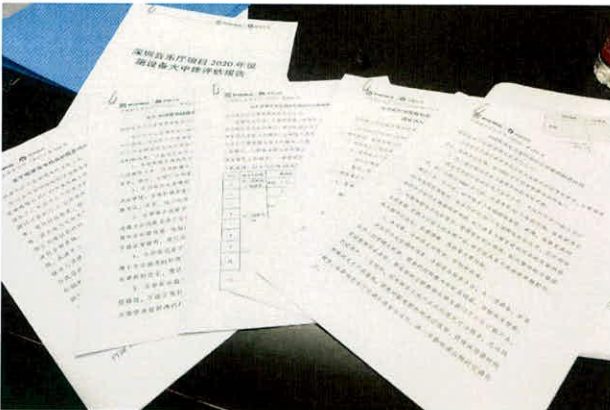
10. 应急预案



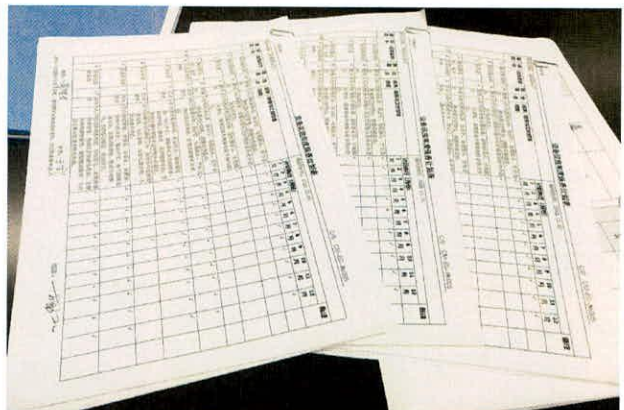
11. 检测记录



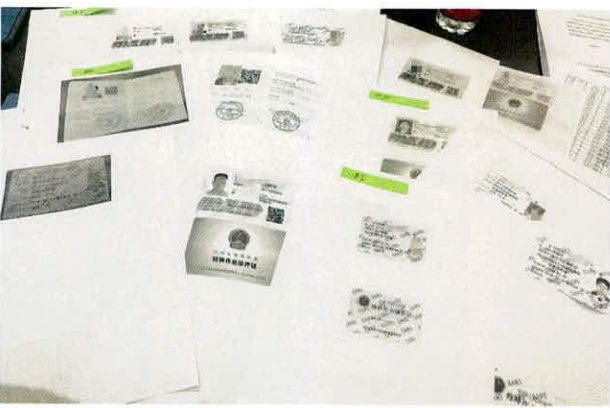
12. 大中修评估报告



13. 保养计划表



14. 电工证



15. 人员健康证



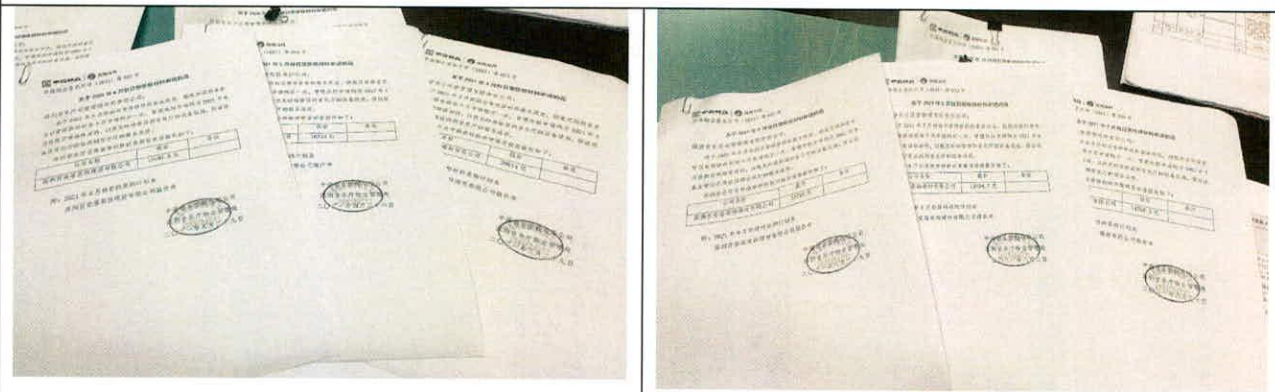
政府采购项目合同履行抽检评价报告

报告编号: WT211501570

第 19 页 共 19 页

不符合照片:

1. 根据现场提供的日常维修材料申请函, 2021 年 4 月至 9 月材料采购计划提交时间均晚于上月的 25 日



2. 深圳市企业文化研究会所在楼层楼梯间存在杂物堆放占用情况



—— 以 下 空 白 ——