

政府采购项目合同履行抽检评价报告

报告编号：WT211501572

第 1 页 共 29 页

| | | | |
|-------|-----------------------------|------|--------------------|
| 项目名称 | 深圳中学本部和泥岗校区物业管理 | | |
| 项目编号 | SZCG2020197714 | 合同编号 | SZHT (2020) 029661 |
| 采购人 | 深圳中学 | | |
| 履约供应商 | 明喆集团有限公司（变更前：深圳市明喆物业管理有限公司） | | |
| 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：

刘博

审核：

石晓琦

主检：

阿飞

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：WT211501572

第 2 页 共 29 页

一、抽检总结

| | | | |
|--------|---|---------|--|
| 项目名称 | 深圳中学本部和泥岗校区物业管理 | | |
| 项目编号 | SZCG2020197714 | 合同编号 | SZHT(2020)029661 |
| 采购人 | 深圳中学 | | |
| 履约供应商 | 明喆集团有限公司(变更前:深圳市明喆物业管理有限公司) | | |
| 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 | 深圳中学本部和泥岗校区 | 实验室检测抽样 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 抽检日期 | 2021年11月25日 | 环境条件 | --- |
| 抽检依据 | <input checked="" type="checkbox"/> 标准 SZDB/Z 319-2018 政府采购项目合同履约抽检及评价规范 <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(2018) <input checked="" type="checkbox"/> 《关于调整我省高温津贴标准的通知》(粤人社规(2021)9号) <input checked="" type="checkbox"/> 《深圳中学本部和泥岗校区物业管理》项目招标文件,采购合同(项目编号:SZCG2020197714) | | |
| 抽检结果汇总 | <p>本次现场抽检是对深圳中学本部和泥岗校区物业管理的履约情况进行检查。分项条款共121项,经抽检,发现如下5项不符合项:</p> <ol style="list-style-type: none">1. 抽检评价方案第20项,深圳中学本部和泥岗校区物业管理项目合同要求:“深圳中学校本部:保安人员的素质要求:具有高中以上文化程度”,现场未提供本部保安人员的学历证明,与要求不符;2. 抽检评价方案第29项,深圳中学本部和泥岗校区物业管理项目合同要求:“为本项目人员购买住房公积金”,现场未提供项目人员公积金缴纳证明,根据现场提供的项目人员工资表显示,仅部分人员购买住房公积金,与要求不符;3. 抽检评价方案第51项,深圳中学本部和泥岗校区物业管理项目合同要求:“深圳中学校本部教室及楼层公共部分:墙面低处设施、墙面高处设施,天花及高架管线设施无灰尘、无污渍”,现场检查发现,深圳中学本部成美楼电梯机房排气扇有较多积尘未清理,与要求不符;4. 抽检评价方案第76项,深圳中学本部和泥岗校区物业管理项目合同要求:“维修保养工作要建立制度,强调时效性”,根据现场提供的设备报修作业规程,规程中未见时效性的规定,与要求不符合; | | |

政府采购项目合同履约抽检评价报告

报告编号：WT211501572

第 3 页 共 29 页

5. 抽检评价方案第 89 项，深圳中学本部和泥岗校区物业管理项目合同要求：“深圳中学校本部、深圳中学泥岗校区：供电设备运行正常，路灯、楼道灯、插座等公共照明设备完好”，现场检查发现，深圳中学本部立人楼楼顶消防水泵房照明灯故障，与要求不符。

备注：

经现场确认，深圳中学泥岗校区无垂直绿化，泥岗校区体育馆地板打蜡工作暂未开展，对应抽检方案第 101 项要求“深圳中学泥岗校区：垂直绿化管养标准”及第 118 项要求“深圳中学泥岗校区：体育场馆的管理：体育馆地板打蜡 1 次/年”判定为不适用条款，分项条款分值不计入检查总分。

根据现场抽检评价结果，本项目履约抽检评价总分为 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：[Signature]

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：WT211501572

第 4 页 共 29 页

二、抽检明细

| 技术条款（一）：人员、设备及设施要求 | | | | |
|--------------------|----|---|------------|------|
| 序号 | 代码 | 内容 | 抽检结果 | 单项评价 |
| 1 | a | 履约供应商应为本项目配备不少于 294 人的物业管理服务人员 | 经资料核查，符合要求 | 符合 |
| 2 | b | 深圳中学校本部人员配置（72 人）： 办公室：项目副经理 1 人、文员 1 人、 客服专员 1 人、场地管理员 2 人、后 勤服务 2 人； 秩序部：秩序部部长 1 人、领班 3 人、 安保员 22 人； 保洁绿化部：保洁部部长 1 人、保洁 班长 1 人、保洁员 27 人、绿化工 3 人；工程部：工程部部长 1 人、维修 工 6 人 | 经资料核查，符合要求 | 符合 |
| 3 | b | 深圳中学泥岗校区人员配置（共 222 人，学校有权根据实际管理需要，对 岗位配置进行调整）： 办公室：13 人（新校区 7 人、第一 教学大楼与广知楼 6 人） 工程部：41 人（新校区 35 人、第一 教学大楼与广知楼 6 人） 保洁部：73 人（新校区 62 人、第一 教学大楼与广知楼 11 人） 绿化部：11 人（新校区 10 人、第一 教学大楼与广知楼 1 人） 秩序部：74 人（新校区 46 人、第一 教学大楼与广知楼 28 人） 其他：10 人（新校区 10 人） | 经资料核查，符合要求 | 符合 |
| 4 | b | 项目经理（1 人）具有人社部颁发的 中级（或以上）专业技术职称 | 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：WT211501572

第 5 页 共 29 页

| 技术条款（一）：人员、设备及设施要求 | | | | |
|--------------------|----|---|------------|------|
| 序号 | 代码 | 内容 | 抽检结果 | 单项评价 |
| 5 | b | 项目经理（1人）具有安全生产管理人员考核合格证 | 经资料核查，符合要求 | 符合 |
| 6 | b | 项目经理（1人）具有“二级/技师（或以上）”企业人力资源管理师职业资格证书 | 经资料核查，符合要求 | 符合 |
| 7 | b | 项目副经理 2 名：同时具有专科（或以上）学历、全国物业管理企业经理上岗证、人社部颁发的中级（或以上）职称 | 经资料核查，符合要求 | 符合 |
| 8 | b | 工程主管 1 名：同时具有人社部门颁发的水电高级工程师、“一级/高级技师”维修电工职业资格证书及全国物业管理从业人员“物业承接查验与设施设备管理”专业岗位培训师结业证 | 经资料核查，符合要求 | 符合 |
| 9 | b | 秩序主管 1 名：同时具有人社部颁发的中级（或以上）职称、“二级/技师（或以上）”保安员职业资格证书及安防从业人员继续教育培训合格证 | 经资料核查，符合要求 | 符合 |
| 10 | b | 秩序副主管 1 名：同时具有人社部门颁发的一级注册消防工程师及“二级/技师（或以上）”智能楼宇管理员职业资格证书 | 经资料核查，符合要求 | 符合 |
| 11 | b | 绿化主管 1 名：同时具有“三级/高级技能（或以上）”绿化工及花卉园艺师职业资格证书 | 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：WT211501572

第 6 页 共 29 页

| 技术条款（一）：人员、设备及设施要求 | | | | |
|--------------------|----|--|------------|------|
| 序号 | 代码 | 内容 | 抽检结果 | 单项评价 |
| 12 | b | 项目副经理、工程主管、秩序主管、秩序副主管、绿化主管均要求专科或以上学历 | 经资料核查，符合要求 | 符合 |
| 13 | b | 技术人员：不少于 3 人具有人社部门颁发的高级工程师证书（专业要求：建筑装饰、水电、机电各 1 人） | 经资料核查，符合要求 | 符合 |
| 14 | b | 技术人员：不少于 1 人具有全国信息化工程师（全国电气智能应用水平三级）证书 | 经资料核查，符合要求 | 符合 |
| 15 | b | 技术人员：不少于 2 人具有全国物业管理从业人员“物业承接查验与设施设备管理”专业岗位培训师资结业证 | 经资料核查，符合要求 | 符合 |
| 16 | b | 技术人员：不少于 1 人具有“二级/技师（或以上）”智能楼宇管理员职业资格证书 | 经资料核查，符合要求 | 符合 |
| 17 | b | 技术人员：不少于 2 人具有“二级/技师（或以上）”制冷工职业资格证书 | 经资料核查，符合要求 | 符合 |
| 18 | b | 技术人员：不少于 1 人具有“二级/技师（或以上）”保安员职业资格证书 | 经资料核查，符合要求 | 符合 |
| 19 | b | 技术人员：不少于 1 人具有灭火救援员职业资格证书 | 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：WT211501572

第 7 页 共 29 页

| 技术条款（一）：人员、设备及设施要求 | | | | |
|--------------------|----|--|------------------------|------|
| 序号 | 代码 | 内容 | 抽检结果 | 单项评价 |
| 20 | b | 深圳中学校本部： 保安人员的素质要求：具有高中以上文化程度，提供学历证明 | 现场未提供本部保安人员的学历证明，与要求不符 | 不符合 |
| 21 | b | 深圳中学校本部、泥岗校区： 保安人员的素质要求：持有上岗证（经专业保安公司培训合格） | 经资料核查，符合要求 | 符合 |
| 22 | b | 深圳中学泥岗校区： 保安人员的素质要求：男性身高 170CM 以上，女性身高 160CM 以上，年龄在 45 周岁以下 | 经资料核查及现场检查，符合要求 | 符合 |
| 23 | b | 深圳中学泥岗校区： 保安人员的素质要求：超过半数的安保人员为退伍军人 | 经资料核查，符合要求 | 符合 |
| 24 | b | 履约供应商必须与派往采购方的物业管理及服务人员办理合法劳动用工手续，提供人员劳动合同 | 经资料核查，符合要求 | 符合 |
| 25 | b | 履约供应商所有物业人员须经岗前培训，定期岗位培训，提供培训记录 | 经资料核查，符合要求 | 符合 |
| 26 | a | 人员正常工作时间工资不得低于深圳最低工资 2200 元/月（正常工作时间为 21.75 天/月），提供合同履行至今的人员工资表、工资发放的银行转账流水凭证（有银行印章） | 经资料核查，符合要求 | 符合 |
| 27 | b | 法定假日 11 天，每人每天加班工资为上述作业人员正常工作时间日工资的 3 倍，提供人员考勤记录 | 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：WT211501572

第 8 页 共 29 页

| 技术条款（一）：人员、设备及设施要求 | | | | |
|--------------------|----|---|-------------------------------------|------|
| 序号 | 代码 | 内容 | 抽检结果 | 单项评价 |
| 28 | b | 为本项目人员发放高温补助（高温期按 300 元/（人·月）标准发放 | 经资料核查，符合要求 | 符合 |
| 29 | b | 为本项目人员购买社会保险及住房公积金，提供合同履行至今的社保缴纳证明清单、公积金缴纳清单 | 根据现场提供的项目人员工资表显示，仅部分人员购买住房公积金，与要求不符 | 不符合 |
| 30 | b | 养老保险费企业承担缴交比例为正常工作时间工资的 13%、医疗保险费最低企业承担缴交比例为正常工作时间工资的 0.6%，生育保险费企业承担缴交比例为正常工作时间工资的 0.5%，失业保险费企业承担缴交比例为正常工作时间工资的 1%、工伤保险费为正常工作时间工资的 0.14%，住房公积金企业承担缴交比例最低为正常工作时间工资的 5%，共计为作业人员正常工作时间工资总额的 20.24% | 经资料核查，符合要求 | 符合 |
| 31 | b | 配备清洁洗地机 2 台（其中一台高压冲洗设备） | 经资料核查及现场检查，符合要求 | 符合 |
| 32 | b | 配备晶面机 1 台 | 经资料核查及现场检查，符合要求 | 符合 |
| 33 | b | 配备电动保洁车、垃圾清运车共 2 台 | 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：WT211501572

第 9 页 共 29 页

| 技术条款（一）：人员、设备及设施要求 | | | | |
|--------------------|----|---|-----------------|------|
| 序号 | 代码 | 内容 | 抽检结果 | 单项评价 |
| 34 | b | 配备工程登高车 1 台 | 经资料核查及现场检查，符合要求 | 符合 |
| 35 | b | 配备抽粪车 1 台 | 经资料核查，符合要求 | 符合 |
| 36 | b | 配备运输货车 1 台 | 经资料核查，符合要求 | 符合 |
| 37 | b | 配备绿化、草坪修剪机 1 台 | 经资料核查，符合要求 | 符合 |
| 38 | b | 配备四座巡逻车（电动）2 台 | 经资料核查及现场检查，符合要求 | 符合 |
| 39 | b | 全员配备统一工装，每年按两季配发不少于 4 套工装 | 经资料核查及现场检查，符合要求 | 符合 |
| 40 | b | 深圳中学泥岗校区： 各门岗、宿舍、办公楼、教学楼等重点部位，由履约供应商配备反恐应急器材一套，包括但不限于钢叉、防暴头盔、警用盾牌、防刺背心、胶警棍 | 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: WT211501572

第 10 页 共 29 页

| 技术条款（二）：服务要求 | | | | |
|--------------|----|---|------------------|------|
| 序号 | 代码 | 内容 | 抽检结果 | 单项评价 |
| 41 | b | 履约供应商需要为此项目购买保额不低于 1000 万元的公众责任险等商业保险 | 经资料核查, 符合要求 | 符合 |
| 42 | b | 深圳中学校本部、深圳中学泥岗校区: 校园内实行 24 小时保安值勤, 采用固定岗和流动巡逻岗相结合制度。大门岗(值班室、监控室、消防控制中心) 24 小时值班, 提供人员排班表及值班记录 | 经资料核查及现场检查, 符合要求 | 符合 |
| 43 | b | 深圳中学泥岗校区: 消防总控以及视频监控要专人专岗(持证上岗) | 经资料核查及现场检查, 符合要求 | 符合 |
| 44 | b | 深圳中学校本部、深圳中学泥岗校区: 建立并严格执行来访人员询问登记制度, 闲杂人员不能进入校园。外来车辆入校须电话报经校方同意方可按门卫制度要求引导入校, 车辆运送物资出入校门须停车检查, 凭学校放行证明放行, 行人携带大件物品出入校门要详细询问与检查 | 经资料核查及现场检查, 符合要求 | 符合 |
| 45 | b | 深圳中学校本部、深圳中学泥岗校区: 建立三级防火责任制和消防工作小组, 指派消防安全责任人, 并接受定期消防培训(由履约供应商负责组织) | 经资料核查, 符合要求 | 符合 |
| 46 | b | 深圳中学校本部: 与校方一同制定消防应急疏散示意图 | 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：WT211501572

第 11 页 共 29 页

| 技术条款（二）：服务要求 | | | | |
|--------------|----|--|---------------------------------------|------|
| 序号 | 代码 | 内容 | 抽检结果 | 单项评价 |
| 47 | a | 深圳中学校本部、深圳中学泥岗校区： 保证消防疏散通道畅通 | 经现场检查，符合要求 | 符合 |
| 48 | b | 深圳中学校本部、深圳中学泥岗校区： 负责学校师生非机动车的保管、停放，管理有序，按规定位置停放，做到规范化、整齐、分类、安全，校门口不准停放车辆，校车校内须按指定位置停放 | 经现场检查，符合要求 | 符合 |
| 49 | c | 深圳中学校本部教室及楼层公共部分（不含教室内地面桌面），深圳中学泥岗校区 AP 教室、小教室等公共教室：地面、墙面、天花、灯扇、消防设备无灰尘、无污渍、表面光洁 | 经现场检查，符合要求 | 符合 |
| 50 | c | 深圳中学校本部教室及楼层公共部分（不含教室内地面桌面），深圳中学泥岗校区 AP 教室、小教室等公共教室：楼梯扶手、楼梯栏杆无灰尘、无污渍，门、门框、窗、窗台、门窗玻璃无灰尘、无污渍、无手印 | 经现场检查，符合要求 | 符合 |
| 51 | c | 深圳中学校本部教室及楼层公共部分（不含教室内地面桌面），深圳中学泥岗校区 AP 教室、小教室等公共教室：信报箱、储物柜、饮水机、学生书柜等、墙面低处设施、墙面高处设施，天花及高架管线设施无灰尘、无污渍 | 现场检查发现，深圳中学本部成美楼电梯机房排气扇有较多积尘未清理，与要求不符 | 不符合 |
| 52 | c | 深圳中学校本部教室及楼层公共部分（不含教室内地面桌面），深圳中学泥岗校区 AP 教室、小教室等公共教室：垃圾箱、垃圾桶无异味、无污渍 | 经现场检查，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：WT211501572

第 12 页 共 29 页

| 技术条款（二）：服务要求 | | | | |
|--------------|----|--|------------|------|
| 序号 | 代码 | 内容 | 抽检结果 | 单项评价 |
| 53 | c | 深圳中学校本部教室及楼层公共部分（不含教室内地面桌面），深圳中学泥岗校区 AP 教室、小教室等公共教室：花槽、花池、屋面、天台无杂物、无污渍 | 经现场检查，符合要求 | 符合 |
| 54 | c | 深圳中学校本部、深圳中学泥岗校区： 办公室：地面、桌椅台面、沙发、茶几无灰尘、无污渍 | 经现场检查，符合要求 | 符合 |
| 55 | c | 深圳中学校本部、深圳中学泥岗校区： 办公室：墙面低处设施、门窗、饮水机等、墙面高处设施、天花及天花设施无灰尘、无污渍 | 经现场检查，符合要求 | 符合 |
| 56 | c | 深圳中学校本部、深圳中学泥岗校区： 外围部分：路面、停车场、大门内外无垃圾、无杂物 | 经现场检查，符合要求 | 符合 |
| 57 | c | 深圳中学校本部、深圳中学泥岗校区： 外围部分：绿化带保持植物干净 | 经现场检查，符合要求 | 符合 |
| 58 | c | 深圳中学校本部、深圳中学泥岗校区： 外围部分：标牌、宣传栏、路灯、射灯、消防设施及其他设施无灰尘、无污渍 | 经现场检查，符合要求 | 符合 |
| 59 | c | 深圳中学校本部、深圳中学泥岗校区： 外围部分：雨水沟、明沟、地漏畅通、无积水、无杂物 | 经现场检查，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：WT211501572

第 13 页 共 29 页

| 技术条款（二）：服务要求 | | | | |
|--------------|----|---|------------|------|
| 序号 | 代码 | 内容 | 抽检结果 | 单项评价 |
| 60 | c | 深圳中学校本部、深圳中学泥岗校区： 外围部分：垃圾桶、垃圾箱无异味、无溢出垃圾 | 经现场检查，符合要求 | 符合 |
| 61 | c | 深圳中学校本部、深圳中学泥岗校区： 公共卫生间及冲凉房：瓷砖墙面、隔板、挂衣钩、水龙头、灯饰、镜面无灰尘、无污渍 | 经现场检查，符合要求 | 符合 |
| 62 | c | 深圳中学校本部、深圳中学泥岗校区： 公共卫生间及冲凉房：地面无污渍、无垃圾、无异味 | 经现场检查，符合要求 | 符合 |
| 63 | c | 深圳中学校本部、深圳中学泥岗校区： 公共卫生间及冲凉房：小便池、坐厕、洗手盆无污渍、无垃圾、无异味、无黄锈，下水地漏下水畅通、无异味 | 经现场检查，符合要求 | 符合 |
| 64 | c | 深圳中学校本部、深圳中学泥岗校区： 公共卫生间及冲凉房：垃圾篓无异味、无溢出垃圾 | 经现场检查，符合要求 | 符合 |
| 65 | c | 深圳中学校本部、深圳中学泥岗校区： 电梯地面、天花、墙面无污渍、无垃圾、无异味 | 经现场检查，符合要求 | 符合 |
| 66 | c | 深圳中学校本部、深圳中学泥岗校区： 垃圾房：垃圾清走后堆放点无异味 | 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：WT211501572

第 14 页 共 29 页

| 技术条款（二）：服务要求 | | | | |
|--------------|----|---|-----------------|------|
| 序号 | 代码 | 内容 | 抽检结果 | 单项评价 |
| 67 | b | 深圳中学校本部： 对卫生间、冲凉房等难点做到按标准 定人定点定时管理、巡查、监督 | 经现场检查及资料核查，符合要求 | 符合 |
| 68 | b | 深圳中学校本部： 定期检查、清理沙井及化粪池、隔油 池（一年两次） | 经现场检查，符合要求 | 符合 |
| 69 | b | 深圳中学泥岗校区： 化粪池、隔油池等定期清掏、搬运， 寒、暑假须分别彻底清理一次 | 经资料核查，符合要求 | 符合 |
| 70 | b | 深圳中学校本部： 履约供应商负责除“四害”、的消杀 和防止工作，定期消杀“四害”达到 深圳市爱卫办要求。如需请专业公司 的专业人员，履约供应商负责联系、 监管并支付费用 | 经资料核查，符合要求 | 符合 |
| 71 | b | 深圳中学泥岗校区： 履约供应商负责除“四害”防治白蚁 以及其他虫害的消杀和防止工作，定 期消杀，“四害”、白蚁密度达到深 圳市爱卫办要求。如需请专业公司 的专业人员，履约供应商负责联系、 监管并支付费用 | 经资料核查，符合要求 | 符合 |
| 72 | b | 深圳中学泥岗校区： 消杀人员必须具备相应的资格证（① 四害消杀上岗证；②白蚁防治资格 证；③红火蚁灭治上岗证） | 经资料核查，符合要求 | 符合 |
| 73 | b | 深圳中学泥岗校区： 每次服务后须出具“四害”消杀服 务报告 | 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：WT211501572

第 15 页 共 29 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 | b | 深圳中学校本部、深圳中学泥岗校区： 设施设备使用、维护的管理：在日常使用过程中要制定管理运行制度，定人定时开关设备 | 经资料核查，符合要求 | 符合 |
| 75 | b | 深圳中学校本部、深圳中学泥岗校区： 设施设备使用、维护的管理：机电维修人员学校上班期间必须在岗，下班期间电话值班 | 经资料核查及现场检查，符合要求 | 符合 |
| 76 | b | 深圳中学校本部、深圳中学泥岗校区： 设施设备使用、维护的管理：维修保养工作要建立制度，强调时效性，必须做到当日事当日清，对无法解决的故障或较大型的保养和维修，及时报校方处理 | 根据现场提供的设备报修作业规程，规程中未见时效性的规定，与要求不符合 | 不符合 |
| 77 | b | 深圳中学校本部： 设施设备使用、维护的管理：履约供应商负责校方（力行楼三楼、成美楼、立人楼、学生食堂、综合楼图书馆等）中央空调和分体空调的维护和保养工作，年度内空调使用季节来临前对校方中央空调保养一次（含补加雪种） | 经资料核查，符合要求 | 符合 |
| 78 | b | 深圳中学校本部： 设施设备使用、维护的管理：在空调使用季节，每月清洁一次过滤网，提供作业记录 | 经资料核查，符合要求 | 符合 |
| 79 | b | 深圳中学校本部： 设施设备使用、维护的管理：履约供应商负责本部教学区域及学生宿舍电风扇、柜式空调、分体空调日常保养，（空调雪种，零配件的更换校方负责）每年进行两次柜式、分体空调过滤网的清洗保养工作 | 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: WT211501572

第 16 页 共 29 页

| 技术条款（二）：服务要求 | | | | |
|--------------|----|--|-----------------|------|
| 序号 | 代码 | 内容 | 抽检结果 | 单项评价 |
| 80 | b | 深圳中学校本部、深圳中学泥岗校区：设施设备使用、维护的管理：要有应对突然停水、停电以及出现突发水电故障的方案和措施 | 经资料核查，符合要求 | 符合 |
| 81 | b | 深圳中学泥岗校区： 负责清洗校区内所有空调系统及分体空调、加雪种（雪种采购由履约供应商负责）等日常维修维护工作，每台空调每年清洗次数不少于二次 | 经资料核查，符合要求 | 符合 |
| 82 | b | 深圳中学泥岗校区： 负责校方所有水、电、气系统设备运行（含值守）、巡查工作。所有值守岗位须安排人员 24 小时值守 | 经资料核查及现场检查，符合要求 | 符合 |
| 83 | b | 深圳中学泥岗校区： 设备设施在保修期内的维修、保养，由投标人负责与施工方或设备设施供应商联络，并监管其按规范维修、保养服务 | 经资料核查，符合要求 | 符合 |
| 84 | b | 深圳中学校本部： 房屋与共用设施、场地的维修和管理：建筑物本体、道路、场地（结构、防水、外立面除外）等应保持本体完好，道路通畅，地面平整 | 经现场检查，符合要求 | 符合 |
| 85 | b | 深圳中学泥岗校区： 招标范围内道路、场地（结构、防水、外立面除外）等应保持完好，道路通畅，地面平整 | 经现场检查，符合要求 | 符合 |
| 86 | b | 深圳中学校本部： 房屋与共用设施、场地的维修和管理：井盖无缺损，无丢失 | 经现场检查，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：WT211501572

第 17 页 共 29 页

| 技术条款（二）：服务要求 | | | | |
|--------------|----|--|------------------------------------|------|
| 序号 | 代码 | 内容 | 抽检结果 | 单项评价 |
| 87 | b | 深圳中学泥岗校区： 负责招标范围内公共道路及附属设施维护及修缮，包括但不限于：对破损的公共道路、场地及其附属设施进行小型修缮；对护栏、地角线、井盖、标识、电线杆等进行油漆维护 | 经现场检查及资料核查，符合要求 | 符合 |
| 88 | b | 深圳中学校本部、深圳中学泥岗校区： 房屋与共用设施、场地的维修和管理：供水设备、阀门、管道工作正常，无跑、冒、滴、漏现象 | 经现场检查，符合要求 | 符合 |
| 89 | b | 深圳中学校本部、深圳中学泥岗校区： 房屋与共用设施、场地的维修和管理：供电设备运行正常，路灯、楼道灯、插座等公共照明设备完好 | 现场检查发现，深圳中学本部立人楼楼顶消防水泵房照明灯故障，与要求不符 | 不符合 |
| 90 | b | 深圳中学校本部、深圳中学泥岗校区： 房屋与共用设施、场地的维修和管理：要求楼宇建筑外观完好整洁，无纸张乱贴、乱涂、乱画和乱悬挂现象 | 经现场检查，符合要求 | 符合 |
| 91 | b | 深圳中学泥岗校区： 教学场所的管理与服务：履约供应商负责做好教学楼房间的门窗、屋檐、天花板、公告栏、标识牌、窗帘、各类灯光的日常维护维修和管理 | 经现场检查及资料核查，符合要求 | 符合 |
| 92 | b | 深圳中学校本部、深圳中学泥岗校区： 本项目包含了一年至少一次的足球场天然草专项养护，养护主要内容应包括草坪修剪、补草、施肥、全面除杂草、虫害防治、打孔、覆沙找平、压平草场、覆膜保温、喷灌淋头检修、排水渗透，沟渠清理等内容，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行抽检评价报告

报告编号: WT211501572

第 18 页 共 29 页

| 技术条款 (二): 服务要求 | | | | |
|----------------|----|---|------------------|------|
| 序号 | 代码 | 内容 | 抽检结果 | 单项评价 |
| 93 | c | 深圳中学泥岗校区: 草坪管养标准: 草种生长良好, 草坪整齐雅观, 四季常绿, 覆盖率达 90% 以上 | 经现场检查, 符合要求 | 符合 |
| 94 | c | 深圳中学泥岗校区: 草坪管养标准: 按照季节特点修剪, 使草的高度一致, 边缘整齐 | 经现场检查, 符合要求 | 符合 |
| 95 | c | 深圳中学泥岗校区: 草坪管养标准: 经常除杂草, 及时填平坑洼地, 使草坪内无坑洼积水 | 经现场检查, 符合要求 | 符合 |
| 96 | b | 深圳中学泥岗校区: 草坪管养标准: 每二至三个月对校园地被性植物进行绿化病虫害防治消杀 | 经资料核查, 符合要求 | 符合 |
| 97 | c | 深圳中学泥岗校区: 灌木和花卉管养标准: 灌木和花卉生长良好, 花繁叶茂, 造型美观, 花谢后要及时剪掉残花老枝 | 经资料核查及现场检查, 符合要求 | 符合 |
| 98 | b | 深圳中学泥岗校区: 灌木和花卉管养标准: 每二~三个月对绿化灌木、花坛、绿篱带造型花球进行绿化病虫害防治消杀 | 经资料核查, 符合要求 | 符合 |
| 99 | c | 深圳中学泥岗校区: 乔木管养标准: 乔木生长良好, 枝叶健壮, 树形美观, 行道树上缘线和下缘线整齐, 修剪适度, 无死树缺株, 无枯枝残叶 | 经现场检查, 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：WT211501572

第 19 页 共 29 页

| 技术条款（二）：服务要求 | | | | |
|--------------|----|---|---|------|
| 序号 | 代码 | 内容 | 抽检结果 | 单项评价 |
| 100 | b | 深圳中学泥岗校区： 乔木管养标准：每二至三个月对校园内乔木进行一遍病虫害全面防治消杀 | 经资料核查，符合要求 | 符合 |
| 101 | c | 深圳中学泥岗校区： 垂直绿化管养标准：垂直绿化攀缘植物生长良好，整齐雅观无枯枝残叶 | 经现场确认，深圳中学泥岗校区无垂直绿化，泥岗校区体育馆地板打蜡工作暂未开展，此条款判定为不适用条款 | 不适用 |
| 102 | b | 深圳中学泥岗校区： 对各领导、课室、办公室内摆放绿植、花卉出现需要更换的情况要做好记录，并报备项目经理做好定期绿植、盆栽更换计划 | 经资料核查及现场检查，符合要求 | 符合 |
| 103 | b | 深圳中学泥岗校区： 定期回访校方客户对履约供应商所提供绿植养护服务的满意度 | 经资料核查，符合要求 | 符合 |
| 104 | b | 深圳中学泥岗校区： 绿化养护人员必须接受校方的安全教育，考核合格后方可进入作业 | 经资料核查，符合要求 | 符合 |
| 105 | b | 深圳中学校本部、深圳中学泥岗校区： 物业管理档案资料管理：履约供应商要建立物业管理档案，资料齐全，分类整理、归档管理，查阅方便 | 经资料核查，符合要求 | 符合 |
| 106 | b | 深圳中学校本部、深圳中学泥岗校区： 物业管理档案资料管理：在日常管理中要建立门卫安全值班交接班、项目故障与维修、保养等登记制度 | 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：WT211501572

第 20 页 共 29 页

| 技术条款（二）：服务要求 | | | | |
|--------------|----|--|-----------------|------|
| 序号 | 代码 | 内容 | 抽检结果 | 单项评价 |
| 107 | b | 深圳中学校本部： 客户服务及专项服务的管理：保证每天早上 7:00 至晚上 7:00 有管理人员值班。寒暑假及节假日期间，应有管理人员按正常工作时间上班 | 经资料核查，符合要求 | 符合 |
| 108 | b | 深圳中学泥岗校区： 电梯系统：运行人员负责全校所有电梯的 24 小时日常巡查（包括：电梯机房、井底、楼层显示按钮、电梯运行等状况等） | 经资料核查，符合要求 | 符合 |
| 109 | b | 深圳中学泥岗校区： 电梯系统：电梯保养、维修及年审工作委托有资质的电梯公司进行负责 | 经资料核查，符合要求 | 符合 |
| 110 | b | 深圳中学泥岗校区： 按照《深圳市电梯安全监管方式改革实施方案》要求，对 21 部电梯购买事故责任险，基础保费由履约供应商购买且不少于 80 元/台/年 | 经资料核查，符合要求 | 符合 |
| 111 | b | 深圳中学泥岗校区： 将维护保养标志、安全提示、警示标志及服务投诉电话公示于电梯显著位置。建立维保“一承诺八明示”制度，在电梯显著位置张贴由维保单位、使用单位联合签署的“电梯维保合格”标志，向社会承诺其确认电梯安全运行情况，明示电梯安全管理人员、维保人员、维保记录 | 经资料核查及现场检查，符合要求 | 符合 |
| 112 | b | 深圳中学泥岗校区： 太阳能供水系统：负责所有太阳能设备（包括：水泵、热泵、集热管）及系统（水温控制器、产热水系统、供热水系统）的日常巡查、检查、维修、维护保养及运行等工作 | 经资料核查及现场检查，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: WT211501572

第 21 页 共 29 页

| 技术条款（二）：服务要求 | | | | |
|--------------|----|---|-------------------------------|------|
| 序号 | 代码 | 内容 | 抽检结果 | 单项评价 |
| 113 | b | 深圳中学泥岗校区： 履约供应商有责任提出校园内节能优化、整改方案，报校方批准后，共同组织实施 | 经资料核查，符合要求 | 符合 |
| 114 | b | 深圳中学泥岗校区： 履约供应商负责生活水池的清洗消毒：每年二次（一般为寒、暑假）对生活水池、水箱进行清洗。清洗后，须取水样送相关部门检验，提交合格的检验报告 | 经资料核查，符合要求 | 符合 |
| 115 | b | 深圳中学泥岗校区： 负责校内垃圾处理系统的使用管理，确保垃圾的投放、收集，要求每天由 2 人专职负责操作和巡查 | 经资料核查及现场检查，符合要求 | 符合 |
| 116 | b | 深圳中学泥岗校区： 履约供应商负责外墙清洁服务，对招标范围内建筑物的外墙及内墙合同期内至少完成一次全面清洗（包括墙面和玻璃），清洗时间应安排在寒暑假，清洗前应提交清洗方案，经校方批准后实施 | 经资料核查，符合要求 | 符合 |
| 117 | b | 深圳中学泥岗校区： 履约供应商负责泥岗校区公共区域卫生间厕纸、擦手纸、洗手液等清洁耗品的巡视并及时补充更换（洗手间厕纸、擦手纸、洗手液等清洁耗品由校方负责采购） | 经现场检查，符合要求 | 符合 |
| 118 | b | 深圳中学泥岗校区： 体育场馆的管理：体育馆地板打蜡 1 次/年，费用由履约供应商负责 | 泥岗校区体育馆地板打蜡工作暂未开展，此条款判定为不适用条款 | 不适用 |
| 119 | b | 深圳中学泥岗校区： UPS 巡检服务： 每季度至少安排一次放电测试，确保 UPS 系统应急断电情况下能够正常工作 | 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: WT211501572

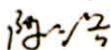
第 22 页 共 29 页

| 技术条款 (二): 服务要求 | | | | |
|----------------|----|--|-----------------|------|
| 序号 | 代码 | 内容 | 抽检结果 | 单项评价 |
| 120 | b | 深圳中学校本部、深圳中学泥岗校区: 要有科学高效的突发事件(消防、治安、卫生防疫、突发自然灾害等)应急措施和响应预案,要有足够的人员和器械保证,平时有训练 | 经资料核查及现场检查,符合要求 | 符合 |
| 121 | b | 履约供应商原则上不得将本物业管理项目分包给其他单位,若因履约供应商专业资质等原因确需将某项专业项目分包给其他具备相应资质的单位,必须事先征得校方同意 | 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。

评价总分: 95.7 分

评价等级: 优 良 中 差

抽检机构代表签字: 

2021 年 11 月 30 日

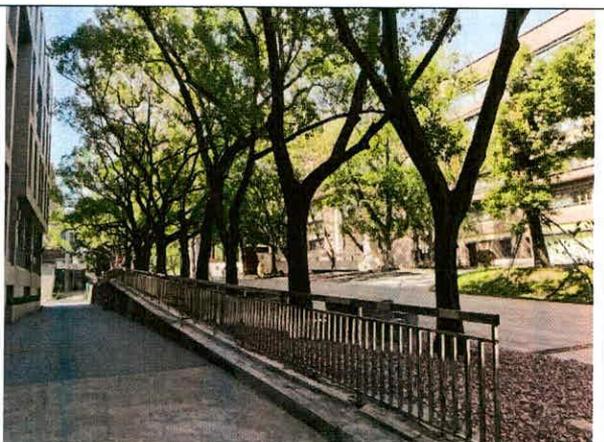
政府采购项目合同履行抽检评价报告

报告编号: WT211501572

第 23 页 共 29 页

三、抽检照片

1. 深圳中学本部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: WT211501572

第 24 页 共 29 页

2. 深圳中学泥岗校区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: WT211501572

第 25 页 共 29 页

3. 人员资质证件



政府采购项目合同履行抽检评价报告

报告编号: WT211501572

第 26 页 共 29 页

4. 人员培训记录



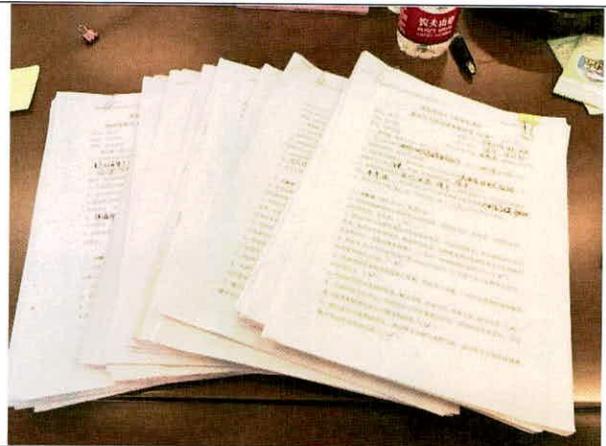
5. 公众责任险保单



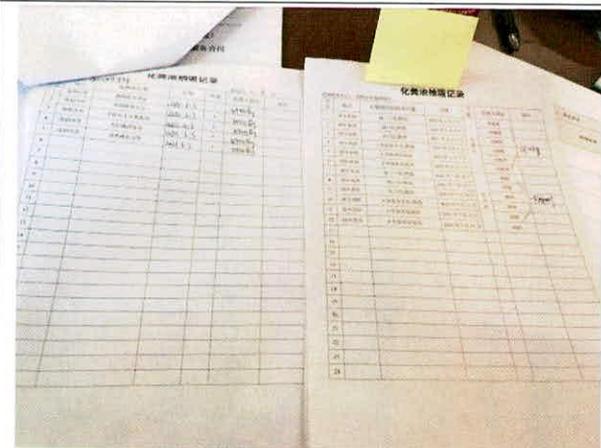
6. 巡逻岗排班表及岗位作业指导书



7. 人员考核记录



8. 化粪池抽吸记录



9. 四害消杀记录

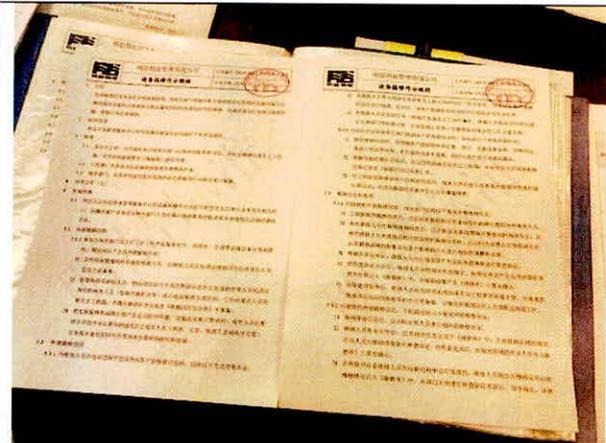
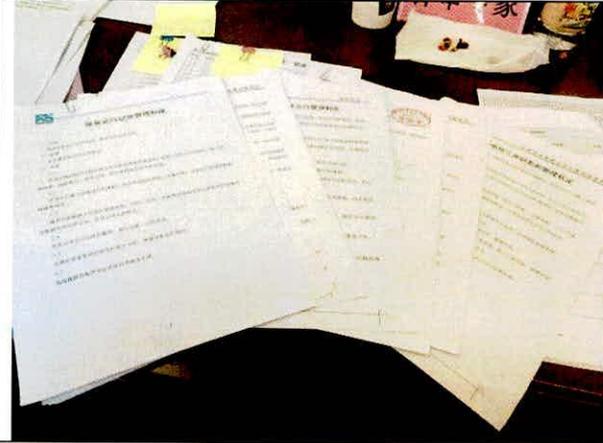


政府采购项目合同履行抽检评价报告

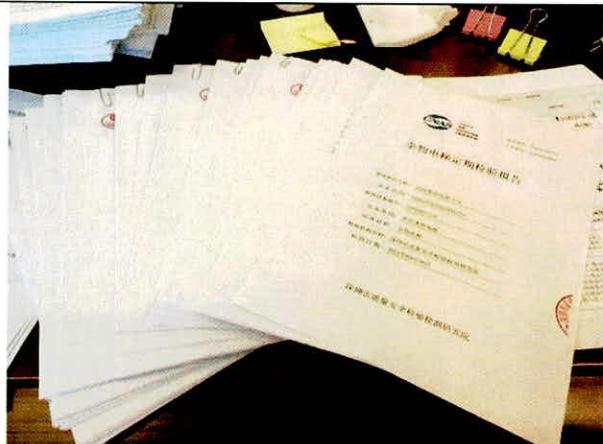
报告编号: WT211501572

第 27 页 共 29 页

10. 管理制度及操作规程



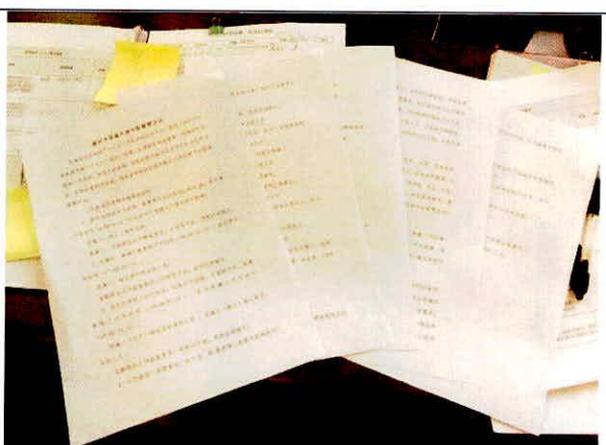
11. 电梯维保记录



12. 水质检测报告



13. 节能降耗管理办法



政府采购项目合同履行抽检评价报告

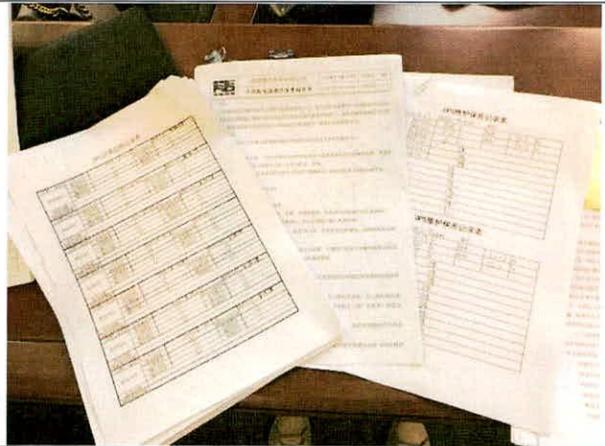
报告编号: WT211501572

第 28 页 共 29 页

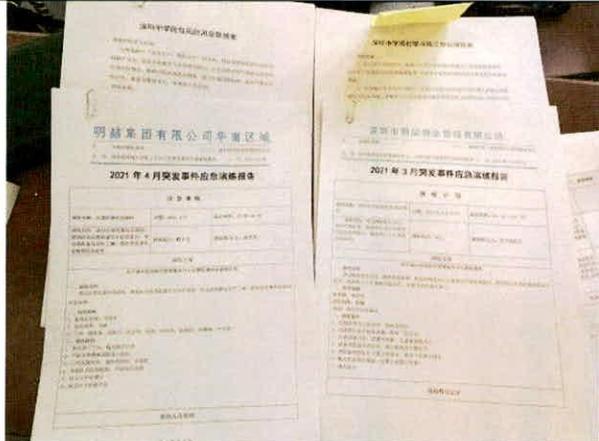
14. 外墙清洗作业记录



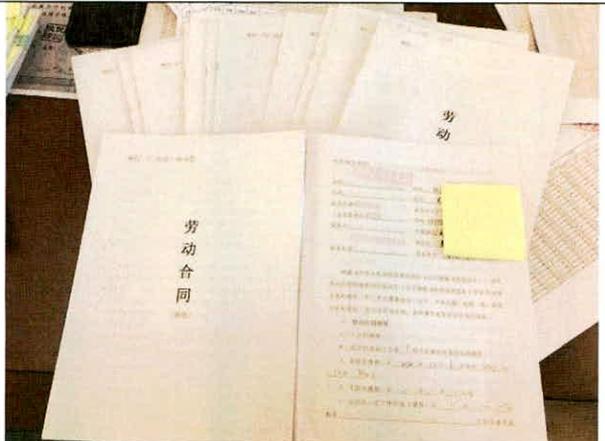
15. UPS 维保、巡查记录



16. 应急演练记录



17. 人员劳动合同



18. 车辆设备



政府采购项目合同履约抽检评价报告

报告编号: WT211501572

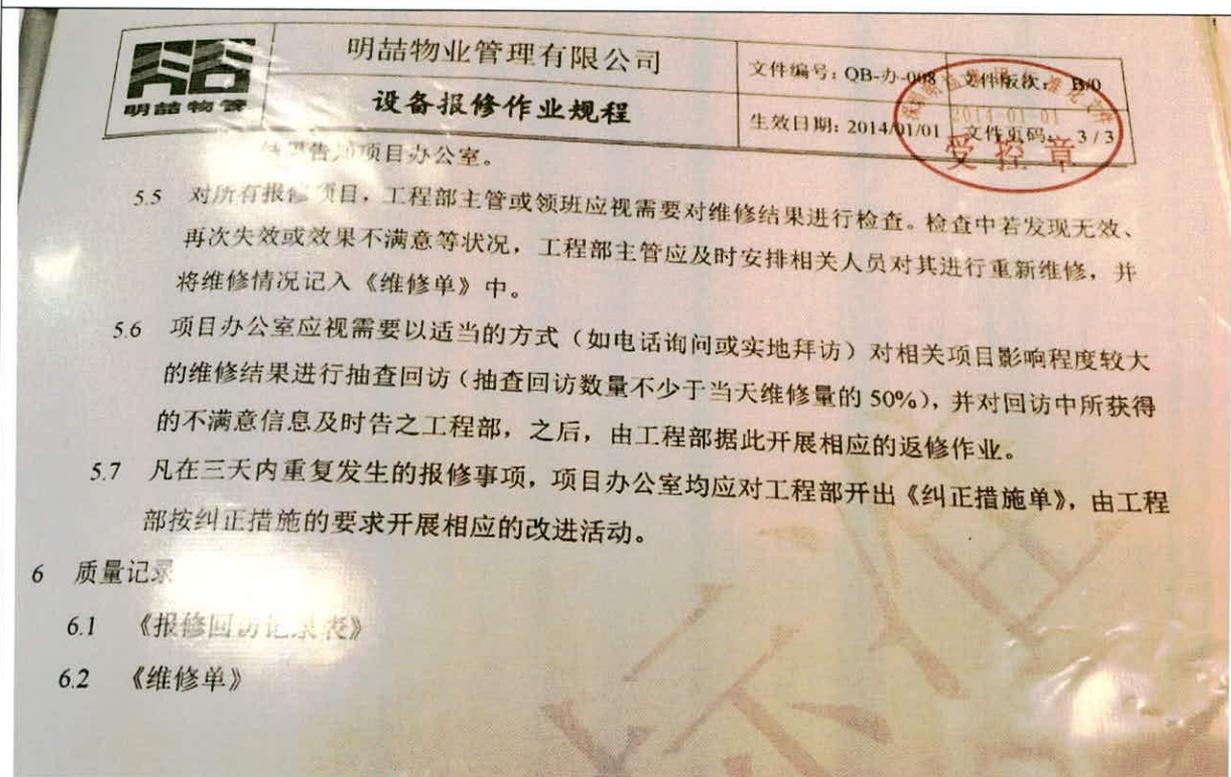
第 29 页 共 29 页

不符合照片:

- | | |
|------------------------------------|---------------------------------|
| 1. 现场检查发现,深圳中学本部成美楼电梯机房排气扇有较多积尘未清理 | 2. 现场检查发现,深圳中学本部立人楼楼顶消防水泵房照明灯故障 |
|------------------------------------|---------------------------------|



3. 根据现场提供的设备报修作业规程,规程中未见时效性的规定



————— 以 下 空 白 —————