

政府采购项目合同履行抽检评价报告

报告编号：WT221500965

第 1 页 共 20 页

项目名称	计生科研楼物业服务项目		
项目编号	SZCG2021199813	合同编号	SZHT (2021) 032982
采购人	深圳市机关事务管理局		
履约供应商	龙城城市运营服务集团有限公司		
抽检机构	深圳市计量质量检测研究院		
委托单位	深圳市财政发展综合保障中心		



签发人：刘芳
审核：石晓峰
主检：陈一峰

签发日期：2022 年 04 月 18 日

政府采购项目合同履约抽检评价报告

报告编号：WT221500965

第 2 页 共 20 页

一、抽检总结

项目名称	计生科研楼物业服务项目		
项目编号	SZCG2021199813	合同编号	SZHT〔2021〕032982
采购人	深圳市机关事务管理局		
履约供应商	龙城城市运营服务集团有限公司		
抽检机构	深圳市计量质量检测研究院		
委托单位	深圳市财政发展综合保障中心		
现场抽检地点	福田区新洲路 4009 号	实验室检测抽样	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
抽检日期	2022 年 04 月 15 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（深人社规〔2021〕8 号） <input checked="" type="checkbox"/> 《计生科研楼物业服务项目》招投标文件，采购合同（项目编号：SZCG2021199813）		
抽检结果汇总	<p>本次现场抽检是计生科研楼物业服务项目的履约情况进行检查，分项检查条款共 78 项，经抽检，发现如下 3 项不符合：</p> <p>1. 抽检评价方案第 32 项，项目要求：“履约供应商进场一个月内，应设立消防设备台账，详细统计好该区域消防设备设施、器材分布情况、使用期限”，根据现场提供消防设施设备台账，未登记手提灭火器、推车灭火器、干粉灭火球的使用期限，与要求不符；</p> <p>2. 抽检评价方案第 35 项，项目要求“每个消防控制室必须实行 24 小时双人双岗值班”，检查当天抽查消防控制室值班记录表、消防中心值班及交班记录表发现，2022 年 4 月 11 日、4 月 13 日记录无值班人员签署确认，无法确认值班人员及人员数量，与要求不符；</p> <p>3. 抽检评价方案第 78 项，项目要求“合同期内，履约供应商应购买不少于 10 万人民币的第三者责任险”，现场提供的本项目公众责任险保单显示保险期限为 2022 年 3 月 1 日至 2023 年 2 月 28 日，未覆盖项目合同期限，提供的 2022 年 3 月前购买的公众</p>		

政府采购项目合同履约抽检评价报告

报告编号: WT221500965

第 3 页 共 20 页

	<p>责任险保单的保险范围未体现本项目管理范围，与要求不符。</p> <p>根据现场抽检评价结果，结合项目抽检方案，本项目履约抽检评价总分为 95.5 分，抽检结果评价等级为优。</p> <p>具体检测结果详见政府采购项目抽检明细。</p> <div><div>抽检机构代表签字: 18-12</div><div>2022 年 04 月 15 日</div><div>检验检测专用章 (14)</div></div>
--	--

政府采购项目合同履行抽检评价报告

报告编号：WT221500965

第 4 页 共 20 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	履约供应商应为本项目配备不少于 26 人	经资料核查，符合要求	符合
2	b	履约供应商应组建至少由 1 名项目经理和 3 名业务主管组成的核心服务团队，履约供应商派出本项目的核心服务团队岗位人员不得在其他项目中兼任职务，未经采购方同意，不得随意更换。核心服务团队人员离职必须提前一个月向采购方书面申请	经资料核查，符合要求	符合
3	b	派出的核心服务团队人员到岗率达 100%	经资料核查，符合要求	符合
4	b	项目人员中 管理人员不少于 2 人； 技术人员不少于 4 人； 清洁人员不少于 4 人； 秩序维护员不少于 15 人； 绿化人员不少于 1 人	经资料核查，符合要求	符合
5	b	项目经理要求年龄在 50 周岁以下	经资料核查，符合要求	符合
6	b	项目经理要求具备本科以上学历	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：WT221500965

第 5 页 共 20 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	项目经理要求具备中级以上职称	经资料核查，符合要求	符合
8	b	项目经理要求经专业培训，取得《全国物业管理企业经理》上岗证	经资料核查，符合要求	符合
9	b	项目经理要求具有 3 年以上行政机关办公楼物业管理经验	经资料核查，符合要求	符合
10	b	业务主管要求年龄在 35 周岁（含）以下	经资料核查，符合要求	符合
11	b	业务主管要求具备大专以上学历	经资料核查，符合要求	符合
12	b	业务主管要求经专业培训、并取得《全国物业管理企业管理员》上岗证	经资料核查，符合要求	符合
13	b	工程主管要求年龄在 45 周岁（含）以下	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：WT221500965

第 6 页 共 20 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	工程主管要求机电工程专业，大专（含）以上学历	经资料核查，符合要求	符合
15	b	工程维护人员要求年龄在 50 周岁（含）以下	经资料核查，符合要求	符合
16	b	工程维护人员要求具有行业主管部门颁发的专业上岗证书和中级工或以上的等级资格证书	经资料核查，符合要求	符合
17	b	秩序维护员（队长、班长、队员、消防安全监控员）要求在年龄 45 周岁（含）以下	经资料核查，符合要求	符合
18	b	秩序维护员（队长、班长、队员、消防安全监控员）要求男身高 1.70 米以上，女 1.60 米以上	经资料核查，符合要求	符合
19	b	秩序维护队长要求具有三年以上行政办公大楼保安管理经验，班长具有一年以上行政办公大楼保安管理经验	经资料核查，符合要求	符合
20	b	消防控制室安保人员需持公安消防局颁发《建（构）筑物消防员上岗证》	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：WT221500965

第 7 页 共 20 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	清洁人员要求女员工年龄 50 周岁（含）以下，男员工年龄 58 周岁（含）以下	经资料核查，符合要求	符合
22	b	绿化人员要求年龄 50 周岁（含）以下	经资料核查，符合要求	符合
23	a	项目人员正常工作时间工资不得低于深圳市最低工资标准	经资料核查，符合要求	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	履约供应商负责编制市计生科研楼的建筑本体、设备设施、绿化等年度维修养护计划和维修养护方案，报采购方批准后组织实施	经资料核查，符合要求	符合
25	b	原则上履约供应商不得将本物业服务项目分包给其他单位，若因专项资质原因确实需要将某项专业项目分包给其它具备相应资质的单位，必须事先征得采购方同意	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：WT221500965

第 8 页 共 20 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	b	履约供应商应每季度向采购方公布一次服务费用收支账目	经资料核查，符合要求	符合
27	b	履约供应商应及时向采购方提交各类重大和突发事件处理的报告	经现场确认，服务期内未发生重大和突发事件，此条款判定为不适用条款，条款分值不计入检查总分	不适用
28	b	履约供应商应向采购方提交月度工作报告	经资料核查，符合要求	符合
29	b	有年度培训计划和月度培训计划，培训范围包括但不限于物业服务理论知识、仪容仪表、工作要求、日常保密工作及相关演练等。培训完毕后及时对培训内容进行总结和记录，并做好监督考核工作	经资料核查，符合要求	符合
30	b	建立完备供电、供水、空调、电梯、安防监控、楼宇自控等设备系统的运行、维修和保养的管理档案	经资料核查及现场检查，符合要求	符合
31	b	建立完整的保安值班、巡逻、停车秩序、通传、会议服务等台账管理体系	经资料核查及现场检查，符合要求	符合
32	b	履约供应商进场一个月内，应设立消防设备台账，详细统计好该区域消防设备设施、器材分布情况、使用期限	根据现场提供消防设施设备台账，未登记手提灭火器、推车灭火器、干粉灭火球的使用期限，与要求不符	不符合

政府采购项目合同履约抽检评价报告

报告编号：WT221500965

第 9 页 共 20 页

技术条款（二）：服务要求				
序号	代码	内容	抽检结果	单项评价
33	b	保障消防器材以及消防标志完好有效，消防照明设备，引路标志完好，报警器完好、有效	经现场检查，符合要求	符合
34	b	必须委托具有消防一级资质公司进行消防维保，履约供应商进场时必须将消防维保正式生效分包合同报采购方安全管理部门备案	经资料核查，符合要求	符合
35	b	每个消防控制室必须实行 24 小时双人双岗值班，值班人员必须持证上岗	检查当天抽查消防控制室值班记录表、消防中心值班及交班记录表发现，2022 年 4 月 11 日、4 月 13 日记录无值班人员签署确认，无法确认值班人员及人员数量，与要求不符	不符合
36	b	履约供应商负责对消防设施设备进行保养，定期和不定期进行全面检查，确保消防设施设备随时处于正常工作状态	经资料核查及现场检查，符合要求	符合
37	b	做好消防维保工作记录，并将记录资料和检测结果提供给采购方备案，对各类消防器材每月检查一次，并将检查结果书面上报采购方	经资料核查及现场检查，符合要求	符合
38	b	最少配置一名负责消防安全的专职消防安全主任	经资料核查，符合要求	符合
39	a	保障疏散通道、安全出口、消防车通道畅通	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

技术条款（二）：服务要求				
序号	代码	内容	抽检结果	单项评价
40	b	有针对性的提供火灾突发事件的应急保障服务，编制完善的火灾突发事件应急预案	经资料核查，符合要求	符合
41	b	设立消防疏散示意图	经现场检查，符合要求	符合
42	b	每季度至少举行一次消防演练	经资料核查，符合要求	符合
43	b	每月开展不少于一次的专项消防安全大检查，对存在消防安全隐患的使用单位开出“隐患提示”，及时督促使用单位整改	经资料核查及现场检查，符合要求	符合
44	b	履约供应商各服务区每月上报消防安全工作简报，内容包括本月消防工作成效，检查中发现的隐患、整改结果以及需要采购方协助解决的问题等	经资料核查，符合要求	符合
45	b	施工期限内履约供应商要定时开展施工现场安全检查，包括材料堆放、施工秩序、现场用水用电管理要求以及施工完毕后的现场清理等	经现场确认，服务期内未发生施工情况，此条款判定为不适用条款，条款分值不计入检查总分	不适用
46	b	提供有针对性的突发事件应急保障服务，修订完善盗窃、妨碍公务、反恐处置等案（事）件应急预案	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: WT221500965

第 11 页 共 20 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	b	全天 24 小时对物业服务范围治安情况进行巡查和安全监控	经资料核查及现场检查，符合要求	符合
48	b	确保房屋、楼盖、屋顶、梁、柱、共同部位内外墙体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，定期检查结构变形、沉降、开裂、崩析等情况并及时通报采购方	经资料核查及现场检查，符合要求	符合
49	b	公用楼梯、通道无堆放杂物及违章占用	经现场检查，符合要求	符合
50	b	每年的雷雨季节前需具有资质检测机构对避雷设施进行一次全面的检测，并出具检测报告	截至检查当天，2022 年度的防雷装置检测工作暂未开展，此条款判定为不适用条款，条款分值不计入检查总分	不适用
51	b	建立配送电运行制度、电气维修制度和配电房管理制度，设备状态标识明显	经资料核查及现场检查，符合要求	符合
52	b	每月抄集并向使用单位报送物业内分列的电表行度；观察机油压力、油温、水温、电压、电流和频率，并记录数据	经资料核查及现场检查，符合要求	符合
53	b	定期对弱电系统（含闭路监控系统、防盗报警系统、停车场系统）性能状态进行检查、系统测试和计划性修理，确保设备运转正常，状态良好，设备整洁，标识明显	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约抽检评价报告

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	电梯安全措施齐全、有效,准时开启、关闭,确保通风、照明及其它附属设施完好,轿厢、井道保持清洁	经现场检查,符合要求	符合
55	b	电梯定期进行维修保养,电梯运行、养护记录完备,电梯准用证、年检合格证、维修保养合同完备	经资料核查及现场检查,符合要求	符合
56	b	编制电梯应急预案,规定应急处理人员抵达现场时限	经资料核查,符合要求	符合
57	b	水池保持清洁卫生并定期清洗消毒,水池半年清洗一次,并出具水质检测报告	经资料核查,符合要求	符合
58	b	定期对水泵房及机电设备进行检查、保养、维修、清洁	经资料核查及现场检查,符合要求	符合
59	c	照明系统(含室外灯光)外观整洁无缺损、松落和安全隐患,光源完好率100%,无蚊虫、蜘蛛网、积尘等	经现场检查,符合要求	符合
60	b	公用设备间:内外墙面无脱落,装饰面整洁无污损,围栏、防盗网等围护设施无锈蚀;墙体、楼板无渗漏;各类指示标识清晰完好;门窗完好,开关无异响	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: WT221500965

第 13 页 共 20 页

技术条款（二）：服务要求				
序号	代码	内容	抽检结果	单项评价
61	c	做好停车场各种安全标识和安全设施的管理,保证行车安全,如限速器、转弯凸镜、限速牌、道路指示牌等交通标识规范完好,车辆按规定道路、方向行驶,保持路面道路畅通	经现场检查,符合要求	符合
62	b	清洁工作的实施和绿化养护管理工作记录完整,定期存档备查	经资料核查,符合要求	符合
63	c	负责公共区域及办公室、会议室等的清洁卫生,履约供应商应在早上 8:30 前完成所有公共区域(如外围、会议室、楼梯、过道、洗手间等)的卫生清洁工作,并全天随时保洁,公共区域无污迹、无灰尘、干净、整洁	经现场检查,符合要求	符合
64	c	室内外金属护栏、把手和电梯轿厢定期擦拭保养,确保无锈迹、污渍、汗渍	经现场检查,符合要求	符合
65	c	路灯、草坪灯、牌匾、宣传栏牢固、安全、美观、整洁,无乱贴乱画现象	经现场检查,符合要求	符合
66	c	负责垃圾收集点的使用、保养及维修,确保垃圾收集点无臭味散发,无积水无污渍,分类有序	经现场检查,符合要求	符合
67	b	定期开展除“四害”、白蚁防治及卫生消杀工作,提前 1 天公示消杀提示,消杀记录完善	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: WT221500965

第 14 页 共 20 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	定期对公共区域进行专项清洁，包括打蜡、晶面处理、洗地、地毯保洁、玻璃清洁及金属器具清洁等	经现场检查及资料核查，符合要求	符合
69	c	专人负责生活垃圾分类设施设备的清洁和维护，保证设施设备功能完好、外观整洁、标志清晰醒目、不撒漏垃圾、不溢流污水、不散发恶臭	经现场检查，符合要求	符合
70	b	组织现场物业服务人员每月至少开展 1 次生活垃圾分类知识培训	经资料核查，符合要求	符合
71	c	建立生活垃圾分类管理台账，记录生活垃圾种类、数量、去向等情况，台账包括但不限于《年度工作方案》、《培训记录》、《垃圾产生量记录》、《收运记录》	经资料核查，符合要求	符合
72	c	园路：路面保持清洁、美观、完好无损，要求及时清除路面垃圾杂物，修补破损并保持完好	经现场检查，符合要求	符合
73	c	室内盆栽阔叶植物、公共区域和会议室摆放花木叶面无灰尘、盆内无纸屑	经现场检查，符合要求	符合
74	c	每天 6:30-18:30 保持绿地无垃圾杂物，包括生活垃圾、石砾砖块、枯枝落叶、粪便、鼠洞和蚊蝇滋生地。出现垃圾后，要求十分钟内拾捡干净	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

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	履约供应商自备绿化工具，包括但不限于电锯、剪草机、绿篱修剪机、高压喷雾器（机）、手锯、手剪、高枝剪等绿化管养必备工具并集中堆放	经现场检查，符合要求	符合
76	b	室内植物摆放应制定更换和养护计划，特殊摆花方案（包括元旦、春节、五一、国庆等重大节日和重大会议摆花方案）经采购方审批后实施	经资料核查，符合要求	符合
77	b	履约供应商要明确写出具体的节电、节水措施与实施办法，在开关、热水器、水龙头、冲洗器具等用电、用水处张贴节能标识	经资料核查，符合要求	符合
78	b	合同期内，履约供应商应购买不少于 10 万元人民币的第三者责任险、不少于 10 万元人民币的工程意外险、不少于 10 万元人民币停车场车辆保险	现场提供的本项目公众责任险保单显示保险期限为 2022 年 3 月 1 日至 2023 年 2 月 28 日，未覆盖项目合同期限，提供的 2022 年 3 月前购买的公众责任险保单的保险范围未体现本项目管理范围，与要求不符	不符合
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：95.5 分				
评价等级： <input checked="" type="checkbox"/> 优 <input type="checkbox"/> 良 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 差				

政府采购项目合同履行抽检评价报告

报告编号: WT221500965

第 16 页 共 20 页

三、抽检照片

1. 物业管理范围现场情况

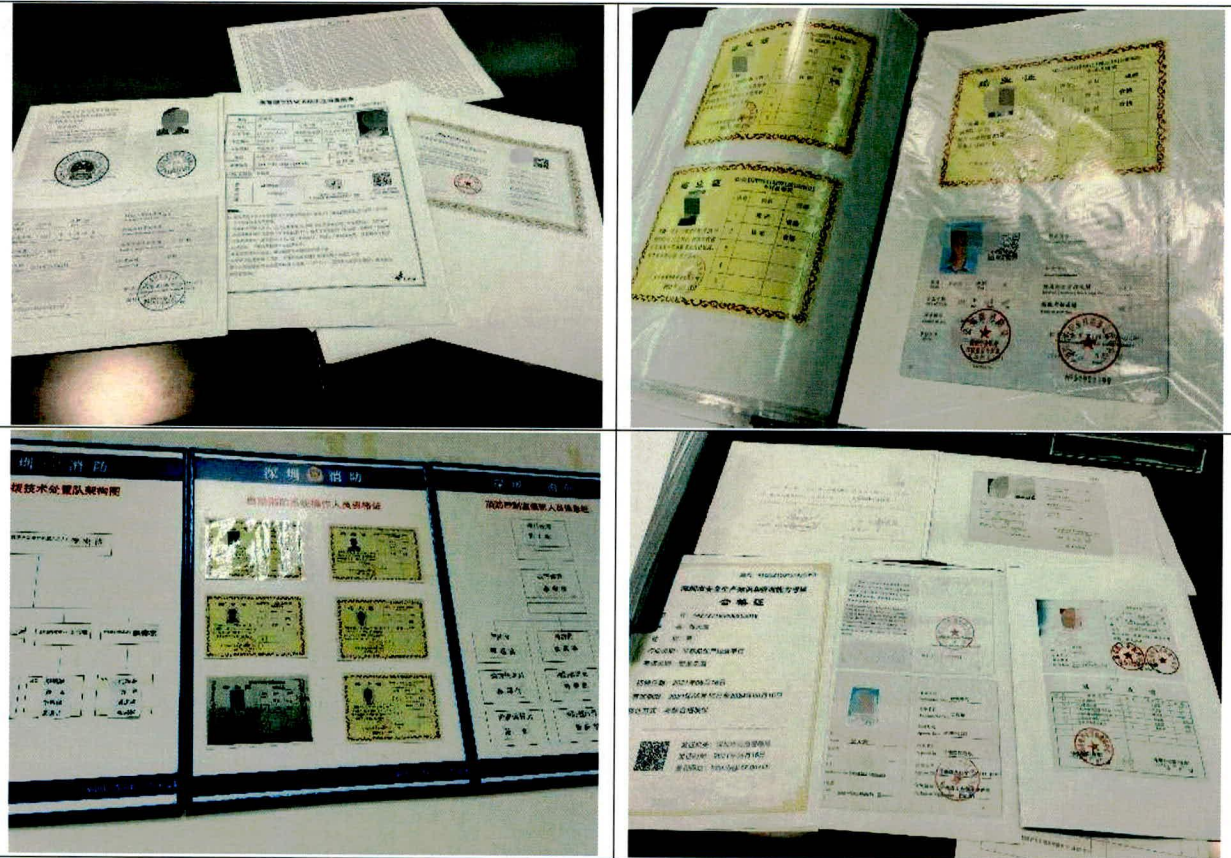


政府采购项目合同履行抽检评价报告

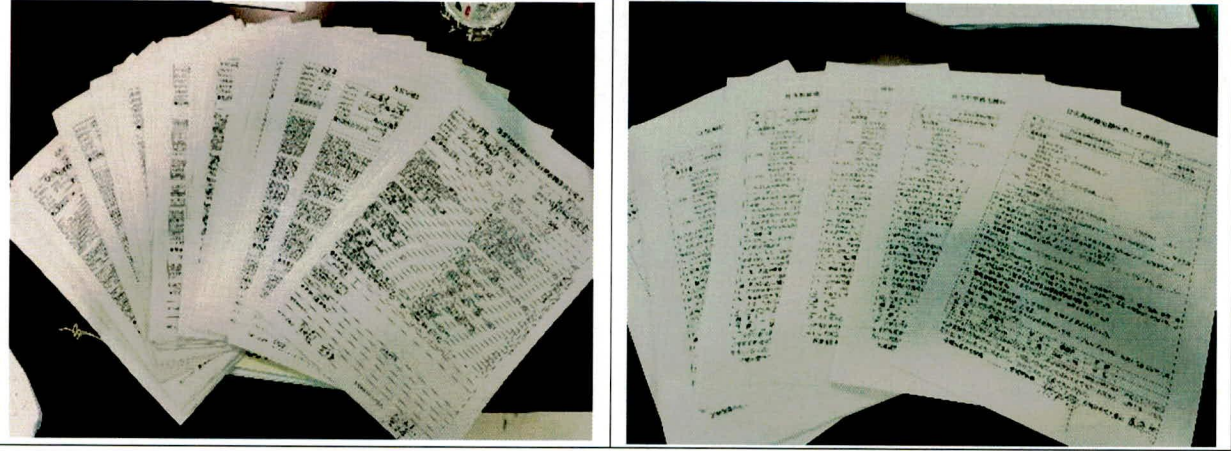
报告编号: WT221500965

第 17 页 共 20 页

2. 人员资质证件




3. 电梯维保记录



政府采购项目合同履行抽检评价报告

报告编号: WT221500965

第 18 页 共 20 页

<p>4. 防雷装置定期检测记录</p> 	<p>5. 垃圾分类工作台账及培训资料</p> 
<p>6. 节能方案及现场标识</p> 	
<p>7. 应急预案</p> 	<p>8. 二次供水水质检测报告</p> 

政府采购项目合同履行抽检评价报告

报告编号: WT221500965

第 19 页 共 20 页

9. 消防隐患排查记录



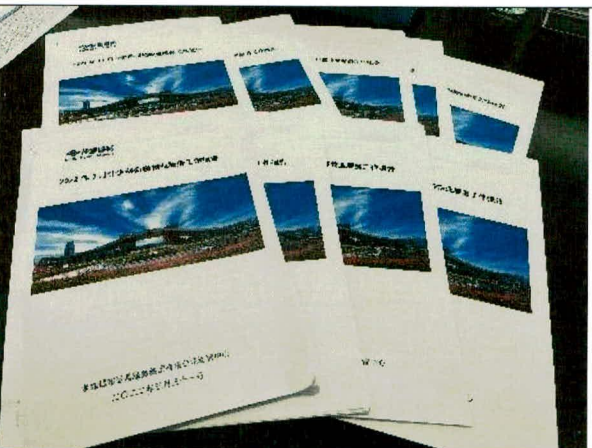
10. 培训记录



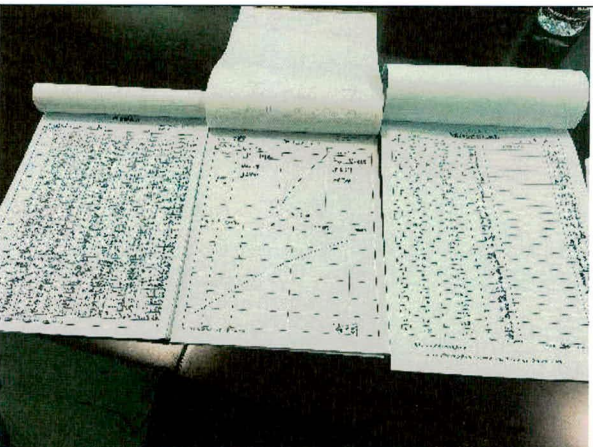
11. 演练记录



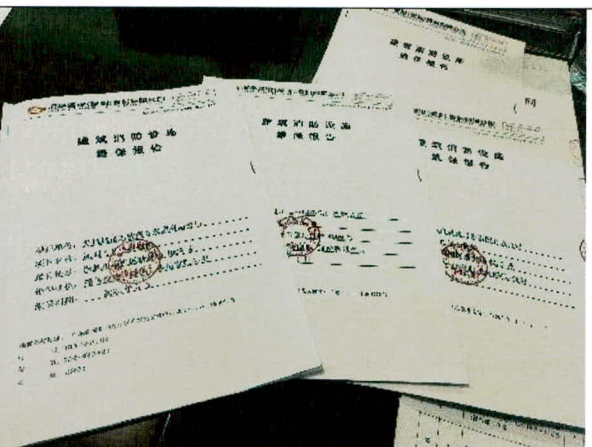
12. 物业服务工作报告



13. 巡检记录



14. 建筑消防设施维保报告



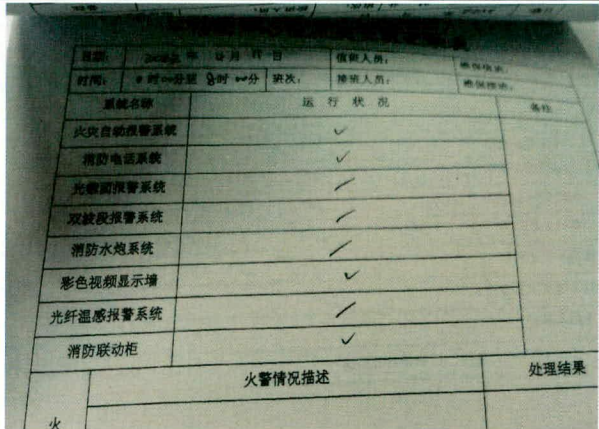
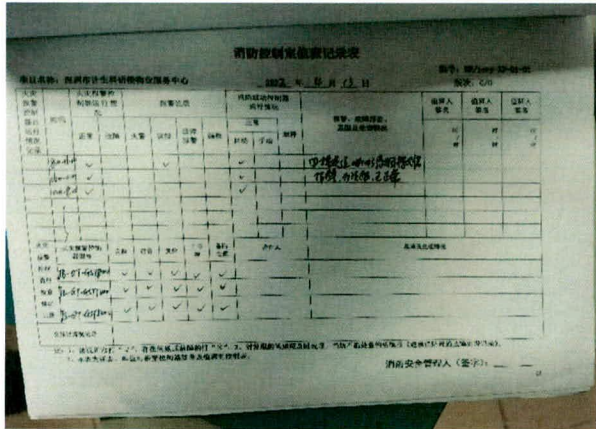
政府采购项目合同履约抽检评价报告

报告编号: WT221500965

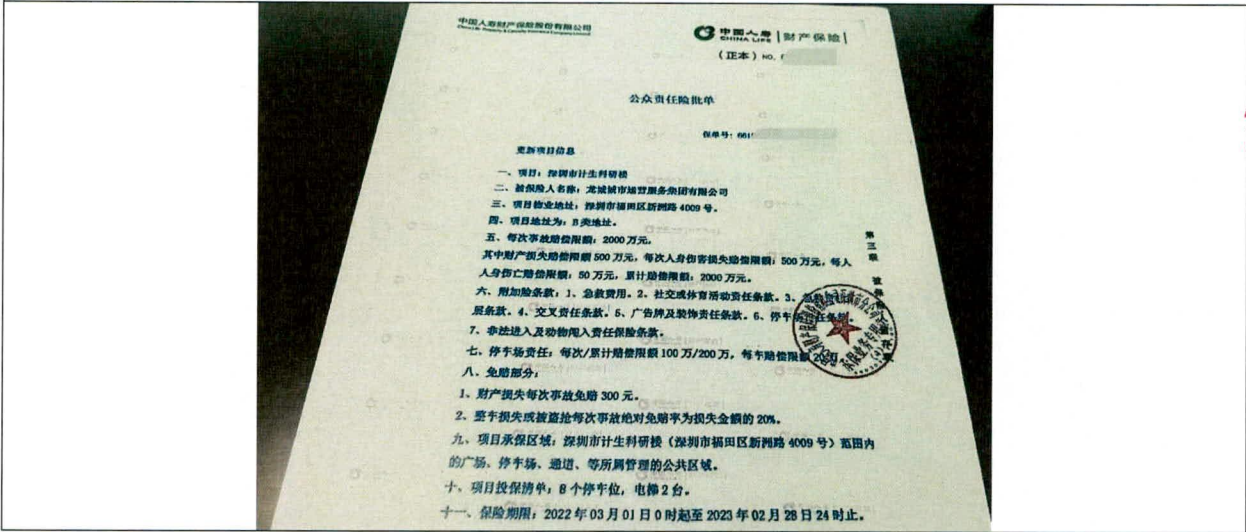
第 20 页 共 20 页

不符合照片:

1. 检查当天抽查消防控制室值班记录表、消防中心值班及交班记录表发现, 2022 年 4 月 11 日、4 月 13 日记录无值班人员签署确认, 无法确认值班人员及人员数量



2. 现场提供的本项目公众责任险保单显示保险期限为 2022 年 3 月 1 日至 2023 年 2 月 28 日, 未覆盖项目合同期限



— 以 下 空 白 —