

政府采购项目合同履行抽检评价报告

报告编号：WT221501157

第 1 页 共 17 页

项目名称	开发职校新校区物业管理服务项目		
项目编号	SZCG2021199216	合同编号	SZHT (2021) 031942
采购人	深圳开放大学		
履约供应商	深圳市赛格物业管理有限公司		
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：陈浩
主 检：石晓婷

签发日期： 2022 年 04 月 26 日

政府采购项目合同履约抽检评价报告

报告编号：WT221501157

第 2 页 共 17 页

一、抽检总结

项目名称	开发职校新校区物业管理服务项目		
项目编号	SZCG2021199216	合同编号	SZHT〔2021〕031942
采购人	深圳开放大学		
履约供应商	深圳市赛格物业管理有限公司		
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	深圳市开放职业技术学校	实验室检测抽样	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
抽检日期	2022 年 04 月 21 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"/> 开发职校新校区物业管理服务项目(项目编号：SZCG2021199216)招投标文件 <input checked="" type="checkbox"/> 开发职校新校区物业管理服务项目(项目编号：SZCG2021199216)采购合同		
抽检结果汇总	<p>本次现场抽检是对开发职校新校区物业管理服务项目的履约情况进行现场检查。分项检查条款共 44 项，经检查，发现如下 9 项条款不符合：</p> <ol style="list-style-type: none">1. 抽检方案第 8 项，项目要求“维修工至少 1 人同时具备大专以上学历、电工作业证及制冷与空调设备维修工证”，经检查，本项目投入的 6 名维修工中无同时具备大专以上学历、电工作业证及制冷与空调设备维修工证的人员，与要求不符；2. 抽检方案第 10 项，项目要求“履约供应商应按照《住房公积金管理条例》的相关规定，支付国家规定必须购买的住房公积金”，检查当天，共 6 人未提供住房公积金缴纳证明，与要求不符；3. 抽检方案第 20 项，项目要求“确保校园房屋、内外墙面、天花、门窗的完好和正常使用”，现场检查发现，502 会议室旁窗户开关锁故障，与要求不符；4. 抽检方案第 27 项，项目要求“定期对空调系统范围内的设备设施进行检查、检修和保养”，检查当天，履约供应商未提供对空调设备设施的定期检查记		

政府采购项目合同履约抽检评价报告

报告编号: WT221501157

第 3 页 共 17 页

录, 与要求不符;

5. 抽检方案第 29 项, 项目要求“主配电室进行 24 小时值班运行管理, 并定时检查设备运行状况, 查抄主要运行参数(每天抄录 3 次)”, 现场提供 2022 年 3 月变配电室巡视记录显示, 运行巡视频次为每天 1 次, 与要求不符;
6. 抽检方案第 33 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, 详细统计好校园内各区域消防设备设施、器材分布情况、使用期限”, 现场提供的消防设备台账, 消防灭火器使用期限标注为 2 年(标准为 5 年), 且未注明期限的起止时间, 与要求不符;
7. 抽检方案第 38 项, 项目要求“确保安全出口指示灯、应急照明、防火门能正常运行”, 现场检查发现, C 栋办公楼、A 栋办公楼均存在安全出口指示灯及应急照明指示不亮, 防火门闭门器故障的情况, 与要求不符;
8. 抽检方案第 42 项, 项目要求“保持绿化带卫生整洁”, 现场检查发现, A1 栋女生宿舍旁绿地有生活垃圾杂物, 与要求不符;
9. 抽检方案第 43 项, 项目要求“草坪(地)、灌木及绿篱要每周定期修剪, 拔除杂草”, 现场检查发现, A1 栋女生宿舍旁棕榈树有枯枝未修剪, 绿地存在杂草未清理, 与要求不符。

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 79.6 分, 抽检结果评价等级为中。

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:

2022 年 04 月 21 日



政府采购项目合同履行抽检评价报告

报告编号：WT221501157

第 4 页 共 17 页

二、抽检明细

技术条款（一）：人员及设备要求				
序号	代码	内容	抽检结果	单项评价
1	b	配置项目经理 1 名，要求：年龄在 45 周岁以下；具有本科或以上学历，有项目经理相关证书。	经资料核查，符合要求	符合
2	b	配置综合主管 1 名，要求：年龄在 40 周岁以下，专科或以上学历。	经资料核查，符合要求	符合
3	b	配置环境主管 1 名，要求：年龄在 55 周岁以下，专科或以上学历。	经资料核查，符合要求	符合
4	b	配置安全主管 1 名，要求：年龄在 40 周岁以下，专科或以上学历；有注册安全工程师（或安全主任）证书。	经资料核查，符合要求	符合
5	b	配置工程主管 1 名，要求：年龄在 55 周岁以下，专科或以上学历；有国家相关部门认可的相关专业资格证书及操作证书。	经资料核查，符合要求	符合
6	b	配置保洁员 17 名，要求：年龄在 55 周岁以下。	经资料核查，符合要求	符合
7	b	配置保安员 25 名，要求：年龄在 45 周岁以下；不少于 2 人具有建（构）筑物消防员证。	经资料核查，符合要求	符合
8	b	配置维修工 6 名，要求：年龄在 55 周岁以下；具有国家相关部门认可的相关专业资格证书及操作证书。 至少 1 人同时具备大专学历、电工作业证及制冷与空调设备维修工证。	经检查，本项目投入的 6 名维修工中无同时具备大专学历、电工作业证及制冷与空调设备维修工证的人员	不符合

政府采购项目合同履行抽检评价报告

报告编号：WT221501157

第 5 页 共 17 页

技术条款（一）：人员及设备要求				
序号	代码	内容	抽检结果	单项评价
9	b	物业管理服务人员的月工资（不含社保、食宿奖金、奖励、过节费、不含加班、高温费等福利补贴）不得低于深圳市最低工资标准。	经资料核查，符合要求	符合
10	b	履约供应商应按照《中华人民共和国社会保险法》和《住房公积金管理条例》的相关规定，支付国家规定必须购买的社会保险费用（基本养老保险、基本医疗保险、工伤保险、失业保险、生育保险）和缴存住房公积金。	检查当天，共 6 人未提供住房公积金缴纳证明	不符合
11	b	履约供应商应有完备的人员培训计划和培训档案，所有培训记录应归档保存。	经资料核查，符合要求	符合
12	b	为学校服务的物管人员在上岗前应由履约供应商统一进行岗前培训。	经资料核查，符合要求	符合
13	b	履约供应商应定期和不定期的组织学校物管人员进行岗位技能培训、岗位职责强化培训消防安全培训、治安管理培训、岗位服务技巧培训、应急处理培训和其他有关培训。	经资料核查，符合要求	符合
14	b	履约供应商应定期和不定期对学校物管人员进行各项技能和实务考核，对学校物管服务品质进行考核评估。	经资料核查，符合要求	符合
15	b	配置警用电动四轮巡逻车 2 辆。	经现场检查，符合要求	符合
16	b	配置警用电动二轮巡逻车 2 辆。	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：WT221501157

第 6 页 共 17 页

技术条款（一）：人员及设备要求				
序号	代码	内容	抽检结果	单项评价
17	b	配置无人巡逻机器人 1 台。	经现场检查，符合要求	符合
18	b	配置对讲机 100 部。	经现场检查，符合要求	符合
19	b	防爆器械 20 套(包括但不限于橡胶棍、强光手电筒、防割手套、防暴钢叉、防刺背心、防暴盾牌)。	经现场检查，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
20	b	防止漏水浸水，确保校园房屋、内外墙面、天花、门窗的完好和正常使用。	现场检查发现，502 会议室旁窗户开关锁故障	不符合
21	b	确保校园室外场地、道路的完好和正常使用。	经现场检查，符合要求	符合
22	b	每年对生活水池、水箱清洗至少二次，清洗后，必须由深圳市水文水质中心检测合格报告，使水质达到国家卫生饮用水的标准。	经资料核查，符合要求	符合
23	b	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。	经资料核查，符合要求	符合
24	b	建立严格的配送电运行制度、电气维修制度和配电房管理制度。	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：WT221501157

第 7 页 共 17 页

技术条款（二）：服务要求				
序号	代码	内容	抽检结果	单项评价
25	b	供配电系统:制定供配电系统管理养护制度和计划,定期对供配电系统范围内的电气设备包括变压器、计量柜、补偿柜、动力柜等进行检查、检测和维护。	经资料核查,符合要求	符合
26	b	给排水系统:制定并严格落实供水、用水管理制度和给排水系统设备维修保养制度。	经资料核查,符合要求	符合
27	b	空调系统:制定并严格执行空调系统设备维修保养制度,定期对空调系统范围内的设备设施(风机盘管、控制电路、管道、闸阀、空调主机及其控制电路)进行检查、检修和保养。	检查当天,履约供应商未提供对空调设备设施的定期检查记录	不符合
28	b	建立空调设备档案,做好各项运行和维修保养记录。	经资料核查,符合要求	符合
29	b	开闭所、主配电室进行 24 小时值班运行管理,并定时检查设备运行状况,查抄主要运行参数(每天抄录 3 次)。	现场提供 2022 年 3 月变配电室巡视记录显示,运行巡视频次为每天 1 次	不符合
30	b	配电房定期检查(一级电房和重点二级电房一天一次,普通二级电房两天一次)。	经资料核查,符合要求	符合
31	b	定期检查维护应急供电系统,确保正常工作状态。	根据履约供应商及采购方反馈,本项目未配备应急供电系统,此条款判定为不适用条款	不适用
32	b	制定突发停电应急预案,制定水灾、突暴雨汛、地痕等灾害的供电应急防范措施。	经资料核查,符合要求	符合
33	b	履约供应商进场一个月内,应设立消防设备台账,详细统计好校园内各区域消防设备设施、器材分布情况、使用期限。	现场提供的消防设备台账,消防灭火器使用期限标注为 2 年(标准为 5 年),且未注明期限的起止时间	不符合

政府采购项目合同履约抽检评价报告

报告编号：WT221501157

第 8 页 共 17 页

技术条款（二）：服务要求				
序号	代码	内容	抽检结果	单项评价
34	b	签订物业服务合同时须一并签订消防安全管理责任书。	经资料核查，符合要求	符合
35	a	履约供应商要定期开展防火检查和消防电气防火检测(须向采购人提供检测报告)。	经资料核查，符合要求	符合
36	b	履约供应商应定期组织消防演习。	经资料核查，符合要求	符合
37	a	应确保消防通道畅通无阻。	经现场检查，符合要求	符合
38	b	确保安全出口指示灯、应急照明、防火门能正常运行。	现场检查发现，C 栋办公楼、A 栋办公楼均存在安全出口指示灯及应急照明指示不亮，防火门闭门器故障的情况	不符合
39	b	监控中心要求 24 小时双人值班。	经资料核查，符合要求	符合
40	b	对出入校园的车辆实施管理,做好来访车辆、人员的登记、验证放行等手续。	经资料核查，符合要求	符合
41	b	根据国家或深圳市相关规定,对校园垃圾进行分类收集及清运,垃圾实行袋装化。	经资料核查，符合要求	符合
42	c	保持绿化带卫生整洁。	现场检查发现，A1 栋女生宿舍旁绿地有生活垃圾杂物	不符合

政府采购项目合同履约抽检评价报告

报告编号：WT221501157

第 9 页 共 17 页

技术条款（二）：服务要求				
序号	代码	内容	抽检结果	单项评价
43	c	草坪（地）、灌木及绿篱要每周定期修剪，拔除杂草。	现场检查发现，A1 栋女生宿舍旁棕榈树有枯枝未修剪，绿地存在杂草未清理	不符合
44	b	灭四害、除白蚁服务次数：三个消杀点一年共计 30 次进行。	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：79.6 分				
评价等级： <input type="checkbox"/> 优 <input type="checkbox"/> 良 <input checked="" 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: WT221501157

第 10 页 共 17 页

三、抽检照片

1. 部分现场检查图片 1



政府采购项目合同履行抽检评价报告

报告编号: WT221501157

第 11 页 共 17 页

2. 部分现场检查图片 2



政府采购项目合同履行抽检评价报告

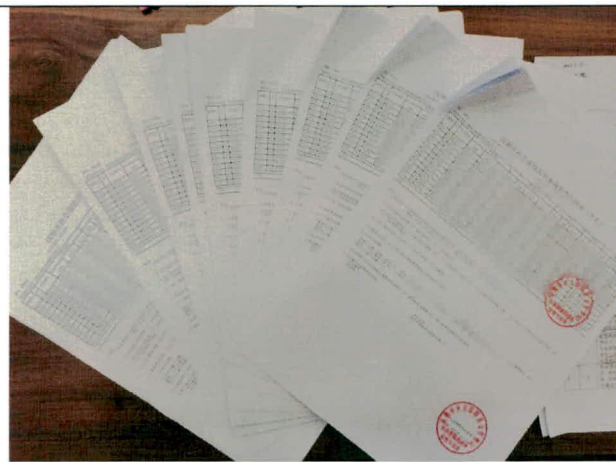
报告编号: WT221501157

第 12 页 共 17 页

3. 人员资质



4. 人员社保



5. 消防演习记录

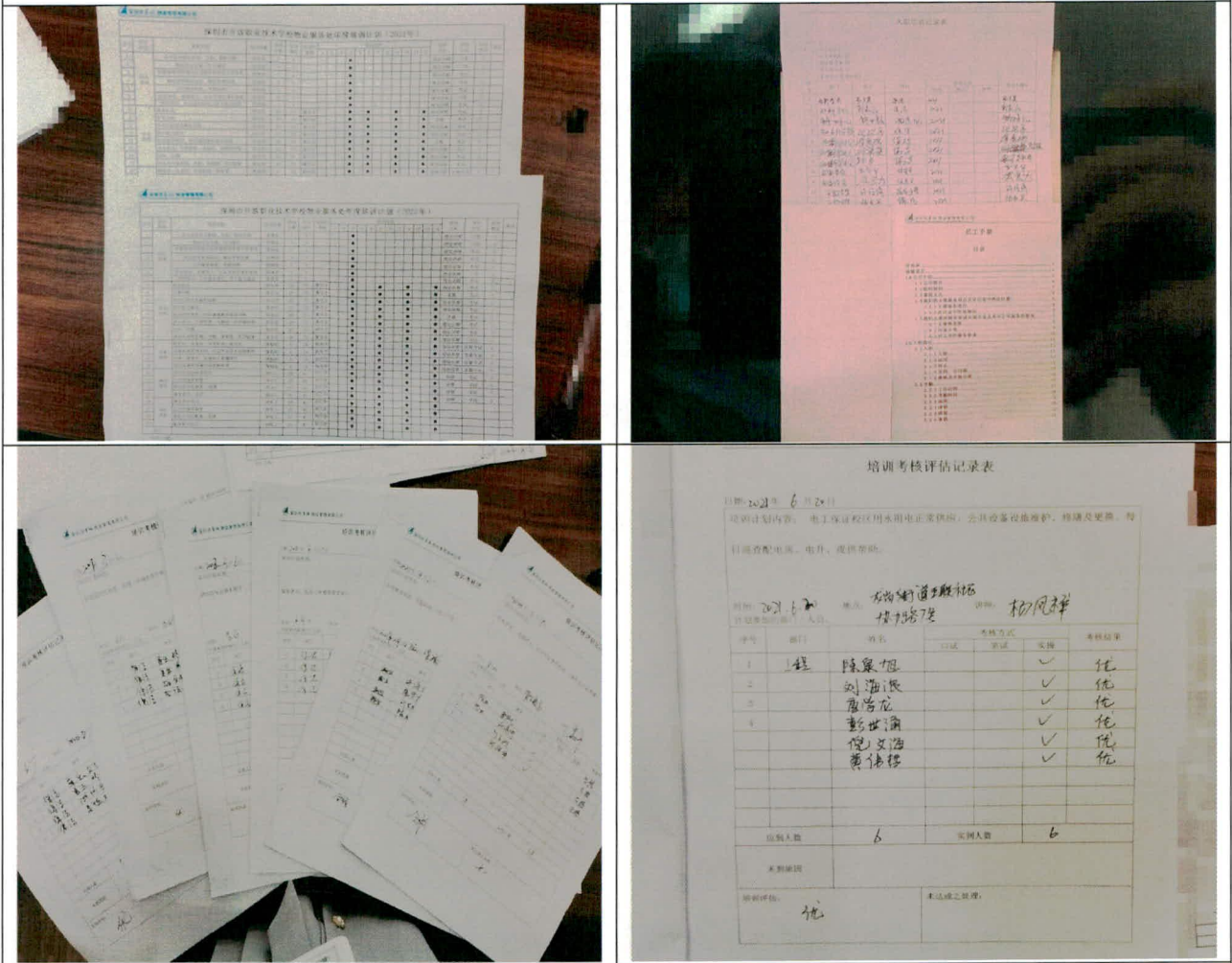


政府采购项目合同履行抽检评价报告

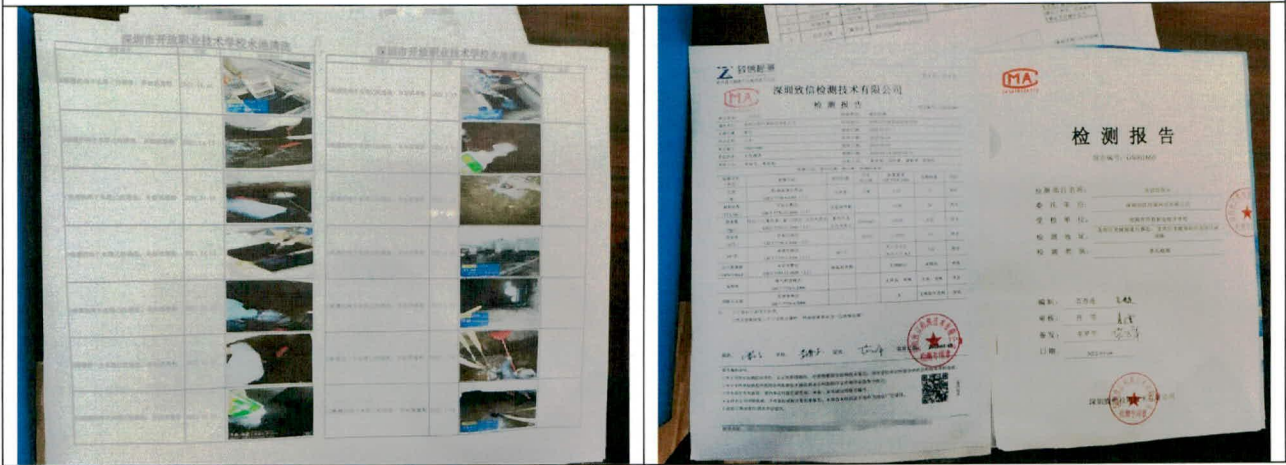
报告编号：WT221501157

第 13 页 共 17 页

6. 人员培训计划、培训记录、考核评估



7. 生活水池水箱清洗记录及水质检测报告

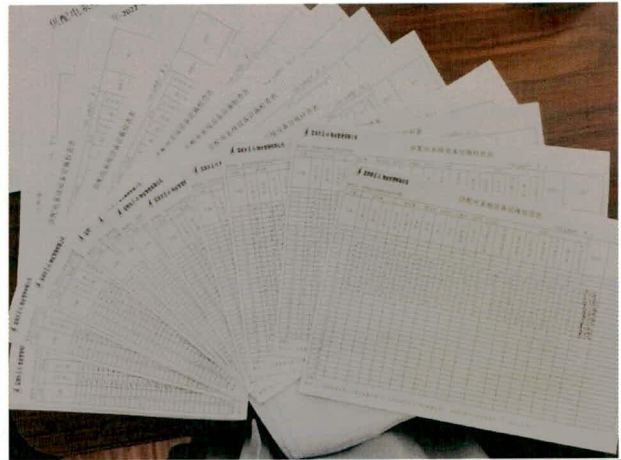
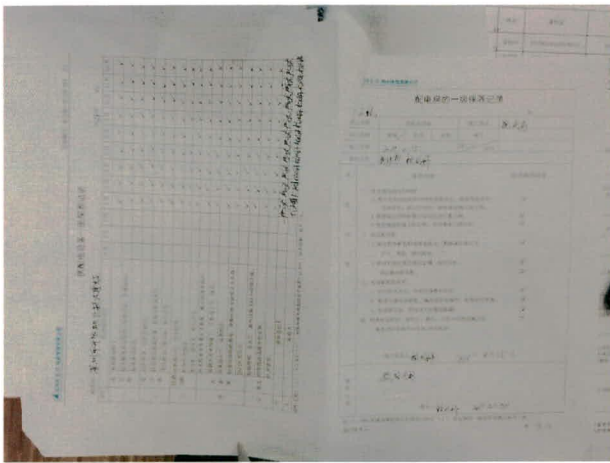


政府采购项目合同履约抽检评价报告

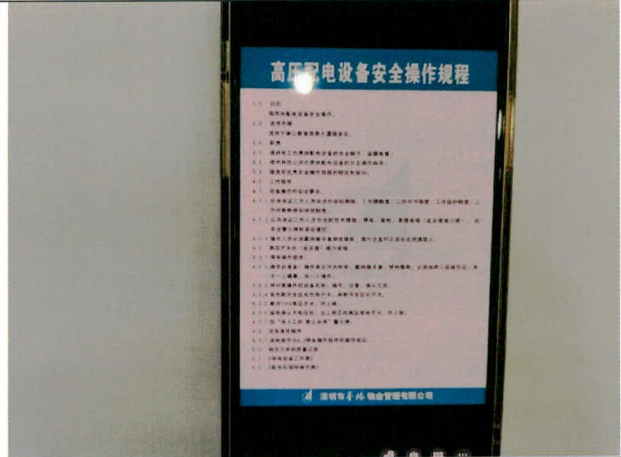
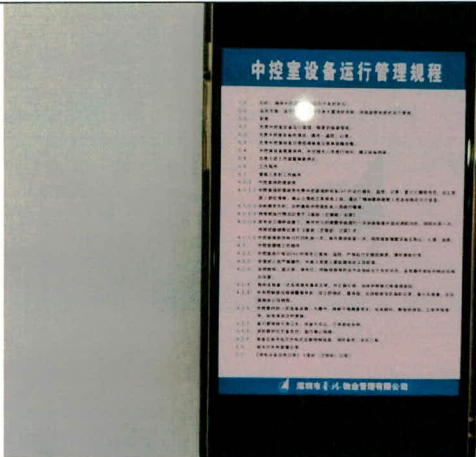
报告编号: WT221501157

第 14 页 共 17 页

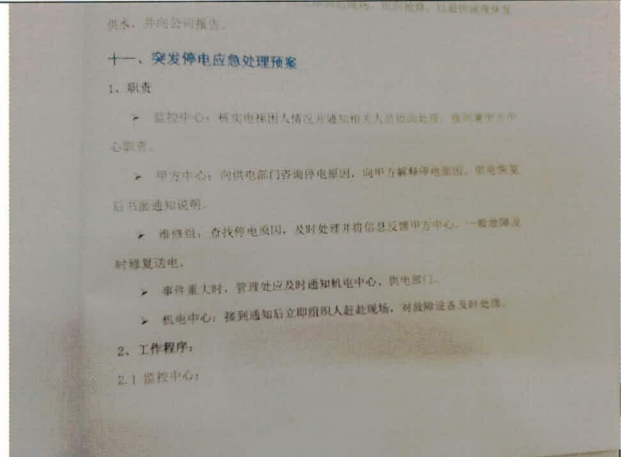
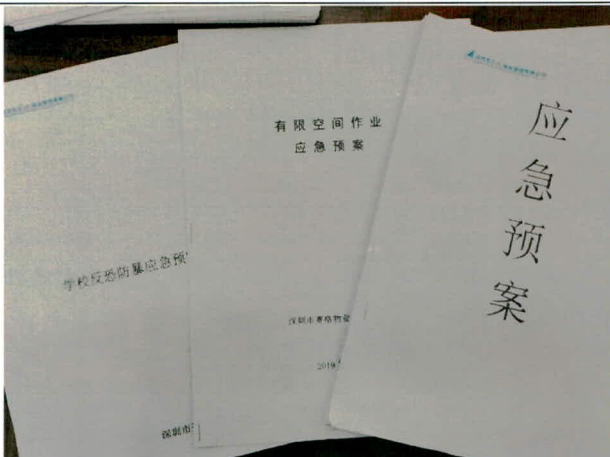
8. 配电房日常检查、维护记录



9. 管理制度



10. 应急预案

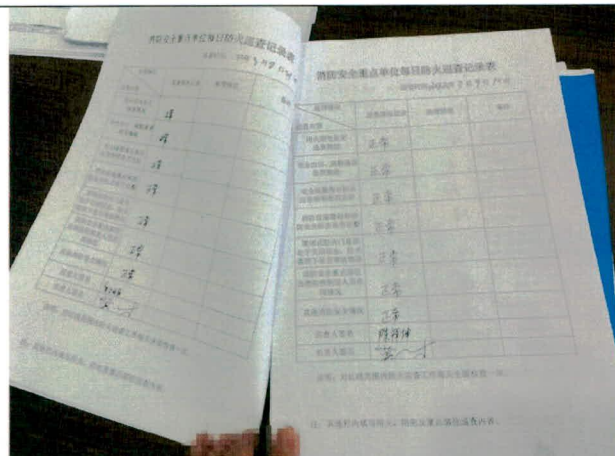


政府采购项目合同履行抽检评价报告

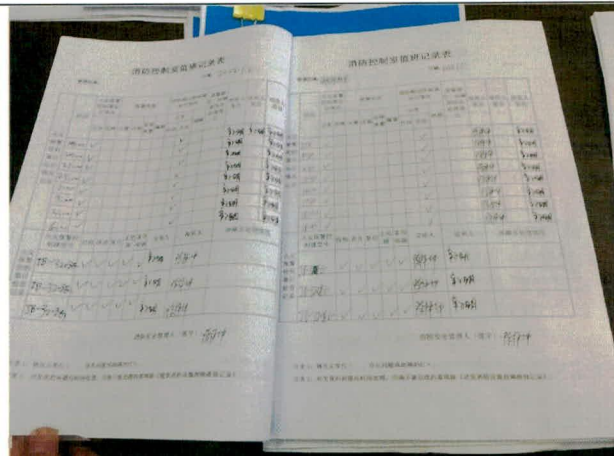
报告编号: WT221501157

第 15 页 共 17 页

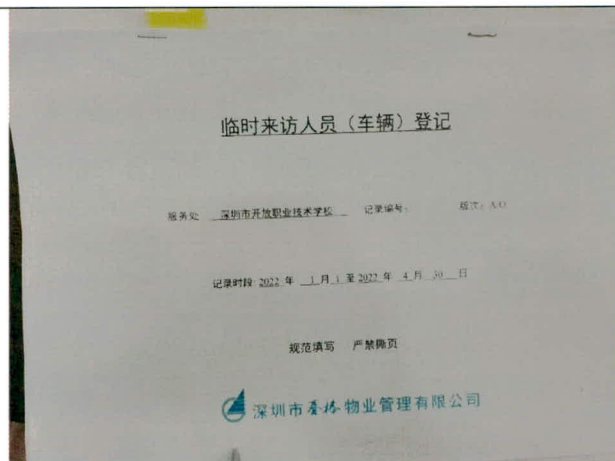
11. 防火巡查记录



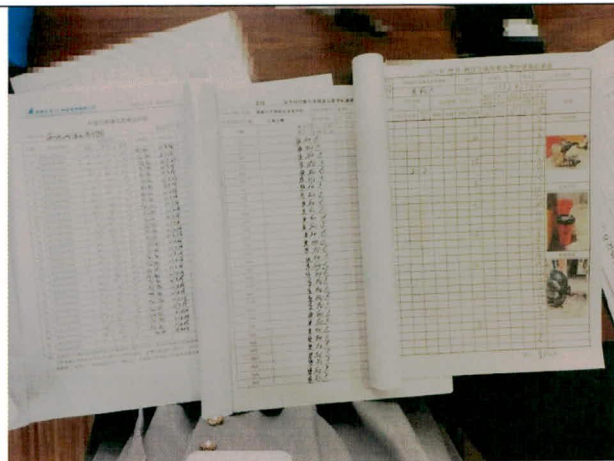
12. 消防控制室值班记录



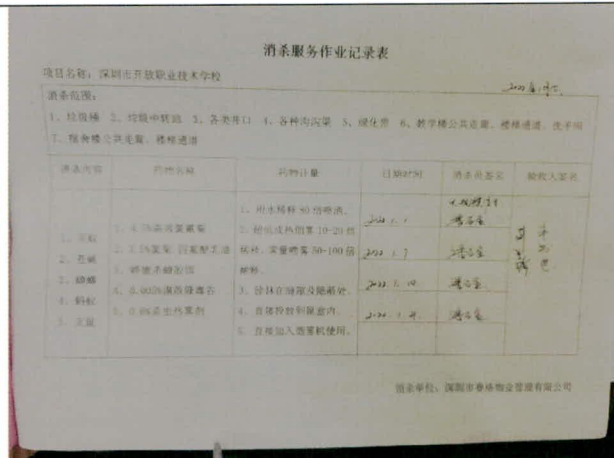
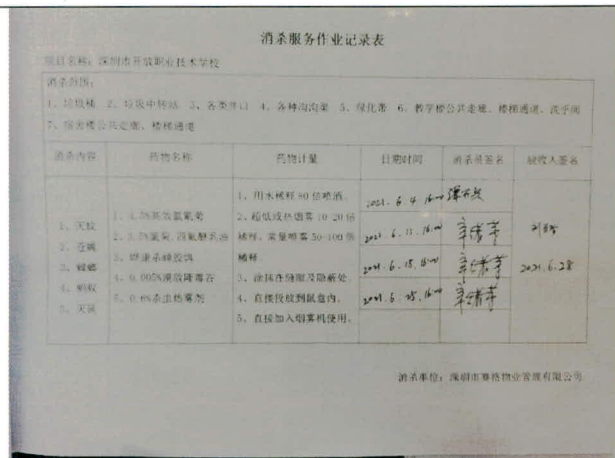
13. 来访人员（车辆）登记表



14. 垃圾分类记录表



15. 消杀记录



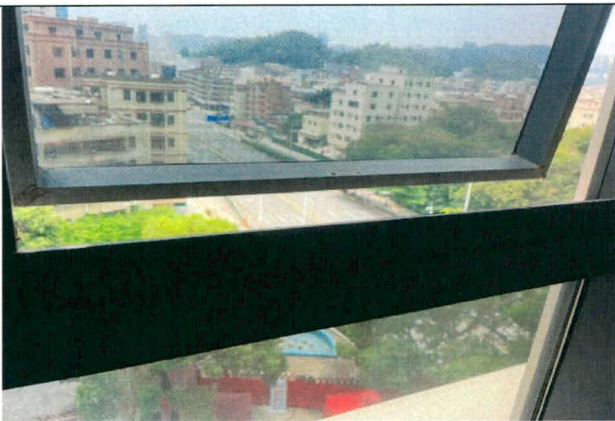
政府采购项目合同履约抽检评价报告

报告编号: WT221501157

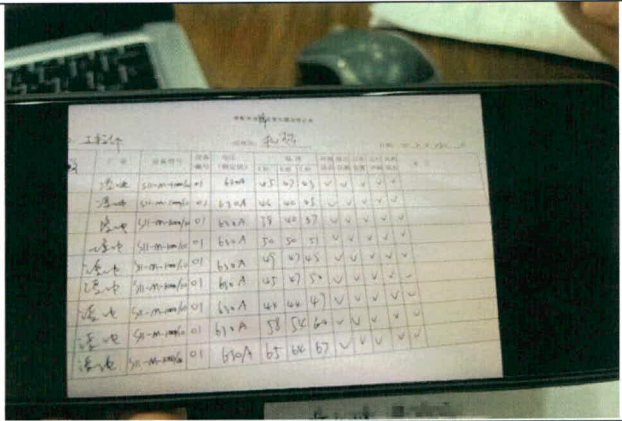
第 16 页 共 17 页

不符合照片:

1. 现场检查发现, 502 会议室旁窗户开关锁故障



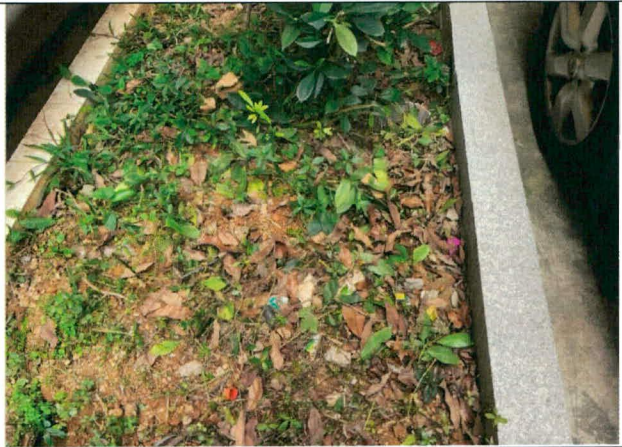
2. 现场提供 2022 年 3 月变配电室巡视记录显示, 运行巡视频次为每天 1 次



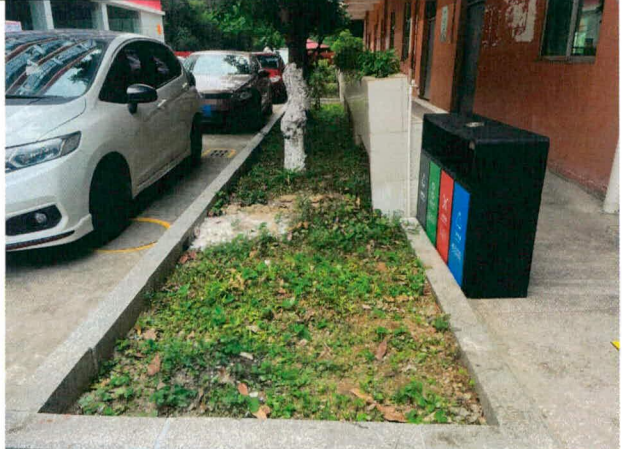
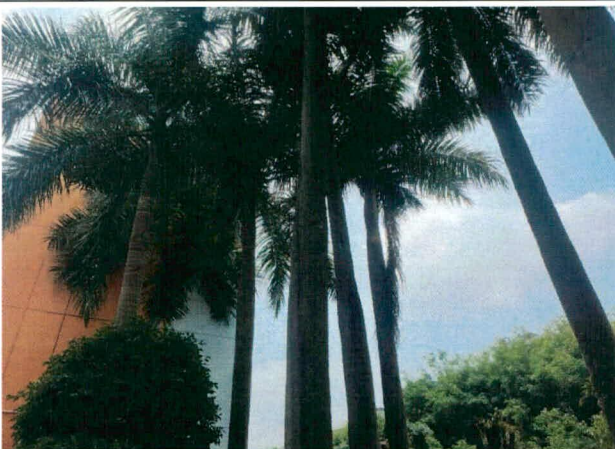
3. 现场提供的消防设备台账, 消防灭火器使用期限标注为 2 年 (标准为 5 年), 且未注明期限的起止时间



4. 现场检查发现, A1 栋女生宿舍旁绿地有生活垃圾杂物



5. 现场检查发现, A1 栋女生宿舍旁棕榈树有枯枝未修剪, 绿地存在杂草未清理



政府采购项目合同履约抽检评价报告

报告编号：WT221501157

第 17 页 共 17 页

6. 现场检查发现，C 栋办公楼、A 栋办公楼均存在安全出口指示灯及应急照明指示不亮，防火门闭门器故障的情况



以下空白