

政府采购项目合同履行抽检评价报告

项目名称	南方医科大学深圳口腔医院（坪山）物业管理项目		
项目编号	SZCG2021199969	合同编号	SZHT（2021）033933
采购人	南方医科大学深圳口腔医院（坪山）		
履约供应商	深圳市德意物业管理有限公司		
抽检机构	莱茵技术监护（深圳）有限公司		
委托单位	深圳市财政发展综合保障中心		

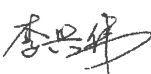
签发： 谢晓飞，周长彬

审核： 谢晓飞，周长彬

批准： 李兴伟



日期：2022 年 05 月 19 日

目 录

1. 概述.....	1
2. 抽检依据.....	1
3. 准备事项.....	1
4. 现场抽检流程.....	2
5. 现场抽检.....	3
5.1 检查内容及要求.....	3
5.2 检查方法	3
6. 履约抽检结果评价.....	3
6.1 评价总则.....	3
6.2 评价分值及等级.....	4
6.3 评价争议处理.....	5
附件 1《政府采购项目合同履行抽检及评价结果确认单》	6
附件 2《政府采购项目抽检明细》	7

1. 概述

本方案适用于南方医科大学深圳口腔医院（坪山）物业管理项目（项目编号：SZCG2021199969）的履约抽检评价，依据法律法规、标准、采购文件等要求，对项目技术条款进行检查，并结合本方案抽检结果评价准则给出项目综合得分和评定等级。

2. 抽检依据

SZDB/Z 319-2018《政府采购项目合同履约抽检及评价规范》

南方医科大学深圳口腔医院（坪山）物业管理合同及招投标文件（项目编号：SZCG2021199969）

3. 准备事项

履约抽检评价应建立科学、合理和有效的工作机制，采购人、履约供应商、抽检机构及委托单位在现场抽检准备工作中应做到分工明确、各司其责、衔接有度。

（1）采购人：

- a. 负责组织实施本单位政府采购项目合同履约抽检评价工作，选派项目责任人员全程参与配合现场抽检，协调解决现场抽检过程中可能出现的问题；
- b. 搜集项目验收文件原件、项目合同书等文件原件以备现场核验；
- c. 通知履约供应商按照抽检方案要求协派相关责任人员参与现场抽检工作；
- d. 负责监督抽检机构、履约供应商采购项目现场抽检是否按照有关规定和程序履行职责。

（2）履约供应商：

a. 授权指定代表携带公司法定代表授权书参与现场抽检，按照合同履行抽检评价通知和抽检方案要求积极配合现场抽检工作，无正当理由不得作出拖延或拒绝接受抽检的行为。

b. 搜集项目投标书中承诺提供的文件、培训记录等相关资料以备现场核验。

c. 通知项目相关负责人员或技术人员全程参与配合现场抽检。

（3）抽检机构：

a. 编制政府采购项目合同履行抽检方案，抽检方案必须符合政府采购文件、国家标准及行业标准等文件要求，不得私自更改或降低抽检参数等级；

b. 选派专业技术人员参加现场抽检工作，抽检人员应具备与采购项目相符的资格条件；

c. 准备抽检用仪器及设备，抽检用仪器及设备应确保准确和有效溯源。

（4）委托单位：

a. 审核确认采购项目抽检方案

b. 协调采购人、抽检机构确认采购项目、现场抽检时间、地点等。

4. 现场抽检流程

（1）委托单位代表介绍履约抽检评价工作的有关规定，简要介绍本次履约抽检小组成员、抽检依据、现场分工和工作流程等；

（2）抽检机构依据抽检评价方案要求，对项目履约情况实施现场抽检并记录；

（3）抽检机构与采购人、履约供应商、委托单位就缺陷项或不符合项进行沟通，核实确认无误后给出项目评分、等级；

(4) 抽检机构根据现场抽检结果出具《政府采购项目合同履行抽检及评价结果确认单》;

(5) 采购人、履约供应商、抽检机构及委托单位对抽检结果进行签字确认。

5. 现场抽检

5.1 检查内容及要求

项目要求以采购需求或供应商投标文件的响应情况为准,具体内容条款详见附件 2《政府采购项目抽检明细》。

5.2 检查方法

抽检机构技术人员通过现场询问、检查和查阅相关资料等方式,依照附件 2《政府采购项目抽检明细》。中的“抽检项目”条目内容逐条进行检查验证。核验服务工作内容和服务质量是否符合法律法规、标准及采购文件要求。

6. 履约抽检结果评价

6.1 评价总则

评价条款按照重要程度划分为极重要条款、重要条款、一般条款,分类指导原则如表 1 所示。抽检机构现场评价时,评价条款判定方法如下:

a) 对于极重要条款,若现场抽检结果与要求不符,抽检机构应注明原因,立即终止抽检,直接开始抽检总结,各方确认无误后,给出该项目评价等级为差的结论;

b) 对于重要条款和一般条款,若分项指标的抽检结果满足抽检方案的要求,则该分项指标评价为“符合”,该分项得分;若分项指标的抽检结果不满足要求,则该分项指标评价为“不符合”,该分项不得分。

表 1 评价条款分类

代码	分类	说明
a	极重要条款	该种条款涉及法律、法规、国家强制性标准或认证的要求，违反该种条款可能导致严重的人身伤害、财产损失，对公共安全、环境造成重大影响，严重偏离采购文件要求。
b	重要条款	该种条款涉及采购单位对履约质量的具体要求，是采购单位重点关注的条款，违反该种条款会严重影响具体履约内容的质量。
c	一般条款	该种条款涉及采购单位对履约质量的具体要求，违反该种条款对履约质量将产生一定的影响，但不会造成对整个项目整体内容和质量的严重偏离。

6.2 评价分值及等级

(1) 履约抽检评价满分设为 100 分，若履约抽检评价只涉及现场部分，则现场抽检得分即为实际得分；若包含现场查验和实验室检测两部分，则两者得分的代数和为实际得分；评价条款中，属于极重要条款的不设分值，属于重要条款的设为 5 分，属于一般条款的设为 3 分。抽检小组按抽检方案对项目进行打分，评价分值计算方法如下：

$$T = \frac{S_1}{S} \times 100$$

式中：

T —— 评价分；

S_1 —— 分项指标实际得分；

S —— 分项指标总分。

(2) 评价等级按分值范围设优、良、中、差四级，如表 2 所示。

表 2 服务类项目合同履行评价等级划分标准

项目品类	等级标准
服务类项目	优：[95, 100]分； 良：[85, 95)分； 中：[60, 85)分； 差：60 分以下。

6.3 评价争议处理

对于现场抽检，若采购人、履约供应商对抽检结果有异议，应即刻提出，由抽检机构进行确认；若履约供应商或采购人拒绝签字确认，抽检机构应如实记录情况，并转报委托单位。

附件 1 《政府采购项目合同履约抽检及评价结果确认单》

第 1 页 共 1 页

项目名称	南方医科大学深圳口腔医院（坪山）物业管理项目		
项目编号	SZCG2021199969	合同编号	SZHT（2021）033933
采购人	南方医科大学深圳口腔医院（坪山）		
履约供应商	深圳市德意物业管理有限公司		
抽检机构	莱茵技术监护(深圳)有限公司		
委托单位	深圳市财政发展综合保障中心		
现场抽检地点	南方医科大学深圳口腔医院（坪山）	实验室检测抽样	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
现场抽检日期	2022 年 5 月 19 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"/> 南方医科大学深圳口腔医院（坪山）物业管理合同及招投标文件（项目编号：SZCG2021199969）		
现场抽检结论	<p>本次现场抽检是对南方医科大学深圳口腔医院（坪山）物业服务采购项目的履约情况进行现场抽样检查，分项检查条款共 90 项，经抽检，发现以下不符合项：</p> <p>1. 抽检方案第 48 项，要求负责机电设备、设施的各项日常维护保养工作，并做好记录，实际在现场所有的应急灯没有检查记录，与要求不符。</p> <p>2. 抽检方案第 49 项，要求定期清洁所管设备设施和设备房，实际在设备房地面有污迹未清除，与要求不符。</p> <p>3. 抽检方案第 53 项，要求医院二次供水设施，储水池每半年清洗消毒检测一次，保证二次供水水质合格（取得深圳市水务局“深圳市生活饮用水二次供水设施清洗消毒”合格证），实际上供应商现场没有提供检测合格证，与要求不符。</p> <p>根据现场抽检评价结果，本项目履约抽检评价总分为 96.5 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> <p style="text-align: right;">第三评审方代表签字： 2022 年 05 月 19 日</p>		



附件 2 《政府采购项目抽检明细》

技术条款（一）：人员要求					
序号	代码	内容	分值	抽检结果	单项评价/得分
1	a	现场服务于本项目的人员不少于 31 人。	--	符合要求。	--
2	b	项目经理, 1 人, 45 周岁以下, 具有物业管理上岗证。	5	符合要求。	5
3	b	办公室助理, 1 人。	5	符合要求。	5
4	b	维修机电工, 55 周岁以下, 持电工证。	5	符合要求。	5
5	b	信息设备维护员, 1 人。	5	符合要求。	5
6	b	保安主管 (兼机动巡逻), 1 人, 45 周岁以下。	5	符合要求。	5
7	b	医院大楼前门大厅影像科岗 (含警务室), 4 人。	5	符合要求。	5
8	b	医院前门停车场门岗, 2 人。	5	符合要求。	5
9	b	医院后门停车场门岗, 2 人。	5	符合要求。	5
10	b	消防监控岗, 2 人。	5	符合要求。	5
11	b	行政办公室 10 楼门岗, 1 人。	5	符合要求。	5
12	b	机动巡逻岗, 1 人。	5	符合要求。	5
13	b	保安轮休岗, 3 人。	5	符合要求。	5
14	b	保洁主管, 1 人, 55 周岁以下。	5	符合要求。	5
15	b	保洁员, 7 人。	5	符合要求。	5
16	b	医疗垃圾处理, 1 人。	5	符合要求。	5
17	b	绿化工, 1 人。	5	符合要求。	5
18	b	轮休岗, 1 人。	5	符合要求。	5
19	b	保安员、安全监控员, 45 周岁以下, 具有有效的保安上岗证。	5	符合要求。	5
20	a	工作人员正常工作时间工资不得低于最低工资 (2200 元/月)。	--	符合要求。	--
21	b	按照国家及深圳市相关规定为员工购买五险一金。	5	符合要求。	5
22	b	投标人应按照国家相关法规要求, 为员工发放节假日加班费、夜班补贴、高温补助。	5	符合要求。	5
23	b	保洁员, 挂胸牌、着工装上岗。	5	符合要求。	5
技术条款（二）：服务要求					

序号	代码	内容	分值	抽检结果	单项评价/得分
机电设备、房屋维修管理					
24	b	有停电应急预案，确保医院无故障停电。	5	符合要求。	5
25	b	有应急处理停水应急预案。	5	符合要求。	5
26	b	根据医院的要求，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。	5	符合要求。	5
27	c	房屋外观完好、整洁。	3	符合要求。	3
28	c	外墙建材贴面无脱落。	3	符合要求。	3
29	c	墙面无纸张乱贴、乱涂、乱画和乱悬挂现象。	3	符合要求。	3
30	c	楼梯间、梯面、扶手干净无破损。	3	符合要求。	3
31	c	污水井盖完好无缺。	3	符合要求。	3
32	c	道路、楼道、大堂、介绍栏、模型框等处公共照明完好。射灯无损坏，照明正常。	3	符合要求。	3
33	c	雨水管道无堵塞，无破损。	3	符合要求。	3
34	c	电缆沟盖板无损坏。	3	符合要求。	3
35	c	排水渠盖板、渠壁无损坏。	3	符合要求。	3
36	c	门窗及门窗配件齐全。	3	符合要求。	3
37	c	内外楼梯无锈蚀现象。	3	符合要求。	3
38	b	消防设施（消防栓、消防管、消防阀门）：无损坏、无渗、漏现象，周围无堆积杂物。	5	符合要求。	5
39	b	设备房（水泵房、配电房、电梯房），标识清楚。	5	符合要求。	5
40	b	设备房（水泵房、配电房、电梯房），有足够的照明应急灯、消防灭火器。	5	符合要求。	5
41	b	医院院内的道路，保持消防通道通畅。	5	符合要求。	5
42	c	路面平滑，无明显坑洼、破损。	3	符合要求。	3
43	c	值班室：门、窗、墙面、锁完好无损坏。	3	符合要求。	3
44	c	车位画线、禁停线和标识：字体清晰、醒目。	3	符合要求。	3
45	b	车场，有车场管理制度。	5	符合要求。	5
46	c	值班：保障医院供水供电、电梯、空调等正常运行并做好记录。	3	符合要求。	3
47	c	巡视：巡视设备房，设备运行情况应做好记录。	3	符合要求。	3

48	c	负责机电设备、设施的各项日常维护保养工作，并做好记录。	3	实际在现场所有的应急灯没有检查记录。	0
49	b	定期清洁所管设备设施和设备房。	5	实际在设备房地面有污迹未清除。	0
50	c	水泵房维护保养，各用水点每天巡查两次，并有巡查记录，每天记录水表读数。	3	符合要求。	3
51	c	配电房、配电柜、配电箱及供配电线路、照明设备等，每天巡查两次并有巡查记录，每天记录电表读数。	3	符合要求。	3
52	b	每周发电机保养一次并试机检查，确保其正常应急发电。	5	符合要求。	3
53	b	医院二次供水设施，储水池每半年清洗消毒检测一次，保证二次供水水质合格（取得深圳市水务局“深圳市生活饮用水二次供水设施清洗消毒”合格证）。	5	供应商现场没有提供检测合格证。	0
54	b	空调设备保养，各种空调末端过滤网、面板、室内、外整机，至少半年清洁保养1次。	5	符合要求。	5
55	b	需与有资质的电梯专业公司进行电梯的维护保养。	5	符合要求。	5
56	b	建立严密的安全运行和维护保养制度。	5	符合要求。	5
57	b	按规定进行定期维保、年检，确保电梯的正常运行。	5	符合要求。	5
室内外清洁卫生					
58	b	建筑物外墙每年整体清洗一次。	5	符合要求。	5
59	b	隔油池每月清理1次。	5	符合要求。	5
60	b	食堂烟囱第1个月清理油垢1次。	5	符合要求。	5
61	b	负责除“四害”工作，定期消杀。	5	符合要求。	5
62	b	病区(含病房、通道、楼梯、治疗室、护士站、医护人员办公室等)窗，每月擦拭一次（仅限人力可达处）。	5	符合要求。	5
63	b	电梯厅、走廊，照明灯具定期擦拭，每2-3月一次。	5	符合要求。	5
64	c	公共卫生间必须有专人负责，确保卫生、干净、无异味。	3	符合要求。	3
65	c	办公室地面：无灰尘、污迹、烟头、垃圾。	3	符合要求。	3
66	c	会议室沙发、座椅：无灰尘、无污迹。	3	符合要求。	3
安保管理					
67	b	有完善的治安管理制度和工作程序。	5	符合要求。	5
68	b	制订突发事件处理预案：如物品遗失、突然死亡、打架斗殴、流氓滋扰、医患冲突、抢劫、爆炸等事件防范预案。	5	符合要求。	5
69	b	保安员24小时巡视、值班，分为门卫、	5	符合要求。	5

		电视监控（目前可与消防值班一起）和流动巡逻和机动应急等岗位。			
70	b	每隔两小时进行防火巡查。	5	符合要求。	5
71	c	对每名保安员每月进行一次业务培训和素质教育，做好培训记录。	3	符合要求。	3
72	c	要求做好每日巡查工作并要做好巡查记录。	3	符合要求。	3
73	c	要做好每月消防、治安情况分析报告。	3	符合要求。	3
消防管理					
74	b	建立符合《消防法》的消防管理制度。	5	符合要求。	3
75	b	每年组织不少于 2 次消防演练。	5	符合要求。	5
76	b	每月进行 1 次培训。	5	符合要求。	5
77	b	建立健全中心值班制度、防火档案制度、防火岗位制度、设备管理等制度，制定突发事件处理预案并进行演练。	5	符合要求。	5
78	b	消防监控 24 小时值班。	5	符合要求。	5
绿化管理					
79	c	楼内外花盆摆放有序、无残花、落叶。	3	符合要求。	3
80	b	专业绿化工人每天在医院进行树木修剪、灌溉等工作。	5	符合要求。	5
81	c	楼内鲜花摆放位置合理。	3	符合要求。	3
医疗废物处置					
82	b	制定医疗废物管理的规章制度、工作流程和要求、有关人员的工作职责。	5	符合要求。	5
83	b	制作发生医疗废物流失、泄露、扩散和意外事故的应急方案。	5	符合要求。	5
84	b	填写《危险废物转移联单》（医疗废物专用）及《医疗废物运送登记卡》，如当次无废物交接，也必须在联单及登记卡上如实记录。	5	符合要求。	5
85	b	定期对员工进行院感知识的培训或参加医院组织的相关知识的培训。	5	符合要求。	5
86	b	为专职人员配备必要的职业卫生安全防护物品。	5	符合要求。	5
87	b	每年对专职人员进行健康体检。	5	符合要求。	5
88	b	妥善保存危险废物转移联单至少三年。	5	符合要求。	5
物业管理档案、资料管理					
89	b	建立日常管理规章制度。	5	符合要求。	5
90	c	健全各种设备、设施的运行维护计划、记录及管理内容的物业基础档案。	3	符合要求。	3

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： 96.5 分

评价等级： ☒ 优 ☐ 良 ☐ 中 ☐ 差

3. 抽检照片：

1. 南方医科大学深圳口腔医院（坪山）	2. 大厅
	
3. 大门保安	4. 开放手术间
	
5. 洗手间	6. 清洁记录
	

7. 过道



8. 过道



9. 过道



10. 过道



11. 过道



12. 过道



13. 办公室



14. 监控室



15. 安保人员



16. 保洁人员



17. 配电房



18. 消防水泵房



[illegible]

26. 医院照明计划

27. 恒压供水检查记录

[illegible]

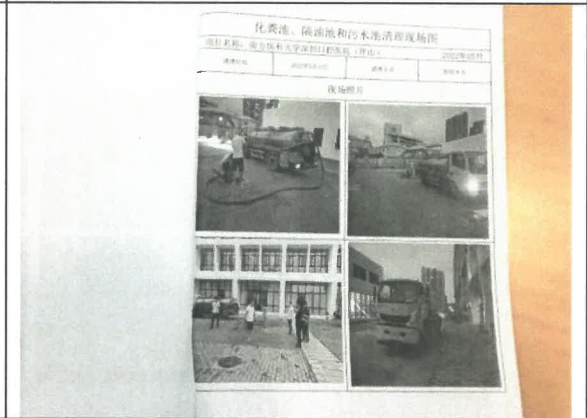
29. 配电房检查记录

30. 设备检查记录

31. 二次供水检查记录



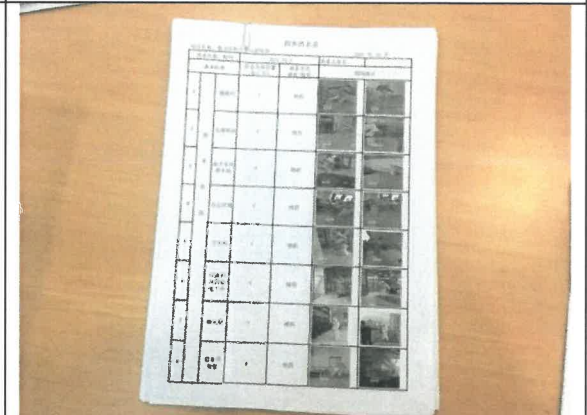
32. 污水池清理记录



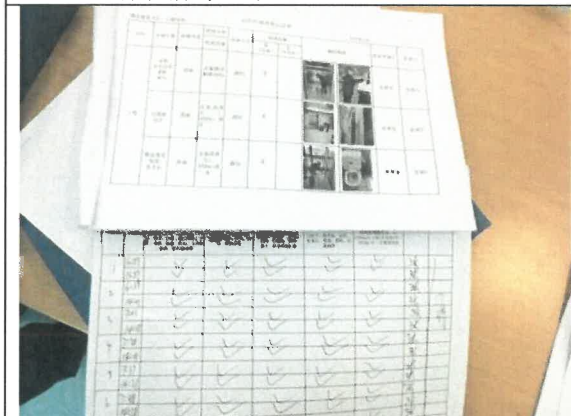
33. 烟囱清洗记录



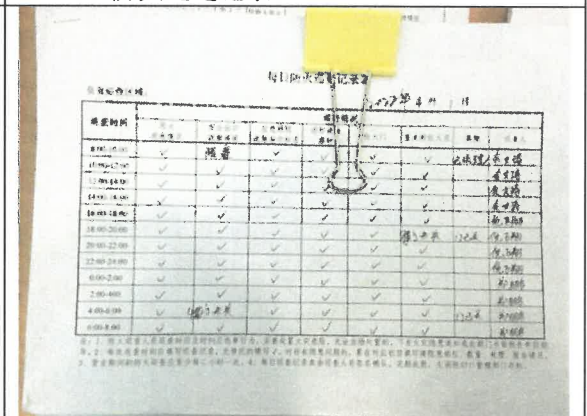
34. 四害消杀记录



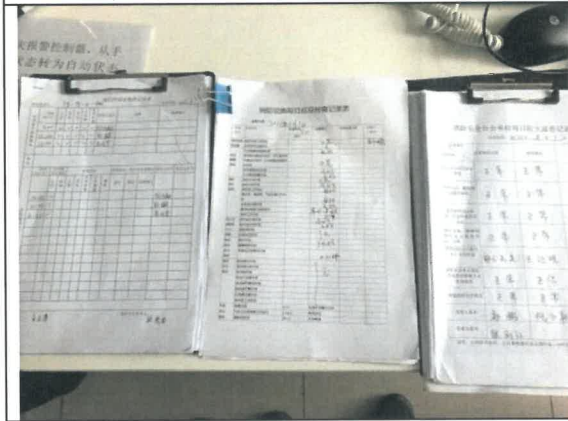
35. 清洁消毒记录



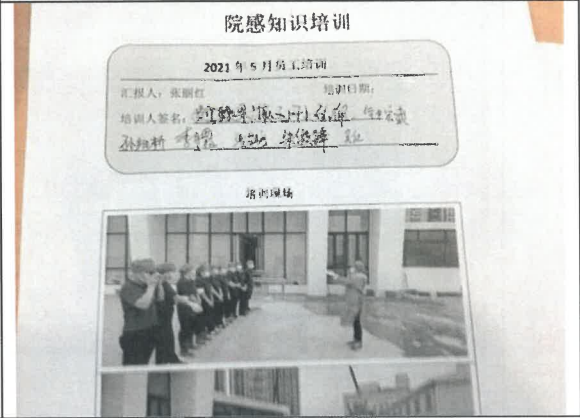
36. 防火巡逻记录



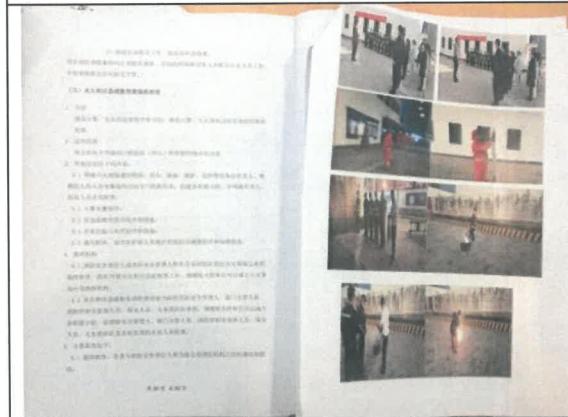
37. 控制室值班记录



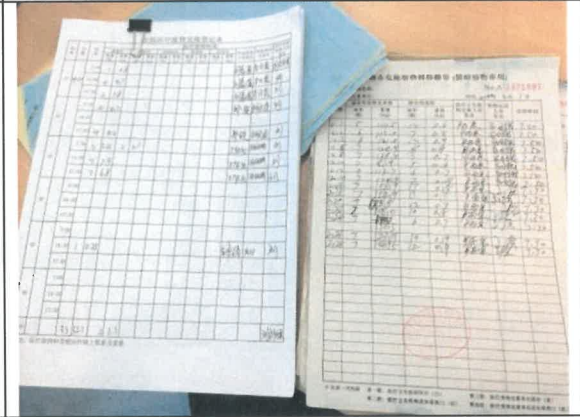
38. 员工培训记录



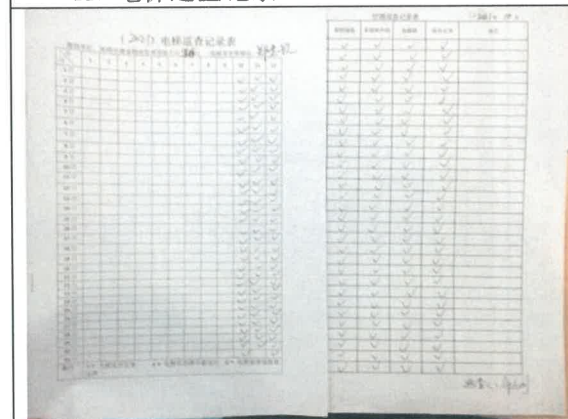
39. 消防演习记录



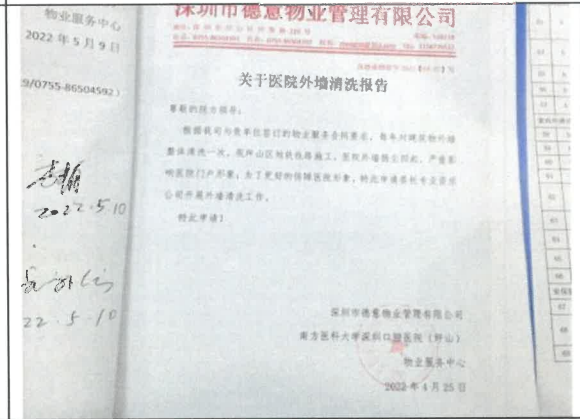
40. 医疗废物记录

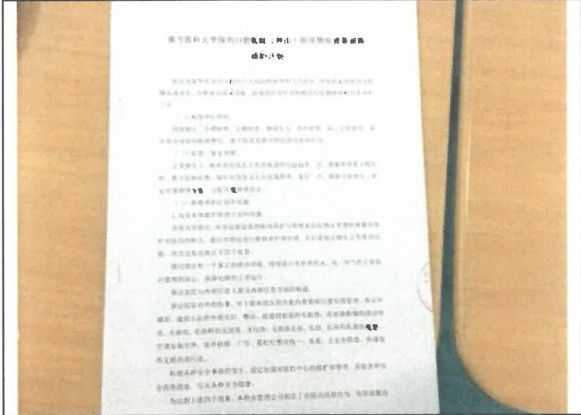
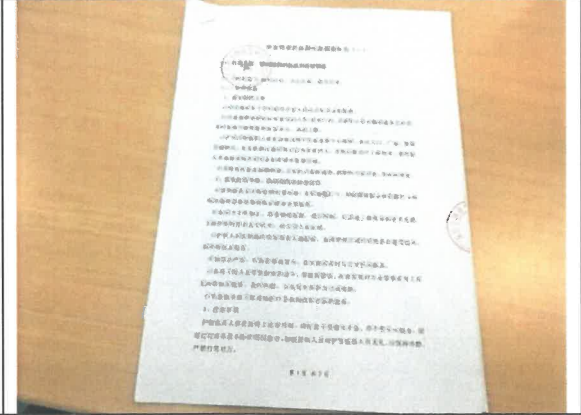


41. 电梯巡查记录



42. 外墙清洗报告记录



43. 设备维护计划	44. 紧急预案
	

不符合照片：

1. 抽检方案第 48 项，要求负责机电设备、设施的各项日常维护保养工作，并做好记录，实际在现场所有的应急灯没有检查记录，与要求不符；	2. 抽检方案第 49 项，要求定期清洁所管设备设施和设备房，实际在设备房地面有污迹未清除，与要求不符；
	

