

# 政府采购项目合同履行抽检评价报告

报告编号：WT221502377

第 1 页 共 22 页

项目名称	深圳第二外国语学校物业管理服务		
项目编号	SZCG2021199582	合同编号	SZHT〔2021〕032400
采购人	深圳第二外国语学校		
履约供应商	明喆集团有限公司		
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：刘甘  
审核：林士腾  
主检：石晓婷

签发日期：2022 年 06 月 22 日

# 政府采购项目合同履约抽检评价报告

报告编号：WT221502377

第 2 页 共 22 页

## 一、抽检总结

项目名称	深圳第二外国语学校物业管理服务		
项目编号	SZCG2021199582	合同编号	SZHT (2021) 032400
采购人	深圳第二外国语学校		
履约供应商	明喆集团有限公司		
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	深圳第二外国语学校	实验室检测抽样	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
现场抽检日期	2022 年 06 月 20 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"/> 《深圳第二外国语学校物业管理服务》招投标文件，采购合同（项目编号：SZCG2021199582） <input checked="" type="checkbox"/> 法律法规、政府规章 <u>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）</u>		
抽检结果汇总	<p>本次现场抽检是对深圳第二外国语学校物业管理服务的履约情况进行检查，分项检查条款共 77 项，经抽检，发现如下 6 项不符合：</p> <p>1. 抽检评价方案第 14 项，项目要求：“保安员要求具有高中以上文化素质”，现场未提供保安员的学历证明，与要求不符；</p> <p>2. 抽检评价方案第 28 项，项目要求：“楼梯扶手、栏杆：无黑尘、无污迹”，现场检查发现图书馆 4 层消防通道楼梯扶手有积尘，与要求不符；</p> <p>3. 抽检评价方案第 34 项，项目要求“宣传栏、标识牌无污迹、无斑点、积尘”，现场检查发现，韶乐厅外围宣传栏有积尘，与要求不符；</p> <p>4. 抽检评价方案第 45 项，项目要求“草地：无垃圾、饮料罐、无石块杂物、少见杂草”，现场检查发现，教师宿舍前绿地有约 4 m<sup>2</sup>杂草，足球场入口处绿地有约 3 m<sup>2</sup>杂草，足球场入口绿地、活力购校园超市出口绿地、厨余垃圾收集点及 B 区配电室外围绿化带均存在垃圾杂物未清理，与要求不符；</p> <p>5. 抽检评价方案第 64 项，项目要求“建筑物各种门、窗口玻璃，应无损坏、破碎、裂纹等情况”，现场检查发现，体育馆 1 层有 1 处窗户玻璃破碎，与要求不符；</p>		

# 政府采购项目合同履约抽检评价报告

报告编号: WT221502377

第 3 页 共 22 页

6. 抽检评价方案第 69 项, 项目要求“各类消防设施、器材能正常运行与使用”, 现场检查发现, 体育馆东侧有 2 处安全出口指示灯故障, 报告厅入口(东门及西门)安全出口指示灯、应急照明灯均不亮, 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 92.8 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: 王屹峰  
2022 年 10 月 20 日

# 政府采购项目合同履约抽检评价报告

报告编号：WT221502377

第 4 页 共 22 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 71 名工作人员	经资料核查，符合要求	符合
2	b	配备人员中含项目经理 1 人，文员 2 人，部门主管（保洁、保安、工程、绿化）4 人，绿化及花卉工 7 人，秩序维护员 28 人，水电维修 7 人，清洁保洁 21 人，会议服务员 1 人	经资料核查，符合要求	符合
3	b	项目经理要求本科及以上学历文化素质	经资料核查，符合要求	符合
4	b	项目经理要求有物业管理企业经理上岗证	经资料核查，符合要求	符合
5	b	项目经理具有同类物业服务经理 3 年以上	经资料核查，符合要求	符合
6	b	主管人员要求具备中技以上文化素质	经资料核查，符合要求	符合
7	b	主管人员要求具有 3 年以上物业管理经验	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：WT221502377

第 5 页 共 22 页

技术条款（一）：人员要求				
序号	代码	内容	抽检结果	单项评价
8	b	维修工要求具备中技以上文化素质	经资料核查，符合要求	符合
9	b	维修工年龄 50 岁以下	经资料核查，符合要求	符合
10	b	维修工持专业上岗证（具有国家正规电工证、冷气维修中级证等）	经资料核查，符合要求	符合
11	b	消防管理员要求具有高中以上文化素质	经资料核查，符合要求	符合
12	b	消防管理员年龄 45 岁以下	经资料核查，符合要求	符合
13	b	消防管理员持有消防上岗证证书	经资料核查，符合要求	符合
14	b	保安员要求具有高中以上文化素质	现场未提供保安员的学历证明	不符合
15	b	保安员年龄 45 岁以下，身高 170cm 以上，其中校门门岗(6 人)身高 175cm 以上，年龄 40 岁以下，退伍军人或者专职保安院校、警校毕业生优先	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：WT221502377

第 6 页 共 22 页

技术条款（一）：人员要求				
序号	代码	内容	抽检结果	单项评价
16	b	清洁保洁员及绿化花卉工年龄 55 岁以下	经资料核查，符合要求	符合
17	b	绿化工作主管须有园林绿化方面的专业证书及上岗证，并有从事园林绿化方面 5 年以上工作经验	经资料核查，符合要求	符合
18	b	至少 1 名绿化工人持有园林工上岗证	经资料核查，符合要求	符合
19	b	履约供应商应当按照法律规定，同其服务人员签订劳动合同，提供全部人员劳动合同	经资料核查，符合要求	符合
20	b	履约供应商应当按照法律规定，为其服务人员购买社保，提供全部人员社保缴纳证明（合同履约开始至今）	经资料核查，符合要求	符合
21	b	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
22	a	人员正常工作时间工资不得低于深圳市最低工资标准，提供项目人员工资表及银行转账流水（合同履约开始至今）	经资料核查，符合要求	符合
23	b	履约供应商应按劳动法规定发放加班费，提供项目人员考勤表及工资表	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: WT221502377

第 7 页 共 22 页

技术条款(二): 服务要求				
序号	代码	内容	抽检结果	单项评价
24	c	物业服务企业从业人员应统一着装, 佩戴企业标志	经现场检查, 符合要求	符合
25	b	向学校公布服务监督电话和制度, 在受理学校报修、求助、咨询、投诉时, 记录要清晰, 并尽快处理, 应填写相关记录表格存档	经现场检查及资料核查, 符合要求	符合
26	b	建立每天 24 小时接待值班制度, 值班事项应有记录, 应有完善的值班工作程序和交接班管理制度	经现场检查及资料核查, 符合要求	符合
27	c	会议室、办公室: 无污迹、无灰尘杂物, 地面光洁; 功能室、图书馆: 无黑尘、无污迹、无蜘蛛网、无死角	经现场检查, 符合要求	符合
28	c	楼道: 无杂物、无黑尘、无蜘蛛网、无乱贴广告、无乱堆放, 挂墙设施、扶手无尘, 地面无拖痕; 楼梯扶手、栏杆: 无黑尘、无污迹、无蜘蛛网、无死角	现场检查发现图书馆 4 层消防通道楼梯扶手有积尘	不符合
29	c	大厅: 无垃圾杂物、无泥沙、无污渍、无黑尘、无死角、拖痕、无卫生死角	经现场检查, 符合要求	符合
30	c	电梯: 无污迹、无灰尘杂物, 不锈钢表面 0.5 米可映出人影, 镜面不锈钢表面三米内能清晰映出人影像	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：WT221502377

第 8 页 共 22 页

技术条款（二）：服务要求				
序号	代码	内容	抽检结果	单项评价
31	c	墙面、开关按钮：无广告纸、无蜘蛛网、无积尘、污迹等；电子门、信报箱：无黑尘、无污迹	经现场检查，符合要求	符合
32	c	消防栓、消防管道、配电箱：无蜘蛛网、无积尘、污迹	经现场检查，符合要求	符合
33	c	灯具灯管无灰尘，灯具内无蚊虫，灯盖、灯罩无蜘蛛网，保持明亮洁净	经现场检查，符合要求	符合
34	c	宣传栏、标识牌无污迹、无斑点、积尘，表面光亮可映出人形	现场检查发现，韶乐厅外围宣传栏有积尘	不符合
35	c	天面、平台：无垃圾、无积水、无死皮青苔、无杂物、无堵塞	经现场检查，符合要求	符合
36	c	自行车棚（房）、停车场：无垃圾、果皮、纸屑、杂物、灰尘、积水，自行车摆放整齐，汽车停放有序，及时处理油块油迹	经现场检查，符合要求	符合
37	c	公共场地和马路：无泥沙、无垃圾杂物、无积水、无污迹、无死角	经现场检查，符合要求	符合
38	c	垃圾房（池）、垃圾桶：无滴水、无蚊虫孳生、无异味、无污迹、无张贴广告	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: WT221502377

第 9 页 共 22 页

技术条款（二）：服务要求				
序号	代码	内容	抽检结果	单项评价
39	b	建筑物、天台、消防通道、地下室、绿化带每月 1 次灭鼠消杀。建筑物不能见老鼠活动，天台、消防通道、地下室、绿化带白天在室内外不见老鼠活动，绿化地上无鼠洞	经现场检查，符合要求	符合
40	b	建筑物、垃圾桶、垃圾房每月 1 次灭蝇消杀。建筑物白天在室内不得见有苍蝇，垃圾桶、垃圾房检查其周围在可见范围内不得超过 6 只苍蝇	经现场检查及资料核查，符合要求	符合
41	b	建筑物内、下水道、污、雨水井每周 3 次灭蟑消杀。建筑物内白天在室内不得见有蟑螂活动的痕迹，下水道、污、雨水井平均查见数不超过 1 只/150 平方米	经现场检查及资料核查，符合要求	符合
42	b	校园内白蚁防治每月 1 次，校园内林木、建筑物内无白蚁及蚁害现象	经现场检查及资料核查，符合要求	符合
43	b	建筑物、地下室每月 1 次灭蚊消杀，建筑物白天不得见有蚊虫，地下室可见范围内蚊虫数目不超过 10 只	经现场检查及资料核查，符合要求	符合
44	b	消杀用药符合国家规定，有专业人员操作，每次消杀作业前做好相互沟通，并在作业现场设置安全警示牌，确保人员安全	经现场检查及资料核查，符合要求	符合
45	c	草地：无枯萎、无落叶、无垃圾、饮料罐、无石块杂物，少见杂草，无病虫害。生长高度 5-8 公分，成活率达 98%以上，杂草控制在 2%以下	现场检查发现，教师宿舍前绿地有约 4 m²杂草，足球场入口处绿地有约 3 m²杂草，足球场入口绿地、活力购校园超市出口绿地、厨余垃圾收集点及 B 区配电室外围绿化带均存在垃圾杂物未清理	不符合

# 政府采购项目合同履约抽检评价报告

报告编号：WT221502377

第 10 页 共 22 页

技术条款（二）：服务要求				
序号	代码	内容	抽检结果	单项评价
46	c	绿篱花球：长势良好，造型美好，修剪整齐，无干旱缺水、无杂草、无枯枝及缺苗，无病虫害。生长高度 80 公分以上， 100 公分以下	经现场检查，符合要求	符合
47	c	乔灌木：造型美观，形态逼真，长势良好、无干枯枝条、无干旱缺水、无杂草。成型，整齐，灌木等新长枝条不超过 15 厘米；无病虫害	经现场检查，符合要求	符合
48	c	花卉盆栽：叶片茂盛，枝条均匀，花朵鲜艳，枝叶无尘、无杂草	经现场检查，符合要求	符合
49	c	花草、树木、草坪有缺损现象，及时汇报、补种，发现人为或车辆损坏的及时制止、汇报	经现场检查，符合要求	符合
50	b	履约供应商应制定详细的公共设施日常维修计划及实施方案	经资料核查，符合要求	符合
51	b	履约供应商负责定期对各类校园公共设施、校园文化设施进行检查并作记录，每季度向学校后勤部门书面报告一次公共设施情况	经资料核查，符合要求	符合
52	b	制定设备安全运行管理、岗位责任制、定期巡视检查、操作规程及监督检查制度，建立岗位责任制，并严格执行	经资料核查，符合要求	符合
53	b	建立安全检查制度，所服务区域设备进行日常安全巡检和定期安全检查，并记录备查	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: WT221502377

第 11 页 共 22 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	实行 24 小时维修值班制度, 保证设备良好, 运行正常, 配电机房须安排人员 24 小时值班	经现场检查及资料核查, 符合要求	符合
55	c	设备及机房环境整洁, 无杂物、灰尘, 无鼠、虫害发生	经现场检查, 符合要求	符合
56	b	电梯轿厢内按钮、灯具、对讲电话(或报警警铃)、监控设备和配件保持完好, 电梯运行稳定, 开关门灵活, 风机运行无异响, 照明良好	经现场检查, 符合要求	符合
57	b	校园内走廊的墙裙踢脚线完好和正常使用, 如果损坏及时修复	经现场检查, 符合要求	符合
58	b	定期对空调系统主机、水泵、电机、管道、膨胀水箱等设备进行检查保养	经资料核查, 符合要求	符合
59	b	对空调日常开机进行检查、测试运行和安全控制功能, 记录运行参数, 分析运行情况。设有防鼠、虫措施, 滤网清洁, 转动系统无异响, 电机风扇冷却效果正常, 附属设施功能保证正常运行	经现场检查及资料核查, 符合要求	符合
60	b	空调系统各种管道完好, 阀件及仪表齐备, 标识完善, 无跑、冒、滴、漏现象	经现场检查, 符合要求	符合
61	b	每年在 2—4 月协助维保公司对空调进行全面检测、清洗维护保养	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: WT221502377

第 12 页 共 22 页

技术条款（二）：服务要求				
序号	代码	内容	抽检结果	单项评价
62	b	定期检查热水器的设备运行情况，保障热水系统正常使用	经现场检查，符合要求	符合
63	b	物业公用通道内墙面，应保持无明显剥落开裂，墙面砖、地坪、地砖等应平整不起壳、无遗缺，修补墙面的粉刷层及面砖应保持与原墙面色差、材质基本一致	经现场检查及资料核查，符合要求	符合
64	b	建筑物各种旋转门、自动门、推拉窗、消防防火门等及各种门、窗口玻璃，应无损坏、破碎、裂纹等情况，结构、五金配件完好，门、窗开闭灵活，密封性良好，开关无异常响声，功能完好	现场检查发现，体育馆 1 层有 1 处窗户玻璃破碎	不符合
65	b	道路、校道、停车场等，应保持路面或墙面平整、无开裂、松动和无积水、渗漏等现象，窞井、积水井不漫溢，积水井、窞井盖等无缺损	经现场检查，符合要求	符合
66	c	木门窗、楼梯栏杆、封檐板、铁栏杆、路灯杆、运动区照明灯柱、运动器材等，出现油漆起皮、剥落或更换的新铁木件应及时粉刷	经现场检查，符合要求	符合
67	b	履约供应商需派专业高级技术人员每季度对学校水电等主要设施设备进行检查，并做好物业记录	经资料核查，符合要求	符合
68	b	定期排查各类安全隐患，每月定期排查一次安全隐患，如发现安全隐患，必须在 1 小时内报告学校安全主管部门，并采取必要安全隐患防范措施。每月定期向学校后勤部门书面报告上月安全隐患排查的情况	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: WT221502377

第 13 页 共 22 页

技术条款（二）：服务要求				
序号	代码	内容	抽检结果	单项评价
69	b	定期对消防设备设施进行巡视、检查和维护，检查记录详细，各类消防设施、器材能正常运行与使用；如发现消防器材有异常情况，应及时予以调换或报修	现场检查发现，体育馆东侧有 2 处安全出口指示灯故障，报告厅入口（东门及西门）安全出口指示灯、应急照明灯均不亮	不符合
70	b	定期进行消防宣传和消防演习，每季度进行 1 次义务消防员演练	经资料核查，符合要求	符合
71	b	保证 24 小时不间断巡逻，每天巡逻次数不少于 6 次，重点部位和部分时段应每 2 小时巡逻 1 次。如有特殊情况，按学校具体要求执行。工作应有签字记录、存档	经现场检查及资料核查，符合要求	符合
72	b	每月进行 1 次消防检查，消防检查工作应有记录，并存档	经资料核查，符合要求	符合
73	b	消防报警中心需 24 小时有持有效证件专业人员值班，有交接班制度	经现场检查及资料核查，符合要求	符合
74	b	秩序监控中心设施 24 小时开通，并有持有效证件的专业人员 24 小时监视	经现场检查及资料核查，符合要求	符合
75	b	监控的录入资料应至少保持 90 天以上	经现场检查，符合要求	符合
76	b	应制定安全事故处理预案，对突发事件和刑事、火灾、水灾、爆炸、地震、安全疏散以及电梯应急等制定相应的安全事故处理预案	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：WT221502377

第 14 页 共 22 页

技术条款（二）：服务要求				
序号	代码	内容	抽检结果	单项评价
77	b	应成立安全事故应急小组，书面描述小组职责，应急小组至少每半年召开 1 次会议，应建立安全事故档案工作记录	经资料核查，符合要求	符合
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：92.8 分 评价等级： <input type="checkbox"/> 优 <input checked="" type="checkbox"/> 良 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 差				



# 政府采购项目合同履约抽检评价报告

报告编号: WT221502377

第 15 页 共 22 页

## 三、抽检照片

现场照片:

### 1. 室外公共区域



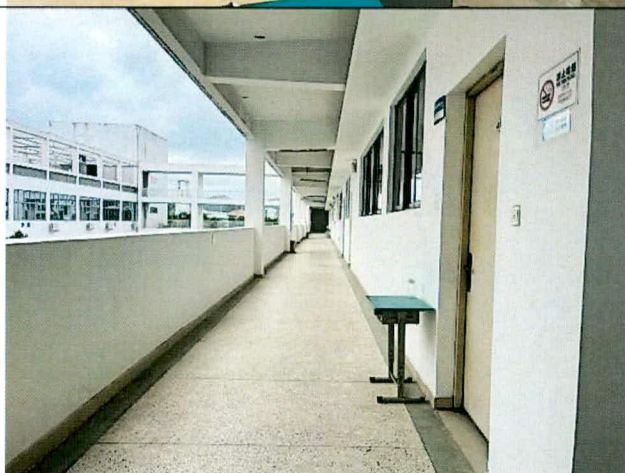
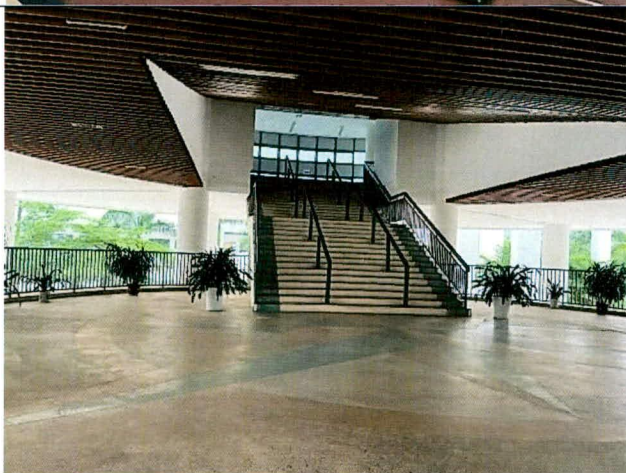
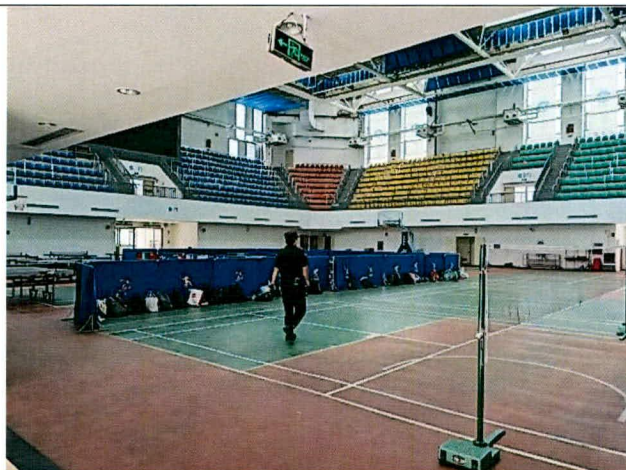


# 政府采购项目合同履行抽检评价报告

报告编号: WT221502377

第 16 页 共 22 页

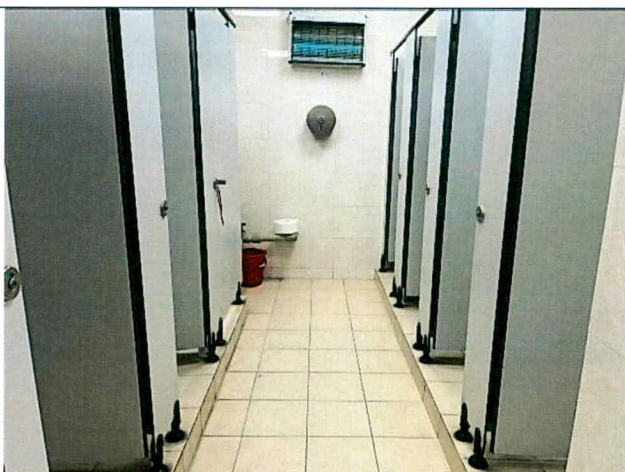
## 2. 室内公共区域



## 3. 电梯轿厢



## 4. 洗手间





# 政府采购项目合同履约抽检评价报告

报告编号: WT221502377

第 17 页 共 22 页

5. 消防监控室



6. 水泵房



7. 工程人员值班室



8. 配电房



9. 天面



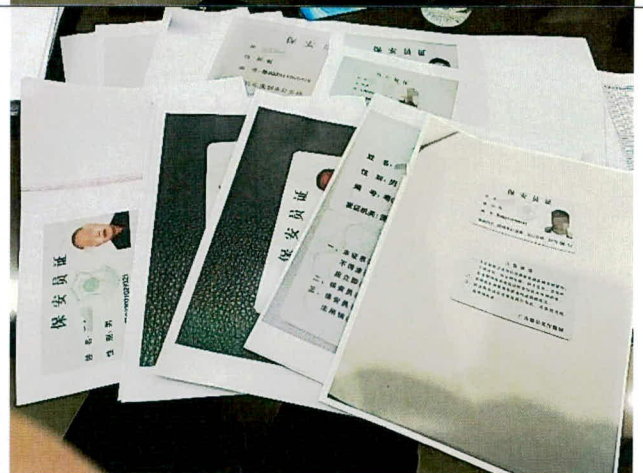


# 政府采购项目合同履行抽检评价报告

报告编号: WT221502377

第 18 页 共 22 页

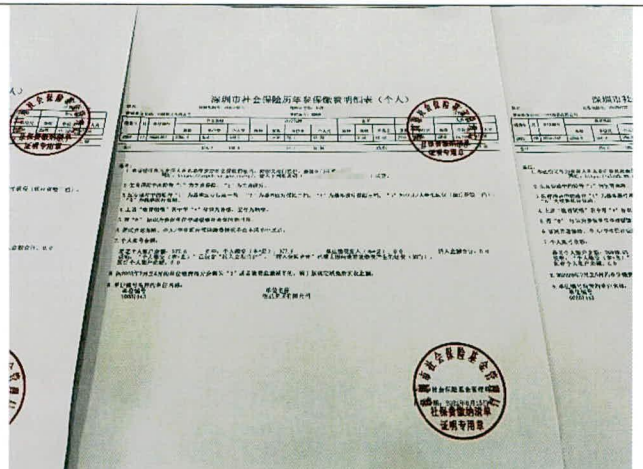
## 10. 部分项目人员资质证书



## 11. 人员劳动合同



## 12. 人员社保缴纳清单



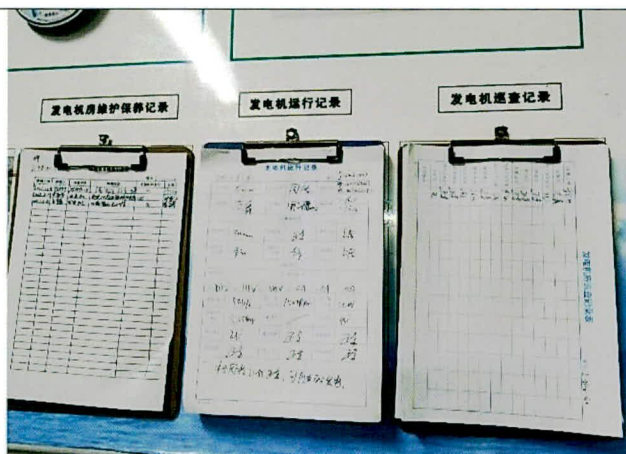


# 政府采购项目合同履约抽检评价报告

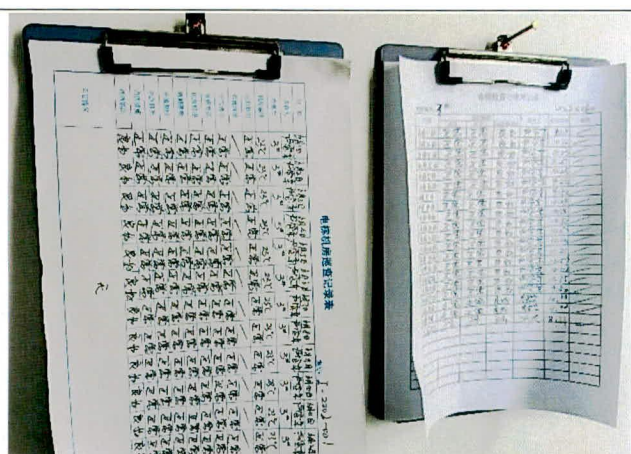
报告编号: WT221502377

第 19 页 共 22 页

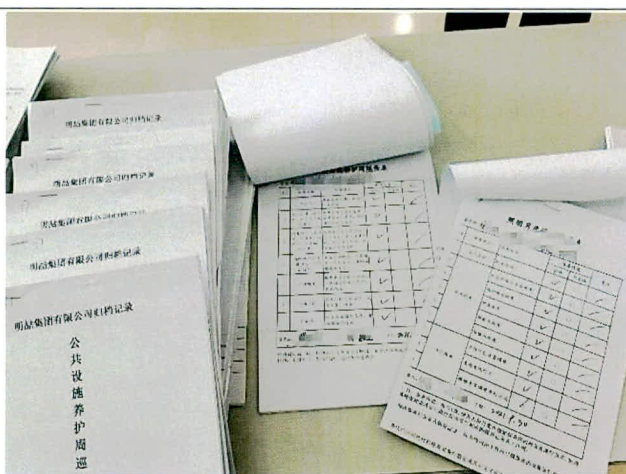
13. 发电机运行维护记录



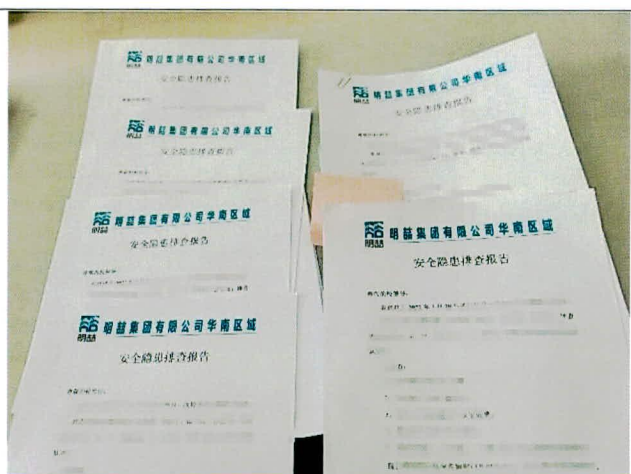
14. 电梯机房巡视检查记录



15. 公共设施巡查养护记录



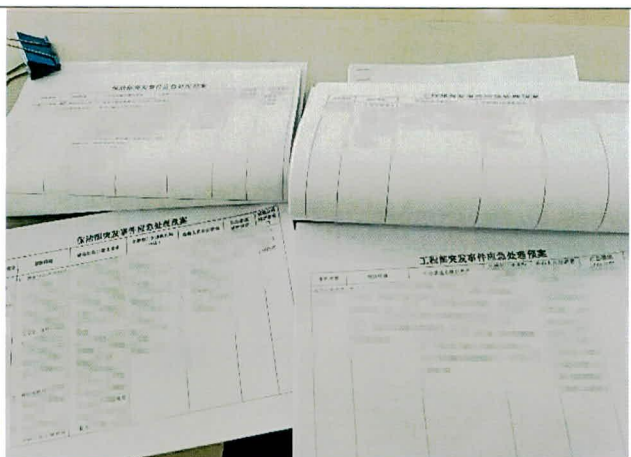
16. 安全隐患排查报告



17. 应急演练记录



18. 应急预案



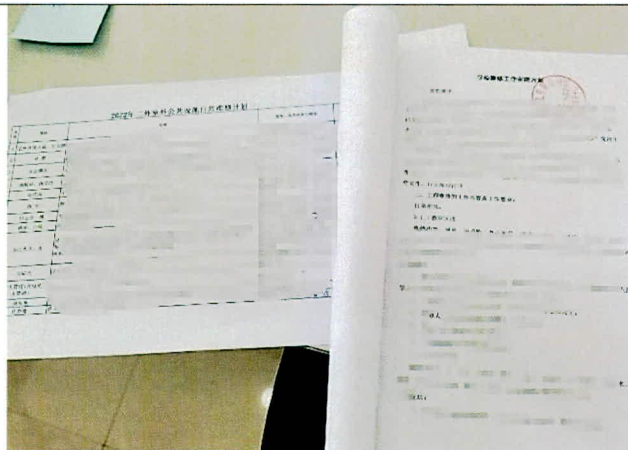


# 政府采购项目合同履行抽检评价报告

报告编号: WT221502377

第 20 页 共 22 页

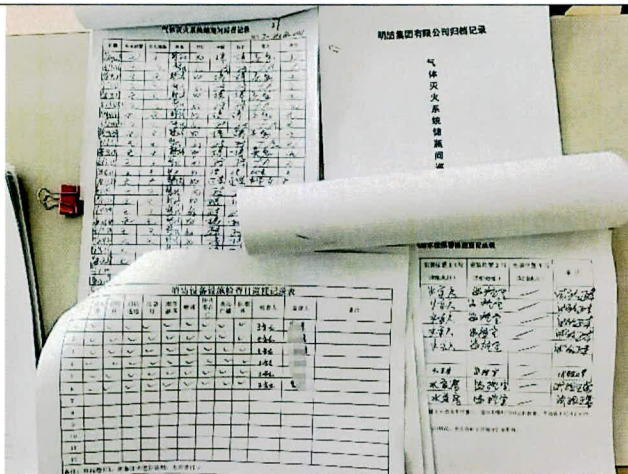
19. 公共设施日常维修计划与维修方案



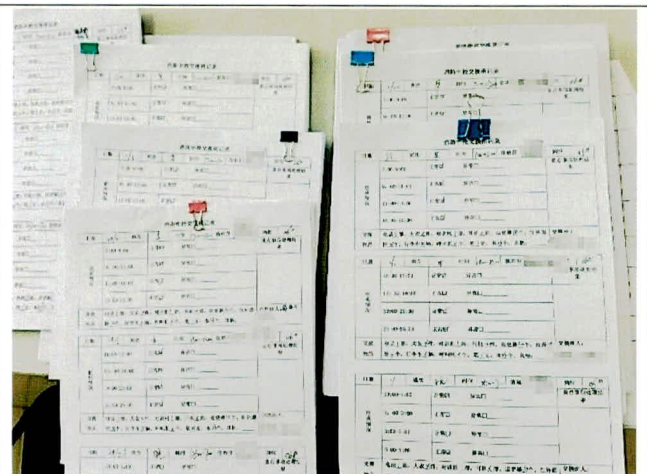
20. 消杀记录



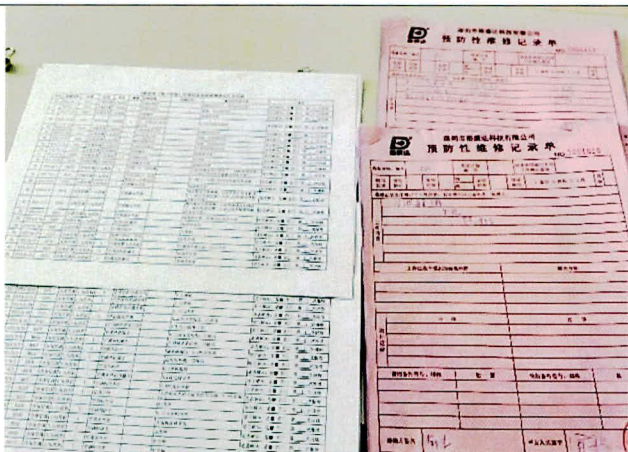
21. 消防设施及器材巡查记录



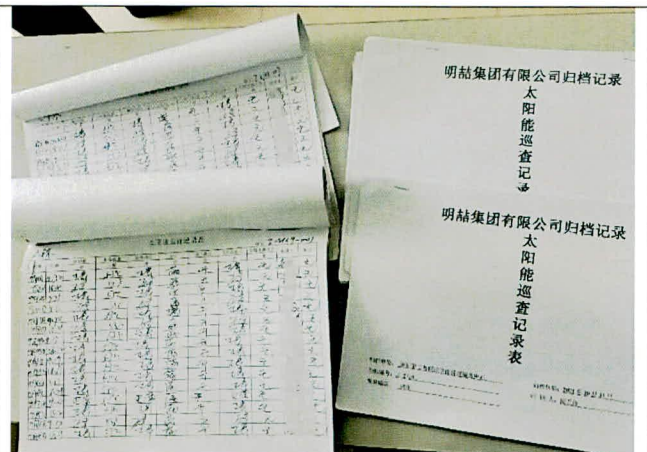
22. 消防监控室交接班记录



23. 空调维保记录



24. 太阳能巡查记录





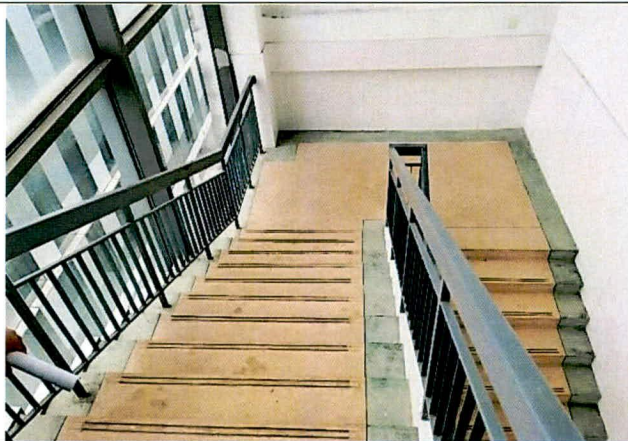
# 政府采购项目合同履约抽检评价报告

报告编号: WT221502377

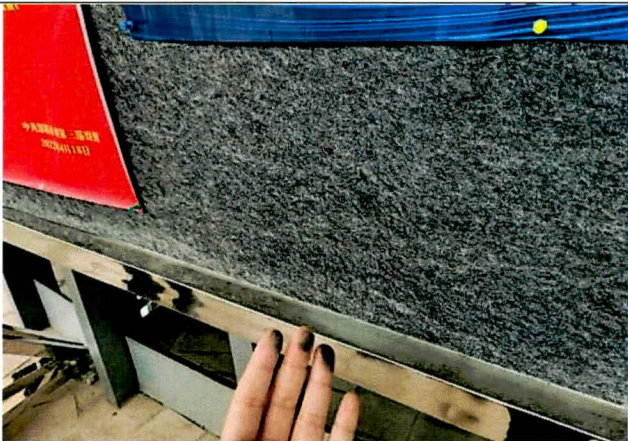
第 21 页 共 22 页

不符合照片:

1. 现场检查发现图书馆 4 层消防通道楼梯扶手有积尘



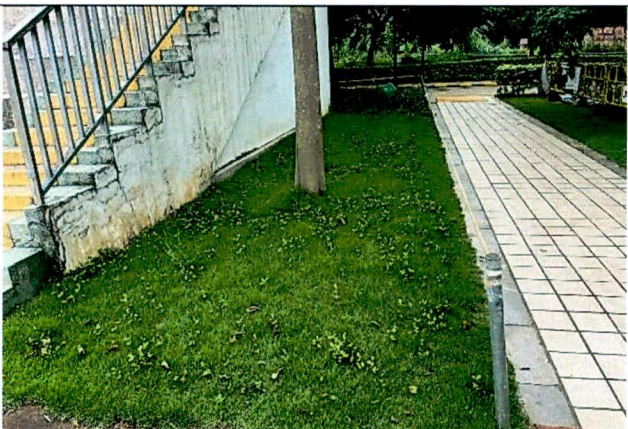
2. 现场检查发现, 韶乐厅外围宣传栏有积尘



3. 现场检查发现, 教师宿舍前绿地有约 4 m² 杂草



4. 现场检查发现, 足球场入口处绿地有约 3 m² 杂草



5. 足球场入口绿地存在垃圾杂物未清理



6. 活力购校园超市出口绿地存在垃圾杂物未清理





# 政府采购项目合同履约抽检评价报告

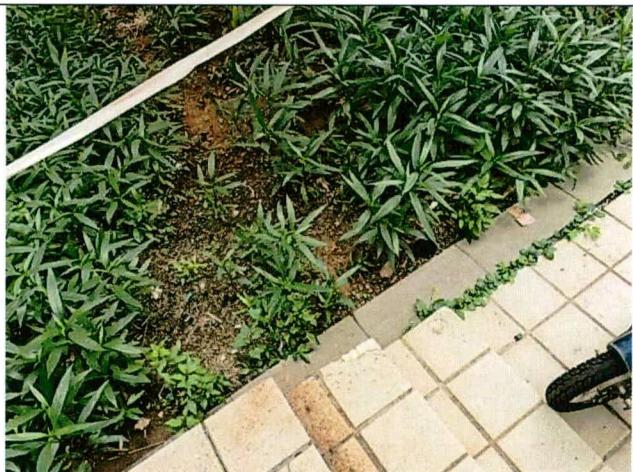
报告编号: WT221502377

第 22 页 共 22 页

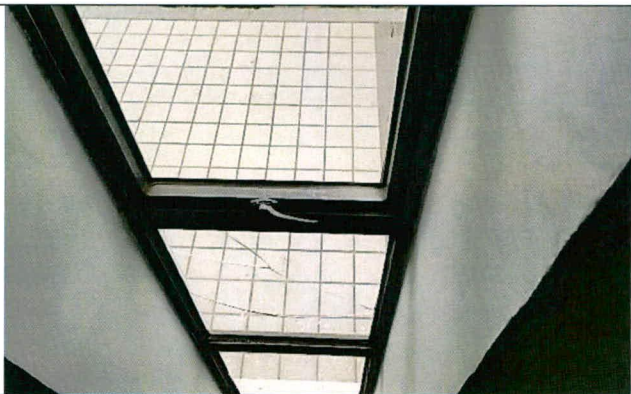
7. 厨余垃圾收集点周边绿化带存在垃圾杂物未清理



8. B 区配电室外围绿化带存在垃圾杂物未清理



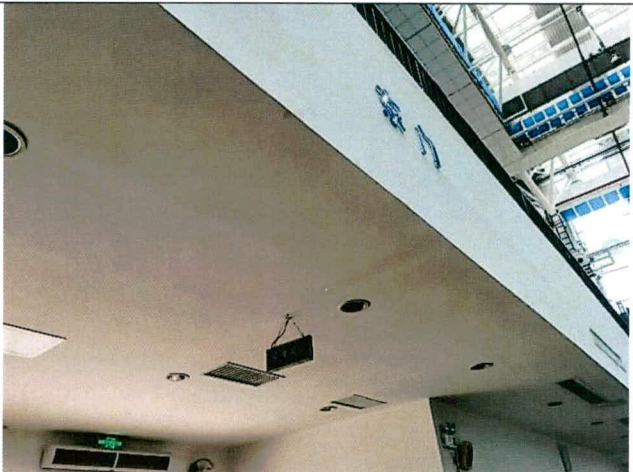
9. 现场检查发现, 体育馆 1 层有 1 处窗户玻璃破碎



10. 报告厅入口 (东门及西门) 安全出口指示灯、应急照明灯均不亮



11. 现场检查发现, 体育馆东侧有 2 处安全出口指示灯故障



以下空白