

政府采购项目合同履行抽检评价报告

报告编号：WT221504309

第 1 页 共 20 页

项目名称	龙岗区人民医院物业管理服务采购		
项目编号	LGCG2020162470	合同编号	/
采购人	深圳市龙岗区人民医院		
履约供应商	中航物业管理有限公司		
抽检机构	深圳市计量质量检测研究院		
委托单位	深圳市龙岗区财政局		



签发人：石屹婷

审核：尹结园

主检：林士腾

签发日期：2022 年 9 月 20 日

政府采购项目合同履约抽检评价报告

报告编号：WT221504309

第 2 页 共 20 页

一、抽检总结

项目名称	龙岗区人民医院物业管理服务采购		
项目编号	LGCG2020162470	合同编号	/
采购人	深圳市龙岗区人民医院		
履约供应商	中航物业管理有限公司		
抽检机构	深圳市计量质量检测研究院		
委托单位	深圳市龙岗区财政局		
现场抽检地点	深圳市龙岗区人民医院	实验室检测抽样	☐ 是 ☒ 否
抽检日期	2022 年 9 月 15 日	环境条件	——
抽检依据	☒ 标准 SZDB/Z 319-2018 政府采购项目合同履约抽检及评价规范 ☒ 《龙岗区人民医院物业管理服务采购》招投标文件，采购合同（项目编号：LGCG2020162470）		
抽检结果汇总	本次现场抽检是对龙岗区人民医院物业管理服务采购项目的履约情况进行现场检查。分项检查条款共 80 项，经检查，发现以下不符合： 1. 检查当天，履约供应商未提供 57 名保安员、14 名医疗辅助人员、4 名消防中心控制管理员、1 名停车场领班、18 名停车场管理员等人员的高中学历证明，与抽检方案第 13 项要求“配电运行员、保安员、医疗辅助人员、消防中心控制管理员、停车场领班、停车场管理员具有高中及以上学历”不符； 2. 检查当天，抽查项目人员的劳动合同显示，医疗辅助人员朱某珍、董某燕、杨某年龄未达到法定退休年龄，劳动合同显示“甲方不承担有关缴纳社会保险的义务，也无须向乙方返还有关社会保险费用”；保洁员李某军、伍某刚未达到法定退休年龄，签订的是雇佣合同，与抽检方案第 20 项要求“履约供应商应与员工签订劳动合同”不符； 3. 检查当天，履约供应商未提供保洁员人员工资银行流水，与抽检方案第 21 项要求“服务人员人工成本不得低于深圳市月最低工资标准的 1.4 倍”不符； 4. 检查当天，履约供应商未提供保洁员、绿化工等人员社保缴纳记录，与抽检方案第 22 项要求“履约供应商应为员工购买养老、工伤、失业、医疗等保险”不符。 根据现场抽检评价结果，本项目履约抽检评价总分为 94.5 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：李士腾 2022 年 9 月 15 日		

政府采购项目合同履约抽检评价报告

报告编号：WT221504309

第 3 页 共 20 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	履约供应商应配备项目人员 470 人（其中项目经理 1 人、项目副经理 1 人、综合主管 1 人、行政、人事专员 1 人、财务管理员 1 人、品质专员 1 人、会务员 1 人、调度员 7 人、保洁部主管 1 人、保洁员 218 人、绿化工 4 人、消杀员 1 人、工程部主管 1 人、配电运行员 8 人、维修员 25 人、保安队长 1 人、保安员 77 人、消防控制中心管理员 7 人、医辅主管 1 人、医疗辅助人员 88 人、停车场领班 1 人、停车场管理员 23 人），因医院管理体制调整等因素，导致物业人数有变化，人员以医院实际使用为准，提供人员名单	经资料核查，符合要求	符合
2	b	履约供应商每月将变更人员资料给采购方备案	经资料核查，符合要求	符合
3	b	履约供应商新增人员必须经过相关科室正式书面申请和医院批准后方可增加	经资料核查，符合要求	符合
4	b	项目经理、项目副经理：具有住房和城乡建设部颁发的注册物业管理师证书	经资料核查，符合要求	符合
5	b	项目经理、项目副经理：具有全日制本科或以上学历	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：WT221504309

第 4 页 共 20 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
6	b	保安队长（1名）具有安全工程类大专（或以上）学历及人事部门或人社部门颁发的注册安全工程师证书	经资料核查，符合要求	符合
7	b	工程部主管（1名）：同时具有人事部门或人社部门颁发的中级（或以上）机电工程师职称及二级/技师（或以上）电工职业资格证	经资料核查，符合要求	符合
8	b	综合主管（1人）：具有本科或以上学历及人事部门或人社部门颁发中级（或以上）标准化工程师证书	经资料核查，符合要求	符合
9	b	医辅主管（1名）：具有护理学专业本科（或以上）学历	经资料核查，符合要求	符合
10	b	其他主要成员（3名）： ①至少1人具有应急管理部门颁发的高处安装、维护、拆除作业证书；②至少1人具有人力资源和社会保障部门颁发的二级/技师（或以上）智能楼宇管理师职业资格证书；③至少1人同时具有人力资源和社会保障部门颁发的三级/高级（或以上）保安员职业资格证书及安全生产监督管理部门安全主任资格证书（不与5,6,7,8,9项人员重复）	经资料核查，符合要求	符合
11	b	行政、人事专员、财务管理员、品质专员、会务员具有大专或以上学历	经资料核查，符合要求	符合
12	b	调度员具有中专或以上学历	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：WT221504309

第 5 页 共 20 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
13	b	配电运行员、保安员、医疗辅助人员、消防中心控制管理员、停车场领班、停车场管理员具有高中及以上学历	检查当天，履约供应商未提供 57 名保安员、14 名医疗辅助人员、4 名消防中心控制管理员、1 名停车场领班、18 名停车场管理员等人员的高中学历证明	不符合
14	b	综合主管、行政、人事专员、财务管理员、品质专员、保洁员、绿化工、消杀员、工程部主管、配电运行员、维修员、年龄 55 周岁以下	经资料核查，符合要求	符合
15	b	项目经理、项目副经理、会务员、调度员年龄 45 周岁以下	经资料核查，符合要求	符合
16	b	保洁部主管、保安队长、保安员、消防控制中心管理员、医辅主管、医疗辅助人员、停车场领班、停车场管理员年龄 50 周岁以下	经资料核查，符合要求	符合
17	b	消杀员具有除虫灭鼠上岗证	经资料核查，符合要求	符合
18	b	配电运行员具有国家及行业法规要求的职业资格证书	经资料核查，符合要求	符合
19	b	保安员应持证上岗	经资料核查，符合要求	符合
20	b	履约供应商应与员工签订劳动合同，提供劳动合同	检查当天，抽查项目人员的劳动合同显示，医疗辅助人员朱某珍、董某燕、杨某年龄未达到法定退休年龄，劳动合同显示“甲方不承担有关缴纳社会保险的义务，也无须向乙方返还有关社会保险费用”；保洁员李某军、伍某刚未达到法定退休年龄，签订的是雇佣合同	不符合

政府采购项目合同履行抽检评价报告

报告编号：WT221504309

第 6 页 共 20 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
21	b	服务人员人工成本不得低于深圳市月最低工资标准的 1.4 倍，提供合同履行至今服务人员工资单、银行流水（有银行印章）	检查当天，履约供应商未提供保洁员人员工资银行流水	不符合
22	b	履约供应商应为员工购买养老、工伤、失业、医疗等保险，提供社保缴纳记录（合同履行至今，有社保局印章）	检查当天，履约供应商未提供保洁员、绿化工等人员社保缴纳记录	不符合
23	b	履约供应商须组织全体员工到正规医院进行体检，其中清洁人员入职前需进行体检。重点科室的清洁人员每年安排 1 次体检，如：医疗废物收送岗、ICU、手术室、急诊科、新生儿科等重要岗位，提供人员体检报告	经资料核查，符合要求	符合
24	b	履约供应商须为全体员工配置统一固定的工作服	经资料核查，符合要求	符合
25	b	配备洗地机 1 台，提供发票或租赁合同	经资料核查，符合要求	符合
26	b	配备吸水机 1 台，提供发票或租赁合同	经资料核查，符合要求	符合
27	b	配备抛光机 1 台，提供发票或租赁合同	经资料核查，符合要求	符合
28	b	配备电单车 2 台，提供发票或租赁合同	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：WT221504309

第 7 页 共 20 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
29	b	配备一炮通 2 台，提供发票或租赁合同	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
30	b	履约供应商需提供物业管理服务的 管理年度计划，每月向采购方提供 对物业管理服务项目工作计划	经资料核查，符合要求	符合
31	b	履约供应商每半年向采购方提供对 物业管理服务项目工作总结	经资料核查，符合要求	符合
32	b	履约供应商应建立本物业的物业管 理档案并负责记载有关变更情况	经资料核查，符合要求	符合
33	b	制定设备安全运行操作规程和管理 方案，实施岗位责任制	经资料核查，符合要求	符合
34	b	建立并执行维修档案管理制度，对 医院设备设施运行提出有效的节能 措施	经资料核查，符合要求	符合
35	b	设备及机房环境整洁，无杂物、无 鼠虫害发生	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：WT221504309

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
36	b	制定有机电故障和停电应急处理工作方案、应急措施	经资料核查，符合要求	符合
37	b	客服服务：保持 24 小时客服电话畅通	经资料及现场检查，符合要求	符合
38	b	负责建筑公共设施的日常巡查，如发现房屋本体建筑等的破损，应及时上报医院	经资料核查，符合要求	符合
39	b	公共门窗、门（木门、铁门、窗（铝合金窗、推拉门、百叶窗）牢固、平整、美观、无锈蚀、开关灵活、接缝严密，不松动	经现场检查，符合要求	符合
40	b	机电工程管理服务：保证医院设备设施安全正常运行（医疗设备除外）	经现场检查，符合要求	符合
41	b	机电工程管理服务：保证供水、供电及运行安全	经现场检查，符合要求	符合
42	b	机电工程管理服务：每月定时到各科室抄水电表，且在每月底交水电报表至医院相关部门	经资料核查，符合要求	符合
43	b	安全保卫管理服务：安管员 24 小时巡视、值班，分为门卫、视频监控和流动巡逻三方面	经资料核查，符合要求	符合
44	b	安全保卫管理服务：成立安全应急管理队伍	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：WT221504309

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
45	b	安全保卫管理服务：制定有治安管理制度和工作程序	经资料核查，符合要求	符合
46	c	安全保卫管理服务：对全院各科室分发文件,派送相关职能科室报纸、订阅报纸、书信、寄信件等工作	经资料及现场检查，符合要求	符合
47	b	安全保卫管理服务：制订安全生产管理制度以及消防安全制度	经资料核查，符合要求	符合
48	b	安全保卫管理服务：每年至少组织两次消防演练、至少开展四次消防安全培训	经资料核查，符合要求	符合
49	b	安全保卫管理服务：新入职员工必须接受消防安全培训，提供培训记录	经资料核查，符合要求	符合
50	b	安全保卫管理服务：消防控制室每班每岗保证 2 名持国家规定的有效证件的消防员上岗	经资料及现场检查，符合要求	符合
51	b	定时检查消防箱、灭火器、应急灯、安全出口标志、消防门、警铃、烟感等消防设施，发现问题及时上报进行更换	经资料核查，符合要求	符合
52	b	安全保卫管理服务：安管员需统一穿戴装备(警棍、对讲机、强光手电、约束带、胡椒喷射剂)	经现场检查，符合要求	符合
53	b	安全保卫管理服务：安管员学习法规、训练、演示培训不少于 1 次/月	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：WT221504309

第 10 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
54	c	环境清洁管理服务：瓷砖墙身、玻璃门窗及玻璃幕墙保持无尘、无污渍	经现场检查，符合要求	符合
55	c	环境清洁管理服务：天花板、大灯及灯箱光管、灯饰、标识牌、风扇、风口无蛛丝、无灰尘	经现场检查，符合要求	符合
56	c	环境清洁管理服务：地面无杂物、无烟头、无污渍、无青苔、地面标识清晰	经现场检查，符合要求	符合
57	c	环境清洁管理服务：花盆、花槽无杂物、无灰尘	经现场检查，符合要求	符合
58	c	环境清洁管理服务：外围花园，围栏无落叶、杂物等	经现场检查，符合要求	符合
59	c	环境清洁管理服务：垃圾箱无尘渍、无痰渍，不堆积溢出，无异味	经现场检查，符合要求	符合
60	c	环境清洁管理服务：电梯门、不锈钢按钮、运行显示板保持无手印、无污渍	经现场检查，符合要求	符合
61	c	环境清洁管理服务：消防栓、报警器开关等无手印、无污渍	经现场检查，符合要求	符合
62	c	环境清洁管理服务：洗手间玻璃镜面，大理石台面无污渍、水渍	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：WT221504309

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
63	c	环境清洁管理服务：小便器、坐厕、洗手盆无污渍、无尿渍	经现场检查，符合要求	符合
64	c	环境清洁管理服务：洗手间隔板无污渍	经现场检查，符合要求	符合
65	c	环境清洁管理服务：水井、沙井、排水沟、下水道保持通畅，无垃圾杂物、无积水、无异味，井盖无明显污渍	经现场检查，符合要求	符合
66	c	环境清洁管理服务：天台、地下室保持清洁	经现场检查，符合要求	符合
67	b	环境清洁管理服务：临床、医技科室空气消毒机过滤网、空调过滤网清洗（普通病区、门诊每月至少1次；重点部门（血透室、产房、门诊手术室、人流室、口腔科、内镜室）每半月清洗一次），提供清洗记录	经资料核查，符合要求	符合
68	c	绿化养护服务：绿植无残花、落叶、植株生长良好	经现场检查，符合要求	符合
69	c	绿地无破损、践踏、占用现象，无明显石块等杂物	经现场检查，符合要求	符合
70	b	四害消杀管理：每月消杀四次，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约抽检评价报告

报告编号：WT221504309

第 12 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
71	b	医疗废物暂存管理：对垃圾进行分类收集，生活垃圾用黑色袋装，医疗废物用黄色袋装，放射性废弃物和其他特殊的废弃物使用有特殊标志的污物袋进行收集	经现场检查，符合要求	符合
72	b	医疗废物暂存管理：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及发生医疗废物流失、泄露、扩散和意外事故的应急方案	经资料核查，符合要求	符合
73	b	医疗废物暂存管理：指定专人每日定时、定点，按规定路线运送医疗废物	经资料及现场检查，符合要求	符合
74	b	医疗废物暂存管理：医疗废物在规定时间内交由取得上级行政主管部门许可的医疗废物集中处置单位处置，保存危险废物转移联单至少三年	经资料核查，符合要求	符合
75	b	医疗废物暂存管理：对不同区域的清洁工具按院感科的要求实行严格分类摆放和使用，用颜色字标（蓝色代表清洁区、黄色代表半污染区、红色代表污染区）进行区分	经现场检查，符合要求	符合
76	b	医疗内勤辅助管理服务：员工定期接受培训，年度培训时数达到 10 小时以上，提供培训记录	经资料核查，符合要求	符合
77	c	医疗内勤辅助管理服务：医辅运送员负责每天运送完后督促清洁工对各种设备进行擦拭消毒，负责空气消毒并登记消毒记录	经资料核查，符合要求	符合
78	c	医疗内勤辅助管理服务：医辅运送员负责收集运送各类标本，并在登记本上做好记录	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：WT221504309

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
79	b	停车场保持车道畅通，禁止乱停放（各楼房的楼梯口严禁停车，防止阻塞消防通道）	经现场检查，符合要求	符合
80	b	履约供应商不得将整体管理责任及利益转让、分包给其他个人或单位	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：94.5 分				
评价等级： ☐ 优 ☒ 良 ☐ 中 ☐ 差				

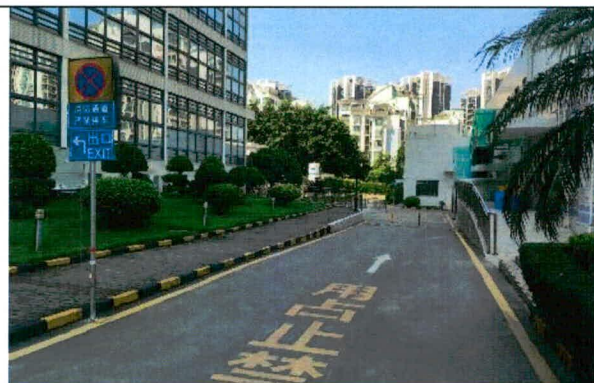
政府采购项目合同履行抽检评价报告

报告编号: WT221504309

第 14 页 共 20 页

三、抽检照片

1. 现场检查照片 1



政府采购项目合同履行抽检评价报告

报告编号: WT221504309

第 15 页 共 20 页

2. 现场检查照片 2



政府采购项目合同履行抽检评价报告

报告编号：WT221504309

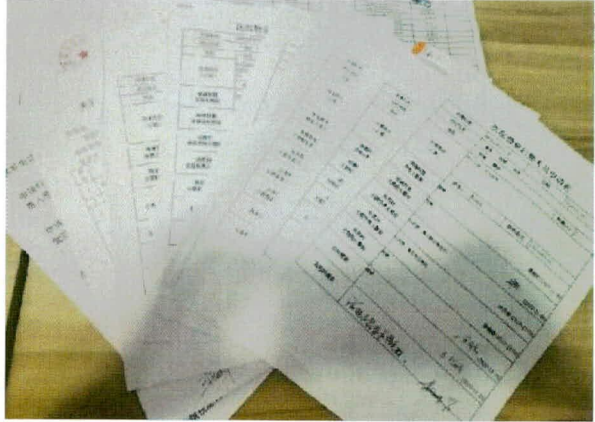
第 16 页 共 20 页

3. 人员花名册



姓名	性别	年龄	学历	专业	职称	备注
王小明	男	35	本科	计算机	工程师	
李小红	女	32	本科	会计	会计师	
张华	男	28	本科	法律	律师	
刘伟	男	30	本科	机械	工程师	
陈静	女	25	本科	英语	翻译	
赵强	男	33	本科	管理	经理	
孙丽	女	29	本科	医学	医生	
周涛	男	31	本科	经济	经济师	
吴敏	女	27	本科	教育	教师	
郑军	男	34	本科	工程	工程师	
冯娜	女	26	本科	设计	设计师	
宋伟	男	36	本科	销售	销售员	
林芳	女	24	本科	行政	文员	
黄磊	男	37	本科	财务	会计	
徐娟	女	23	本科	人力资源	专员	
曹刚	男	38	本科	物流	物流师	
周娜	女	22	本科	市场营销	专员	
吴强	男	39	本科	生产管理	主管	
郑娟	女	21	本科	质量管理	专员	
冯伟	男	40	本科	设备维护	技师	
宋娜	女	20	本科	实验室助理	助理	
林涛	男	41	本科	安全保卫	保安	
黄芳	女	19	本科	档案管理	专员	
徐刚	男	42	本科	文书处理	文员	
曹娟	女	18	本科	前台接待	接待	
周伟	男	43	本科	仓库管理	主管	
吴娜	女	17	本科	物资采购	专员	
郑涛	男	44	本科	供应链管理	专员	
冯娟	女	16	本科	合同管理	专员	
宋伟	男	45	本科	风险管理	专员	
林芳	女	15	本科	合规管理	专员	
黄磊	男	46	本科	内部审计	专员	
徐娟	女	14	本科	外部审计	专员	
曹刚	男	47	本科	税务管理	专员	
周娜	女	13	本科	财务管理	专员	
吴强	男	48	本科	资金管理	专员	
郑娟	女	12	本科	资产管理	专员	
冯伟	男	49	本科	投资管理	专员	
宋娜	女	11	本科	风险管理	专员	
林涛	男	50	本科	合规管理	专员	
黄芳	女	10	本科	内部审计	专员	
徐刚	男	51	本科	外部审计	专员	
曹娟	女	9	本科	税务管理	专员	
周伟	男	52	本科	财务管理	专员	
吴娜	女	8	本科	资金管理	专员	
郑涛	男	53	本科	投资管理	专员	
冯娟	女	7	本科	风险管理	专员	
宋伟	男	54	本科	合规管理	专员	
林芳	女	6	本科	内部审计	专员	
黄磊	男	55	本科	外部审计	专员	
徐娟	女	5	本科	税务管理	专员	
曹刚	男	56	本科	财务管理	专员	
周娜	女	4	本科	资金管理	专员	
吴强	男	57	本科	投资管理	专员	
郑娟	女	3	本科	风险管理	专员	
冯伟	男	58	本科	合规管理	专员	
宋娜	女	2	本科	内部审计	专员	
林涛	男	59	本科	外部审计	专员	
黄芳	女	1	本科	税务管理	专员	
徐刚	男	60	本科	财务管理	专员	
曹娟	女	0	本科	资金管理	专员	

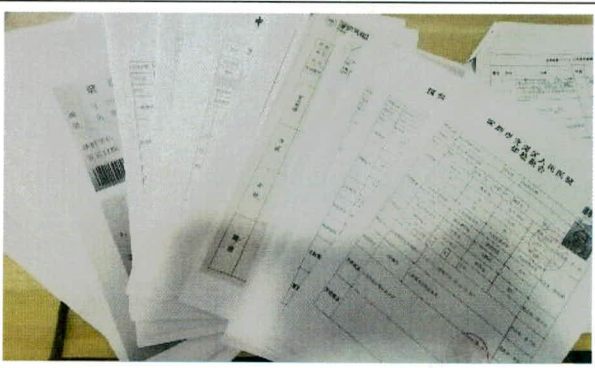
4. 物业后勤人员申请表



5. 人员劳动合同



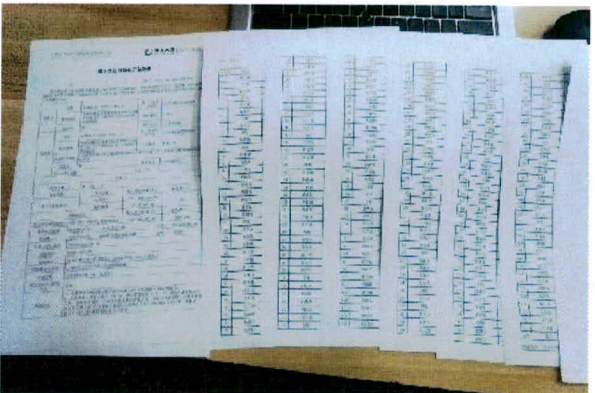
6. 人员体检报告



7. 人员社保缴纳明细



8. 雇主责任险保单

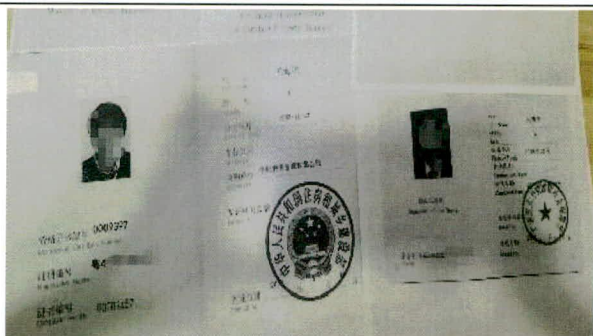
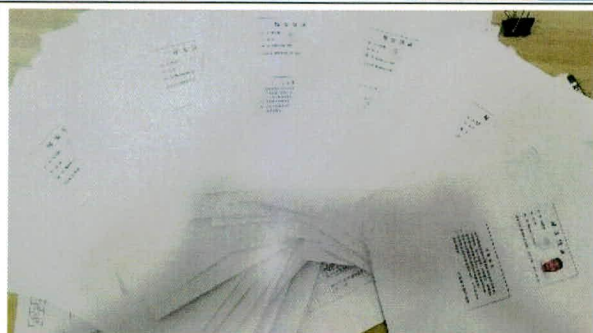


政府采购项目合同履行抽检评价报告

报告编号: WT221504309

第 17 页 共 20 页

9. 人员资质

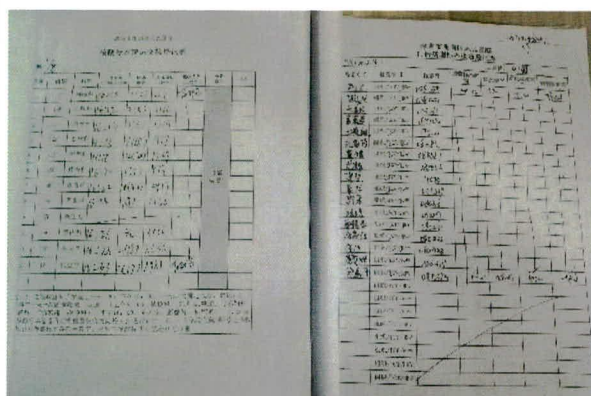


政府采购项目合同履约抽检评价报告

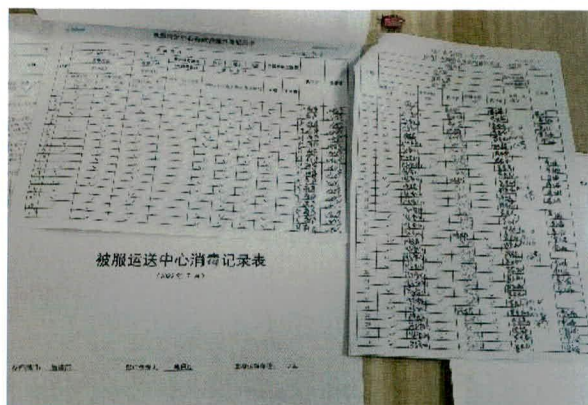
报告编号: WT221504309

第 18 页 共 20 页

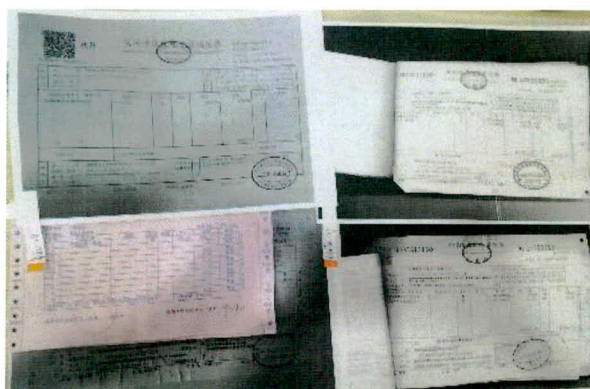
10. 核酸标本、病理标本交接表



11. 被服运送中心消毒记录



12. 设备发票



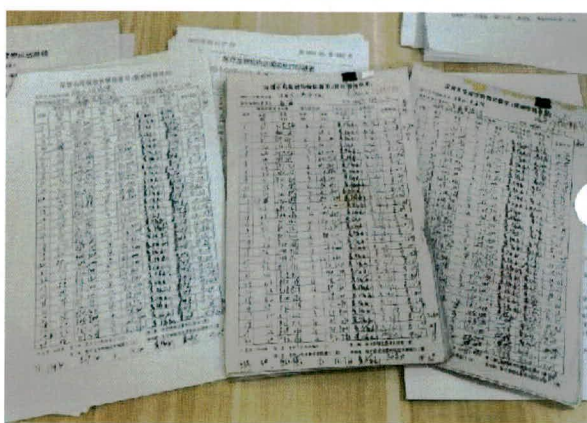
13. 房屋墙面破损、绿化修缮情况反馈函件



14. 医疗废物院内追溯系统



15. 危险废物转移联单

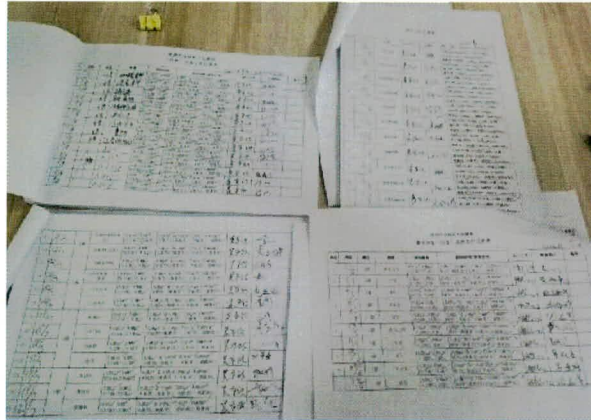


政府采购项目合同履行抽检评价报告

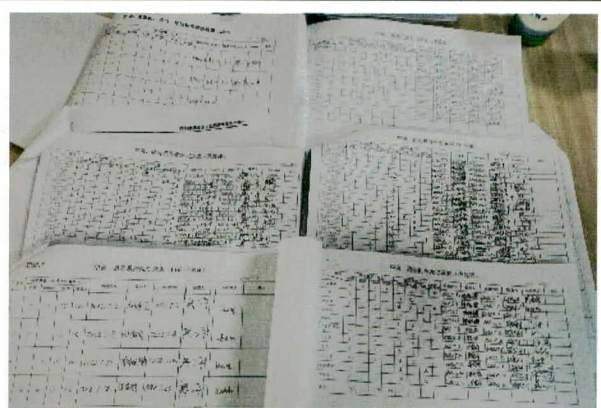
报告编号: WT221504309

第 19 页 共 20 页

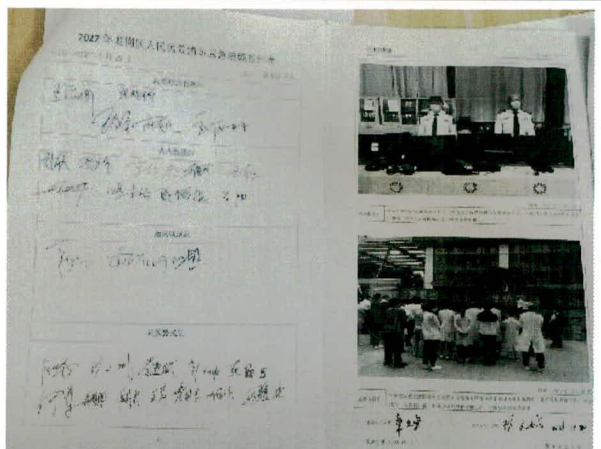
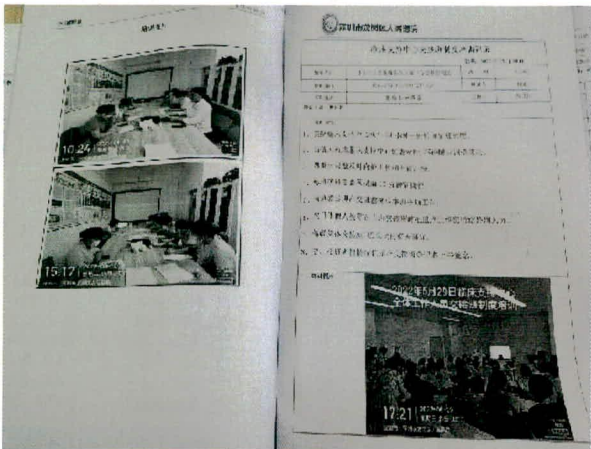
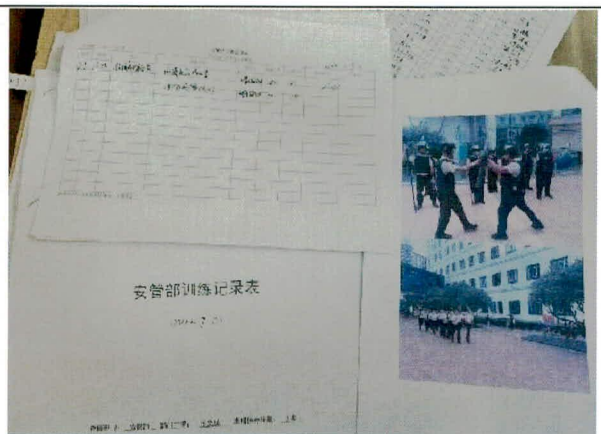
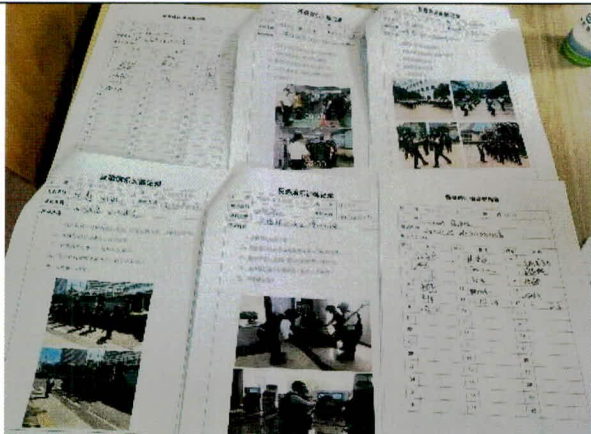
16. 四害消杀记录



17. 消毒清洗记录



18. 应急演练、培训记录

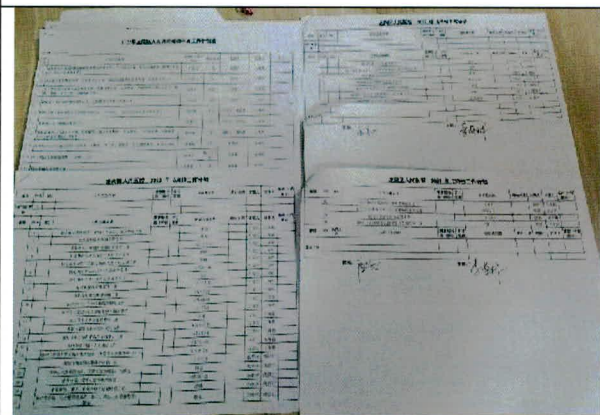


政府采购项目合同履约抽检评价报告

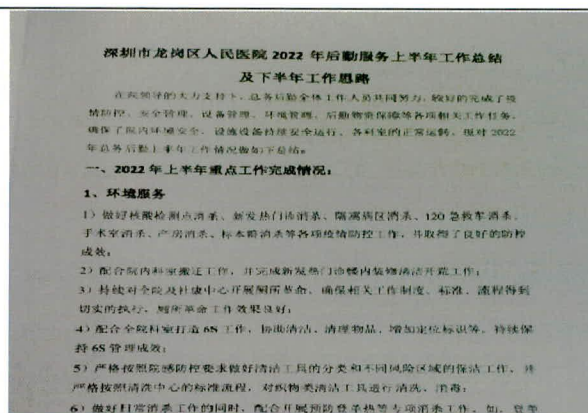
报告编号: WT221504309

第 20 页 共 20 页

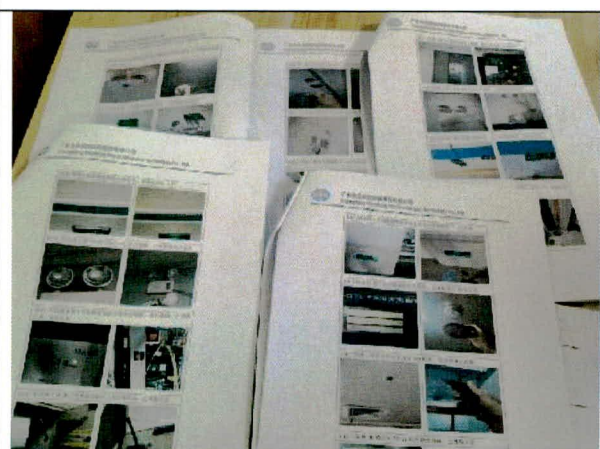
19. 工作计划



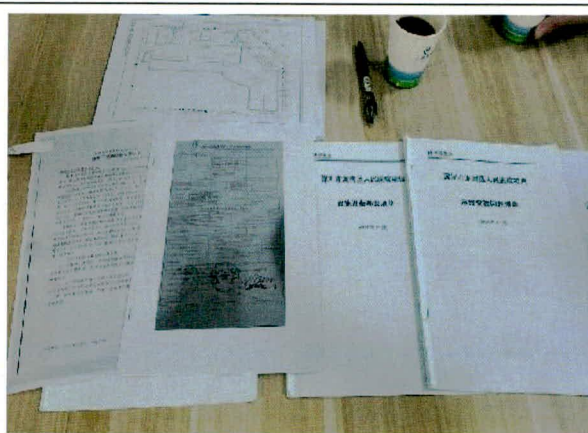
20. 上半年工作总结



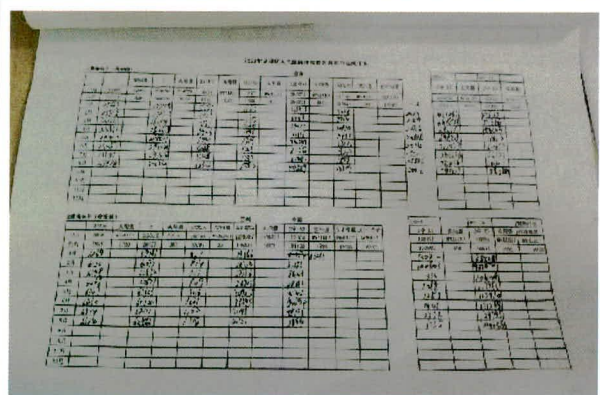
21. 消防检查记录



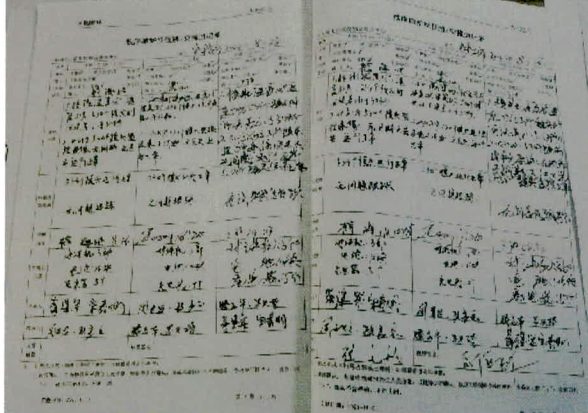
22. 物业图纸、设施设备移交清单、验收资料



23. 水电统计表



24. 交接班记录



以下空白