

深圳市福田区政府采购中心

关于“福田区体育公园及三个网球中心（莲工、景田、黄木岗）物业服务采购” 项目履约评估报告

福田区财政局：

贵局《福田区财政局关于对福田体育公园及三个网球中心物业管理服务项目进行履约评价的函》收悉。按照《福田区优质服务政府采购合同续期奖励暂行办法》的相关规定，我中心完成了“福田区体育公园及三个网球中心（莲工、景田、黄木岗）物业服务采购”项目（以下简称“本项目”）履约评估工作，现将具体情况汇报如下：

一、采购人组织的续期评估基本情况

本项目采购人系福田区政府物业管理中心（以下简称“区物业管理中心”），服务供应商系深圳市金地物业管理有限公司（以下简称“金地物业管理公司”）。区物业管理中心委托深圳市计量质量检测研究院（以下简称“深圳市计量院”）开展本项目履约情况续期评估工作，深圳市计量院于2020年3月26日出具了评估报告，评估得分为98.4分，综合评价为“优秀”。

二、我中心组织本项目履约评估基本情况

（一）委托第三方评审

本项目年度预算费用为 1936.08 万元人民币，属于重大项目。根据《福田区优质服务政府采购合同续期奖励暂行办法》第十七条第二款规定，我中心应当聘请第三方评审机构进行履约评价。

原福田区五家履约检测机构除深圳市计量院外，深圳市检验检疫科学研究院、深圳市赛德检测技术有限公司、深圳华通威国际检验有限公司、威凯检测技术有限公司等其余四家检测机构履约检测范围均不包括服务类项目。由于区物业管理中心已聘请深圳市计量院完成了本项目履约情况续期评估工作，根据不得重复聘请第三方评审机构进行优质服务合同续期履约评估的规定，原福田区五家履约检测机构均无法承担本项目的履约评估工作。因此我中心聘请了莱茵技术监护（深圳）有限公司（以下简称“莱茵公司”）开展本项目的履约评估工作。

莱茵公司具有龙岗区（2016 年-2019 年度）政府采购履约评价抽检机构预选供应商资格和宝安区（2018 年度至今）政府采购履约评价抽检机构预选供应商资格，其服务范围涵盖对物业管理服务类别评价。

（二）履约评价方案征求意见的情况

我中心和莱茵公司依照招标文件（采购需求）、投标文件、合同及相关标准制定了履约评价方案，将通过莱茵公司技术人员现场询问、检查和查阅相关资料等方式，对包括服务公司资质、人员资质、人员工资及社保福利、服务项目、项目制度文件等共计 117 项内容进行检查。

4月26日，我中心就履约评价方案征询区物业管理中心意见，区物业管理中心经协同网回复并提出修改意见。同日，我中心在“福田区政府采购网”公示了本项目履约评估方案，并征求社会公众意见。公示期间未收到社会公众提出的修改意见。

（三）组织实施履约评价的情况

1、工作人员和工作时间

5月8日，我中心就本项目履约情况组织现场检查工作，参与方包括：我中心、莱茵公司、区物业管理中心、金地物业公司和政府采购监督员。

2、现场检查情况

5月8日，莱茵公司技术人员现场根据已公示抽检方案逐项检查核实，并拍照取证。本项目履约评价方案第44项内容：“中标供应商不得将本物业管理项目分包给其他单位。若因中标人专项资质原因确需将项目分包给其他具有相应资质单位，必须事先征得采购单位同意，如有相关情况，需提供相关资料”。现场检查中，发现本项目电梯维保、中央空调系统水处理、生活饮用水二次供水设施清洗消毒、锅炉热水处理、绿植租摆、四害消杀、中央空调冷水机组维保、消防系统维保、清洁服务及化粪池清理维保等部分服务事项等分包给其它供应商负责。中标人深圳市金地物业管理有限公司现场负责人解释本项目允许分包，并提供了采购人福田区物业管理中心审核同意的相关证明文件。所以第44项现场检查未予扣分，现场初步认定117项内容全部符合，暂定

为 100 分。

5 月 11 日，经咨询深圳市物业管理协会，获悉物业管理中的清洁服务不需要服务商具备专项资质。本项目保洁服务分包给深圳市玉龙环保产业有限公司，我中心和莱茵公司认为检查方案第 44 项评价应为“不符合”，该分项指标分值予以扣除，折算后的总分由原来 100 分下调为 99 分。

5 月 15 日，区物业管理公司和金地物业管理公司就本项目抽检结果调整为 99 分的事项均通过书面形式确认无异议，不存在复核请求及复核异议事项的情况。

3、受众群体满意度调查

5 月 8 日，我中心对该项目受众群体进行满意度调查，调查结果满意率“100%”。

4、履约评价结论

根据深圳市市场和质量监督管理委员会制定的《政府采购项目合同履约抽检及评价规范》的评价标准及福田区财政局颁发的《福田区优质长期服务政府采购合同续期奖励暂行办法》，结合项目履约检测结果，参考采购人评价意见，我中心对本项目履约供应商履约行为综合评价等级为优秀。

三、其他事项

（一）采购中心对采购人提交的续期合同文本的审核意见，我中心经核实，提交续期合同实质性条款与原招标文件一致。

（二）关于清扫保洁服务分包事项。我中心法律顾问认为，法律法规规定“接受分包的人应当具备相应的资格条件”

以及“接受分包的人就分包项目承担连带责任”，但并未对“将不需要专项资质的项目分包”的情形作出强制性规定。在未违反上述法定情形下，本招标项目中，中标人“将不需专项资质的项目分包”的行为，应是在采购合同履行过程中，与招标文件中的要求以及投标文件中的响应需求出现了背离。采购合同已经实际履行，双方签订的采购合同中所约定的事项，可对双方采购过程的行为予以规制。根据《体育公园及三个网球中心物业管理合同》第十一条违约责任第7条约定“合同履行期间，乙方违约分包或将本合同项目转包给任何单位或个人的，甲方有权解除合同，并要求乙方赔偿相应损失。”认为中标人存在违约分包情形的，采购单位有权解除合同并要求中标人赔偿相应损失。若合同双方存在争议的，也可根据采购合同约定的争议解决条款，向福田区人民法院提出诉讼解决。

- 附件：1. 关于“福田区体育公园及三个网球中心（莲工、景田、黄木岗）物业管理服务”项目履约评价方案征求意见
2. 关于“福田区体育公园及三个网球中心（莲工、景田、黄木岗）物业管理服务”项目履约评价方案征求意见的复函
3. 网上公示截图
4. 关于“福田区体育公园及三个网球中心（莲工、景田、黄木岗）物业服务采购”项目优质服务合同履约情况的检查通知

5. 履约抽检及评价确认单
6. 履约抽检报告-福田区体育公园及三个网球中心(莲工、景田、黄木岗)物业管理服务
7. 关于调整福田区体育公园及三个网球中心(莲工、景田、黄木岗)物业服务采购项目履约评价现场检查评分的函
8. 关于《关于调整福田区体育公园及三个网球中心(莲工、景田、黄木岗)物业服务采购项目履约评价现场检查评分的函》的复函
9. 关于《关于调整福田区体育公园及三个网球中心(莲工、景田、黄木岗)物业服务采购项目履约评价现场检查评分的函》的回函
10. 福田体育公园及三个网球中心(莲工、景田、黄木岗)物业服务满意度调查汇总表
11. 第三方检测机构承诺函
12. 法律意见书
13. 招标文件
14. 投标文件
15. 体育公园及三个网球中心物业管理合同
16. 福田体育公园及三个网球中心(莲花、景田、黄木岗)专项资质维护和保养清单登记表

福田区政府采购中心

2020年5月21日

(联系人: 杜小姐 联系电话: 82918296)