



第五部分 价格折扣文件证明

项目编号：JSZC-320312-HWZX-G2026-0097

项目名称：2026年度铜山区区管河道保洁

本公司郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库[2020]46号）的规定，本公司参加（徐州市铜山区水务局）的（2026年度铜山区区管河道保洁）采购活动，服务全部由符合政策要求的中小企业承接。相关企业的具体情况如下：

1.（2026年度铜山区区管河道保洁），属于（其他未列明）行业；承接企业为（江苏德恒物业管理有限公司）（企业名称），从业人员（208）人，营业收入为（1374.43 万元），资产总额为（1695.73 万元），属于（中型企业、小型企业、微型企业，**请勾选!**）；

以上企业，不属于大企业的分支机构，不存在控股股东为大企业的情形，也不存在与大企业的负责人为同一人的情形。

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（电子签章）：江苏德恒物业管理有限公司

日期：2026年3月26日



第一章 投标人认为制作投标文件需要提供的其他材料

第一节 河道保洁荣誉





徐州市市区河道管理处文件

徐河管〔2021〕1号

关于 2020 年度市区主要河道市场化管护 考核情况的通报

各有关公司：

市区主要河道两岸道路、河面保洁和绿化养护等项目，通过政府公开采购招标共 39 家公司参与到河道日常管护工作，为市区主要河道水环境做出了积极贡献。为激励先进、提高水务行业管理和服务水平，根据各公司在 2020 年度日常管护效果，结合市园林局、市城管局和各业务主管部门日常考核情况，按照逐级推荐及综合打分评比的办法，对项目管理成绩优秀的徐州市红帽子环境工程有限公司等 12 家公司（详见附件）提出表扬。

希望各公司再接再厉，努力提高管理服务质量，在日常管理中为市民创造更加优美、舒适的水环境，为全面提高我市水务服务水平做出新的贡献。

特此通报。



附件：2020 年度市区主要河道服务项目优秀公司名单

徐州市市区河道管理处

2021 年 2 月 4 日





附件：



2020 年度市区主要河道服务项目 优秀公司名单

序号	项目类别	先进单位名称
1	道路（河面） 保洁	徐州市红帽子环境工程有限公司
2		江苏洁霸物业管理有限公司
3		徐州苏彭物业管理有限公司
4		徐州绿叶物业管理有限公司
5		徐州市宏泰物业管理有限责任公司
6		徐州长坤物业管理有限公司
7		江苏德恒物业管理有限公司
8		江苏同力恒通物业管理有限公司
9		江苏嘉利物业管理有限公司
10	绿化养护	徐州绿畅园林工程有限公司
11		徐州市森洋园林景观工程有限公司
12		徐州市绿洲园林绿化装饰有限责任公司



第二节 企业荣誉表彰

一、企业获奖荣誉及星级企业荣誉一览表

序号	项目名称	物业类型	所获荣誉	备注
1.	城市之心 (源泉丽景)	高层住宅	2020年江苏省省示范项目	江苏省住房和城乡建设厅
2.	卧龙城	高层住宅	2021年徐州市市示范项目	徐州市住房和城乡建设局
3.	卧龙城	高层住宅	2021年江苏省省示范项目	江苏省住房和城乡建设厅
4.	星河湾·茗苑	高层住宅	2022年徐州市市示范项目	徐州市住房和城乡建设局
5.	星河湾·茗苑	高层住宅	2022年江苏省省示范项目	江苏省住房和城乡建设厅
6.	江苏德恒物业		“四星级”物业服务企业	徐州市住房和城乡建设局
7.	江苏德恒物业		2022年度江苏省物业服务行业综合实力50强企业	江苏省房地产业协会
8.	江苏德恒物业		2023年度江苏省物业服务行业综合实力50强企业	江苏省房地产业协会



(一) 城市之心（源泉丽景）——荣获 2020 年度市级示范项目

徐州市住房和城乡建设局文件

徐住建发〔2020〕214 号

关于公布 2020 年度市级示范物业管理项目名单的通知

各县（市）区物业管理主管部门，各物业服务企业：

为培育物业服务典型，推进全市物业服务水平整体提升，按照《关于开展 2020 年创建示范物业管理项目工作通知》（徐住建发〔2020〕50 号）文件精神，经各县（市）区物业管理主管部门自下而上推荐，全市 67 个物业项目参加了 2020 年度市级示范物业管理项目创建。11 月 23 日—11 月 27 日，我局组织专家组对照《江苏省省级示范物业管理项目服务质量评价标准》开展了考评工作。2020 年 12 月 8 日—12 月 12 日，在徐州市住房和城乡建设局官方网站上将初步入围的 38 个项目名单进行了公示。根据公示情况，经研究，决定将鼓楼区鼓楼广场等 36 个物业管理项



目确定为“2020年度徐州市市级示范物业管理项目”。

希望被表彰的物业服务企业再接再厉，戒骄戒躁，为业主提供更优质、更规范的服务。全市物业服务企业要向先进学习，对标找差，规范服务，为广大业主提供舒适、安全和谐的工作和居住环境，促进我市物业服务行业高质量发展。

附件：2020年度徐州市市级示范物业管理项目名单

徐州市住房和城乡建设局

2020年12月22日

抄送：省住建厅，市政府办公室城建处，市物业管理中心

徐州市住房和城乡建设局办公室

2020年12月22日印发



序号	项目名称	区划	物业类型	管理单位（全称）
19	保利鑫城三四期	开发区	居住物业	徐州保利鑫城物业管理服务有限公司
20	淮海（国际）跨境电商产业园	开发区	公共物业	江苏嘉利物业管理有限公司
21	万科新都会	铜山区	居住物业	南京万科物业管理有限公司徐州分公司
22	万科未来城	铜山区	居住物业	南京万科物业管理有限公司徐州分公司
23	徐州高新区大学创业园	高新区	公共物业	徐州市天润物业管理有限公司
24	高新区管委会大楼	高新区	公共物业	深圳市大众物业管理有限公司徐州分公司
25	开元四季蓝庭	铜山区	居住物业	浙江开元物业管理股份有限公司徐州翡翠湾分公司
26	锦绣翰林一期	贾汪区	居住物业	徐州市贾汪区君悦物业管理有限公司
27	湖尚城一期	贾汪区	居住物业	徐州东南物业管理有限公司
28	源泉丽景	贾汪区	居住物业	江苏德恒物业管理有限公司
29	秀水华庭一期	丰县	居住物业	徐州名一仕物业服务服务有限公司
30	中江文华苑A区	沛县	居住物业	江苏中江国际物业管理有限公司沛县分公司
31	华宇上城	沛县	居住物业	徐州美辰物业管理有限公司
32	沛县科技创业园	沛县	公共物业	江苏科华物业管理有限公司
33	阳光·凯旋城	新沂市	居住物业	江苏深华时代物业集团有限公司
34	维维·市府雅苑	新沂市	居住物业	新沂市马陵山物业服务服务有限公司
35	天润御景园一二期	睢宁县	居住物业	徐州春辉物业服务服务有限公司
36	金泰名城	睢宁县	居住物业	江苏同力恒通物业管理有限公司新城区分公司



(二) 城市之心 (源泉丽景) —— 荣获 2020 年度省级示范项目

江苏省住房和城乡建设厅文件

苏建房管〔2021〕139 号

省住房城乡建设厅关于公布 2020 年度 省级示范物业管理项目名单的通知

各设区市住房和城乡建设局，南京市住房保障和房产局：

根据《江苏省住房和城乡建设厅关于开展 2020 年度省级示范物业管理项目评价的通知》要求，依据《省级示范物业管理项目服务质量评价标准（2019 年版）》，我厅组织专家对各地申报的 2020 年度省级示范物业管理项目实施了评价。经专家组现场评价和资料审核，全省共有 150 个居住物业管理项目、76 个公共物业管理项目被评价为“2020 年度江苏省省级示范物业管理项目”。现将名单（详见附件）予以公布。

附件：2020 年度江苏省省级示范物业管理项目名单

— 1 —



(此页无正文)



(此件公开发布)



附件

2020 年度江苏省省级示范物业管理项目名单

南京市

1、紫艺华府（居住物业）

物业服务单位：南京银城物业服务有限公司

2、津桥华府（居住物业）

物业服务单位：深圳市莲花物业管理有限公司

3、宋都美域锦园（居住物业）

物业服务单位：南京银城物业服务有限公司

4、北外滩水城第十六街区（居住物业）

物业服务单位：南京苏宁物业管理有限公司

5、北外滩水城第十一街区（居住物业）

物业服务单位：南京苏宁物业管理有限公司

6、聚泽园（居住物业）

物业服务单位：南京银城物业服务有限公司

7、燕江府（居住物业）

物业服务单位：南京弘阳物业管理有限公司

8、华城名府（居住物业）

物业服务单位：南京紫竹物业管理股份有限公司

9、悦峰居（居住物业）



物业服务单位：中航物业管理有限公司无锡分公司

30、无锡城开国际商务中心（公共物业）

物业服务单位：上海城开商用物业发展有限公司无锡分公司

徐州市

1、锦绣湖畔（居住物业）

物业服务单位：徐州市立信物业管理有限公司

2、中江文华苑 A 区（居住物业）

物业服务单位：江苏中江国际物业管理有限公司沛县分公司

3、和平壹号三期（居住物业）

物业服务单位：江苏国基物业管理有限公司

4、丰和园小区（居住物业）

物业服务单位：徐州新盛嘉和物业经营服务有限公司

5、绿地高铁东南城四期（居住物业）

物业服务单位：江苏明腾物业管理有限公司

6、源泉丽景（居住物业）

物业服务单位：江苏德恒物业管理有限公司

7、港利上城国际小区一期（居住物业）

物业服务单位：连云港港利物业管理有限公司徐州分公司

8、天润·御景园一、二期（居住物业）

物业服务单位：徐州春辉物业服务有限公司

9、风尚米兰（居住物业）

物业服务单位：江苏天创物业服务有限公司



(三) 卧龙城——荣获 2021 年度市级示范项目

徐州市住房和城乡建设局文件

徐住建发〔2021〕192 号

关于公布 2021 年度市级示范物业管理项目名单的通知

各县（市）区物业管理主管部门，各物业服务企业：

为培育物业服务典型，提升全市物业服务水平，按照《关于开展 2021 年创建示范物业管理项目工作通知》（徐住建发〔2021〕25 号）文件精神，全市 118 个物业项目积极参与了创建工作。经企业自评、各县（市）区初评推荐，全市 68 个物业项目参加了 2021 年度市级示范物业管理项目创建。11 月 1 日—11 月 6 日，我局组织专家组对照《江苏省省级示范物业管理项目服务质量评价标准》开展了考评工作。2021 年 11 月 12 日—11 月 16 日，在徐州市住房和城乡建设局政务网上将初步入围的 42 个项目名单进行了公示。根据公示情况，经研究，决定将鼓楼区云熙小区等



34个物业管理项目确定为“2021年度徐州市市级示范物业管理项目”。

希望获得市级示范物业管理项目的物业服务企业再接再厉，戒骄戒躁，为业主提供更优质、更规范的服务。全市物业服务企业要向先进学习，对标找差，规范服务，不断提高服务品质，营造舒适、安全和谐的工作和居住环境，为建设美丽徐州做出更大贡献。

附件：2021年度徐州市市级示范物业管理项目名单

徐州市住房和城乡建设局
2021年11月22日



徐州市住房和城乡建设局办公室

2021年11月22日印发



2021年度徐州市市级示范物业管理项目名单

序号	项目名称	区划	物业类型	管理单位（全称）
1	云熙小区	鼓楼区	居住物业	广东铂美物业服务有限公司徐州分公司
2	中海九悦华府	鼓楼区	居住物业	中海宏洋物业管理有限公司徐州分公司
3	九里新苑七期	鼓楼区	居住物业	徐州市恒远物业管理有限公司
4	东方黎明大厦	鼓楼区	公共物业	徐州尊尚物业管理有限公司
5	翡翠之光一期	云龙区	居住物业	南京万科物业管理有限公司徐州分公司
6	盛世锦园一二期	云龙区	居住物业	徐州锦绣悦邻物业管理有限公司
7	徐矿集团办公楼	云龙区	公共物业	徐州华美物业管理有限公司
8	和平壹号四期	云龙区	居住物业	江苏明腾物业管理有限公司
9	云龙玉兰玉棠苑	云龙区	居住物业	徐州市鼎诚物业管理处
10	铁路民祥园	云龙区	居住物业	江苏新苑众邦物业管理有限公司
11	市残疾人康复中心	云龙区	公共物业	徐州市嘉诚物业管理有限公司
12	昆仑嘉苑	泉山区	居住物业	华润置地（北京）物业管理责任有限公司徐州分公司

序号	项目名称	区划	物业类型	管理单位（全称）
13	山水华美	泉山区	居住物业	徐州华美物业管理有限公司
14	滨湖新天地商业步行街（西街）	泉山区	居住物业	徐州新盛嘉和物业经营服务有限公司
15	万科翡翠名都	泉山区	居住物业	南京万科物业管理有限公司徐州
16	观澜悦居	泉山区	居住物业	荣万家生活服务股份有限公司徐州分公司
17	中海熙岸华府	泉山区	居住物业	中海宏洋物业管理有限公司徐州分公司
18	海玥南山	泉山区	居住物业	上海振新物业管理有限公司徐州分公司
19	淮海人力资源服务产业园	经开区	公共物业	江苏嘉利物业管理有限公司
20	财富湾小区	铜山区	居住物业	徐州中汉物业服务有限公司
21	创美名仕苑小区	贾汪区	居住物业	南京银城物业服务股份有限公司徐州分公司
22	南湖雅苑	贾汪区	居住物业	徐州市宏邦物业管理有限公司
23	东部美的城一期	贾汪区	居住物业	广东美的物业服务股份有限公司徐州分公司
24	和润·卧龙城	贾汪区	居住物业	江苏德恒物业管理有限公司
25	汉城源筑·馨香苑	沛县	居住物业	江苏同力恒通物业管理有限公司沛县分公司



(四) 卧龙城——荣获 2021 年度省级示范项目

江苏省住房和城乡建设厅文件

苏建房管〔2023〕9号

省住房城乡建设厅关于公布 2021 年度 省级示范物业管理项目名单的通知

各设区市住房和城乡建设局，南京市住房保障和房产局：

根据《江苏省住房和城乡建设厅关于开展 2021 年度省级示范物业管理项目评价工作的通知》要求，依据《省级示范物业管理项目服务质量评价标准（2019 年版）》，我厅组织专家对各地申报的 2021 年度省级示范物业管理项目实施了评价。经专家组现场评价和资料审核，全省共有 131 个居住物业管理项目、73 个公共物业管理项目被评价为“2021 年度江苏省省级示范物业管理项目”。现将名单（详见附件）予以公布。

附件：2021 年度江苏省省级示范物业管理项目名单

— 1 —



(此页无正文)

江苏省住房和城乡建设厅
2025 年 1 月 11 日



(此件公开发布)



分公司

2、和润卧龙城（居住物业）

物业服务单位：江苏德恒物业管理有限公司

3、中凯·龙湖领墅（居住物业）

物业服务单位：徐州中凯道元物业管理有限公司

4、汉城源筑·馨香苑（居住物业）

物业服务单位：江苏同力恒通物业管理有限公司沛县分公司

5、星河湾一期（居住物业）

物业服务单位：江苏深华时代物业集团有限公司

6、创美名仕苑（居住物业）

物业服务单位：南京银城物业服务服务有限公司徐州分公司

7、泊林公馆一期（居住物业）

物业服务单位：江苏明腾物业管理有限公司

8、云龙湖悦府（居住物业）

物业服务单位：华润置地（北京）物业管理有限责任公司徐州分公司

9、观澜悦居（居住物业）

物业服务单位：荣万家生活服务股份有限公司徐州分公司

10、和平壹号四期（居住物业）

物业服务单位：江苏明腾物业管理有限公司

11、翡翠之光一期（居住物业）



(五) 星河湾·茗苑——荣获 2022 年度徐州市示范物业管理项目

徐州市住房和城乡建设局文件

徐住建发〔2022〕196 号

关于公布 2022 年度市级示范物业管理项目名单的通知

各县（市）区物业管理主管部门，各物业服务企业：

为培育物业服务典型，提升全市物业服务水平，按照《关于开展 2022 年示范物业管理项目服务质量评价工作的通知》（徐住建发〔2022〕67 号）文件精神，全市 115 个物业项目积极参与了创建工作。经企业自评、各县（市）区初评推荐，全市 57 个物业项目参加了 2022 年度市级示范物业项目创建。11 月 7 日—11 月 12 日，我局组织专家组对照《江苏省省级示范物业管理项目服务质量评价标准》开展了考评工作。2022 年 12 月 7 日—12 月 12 日，在徐州市住房和城乡建设局政务网上将初步入围的 45 个项目名单进行了公示。根据公示情况，经研究，决定将鼓楼区九悦华府等 44 个物业管理项目确定为“2022 年度徐州市市级示



范物业管理项目”。

希望获得市级示范物业管理项目的物业服务企业再接再厉，戒骄戒躁，为业主提供更优质、更规范的服务。全市物业服务企业要向先进学习，对标找差，规范服务，不断提高服务品质，营造舒适、安全和谐的工作和居住环境，为建设美丽徐州做出更大贡献。

附件：2022 年度徐州市市级示范物业管理项目名单

徐州市住房和城乡建设局
2022 年 12 月 15 日



序号	项目名称	区划	物业类型	管理单位（全称）
35	锦绣江南	邳州市	居住物业	邳州市文龙物业管理有限公司
36	瑞丰公馆	邳州市	居住物业	邳州市海川物业服务有限公司
37	荣盛文承苑	邳州市	居住物业	荣万家生活服务股份有限公司邳州分公司
38	新苏名苑	邳州市	居住物业	中钰物业管理（邳州）有限公司
39	辰华·丽都苑	新沂市	居住物业	新沂市辰华物业管理有限公司
40	星河湾·祥苑	新沂市	居住物业	江苏深蓝时代物业管理有限公司
41	星河湾·茗苑	新沂市	居住物业	江苏德恒物业管理有限公司
42	睢梁府	睢宁县	居住物业	上海中梁物业发展有限公司睢宁分公司
43	凯旋雅苑（润福苑）	睢宁县	居住物业	睢宁润鑫物业有限公司
44	世茂云璟	睢宁县	居住物业	徐州安捷物业服务有限公司睢宁分公司



江苏省住房和城乡建设厅文件

苏建房管〔2023〕188号

省住房和城乡建设厅关于公布2022年度 省级示范物业管理项目名单的通知

各设区市住房和城乡建设局，南京市住房保障和房产局：

根据《省住房和城乡建设厅关于开展2022年度省级示范物业管理项目评价工作的通知》要求，依据《省级示范物业管理项目服务质量评价标准（2019年版）》，我厅组织专家对各地申报的2022年度省级示范物业管理项目实施了评价。经专家组现场评价和资料审核，全省共有147个居住物业管理项目、78个公共物业管理项目被评价为“2022年度江苏省省级示范物业管理项目”。现将名单（详见附件）予以公布。

附件：2022年度江苏省省级示范物业管理项目名单

— 1 —



(此页无正文)



(此件公开发布)



- 14、兰亭国际大厦（公共物业）
物业服务单位：无锡市东盛物业管理有限公司
- 15、江苏省无锡市中级人民法院办公大楼（公共物业）
物业服务单位：江苏启成物业管理服务有限公司
- 16、研创大厦（公共物业）
物业服务单位：无锡研创城市发展有限公司
- 17、地铁大厦（公共物业）
物业服务单位：无锡地铁科技服务有限公司
- 18、太湖湾信息技术产业园A1办公楼（公共物业）
物业服务单位：无锡市瑞景城市服务有限公司
- 19、无锡市新城置业大厦（公共物业）
物业服务单位：无锡市景佳物业管理有限公司
- 20、江苏省无锡市人民检察院（公共物业）
物业服务单位：无锡建设物业有限公司

徐州市

- 1、华美悦澜湾（居住物业）
物业服务单位：徐州华美物业管理有限公司
- 2、万象华府（居住物业）
物业服务单位：润嘉物业管理（北京）有限公司徐州分公司
- 3、星河湾·茗苑（居住物业）
物业服务单位：江苏德恒物业管理有限公司
- 4、星河湾·祥苑（居住物业）



(七) 四星级荣誉企业证明

徐州市住房和城乡建设局文件

徐住建通〔2020〕19 号

关于公布徐州市第一批星级物业服务企业 复评结果的通报

各县（市）区物业管理主管部门、各物业服务企业：

为推进我市物业服务行业规范发展，根据《徐州市物业服务企业星级评定办法（试行）》（徐房发〔2017〕65 号）文件精神，目前我市已完成第一批星级物业服务企业复评工作。现将有关情况通报如下：

一、基本情况

全市第一批到期的星级物业服务企业，共有 49 家申请复评。

二、复评过程及结果

经物业服务企业自行申报、各县（市）区物业管理主管部门对照标准推荐、市物业管理行业协会组织专家组初审、市住房和



城乡建设局评审委员会复评,2020年9月10日-17日对拟复评通过的49家企业进行了公示。根据公示情况,决定保留原星级企业45家(5星级17家,4星级13家,3星级10家,1星级5家);升级1家(由原4星级升至5星级),降级1家(由原4星级降至2星),不再续期2家,星级有效期两年,具体名单见附件。未申报复评31家企业原星级不再续期,如需申报,可按照标准重新进行申报。

三、工作要求

一要高度重视,周密组织。物业服务企业星级评定是抓好物业服务行业事中事后监管的重要措施。各县(市)区物业管理主管部门要切实规范企业服务行为,加强日常监管,积极指导物业服务企业做好星级评定的申报审核与推荐工作。会同市物业管理行业协会对照标准,做好评定的初审和现场考评工作,严禁弄虚作假,确保守信用、业绩好的物业服务企业得到好评。

二要强化管理,提升服务。通过复评的物业服务企业要珍惜荣誉,戒骄戒躁,再接再厉,再创佳绩,切实提升管理和服务水平。未通过复评的企业,要以先进为榜样,进一步提高物业服务质量,加强项目管理。坚持问题导向,狠抓整改,切实规范物业管理,以更高的标准、更严的要求、更实的作风,努力树立企业形象,促进物业服务行业整体水平提升。

三要加强宣传,坚持常态。各县(市)区物业主管部门每年都要进行星级物业评定,2年复评一次。要积极动员物业服务企



业积极申报参与星级评定，每年3月底前，物业服务企业到注册地物业管理主管部门申报参评，各县（市）区物业管理主管要主动与协会对接，做好初评工作，促进企业树立品牌意识。

附件：徐州市第一批星级物业服务企业复评名单（排名不分先后）

徐州市住房和城乡建设局
2020年10月28日

徐州市住房和城乡建设局办公室

2020年10月28日印发



序号	申报企业名称	星级
19	江苏同力恒通物业管理有限公司	不再续期
20	徐州汇邻物业管理有限公司	四星级
21	江苏巨易物业管理有限公司	四星级
22	江苏顺安物业服务有限公司	四星级
23	江苏金杉建设项目管理有限公司	四星级
24	徐州锦绣悦邻物业管理有限公司	四星级
25	荣万家生活服务股份有限公司徐州分公司	四星级
26	徐州华美物业管理有限公司	四星级
27	江苏德恒物业管理有限公司	四星级
28	徐州泰达物业服务有限公司	四星级
29	江苏新苑众邦物业管理有限公司	四星级
30	徐州市恒远物业管理有限公司	四星级
31	徐州市锦绣物业管理有限公司	四星级
32	江苏嘉福物业管理有限公司	四星级
33	江苏福润德物业服务有限公司	不再续期
34	徐州新华物业管理有限公司	三星级
35	盛全物业服务股份有限公司徐州分公司	三星级
36	徐州市旭尔美物业服务有限公司	三星级
37	江苏多帮物业管理有限公司	三星级
38	江苏中住物业服务开发有限公司徐州分公司	三星级
39	徐州东方家和物业服务有限公司	三星级



(八) 2022 年度江苏省物业服务行业综合实力 50 强企业

江苏省房地产业协会文件

苏房协〔2023〕31 号

关于 2022 年度江苏省物业服务行业综合实力 50 强企业排名的通报

各有关单位：

根据江苏省房地产业协会《关于开展 2022 年度江苏省物业服务行业综合实力 50 强企业排名活动的通知》（苏房协〔2023〕13 号）文件精神，经各地物协推荐，省房协本着公开、公正、公平的原则，对企业申报资料数据，对照“50 强”企业标准，按照科学测评方法进行了认真统计分析和综合实力排名。世茂天成物业服务集团有限公司等入选 2022 年度江苏省物业服务行业综合实力排名 50 强企业。

为推动行业发展，鼓励企业做优做强，次排名活动特设立“2022 年度江苏省物业服务行业 50 强企业优秀提名奖”35 家。现将获奖企业名单予以公布，并给予表彰。

希望受表彰的获奖企业再接再厉，不断开拓进取，积极发挥行业的示范作用，为全省物业服务行业健康有序发展作出新的贡献。

附件：



- 1、2022 年度江苏省物业服务行业综合实力 50 强企业排名名单
- 2、2022 年度江苏省物业服务行业综合实力 50 强企业排名优秀提名奖名单





附件 1

2022 年度江苏省物业服务行业综合实力排名

50 强企业名单

(含并列)

- 1 世茂天成物业服务集团有限公司
- 2 南京银城物业服务集团有限公司
- 3 东吴服务产业集团（江苏）有限公司
- 4 永旺永乐服务管理集团有限公司
- 5 南京万科物业管理有限公司
- 6 无锡市瑞景城市服务有限公司
- 7 江苏东恒国际物业服务有限公司
- 8 江苏苏南万科物业服务有限公司
- 9 江苏爱涛物业集团有限公司
- 10 苏州置悦物业服务有限公司
- 11 江苏杨辉物业服务有限公司
怡庭物业服务集团有限公司
- 12 江苏保华物业管理有限公司
江苏幸福物业管理有限公司
- 13 南京紫竹物业管理股份有限公司
江苏环宇物业服务有限公司
- 14 苏新美好生活服务股份有限公司
- 15 南京苏宁物业管理有限公司



- 27 江苏香江物业发展有限公司
- 28 江苏宝达物业管理有限公司
江苏恒通不动产物业服务有限公司
- 29 江苏欣祥物业有限公司
苏州永盛物业管理服务有限公司
- 30 江苏万杨物业管理服务集团有限公司
- 31 淮安市福田物业服务发展有限公司
江苏德恒物业管理有限公司
- 32 苏州华新国际物业管理有限公司
- 33 江苏金新城物业服务股份有限公司
- 34 无锡市金佳物业管理有限公司
苏州市天翔物业管理有限公司
- 35 江苏金宇物业服务有限公司
江苏中住物业服务开发有限公司
- 36 江苏大桥物业管理有限公司
- 37 江苏华建物业服务有限公司
扬州市康乐物业管理有限公司
- 38 江苏通信置业管理有限公司
- 39 江苏长河物业有限公司
镇江华舟物业管理有限公司
- 40 江苏同科金钥匙物业综合服务有限公司
- 41 江苏帅煜物业服务有限公司



(九) 2023 年度江苏省物业服务行业综合实力 50 强企业

江苏省房地产业协会文件

苏房协〔2024〕25 号

关于 2023 年度江苏省物业服务行业 综合实力 50 强企业排名的通报

各有关单位：

根据江苏省房地产业协会《关于开展 2023 年度江苏省物业服务行业综合实力 50 强企业排名活动的通知》(苏房协〔2024〕13 号)文件精神，经各地物协推荐，省房协本着公开、公正、公平的原则，对企业申报材料严格按照评选条件进行核查、计算、评审，世茂天成物业服务集团有限公司等入选 2023 年度江苏省物业服务行业综合实力排名 50 强企业。

为推动行业发展，鼓励企业做优做强，此次排名活动特设立“2023 年度江苏省物业服务行业综合实力 50 强企业排名优秀提名奖”30 家。现将获奖企业名单予以公布。并给与表彰。

希望受表彰的获奖企业再接再厉，不断开拓进取，积极



发挥行业的引领示范作用，为全省物业服务行业健康有序发展作出新的贡献。

附件：

- 1、2023年度江苏省物业服务行业综合实力50强企业排名名单
- 2、2023年度江苏省物业服务行业综合实力50强企业排名优秀提名奖名单





附件 1:

2023 年度江苏省物业服务行业综合实力

排名 50 强企业名单

(含并列)

- 1 世茂天成物业服务集团有限公司
- 2 南京银城物业服务有限公司
- 3 东吴服务产业集团（江苏）有限公司
- 4 永旺永乐服务管理集团有限公司
- 5 南京万科物业管理有限公司
- 6 南京弘阳物业管理有限公司
- 7 江苏苏南万科物业服务有限公司
- 8 无锡市瑞景城市服务有限公司
- 9 江苏东恒国际物业服务有限公司
- 10 南京紫竹物业管理股份有限公司
- 11 常州中房物业有限公司
江苏欣祥物业有限公司
- 12 怡庭物业服务集团有限公司
- 13 苏新美好生活服务股份有限公司
江苏杨辉物业服务有限公司
- 14 江苏高科物业管理有限公司
江苏中住物业服务开发有限公司



- 15 江苏幸福物业管理有限公司
南通妙洁物业服务有限公司
- 16 苏州置悦物业服务有限公司
- 17 江苏万杨物业管理服务集团有限公司
- 18 保华领创物业服务集团有限公司
- 19 苏州市天翔物业管理有限公司
- 20 江苏万园物业服务集团有限公司
- 21 江苏新能源物业服务集团有限公司
- 22 南京仁恒物业管理有限公司
- 23 江苏爱涛物业集团有限公司
- 24 江苏富园物业管理有限公司
- 25 苏州万基置合物业管理有限公司
江苏悦利达物业管理有限公司
- 26 江苏环宇物业服务有限公司
江苏洁神物业管理集团有限公司
- 27 江苏春雨物业管理有限公司
江苏帅煜物业服务有限公司
- 28 江苏隆江物业管理有限公司
- 29 江山智联（江苏）物业服务有限责任公司
江苏德恒物业管理有限公司
江苏恒通不动产物业服务有限公司
- 30 江苏炜赋集团南通物业发展有限公司



第三节 党建荣誉表彰

一、企业获奖荣誉一览表

序号	项目名称	物业类型	所获荣誉	备注
1.	奥都花园东区	高层住宅	2020年红色物业示范项目	
2.	城市之心 (源泉丽景)	高层住宅	2020年红色物业示范项目	
3.	卧龙城	高层住宅	2021年红色物业示范项目	
4.	卧龙城	高层住宅	2022年红色物业省级示范项目	



(一) 红色物业证明材料

中共徐州市委组织部
中共徐州市住房和城乡建设局委员会 文件

徐住建党委发〔2020〕75号

关于公布2020年度市级“红色物业”
示范创建项目名单的通知

各县(市)区委组织部、物业管理主管部门:

根据省委组织部、省住建厅等4家单位联合印发的《关于开展党建引领物业管理服务工作示范点创建工作的通知》(苏建行党〔2020〕10号)要求,依据《徐州市“红色物业”示范创建考核标准》,市住房和城乡建设局物业行业党委联合各县(市)区委组织部,对各地申报的2020年度市级“红色物业”示范项目实施了评价。经现场检查和资料审核,全市共有20个物业项目被评为“2020年度徐州市级‘红色物业’示范项目”。现将

— 1 —



名单(详见附件)予以公布。

附件:2020年度徐州市“红色物业”示范项目名单



中共徐州市委组织部



中共徐州市住房和城乡建设局委员会

2020年11月24日



附件

2020 年度徐州市“红色物业”示范项目名单

1. 项目名称:经济技术开发区绿地之窗四期小区
党组织名称:中共徐州经济技术开发区金龙湖街道翠湖社区支部委员会
2. 项目名称:经济技术开发区悦山小区
党组织名称:中共南京万科物业管理有限公司徐州分公司支部委员会
3. 项目名称:沛县盛世珑庭小区
党组织名称:中共盛世珑庭物业支部委员会
4. 项目名称:邳州市银河湾小区
党组织名称:中共邳州市运河街道镇东社区银河湾小区支部委员会
5. 项目名称:云龙区汉风花苑小区
党组织名称:中共江苏明腾物业管理有限公司支部委员会
6. 项目名称:泉山区万科翡翠天地小区
党组织名称:中共南京万科物业管理有限公司徐州分公司党支部
7. 项目名称:丰县融耀新城 B 区
党组织名称:中共丰县融耀新城物业管理服务联合支部委员会



8. 项目名称:睢宁县鸿瑞佳地小区
党组织名称:中共睢宁县安意物业服务有限公司支部委员会
9. 项目名称:鼓楼区风尚米兰小区
党组织名称:江苏天创物业服务有限公司党支部
10. 项目名称:邳州市惠民花园小区
党组织名称:中共邳州市康宁物业管理处支部委员会
11. 项目名称:云龙区奥都花园东区小区
党组织名称:中共江苏德恒物业管理有限公司支部委员会
12. 项目名称:睢宁县金泰尚城小区
党组织名称:中共江苏同力恒通物业公司新城区分公司支部委员会
13. 项目名称:邳州市金水杉小区
党组织名称:中共江苏金杉建设项目管理有限公司支部委员会
14. 项目名称:云龙区和平一号一期小区
党组织名称:中共江苏国基物业管理有限公司支部委员会
15. 项目名称:新沂市阳光凯旋城小区
党组织名称:中共江苏深华时代物业集团有限公司新沂分公司党支部
16. 项目名称:泉山区塔南社区小区
党组织名称:中共徐州市泉山区奎山街道泉房物业支部委员会



17. 项目名称:沛县九龙城小区

党组织名称:中共九龙城商圈支部委员会

18. 项目名称:鼓楼区军缘新城小区

党组织名称:中共徐州市鼓楼区铜沛街道道北社区第三网格支部委员会

19. 项目名称:铜山区宝信润山小区

党组织名称:中共徐州宝信物业服务有限公司支部委员会

20. 项目名称:贾汪区源泉丽景小区

党组织名称:中共江苏德恒物业管理有限公司支部委员会



中共徐州市委组织部
中共徐州市住房和城乡建设局委员会 文件

徐住建党委发〔2021〕66 号

关于公布 2021 年度党建引领物业管理服务
工作示范项目名单的通知

各县(市)区委组织部、物业管理主管部门：

根据省委组织部、省住建厅等 4 家单位联合印发的《关于做好 2021 年度党建引领物业管理服务工作示范点培育工作的通知》(苏建行党〔2021〕13 号)要求,依据《徐州市党建引领物业管理服务工作示范点考核标准》,市委组织部、市住房和城乡建设局党委,对各地申报的 2021 年度党建引领物业管理服务工作示范项目实施了评价。经现场检查和资料审核,全市共有 47 个物业项目被评为“2021 年度徐州市党建引领物业管理服

— 1 —



务工作示范项目”。现将名单(详见附件)予以公布。

附件:2021年度徐州市党建引领物业管理服务工作示范项目名单

中共徐州市委组织部 中共徐州市住房和城乡建设局委员会
 2021年12月3日






物业服务名称:南京天行物业管理有限公司徐州分公司

贾汪区

1.项目名称:光明泉城熙悦(居住项目)

党组织名称:中共徐州市贾汪区大泉街道光明泉城熙悦项目联合支部委员会

物业企业名称:上海农工商旺都物业管理有限公司徐州分公司

2.项目名称:和润卧龙城(居住项目)

— 7 —

党组织名称:中共江苏德恒物业管理有限公司贾汪分公司支部委员会

物业企业名称:江苏德恒物业管理有限公司

3.项目名称:民乐苑(老旧居住项目)

党组织名称:中共徐州市天齐物业管理有限公司支部委员会民乐苑党小组

物业企业名称:徐州市天齐物业管理有限公司

4.项目名称:贾汪区行政中心(公共项目)

党组织名称:中共江苏多帮物业管理有限公司支部委员会

物业企业名称:江苏多帮物业管理有限公司



中共江苏省委组织部
中共江苏省委非公有制企业和社会组织工作委员会
中共江苏省住房和城乡建设厅党组
中共江苏省住房和城乡建设行业委员会

文件

苏建行党〔2023〕14号

关于命名2022年度党建引领物业管理服务工作
省级示范点的通知

各设区市市委组织部、两新工委，市住房和城乡建设局（住房保障和房产局）党组（党委）：

2022年，全省各级组织部门（两新工委）、物业管理主管部门党组（党委）坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入学习贯彻党的二十大精神，认真贯彻落实省委关于《江苏新时代基层党建“五聚焦五落实”深化提升行动计划（2022-2026年）》要求，积极探索创新社区物业党建联建机制，持续提升党组

— 1 —



织领导下的物业管理服务水平，实现以党建引领推进社区治理、物业管理服务和居民自治的良性互动，不断增强人民群众获得感、幸福感、安全感。为充分发挥先进典型的示范带动效应，在各地各单位推荐审核的基础上，经省红色物业省级示范点评价工作小组实地评价验收、择优筛选，决定命名南京君誉澜山苑等 150 个项目为 2022 年度党建引领物业管理服务工作省级示范点。

希望被命名的示范点珍惜荣誉、再接再厉，进一步提升党建引领物业管理服务工作水平，切实发挥模范带头和示范引领作用。各地区各单位要指导所属物业企业和物业管理服务项目以示范点为榜样，深化红色物业实践，进一步完善社区党组织领导协调、网格党组织、业委会、物业服务企业良性互动的工作机制，创新小区党建新模式，不断提升物业管理服务和基层治理水平，为全面推进中国式现代化江苏住房城乡建设新实践提供坚强保障。

附件：2022 年度党建引领物业管理服务工作省级示范点名单



(此页无正文)



2023 年 8 月 7 日

(此件公开发布)



序号	示范点名称	物业类型	党组织名称	物业企业名称
无锡市				
13	丽锦花苑	居住物业	丁蜀镇丽锦花苑小区红色物业党支部	宜兴市鼎顺物业管理有限公司
14	惠景家园	居住物业	惠景社区惠享佳党支部	无锡市金佳物业管理有限公司
15	堰新家园六期	居住物业	堰新家园六期党支部	无锡明泰物业管理有限公司
16	优湖美地	居住物业	宜城街道优湖美地党支部	宜兴市恒立物业管理有限公司
17	林陆苑	居住物业	堰桥街道林陆巷社区林陆苑功能型党支部	无锡林陆巷物业管理有限公司
18	紫郡花园	居住物业	紫郡花园物业服务中心党支部	无锡市金佳物业管理有限公司
19	山语银城	居住物业	南京银城物业服务有限公司无锡分公司山语银城支部	南京银城物业服务有限公司无锡分公司
20	梁湖南苑	居住物业	怡庭物业服务集团梁湖南苑(功能型)党支部	怡庭物业服务集团有限公司
21	地铁大厦	公共物业	无锡地铁科技服务有限公司第二党支部	无锡地铁科技服务有限公司
22	锡东创融大厦	公共物业	锡东创融紫竹物业党支部	南京紫竹物业管理股份有限公司无锡分公司
徐州市				
23	云龙观邸	居住物业	徐州立信物业管理有限公司党支部云龙观邸党小组	徐州立信物业管理有限公司
24	卧龙城	居住物业	江苏德恒物业管理有限公司贾汪分公司党支部	江苏德恒物业管理有限公司
25	凤凰公馆小区	居住物业	沛县汉源街道碧桂园物业党支部	碧桂园生活服务集团股份有限公司沛县分公司
26	万象华府	居住物业	徐州经济技术开发区金龙湖街道美悦社区党支部万象华府党小组	润嘉物业管理(北京)有限公司徐州分公司
27	秀水华庭	居住物业	丰县秀水华庭党支部	徐州名一仕物业服务服务有限公司



第四节 体系认证

一、质量体系认证证书





二、环境体系认证证书





三、职业健康安全体系认证证书





第五节 投标人简介

江苏德恒物业管理有限公司（原名徐州市德恒物业管理有限公司）是江苏省物协会员单位，徐州市物协常务理事单位，徐州市家庭服务业协会副会长单位，江苏省物业服务行业综合实力50强企业；公司成立于2010年6月18日成立，背景是德和伟业房地产开发有限公司及其下属德和物业服务公司。公司自成立以来一直坚持多元化发展之路，目前旗下同时拥有徐州市生力军电子商务有限公司（茶画瓷线上线下运营平台）、易保洁家政服务有限公司、德居居家养老服务有限公司、安泊客停车管理服务有限公司等四家子公司，另外公司因业务发展同时成立有贾汪分公司、安徽砀山分公司、沛县分公司、新沂分公司、南京分公司等五家分公司。

江苏德恒物业管理有限公司是一家专注于住宅物业的综合业态物业服务公司，所服务项目涵盖政府公建、高校、企事业单位、商业、办公、经济园区等。已服务面积近千万平方，数十万户家庭每天都在享受着德恒物业带给他们的高品质生活享受与便利，德恒物业一路前行，不断获得各级主管部门肯定及表彰：多个项目获得“市优”、“市幸福家园”、“市示范”、“省示范”。德恒物业为更好提升基础服务，以党建引领，酒店标准式管家服务模式树立口碑，依托公司自有的O2O社区服务平台，率先提出一站式恒管家服务迈入增值服务领域而创立知名品牌。

德恒2015年顺势开始智慧物业运营的尝试，经历四年多的探索与总结，成为我市首家将智慧物业落地并形成运营闭环的本土企业：10分钟回复线上线下报修、咨询；通过服务平台一周1次的项目工作汇报；逢节必过的多彩社区文化活动；一键订制居家养老全托服务；爱车年检、保险、保养服务；家庭保洁、家电清洗等全方位家政服务；二手房出租、出售置业服务；家庭生活必需品米面粮油配送等覆盖居家生活的一站式一体化服务。每位业主注册平台即可畅享全新智能便捷服务，尽显尊崇。

德恒2016年开始专注于居家养老服务，并提出发展具有特色的“以居家养老为基础、以社区服务为依托、以机构供养为补充”的养老模式，通过互联网、移动互联网、物联网把子女、老人和第三方服务机构巧妙的结合起来。推出具有鲜明特色的居家虚拟养老服务新模式：既创办了社区健康养生中心、社区照料服务



中心、居家养老服务中心、休闲、养生、娱乐体验中心、日常生活用品配送中心、营养配餐服务中心等服务场所并以点辐射周围。老人可根据个人需要定制服务套餐。

公司决策者与时俱进，以超前的经营理念、开宗明义的管理思想，大力倡导“诚信为德、挚爱永恒”的企业精神，坚持“提升物业的社会价值，创造人们美好生活”的服务宗旨，2019年公司又创新性的定位符合新时代意义的企业服务理念——“改变您生活方式的物业服务专家”。

我们的所作所为更多地为社会大众着想、为所有合作者（包括开发商、业主、员工在内）着想，然后为企业大同利益着想。协助、引导和带动所有合作伙伴共同进步成长是我们义不容辞的神圣职责！诚然这也有赖于公司决策者及所有合作者的鼎力协作与支持。我们坚信，有社会各界的理解、信赖、合作和支持，有各级领导、同事的配合和努力，我们一定可以成功打造一个“合作共赢”的友好平台！

德恒物业经过九年多的发展，已经从1.0时代传统物业服务模式发展到目前德恒物业2.0时代智慧物业服务的打造。我们在物业服务模式上做到了酒店标准式管家服务、目前又推出了一站式物业管家服务！从而真正让我们成为改变业主生活方式的物业服务专家。在物业服务特色上我们不断的升级服务，借助江苏德恒物业基础整合社区一公里之内的第三方资源，创造了以小区、家为中心的德恒居家虚拟养老模式，实现了全方位满足业主生活需求！在未来我们将全力以赴推进德恒物业3.0时代的到来，我们希望德恒物业做一个一直有思想的城市服务者！

德恒坚信，业主事无小事，未来德恒将继续深耕物业服务，坚持一个梦想，让梦想在这里扬帆。这是德恒的中国梦也是所有物业服务者的梦：日常生活您只需规划好您自己的工作和休假，其余的全部交给德恒物业为您操办，生活如此简单！改变您生活方式的物业服务专家——江苏德恒物业管理有限公司！



部分成功案例



云龙区农业农村水务局 故黄河（铜山区界—开发区界段）河坡水面保洁总面积为 1003200 平方米；



云龙区城市管理局 大龙湖水面及岸边 1 米范围水域面积 1960965.24 m² 岛屿面积 116768.02 m²



徐州市水利局湖面项目 徐州城区临城河、锦凤溪、十里花溪、朝阳河四条景观河



鱼台县水利局 济宁市鱼台县西支河保洁范围鱼台县码头至化肥厂段。



徐州市鼓楼区农业农村水利局 徐州鼓楼区丁万河湖面长度约 9.6km，保洁面积 859800 m²。



江苏中能硅业公司位于江苏省徐州市金山桥经济开发区，占地 1500 亩，注册资金 6.2 亿元人民币，规划总投资达 80 亿元人民币。



金尚格蘭郡小区 位于徐州市徐州滨河区滨河路以东，府佑路以西，项目规划小区商业、多层、高层住宅等，占地总面积 20579 平方米，规划总建筑面积约 45884 平方米。



砀山汽博城 位于宿州市砀山县人民东路，是城市规划的商业主轴，城市商业主动脉南端的桥头堡。本项目总用地面积 279997.2 平方米，规划总建筑面积 230000 平方米。



公园里小区 位于徐州市桃源路与转型大道交汇处，项目总建筑面积 230759 平方米，其中多层住宅建筑面积 68630 平方米，高层住宅建筑面积 93196 平方米，商业建筑面积 18888 平方米。



紫金雅苑项目 位于徐州市桃源路与山水大道交汇处，总建筑面积 192515.81 平方米，其中多层住宅建筑面积 35116.38 平方米，高层住宅建筑面积 88871.09 平方米，商业建筑面积约 18485.12 平方米。



企业部分业绩一览

序号	所管物业项目名称	项目地址	项目类型	建筑面积 (m ²)	效果图展示
1.	西雅园小区 (市示范项目)	徐州西苑中路	商业、住宅	69000	
2.	金尚格兰郡 (市示范项目)	贾汪区滨河路	商业、住宅	45000	
3.	徐州医科大学西校区	徐州市泉山区	学校	47000	
4.	徐州政务便民服务中心	新城区市民广场东侧	政府公建	28000	



5.	江苏安全技术职业学院	贾汪区大学路1号	学校	237000	
6.	贾汪区景观河道	徐州贾汪区	河道	690000	
7.	徐州幼儿师范学校	徐州经济开发区洞山路	学校	170000	
8.	农行徐州市市行办公大楼	徐州市淮海西路	事业单位	27120	
9.	贾汪支行农行本项目及7个网点	徐州市贾汪区	事业单位	7000	



10.	景染名居	徐州市民主路	住宅、商业	39000	
11.	先锋家园二期	徐州市铜山路	部队小区	68800	
12.	徐州淮海国际港务区政务区	徐州市鼓楼区	政府公建	28000	
13.	奥都花园东区（省示范项目）	徐州市新城区紫金路	安置房	260000	
14.	奥都花园北区	徐州新城区紫金路北侧	安置房	292407	



15.	东方美地一期	徐州市云龙区	住宅、商业	30000	
16.	梨花广场壹号	砀山县东升路	综合体	43900	
17.	新沂星河湾茗苑 (省示范项目)	徐州新沂临沭路	住宅、商业	75200	
18.	萃悦华府	徐州市新沂市	住宅商业	92432	
19.	金汉缘	徐州市沛县	住宅、商业	97341.55	



20.	万宁华府	徐州市苏堤北路	高层、洋房	110852	
21.	砀山汽博城	砀山县人民东路	综合体	194000	
22.	卧龙城小区 (省示范项目)	贾汪区东方路	住宅	176000	
23.	金旅公园里	贾汪区桃源路	商业、住宅	230000	
24.	紫金雅苑 (市示范项目)	贾汪区桃源路	商业、住宅	121200	



25.	十里花溪 (区幸福家园)	贾汪区泓福路	商业、住宅	193484.3	
26.	城市之心 (省示范项目)	贾汪区前委路	住宅	100910.03	
27.	锦世豪庭	贾汪区永福路	住宅	55582.17	
28.	解放桥农贸市场	徐州市泉山区	农贸市场		
29.	久隆山河水	徐州市铜山区	别墅、住宅	91000	



30.	檀香山别墅	徐州市铜山区	别墅	50000	
31.	黄河景园	徐州夹河街	住宅	36000	
32.	花半里	徐州金山桥开 发区	商业、住宅	33643.2	
33.	尚峰佳园	徐州金山桥开 发区	商业、住宅	50028.83	
34.	和悦雅居	徐州市云龙区	住宅、商业	260000	



35.	绅士花园	徐州市泉山区	住宅	60000	
36.	砀山奥园广场	砀山县	商业综合体	79000	
37.	网易联合中心	徐州市泉山区	企业单位	2000	
38.	铜山区利国镇人民政府	徐州市铜山区	企业单位	5000	
39.	自然规划和管理局	徐州市新城区	政府公建	19000	



40.	绿城东方雅园	徐州市云龙区	住宅	100000	
41.	贾汪紫熙台	徐州市贾汪区	住宅	130000	
42.	大龙湖水面保洁	徐州市云龙区	河道保洁	2077733.26	
43.	故黄河河道保洁	徐州市云龙区	河道保洁	510000	
44.	高新技术开发区创业中心	徐州市泉山区	办公	13400	



45.	原山珺	徐州市鼓楼区	住宅	30000	
46.	御林华府	徐州市鼓楼区	住宅	70350	
47.	东方美地二三期	徐州市云龙区	住宅、商业	260000	
48.	玉潭佳苑	徐州市鼓楼区	住宅	158000	
49.	湖光山色	徐州市鼓楼区	住宅	62960	



50.	孟家沟雅苑	徐州市铜山区	住宅	280000	
51.	徐州汉王镇镇村保 洁及景区	徐州市铜山区	道路公厕	--	
52.	丰县大沙河镇区保 洁	徐州市丰县	道路公厕	--	
合计			七类		



经营理念：

公司决策者与时俱进，以超前的经营理念、开宗明义的管理思想，大力倡导“挚爱永恒、诚信为德”的企业精神，坚持“提升物业的社会价值，创造人们美好生活”的经营理念。

企业文化：

以人为本，始终坚信“人力资源是企业第一资源”，也是企业发展之根本。注重合作精神、注重组织能力、注重善于应变能力、注重决策能力、注重勇于负责、敢于求新的精神、注重敢担风险、尊重他人的品质、注重以德为先的用人理念。

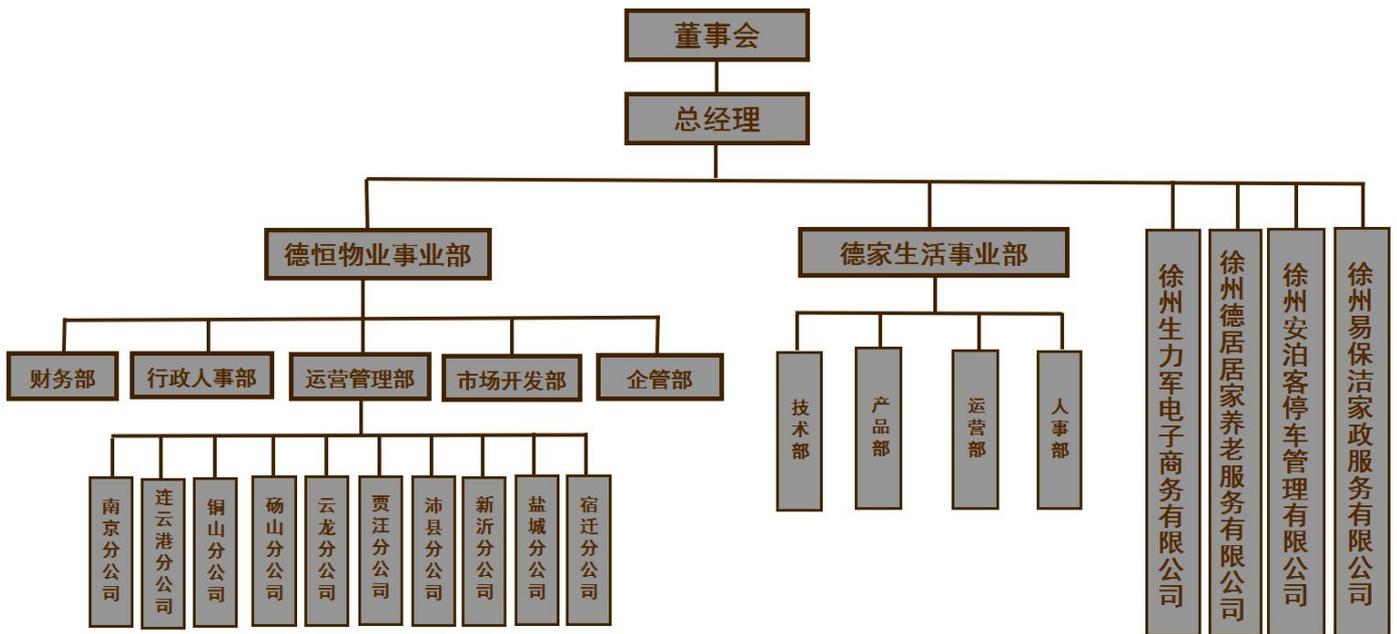
服务宗旨：

德恒物业确立了“服务到家、到家服务”的服务理念；制定了“专业规范的管理、诚信高效的服务、安全优雅的环境、永恒发展的追求”的发展湖面；牢固树立“视开发商和物业使用人为衣食父母，全心全意为开发商和物业使用人服务”的思想；秉承“互利双赢、回报社会”的经营方针；恪守“以人为本、服务第一”的宗旨；形成了德恒的品牌风格和独有的现代物业管理服务特色。德恒物业向社会郑重承诺：“追求更新更好的服务品质，让我们的生活更美好”是德恒人不变的发展方向。



组织架构

江苏德恒物业组织架构图





企业荣誉

序号	所管物业项目名称	项目地址	获奖资料
1.	十里花溪小区	荣获“2014年度贾汪区幸福家园小区”	
2.	久隆二环北小区	荣获“2014年度徐州市幸福家园小区”	
3.	江苏德恒物业管理有限公司	荣获“2017年度优秀会员单位”	
4.	西雅园小区	荣获2017年度“徐州市创文明城市优秀小区”	
5.	西雅园小区	荣获2017年度“徐州市示范物业管理项目”	



6.	金尚格兰郡小区	荣获 2017 年度“徐州市示范物业管理项目”	
7.	奥都花园东区	荣获 2018 年度“徐州市示范物业管理项目”	
8.	奥都花园东区	荣获 2018 年度“江苏省示范物业管理项目”	
9.	紫金雅苑小区	荣获 2019 年度“徐州市示范物业管理项目”	
10.	德恒物业	荣获全市物业行业疫情防控“党员先锋队”	



11.	德恒物业	获评江苏省住建行业新冠肺炎疫情防控工作“先进基层党组织”	
12.	德恒物业	荣获“四星级物业服务企业”荣誉称号	
13.	德恒物业	荣获徐州市物业管理行业“突出贡献奖”	
14.	德恒物业	荣获江苏省房地产协会“优秀物业服务企业”	
15.	德恒物业	荣获徐州市物业管理行业“常务理事单位”	



16.	德恒物业	荣获徐州市家庭服务业协会 “副会长单位”	
17.	德恒物业	荣获徐州市企业信用管理协会 “守合同重信用”企业	
18.	德恒物业	荣获 2019 年度“江苏省物业服务行业综合实力 50 强”企业	
19.	源泉丽景小区	荣获 2020 年度“江苏省示范物业管理项目”	
20.	奥都花园东区 源泉丽景小区	荣获 2020 年度“红色物业”示范项目	



21.	德恒贾汪分公司	荣获 2021 年“共产党员先锋队”	
22.	卧龙城小区	荣获 2021 年度“江苏省示范物业管理项目”	
23.	卧龙城小区	荣获 2021 年度“红色物业”示范项目	
24.	德恒物业	荣获 2021 年“先进基层党组织”	
25.	新沂星河湾名苑	荣获 2022 年“徐州市示范物业管理项目”	



26.	新沂星河湾名苑	荣获 2022 年“江苏省示范物业管理项目”	 <p>2022 年度 省级示范物业管理项目 江苏省住房和城乡建设厅 二〇二三年十一月</p>												
27.	德恒物业	荣获 2022 年度“江苏省物业服务行业综合实力 50 强”企业	 <p>2022 年度江苏省物业服务行业 综合实力五十强企业 江苏省房地产业协会 二〇二三年十二月</p>												
28.	德恒物业	荣获 2023 年度“江苏省物业服务行业综合实力 50 强”企业	 <p>2023 年度江苏省物业服务行业 综合实力五十强企业 江苏省房地产业协会 二〇二四年十二月</p>												
29.	奥都花园东区	荣获省级宜居示范居住项目	<p>江苏省住房和城乡建设厅</p> <p>苏建法办字〔2021〕327 号</p> <p>关于 2019—2020 年度省级宜居示范居住区 创建项目评价结果的通报</p> <table border="1" data-bbox="1091 1346 1347 1429"> <tr> <td>云龙区 (2 个)</td> <td>金狮小区、奥都花园东区</td> </tr> <tr> <td>鼓楼区 (3 个)</td> <td>苏电公寓、铜山警苑、鼓楼晶典</td> </tr> <tr> <td>贾汪区 (2 个)</td> <td>御景华庭一期、民乐园</td> </tr> <tr> <td>铜山区 (4 个)</td> <td>祥和园、民康园、民康园、瑞博源畔</td> </tr> <tr> <td>铜山区 (3 个)</td> <td>竹园小区、润园小区、兰园小区</td> </tr> <tr> <td>经开区 (3 个)</td> <td>锦绣花园三期、柳影小区、康湖湾</td> </tr> </table>	云龙区 (2 个)	金狮小区、奥都花园东区	鼓楼区 (3 个)	苏电公寓、铜山警苑、鼓楼晶典	贾汪区 (2 个)	御景华庭一期、民乐园	铜山区 (4 个)	祥和园、民康园、民康园、瑞博源畔	铜山区 (3 个)	竹园小区、润园小区、兰园小区	经开区 (3 个)	锦绣花园三期、柳影小区、康湖湾
云龙区 (2 个)	金狮小区、奥都花园东区														
鼓楼区 (3 个)	苏电公寓、铜山警苑、鼓楼晶典														
贾汪区 (2 个)	御景华庭一期、民乐园														
铜山区 (4 个)	祥和园、民康园、民康园、瑞博源畔														
铜山区 (3 个)	竹园小区、润园小区、兰园小区														
经开区 (3 个)	锦绣花园三期、柳影小区、康湖湾														
30.	奥都花园东区 卧龙城小区 紫金雅苑小区 檀香山别墅	荣获徐州市园林式居住区	 <p>徐州市园林式居住区 徐州市住房和城乡建设局 二〇二三年十一月</p>												



31.	德家生活	德恒物业智慧物业服务平台 “德家生活”软著成果 42+	
32.	德恒物业	荣获河道服务项目先进单位	



德恒物业服务理念及服务特色

特色一：酒店式标准服务

全体物业服务人员将穿戴专为不同服务项目的不同文化主题所量身设计的独特服装，（言行举止）以星级酒店标准式的服务礼节，热情的问候及良好的服务形象让全体业主感受到高品、尊贵的享受。

特色二：管家特色便捷服务

“德恒酒店管家式管理模式”特色将从多方面服务综合体现：不仅从日常员工服务形象、服务礼节等处处体现酒店管家式特色，更重要体现在我们为尊贵的住户提供的多样化便捷服务，充分实现“以业主至上”的管家服务宗旨。

特色三：管家——你的家居生活全方位助理

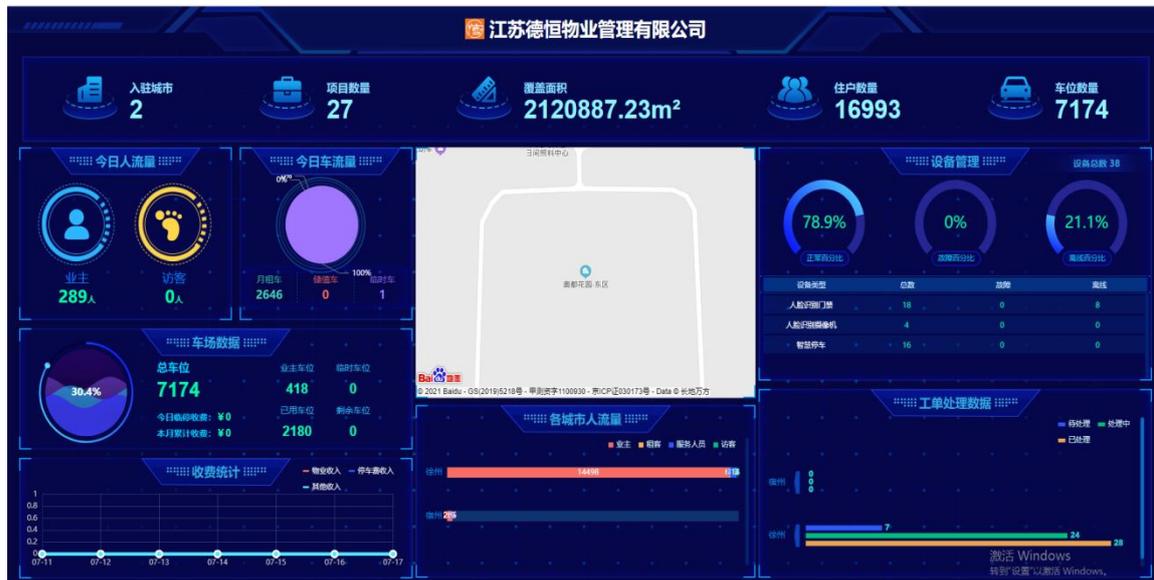
各管家将竭诚努力争取成为尊贵业主全方位的生活咨询顾问，接受业主的各类服务委托，做业主最放心的生活帮手，让业主尽可能享受100%完美效果。

特色四：丰富多彩的社区文化活动

为尊贵业主所设想的一系列特色社区文化活动将不再类似于一般项目的社区活动只是一句空口号，为能更好丰富住户文化生活，同时建立物业公司与广大住户的深厚友谊，更好推动物业管理服务工作，在针对广大住户日常服务上，我们不仅会定期组织一些丰富的大型社区活动，而且会大力推出一系列经常性文化活动——让你的社区生活丰富多彩。



公司先进的内部管理体系——德家生活平台 SAAS 管理系统

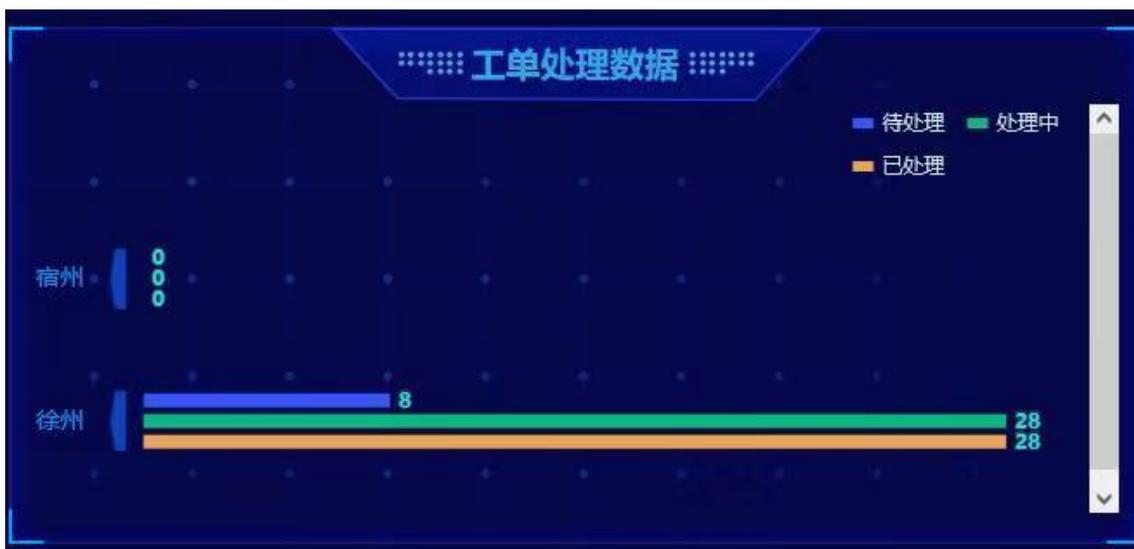


德恒物业总公司 SAAS 管理系统数据眼总图





总公司 SAAS 管理系统——人行、车辆出入实时监管



总公司 SAAS 管理系统——平台设备管理、工单处理数据对接监管



(一) 德家生活平台（推广名德云社区）SAAS 管理系统——综合管理系统

科技赋能物业企业，实现降本、增效、提质、增收的同时，提高业主满意度

智慧物业管理SAAS系统

小区页面可视化DIY

平台配置

平台可视化配置首页的功能，一个页面内可以完成所有的首页功能页面配置，增加平台商业推广及提高业主周边服务体验感

小区配置

小区可自行添加广告，帮助物业获得更多的广告推荐，增加广告利润，也可以通过广告位来添加图片，提高美观度



科技赋能物业企业，实现降本、增效、提质、增收的同时，提高业主满意度

智慧物业管理SAAS系统

移动办公 提高物业管理效能



优点：与传统物业管理相比，使用德家生活平台 SAAS 管理系统大幅提升服务工作效率且降低管理成本，管理效益明显。



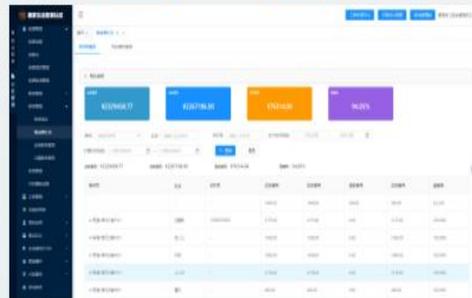
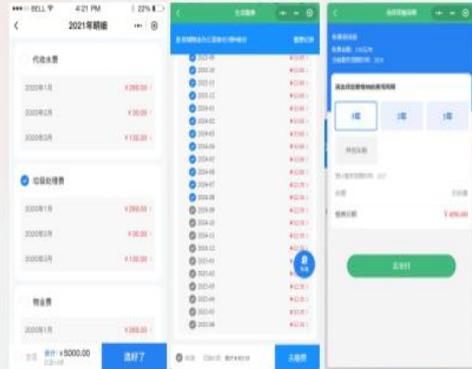
(二) 德家生活平台（推广名德云社区）SAAS 管理系统——客户管理系统

科技赋能物业企业，实现降本、增效、提质、增收的同时，提高业主满意度

智慧物业管理SAAS系统

物业在线收费管理 提高物业费收缴率

- 添加物业费收费标准后，可批量或单个绑定属于该收费标准的房间，绑定后，物业费的计算则是按照设置的收费标准计算，方便物业区分有特殊物业费标准需求的房间
- 我们的在线缴费功能为物业提供了一个低成本、高效、安全的收费平台，自动生成周期性费用，简化了物业管理流程，减少了人为错误。
- 业主现可随时通过平台缴纳物业费，支持线上线下缴费方式，并通过电子发票使缴费透明规范。
- 此外，通过催收账单，我们定期推送催缴信息，简化了催收流程，有效提升了物业费收缴率。

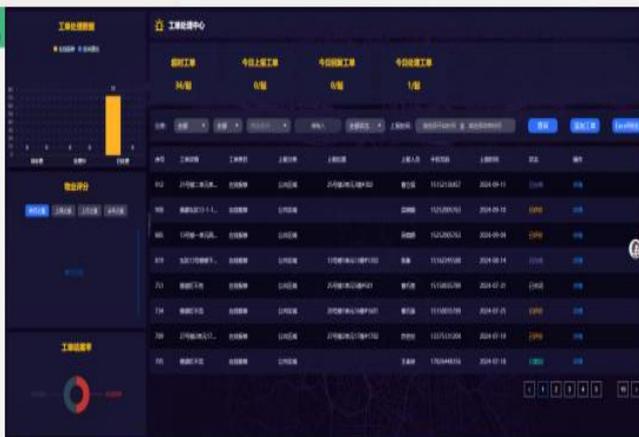


科技赋能物业企业，实现降本、增效、提质、增收的同时，提高业主满意度

智慧物业管理SAAS系统

物业报事报修

- 业主和物业双向发起工单上报
- 维修人员在线接单、跟进、结单，省时省力
- 数据可形成统一报表，提升服务能力
- 德家生活智慧社区的在线报修服务，它通过简化流程和提高透明度，显著提升了物业管理效率。
- 业主可以通过平台轻松提交报修请求，物业人员则能快速响应并跟踪进度。我们的系统支持多种派单模式，确保工单得到及时处理。所有操作都会被记录，让业主对服务过程一目了然。





科技赋能物业企业，实现降本、增效、提质、增收的同时，提高业主满意度

智慧物业管理SAAS系统

新闻公告

- 公告通知功能，是德家生活智慧社区中用于信息传递的重要工具。它能够及时、准确地将物业的公告和通知推送给每一位业主，提升了物业管理的沟通效率和业主满意度。
- 公告可以通过弹窗显示，确保业主能够立即看到最新信息。发送对象可以精确选择，无论是针对全体业主还是指定楼栋，都能确保信息的精准传达。物业公司可以每周通过这个功能发布每周工作汇报，让业主能够实时了解到物业服务工作，从而提升业主的满意度和对物业服务的认知。

优点：

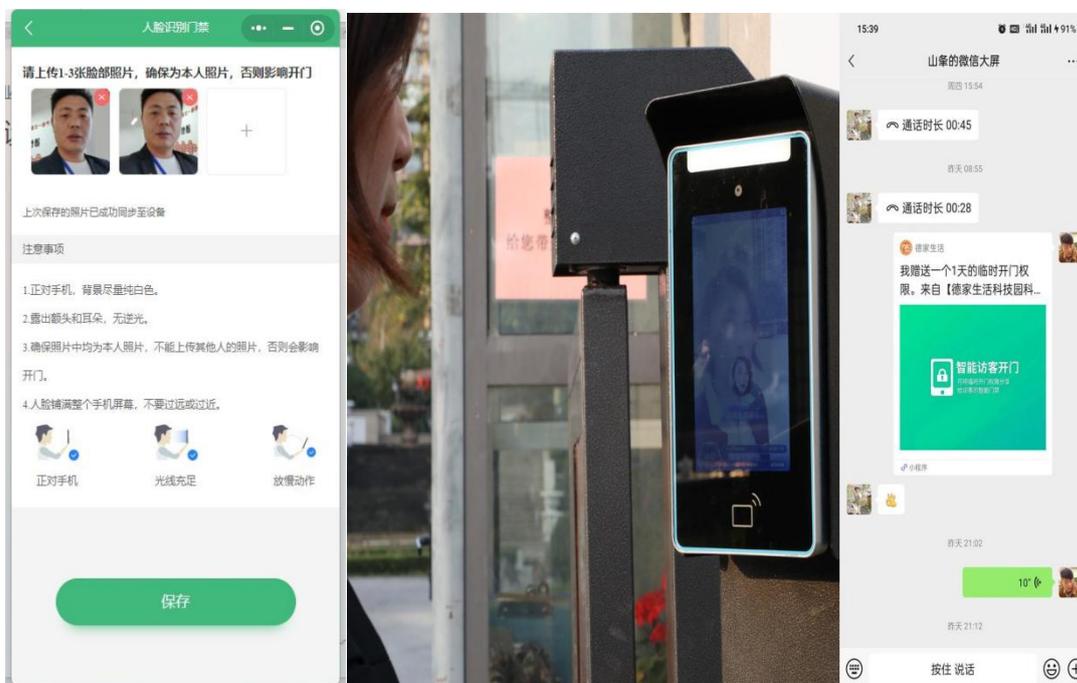
与传统物业管理相比，业主订单回复及时率 100%，大幅提升业主满意率且逐步形成业主对物业服务的粘度。

科技赋能物业企业，实现降本、增效、提质的同时，提高业主满意度。



(四) 德家生活平台 (推广名德云社区) SAAS 管理系统——安全技术防物联网设备

● 人脸识别门禁



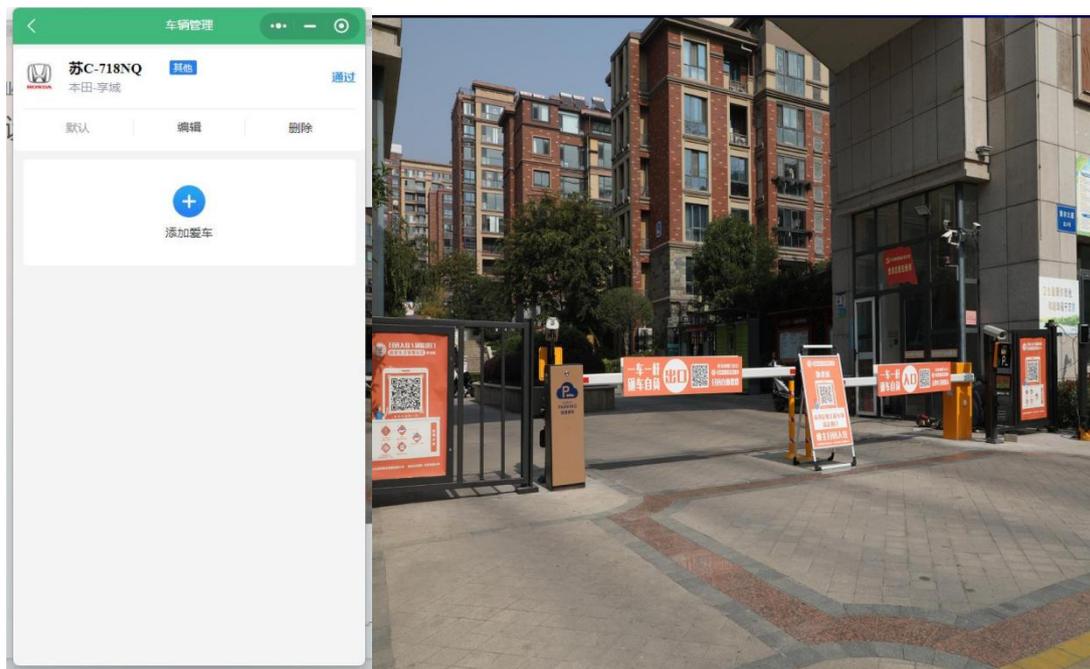
优点:

- 人脸识别门禁的使用兼顾了社区安全及业主追求便捷的生活方式的需求。业主可以轻松地通过德家生活平台绑定自己的面部照片，物业工作人员在后台只需要审核一下就可以，不仅提高了物业管理的效率，也提高了业主的通行效率，而且设备自带活体识别功能，有效避免了他人利用照片等手段非法进入小区，确保了小区的安全。

- 同时，访客通行功能还减少了访客进入小区的登记流程，让访客体验更加流畅。业主只需要在平台转发一个开门链接给亲朋好友访客，访客到大门，点击这个链接就可以开门，减少了业主、访客与物业管理人员之间因开门和来访登记产生的矛盾，降低了物业服务的成本，提高了服务效率。



● 智慧停车



优点：

• 德家生活智慧停车，业主直接通过德家生活平台自行绑定车辆信息，物业人员只需在后台审核业主的车辆信息，从而就可以实现开车无感进出小区的体验。这一创新不仅提升了业主的满意度，也极大地简化了车辆管理流程，提高了物业管理的效率。更重要的是，智慧停车系统能够兼容并低成本改造小区现有的停车道闸设备，这为物业节省了大量的升级成本。



● 巡逻机器人



优点：

• 我们的物业服务机器人它能够通过人工智能深度学习，完美适应小区环境，执行 24 小时自动巡逻和配送任务，极大地提升了小区的安全性和便捷性。

• 咱这个物业服务机器人优势在于它们的高效与人机协同。它们能够实时上报巡逻中发现的问题比如地面有垃圾、消防应急通道占用等，并及时生成工单，工作人员能及时收到信息提醒，

• 同时，通过与德家云 SAAS 系统的对接，机器人还能同步业主信息，实现人脸识别打招呼。在发现宠物时提醒业主注意宠物卫生。

• 这种创新的社区体验，不仅能改变了传统的物业管理模式，还能与与物业安保人员人机协同，减少物业的人力成本，提高服务效率。



● 鹰眼监控



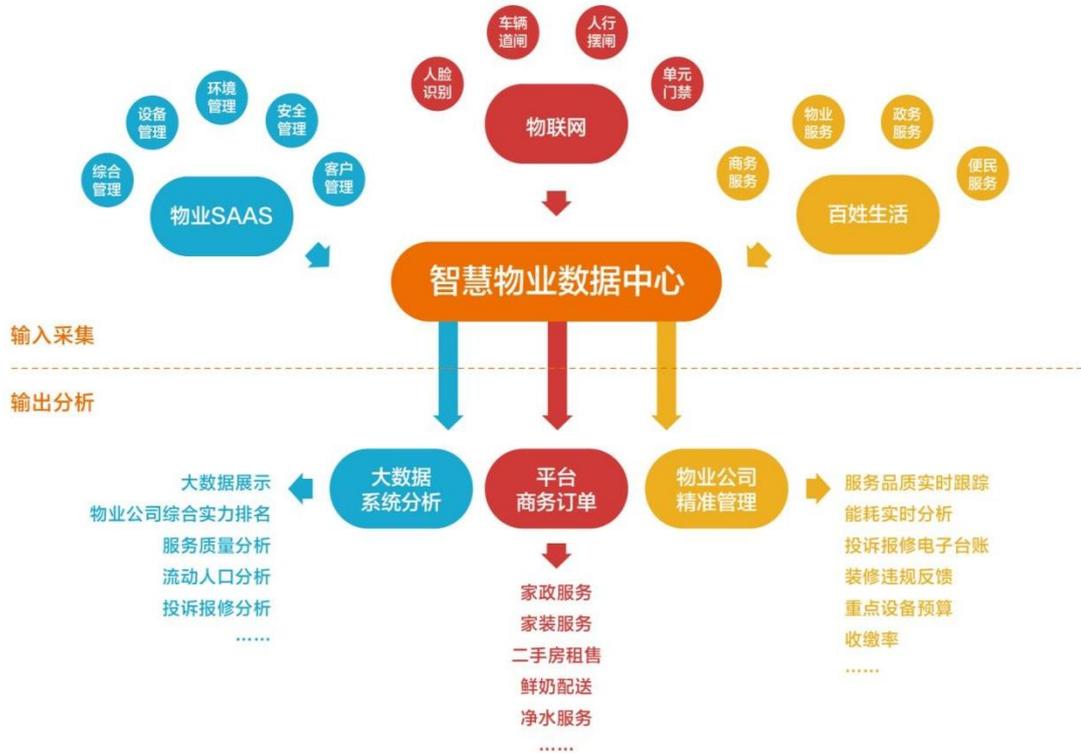
优点：

• 更高级别的安全保障，使他们能够通过实时监控系统随时了解社区的安全状况，增强了居住的安全感；同时，高清监控覆盖关键区域，有效威慑潜在的非法行为，减少了盗窃和破坏事件的发生。

• 对于物业管理来说，“鹰眼监控”提高了响应突发事件的效率，通过智能分析和即时警报，物业人员能够快速定位问题并采取行动，降低了人力巡逻的成本，提升了物业管理的智能化水平。此外，该系统还有助于事故调查和证据收集，为物业提供了强有力的支持，确保了社区的长期稳定和业主的满意度。



(五) 德恒物业——不断创新，专注于打造系统智慧物业





公司特色一：德恒物业“德家生活平台”互联网智慧型社区服务平台

德恒德家生活平台基础物业服务版块：社区服务平台通过线上基础物业服务模块的构建和运营，既解决了社区用户在投诉报修，车位租售，物业费缴纳等问题的便利性，也给物业管理带来了“减员增效”的效果，同时提高了社区用户在平台注册，使用频率和活跃度的难题。

物业服务中心通过平台发布物业中心周工作计划及周工作总结，让业主感受物业有所为，甚至积极参与到物业的相关工作与物业服务中心互动。物业服务中心阳光公约（物业花费的每分钱让你见证、绿化养护电梯养护公开招标、物品采购业主有权参与），增强业主对物业的信任……

德恒德家生活平台社区资源管理版块：通过对社区线上线下资源（社区广告，社区活动）的整合和管理，



既保持和优化了社区的公共环境，也极大的提高了物业公司的变现能力，使物业服务中心，社区业主共同享受的更好的收益和回报。

德恒德家生活平台最后一公里服务输出：通过物业对最后一公里的服务输出，既解决了传统零售行业，垂直电商，快递公司在社区最后一公里费效比极高的问题，同时也解决了社区用户服务享受时间及标准不对等的问题。

德恒德家生活平台即时商城：通过砍价，众筹，团购，闪购等全新的商城营销模式来解决社区用户的生活即时用品。

德恒德家生活平台智慧社区：通过对社区智能软硬件的研发和使用，既二次降低了物业服务的管理难度和成本，也增加



了客户的入户便利性和安全感，同时为平台后台大数据的采集带来极大的入口。

智慧社区即真正让业主感受到物业服务的智能化及便利，首先能过技术端实现业主的生活便利：如我们已实现的智能门禁（二维码扫描出入），访客扫码出入，充电桩二维码扫描实现智能充电……

在德家生活智慧社区，我们创新性地引入了“机器人与骑手协同配送”模式，旨在打造一个高效、便捷的 15 分钟快捷配送商圈。这一模式结合了人工智能技术和人力资源的优势，为业主提供了前所未有的配送体验。其次通过平台对接便民服务商家，目前已完成对接并能够实现线上

交易的如业主房屋租赁买卖的“荷满堂”，业主通过平台在线上进行订单提交，服务人员便会及时在线下与业主对接。

装修业高端品牌“构家”，业主通过平台在线上提交订单意向，专业人员便会线下即时与尊敬的业主提供咨询、设计、装修等服务。

家庭安装服务“神工007”是对接家庭家电、家具等安装服务。另外还有家政服务、订奶、汽车保养、保险、教育培训……。包括虚拟养老也是通过德恒德家生活平台进行订制、咨询。

德恒德家生活馆：通过德家线下生活馆，即给业主带来了最便捷的购物新模式，同时线上平台消费即得“恒米粒”直抵物业费，最终也提升了平台的用户粘性。

德恒德家生活平台通过大数据分析，建立社区用户标签化管理，便于物业服务中心快速的从传统的一对多的统一服务模式向一对一的个性化定制服务转型，增加业主满意率。





公司特色二：德恒物业打造徐州首家社区“德居虚拟养老院”

德恒打造的社区“虚拟养老院”是德恒物业在徐州市率先探索的居家养老服务新模式。

德恒物业致力于追求业主满意率，关心业主养老服务品质、打造物业行业养老服务品牌。德恒物业以“让居家老人舒心、替忙碌业主尽孝”为宗旨，将依托“德恒旗下德居”自主研发的信息化系统平台，组建职业化养老服务队伍，从而为小区老人提供亲情、可靠的专业化常态化居家养老服务。并以此为基础，围绕业主需求，不断研发居家商务配送、日间照料中心、残疾人居家托养、居家康复护理、健康科技服务等一体化、全方位的亲情养老服务，从而打造养老社会公益、产业经营、技术研发、职业培训、理论研究于一体的可持续养护运营模式。目前该运营思路及模式已得到鼓楼区政府领导的重视与大力支持。

业务涵盖：

- 1、居家养老、残疾人托养护、日间照料等职业化专业服务；
- 2、虚拟养老院居家养老标准化体系建设；
- 3、居家养老标准化运营体系的辅导、培训、监管；
- 4、社会公益与社会创新系统平台的技术开发等。

服务模式：

- 1、依托技术、高效管理。依托信息化技术手段，对订单生成、订单流转、监控考评、收费查询、统计分析、服务预测等居家养老服务进行高效管理。
- 2、形成计划、主动服务。系统主动获取老人需求，并经老人确认后，形成服务计划，指派服务人员为老人提供上门服务。
- 3、有效监督，规范管理。系统对整个服务过程进行有效监控，以老人满意度来考

核服务质量，实施规范管理。







公司特色三：恒管家——江苏德恒物业一站式生活管家服务

一、 德恒恒管家的服务理念

1、 贴近服务

恒管家服务向业主提供家居生活所需要的基本服务，我们不拒绝琐碎的、但却是必需的业主要求。

2、 一对一服务

恒管家服务是建立在信任与关爱的基础上，我们的客户即是我们得家人。

3、 一站式服务

恒管家的服务不仅重视结果，也重视过程，我们将让客户获得完美的服务体验。

二、 恒管家机构设置及工作职责

恒管家是江苏德恒物业提供服务与业主享受服务之间的一座桥梁，业主的所有合理要求都可以交给物业公司的恒管家来打理，通过一对一和一站式的服务，恒管家完成服务的过程，业主检验服务的结果，业主不用担心在不同部门推诿而导致无人处理的情况，无论是工程质量、环境、

设备、服务态度、日常物业、家政、房产、订餐服务等，恒管家必须跟踪整个服务过程，并与业主保持沟通，针对业主要求随时增减服务内容。

针对德恒物业服务的每个项目的具体情况，根据一定户数配置一名管家，管家的手机24小时开机，业主可通过德恒物业公众号(江苏德恒物业服务平台)和旗下德居公众号服务平台(德居居家养老)在线/社区微信群多元化下单，我们所服务的业主若有任何事情及需要的服务可以随时与我们联系，再由这位管家将工作分配到其他部门执行完成。恒管家将每一户业主建立服务档案，对每一户业主家庭成员都要熟悉了解、采用统一制服，并佩戴具有服务意识及等级级别(金、银、铜)胸牌，以统一形式树立恒管家服务形象。

恒管家岗位职责如下：

1、 遵循“尊重客户,让客户满意”的服务宗旨；主动征询客户意见按程序





处

理并及时予以反馈。

2、提供恒管家服务范围内的各种服务，并追踪服务效果。与客户建立一对一的服务模式建立信任和关爱关系。负责客户回访工作，积极收集客户建议，分析客户需求、提出服务改进方案。

3、负责物业管理费及管理处各项费用的收缴工作 负责收集客户资料，建立准确、完整的客户档案。负责机动车停车位的租赁，并建立管理范围内的车辆档案。负责社区文化活动的组织策划和实施工作。负责对业主进行国家有关房地产、物业管理的法律、法规、政策的宣传；

4、组织、协调、配合其他部门保证对客户服务工作的圆满完成。

5、负责协助业主办理入住、装修等相关手续。

6、负责特色增值服务的开展。

7、负责各种遗留问题的跟踪解决。

三、恒管家服务内容

（一）家居维修服务：

1、空置房维护服务

2、户内灯具、家具及门窗维修服务

3、可提供厨具、卫生洁具、给、排水系统维修服务

4、可提供户内疏通下水服务等

5、汽车洗车服务

6、常年家庭绿化、花草养护服务

（二）家居清洁服务

1、根据用户需要，进行家具定期和不定期保养

2、可提供空调、抽油烟机清洗服务

3、可提供蚊虫、蟑螂消杀服务

（三）亲情服务

1、节假日、特殊日期可提供代订鲜花咨询服务

2、代购业主临时需要的零星物品（跑腿）

3、定期组织体检、保健护理服务

4、可提供物品寄存服务

（四）个性化服务



- 1、可提供代缴话费服务
- 2、业主出门时，提供代养宠物，代浇花木服务
- 3、可提供代定奶品服务
- 4、可提供搬家服务
- 6、可提供房屋出租服务、二手房交易服务等

四、恒管家物业服务承诺

- 1、专职客户“恒管家”向所有客户提供专业化服务
- 2、服务热线24小时值班
- 3、客户满意率为98%
- 4、维修服务实行“四三”制，即突发事件3分钟到场，小问题30分钟内解决，大问题3小时内完成，疑难问题3天内给予圆满答复。
- 5、客户“恒管家”每两月走访一遍客户，每季度组织一次客户恳谈会。
- 6、实行“一站式”的服务方式，即恒管家受理服务信息负责跟进到底直到业主满意为止。

10、 服务提倡“微笑式服务”对待客户永远是态度热情、真诚。

11、 严格按照物价局批准的收费标准进行收费。杜绝巧立名目乱收费现象。

五、开展恒管家服务运作原则

本着专业人做专业事的原则，制定标准化流程运作，做好分工、分配与监督，做好风险控制，保证商家引得进，留得下，保证多方共赢。物业只负责接收订单、订单咨询业务及收费。

标准化流程运作：订单、配送、维信、宣传、结算

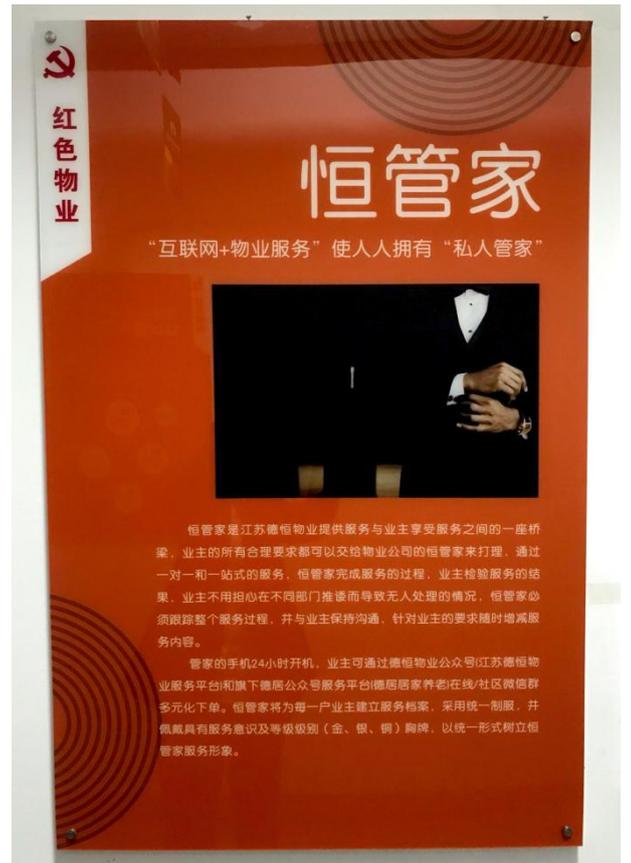
2、分工：专业人做专业事

商家：设计高性价比的产品服务报价；承诺具体的服务标准；

宣传部：利用现有的社区沟通渠道做好服务推广；

物业：根据产品及服务设计做好订单咨询；接订单；代收款；

联盟：评估商家产品定价和服务承诺；协助商家做好社区促销方案；协助宣





传部做好每一项的产品及服务的推广宣传；

3、分配

商家：结合业主报价和促销成本，获取自己的利润空间

公司：获取返利佣金（5%-10%）

4、监督

总部：协调商家、项目和媒体的分工分配

项目：监督商家的具体服务

宣传部：跟进推广管道的顺畅性和有效性

5、保障足够的订单

推广宣传保障订单：电梯及社区公告、公众号为主，社区其他广告为辅，广告公司开发新广告为备。

做好社区式宣传，提前预热，预付费订单式服务，积累订单。

物业做好订单咨询：客服推荐式服务，诚心强化物业监督，打消业主初期防范，物业收费，保障业主下单空间，物业利用各种工具做好产品及服务的介绍，最简洁有效的话术保障物业接单员熟练操作

6、做好风险控制

对业主：

①签订服务协议，强化服务承诺，按承诺服务、理赔，防止业主过度维权；

②只开始做一部分业主服务，带动其他，避免阻力大；

③以简单服务切入开始，随着认可添加

④宣传主要以“便民服务”为先为主，杜绝业主认为物业有“经营、创收”之嫌。

对项目：

①严格分工，只做最专业的，简化并培训到位询单话术及流程；

②利益挂钩，捆绑操作人主动性；

③代收代开，法律层面规避物业风险；

④具体操作专人签字，专人负责培训，确保少出差错；

⑤减弱式趋向垄断社区区域市场，清理周边相关服务宣传，增加自身服务市场占有率；

⑦提高免费服务意识，强化沟通，让业主由了解、尝试、认可，依赖于物业开展的“恒管家式服务”。



对商家：

①变社会销售为物业服务，减少业主的对抗；

②转化工作量宣传，最后一公里服务等工作量转给物业操作，减少自身成本费用；

③享受批发式利润结算，大头佣金让利物业操作团队；

④做好自身分工，配合物业做好业主服务，巩固与物业合作关系，占牢市场供给地位；

⑤维护好与物业的关系，借助第三方做好与物业的利益平衡，以便进得社区、留得社区、赢在社区。

六、恒管家运作推广

家是一束温暖的光
填满每个归家人的心房
而物业是一盏灯
照亮每个归家人的回家路



无论何时
物业服务都是我们生活中
十分重要的居住体验
俗话说
“买房一阵子，物业服务一辈子”
好的物业服务
不仅是社区干净整洁的保证
更是家人们安全、舒心、便捷、尊崇的多方位享受
江苏德恒物业

恒管家服务升级成功给您如同家人般的礼遇



让生活更有品质



随着社区社会的发展，业主需要的服务越来越多样化，江苏德恒物业恒管家此次管家服务升级就是为了给业主提供多样化的服务-恒管家。

多维布局 综合管理

江苏德恒的服务

涵盖基础物业管理服务、市政工程
和移动互联网/物联网、养老、文化
等创新增值服务

在继续深耕

物业管理服务品质的基础上

提供更多的便捷的服务

为适应互联网时代和行业发展趋势

开展创新经营和跨界融合业务

包括资产管理、社区商业

社区虚拟养老、社区文化

社区教育、中央厨房

家政、房产、外卖

家庭智能设备配套升级等



在管项目现场形象展示



贾汪十里花溪物业服务展示



徐州区域保利物业服务展示

做一个有思想的城市服务者——德恒物业



徐州政务公建物业服务展示



德恒物业大事记

企业发展历程

江苏德恒物业管理有限公司
Jiangsu Deheng Property Management Co., Ltd.

2010 徐州市德恒物业管理有限公司于淮海经济区中心城市徐州市注册成立

2011 成功签署徐州贾汪十里花溪小区物业服务合同，标志着德恒物业的发展走上了新的里程碑

2013 成功签署汤山梨苑春天、徐州栖万方小区等8个项目。管辅的二环北路久隆小区，市房管局在全市进行推广观摩，成为全市老小区管理学习的典范

2014 公司荣获江苏省物业服务行业综合实力“50强企业”

2015 融入“互联网+”思维的“德恒物业便民服务公社”成立，标志着德恒物业的服务与运营实现了全新运营新模式

2016 公司正式更名为江苏德恒物业管理有限公司，慕继森入选“江苏省物业管理专家库”专家

2017 徐州德居居家养老服务有限公司成立，推出许多具有鲜明特色的养老服务新模式

改变您生活方式的物业服务专家--德恒物业

企业发展历程

江苏德恒物业管理有限公司
Jiangsu Deheng Property Management Co., Ltd.

2018 公司荣获四星物业称号，奥都花园东区荣获2018年江苏省示范物业管理项目

2019 德恒物业公司党支部成立，德恒物业第一期员工股权分配大会圆满落幕，成功签署徐州综合便民服务中心等20个项目

2020 德家生活线上平台正式启动，智慧物业又迈上新征程，德恒物业总经理慕继森等4名公司高管前去EMBA学习，公司荣获江苏省物业服务行业综合实力“50强企业”

2021 公司将“工分制管理”引入企业管理中来，将传统工分概念与现代企业管理的实际需求相结合的全新的管理模式——“工分制管理”

2022 公司新沂星河湾名苑，荣获2022年江苏省示范物业管理项目；卧龙城小区，荣获2022年江苏省示范物业管理项目

2023 智慧物业筑梦前行发布会及德恒物业2024年会盛典圆满完成；新签物业服务合同约4000万方

2024 德恒物业旗下分公司德家云科技有限公司德家生活智慧物业办公大楼正式启用。

未完待续

改变您生活方式的物业服务专家--德恒物业

奇迹还在继续.....



德恒物业近期被媒体宣传报道十余次剪辑

1、江苏电视台对企业专访及宣传报道



2、徐州综合便民服务中心的宣传报道





3、《金龙湖快报》、《徐州日报》等多家媒体对花半里小区的报道



第860期:第03版

本期出版日期:2023-05-12

把小区当家园 把业主当家人

金山桥街道的这个小区物业费收取率常年100%

物业管理关乎群众切身利益,关系基层和谐稳定。如何做好物业管理,既能“解决好”问题又能“服务好”居民,是基层治理绕不开的难题。

金山桥街道碧西社区恒邦花半里小区里,有一位“把小区当成自己家”的物业经理——江苏德恒物业管理有限公司的刘颖,她深受居民依赖信任,所在小区管理井然有序,物业费收取率常年100%,从她身上或许能找到解开“事难做、理难讲、费难收”物业管理之惑的密钥。

“我7年前来到这个小区,以前没干过物业管理,我当时只有一个想法,就是把自己想成是业主,业主有什么需求,都要以最快速度解决。”刘颖是这么想的,更是这么做的。2016年底,由于各方面原因,小区上房时间延迟,刘颖在做好小区巡逻、设备管理等“份内事”的同时,主动多次与开发商沟通,放弃休息时间,与街道相关部门共同推进了小区尽快上房。

2022年12月,小区2单元南边电梯由于编码器和轴承损坏导致出现滑梯故障。“走正常报修流程处理,需要10到15个工作日,如果我是业主,肯定会认为这个时间太长,并对物业产生不满。”于是,刘颖想都没想,就自掏腰包,垫付了维修费1200元,电梯5天内便修好如初。

“成为业主最信赖的物业服务企业”,这是刘颖每天都在践行的诺言。小区上房后,刘颖第一时间把原来物业办公室搬到离居民进出口最近的地方,“敞开门”办公,用物理距离的缩短换取与居民心灵距离的拉近。没多长时间,小区228户500多居民,谁叫什么名字、家在哪个楼层,她都能脱口而出。“上次国家人口普查的时候,普查员入户走访的数据,跟刘经理提供的数据完全吻合,节省了我们大量工作时间。”金山桥街道碧西社区居委会副主任朱惠侠说。

在很多小区,物业费收取一直都是老大难,但在恒邦花半里小区却是另一番景象。“五一”假期,在物业管理办公室,小区2单元的魏女士带着一群业主一起主动找到刘颖,缴纳2023年度物业管理费,很多业主此前早已直接通过微信转账缴费,这也让小区物业费收取率常年达到100%。“这个数字来之不易,这是业主对我们的深度信任,于我们而言,更是一种激励和鞭策。”

据刘颖介绍,小区现有保安、保洁、维修等员工8人,负责小区及外部商业街区的日常物业管理服务。刘颖心中一直有这样的理念,要想干好物业管理工作,每个物业人都必须把自己的“一亩三分地”当作自家地,勤劳作、多付出,才有可能用汗水换取收获的喜悦。每天早上第一缕阳光洒下,刘颖准时在小区门口集合物管队伍开晨会,这样的会坚持了7年。“诚信为德、挚爱永恒”“业主事再小也是大事”……晨会的口号,不仅内化于每个物业人的心里,也早已经外化为居民能够看得到的实际服务。“刘经理就像我们的家人一样,不想她走,希望她在这里干到退休!”楼下围坐在一起的居民们笑着说。

小区居民的认可是对这位小区“管家”工作的最大褒奖。就如同她说的那样,把小区当作家,把自己看成业主,那么物业工作就是自己的家务活,没有不干好的理由。



2023年5月7日 星期日
责编:张琦 美编:张昊 校对:杨翼

徐州日报

把小区当家园 把业主当家人 金山桥街道的这个小区物业费收取率常年 100%

本报记者 季芳 通讯员 宋庆根

物业管理关乎群众切身利益,关系基层和谐稳定。如何做好物业管理,既能“解决好”问题又能“服务好”居民,是基层治理绕不开的难题。

徐州经开区金山桥街道碧西社区恒邦花半里小区里,有一位“把小区当成自己家”的物业经理——江苏德恒物业管理有限公司的刘颖,她深受居民依赖信任,所在小区管理井然有序,物业费收取率常年 100%,从她身上或许能找到解开“事难做、理难讲、费难收”物业管理之感的密钥。

“我7年前来到这个小区,以前没干过物业管理,我当时只有一个想法,就是把自己想成是业主,业主有什么需求,都要以最快速度解决。”刘颖是这么想的,更是这么做的。2016年年底,由于各方面原因,小区上房时间延迟,刘颖在做好小区巡逻、设备管理等“份内事”的同时,主动多次与开发商沟通,放弃休息时间,与街道相关部门共同推进了小区尽快上房。

2022年12月,小区2单元南边电梯由于编码器和轴承损坏导致出现滑梯故障。“走正常报修流程处理,需要10到15个工作日,如果我是业主,肯定会认为这个时间太长,并对物业产生不满。”于是,刘颖想都没想,就自掏腰包,垫付了维修费1200元,电梯5天内便修好如初。

“成为业主最信赖的物业服务企业”,这是刘颖每天都在践行的诺言。小区上房后,刘颖第一时间把原来物业办公室搬到离居民进出口最近的地方,“敞开门”办公,用物理距离的缩短换取与居民心灵距离的拉近。没多长时间,小区228户500多居民,谁叫什么名字、家在哪个楼层,她都能脱口

而出。“上次国家人口普查的时候,普查员入户走访的数据,跟刘经理提供的数据完全吻合,节省了我们大量工作时间。”金山桥街道碧西社区居委会副主任朱惠侠说。

在很多小区,物业费收取一直都是老大难,但在恒邦花半里小区却是另一番景象。“五一”假期,在物业管理办公室,小区2单元的魏女士带着一群业主一起主动找到刘颖,缴纳2023年度物业管理费,很多业主此前早已直接通过微信转账缴费,这也让小区物业费收取率常年达到100%。“这个数字来之不易,这是业主对我们的深度信任,于我们而言,更是一种激励和鞭策。”

据刘颖介绍,小区现有保安、保洁、维修等员工8人,负责小区及外部商业街区的日常物业管理服务。刘颖心中一直有这样的理念,要想干好物业管理工作,每个物业人都必须把自己的“一亩三分地”当作自家地,勤劳作、多付出,才有可能用汗水换取收获的喜悦。每天早上第一缕阳光洒下,刘颖准时在小区门口集合物管队伍开展会,这样的会坚持了7年。“诚信为德、挚爱永恒”“业主事再小也是大事”……晨会的口号,不仅内化于每个物业人的心里,也早已经外化为居民能够看得到的实际服务。“刘经理就像我们的家人一样,不想她走,希望她在这里干到退休!”楼下围坐在一起的居民们笑着说。

小区居民的认可是对这位小区“管家”工作的最大褒奖。就如同她说的那样,把小区当作家,把自己看成业主,那么物业工作就是自己的家务活,没有不干好的理由。

七年,被居民“赖着不让走”的小区“管家”

金山桥发布 2023-05-11 17:00 发表于江苏

协同高效 敢做善成



习近平总书记在参加十四届全国人大一次会议江苏代表团审议时指出,基层治理和民生保障事关人民群众切身利益,是促进共同富裕、打造高品质生活的基础性工程,各级党委和政府必须牢记心上、时时抓在手上,确保取得扎扎实实的成效。

物业管理联系千家万户,直接关乎群众切身利益,更是关系到基层社会和谐稳定,是基层治理的重要组成部分。但如何做好物业管理,既能“管得住”问题又能“服务好”居民,成为基层治理绕不开的难题。

碧西社区恒邦花半里小区里,有一位“把小区当成自己家”的物业经理——江苏德恒物业管理有限公司刘颖,她深受居民依赖信任,所在小区管理井然有序。从她身上或许能找到解开“事难做、理难讲、费难收”物业管理之感的密钥。



让所有的业主没有烦心事

“我7年前来到这个小区,以前没干过物业管理,我当时只有一个想法,就是把自己想成是业主,业主有什么需求,以最快速度处置解决。”刘颖是这么想的,更是这么做的。



4、汉风号对徐州综合便民服务中心实地探访的宣传报道





5、江苏权威新闻——江苏新华报业传媒 APP 平台《交汇点新闻》宣传报道

× 战疫先锋 | 作表率、战疫情！这... ..



打开

战疫先锋 | 作表率、战疫情！这些党员勇冲抗“疫”前线

白雪 2020/02/01 16:45 来源：交汇点

交汇点讯 疫情就是命令，防控就是责任。记者今天从江苏省住建厅了解到，为打赢疫情防控阻击战，全省住建系统党员坚守岗位，勇敢战斗在抗“疫”前线，为人民群众筑起了一道道守卫安全的“保护墙”。



× 战疫先锋 | 作表率、战疫情！这... ..



在徐州，德恒物业贾汪分公司党员带头放弃休假，工作在物业服务第一线，他们对小区出入人员和车辆进行严格管控登记，发放户外屏、横幅宣传标语、人工宣传单等，确保科学防疫宣传深入到每一个家庭、每一个人。此外，物业公司党员们每天还对小区进行全面消毒消杀，覆盖楼道、出入门禁、儿童游乐设施、康体设施、楼栋大堂、车库、电梯厅等关键区位，针对常住户数高、人流密集的小区及公建项目加大消毒消杀频次。

6、徐州市党建新闻推送媒体《先锋淮海》宣传报道

× ...

“红色物业”筑牢居民疫情防控的“健康防线”

先锋淮海 2月7日

★★★★

**打赢疫情防控阻击战，
城市居民小区是关键。**

面对疫情防控严峻形势，我市紧紧抓住物业服务企业这一重要载体，强化党建引领，统筹各方力量，整合服务资源，提升服务质效，充分发挥物业服务企业“大管家”作用，切实筑牢居民疫情防控的“健康防线”。

发出“动员令”
吹响群防群治“冲锋号”

市住建局党委、市委“两新”工委、市物业协会分别发出了倡议书，要求各地物业服务企业党组织

× 先锋淮海 ...



疫情防控工作开展以来，全市物业服务企业通过小区LED屏、业主微信群、横幅等形式共发布通知、标语14.75万条，印发张贴业主信17万份。2.45万物业服务行业人员对896个物业小区、6205万平方米区域，每日进行卫生保洁和消毒消杀工作。配合社区、疾控部门开展检查1200余次、登记疑似人员1287人次，切实保障了物业管理区域人民群众公共卫生安全。德恒物业贾汪分公司党建引领企业抗击疫情做法，作为典型案例在全省住建系统宣传推介。



7、徐州市贾汪区委组织部新闻媒体《贾汪先锋》专版报道

× ... × 贾汪先锋 ...

【党旗飘扬】党旗飘扬在德恒物业公司支部
贾汪先锋 2月17日

点击蓝字  关注我们

贴心服务显本色

在公司党支部的领导下，广大党员和员工在疫情期间，除做好正常服务工作以外，同时为广大业主安全着想，制作便捷购物平台，送货上门。他们不怕疫情，日夜奔波在田间、地头、超市，采货、分检、送货，有时一天顾不上吃一顿饭：为的是及时为业主送货上门。根据统计，德恒物业公司党支部春节以来共为业主送货达400余户。



立战书，逆向而行

为配合全区防疫工作，德恒物业人在公司党支部的带领下，一直坚守在自己的

8、徐州市物业管理行业协会——连载专版报道

× ... × 徐州物协 ...

最美物业人 真诚守护您-新型冠状病毒疫情下的物业人 (连载二)
秘书处 徐州物协 2月3日

即日起，徐州市物业管理行业协会将对疫情下发挥积极作用的物业企业及个人进行连载报道，敬请关注您身边的最美物业人！

协会推荐

病毒不除 我们不退 立下战书
坚守社区传染源防控第一道防线
——德恒物业奋战抗疫一线

我们也有家
我们也是父亲、是儿子

导语：

2020年的春节，一场突如其来的疫情席卷全国，“治疗一线是医院，预防一线是物业！”作为防控第一线，物业管理行业迅速投入到疫情防控行动中，为千家万户筑起家门口第一道防线，近五万名徐州物业人放弃与家人团聚的机会，不惧艰险地坚守在自己的岗位上。



9、徐州地区大型门户社区网站——徐州报业传媒《快哉——记者实地探访》报道

徐州人，身边事 尽在快哉APP

【记者实地探访】这些小区物业是这样守护“家园”的！

2-5 都市晨报 快哉

在疫情防控中，物业工作无疑是其中关键环节。如何为全市居民守好防疫的“第一道门”？记者在市物业协会的陪同下，在市区实地探访了4个小区，看看他们物业管理以及防疫措施实施情况。

第四站
地点：奥都花园小区 物业：德恒物业
智慧网络平台 为居民提供生活便利

德恒物业给社区业主宣传防疫知识和测量体温

临近傍晚，记者一行人来到奥都花园小区，看到小区物业服务人员正在对小区又一次消毒和清扫。据了解，从开始疫情防控，德恒物业工作在一线的物业服务人员们每天进行小区全面消毒消杀，覆盖楼道、出入口禁、儿童游乐设施、康体设施、楼栋大堂、车库、电梯厅、垃圾中转站、下水道等关键区位，针对常住户数高、人流密集的小区及在建项目加大消毒消杀频次。另外，物业还会利用自己的智慧网络平台，坚持为小区居民送米面油、蔬菜水果等，业主广泛称赞。

市物管协会：严格落实防疫措施

目前徐州市共有小区2011个，其中896个由物业公司管理小区，1115个为社区或自治管理小区。正所谓，治疗一线在医院，防控一线在物业。

10、徐州地区大型门户社区网站——徐州报业传媒《快哉——徐州城事》报道

徐州人，身边事 尽在快哉APP

业主给物业发补贴！疫情当前，徐州这个小区的做法，真暖！

2-23 徐州城事 快哉

防控新冠肺炎疫情，社区在行动。昨日上午，云龙区东方美地小区业委会代表广大爱心业主，发放给物业员工每人200元一线补贴。

东方美地一期业委会主任杨先生告诉记者，大年初二业委会和物业研究封闭小区，每天由三名物业公司员工、一名业主党员、一名社区居委会工作人员和一名民警在小区门口设岗，对进出人员进行管控和测温。“一直持续到2月22日，每天都是这些人在小区大门值班，严格管理，非常辛苦，小区业主们都看在眼里。”

几天前，杨主任与业委会成员商量后，决定号召小区业主捐款。“物业为防疫出人出钱，尤其是物业员工，每天不仅在小区门口值班，而且在小区内宣传防疫和消杀，所以我们决定要奖励他们。”

仅仅用了2天的时间，东方美地一期的业主们就捐出了近1万元。杨主任介绍，业委会决定拿出大部分捐款给物业，作为购买口罩和消毒剂的费用，剩余部分以一线补贴的名义发给辛苦工作的物业员工。“此次一共给物业9名工作人员发了一线补贴，奖励他们为小区防控疫情做的贡献，而且业委会承诺，疫情结束后再奖励工作认真落实措施到位的物业员工。”

徐报融媒记者：周涛
编辑：吴曼
责编：葛浩



11、徐州报业传媒集团——徐州日报专版报道

× 党建引领物业管理服务工作--徐... ...

徐州日报 数字报纸

徐州报业传媒集团主办

徐州日报 | 彭城晚报 | 都市晨报 | 中国徐州网

返回数字报首页

上一篇

下一篇

2020年3月31日

⊕放大 ⊖缩小 ○默认

党建引领物业管理服务工作



云龙区积极推进党建引领物业管理服务工作，近日，云龙区房产服务中心部分党员来到奥都花园德恒物业管理公司党支部开展“红色物业”实地调研。

德恒物业管理公司党支部在疫情防控中，组织公司党员为居民提供“红色配送”“红色代办”等服务，为住户解决了燃眉之急，切实增强居民群众的获得感、幸福感、安全感。云龙区房产服务中心调研人员实地查看了“红色配送”仓储中心，对物业公司党支部发挥党员先锋模范作用、发挥专业特点、挖掘行业亮点等方面提出了建议。

通讯员 王舒 摄



12、徐州市贾汪区大泉街道新闻媒体《贾汪先锋》专版报道





13、《贾汪新闻》对大泉街道金尚格兰郡小区的报道





14、《徐州日报》对爱心志愿者走进万宁华府小区的报道





15.徐州都市晨报对寻找“最美小区”的报道，我公司东方美地一期、万宁华府两个小区分别被报道

都市晨报 2020年10月21日 星期二 02/身边事·关注 编辑/徐乐 美编/左中 校对/戚研娜

寻找“最美小区” 社区、业主踊跃推荐

记者探访万宁华府小区、美的乐城小区 你的小区是否也很美？拨打汉风热线68886888推荐

汉风号寻找徐州“最美小区”活动公布后，各办事处、社区、业主纷纷响应，踊跃推荐，在首站探访了业主反映幸福感较高的云龙区汉风苑小区后，记者10月20日探访了泉山区万宁华府小区、鼓楼区的美的乐城小区。这两个小区环境优美，干净整洁，邻里和睦。其中，万宁华府小区，闹中取静，人车分流，绿植环绕，业主们对自己的小区十分满意。

你居住的小区是否也很美？抓紧拨打汉风热线68886888推荐吧！

都市晨报 2020年10月21日 星期二 03/身边事·关注 编辑/徐乐 美编/左中 校对/戚研娜

汉风号探访徐州“最美小区”第8站

云龙区 东方美地一期

“汉风号寻找徐州‘最美小区’活动公布后，各办事处、社区、业主纷纷响应，踊跃推荐，在首站探访了业主反映幸福感较高的云龙区汉风苑小区后，记者10月20日探访了泉山区万宁华府小区、鼓楼区的美的乐城小区。这两个小区环境优美，干净整洁，邻里和睦。其中，万宁华府小区，闹中取静，人车分流，绿植环绕，业主们对自己的小区十分满意。

■小区秩序井然环境优美

东方美地一期位于云龙区汉风苑小区内，小区环境优雅，绿化率高，业主们对自己的小区十分满意。小区内秩序井然，环境优美，业主们对自己的小区十分满意。

■小区业主委员会合力圈画大花园

东方美地一期业主委员会成员们，为了提升小区的居住品质，合力圈画大花园，为业主们提供了一个休闲娱乐的好去处。

■全力解决“飞线充电”

针对小区内存在的“飞线充电”问题，物业公司已经采取了措施，全力解决，确保小区的消防安全。

■物业公司给业主发红包

为了感谢业主们的支持，物业公司给业主们发了红包，表达了公司的诚意。

牢牢守住安全生产底线 切实维护人民群众生命财产安全

泉山区 万宁华府小区

10月20日，记者来到位于苏邳南路的万宁华府小区，小区门卫在严格核实记者身份后，打开门允许进入。

万宁华府小区隶属泉山区永安街道万宁社区，距淮海路仅100多米，闹中取静，小区内环境优雅，干净整洁，各种绿色植物点缀着整个小区。单元楼道里设有停放车辆，也无杂物堆积，所有机动车辆一律停放在地下车库。

在小区中央的书礼休闲广场，几位老人在正坐在椅子上聊天，还有带孩子在散步。楼道里除了张贴了文明公约，还有物业公司、电力、水务、燃气等生活服务公司的联系电话。

负责管理该小区的德恒物业公司经理告诉记者，万宁华府小区于2011年1月交房，共有3栋洋房和8栋高层，现有居民9000户共3000多人。小区内种植了海棠花、桂花树、紫薇树等绿色植物，定期有园林工人负责修剪和浇水，树木长势良好。物管还对每栋楼的电梯按时进行保养检修，确保居民安全上下楼。

此外，小区实行人车分流，所有机动车辆一律进入地下车库停放，地面不允许停放私家车。每天保洁人员都会对每栋楼进行清扫，为了避免出现“飞线充电”现象，小区内安装了9处公共充电桩，方便居民的电动车充电。保安24小时定时巡逻，小区大门口和楼下都有监控探头，所有进入小区的外来车辆都要登记，小区的安全得到了保障。

永安街道万宁社区的党委书记告诉记者，万宁华府小区是他市辖区内最美的小区之一，居民安居乐业，小区内整洁优美，治安环境良好。每逢节日，万宁社区都要联合万宁华府物管一起组织居民搞庆祝活动，邻里关系和睦，居民幸福指数较高。

万宁华府小区内富有特色的休闲广场

万宁华府小区道路整洁，实行人车分流



16、汉风号对德恒物业“德家生活”智慧物业服务独家宣传报道

用科技赋能！徐州物业服务企业向智而行

2024-08-14 17:40:02

进出小区，凭借人脸便可匹配访客的姓名、电话、房号；小区内机器人巡逻，一旦有烟头、火文等情况，一键报警至物业服务台，甚至连线至属地派出所……

这些都是发生在徐州一些智慧社区里的场景，智慧社区，90%的生活场景在室内就可以实现。江苏省住房和城乡建设厅印发《江苏省“十四五”物业服务发展规划》文件指出，徐州市积极探索物业+智慧服务，通过建立“德家生活”微信小程序，为业主提供一站式线上线下物业服务及其他各类生活服务。

近年来，我市多个物业不断探索和拓展智慧社区的边界，为物业公司实现降本、增效、提质、增收，为业主提供更加丰富、更加个性化的服务。

徐州物业服务企业，向智而行，智慧物业成为未来发展趋向。



机器人在小区送快递

打造15分钟的未来社区生活生态圈

“智慧社区的未来是智能的、互联的。”在刘峰看来，随着产业和科技的进步，未来物业服务将迎来质的发展，科技将逐渐取代物业服务行业中的“基础劳动力”。如机器人巡逻，代替保安人员；智能扫地机，代替保洁员。如德恒物业的人脸识别进行了数字化分析，未来物业服务的各个层面都将进行数字化的网格管理。

“一个小区的所有电梯进行电脑操纵，在每部电梯设立检测节点，一旦某个节点出现异常，电脑便会自动报警和排查，省却了检修维保的时间和成本。”刘峰说道。

通过科技的赋能，不仅为物业企业带来了降本增效的直接效益，也为社区居民提供了更加丰富多彩的生活服务。

未来智慧物业服务将通过“智慧社区+本地生活+居家养老+私域流量”的模式，全面融合街道社区、物业、业主和周边商家，通过APP、小程序、物联网等多端入口，共同构建了一个15分钟的社区生活生态圈。



结束语

总之，物业服务企业在激烈的市场竞争中要脱颖而出，必须通过不断的服务创新来引导和满足业主的需求，在目标市场中提供区别于竞争对手的差异性服务。而要做到这一点，必须完整理解一体化物业服务的内涵，采用现代物业管理技术和超前的服务能力，建立具有丰富物业服务经验的管理团队，努力与客户、业主结成战略合作伙伴关系，以最优质的服务让我们的生活更美好！

江苏德恒物业管理有限公司