

(二) 项目组成员经验一览表

项目组成员经验

姓名	职务	物业服务经验	合同签订时间	甲方履约评价结果	备注
蔡冉冉	项目经理 (项目负责人)	具备本科学历证书和项目 经理证书	/	符合岗位要求	/
		社保缴费证明	/	符合岗位要求	/
		宿迁市皂河交通综合执法 站物业服务	2023年9 月18日	满意	/
		物业管理社会化保障项目	2025年1 月25日	满意	/
董先飞	水电工	具备高低压电工证和维修 电工证	/	符合岗位要求	/
郭强	保洁员	/	/	符合岗位要求	/
娄从清	保洁员	/	/	符合岗位要求	/
邵其玲	保洁员	/	/	符合岗位要求	/
颜翠云	保洁员	/	/	符合岗位要求	/
杨龄	保洁员	/	/	符合岗位要求	/
周红侠	保洁员	/	/	符合岗位要求	/
张云华	保洁员	/	/	符合岗位要求	/
许虹	保洁员	/	/	符合岗位要求	/
程秀娟	保洁员	/	/	符合岗位要求	/
姜桂方	保洁员	/	/	符合岗位要求	/

注：如供应商中标，项目组成员按本表承诺人员操作，不得随意更换。

(三) 项目组成员证明材料

1、项目经理蔡冉冉证书

①、身份证、年龄 37 岁

身份证有效期：2016.04.25-2036.04.25



②、本科毕业证书



No.02- 1600889205

③、全国物业项目经理证书



④、全国物业管理企业经理证书



⑤、社保

江苏省社会保险权益记录单
(参保人员)



请使用官方江苏智慧人社APP扫描验证

姓名	蔡冉冉	公民身份号码 (社会保障号)		性别	男
----	-----	-------------------	--	----	---

共1页, 第1页

参加社会保险基本情况

险种	养老保险	工伤保险	失业保险	
参保状态	参保缴费	参保缴费	参保缴费	
现参保单位全称	江苏永飞物业管理有限公司		现参保地	宿迁市市本级

出具证明前13个月缴费情况 (202503-202603)

年	月	单位全称	养老保险		失业保险		工伤保险	备注
			缴费基数(元)	个人缴费(元)	缴费基数(元)	个人缴费(元)	缴费基数(元)	
2025	03	江苏永飞物业管理有限公司	19800.00	1584.00	19800.00	99.00	19800.00	
2025	04	江苏永飞物业管理有限公司	19800.00	1584.00	19800.00	99.00	19800.00	
2025	05	江苏永飞物业管理有限公司	19800.00	1584.00	19800.00	99.00	19800.00	
2025	06	江苏永飞物业管理有限公司	19800.00	1584.00	19800.00	99.00	19800.00	
2025	07	江苏永飞物业管理有限公司	19800.00	1584.00	19800.00	99.00	19800.00	
2025	08	江苏永飞物业管理有限公司	19800.00	1584.00	19800.00	99.00	19800.00	
2025	09	江苏永飞物业管理有限公司	16950.00	1356.00	16950.00	84.75	16950.00	
2025	10	江苏永飞物业管理有限公司	16950.00	1356.00	16950.00	84.75	16950.00	
2025	11	江苏永飞物业管理有限公司	16950.00	1356.00	16950.00	84.75	16950.00	
2025	12	江苏永飞物业管理有限公司	16950.00	1356.00	16950.00	84.75	16950.00	
2026	01	江苏永飞物业管理有限公司	16950.00	1356.00	16950.00	84.75	16950.00	
2026	02	江苏永飞物业管理有限公司	16950.00	1356.00	16950.00	84.75	16950.00	
2026	03	江苏永飞物业管理有限公司	16950.00	1356.00	16950.00	84.75	16950.00	

说明:

1. 本权益单信息为打印时参保情况, 供参考, 由参保人员自行保管。
2. 本权益单已签具电子印章, 不再加盖鲜章。
3. 如需核对真伪, 请使用江苏智慧人社APP, 扫描右上方二维码进行验证(可多次验证)。



打印时间: 2026年3月27日



⑥、退伍证

(苏)退字第 01014254号

蔡冉冉同志 2006年12月
01日于 江苏省(市、自治区)
宿迁市宿城区(市)应征入伍,2014年
被授予 陆军上士 军衔,现根据《中国
人民解放军现役士兵服役条例》有关规定,
批准退出现役(自主就业。
服役预备役,授予预备役 陆军上士
军衔。

批准机关: 中国人民解放军94575部队政治工作部
2018年12月01日

姓名 蔡冉冉 性别 男
出生年月 1988年10月
公民身份 号 [REDACTED]
专业名称 或 职务 驾驶员
专业编码 K0507016

⑦、党员证

密,执行党的决定,服从组织分配,积
极完成党的任务。

5. 维护党的团结和统一,对党忠诚
老实,言行一致,坚决反对一切派别组
织和小集团活动,反对阳奉阴违的两面
派行为和一切阴谋诡计。

6. 切实开展批评和自我批评,勇于
揭露和纠正工作中的缺点、错误,坚决
同消极腐败现象作斗争。

7. 密切联系群众,向群众宣传党的主
张,遇事同群众商量,及时向党反映群众
的意见和要求,维护群众的正当利益。

8. 发扬社会主义新风尚,带头实践
社会主义荣辱观,提倡共产主义道德。
为了保护国家和人民的利益,在一切困
难和危险的时刻挺身而出,英勇斗争,
不怕牺牲。

发证单位: 中共宿迁市宿城区委组织部
发证日期: 2019年4月20日
有效期:10年

宿迁市物业管理有限公司

2、项目经理蔡冉冉经验证明

(1) 业绩 1 宿迁市皂河交通综合执法站物业服务项目证明材料

1.1 中标（成交）通知书

中标通知书
<p style="text-align: center;">成交通知书</p> <p style="text-align: center;">采购编号：SJFW（2023）022</p> <p><u>江苏永飞物业管理有限公司：</u></p> <p>经磋商小组评审和采购人确认，贵公司已成为<u>宿迁市皂河交通综合执法站物业服务采购项目</u>的成交人，成交金额为<u>肆拾伍万陆仟贰佰元整（¥456200.00元）</u>。</p> <p>请贵公司于成交通知书发出之日起15日内，派代表与<u>宿迁市交通运输综合行政执法支队</u>签订采购合同。</p> <p>采购单位联系人：英成 联系电话：0527-84355331</p> <p style="text-align: center;"> </p> <p style="text-align: right;">2023年9月5日</p> <p style="text-align: center;"></p>

1.2 合同

合同（第 1 页）

宿迁市皂河交通综合执法站物业服务
采购项目

采
购
合
同

项目名称：宿迁市皂河交通综合执法站物业服务采购项目

甲 方：宿迁市交通运输综合行政执法支队

乙 方：江苏永飞物业管理有限公司

签订地点：宿迁市交通运输综合行政执法支队

签订日期：2023年 9月 8日



合同（第 2 页）

采购单位：宿迁市交通运输综合行政执法支队（以下简称甲方）

成交供应商：江苏永飞物业管理有限公司（以下简称乙方）

根据宿迁市皂河交通综合执法站物业服务采购项目采购文件及该文件的响应文件和成交通知书，经甲乙双方平等协商，就乙方提供物业服务事项签订本合同。

一、服务范围及主要内容

1、宿迁市皂河交通综合执法站物业服务范围包括：宿迁市皂河交通综合执法站的安全保卫、秩序维护、庭院管理、日常保洁、防冰扫雪、水电日常维修、消防监控值守、办公室和公共设备设施的日常维保、绿化管理、应急及突发事件处置和会务服务等。

2、服务内容主要包含：

（1）乙方须提供各项管理标准、岗位职责及工作程序、自查表格、奖惩制度机制和服务承诺；必须遵守甲方的各项制度和管理规定，并服从甲方的管理。

（2）乙方实行 24 小时值班及巡逻制度，发现问题应及时上报甲方。

（3）乙方每日打扫站内所有房建基础设施，确保干净、整洁（包括但不限于每日收集 1 次垃圾并负责清理，垃圾清理符合驻地政府环卫要求，垃圾清运费用包含在投标报价中；道路及公共区域每日清扫 1 次，目视道路、地面干净、整洁、无垃圾、杂物、无污迹、无积水、积雪、烟头、纸屑等）。

（4）乙方应编制服务保障及突发事件的应急措施方案，主要包括治安防范、消防、洪涝、雨雪、停电、停水及其他突发事件等有相对完善的组织机构和应急预案等内容。

二、服务期限

服务期限 1 年，具体自 2023 年 9 月 19 日至 2024 年 9 月 19 日。在合同有效期内一方不得擅自变更或中止此项合同，如未经双方同意，擅自变更或中止合同的一方要负违约责任。此合同如需终止或续签，应在合同期内提前 1 个月通知对方。乙方在合同期限内不存在违约的情况下，经乙方申请，甲方同意后在同等条件下可以续签合同。

三、下列文件为本合同不可分割部分

- ① 成交通知书；
- ② 乙方的响应文件。



合同（第3页）

③ 乙方在报价过程中所作的其它承诺、声明、书面澄清等；

④ 采购文件及其附件；

⑤ 合同附件；

以上与本合同具有同等法律效力。

四、工作人员配备及要求

序号	服务名称	人数	岗位人员要求	备注
1	保安	1	55 周岁（以身份证为准）及以下，身体健康；无犯罪前科，无不良嗜好；责任心强。有汽车驾驶证 A2 及以上。	
2	保安	4	55 周岁（以身份证为准）及以下，身体健康；无犯罪前科，无不良嗜好；责任心强。	
3	保洁绿化	1	55 周岁（以身份证为准）及以下，身体健康，责任心强。	
4	厨师	1	55 周岁（以身份证为准）及以下，身体健康，有厨师证，有健康证，责任心强。	
5	帮厨	1	55 周岁（以身份证为准）及以下，身体健康，有健康证，责任心强。	
6	水电工	1	年龄 55 周岁（以身份证为准）及以下，有相关证书，身体健康，责任心强。	

乙方应为所聘用人员缴纳社会保险并购买意外保险（此费用包含在投标报价中）。须在服务人员中指派项目经理。

五、甲、乙双方的责任

（一）甲方的权力和义务：

1、甲方有权要求乙方提供并审查物业管理服务之详细工作计划及管理方案、专项业务操作规程、本项目管理架构、工作及培训计划、工作现场的质量记录及工作人员相关资料，并有权对乙方的工作进行监督管理、品质检查和质量评估，并提出相关整改意见。

2、甲方有权审核乙方的物业服务费用。甲方必须严格按照双方签订的合同约定审核乙方提交的结算单据并支付相关物业服务费用。

3、甲方有权依据本合同的约定，对乙方的服务提出建议并进行日常监管，督促乙方落实或完善其制定的各项规章制度。如在实际工作中发现影响安全及服务质量而合同未涉及的事项，甲方有权要求乙方提出解决办法，并要求其执行。



（印章）

合同（第 4 页）

4、对乙方的管理服务实施监督检查，每日不定期抽查服务质量，每月进行一次全面考评。对在检查中发现的问题，书面或口头督促乙方改进，乙方应听取甲方的合理建议和意见并按要求实施整改。甲方在不定期抽查中每发现 1 次不合格，乙方承担合同价款 1% 的违约金并从每月支付的费用中直接扣除。不定期抽查出现连续 3 次不合格情况的，甲方有权解除合同并要求乙方承担合同价款 30% 的违约责任，甲方有权对乙方作出限期离场的决定，乙方应无条件配合。

5、为乙方物业管理部门提供办公用房、基本办公设备及通讯设施；为乙方提供机械设备、材料堆放的场地及车辆停放的便利。为乙方提供所需相关设备的技术资料及材料，并指定专人作为甲方联系人予以协调工作。加强与乙方沟通，交流情况，互通信息。

6、甲方应为乙方清洁施工提供方便。甲方须为乙方提供清洁中正常的供水、供电及照明等。保洁的用水、用电费用由甲方承担。但乙方须从节约角度合理地使用水、电，并接受甲方的现场监管。若因供水、供电及不可抗拒的原因造成乙方保洁难以达到质量标准，其责任不由乙方负责。

7、甲方必须按照双方签订的合同约定，准时支付相关物业服务费用，不得拖欠。甲方因工作需要，遇双休日或节假日需乙方提供采购范围以外的保障服务的，给予乙方员工一定的加班费补贴。

8、维护乙方的正当权利，保障乙方正常工作，按照法律规定，不向第三方提供乙方的管理资料。

（二）乙方的权力和义务：

1、在本合同期内，乙方应做好现场员工的管理工作，如发生问题，乙方应当积极妥善解决。

2、乙方服务人员需完成必要的培训后方可上岗，其培训内容包括但不限于下列内容：

- （1）员工礼仪礼貌培训。
- （2）岗位工作技能培训。
- （3）物业服务过程中常见工具的使用及注意事项。
- （4）员工工服更衣柜使用规定。
- （5）工作职责和工作流程。



合同（第 5 页）

(6) 各种涉及本岗位的工具设备的正确使用。

(7) 服务区域中所应遵守的各项劳动纪律。

3、乙方必须严格服从甲方现场监督和管理。如遇紧急事故或突发事件等需要紧急处理，甲方有权调用在场的乙方所有员工进行突击抢险和处理紧急任务。

4、乙方应随时配合甲方对物业服务工作进行检查，保持派驻本项目的人员基本稳定，如有变动，应提前及时告知甲方，并将变动情况报甲方备档。

5、乙方在服务过程中不得损坏各种设备设施。如果乙方操作不当，造成设备设施的损坏、变形，由此产生的经济损失由乙方赔偿。

6、在服务过程中乙方必须对所属员工的人身安全负责。乙方应按约定为其在甲方服务区域中的工作人员购买相关保险，工作人员在甲方服务区域中造成的人身伤亡由乙方投保的保险公司和乙方负责，与甲方无涉。

7、乙方应按甲方物业服务要求和乙方投标文件中的服务承诺规范提供服务，并在服务中维护甲方信誉和保证甲方的财物的安全。因乙方未能规范服务或员工行为不当，造成甲方信誉和财物损失的，甲方有权根据损失金额要求乙方提供等值赔偿。出现乙方工作人员盗窃该项目内财物的，甲方有权按失窃物品价值的双倍要求乙方提供赔偿，并要求乙方与该工作人员解除劳动合同（上述相关扣款将直接从乙方服务费用中给予扣除）。

8、本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部管理用房及物业管理的全部档案资料；

9、负责所有日常物业材料、用品及易耗品的更新；其中公共卫生间（含司机之家）厕纸、洗手液、擦手纸及卫生间使用的垃圾袋垃圾篓由物业提供，宿舍、办公室、餐厅及办公区域的垃圾袋、垃圾篓及抽纸等由甲方负责。

10、负责垃圾的清运，费用含在报价中，甲方不再为此另行支付费用；

11、根据有关法律、法规的规定和本合同的规定，向甲方收取物业管理服务费用，通过合法有效方式解决拖欠服务费的问题。

六、违约责任

1、乙方委派的人员不得影响甲方公平公正执法，包括但不限于得向他人泄露应当保密的信息、利用工作之便为自己或为他人谋取不当得利等。一经发现，甲方有权责令乙方在3日内重新委派符合要求的适任人员，并扣除考核分10分。



合同（第 6 页）

如甲方责令乙方更换 2 次人员后仍发生上述情况的，甲方有权解除本合同要求乙方承担违约金（扣除当季度应付款项的 30%），并要求乙方限期离场。

2、非因甲方原因，乙方不履行本合同规定的义务，致使工作延误，甲方有权要求其强制履行，并要求乙方等赔偿由此造成的一要损失。

3、乙方违反合同约定，未能达到约定的管理目标，或出现重大管理失误，甲方有权终止合同；造成甲方经济损失的，乙方应给与甲方经济赔偿，并承担相应的法律 责任。

4、甲乙双方任何一方无法律依据提前终止合同的违约方应赔偿对方合同约定价的 5%作为违约金；造成对方经济损失的，应给予经济赔偿。

七、费用及结算

1、本合同金额为人民币(大写)肆拾伍万陆仟贰佰元整,(小写)¥456200.00 元。

2、上述费用包含本项目 1 年期内物业管理服务的所有费用，其中包括人员工资、社会保险、意外保险、员工福利、服装费、培训费、垃圾清运费、税金以及服务过程中涉及到的其他所有费用。

3、按月考核，按季度等额支付。经甲方考评合格后，乙方于下一季度 10 日内向甲方提供正式发票，甲方在收到乙方正式发票后在扣除相应的违约金后支付剩余费用。考核分总分 100 分，按照考核办法进行评分，最后得分作为付款依据。考核 90 分以上不扣款；低于 90 分以下，每扣 1 分扣除当月 500 元物业管理费；连续 3 个月考核低于 85 分的，甲方有权解除本合同要求乙方承担违约金（扣除当季度应付款项的 30%），并要求乙方限期离场；乙方出现重大工作失误造成财产严重损失或恶劣影响的视为严重违约，甲方有权提出终止合同，相关经济损失由乙方承担。

4、如有服务内容变动，根据人数的变化，扣减（增加）相应的费用，人数变化应经甲方书面同意。

八、其它

1、乙方应执行宿迁市最低工资标准及相关法律、法规规定，负责乙方员工的生病、事故、伤残、死亡和劳务纠纷，甲方不承担任何连带责任。除应为本项目员工提供必要的劳动保护条件外，还应为其办理作业时的人身安全保险和意外伤害险。一切安全责任事故均由乙方负责。



合同（第 7 页）

2、乙方应做好乙方职工的安全生产教育，并配备一定的劳动保护必需品以供使用。

九、合同的生效、变更和终止

1、本合同在双方签字盖章后即生效。

2、本合同无论因何原因终止，乙方应于终止后 15 日内移交物业管理权，撤出本物业，协助甲方作好物业服务的交接和善后工作，移交或配合甲方移交管理用房和物业管理的全部档案资料等。

3、如因不可抗力、政府及相关部门的政策等原因导致本合同无法履行的，本合同自该事由发生之日起终止，双方互不承担任何补偿或赔偿责任，甲方按照乙方提供物业服务时间支付物业费。

4、本物业管理合同终止后，如甲方要求，乙方应提供过渡期物业管理服务，过渡期物业服务标准和费用参照本合同相关条款执行；过渡期满后，必须按规定进行交接、撤离。

5、因履行本合同引起的或与本合同有关的争议，甲方双方应首先友好协商解决，如果协商不能解决争议，则向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

十、附则

1、双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

2、本合同之附件均为合同有效组成部分。本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

3、本合同一式四份，甲乙双方各执二份，具有同等法律效力。

4、本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释。未尽事宜应按《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》以及其同相关法律、法规之规定解释。

5、特别规定：签约各方已详细审核本合同的全部内容，对合同各条款的内容均已充分理解并知晓，无受威胁、重大误解、显失公平和可撤销的情形，自愿签订本合同。

（此页以下无正文）



合同（第 8 页）

甲方：（盖章）

地址：宿迁市洪泽湖路 1362 号

法定代表人或

其授权的代理人（签字或盖章）：

联系人：英成

联系电话：

乙方：（盖章）

地址：宿迁市宿豫区豫璟山庄
桐园 65-18 商铺

法定代表人或

其授权的代理人（签字或盖章）：

联系人：罗春丽

联系电话：



廉政合同协议书

委托人：宿迁市交通运输综合行政执法支队

受托人：江苏永飞物业管理有限公司

根据有关廉政建设的规定，为做好项目服务管理中的党风廉政建设，防止违法违纪行为发生，保障各方合法权益，依据有关规定，委托人（以下简称“甲方”）与受托人（以下简称“乙方”）双方协商，特订立如下合同。

1. 甲乙双方的权利和义务

(1) 严格遵守党的政策规定和国家有关法律法规及交通运输部、省交通运输厅等有关规定。

(2) 严格执行宿迁市皂河交通综合执法站物业服务采购项目的合同文件，自觉按合同办事。

(3) 双方的业务活动坚持公开、公正、诚信、透明的原则（法律认定的商业秘密和合同文件另有规定除外），不得损害国家和集体利益，违反工程建设管理制度。

(4) 建立健全廉政制度，开展廉政教育，监督并认真查处违法违纪行为。

(5) 发现对方在业务活动中有违反廉政规定的行为，有及时提醒对方纠正的权利和义务。

(6) 发现对方严重违反本合同义务条款的行为，有向其上级有关部门举报、建议给予处理并要求告知处理结果的权利。

2. 甲方的义务

(1) 甲方及其工作人员不得索要或接受乙方的礼金、有价证券和贵重物品，不得在乙方报销任何应由甲方或甲方工作人员个人支付的费用等。

(2) 甲方工作人员不得参加乙方安排的超标准宴请和娱乐活动；不得接受乙方提供的通讯工具、交通工具和高档办公用品等。

(3) 甲方及其工作人员不得要求或者接受乙方为其住房装修、婚丧嫁娶活动、配偶子女的工作安排以及出国出境、旅游等提供方便等。

3. 乙方义务



合同（第 10 页）

(1) 乙方不得以任何理由向甲方及其工作人员行贿或馈赠礼金、有价证券、贵重礼品。

(2) 乙方不得以任何名义为甲方及其工作人员报销应由甲方单位或个人支付的任何费用。

(3) 乙方不得以任何理由安排甲方工作人员参加超标准宴请及娱乐活动。

(4) 乙方不得为甲方单位和个人购置或提供通讯工具、交通工具和高档办公用品等。

4. 违约责任

(1) 甲方及其工作人员违反本合同第 1、2 条，按管理权限，依据有关规定给予党纪、政纪或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给乙方单位造成经济损失的，应予以赔偿。

(2) 乙方及其工作人员违反本合同第 1、3 条，按管理权限，依据有关规定给予党纪、政纪或组织处理；给甲方单位造成经济损失的，应予以赔偿；情节严重的，甲方建议交通主管部门给予乙方一至三年内不得从事我市交通服务项目的处罚。

5. 双方约定：本合同由双方或双方上级单位的纪检监察机关负责监督执行。由甲方或甲方上级单位的纪检监察机关约请乙方或乙方上级单位纪检监察机关对本合同执行情况进行检查，提出在本合同规定范围内的裁定意见。

6. 本合同有效期为甲乙双方签署之日起至该项目合同失效日止。

7. 本合同作为宿迁市皂河交通综合执法站物业服务采购项目合同文件的附件，与合同具有同等的法律效力，经合同双方签署立即生效。

8. 特别约定：签约各方已详细审核本合同的全部内容，对合同各条款的内容均已充分理解并知晓，无受胁迫、重大误解、显失公平和可撤销情形，自愿签订本合同。

甲方：（盖章）

法定代表人或

其授权的代理人（签字或盖章）：

乙方：（盖章）

法定代表人或

其授权的代理人（签字或盖章）：蔡丹丹



1.3 服务证明材料

用户单位证明材料——项目经理蔡冉冉

用户单位证明材料

招标采购单位：

作为合同编号为的甲方 宿迁市交通运输综合行政执法支队(甲方单位全称)，
现对该合同的相关事项证明如下：

一、该合同另一方乙方为 江苏永飞物业管理有限公司(乙方单位全称)；

二、项目合同内容包括：宿迁市皂河交通综合执法站的安全保卫、秩序维护、庭院管理、日常保洁、防冰扫雪、水电日常维修、消防监控值守、办公室和公共设备设施的日常维保、绿化管理、应急及突发事件处置和会务服务等。(须列分项)；管理总面积为：6666 平方米(其中办公楼总建筑面积为：1480.5 平方米)。合同期限为 2023 年 9 月 19 日至 2024 年 9 月 19 日。

三、担任该合同项目的项目经理为 蔡冉冉(姓名)，资质为 物业管理项目经理，主要管理负责人为 蔡冉冉，资质为 物业管理项目经理。所投入的服务人员数量为 9 人。

四、到目前为止，该项目 履约结束 (正处于履约阶段/履约结束)。

五、甲方对履约情况的评价：服务满意。

特此证明。


证明单位全称(公章)：

单位联系人：(签字)  联系电话

证明时间：2024 年 9 月 26 日



1.4 发票

2024年7月1日开具的发票													
		电子发票(普通发票)				发票号码: 2432200000233004898 开票日期: 2024年07月01日							
购买方信息		名称: 宿迁市交通运输综合行政执法支队 统一社会信用代码/纳税人识别号: 12321300MB1711568Q				销售方信息				名称: 江苏永飞物业管理有限公司 统一社会信用代码/纳税人识别号: 91321311747308118X			
项目名称		规格型号		单位	数量	单价	金额	税率/征收率	税额				
*企业管理服务*物业服务					1	107594.339622642	107594.34	6%	6455.66				
费													
合计							¥107594.34					¥6455.66	
价税合计(大写)		<input checked="" type="checkbox"/> 壹拾壹万肆仟零伍拾圆整				(小写) ¥114050.00							
备注		销方开户银行: 中国工商银行宿迁市宿豫支行; 银行账号: 1116030409000055112; 2024年3月19日-2024年6月18日											
开票人: 刘金玲													



(2) 业绩 2 物业管理社会化保障项目

2.1 中标（成交）通知书

中标通知书

江苏骏通建设项目管理咨询有限公司

中标通知书

江苏永飞物业管理有限公司：

我们正式通知，贵单位在我公司组织的某部物业管理社会化保障项目项目编号：**【2024-VGBIAG-F1009】**招标活动中，经评标委员会对投标文件等方面的评判，确定你单位为中标人，中标报价为人民币 452160.00 元。（大写：肆拾伍万贰仟壹佰陆拾元整）

请你单位按本通知的时间 2025 年 2 月 16 日之前与采购单位草拟合同协议，经我公司审查后正式签定。在期限内不能完成草拟协议作放弃中标处理，并承担违约责任。



江苏骏通建设项目管理咨询有限公司

2025 年 1 月 17 日

2.2 合同

合同（第 1 页）

军队营区物业服务合同



合同编号： 2024-VGBIAG-FC1009（01）-物业-0005825

项目名称： 物业管理社会化保障项目

委 托 方： 中国人民解放军江苏省徐州市铜山区人民武装部

受委托方： 江苏永飞物业管理有限公司

中央军委后勤保障部军事设施建设局 监制



铜山区人武部营区物业服务合同

委托方（军队单位，简称甲方）：中国人民解放军江苏省徐州市铜山区人民武装部

法定代表人：嵇绍峰 委托代理人：刘世平

通讯地址：江苏省徐州市铜山区清平路3号

邮政编码：221100 联系电话：

受委托方（物业服务企业，简称乙方）：江苏永飞物业管理有限公司

营业执照注册号：321321000201801220047

证书编号：321321000201801220047

组织机构代码：91321311747308118X

统一社会信用代码：91321311747308118X

法定代表人：蔡万里 委托代理人：梁岩

通讯地址：江苏省宿迁市宿豫区顺河街道金色家园南门

邮政编码：223800 联系电话：

根据《中华人民共和国合同法》《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国消费者权益保护法》《物业管理条例》《中国人民解放军房地产管理条例》等有关法律、法规，甲、乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方选聘乙方提供物业管理等服务，订立本合同。



第一章 物业管理（服务）区域情况

第一条 服务区域基本情况

（一）物业管理区域总体情况：坐落总数：5个、
占地总面积：45963平方米、管房总面积：11993平方米、
绿地总面积：22000平方米。

（二）服务区域坐落具体情况：

坐落位置：徐州市铜山区清平路3号

四至：（东至区总工会、西至区廉政教育中心、南至
无名山、北至清平路）。

物业构成明细以甲乙双方承接查验清单为准，并作为本
合同的附件。

第二章 物业服务内容

第二条 包括但不限于以下内容：环境维护服务（保洁
服务）、秩序维护服务（门岗服务）、绿化维护服务、维修
服务、弱电维护、辅助采购人文档整理及厨师等。

第三条 乙方为本物业管理区域专门配置的物业服务人
员不得少于10名。物业服务人员应当经过物业管理相关知识
培训；技术负责人岗位具备相关专业工程师职称；相关从业
人员应持证上岗，涉及特种作业的，应具备相应资质或委托
具备相应资质的单位实施。



合同（第 4 页）

进入营区的物业服务人员，必须经甲方政审合格，并签订保密协议。无特殊情形时，不能携带大的包裹、手提袋等进出甲方单位，在特殊情况时，由甲方或乙方主管人员在甲方门卫室对包裹、手提袋、车辆进行检查。

第三章 物业承接查验

第四条 甲乙双方应在合同生效之前，就交接时间、交接内容、交接查验、交接前后的责任等事项进行约定。交接时间应当确定具体时点，时点前相关责任由甲方承担，时点后相关责任由乙方承担。

第五条 乙方承接项目时，应制定全面的承接查验方案，并经甲方确认。甲方应配合乙方对共用部位、共用设施设备进行查验，并签订确认书。查验后，甲乙双方确认存在的问题并协商解决，相关内容可作为本合同的补充协议。

第六条 乙方承接项目时，甲方应向乙方移交保障服务部位的必要材料，包括并不限于单体建筑结构、设备竣工图，配套设施设备工程竣工图，设施设备安装、使用和维护保养技术资料等。

第七条 针对新建物业承接查验，甲乙双方应当按照《物业承接查验办法》（建房〔2010〕165号）有关规定组织实施。

第四章 物业服务标准与要求



合同（第 5 页）

第八条 环境维护服务，保洁人员身体健康，形象气质佳，服从管理，按时到岗；外围、办公楼每日打扫；宿舍楼、教学楼公共区域每周至少打扫一次；另有训练活动另行安排；保洁区域洁净、无垃圾、杂物、污迹，标识牌等公共设施目视无蛛网、积灰、污迹。保洁工具摆放整齐、定点存放。上午保洁 9：00 前完成；下午保洁 16：30 前完成，并注意保持。

每日垃圾回收两次，保证垃圾桶内垃圾不超过 1/3，垃圾桶周围干净、无垃圾，摆放整齐、无歪斜、开门、倒地等现象，垃圾清运过程中保证无遗漏、飘扬等现象。

第九条 秩序维护服务，保安人员身体健康，形象气质佳，服从管理；班次按现行班次安排，上 24 休 24，甲方另有要求按甲方要求执行。

第十条 绿化维护服务，根据甲方单位区域内绿植养护需要，乙方定期（每周不少于一次）巡视，有养护需要的及时向甲方汇报，派人进行绿化养护服务，具体如浇水、施肥、剪枝等作业，保证绿化存活率不低于 90%（因雨雪冰冻等极端自然灾害引起的除外）。

第十一条 维修服务，为保证甲方单位正常生活和工作的需要，提供水电、设施设备维修服务，范围包含水电、太阳能、门窗、墙皮、配电房、水泵房等，要求随叫随到，维修工具、物料由甲方提供。

第十二条 弱电维护服务，弱电维护范围包含甲方单位内部网络维护、文印室软硬件维护、会务保障、机房运维等；



合同（第 6 页）

要求弱电维护人员为计算机相关专业。

第十三条 辅助采购人文档整理, 协助做好征兵宣传、体检、新兵役前教育等工作; 整理归档相关业务资料。

第十四条 厨师, 按照甲方的工作和就餐时间提供一日三餐(早餐、中餐、晚餐)的供应, 做到准时开餐、饭热菜香。工作人员上岗前必须通过体检并取得饮食行业健康证。认真执行食品卫生管理规定, 搞好厨餐具消毒及饮食环境卫生, 并做好蚊蝇灭杀工作。

第十五条 乙方人员配置

1. 管理人员要求

①管理人员应按照国家有关规定取得职业资格证书, 保持人员相对稳定, 调整项目经理应征得甲方同意, 未经甲方同意, 不得更换。调整其他管理人员应及时通知甲方, 报甲方备案。

②乙方用工人员数量应满足甲方需求, 各部门人员应分工明确, 责任到人, 不得以任何理由缩减人员编制。

③乙方水电工要取得相应证书(电工证)。

2. 物业人员要求

①遵纪守法, 无违法犯罪记录。

②持有身份证、务工证, 经甲方保卫部门政治审查合格。

③人员统一着装, 仪容整洁, 举止文明。

④遵守军队办公楼及营院管理和保密规定, 严禁向外泄露甲方办公楼及营院情况和人员实力等情况。

3. 人员管理责任



合同（第 7 页）

①乙方负责用工人员的日常管理。

②乙方应按照规定购买用工人员有关保险，并负责意外情况处理。

③乙方承担用工人员管理相关责任及相关福利待遇。

第五章 物业服务费用

第十六条 本合同约定按照以下方式支付：

本合同十一个月购买服务费总金额为 414480 元整（大写：肆拾壹万肆仟肆佰捌拾圆整）；根据合同金额按 月 支付，每 月 费用为 ¥37680 元（大写：叁万柒仟陆佰捌拾圆整）。乙方根据甲方考核结果在每 月 结束前的 5 个工作日内开具发票交由甲方，甲方 在取得发票后 10 个工作日内 支付当月服务费。

第十七条 购买服务费包括人员工资、社保费、加班费、服装费、管理费、培训费、体检费、办公费、利润及法定税费等相关费用；除购买服务费外，监管方、甲方不再向乙方或服务人员支付任何费用。

第十八条 本合同约定服务范围以外发生的单项服务费用，由甲方（使用方）与乙方协商一致，单项服务结束后按次支付。

第六章 权利与义务



合同（第 8 页）

第十九条 甲方的权利义务：

- （一）按合同约定及时向乙方支付保障服务费用；
- （二）无偿为乙方提供因开展物业服务所需的水、电、气、场地、设施、设备等；
- （三）有权对乙方安排的工作人员提出调换建议，乙方接到通知后 30 天内进行调换；
- （四）有权要求乙方按合同约定的标准提供物业服务，监督乙方履行本合同，对乙方提供的物业服务有建议、督促的权利；
- （五）对乙方在物业服务区域工作人员按照军队有关规定进行政治审查；
- （六）有权组织物业服务满意度调查和日常物业服务质量考核，并对乙方提供的物业服务进行考核评定；
- （七）对乙方根据合同和有关规章制度提供的管理服务给予必要配合。

第二十条 乙方的权利义务：

- （一）根据有关法律、法规规定和合同约定，收取物业服务费；
- （二）按本合同约定的物业服务范围、内容和标准提供物业服务，并承担相应责任，同时根据工作需要，服从甲方临时性工作安排；
- （三）及时向甲方通报物业管理区域内有关物业服务的重大事项，及时处理甲方报事事宜，接受甲方管理人员的监督；



合同（第 9 页）

（四）乙方应与其聘用人员签订劳动用工合同，并办理各种劳动用工手续，规范劳动关系，负责其工资福利及人身安全；

（五）本合同物业服务期限届满或本合同提前解除时，乙方必须向甲方做好交接事宜；

（六）因乙方管理不善或操作不当等原因造成事故的，由乙方承担责任并负责善后处理。产生事故的直接原因，以政府或军队有关部门的鉴定结论为准。

第二十一条 保密约定：

（一）营区测绘面积、技术设计、图纸资料、甲方信息等，均列为秘密范畴，乙方有责任对上述内容保守秘密，存储相关信息的办公设备不得连接互联网，未经甲方同意，不得向第三方机构提供相关资料；

（二）未经甲方同意，乙方不得接受任何形式的参观和来访。不得接受任何媒体采访营区的相关信息；

（三）相关信息、资料的保密期限按甲方相关规定执行；

（四）甲乙双方签订的保密协议作为本合同补充协议。

第七章 合同时效

第二十二条 物业服务期限为 11 个月，自 2025 年 2 月 1 日起至 2025 年 12 月 31 日止。

第二十三条 甲乙双方任何一方决定在本合同期限届满后不再续约的，应当在届满 2 个月前书面通知对方。



合同（第 10 页）

第二十四条 本合同终止后尚未有新的物业服务企业承接的，乙方应当继续按本合同的约定提供 1-3 个月的服务，在此期间的物业服务费按本合同约定的标准缴纳。

第二十五条 本合同终止后，甲乙双方应当共同做好交接事宜，包括物业服务费的清算、对外签订的各种协议的执行、物业共用部分查验交接以及移交相关档案资料等。

第八章 违约责任

第二十六条 因甲方违约导致乙方不能提供约定服务的，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决且严重违约的，乙方有权解除合同。造成乙方经济损失的，甲方应当按照约定的标准给予乙方经济赔偿。

第二十七条 乙方未按照合同约定提供服务的，甲方有权要求乙方限期改正，逾期未整改或造成甲方损失的，乙方应按约定的标准向甲方支付违约金。

第二十八条 乙方在本合同期限内擅自停止物业服务的，甲方可要求乙方继续履行，采取补救措施，并应当按约定的标准向甲方支付违约金；前述行为给甲方造成损失的，乙方应当赔偿相应的损失；乙方在本合同终止后拒不撤出本物业管理区域的，甲方有权要求乙方按时撤出物业管理区域，并应当按约定的标准向甲方支付违约金；前述行为给甲方造成损失的，乙方应当赔偿相应的损失。

第二十九条 乙方违反合同约定，擅自将甲方信息等



合同（第 11 页）

需保密的信息用于物业管理活动之外的，甲方有权解除本合同，且追究乙方由此带来一切责任。

第三十条 因不可抗力致使合同部分或全部无法履行的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任。

第三十一条 为维护公共利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、暖气管、水管破裂等突发事件，乙方应采取紧急避险措施，因处置不当造成损失的，应当按有关规定处理。

第三十二条 乙方有确凿证据证明属于以下情况的，可免于承担违约责任：

（一）由于甲方自身的责任导致乙方的服务无法达到合同约定的；

（二）因维修养护物业管理区域内的共用部位、共用设施设备需要，且事先已告知甲方，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；

（三）非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的。

出现上述情况时，乙方应全力配合有关方做好服务项目正常秩序和设施设备的维护管理工作，最大限度减少损失。

第九章 满意度考评

第三十三条 甲方负责对乙方提供的服务进行满意度考评，考评成绩与乙方经济利益挂钩。

（一）考评方法



合同（第 12 页）

实行月考评。考评由甲方组织，实行百分制打分办法，85 分以上为 A 级，84-70 分为 B 级，50-69 分为 C 级，年度考评成绩取月考评分数的平均值。

（二）测评内容及分值权重

测评内容主要包括完成情况、行为规范、服务质量、团队稳定四个方面，其中完成情况 20 分，行为规范 10 分，服务质量 60 分、团队稳定 10 分。具体细则由甲方根据服务工作情况制定。

（三）测评奖惩

1.月测评等级为 A 级的按全额支付服务费，月测评等级为 B 级的由乙方拿出整改方案，并视情扣除 500-2000 元服务费。

2.日常工作中被媒体曝光，或因工作失误或失职，造成不良影响的，直接评为 B 级以下。

3.因管理不到位，连续 3 天内反映同一问题的，直接评为 B 级以下。

4.乙方配合不到位，未尽履约责任给甲方造成不良影响的，按每次 500 元标准扣除购买服务费，如造成损失的，按价赔偿。对消防设备、配电房、各设备室等场所因工作人员操作不当，导致设备损坏或造成其他损失的，由乙方负责赔偿，承担相应责任。

5.乙方在日常工作中有立功表现（如拾金不昧、正确处理突发事件以及获得锦旗、表扬信等），每次视情加 3~5 分。

6.一个合同周期内连续两次月考评等级为 B 级的，甲方



合同（第 13 页）

有权终止合同。

第十章 争议解决

第三十四条 合同履行过程中发生争议的，双方可通过协商解决；协商不成的，可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第十一章 附 则

第三十五条 本合同经双方委托代理人签字并加盖公章后生效。

第三十六条 由于国家和军队政策原因，本合同有关条款不在继续适用时，双方可订立补充协议，补充协议具有和本合同同等的法律效力。

第三十七条 本合同未尽事宜，甲乙双方可以书面形式签订补充协议。本合同补充协议、附件均为合同有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第三十八条 本合同正本连同附件一式肆份，甲乙双方各执贰份，具有同等法律效力；本合同自双方签字盖章之日起生效。

第三十九条 甲方标书和乙方报价文件及本合同其他附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有相同法律效力。

第四十条 为保证合同正常履行，乙方需按合同金额的3%向甲方帐户缴纳履约保证金，履约保证金在合同最终支



合同（第 14 页）

付结算时，无息返还。

甲方：中国人民解放军江苏省
徐州市铜山区人民武装部



乙方：江苏永飞物业管理有限公司



开户行：工行江苏徐州分行营业部

开户行：工商银行宿迁宿豫支行

开户名称：中国人民解放军江苏省
徐州军分区

开户名称：江苏永飞物业管理有
限公司

银行账号：1106020129200063718

银行账号：1116030409000055112

法定代表人：嵇绍峰

法定代表人：蔡万里

委托代理人：刘世平

委托代理人：梁岩

2025年1月25日

2025年1月25日



2.3 服务证明材料

项目履约评价证明

项目经理履约评价证明

兹证明，蔡冉冉 同志为江苏永飞物业管理有限公司派驻到我单位负责物业管理社会化保障项目的项目经理，在合同履行期内，能够完全履行合同要求及行业标准要求，总体表现满意，我方对其评价满意。

本项目服务期限为11个月，自2025年2月1日至2025年12月31日，
合同金额为：414480.00元。

特此证明。

中国人民解放军江苏省徐州市铜山区人民武装部

2025年 2 月 2 日



项目验收报告

项目验收报告

采购单位：中国人民解放军江苏省徐州市铜山区人民武装部

验收日期：2026年2月2日

项目名称	物业管理社会化保障项目	项目经理	蔡冉冉
中标人 (成交人)	江苏永飞物业管理有限公司	中标(成交) 金额(万元)	41.448
甲方联系人	刘部长	联系方式	
项目服务 时间	2025年2月1日至2025年12月31日		
采购单位 意见	<p>评价内容： 江苏永飞物业管理有限公司提供的环境维护服务、秩序维护服务、绿化维护服务、维修服务（水电、设施设备维修）、弱电维护服务、辅助采购人文档整理、厨师及面点（兼勤杂）服务等，在合同履行期间，江苏永飞物业管理有限公司服务规范，认真履行合同条款，符合作业要求和质量标准，总体评价为优。</p> <p>采购单位（盖章）： </p> <p>评价成员（签字）：</p>		



1.4 发票

2025年4月1日开具的发票								
		电子发票(普通发票) <small>国家税务总局 江苏省税务局</small>			发票号码: 25322000000145616093 开票日期: 2025年04月01日			
购买方信息	名称: 中国人民解放军江苏省徐州市铜山区人民武装部 统一社会信用代码/纳税人识别号: A1100000MK00088309			销售方信息	名称: 江苏永飞物业管理有限公司 统一社会信用代码/纳税人识别号: 91321311747308118X			
项目名称		规格型号	单位	数量	单价	金额	税率/征收率	税额
*企业管理服务*物业服务						35547.17	6%	2132.83
*物业管理费								
合 计						¥35547.17		¥2132.83
价税合计(大写)		<input checked="" type="checkbox"/> 叁万柒仟陆佰捌拾圆整			(小写) ¥37680.00			
备注	销方开户银行: 中国工商银行宿迁市宿豫支行; 银行账号: 1116030409000055112; 2025年3月							
开票人: 孙正胤								



3、水电工董先飞证明材料

①、董先飞，年龄 48 岁

身份证有效期：2025.11.13-长期



②、低压电工作业证书



③、高压电工作业证书

证号	T320881197711140850		
姓名	董先飞	作业类别	电工作业
性别	男	操作项目	高压电工作业
初领日期	2024-06-07	有效期限	2024-06-07至2030-06-06
应复审日期	2027-06-06前	签发机关	江苏省应急管理厅



中华人民共和国特种作业操作证

档案编码: A32000032324134470

	
---	--

备注: 本证书应于2027-06-06前进行复审

本电子证书和实体证书具有同等法律效力。



④、维修电工证

