

## 环境管理体系认证证书



# 环境管理体系认证证书

证书编号: 55125E00280R0S

兹证明

**江苏春雨物业管理有限公司**

统一社会信用代码: 9132130075202198XX

注册地址

运营地址

管理体系符合

GB/T 24001:2015

《环境管理体系 要求及使用指南》

认证范围

物业服务及其场所涉及的环境管理活动  
(本证书包含的场所情况见附件)

颁证日期: 2025年05月30日

颁证日期: 2026年06月01日

有效期至: 2028年05月29日

本证书在国家规定的有效行政许可、资质范围内一并使用方可有效。本证书由北京欧亚普信国际认证中心有限公司颁发, 获证组织应于证书有效日期前接受执行监督审核, 证书到期前应及时申请更换证书, 认证资格是否有效应登录北京欧亚普信国际认证中心有限公司官方网站www.oyiso.com查询, 亦可在国家认证认可监督管理委员会(CNCA)官方网站(www.cnca.gov.cn)上查询。

第一次监审	粘贴监督审核合格标志	第二次监审	粘贴监督审核合格标志
-------	------------	-------	------------



北京欧亚普信国际认证中心有限公司

地址: 北京市丰台区航丰路1号院3号楼3至17层301内17层1703

联系电话: 010-53605817

公司网站: www.oyiso.com

管理体系认证证书

职业健康安全管理体系认证证书

管理体系认证证书



职业健康安全管理体系认证证书

证书编号: 55125S00280R05

兹证明

江苏春雨物业管理有限公司

统一社会信用代码: 9132130075202198XX

注册地址: ;

运营地址: ;

1:2018

《职业健康安全管理体系 要求及使用指南》

认证范围

物业服务及其场所涉及的职业健康安全管理体系  
(本证书包含的场所情况见附件)

颁证日期: 2025年05月30日  
颁证日期: 2026年06月01日

有效期至: 2028年05月29日

本证书在国家规定的有效行政许可、资质范围内一并使用方可有效  
本证书由北京欧亚普信国际认证中心有限公司颁发, 获证组织应于证书有效日期前按规定执行监督审核, 证书到期前应及时申请换证证书, 认证资格是否有效应登录北京欧亚普信国际认证中心有限公司官方网站www.oyiso.com查询, 亦可在国家认证认可监督管理委员会(CNCA)官方网站(www.cnca.gov.cn)上查询。

第一次监督	粘贴监督审核合格标志	第二次监督	粘贴监督审核合格标志
-------	------------	-------	------------



—  
名)



北京欧亚普信国际认证中心有限公司

地址: 北京市丰台区航丰路1号院3号楼3至17层301内17层1703  
联系电话: 010-53605817 公司网站: www.oyiso.com

国家市场监督管理总局全国认证认可信息公共服务平台查询认证有效的  
页面截图



## 目录

项目组成员经验 .....	2
<b>一、拟派项目负责人盛晓祥证件 .....</b>	<b>3</b>
1. 盛晓祥身份证 .....	3
2. 盛晓祥本科学历证书 .....	3
3. 盛晓祥学历学信网查询截图 .....	4
4. 盛晓祥三级物业管理师证书 .....	5
5. 盛晓祥全国物业项目经理证书 .....	5
6. 盛晓祥宿迁项目经理培训证书 .....	6
7. 盛晓祥社保证明 .....	7
8. 盛晓祥工作经验证明 1：中共宿迁市委政法委员会物业管理项目 .....	8
9. 盛晓祥工作经验证明 2：保险小镇物业服务采购项目 .....	14
10. 盛晓祥工作经验证明 3：中国移动江苏有限公司沐阳分公司 2020-2021 年物业服务项目 .....	26
<b>二、拟派保洁员证件 .....</b>	<b>40</b>
1. 保洁员缪为红证件 .....	40
2. 保洁员蔡雷证件 .....	42



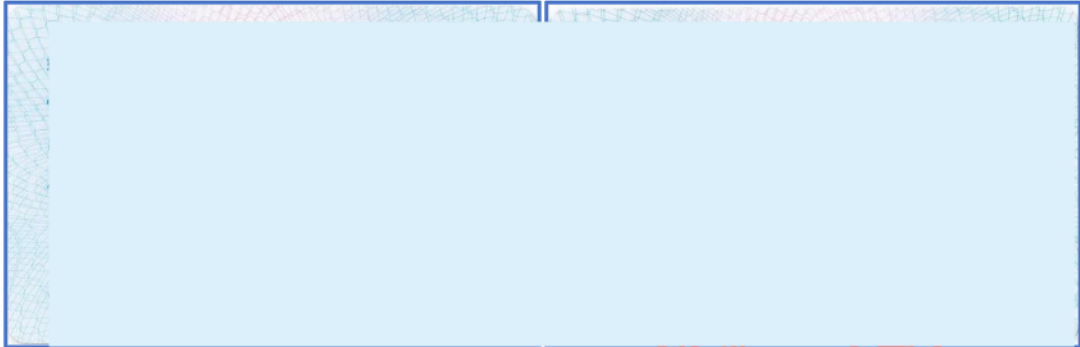
### 项目组成员经验

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
盛晓祥	项目经理 (项目负责人)	中共宿迁市委政法委员会物业管理	2025. 3. 26	优	
		保险小镇物业服务采购项目	2022. 8. 10	优	
		中国移动江苏有限公司沐阳分公司 2020-2021年物业服务项目	2019. 12. 26	优	
缪为红	保洁员				有害生物防治员三级
蔡雷	保洁员				有害生物防治员三级

注：如投标人中标，项目组成员按本表承诺人员操作，不得随意更换。

## 一、拟派项目负责人盛晓祥证件

### 1. 盛晓祥身份证



### 2. 盛晓祥本科学历证书



### 3. 盛晓祥学历学信网查询截图



### 4. 盛晓祥三级物业管理师证书



### 5. 盛晓祥全国物业项目经理证书



## 6. 盛晓祥宿迁项目经理培训证书



7. 盛晓祥社保证明

同... ..

江苏省社会保险权益记录单  
(参保单位)

请使用官方江苏智慧人社APP扫描验证

参保单位全称: 江苏春雨物业管理有限公司

现参保地: 宿迁市市本级

统一社会信用代码: 9132130075202198XX

查询时间: 202505-202605

共1页, 第1页

单位参保险种	养老保险	工伤保险	失业保险
缴费总人数	253	253	253
序号	姓名	缴费起止年月	缴费月数
1	盛晓祥	202505	13

说明:

- 1. 本权益单涉及单位及参保职工
- 2. 本权益单为打印时参保情况。
- 3. 本权益单已签具电子印章, 不再加盖鲜章。
- 4. 本权益单记录单出具后有效期内(6个月), 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5月29日

电子专用章

## 8. 盛晓祥工作经验证明 1：中共宿迁市委政法委员会物业管理项目

### ①合同（2025. 3. 26-2026. 3. 25）

## 物 业 管 理 合 同

甲方：中共宿迁市委政法委员会（以下简称甲方）

乙方：江苏春雨物业管理有限公司（以下简称乙方）

为保障中共宿迁市委政法委员会（市网格学院）办公楼、停车场、绿化带内的整洁环境，维护大楼正常秩序，创造良好的工作环境，经双方友好协商，就乙方对甲方办公楼及庭院内安全保卫、清洁卫生、人员管理、水电维修、会务接待、绿植养护等事项实行专业一体化管理服务，达成如下协议：

### 一、委托管理事项

1. 公共环境卫生，包括大楼、停车场、庭院、办公场所等公共区域保洁。
2. 共用设备、设施的维护维修。
3. 维持办公楼安全和公共秩序，包括大楼安全保卫及人员进出管理、来客来访登记，配合、协助当地公安机关实施大楼的治安防范工作。
4. 会务接待等服务。
5. 办公场所部分区域绿植摆放及养护服务。

### 二、有关标准

1. 人员配备：保安人员 3 人；保洁人员 2 人；会务服务 1 人；兼职水电维修人员 1 人；所有人员需服从工作安排，遵守甲方相关纪律要求，作风正派，身体、心理健康，吃苦耐劳；特殊岗位的必须持证上岗。
2. 服务时限：急修 15 分钟到位，4 小时内即修复。确有特殊原因无法及时修复的，需有紧急替代处理措施，并对业主做出合理解释，做出限时承诺。小修当时解决；特殊情况必须做出说明和限时承诺。
3. 其他：窗明地净、物品设施无尘；卫生间无异味，台面、地面无水

迹、污迹；秩序维护人员对外来人员实行来客登记制度和电话预约制度。周末及节假日，对照明、空调、门窗进行巡查，保障节能安全；夜间对大楼正常进行巡查，保证大楼安全无事故。

### 三、合同期限

壹年，自 2025 年 3 月 26 日起至 2026 年 3 月 25 日止。

### 四、价格及结算

1. 每年物业费计：贰拾叁万柒仟叁佰陆拾元整（237360.00 元。）
2. 付款方式：每季度支付一次，乙方应提前出具正规发票给甲方。

### 五、甲乙双方的权利和义务

#### 1. 甲方的权利义务：

①制定物业管理考核评分办法，并定期检查（每季度一次）考核乙方管理工作的执行情况，满分 100 分。每次检查考核扣分项于每分的每分扣除合同服务费 500 元；得分 90—100 分的扣分事项提出口头警告并责令乙方限期整改，不能在限期内整改的扣分事项每分扣除合同服务费 500 元（具体评分办法附后）。

②甲方对乙方指派的服务人员随时进行监督、检查，如有不符合要求的甲方有权令其改正，拒不改正或不服从甲方安排的，甲方有权要求乙方重新调换。

③检查、监督、考核乙方管理工作的执行情况。

④提供乙方进行物业管理服务所必须的水、电供应；协助乙方做好物业管理工作的宣传教育、文化生活。

⑤负责向乙方提供物业管理用房、员工休息室、库房等物业用房，由乙方无偿使用。甲方提供纸巾、洗手液、清洁剂等清洁耗材，由乙方专人按月按需领取使用，杜绝浪费。

⑥按委托合同规定定期准时向乙方支付物业管理服务费用。

因乙方管理失误造成甲方形象受损(包括受到负面影响和市里通报或处罚的)甲方要对乙方进行责任追究,并对乙方处以500—1000元/次的罚款。因乙方管理失误,造成安全事故的,由乙方承担一切后果。

2. 乙方的权利和义务:

①乙方所派人员必须符合相关岗位规定条件,并加强日常教育管理。

②规范服务人员的言行举止,在工作期间遵守甲方规章制度、保守甲方机密,并接受甲方监督和检查。

③乙方应规范指派人员操作行为,保护好甲方物品和设施,因乙方失误造成损坏,负责按价赔偿。

④加强对大楼日常运行的安全监管,建立设备设施日常安全检查制度,外来人员登记制度。乙方保洁自备拖把、毛巾、吸尘器清洁工具,负责单位庭院及办公楼1—6层公共区域(个人办公室以外部分)会议室、休息室的卫生保洁工作,其中会议室、休息室除日常保洁外须在每次使用前及时打扫。

⑤乙方分别在一楼大厅、各办公室提供符合标准要求绿植摆放及养护服务。

⑥遇甲方重大活动或重要会议,乙方安排会务接待人员一名配合甲方做好会务保障工作。

⑦乙方工作人员须遵守节能减排各项要求,注意节约用水、用电,协助甲方实现办公楼能耗逐年递减。

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法规、政策规定由乙方承担的其他责任。

六、协议变更

1. 在合同履行期间,甲乙双方不得随意变更或终止合同,如未经双方

同意将合同擅自终止或变更，应负违约责任；除立即结算经费外，另按服务费总额的 20%赔偿对方损失。

2. 合同到期如需延长或终止，应在合同期满前一个月通知；合同到期如需变更合同内容或增加服务项目，需经双方商定后另行签订。

3. 合同到期如重新招投标，同等条件乙方有优先中标权利。

### 七、其它事项

1. 双方可对本合同的条款进行修订补充，但应书面签定补充协议。

2. 本合同已执行期间如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方均不承担违约，责任按有关法律及时协商处理。

3. 因履行本合同引起的或与本合同有关的争议，甲乙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。在审理期间，本合同应继续履行。

4. 本合同一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力，本合同自签字之日起生效。

甲方（签字盖章）：



乙方（签字盖章）：



合同签定日期：2025 年 3 月 26 日

## ②甲方出具的工作经验证明

### 项目经理证明

兹证明江苏春雨物业管理有限公司为中国共产党宿迁市委员会政法委员会提供物业管理服务。合同服务内容包含保洁、保安、设备维修、会务接待、绿植养护等。合同服务期限：2025年3月26日至2026年3月25日。在服务期间，盛晓祥（身份证号：担任物业项目经理一职。盛晓祥同志工作认真负责，服务态度好、专业水准强，得到一致好评。

特此证明！


中国共产党宿迁市委员会政法委员会

2025年6月6日




③服务费发票

### 电子发票(普通发票)



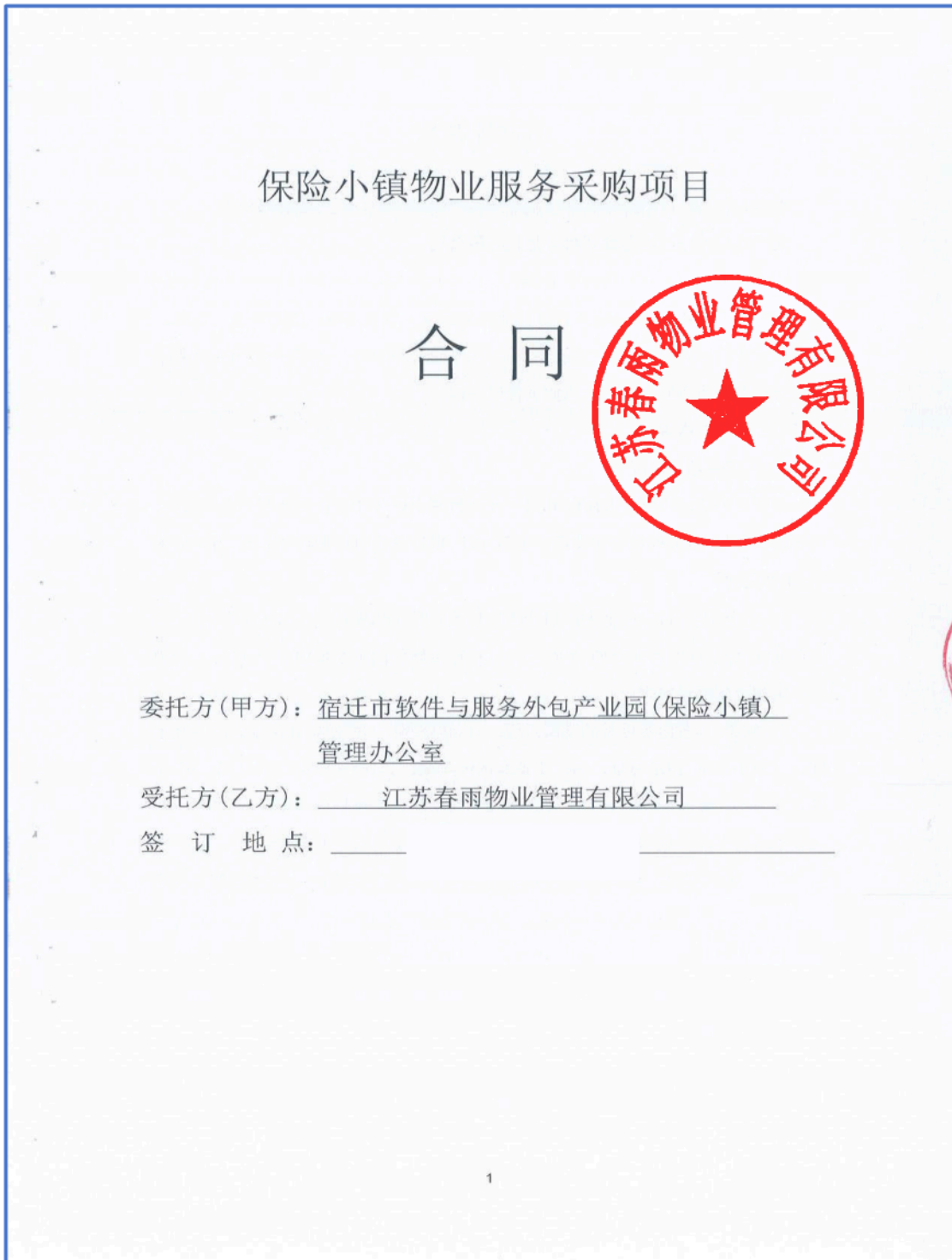
<p>购买方信息</p>	<p>名称: 中国共产党宿迁市委员会政法委员会</p> <p>统一社会信用代码/纳税人识别号:</p>	<p>销售方信息</p>	<p>名称: 江苏春雨物业管理有限公司</p> <p>统一社会信用代码/纳税人识别号: 9132130075202198XX</p>																								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>项目名称</th> <th>规格型号</th> <th>单位</th> <th>数量</th> <th>单价</th> <th>金额</th> <th>税率/征收率</th> <th>税额</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>*企业管理服务*物业费</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>55981.13</td> <td>6%</td> <td>3358.87</td> </tr> <tr> <td colspan="7" style="text-align: right;">合 计</td> <td>¥3358.87</td> </tr> </tbody> </table>				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*物业费					55981.13	6%	3358.87	合 计							¥3358.87
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*物业费					55981.13	6%	3358.87																				
合 计							¥3358.87																				
<p>价税合计(大写)</p>		<p>⊗ 伍万玖仟叁佰肆拾圆整</p>		<p>(小写) 59320.00</p>																							
<p>备注</p>																											
<p>开票人: 贾玉凤</p>																											



下载次数: 1

9. 盛晓祥工作经验证明 2：保险小镇物业服务采购项目

①合同（2022. 8. 11-2025. 8. 10）



## 合同协议书

委托方(甲方): 宿迁市软件与服务外包产业园(保险小镇)管理办公室

受托方(乙方): 江苏春雨物业管理有限公司

依照《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》、《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、行政法规, 遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则, 三方就 E3213010313202206087-1 保险小镇物业服务采购项目相关事项协商一致, 达成如下合同条款:

### 一、 合同内容:

#### (一) 服务项目概况

本项目为宿迁市软件与服务外包产业园智谷小镇 PPP 项目物业服务采购项目。宿迁市软件与服务外包产业园智谷小镇 PPP 项目总建筑面积约 28.0 万平方米, 主要包含:

1、三个子项目, 分别为: 宿迁市软件园智谷小镇项目(A、B、C、D 区)、宿迁市软件园互联网产业基地 B (E 区)、宿迁市软件园停车楼项目(F 区), 占地 206 亩的全部建设内容。

2、除第 1 条内容以外的附属工程: (1) 慧谷路; (2) 小镇西侧学之友景观水塘; (3) 小镇东侧足球场; (4) 小镇北侧停车场; (5) 园区出入口门卫房; (6) 小镇东南角绿化提升工程; (7) 金桂路东北角及西北角地形整理; (8) 银桂路与迎宾大道交叉口东北角铺装及绿化工程; (9) 绿农信东侧景观提升工程。

(二) 服务期限: 叁年(含三个月试管期)。在协议有效期内一方不得擅自变更或中止此协议, 如未经双方同意, 擅自变更或中止此协议的一方要负违约责任。此协议需终止, 应在协议期内提前壹个月通知对方。

### 二、 文件为本合同不可分割部分, 其中的条款与要求为本合同执行的依据:

- ① 中标通知书;
- ② 乙方的投标文件;
- ③ 乙方在投标过程中所作的其它承诺、声明、书面澄清等;

④ 招标文件及其附件；

⑤ 合同附件。

以上与本合同具有同等法律效力

### 三、内容与工作职责

(一)、服务内容：在物业管理区域内，乙方提供的物业管理服务包括招标范围内的以下内容：

1、房屋建筑公用部位的维修、养护和管理，包括：楼梯间、走廊通道、门厅和庭院等。

2、公用设施、设备的维修、养护、运行和管理。(楼内消防设施设备、电梯的维保尚未到期，乙方负责监督管理巡查、报修等)

3、公共设施和建筑物的维修、养护和管理，包括：道路、室外上下水管道、化粪池、泵房、停车场等。

4、公共绿地、花木、建筑小品等养护和管理。

5、附属配套建筑和设施的维修、养护和管理。

6、本物业的公共环境卫生，还应包括房屋公用部位(大堂客厅、健身房地下停车场、会议室、指定办公室)的清洁卫生，公共场所的清洁卫生、垃圾的收集和清运等)。

7、交通与车辆停放秩序的管理。

8、维持公共秩序，包括安全监控、巡逻、门岗执勤等。

9、收取物业费用，并做好分摊水、电费需要分摊费用的工作。物业管理有关收费，按规定需报价格主管部门核准的，由乙方负责。

10、物业档案资料管理。

11、对业主和物业使用人违反国家法律、法规和规章及《物业规约》的行为，乙方有权予以规劝与制止；制止无效时向甲方报告。必要时，24小时内书面报告物业主管部门和政府有关部门。

12、其他委托事项。

(二)、乙方工作职责：



1、乙方必须根据招标文件提供各项管理标准、岗位职责及工作程序、自查表格、奖惩条例 和服务承诺；必须遵守园区的各项制度和管理规定，并服从甲方项目管理人员的管理。

2、物业服务所需工具、服装、设备、物耗等均由乙方提供，详见投标文件中提供满足用户 服务要求所配置的工具、设备明细表及各项物耗明细表。

3、对保洁、安全保卫、绿化管养工作中发现的设备设施缺陷、隐患和故障有承诺报修的义 务。

4、在质保期内的责任由原施工方负责，同时乙方作好相应配合工作；超过质保期， 但保修 期内未修好的仍由原施工方负责，并且对该部位从修好后重新计算保修期。质保期后的责任由乙 方按物业管理法规政策规定进行维修保养或绿化管养。

#### 四、甲、乙双方的责任

##### (一)、甲方责任：

1、为乙方物业管理部门提供办公用房；为乙方提供所有相关设备的技术资料及材料，并指 定专人作为联系人予以协调工作。加强与乙方沟通，及时反馈情况，互通信息。

2、甲方应教育所属人员尊重乙方工作人员的劳动成果，积极配合乙方工作人员履行好合同 所规定的职责和义务。对甲方人员因使用设备、器材、器械不当而造成的损失与乙方无关。

##### (二)、乙方责任：

1、乙方在从事物业管理工作应当做到文明工作、安全生产， 采取必要的安全防范措施， 合同期内若发生安全事故由乙方承担，与甲方无关。

2、乙方应及时调整不适应工作需求的物业管理人员及其员工。如甲方认为该员工不能胜任 本职工作的，必须调整。

3、乙方应经常对员工进行岗位职责和安全教育，加强岗位责任考核。因管理不当、违规操 作发生设备损坏、被盗等安全事故对甲方造成一定损失的，乙方需承担相应的赔偿责任。

4、维护区域内治安秩序并在发生安保区域内的刑事案件、治安案件和灾害性事故，及时处 理并报告甲方和当地公安机关， 采取措施保护发案现场， 协助公安机关侦查各类治安刑事案件， 依法妥善处理责任范围的其它突发事件。

5、发现安保区域内的安全隐患， 及时报告甲方并协助予以处理。

6、加强对物业管理员的在岗培训、监督和管理，确物业管理全服务的优质高效。

7、物业管理员应严格履行规定的岗位职责要求，并遵守甲方符合法律规定的各项规章制度。

8、合理分布安保人员， 加强交接班制度， 做到无盲区盲点；服从甲方日常考核督查及其他 工作安排， 按甲方制定的考核细则要求， 加强巡查和考核， 及时兑现奖惩。

9、乙方不得擅自占用物业的共用设施或改变其使用功能。

10、本合同终止时应向甲方移交各种用房及物业的全部档案资料， 管理范围内或非业主使用 人发生的债券债务， 与新的物业管理公司对接， 按时退出物业区域。



(三)、违约责任：

1、乙方的违约责任

(1) 乙方未按合同规定的质量要求提供服务， 不能完成合同时， 甲方有权终止合同， 重新 组织招标， 由此造成乙方的直接损失和间接损失甲方不给予补偿和赔偿， 造成甲方损失时， 甲方 有权要求乙方赔偿， 相应赔偿款直接从余款、履约保证金（合同总额的 5%）中扣除并可提出索 赔要求。

(2) 乙方应执行国家有关规定（如宿迁市最低工资标准和其他规定）， 负责乙方员工的生病、 事故、 伤残、 死亡和劳务纠纷， 甲方不承担任何相关责任。

(3) 乙方应主动积极地与业主共同组建义务消防队， 对消防工作负有相关责任。

(4) 乙方负有对自己员工的安全责任， 甲方不承担任何相关责任。

2、甲方违约责任

乙方按合同履行，甲方不按期付款应向乙方偿付违约金，每逾期一天，按合同价格的万分之一点五偿付违约金。累计超过九十日，乙方有权解除本合同，并要求甲方按合同总金额的 10% 支付违约金。

五、付款方式、费用及结算：

1、付款方式：

(1)在签订合同且收到投标人发票后15日内预付合同价款 10%，剩下服务费用按季度支付。中标人按季度根据中标金额实际发生的所有后勤物业管理(考核后的)费用开据合法票据，采购人在接受中标人票据后，按规定及时将上一季度实际发生的所有后勤物业管理(考核后的)费用支付给中标人。(注：在签订合同时，中标人明确表示无需预付款。)

(2)分季度支付合同款，每季度经甲方考核合格后支付一次，服务人凭宿迁税务部门正式 发票进行结算。每季度付款额= 中标金额/3/4 - 每期考核后扣除的违约金。

(3)采购人按照中标人实际服务面积结算；合同期间，如增减服务范围，按实际增减面积调整服务价款(增加的面积不超过 10%)。

2、本合同 3 年期内及试管期含税总金额为人民币(大写)肆佰肆拾万零玖仟零捌元陆角捌分 (小写)4409008.68 元。每年物业服务费含税金额为¥1469669.56 元。本合同按一般计税方法计税，增值税税率为6%，提供发票类型为增值税专用发票。本合同3年期内及试管 期不含税总金额为：¥4159442.15 元，增值税税额为：¥249566.53 元。

3、上述费用包含本项目 3 年期内及试管期的所有的物业管理服务的所有费用。内容包括：开办费、人员工资及福利(含社会保险)、假日值班、上下班交通、食宿、机械设备、耗材、统一服装、垃圾清运及处理、执勤器材、胸卡、税费、合理利润、管理、培训、保险、评委费、园区内设施设备检测费用、设施设备维保费用、物业管理软件开发费用、政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任等各项应有费用，以及交付使用过程中涉及到的其他一切费用。

4、试管期(2022年8月11日至2022年11月10日)3个月内若物业服务单位未能达到合同服务要求的,甲方有权更换物业服务单位,此时试管期物业服务费用按中标价60%支付;若试管期物业服务单位能达到合同服务要求的,试管期物业服务费用按中标价100%支付。

5、每季度支付的合同价款=年度金额/服务期限(4个季度)-考核扣款。甲方将根据考核检查情况调整每季度实际支付金额,实际总金额可能与合同价有差异。

6、按上述公式折算的支付金额在每季度结束后20日内由甲方向乙方支付,如遇假期顺延至工作日。

7、甲方支付此项费用外不再承担其它任何费用(包括个人),乙方人员的薪金、福利、节假日补贴等由乙方付给,与甲方无关。

8、确因甲方工作需要,乙方应无条件配合甲方完成一些突击工作。如:安排乙方员(内部)临时加班。因此所产生的成本由甲方承担,凭相关手续在次季度费用中支付。

9、若遇国家或地方政府政策性调整基本工资,双方另行协商。

#### 六、履约保证金

1、本项目履约保证金金额:按采购合同总价的5%计算。履约保证金除银行电汇、网上银行外,中标供应商还可选用基本户开户银行出具的银行保函、担保公司的保证担保或保险公司的保证保险等形式,向甲方缴纳。如乙方未能履行合同规定的义务,甲方有权从履约保证金中取得补偿。

2、履约保证金应在合同签订前提交,有效期为自合同生效之日起至约定的中标人主要义务履行完毕为止。

3、履约保证金在物业服务项目完成后,招标人根据中标人履约情况进行考核,考核完成后凭履约保证金缴纳凭证及收据办理退还手续,履约保证金将无息退回至乙方账户;履约保函、担保、保险在合同主要责任完成后自行失效。

4、履约保证金在合同约定期间内由甲方保管或者应完全有效,约定期间届满之日起15个工作日内,甲方应将履约保证金退还乙方。逾期退还的,按中国人民银行有关规定支付超期资金占用费,但因乙方自身原因导致未及时退还的除外。

5、不予退还的情形：如果乙方不履行合同，履约保证金不予退还；如果乙方未能按合同约定全面履行义务，甲方有权从履约保证金中取得补偿或赔偿，同时不影响甲方要求乙方承担合同约定的超过履约保证金的违约责任的权利。

七、检查标准：(投标文件和招标文件的有关内容)

1. 本项目物业管理服务期间，甲方将对该综合服务进行检查考核。乙方应服从甲方的质检管理，在检查中发现礼节礼貌、仪表仪容、设备设施、工作质量、执行制度等方面存在的问题，对乙方第一次满意度未达到75%，甲方口头提出，乙方第二次出现提出书面整改通知；对乙方第一次满意度未达到70%，甲方提出书面整改通知，乙方承担相应经济损失，对乙方第二次满意度未达到70%，甲方提出警告并由乙方承担相应经济损失；对乙方出现满意度未达到60%，甲方提出严重警告或可单方面提出终止合同，乙方承担相关经济损失。甲方每月进行考核，乙方严重失误的，乙方承担相关经济损失的同时扣除事发当月服务费的3%，且甲方有权终止此项合同。

2. 因乙方直接原因造成管理范围内的设施、设备、景观等损坏、被盗的，由乙方负责赔偿，发生第一次赔偿损失金额的50%；发生第二次赔偿损失金额的80%；发生第三次赔偿损失金额的100%。

3. 选派的物业管理员必须经过正规的物业管理培训，无违法犯罪前科，无不良信用记录，并向甲方提供物业管理人员的人事档案。

4. 有关服务工种的人员，必须按国家规定具关工种的上岗证和“健康证”条件，并按国家有关部门规定，定期体检且有年审合格记录。

八、若乙方单位在物业管理服务期间，违反下列规定将被扣除履约保证金或解除相关综合服务合同：

- 1、未经甲方许可，将承包的物业管理服务转包他人；
- 2、严重违反甲方工作考核的有关规定或甲方的有关规定；
- 3、出现重大事故或问题，包括但不限于：

(1) 乙方长期(连续十日内)有人员不到位，影响物业管理质量的，经甲方要求乙方及时改正，乙方仍拒不改正的，甲方有权终止合同。

(2)因乙方管理不善，导致甲方或安保人员或业主、非业主使用人，出现生命财产安全重大事故的(如有人员伤亡医药费在2万元以上的或有财产损失2万元以上的)，发生人身伤害事故的或食物中毒事故的，甲方有权终止合同。如造成甲方经济损失的，乙方承担全部赔偿责任。

(3)连续3个季度考核扣款高于30000 元的。

本项目由政府部门设定周期性考核指标，乙方遵守政府部门的考核规定。考核指标详见附件 二：考核细则及标准。

#### 九、其它

1、乙方除应为本项目的员工提供必要的劳动保护条件并支付员工工资和缴纳正常的社会保险外，还应为其办理作业时的人身安全保险和意外伤害险，乙方在合同期限内发生的一切安全责任事故均由乙方自行负责(保险种类由乙方自行选择)。

2、乙方应做好职工的安全生产教育，并配备一定的劳动保护必需品以供职工使用。

3、本合同之附件均为合同有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

4、本项目由政府实施机构设定运营期考核指标，考核内容参照《附件 3：运营期绩效考核指标表》。乙方严格按照《附件 3：运营期绩效考核指标表》中有关物业服务工作要求执行，并提交运营期考核所需资料。若因乙方物业服务不到位导致本项目运营期考核结果被扣除费用，甲方按照运营期考核方案中处罚措施同比例扣除乙方当年物业服务费。

#### 十、合同的生效

合同经甲乙双方签字盖章后生效。

#### 十一、附则

##### 1、合同份数

本合同一式 陆 份，甲乙双方各执 叁 份。

##### 2、未尽事宜

本合同未尽事宜应按《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。

十二、争议解决

本合同执行过程中发生争议或未尽事宜，双方应本着友好协商的原则加以解决。双方协商一致，签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。不能达成协议的，进行提请北京市西城区人民法院诉讼。

十三、合同效力与变更

1、本合同生效后，除甲乙双方另行商定并达成书面合同或本合同另有约定或法律规定的原 因外，任何一方不得单方解除合同；

2、本合同的变更，除双方另有约定外，均需双方共同协商同意并以书面方式做出；

十四、合同附件

附件一：日常管理服务标准

附件二：考核细则及标准

附件三：运营期绩效考核指标表

附件四：营业执照



甲方(盖章): 宿迁市软件与服务外包产业园 物业管理办公室	乙方(盖章): 江苏春雨物业管理有 限公司
住所:	住 址



## ②甲方出具的工作经验证明

### 证明

兹证明江苏春雨物业管理有限公司自2022年8月11日起至2025年8月10日止，为我单位提供保安、保洁、水电维修、绿化养护等物业管理服务。在合同履行期间，盛晓祥同志担任物业项目负责人一职。盛晓祥同志在任职期间工作认真负责，服务态度良好，得到我单位一致好评。

特此证明！

宿迁市软件与服务外包产业园（保险小镇）管理办公室

2025年9月24日



③服务费发票

		<b>电子发票 (增值税专用发票)</b>				开票日期: 2024年04月03日		
								
购买方信息	名称: 宿迁市知源管理服务有限公司 统一社会信用代码/纳税人识别号: 91321392581010601G			销售方信息	名称: 江苏春雨物业管理有限公司 统一社会信用代码/纳税人识别号: 9132130075202198XX			
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*物业费						311014.76	6%	18660.89
合 计						¥311014.76		¥18660.89
价税合计 (大写)		⊗ 叁拾贰万玖仟陆佰柒拾伍圆陆角伍分			小写: 329675.65			
备注								
开票人: 贾玉凤								



下载次数: 3

10. 盛晓祥工作经验证明 3: 中国移动江苏有限公司沐阳分公司 2020-2021  
年物业服务项目

①合同（2020. 1. 1-2021. 12. 31）



回 -SQ-201910421

## 第一章 总则

第一条 本合同当事人

委托方：中国移动通信集团江苏有限公司宿迁分公司（以下简称甲方）

受托方：江苏春雨物业管理有限公司（以下简称乙方）

甲方委托乙方实行物业管理服务，订立本合同。托管场所包括：沭阳公司综合楼（1-7层、地下1层）含附属楼及庭院、综合楼营业厅、百货大楼手机卖场、南京路体验店、北京南路综合楼（含营业厅）、东方大厦营业厅、南京西路营业厅、开发区南区驻点（含营业厅）、开发区北区驻点、中央广场营业厅。具体甲方将现场与乙方进行确定。

### 一、 物业基本概述

1、坐落位置：沭阳南部新城学院路8号

2、服务人员配置标准：

分类	岗位名称	人数
配置物 业岗位	项目经理	1
	保洁员	15
	综合维修工	2
	专业维修工	4
	驾驶服务员	4
	后勤服务员	3
	总计	29

3、乙方提供服务的收益人为本物业的全体业主和物业使用人，本物业的全体业主和物业使用人均应对履行本合同承担相应的责任。

王醒智

## 第二章 委托管理事项

第三条 管理事项包括：

- 1、保洁服务（沐阳公司院落、辅楼、公共走道、卫生间、地下室、天台、会议室、办公室、营业厅、门窗、停车场及人行道和绿化带、周转房）；
- 2、强弱电系统维保工作（安防系统、会议系统、背景音乐和消防广播、综合布线、有线电视、层面照明插座系统等）；大楼中央空调、门禁、视频监控、消防设备均有专业队伍进行维保，仅需及时发现故障做好有维保队伍的维修配合工作；
- 3、室内地毯清洗全年不得少于4次，沐阳公司外墙及玻璃清洗至少2次；
- 4、会议接待、会场布置和会议服务；
- 5、辅楼服务管理；
- 6、物业管理档案的收集、保管和移交；
- 7、门窗、锁、桌椅台凳、卫生设备和房屋的日常维保等（含辅楼）；
- 8、做好盆景和庭院绿化管理，做好更换盆景、除草、施肥、浇水、杀虫、楼宇消杀等工作，其中楼宇消杀每年不低于4次；
- 9、物业区域内施工随工配合、检查、保洁等物业管理的其他事项，包括垃圾的清运、化粪池清掏、下水管道、隔油池清理费(含辅楼)、地毯清洗养护、地胶清洗打蜡、外墙清洗费(含辅楼)等工作，其中化粪池清掏每半年一次，化粪池清掏、下水管道、隔油池清理费(含辅楼)每月不低于两次，地毯清洗养护一年两次，地胶清洗打蜡一年两次，外墙清洗费(含辅楼)一年两次。



## 第三章 委托管理期限

王醒智



H-SQ-201910421

第四条 委托服务期：2020年1月1日至2021年12月31日。

#### 第四章 双方权利义务

##### 第五条 甲方的权利和义务

1、审定乙方提供的《物业管理方案》，督促并指导乙方按照《中国移动通信江苏有限公司宿迁分公司物业管理考核评分办法》实施各项工作。审核乙方制订的年度、季度、月度、周度工作计划及日常维护计划、方案，配合乙方共同做好本物业的管理服务工作；

2、检查和监督乙方对本物业管理服务工作的实施情况，以及各项制度的执行情况，监督和检查物业公司与员工签订劳动合同关系及人员工资和福利待遇是否按合同执行。及时与乙方沟通，纠正其不规范行为，确保优质服务；

3、甲方应实行物业管理服务的归口管理工作，指派专人负责与乙方的协调工作。平常工作时间甲方各部门如需乙方配合完成的工作，其指令由归口部门下达，否则乙方将视为无效；

4、特殊任务需要乙方配合完成的，应提前一天通知乙方，非工作时间遇突发紧急事件需乙方加班的，甲方支付必要的劳务费用。特殊任务和加班的费用标准为15元/小时/人（白班和夜班标准一样，无夜班津贴等费用）；

5、甲方负责提供物业管理所需的图纸、档案、资料；

6、委托乙方管理的房屋、设备、设施应达到国家验收标准要求。在本合同生效前发生的管理遗留问题，概由甲方负责处理：

(1) 建筑施工质量、装饰、装璜、设施、设备质量及安装产生的不良问题，甲方负责修理；

(2) 委托乙方修理，甲方支付全部费用。

7、协助乙方做好本物业管理宣传工作，教育职工遵守本物业的各项管

王醒智

回

CSQ-201910421

理规章制度，对违反规定，劝说不改的违章责任人，应进行必要的处罚，共同营造整洁、文明、安全、舒适的办公环境；

8、在合同生效之日起甲方向乙方提供适当建筑面积作为管理房以及办公桌等物资；

9、对乙方管理不善，造成重大经济损失或管理失误，甲方有权终止合同。

#### 第六条 乙方的权利和义务

1、根据有关法律、法规及本合同的约定，严格执行物业管理的各项规定，根据甲方审定的《物业管理方案》及《中国移动通信江苏有限公司宿迁分公司物业管理考核评分办法》，实施各项物业管理服务的具体工作并承担物业管理责任；

2、乙方将在本物业设立物业管理处，处理物业管理日常工作。管理处员工在熟悉了解甲方有关管理规定的同时，严格遵守本公司内部管理制度、工作程序、工作标准和服务规范，自觉接受甲方的指导和监督，管理处内部运作实行每日巡视、周末检查、月度考评制度，及时纠正员工的不规范行为；乙方应主动将每月绩效考核表、排班表和值班表、工资及福利发放表、签到表等送达甲方审阅；

3、负责编制房屋、附属建筑物、构筑物、设备、设施等物业的保养计划，经甲方审定批准后组织实施。对维修及更换使用的材料、零配件均应经甲方查验、签字认可，双方留存，并作好统计工作，费用由甲方另行支付；

4、乙方不得将本物业的管理责任转让给第三方，不得分包。日常维修使用的常用工具配备所发生的费用由乙方承担；

5、涉及到本物业使用功能状况的变更（如：办公用房的调整、室内的装饰装璜、设施设备的更新改造等方面），物业管理处应采取相应的管理

王醒智

密封

CSQ-201910421

措施弥补管理的空白；

6、本物业工作人员的招聘录用、辞退等由乙方负责，所有录用人员必须签订劳动合同，有关服务工种的人员，必须按国家规定持有相关工种上岗证和《健康证》，并按国家有关部门规定每年定期体检，有年审合格记录。本着优胜劣汰的原则，一年内工作人员相对稳定，流动人员不得超过30%（含30%）；

7、乙方应执行国家有关规定，按时足额缴纳员工各项保险，负责乙方员工的生病、事故、伤残、死亡和劳务纠纷，甲方不承担任何相关责任；

8、建立和健全本物业的物业管理档案，并负责及时记载有关变更情况；向甲方移交全部物业管理资料（包括甲方原移交的资料和托管后形成的物业管理资料），移交本物业管理用房及共用财产；

9、乙方不得擅自改变物业管理区域内各部分的用途，不得擅自在本物业管理区域内从事物业服务以外的经营活动；因乙方工作人员违规、失职行为造成甲方设备、设施等财产损失的由乙方负责赔偿；

10、遇突发紧急事件和甲方特殊任务需要乙方配合完成的，乙方应积极配合，服从安排，保质保量完成工作，需加班的费用另行结算（开具正式发票结算应得的劳务费用）；

11、如遇不可抗力事件发生时，乙方应尽最大努力履行其义务并减少由于不可抗力事件给另一方造成的损失；

12、建立和健全本物业管理信息传递、重大问题报告制度，及时、全面、完整、真实地将故障、事故、与本合同有关的重大情况等书面报告给业主，不隐瞒和拖延；

13、遵守业主各项规章制度，教育物业内部员工要维护业主声誉和利益，发现异常现象要及时通知安保人员和物业公司领导。不损害业主利益、不获取不当得利，廉洁从业。

王醒智

回

CSQ-201910421

### 第五章 物业管理服务质量

第七条 按下列约定，乙方实现本物业的目标管理。

- 1、内部管理：制度化、规范化、程序化、标准化；
- 2、运行：安全、可靠、正常、无重大事故；
- 3、房屋设施：维修养护及时有效；
- 4、卫生：整洁、卫生、舒适；

具体服务标准按采购文件中的相关规定执行。

### 第六章 物业管理的服务费用

第八条 物业管理服务费及支付方式

1、年度物业管理费含税价上限为 1167696 元/年（大写：壹佰壹拾陆万柒仟陆佰玖拾陆元）；两年合计含税金额上限为 2335392 元（大写：贰佰叁拾叁万伍仟叁佰玖拾贰元），增值税税率 6%。

2、费用按季度支付，在一个季度末，下一个季度开始的前一个月，由甲方方向乙方支付上限金额为 291924 元（大写贰拾玖万壹仟玖佰贰拾肆元），实际支付金额结合考评等情况而定（具体考评规则详见本合同第七章及本合同附件中的相关内容），乙方提供增值税专用发票（物业服务费）。

3、在合同履行过程中，如遇国家税率政策变更，对于合同未履行完毕的部分，在原标的不含税（单）价不变的基础上，按照新税率重新计算标的含税（单）价/合同总价，并且继续履行，后续不再另行签订补充协议。

4、双方结算信息如下：

王醒智

合同

FSQ-201910421

甲方将款项支付至乙方所提供账户，即表明甲方已履行完毕付款义务，该账户的一切法律风险由乙方承担；

如上述甲乙双方账户发生变动，以双方的书面通知为准。

4、管理服务费的调整，按服务项目增减作相应调整，乙方需提供相应的支撑依据及相关领导签字盖章确认；

5、物业管理费“物业管理服务的范围与托管事项”所列各项服务内容所需的费用。

## 第七章 奖惩措施

### 第九条 奖惩措施细则

1、甲方每年对乙方物业管理工作进行满意度调查（调查表见附件），满意度调查表综合考评实行百分制。甲方在壹周内将调查结果及相关整改意见等书面材料送交乙方，乙方应根据该书面材料壹周内向甲方递交整改计划；

2、合同期间，因乙方的工作失职造成甲方泄密、失窃、设备设施损坏、影响甲方声誉等，一经发现，视情节严重程度追究乙方法律责任，或处以乙方不低于 5000 元/次的经济损失赔偿，直至终止合同；

王醒智

1-SQ-201910421

12、乙方员工拾金不昧，捡到失物及时交还失主，经核实，甲方视情况给予乙方表扬或奖励，奖励金额在 200-2000 元/次。同时，乙方应给予内部通报表扬和奖励；

13、根据特殊岗位（如水电工、消防监控等）的相关要求必须持证上岗，如果没按要求提供的，每缺少一个证处罚 1000 元/月，直至补齐为止。

### 第八章 违约责任

1、如乙方未全面履行本合同约定的义务或因乙方原因造成甲方不能完成管理目标或直接造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相应补偿。甲方有权要求乙方限期整改，并有权终止合同；

2、因乙方管理不善或操作不当造成甲方房屋建筑或设施设备重大事故的，乙方承担相应经济赔偿和法律责任，并负责善后处理工作。

#### 第十条、其它事项

1、本合同条款如需进行调整、修改和补充，必须经双方协商一致，以书面形式签定补充协议。经协商签定的补充协议与本合同具有同等效力；

2、合同履行中双方发生纠纷，应本着互谅互让、协商解决，协商不成时，提交甲方所在地人民法院依法裁决；

3、合同期间，如遇不可抗力因素造成经济损失，双方协商处理。

### 第九章 附 则

第十一条 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。

第十二条 合同签订后双方即直接产生权利与义务的关系，合同执行过程中出现的问题应按照《合同法》的规定办理，在合同履行过程中，双方如有争议，首先应进行友好协商，协商不成提交本物业所在地人民法院依

王醒智

回

F-SQ-201910421

3、合同期间，因乙方工作失误造成 2 小时/次以上不能供电，造成通信中断、影响甲方正常工作，视通信中断和影响程度追究乙方法律责任，并处以乙方不低于 10000 元/次的经济损失赔偿，直到终止合同；

4、合同期间，因乙方工作失误造成水泵供水中断 4 小时以上，影响甲方正常工作，处以乙方不低于 1000 元/次的经济损失赔偿；造成楼内下水堵塞，污水漫淹，影响甲方正常工作，处以乙方不低于 500 元/次的经济损失赔偿；

5、空调系统、监控系统、消防设施、电梯、门禁系统等工作中断，处以乙方不低于 1000 元/次的经济损失赔偿，直到终止合同；

6、合同期间，因乙方工作失误造成车辆碰擦、物品失窃和损毁，乙方给予等值损失的赔偿；监守自盗和偷盗按等值损失加倍赔偿，同时处以乙方不低于 5000 元/次的罚款。发现第二次偷盗，扣除物业公司当月全部物业费，取消以后投标资格；

7、外来人员擅自进入公司院内，未及时阻止并向业主报告，视产生后果严重程度，处以乙方不低于 5000 元/次的罚款；

8、安保、消防控制室实行 24 小时值班、监控监视，并有值班记录和监控监视记录。如发生值班人员脱岗、睡岗情况，视产生后果严重程度，处以乙方不低于 500 元/次/人的罚款；

9、合同期间，乙方所实施的任何行为，凡未经业主同意并产生不良影响或造成损失的，视影响或损失程度给予 2000 元至 10000 元的处罚；

10、合同期间，因乙方内部管理产生矛盾冲突导致影响甲方人身安全、影响正常工作的，视影响程度轻重给予 1000 元至 10000 元/次的处罚；

11、对抢险、防范挽回业主重大损失（非物业管理原因），视挽回损失程度给予 500 元至 10000 元/次的奖励；

王醒智

合同号：SQ-201910421

法裁决。

第十三条 合同在执行过程中出现的未尽事宜,双方在不违背合同的原则下协商解决,协商结果以书面形式盖章记录在案,作为本合同的附件,与本合同具有同等效力。

第十四条 本物业服务设置6个月试用期(暂定2020年1月1日至2020年6月30日)。试用期内乙方未能履行合同规定的各项义务,服务质量和标准达不到合同的要求,或因乙方原因造成安全及其它重大责任事故,甲方有权终止合同,保证金不予退还,并保留追究其法律责任和经济赔偿的权利。

第十五条 本合同经双方代表签字并加盖公章(或合同章)后即生效。本合同执行期间,如遇不可抗力致使合同无法履行时,双方应按有关法律规定及时协商处理(不可抗力指自然灾害)。

第十六条 本合同之附件均为合同有效组成部分,本合同及附件具有同等效力。

第十七条 合同签订后乙方向甲方交纳伍万元人民币作为保证金,合同期满后三个月内保证金无息退还给乙方。

第十八条 本项目采购文件和乙方应答文件是本合同不可分割的部分。

第十九条 本合同一式贰份,甲乙双方各执壹份,均具有同等法律效力。

第二十条 本合同附件包括如下:

- 1、 物业管理考核规则
- 2、 满意度调查表
- 3、 物业管理综合考核表
- 4、 物业岗位费用明细



王醒智



FSQ-201910421

甲方：中国移动通信集团江苏  
有限公司宿迁分公司（盖章）



乙方：江苏春雨物业管理  
有限公司（盖章）



2

日期：2019年12月26日

日期：2019年12月26日



王醒娟

## ②甲方出具的工作经验证明

### 项目经理证明

兹证明江苏春雨物业管理有限公司自 2020 年 1 月 1 日起 2021 年 12 月 31 日，为中国移动通信集团江苏有限公司宿迁分公司沭阳综合楼提供保安、保洁、水电维修、消防监控、绿化管养、会务、餐饮等物业管理服务。在合同履行期间，盛晓祥（身份证号：  
任物业项目经理一职。盛晓祥同志工作认真  
负责，服务态度好、专业水准强，得到一致好评。

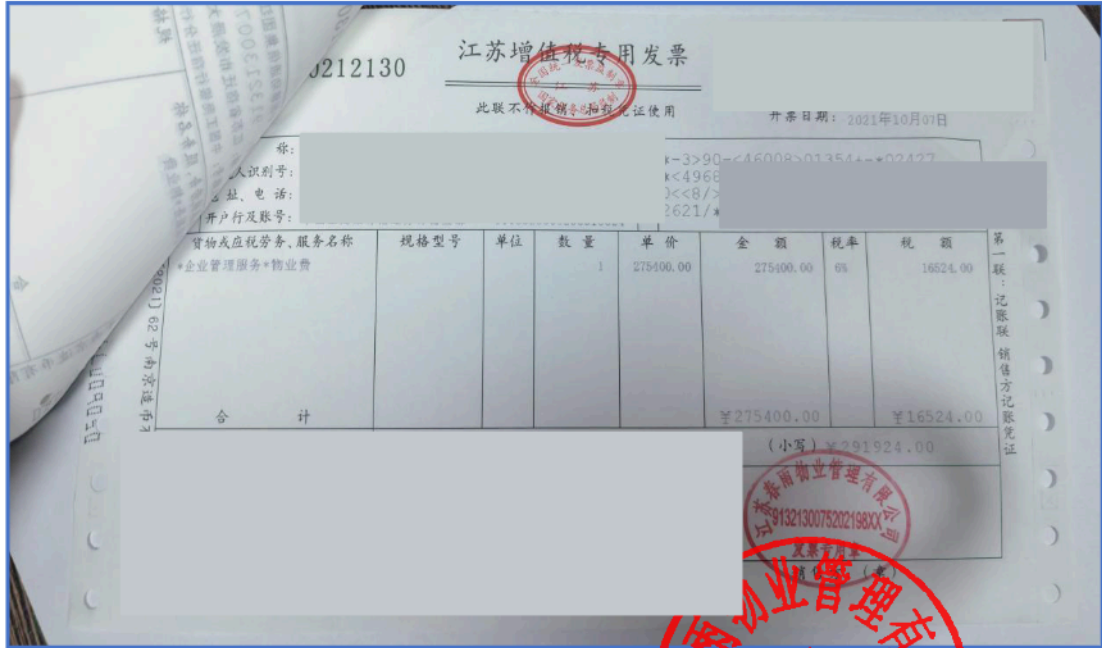
特此证明

中国移动通信集团江苏有限公司宿迁分公司

2022 年 1 月 5 日



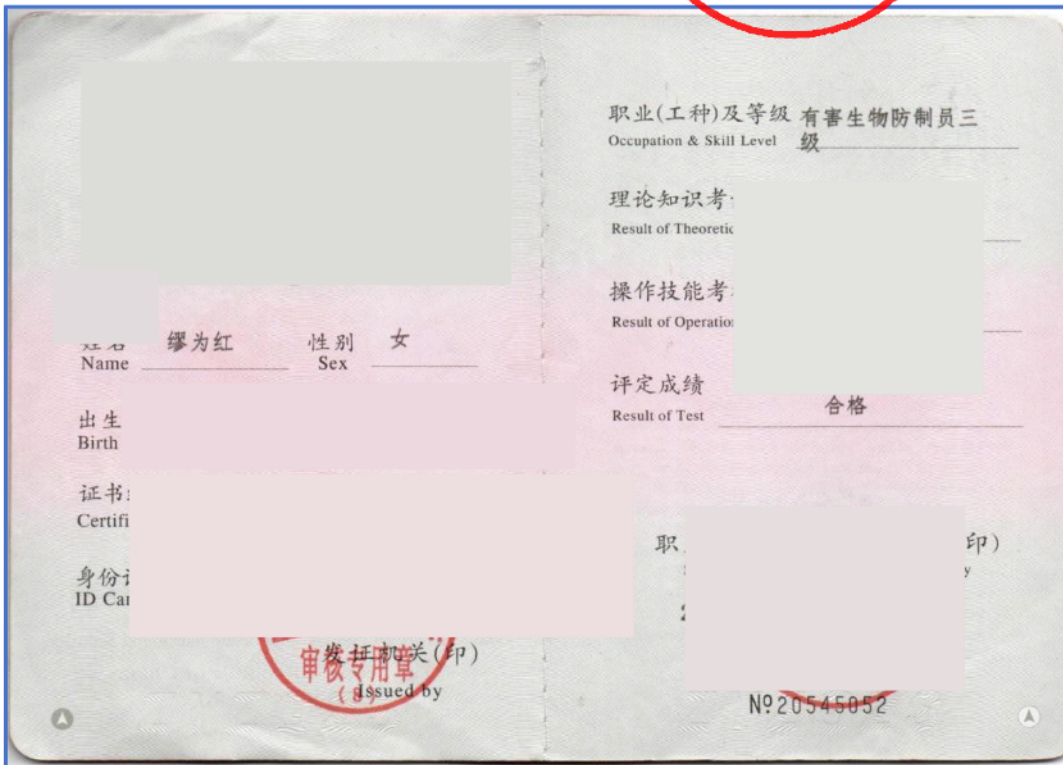
③服务费发票



## 二、拟派保洁员证件



缪为红高级有害生物防治员证书





### 蔡雷高级有害生物防治员证书

