

## 目 录

企业业绩 .....	3
<b>(一) 宿迁市便民方舟 1、2、3 号楼物业服务合同 .....</b>	<b>4</b>
1、 中标通知书 .....	4
2、 物业服务合同 .....	5
3、 采购人出具的证明材料 .....	13
4、 服务费发票 .....	14
<b>(二) 宿迁市金桥大厦物业合同 .....</b>	<b>16</b>
1、 中标通知书 .....	16
2、 物业服务合同 .....	17
3、 采购人出具的证明材料 .....	27
4、 服务费发票 .....	28
<b>(三) 宿迁市公共卫生服务中心物业管理服务采购项目 .....</b>	<b>29</b>
1、 中标通知书 .....	29
2、 物业服务合同 .....	30
3、 采购人出具的证明材料 .....	36
4、 服务费发票 .....	37
<b>(四) 2023 年宿迁市博物馆物业管理服务采购合同 .....</b>	<b>38</b>
1、 中标通知书 .....	38
2、 物业服务合同 .....	39
3、 采购人出具的证明材料 .....	44
4、 服务费发票 .....	45

**(五) 宿迁市农业农村局行政办公区物业管理服务采购项目 ..... 46**

1、 中标通知书 ..... 46

2、 物业服务合同 ..... 47

3、 采购人出具的证明材料 ..... 54

4、 服务费发票 ..... 55



**企业业绩**

类似项目业绩一览表

序号	项目名称	采购单位	服务主要内容	合同签订时间	甲方履约评价结果
1	宿迁市便民方舟1、2、3号楼物业服务合同	宿迁市政务服务中心、宿迁市人力资源和社会保障局、宿迁市自然资源和规划局	提供保安、保洁、水电维修、消防管理、绿化养护、会务服务	2023.9.25	优秀
2	宿迁市金桥大厦物业服务合同	宿迁市交通运输综合服务有限公司	提供保安、保洁、水电维修、消防管理、绿化养护、会务服务	2023.11.30	优秀
3	宿迁市公共卫生服务中心物业管理服务采购项目	宿迁市卫生健康委员会	提供保安、保洁、水电维修、消防管理、绿化养护、会务服务	2023.10.30	优秀
4	2023年宿迁市博物馆物业管理服务采购合同	宿迁市文化广电和旅游局	提供保洁、安保、水电、看展服务	2023.10.24	优秀
5	宿迁市农业农村局行政办公区物业管理服务采购项目	宿迁市农业农村局	提供保安、保洁、水电维修、消防管理、绿化养护、会务服务	2023.1.18	优秀

注：请填写此表，并按要求上传业绩资料电子版。

(一) 宿迁市便民方舟1、2、3号楼物业服务合同

1、中标通知书



## 政府采购中标通知书

E3213010313202308060-1号

江苏春雨物业管理有限公司：

经专家评委评审和采购人确认，贵公司已成为E3213010313202308060-1宿迁市便民方舟1、2、3号楼物业服务项目(公开招标)的中标人。中标金额为：肆佰玖拾壹万零玖佰叁拾陆元陆角柒分(¥4910936.67)。

请贵公司于中标通知书发出之日起15日内，派代表与宿迁市政务服务中心签订政府采购合同，并将合同送宿迁市公共资源交易中心归档。



注：本通知书一式3份，中标人、采购人及代理机构各1份。



普通保安	17			1079.07	17.50
消防监控人员	4			1079.07	17.50
水电班长	1			1079.07	17.50
水电工	4			1079.07	17.50
会务接待人员	5			1079.07	17.50
普通保洁	18			1079.07	17.50
汇总	59		1		

(三) 付款方式及相关要求

3.1 付款方式：合同签订后，采购人在收到中标人票据后，按规定及时办理支付手续，支付年度合同金额的 10% 作为预付款；服务费用由采购人按季度支付。中标人按季度根据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者，则要求降低预付款比例的金额，采购人可不适用前述规定。

采购人按照中标人实际投入人员数量及各单项人均费用结算。合同期间，如增减服务范围，按实际增减的人员和单项人均单价调整服务价款。

3.2 每次付款前依据考核标准，扣除考核款项后支付应付费用，根据考核结果据实支付。考核分数在 90 (含) 分以上的，支付当期全部费用；考核分数在 80 (含) -90 (不含) 分的，支付当期应支付金额的 90%；考核分数在 70 (含) -80 (不含) 分的，支付当期应支付金额的 80%；考核分数在 70 分以下的，支付当期应支付的金额的 60%，连续出现 3 次考评打分 70 分以下，将报经财政监管部门进行解除合同。

3.3 甲方按照中标人实际投入人员数量及各单项人均费用并经考核完成后据实结算。合同期间，如增减服务范围，按实际增减的人员和单项人均单价调整服务价款。中标人未按要求向采购人提供发票的，采购人有权不予付款，直至发票按要求提供正确为止。采购人有权从应付款项中直接扣除应由中标人承担的违约金及其他相关款项。

3.4 发票及相关材料：乙方应按甲方要求提供完整、合法有效的增值税发票(包含当期人员工资总额、社保总额、垃圾清运费、服装费、耗材费、设备折旧

费等明细），并附乙方当期为甲方提供服务人员考勤记录、工资支付记录（须提供银行机构出具的员工工资支付明细证明）、已缴纳社保相关证明资料（社保缴纳证明须列明符合缴纳社会保险成员的社保缴纳情况，以社保主管部门出具的为准）、雇主责任险或意外险原件，采购人将按照经确认的服务名单核对工资支付、社保缴纳等资料，符合付款条件的，采购人将按规定支付合同款。甲方在付款完成后将款项支付相关材料（发票、员工工资支付证明、社保缴纳证明及付款回执等）存档备案。

3.5 乙方须按以不低于投标报价确定标准给员工发放工资、给符合缴纳社会保险成员足额缴纳社保、给全员全额购买意外险（或雇主责任险），相关标准在采购合同中予以明确，如中标人违反合同约定，采购人将按违约处理不予支付当期合同款，并有权扣除违约金5万元或解除合同，并按擅自变更合同违法行为报监管部门处罚。另如有违反《劳动法》等相关规定的，报相关主管部门处理。

3.6 履约过程中，如乙方服务人员经甲方同意进场时按约定人数不足的，采购人将按照相应的日工资进行扣除后支付当期合同款。乙方擅自同意擅自减少服务人员数量的，将按违约处理不予支付当期合同款，并有权扣除违约金5万元或解除合同。

3.7 履约过程中，所需工具、设备、物耗等均由乙方提供，乙方必须提供能满足服务要求所配置的工具、设备、物耗，如乙方提供工具、设备、物耗等质量不符合采购人要求的，应无条件更换。

3.8 履约过程中，乙方应根据工作需要，安排好双休日及节假日的值班人员，编制各岗位排班表报采购人备案后执行，并按规定发放加班费。

（四） 发票开具方式：与合同主体一致的增值税专用发票。

## 第二条 项目基本情况

座落位置：宿迁市便民方舟，项目总面积：62599 平方米；

物业管理服务委托管理期限：两年；

自 2023 年 09 月 25 日起至 2025 年 09 月 24 日止。

## 第三条 物业服务受益人

乙方提供服务的受益人为本物业的全体业主和物业使用人，本物业全体业主和物业使用人均应履行本合同，承担相应的责任。

第四条 服务范围

1、服务范围：市便民方舟 1#、2#、3#楼、地下室以及适用范围的周边广场、道路、绿化、停车场设施等。

2、物业服务内容：市便民方舟 1#、2#、3#楼、地下室以及适用范围内保安、保洁、工程维修、会务服务等。乙方对甲方所提供的服务内容以招标文件为限。对超出服务项目需要乙方服务的，根据实际发生的费用向甲方收取。

3、物业服务物业管理要求：详见招标文件。

第五条 甲方权利义务

1、审定乙方制定的物业管理方案；

2、制定物业管理考核评分办法，并定期检查（每月一次以上）考核乙方管理工作的执行情况；

3、审定乙方提出的年度物业管理服务计划、物业管理服务管理制度；

4、负责向乙方提供物业管理用房、库房等（权属归甲方），由乙方无偿使用；

5、按委托合同规定定期准时向乙方支付物业管理服务费用；

6、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；

7、法规、政策规定由甲方承担的其他责任。

第六条 乙方权利义务

1、根据有关法律、法规、本合同规定及本物业实际情况，制定物业服务管理制度及管理方案等工作目标；

2、乙方需依据《宿迁市便民方舟物业服务管理作业质量考核标准和评分细则》（见附件 1）加强管理，提高服务水平；

3、加强对日常运行的安全监管，建立设施设备日常安全检查制度，外来人员进出登记制度；

4、在本物业管理区域内设立专门机构负责本物业的日常物业管理工作，并委派有岗位资质的人员承担本物业的专项管理业务，但不得将本物业的管理责任转让给第三方；

5、向甲方书面告知物业使用的有关规定，当甲方和物业使用人装修物业时，

书面告知有关限制条件，并负责监督；

6、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；

7、负责对所有第三方维保单位工作的监督和监管和跟踪；负责招标文件承诺的易耗品供应。

8、法规、政策规定由乙方承担的其他责任。

第七条 乙方须按下列约定，实现管理目标

1、人员配备

物业公司安排到项目负责人 1 名；保洁人员 18 名；水电工 5 名；保安人员 29 名；

1.1、必须服从相关领导的工作安排，遵守机关的相关纪律要求，品德高尚，作风正派，身体、心理健康（不能有传染病，不能有精神病），吃苦耐劳；

1.2、保洁人员必须在上班前打扫好卫生间及公共区域；

1.3、有特殊岗位的需要持证上岗。

合同期间，业主可以对服务人员数量进行调整，最终以调整后实际人员数量支付服务费用，物业公司必须服从。

2、接待

工作时统一着装，佩戴统一标志，仪表端庄、大方，衣着整洁，表情自然和蔼、亲切；接待时主动、热情、规范；用语准确，礼貌恰当，问候亲切，语气诚恳，耐心细致。

3、值守

有完善的值班制度和交接班制度；发现问题及时联系值班人员；大楼工作人员进出有详细的登记记录；其他工作有记录。

4、服务时限

每天24小时提供紧急维修服务，对紧急报修10分钟内作出响应并及时修复，常规报修2小时内作出响应并修复；若不能在规定时间内修复，要有紧急处理措施，并对业主做出合理解释，做出限时承诺。服务时限不得以节假日和休息时间顺延（雨天筑漏可不受2日限制）。

第八条 款项支付

1、每季度由甲方相关管理人员进行检查考核，查出问题定期通过书面形式送交物业管理服务单位。

2、服务费用由甲方按季度支付。乙方按季度根据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，甲方在接受乙方票据后，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）费用支付给乙方。

3、按季度考核支付服务费用。季度合同价（合同总价除以季度总数）85%作为基本服务费用，15%作为考核费用。考核成绩在90分以上（含90分）全额支付全部服务费用；考核成绩在80（含）-90分之间的，考核费用递减5%；考核成绩在70（含）-80分之间的，考核费用递减10%；考核成绩在70分以下，该季度服务费用为基本服务费用。如有预付款，将在季度付款中按比例扣除。

#### 第九条 其他服务费用

乙方对业主或物业使用人自用设备维修养护及其他特约服务，由业主或物业使用人按实际发生的费用计付。

#### 第十条 违约责任

1、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切损失。

2、甲方未按约定期限付款的，除向乙方支付款项外，须按中国人民银行有关规定向乙方支付滞纳金。

3、乙方未按照投标文件约定配备主要上岗服务人员（项目负责人、保安队长、电工班长、保洁班长），自愿支付违约金1万元/人。未按规定给所有项目组成人员缴纳社会保险和意外险的，将从合同中扣除，并予以处罚，发现一起甲方有权以1000元/次处罚。

4、乙方安排的项目负责人每周至少5个工作日在此项目现场办公，每天在岗时间不低于7小时。未经甲方同意擅自离岗，甲方有权处以1000元/次的处罚。

#### 第十一条 履约保证金

1.履约保证金应在采购合同签订前提交，履约保证金的金额：按采购合同总价的5%计取。除银行电汇、网上银行、数字人民币外，供应商还可选用银行保函、担保公司的保证担保或保险公司的保证保险等多种形式向采购人缴纳；

2.履约保证金退还的方式：以银行电汇、网上银行、数字人民币形式缴纳履

约保证金的，退回至供应商存款账户或数字人民币账户；以保函、担保、保险等形式缴纳履约保证金的，在保函、担保、保险约定的保证期限届满之日起自行失效；

3.履约保证金退还的条件：按以下第2种方式实行：

(1) 货物类项目，项目验收合格，出具验收报告及履约保证金收据申请退付；

(2) 服务类项目，项目履约期满评价合格，出具履约评价报告及履约保证金收据申请退付；

(3) 工程类项目，项目完工验收合格，出具完工证明及履约保证金收据申请退付；

4.履约保证金退还时间：采购单位收到供应商退付申请后5个工作日内退还；

5.履约保证金不予退还情形：除不可抗力外，供应商不履行与采购人订立的采购合同的，履约保证金不予退还，给采购人造成的损失超过履约保证金数额的，还应当对超过部分予以赔偿；

6.逾期退还履约保证金的违约责任：除应当退还履约保证金外，还应当按中国人民银行同期贷款基准利率上浮20%后的利率支付资金占用费，但因供应商自身原因导致无法及时退还的除外。

#### 第十二条 处罚

自本协议签订之日起，如因乙方管理不善，造成甲方工作被动，甲方有权对乙方进行如下经济处罚，内容如下：

- 1、受到批评，罚款 200 元/次；受到投诉且经查属实的，罚款 500 元/次。
- 2、对大楼进行安全检查和卫生检查需整改的事项，虽经甲方书面督促，限定期内仍不能整改到位的，处罚款 100 元/次。

第十三条 甲乙双方任何一方无法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 10%作为违约金；造成对方经济损失的，应给予经济赔偿。

#### 第十四条 合同的变更和终止

1、本合同终止时，乙方应移交物业管理权，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。

2、本物业管理合同终止后，乙方应提供过渡期物业管理服务，过渡期物业服务标准不变，由乙方收取；过渡期满后，必须按规定进行交接、撤离。

**第十五条 争议的解决**

1、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。

2、在审理期间，本合同应继续履行。

**第十六条 其他**

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。



甲方(盖章):

地址:

法定(授权)代表人:

联系电话:

2023年 月 日



乙方(盖章):

地址:

法定(授权)代表人:

联系电话:

2023年 月 日

徐伟

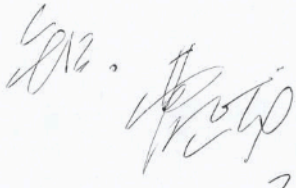
### 3、采购人出具的证明材料

#### 履约评价

兹证明江苏春雨物业管理有限公司自 2023 年 9 月 25 日起至今，为宿迁市便民方舟提供保安、保洁、工程水电维修、消防管理、会务接待等物业管理服务。在合同履行期间，该物业公司能够规范管理并认真履行合同各项条款。履约评价为优！

单位公章：

2023年6月26日

  
7.3



4、服务费发票

电子发票(普通发票)		开票日期: 2024年10月10日					
<p>购买方信息</p> <p>名称: 宿迁市人力资源和社会保障局 统一社会信用代码/纳税人识别号: 1132130055462291XB</p>	<p>销售方信息</p> <p>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</p>	下载次数: 3					
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					188551.84	6%	11313.11
合 计					¥188551.84		¥11313.11
价税合计(大写)		⊗壹拾玖万玖仟捌佰陆拾肆圆玖角伍分			(小写) ¥199864.95		
备注							
开票人: 贾玉凤							

电子发票(普通发票)		开票日期: 2024年10月10日					
<p>购买方信息</p> <p>名称: 宿迁市自然资源和规划局 统一社会信用代码/纳税人识别号: 11321300MB1505043X</p>	<p>销售方信息</p> <p>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</p>	下载次数: 2					
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					137952.64	6%	8277.16
合 计					¥137952.64		¥8277.16
价税合计(大写)		⊗壹拾肆万陆仟贰佰贰拾玖圆捌角整			(小写) ¥146229.80		
备注							
开票人: 贾玉凤							

电子发票(普通发票)



开票日期: 2024年10月16日

购买方信息	名称: 宿迁市政务服务中心	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:		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						252615.41	6%	15156.92
合 计						¥252615.41		¥15156.92
价税合计(大写)		<input checked="" type="checkbox"/> 贰拾陆万柒仟柒佰柒拾贰圆叁角叁分				(小写) ¥267772.33		
备注								

下载次数: 2

开票人: 贾玉凤



(二) 宿迁市金桥大厦物业合同

1、中标通知书

## 中标通知书

采购编号：SJFW〔2023〕035

江苏春雨物业管理有限公司：

经评标委员会评审和采购人确认，贵公司已成为宿迁市金桥商务大厦物业管理采购项目的中标人，中标金额为贰佰零贰万贰仟捌佰玖拾元叁角整/年（¥：2022890.30/年）。

请贵公司于中标通知书发出之日起15日内，派员与宿迁市交通运输综合服务有限公司签订采购合同。



宿迁市交通运输综合服务有限公司



2023年11月15日

2、物业服务合同

宿迁市金桥商务大厦物业管理采购项目

采  
购  
合  
同



项目名称：宿迁市金桥商务大厦物业管理采购项目

采购单位（全称）：宿迁市交通运输综合服务有限公司（简称甲方）

中标供应商（全称）：江苏春雨物业管理有限公司（简称乙方）

签订地点：宿迁市金桥商务大厦

签订日期：2023年11月30日

目 录

序 号	名 称	份 数	备 注
1	合同协议书	1	
2	考核标准和评分细则	1	
3	廉政合同协议书	1	
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			

## 合同协议书

2023年11月13日，宿迁市交通运输综合服务有限公司以公开招标对宿迁市金桥商务大厦物业管理采购项目进行了采购。经评标委员会评定，江苏春雨物业管理有限公司为该项目中标供应商。现于中标通知书发出之日起15日内，按照采购文件确定的事项签订本合同。

根据《中华人民共和国民法典》等相关法律法规之规定，按照平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经宿迁市交通运输综合服务有限公司（以下简称：甲方）和江苏春雨物业管理有限公司（以下简称：乙方）协商一致，约定以下合同条款，以兹共同遵守、全面履行。

### 一、合同内容

#### 1、合同组成部分

下列文件为本合同的组成部分，并构成一个整体，需逐条解释，相互补充。如果下列文件内容出现不一致的情形，那么在保证采购文件确定的事项的前提下，组成本合同的多个文件的优先适用顺序如下：

- ①本合同及其补充合同、变更协议；
- ②中标通知书；
- ③采购文件（含澄清或者修改文件）；
- ④投标文件（含澄清或者说明文件）；
- ⑤其他相关采购文件。

#### 2、主要服务范围

宿迁市金桥商务大厦物业管理，本项目位于宿迁市洪泽湖路1360号。其中A栋地上22层，地下1层，总建筑面积约40800平方米，实际使用面积37000平方米，地下车库1层共3000平方米，楼内各种规格会议室21个，电梯7部；B栋需要服务的一楼公共区域、6至13楼，建筑面积约6145平方米，实际使用面积约4987平方米，地下车库1层共2189平方米，电梯2部；庭院管理（庭院分为南京银行、交通产业集团、宿迁市交通运输局和建设银行的外围服务）30848平方米，停车位515个。

#### 3、主要服务内容

宿迁市金桥商务大厦办公大楼及庭院的安全保卫、秩序维护、庭院管理、日常保洁、防冰扫雪、工程水电维修、配电房值班、消防监控、应急及突发事件处置和会务服务等。

4、服务期限：3年，自2023年12月01日零时起至2026年11月30日二十四时止。本次合同服务期限自2023年12月01日零时起至2024年11月30日二十四时止。

5、合同签订要求

合同为每年签订一次，合同期内乙方出现全年累计2个月考核分值低于85分的，甲方有权不再续签合同。

6、乙方聘用人员：聘用49人，聘用的人员相关要求按照招标文件要求和投标文件承诺执行。

7、履行方式：乙方按甲方采购要求及合同约定提供服务。服务过程中的各种风险由乙方承担；实施方式由乙方视情况自行决定，费用自理。

二、甲、乙双方的权利与义务

(一) 甲方权利与义务：

- 1、审定乙方制定的物业管理方案；
- 2、制定物业管理考核标准，并定期检查考核乙方管理工作的执行情况；
- 3、审定乙方提出的物业管理服务计划、物业管理服务管理制度；
- 4、负责向乙方提供物业办公用房，合同期内乙方无偿使用；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。
- 5、提供乙方进行物业管理服务所必须的水、电供应，以及其他必要的协助；

(二) 乙方权利与义务：

- 1、根据有关法律、法规、本合同规定及本物业实际情况，乙方制定物业服务管理制度及管理方案等工作目标，且不得将本物业的管理责任转让给第三方。
- 2、乙方在本物业管理区域内设立专门机构负责本物业的日常物业管理工作，并根据招标文件内容、甲方要求和投标文件承诺情况，委派有岗位资质的人员承担本物业的专项管理业务，履行自身的岗位职责。

3、合同期间，甲方可以对服务人员数量进行调整，最终按调整后实际人员数量支付服务费用。如甲方认为该员工不能胜任本职工作的，乙方必须调整。乙方辞退员工须经甲方同意。

4、乙方须依据考核标准加强管理，提高服务水平；从事物业服务工作中应当做到文明工作、安全生产，采取必要的安全防范措施，对除甲方或不可抗力原因以外的所有安全责任负全责。

5、乙方负责所有日常物业材料、用品及易耗品的更新；

6、乙方加强对日常运行的安全监管，建立设备设施日常安全检查制度，外来人员进出登记制度；有完善的值班制度和交接班制度；发现问题及时联系相关负责人员。

7、乙方每天 24 小时提供紧急维修服务，对紧急报修 10 分钟内作出响应并及时修复，常规报修 2 小时内作出响应并修复；若不能在规定时间内修复，要有紧急处理措施，并对业主做出合理解释，做出限时承诺，服务时间不得以节假日和休息时间顺延（雨天筑漏可不受 2 日限制）。

8、乙方须经常对员工进行岗位职责培训和安全教育，加强岗位责任考核，并配备一定的劳动保护必需品以供职工使用。因管理不善违规操作发生设备损坏、被盗等安全与责任事故给甲方造成损失的，乙方应承担相应的赔偿责任。具体办法于合同签订后经甲乙双方协商后另行约定。

9、当物业使用人装修时，向物业使用人书面告知物业使用的有关规定及有关限制条件，并及时向甲方报告；

10、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及下一个物业公司的交接工作；

11、其他应由乙方承担的责任。

### 三、费用及结算

1、合同总金额为人民币（大写）贰佰零贰万贰仟捌佰玖拾元叁角整/年，（小写）¥：2022890.30 元/年）。其中 A 栋 1366800 元/年（按照 17 层计费，每层 80400 元/年），B 栋 330400 元/年（按照 7 层计费，每层 47200 元/年），庭院管理 325690.30 元/年（就庭院管理分摊比例为南京银行占比 2/5，交通产业集团占比 1/5，市交通运输局占比 1/5，建设银行占比 1/5，若一家单位在服务期内

搬离则根据此分摊比例及服务时间扣减相应服务费用），支付日期为乙方与办公大楼各入驻单位另行签订物业合同所约定时间。

2、付款方式：根据考核结果按季度支付。乙方根据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，办公大楼各入驻单位在收到乙方发票后将实际发生的后勤物业管理（考核后的）费用支付给乙方。

3、上述费用包含本项目合同期内物业管理服务的所有费用，包含完成本项目工作所需的人员工资（不得低于宿迁市现行最低工资标准）及加班费（含节假日）等补助和福利费、耗材费、人员服装费、卫生清洁、垃圾清运、依法为员工缴纳社会保险、全员全额意外险（或雇主责任险）、四害防治、人员培训、税金、利润、提供大厦各层卫生间质量与价值相符的厕所用纸、洗手液、香球、垃圾袋、大盘纸等清洁物品，A栋一楼大理石地面打蜡抛光（每年2次）、政策性调整引起的成本上升风险以及为完成物业服务管理工作所涉及的一切相关费用，甲方在上述价款之外不再支付其他任何费用。

#### 4、款项支付相关要求

(1) 按照乙方实际投入人员数量及各项人均费用并经考核后据实结算。合同期间，如增减服务范围，按实际增减人员和各项人均单价调整服务价款。乙方未按要求提供发票的，办公大楼各入驻单位有权不予付款，直至发票按要求提供正确为止。办公大楼各入驻单位有权从应付款项中直接扣除应由乙方承担的违约金及其他相关款项。

注：甲方提出的增加人员数量或增加服务范围要求，方可按照实际增加的结算。

(2) 每次付款前依据考核标准，扣除应扣款项后支付应付费用，每月对已开展的服务情况进行考核，根据考核结果据实支付。考核分值低于90分时（不包含90分），每低1分甲方扣除当季度乙方服务费500元；如出现全年3个月考核低于85分的，则甲方有权解除合同。每季度支付的合同价款=合同总金额/服务期限（4个季度）-考核扣款。

5、为贯彻本合同的具体操作，乙方需与办公大楼各入驻单位单独签订物业服务合同，并向各单位收取物业费，但向各单位收取的楼层物业费标准不得超过本次招投标确定的物业费标准。如因服务纠纷导致各入驻单位不支付或不及时支

付物业费费用，乙方可直接向入驻的单位主张，与甲方无关，乙方不得依据本合同向甲方主张物业费或其他费用。

6、合同总金额为核定物业费单价的依据，乙方经甲方同意可根据办公大楼实际入住率调整物业人员配置。（未启用楼层不产生物业费）

7、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：安排服务人员（内部）临时加班等。

8、若遇国家或地方政府政策性调整基本工资及社保基数的，乙方必须执行。

#### 四、违约责任

1、合同一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。

2、甲方违反合同约定，造成乙方经济损失的，甲方应承担相关损失。

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，或乙方未履行工作职责（包括乙方所聘员工未履行工作职责）给甲方造成重大损失的，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、乙双方的任何一方由于不可抗力的原因不能履行合同时，应及时向对方通报不能履行或不能完全履行的理由，以减轻可能给对方造成的损失，在取得有关证明以后，允许延期履行、部分履行或者不履行合同，并根据情况可部分或全部免于承担违约责任。

5、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。乙方应服从甲方的管理，在检查中发现礼节礼貌、仪表仪容、设备设施、卫生保洁、采供仓储、工作质量、执行制度等方面存在的问题，对乙方第一次一般性失误甲方口头提出，乙方第二次出现提出书面整改通知；对乙方第一次较大失误出现，甲方提出书面整改通知，乙方承担相应经济损失，对乙方第二次出现较大失误甲方提出警告并由乙方承担相应经济损失；对乙方出现严重失误，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。

6、由于乙方拒绝为甲方提供物业管理服务，甲方有权单方解除本合同并扣留乙方全部资产，同时乙方应按照一年服务费标准对甲方予以赔偿。

7、因乙方管理不善，以及未协助服务单位进行安全防范管理、未进行有效防范、未按照突发事件应急处理方案采取应急处理措施，产生以下后果的：

(1) 造成人员伤亡的，由乙方承担所有法律责任并且甲方有权终止合同；

(2) 造成物业管理范围内的设施、设备、景观等被盗价值超过 2 万元的，由乙方负责赔偿同时扣除整年整个物业承包费用的 3%且甲方有权终止合同。

8、乙方未按合同约定的提供服务，不能完成合同约定的工作时，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自行承担，由此造成甲方的直接损失和间接损失，甲方有权要求乙方赔偿。损失赔偿额应为相当于因违约造成的损失，包括合同履行后可以获得的利益。

9、乙方应按国家、省、市的有关规定执行（如宿迁市最低工资标准和其他规定），对乙方员工的生病、事故、伤残、死亡和劳务纠纷等进行及时处理，若乙方不能及时处理或不处理，由此而产生的一切纠纷和责任甲方可按乙方违约处理，甲方不承担任何相关责任。

10、乙方须严格按照投标文件配备项目人员，如若更换，须经甲方同意后履行更换手续，并有权扣除 2 万元违约金；项目经理岗位空缺期间，乙方有权扣除乙方服务费 500 元/日；除因项目经理不称职而甲方要求更换外，乙方因自身原因更换项目经理的不得超过 1 次，否则每多一次，甲方扣除乙方 5000 元月服务费。

11、一般工作人员年流失率不得超过 15%（从乙方接管满三个月起计算），每超过一个百分点，乙方须向甲方支付违约金 10000 元，该费用从当月物业服务费中扣除。

12、凡因乙方管理不力，造成区域环境混乱等而被检查组、创卫办等或被报纸、电视、广播等媒体披露或被上级相关部门批评，每次从服务费中扣除 1000 元，造成恶劣影响的，甲方有权解除合同。

13、合同期限内，甲方根据《宿迁市金桥商务大厦物业管理服务作业质量考核标准和评分细则》每月对乙方进行考核，考核扣分等条款见付款方式相关内容。

14、乙方应当支付的违约金，办公大楼各入驻单位有权从合同款中扣除，合同款不足以支付的违约金的，乙方应当另行支付。

#### 五、其他

1、乙方不得利用服务区域内的甲方房产、物业、水电等资源从事经营活动，

不能改变其使用性质。

2、如果发生因乙方工作失职造成消防事故、失窃事件或其他财产损失和人身伤害，均由乙方承担相关经济 and 法律责任。

3、乙方的全体工作人员的岗位职责、操作规范、人身安全、财产安全、医疗、工资、各项保险、工程机械、劳动工具、劳保用品、内部管理、各类纠纷等各项事宜及所涉及经费均由乙方自行负责，甲方概不负责。

4、乙方人员的住宿、就餐、保险、治安等问题由乙方自行解决，与甲方无任何关系。

5、如因工作失误而造成甲方经济损失或工作被动，由乙方负责赔偿经济损失，不可抗力的因素除外。

6、其他属于物业管理服务范畴内的工作。

#### 六、合同的终止

在物业管理服务期间，乙方违反下列规定本合同终止：

- 1、未经甲方许可，将承包的物业管理服务转包和分包他人；
- 2、严重违反《宿迁市金桥商务大厦物业管理服务作业质量考核标准和评分细则》的有关规定或甲方有关规定；
- 3、出现重大事故或问题，包括但不限于：
  - (1) 物业公司长期（连续 10 天）有人不到位，经甲方要求物业公司及时改正，物业公司仍拒不改正的，甲方有权终止合同。
  - (2) 全年累计 2 个月考核低于 85 分的。
- 4、违反本合同其他条款的。

#### 七、争议的解决

- 1、履行本合同产生争议的，双方应当友好协商解决。协商达成一致的，应当签订补充协议并遵照执行。经双方协商不能达成一致，则向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。
- 2、当事双方在争议解决过程中，应当继续履行本合同规定义务，保证公共产品或公共服务的持续性和稳定性。
- 3、甲乙双方签订本合同时登记的地址、联系方式作为通知及法律文书（含诉讼文书、传票等）送达地址、联系方式，如有变更，甲乙双方须提前以书面形式

式通知对方。否则，如出现无法通知、文书被退回、拒收等情形视为对方已收，由此产生的法律后果均由该方承担。


4、任何一方由于不可抗力原因致使本合同无法继续履行或完全履行的，应在不可抗力事件发生后3日内向对方通报，并尽最大努力予以补救，减轻可能给对方造成的损失，在取得有关不可抗力书面证明后，允许延期履行、部分履行或者不履行合同，并根据情况可部分或全部免于承担违约责任。

八、附则

- 1、本合同经甲乙双方签字盖章后生效。
- 2、本合同一式四份，以中文书写，甲乙双方各执二份。
- 3、双方可对本合同的条款进行补充，补充协议与本合同具有同等效力。
- 4、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。
- 5、本合同一切未尽事宜，按《中华人民共和国合同法》有关规定执行，无相关规定的，由甲乙双方协商解决。

甲方（签章）：宿州市交通运输综合服务有限公司

法定代表人  
其授权的

乙方（签章）：江苏春雨物业管理  
有限公司  
法定代表人或  
其授权的代理人（签章）：  


### 3、采购人出具的证明材料

#### 履约评价

兹证明江苏春雨物业管理有限公司为宿迁市金桥商务大厦提供安全保卫、秩序维护、庭院管理、日常保洁、防冰扫雪、工程水电维修、配电房值班、消防监控、应急及突发事件处置和会务服务等物业管理服务。服务期限：2023年12月1日起至2026年11月30日，在合同履行期间，该物业公司能够规范管理并认真履行合同各项条款。履约评价为优！

宿迁市交通運輸綜合服務有限公司

2024年6月26日



#### 4、服务费发票

宿迁市交通运输综合服务有限公司是宿迁市交通运输局下属单位，故发票开给宿迁市交通运输局。

购买方信息		销售方信息	
名称: 宿迁市交通运输局 统一社会信用代码/纳税人识别号: 11321300014319557N		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
*企业管理服务*物业费			
			单价
			金额
			税率/征收率
			税额
合计			¥102343.88
价税合计(大写)			壹拾万零捌仟肆佰捌拾肆圆伍角壹分
			(小写) ¥108,84.51
备注			
开票人: 贾玉凤			

(三) 宿迁市公共卫生服务中心物业管理服务采购项目

1、中标通知书



## 政府采购中标通知书

E3213010313202309075-1号

**江苏春雨物业管理有限公司：**

经专家评委评审和采购人确认，贵公司已成为E3213010313202309075-1**宿迁市公共卫生服务中心物业管理服务采购项目(公开招标)**的中标人，中标金额为：**壹佰零贰万壹仟玖佰壹拾陆元柒角(¥1021916.70)**

请贵公司于中标通知书发出之日起**15日内**，派代表与**宿迁市卫生健康委员会**签订政府采购合同，并将合同送宿迁市公共资源交易中心备案。



宿迁市卫生健康委员会



宿迁市公

注：本通知书一式3份，中标人、采购人及代理机构各1份。

2、物业服务合同



政府采购合同  
(服务类)

第一部分 合同书

项目名称: 宿迁市公共卫生服务中心物业管理服务采购项目



甲方: 宿迁市卫生健康委员会

乙方: 江苏春雨物业管理有限公司

签订地: 宿迁市公共卫生服务中心

签订日期: 2023 年 10 月 30 日

2023年10月18日，宿迁市卫生健康委员会以公开招标对宿迁市公共卫生服务中心物业管理服务采购项目进行了采购。经评委专家小组评定，江苏春雨物业管理有限公司为该项目中标供应商。现于中标通知书发出之日起十五日内，按照采购文件确定的事项签订本合同。

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》等相关法律法规之规定，按照平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经宿迁市卫生健康委员会（以下简称：甲方）和江苏春雨物业管理有限公司（以下简称：乙方）协商一致，约定以下合同条款，以兹共同遵守、全面履行。

### 1.1 价款

本项目服务总费用暂定（含税）为：¥1021916.70元（大写：壹佰零贰万壹仟玖佰壹拾陆元柒角整人民币），实际总费用按乙方实际投入人员数量及各单项人均费用并经考核完成后据实结算。乙方完成本项工作所需的人员工资（不得低于宿迁市现行最低工资标准）及节假日加班费等补助和福利费、耗材费、人员服装、社保、意外险、工程维护维修、绿化日常管理、人员培训、税金、利润、政策性调整引起的成本上升风险以及为完成物业管理服务工作所涉及的一切所有费用，甲方在上述合同价款之外不再向乙方支付其他任何费用。

#### 1.1.1 人员配置及费用

岗位类别	数量	工资标准(元/月/人)	社保	意外险(或雇主责任险)
项目经理	1		1079.07	8.34
保安队长	1		1079.07	8.34
形象保安	2		1079.07	8.34
普通保安	9	0	/	8.34
保洁员	11	0	/	8.34
水电主管	1	0	1079.07	8.34
高压配电房值班员	2	0	1079.07	8.34
水电维修人员	2	0	1079.07	8.34
会务服务人员	1	0	1079.07	8.34
消防监控人员	3	0	1079.07	8.34
消防运维人员	1	0	1079.07	8.34
绿化养护人员	1		/	8.34
汇总	35		15106.98	291.9

### 1.2 付款方式及相关要求

1.2.1 付款方式：合同签订后，甲方在收到乙方发票 15 日内，支付合同金额的

10%作为预付款。服务费用由甲方每半年支付一次。乙方根据实际发生的所有后勤物业管理（考核后的）费用开据符合甲方要求的合法票据，甲方在收到乙方发票后的15日内将半年实际发生的后勤物业管理（考核后的）费用据实支付给乙方。

1.2.2 每次付款前依据考核标准，扣除应扣款项后据实支付应付费用，每半年对已开展的服务情况进行考核，根据考核结果据实支付。考核成绩在 90 分以上的为优秀，全额支付当期费用；考核成绩在 80-90 的，为基本合格，按照当期应支付金额的80%支付；考核成绩在 80 分以下的为不合格，当期费用减半支付。

1.2.3 甲方按照乙方实际投入人员数量及各单项人均费用并经考核完成后据实结算。合同期间，如增减服务范围，按实际增减的人员和单项人均单价调整服务价款。乙方未按要求向甲方提供发票的，甲方有权不予付款，同时不免除乙方合同履行义务。甲方有权从应付款项中直接扣除违约金及其他相关款项。

1.2.4 发票及相关资料：乙方应按甲方要求提供完整、合法有效的增值税发票（包含当期人员工资总额、社保总额、服装费、耗材费、设备折旧费等明细），并附乙方当期为甲方提供服务人员考勤记录、工资支付记录（须提供银行机构出具的员工工资支付明细证明）、已缴纳社保相关证明资料（社保缴纳证明须列明每个服务人员的社保缴纳情况，以社保主管部门出具的为准）、雇主责任险或意外险原件等，甲方将按照经确认的服务名单核对工资支付、社保缴纳等资料，符合付款条件的，甲方将按规定支付合同款。甲方在付款完成后将款项支付相关材料（发票、员工工资支付证明、社保缴纳证明及付款回执等）存档备案。

1.2.5 履约过程中，乙方须按以不低于投标报价确定标准给员工发放工资、给符合缴纳社会保险成员全额缴纳社保、给全员全额购买意外险（或雇主责任险），相关标准在采购合同中予以明确，如乙方违反合同约定，甲方将按违约处理不予支付当期合同款，并有权扣除违约金 5 万元或解除合同，并按擅自变更合同违法行为报监管部门处罚。另如有违反《劳动法》等相关规定的，报相关主管部门处理。

1.2.6 履约过程中，如乙方服务人员经甲方同意进场更换导致服务人数不足的，甲方将按照相应的日工资进行扣除后支付当期的合同款。未经甲方书面同意擅自减少服务人员数量的，将按违约处理不予支付当期合同款，并有权扣除违约金 5 万元或解除合同。

1.2.7 履约过程中，所需工具、设备、物耗等均由乙方提供，乙方必须提供能满足服务要求所配置的工具、设备、物耗，如乙方提供工具、设备、物耗等质量不符合甲方要求的，应无条件更换。

1.2.8 履约过程中，乙方应根据工作需要，安排好双休日及节假日的值班人员，编制各岗位排班表报甲方备案后执行，并按规定发放加班费。

1.2.9 发票开具方式：与合同主体一致的增值税专用发票。

### 1.3 履行期限、地点和方式

1.3.1 履行期限：自合同签订之日起算 1 年；

1.3.2 履行地点：宿迁市公共卫生服务中心

1.3.3 履行方式：乙方按甲方采购要求及合同的约定提供服务。服务过程中的各种风险由乙方承担；实施方式由乙方视情况而定，费用自负。

### 1.4 服务要求

乙方按招标文件要求及投标文件内容进行服务。乙方根据法律、法规的有关规定和本合同的约定，保质保量完成各项物业服务，但不得侵害甲方及他人的合法权益，不得利用提供物业服务的便利获取不当利益，项目服务须满足采购需求。

### 1.5 保密条款

甲乙双方保证对在讨论、签订、执行本合同过程中所获悉的属于对方的且无法自公开渠道获得的文件及资料（包括商业秘密、运营活动、财务信息、技术信息、经营信息及其他商业秘密）予以保密。未经该资料和文件的原提供方书面同意，另一方不得向任何第三方泄露该商业秘密的全部或部分内容。否则，违约方向守约方支付合同总额 30%违约金，不足弥补甲方损失的，仍需赔偿。

### 1.6 违约责任

1.6.1 乙方未按约定期限提供服务的，每逾期一日，由乙方按服务费用 3‰ 标准向甲方支付违约金，逾期 15 天以上的，甲方有权解除本合同，解除本合同的通知自送达乙方时生效。甲方选择解除合同的，乙方须返还已付款项，并按合同总额 30%支付违约金。

1.6.2 本项目不得转让、分包，如有发生，甲方有权解除合同，有权要求乙方退还甲方已付款项，并由乙方向甲方支付服务费用 30%违约金。

1.6.3 除另有约定外，非因甲方原因，乙方不履行本合同约定或其他义务的，甲方有权要求其进行整改，并要求乙方支付服务费用 10%违约金；未按甲方要求进行整改的，甲方有权解除本合同，解除合同的通知自送达乙方时生效。甲方选择解除合同的，乙方须返还已付款项，并按合同总额 30%支付违约金。不足弥补甲方损失的，仍需赔偿。

1.6.4 甲方未按约定期限付款的，应就逾期部分向乙方支付按全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率计算的逾期付款违约金。

1.6.5 违约方应承担守约方主张权益产生的包括但不限于交通费、误工费、律师费、鉴定费、保全费、保全保险费、诉讼费等相关费用。

1.6.6 在合同履行期间，因非可归于甲方的原因造成的乙方自身或者他人人身损害及财产损失，均由乙方自行承担。

1.6.7 如果出现政府采购监督管理部门在处罚决定有效期内，通知甲方暂停采购活动的情形，或者询问或质疑事项可能影响中标结果，导致甲方终止履行合同的情形，均不视为甲方违约。

#### 1.7 合同争议的解决

1.7.1 本合同履行过程中发生的任何争议，双方当事人均可通过和解或者调解解决；不愿和解、调解或者和解、调解不成的，可以向甲方所在地人民法院提起诉讼。

1.7.2 甲乙双方签订本合同时登记的地址、联系方式作为通知及法律文书（含诉讼文书、传票等）送达地址、联系方式，如有变更，甲乙双方须提前以书面形式通知对方。否则，如出现无法通知、文书被退回、拒收等情形视为对方已收，由此产生的法律后果均由该方承担。

1.7.3 任何一方由于不可抗力原因致使本合同无法继续履行或完全履行的，应在不可抗力事件发生后 3 日内向对方通报，并尽最大努力予以补救，减轻可能给对方造成的损失，在取得有关机构的不可抗力书面证明后，允许延期履行、部分履行或者不履行合同，并根据情况可部分或全部免于承担违约责任。

#### 1.8 供应商合法权益补偿机制



供应商合法权益补偿救济机制。在履约过程因政策变化、规划调整而无法履行合同约定，造成企业合法权益受损的，采购人依据实际情况对供应商进行补偿救济。

**1.9 合同生效**

本合同经甲方、乙方签字盖章后生效，合同签订的内容不能超出招标文件和响应文件的实质性内容。

**2.0 合同的组成部分**

本合同条款、中标通知书、招标文件、投标文件、响应文件及乙方在开标时的书面承诺等构成合同的组成部分。

**2.1 合同份数**

本合同一式四份，以中文书写，甲方、乙方各执一份，代理机构、采购处各一份。

甲方：  
法定代表人：  
授权代表（签字）：  
电话：

开户银行：

开户名称：

开户账号：

春雨物业管理有限公司  
法定代表人：  
或授权代表（签字）：  
电话：

开户银行：

开户名称：

开户账号：

## 3、采购人出具的证明材料

### 验收报告

采购单位：宿迁市卫生健康委员会

项目名称	宿迁市公共卫生服务中心物业管理服务采购项目	服务期限	2023.11.1-2024.10.31
中标人 (成交人)	江苏春雨物业管理有限公司	中	
验收内容	序号	项目内容	质量评价
	1	保洁服务	优
	2	安保服务	优
	3	水电维护维修服务	优
	4	消防管理	优
	5	绿化养护	优
	6	会务服务	优
验收意见	<p style="text-align: center;">经考核验收，我单位对江苏春雨物业管理有限公司在合同服务期内的服务质量满意，履约评价为优，验收合格。</p> <p style="text-align: right;">单位公章：宿迁市卫生健康委员会</p>		

4、服务费发票

电子发票(普通发票)		开票日期: 2024年05月15日					
购买方信息	名称: 宿迁市卫生健康委员会 统一社会信用代码/纳税人识别号: 11321300346461998Q	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					38562.90	6%	2313.77
合 计					¥38562.90		¥2313.77
价税合计(大写)		肆万零捌佰柒拾陆圆陆角柒分		(小写) ¥40876.67			
开票人: 贾玉凤							



(四) 2023 年宿迁市博物馆物业管理服务采购合同

1、中标通知书

## 政府采购中标通知书

E3213010313202309026-1号

江苏春雨物业管理有限公司：

经专家评委评审和采购人确认，贵公司已成为E3213010313202309026-1宿  
迁市博物馆物业管理服务采购项目(公开招标)的中标人，中标金额为：壹佰伍拾柒  
万柒仟伍佰伍拾陆元柒角玖分(¥1577556.79)。

请贵公司于中标通知书发出之日起15日内，派代表与宿迁市文化广电和旅游  
局 签订政府采购合同，并将合同送宿迁市公共资源交易中心归档。

09



宿迁市文化广电和旅游局



宿迁市公共资源交易中心

2023年10月13日

注：本通知书一式3份，中标人、采购人及代理机构各1份。

2、物业服务合同



政府采购合同

(服务类)

第一部分 合同书



项目名称： 宿迁市博物馆物业管理服务项目

甲方： 宿迁市文化广电和旅游局

乙方： 江苏春雨物业管理有限公司

签订日期： 2023 年 10 月 24 日

-  
-  
-  
-  
-  
-  
-

2023 年 10 月 12 日,宿迁市文化广电和旅游局以公开招标 对宿迁市博物馆物业管理服务采购项目进行了采购。经宿迁市公共资源交易中心评定,江苏春雨物业管理有限公司为该项目中标供应商。现于中标通知书发出之日起十五日内,按照采购文件确定的事项签订本合同。

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国政府采购法》等相关法律法规之规定,按照平等、自愿、公平和诚实信用的原则,经宿迁市文化广电和旅游局(以下简称:甲方)和江苏春雨物业管理有限公司(以下简称:乙方)协商一致,约定以下合同条款,以兹共同遵守、全面履行。

**1.1 价款**

本合同总价为:¥ 1577556.79 元(大写:壹佰伍拾柒万柒仟伍佰伍拾陆元柒角玖分人民币)。

**1.1.1 人员配置及费用**

岗位类别	数量	工资标准 (元/月/ 人)	月工资总额	意外险(或 雇主责任 险)
项目经理	1			
水电工	1			
消防监控员	4		1	
安保	10		1	8
看展员	5			8
保洁	6			8
汇总	27			25

**1.2 付款方式及相关要求**

1.2.1 付款方式:合同签订后,采购人在收到中标人发票 15 日内,支付合同金额的 10%作为预付款。服务费用由采购人按每个月支付一次。中标人按月根据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,采购人在收到中标人发票后的 15 日内将每个月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:本项目由宿迁市文化广电和旅游局采购,宿迁市博物馆为物业使用方,物业服务费用由宿迁市博物馆支付。

1.2.2 每次付款前依据考核标准,扣除应扣款项后支付应付费用,根据考核结果据实支付。考核分数在 90(含)分以上的,支付当期全部费用;考核分数

在 80（含）-90（不含）分的，支付当期应支付金额的 90%；考核分数在 70（含）-80（不含）分的，支付当期应支付金额的 80%；考核分数在 70 分以下的，支付当期应支付的金额的 60%，连续出现 3 次考评打分 70 分以下，将报经财政监管部门进行解除合同。

1.2.3 甲方按照中标人实际投入人员数量及各单项人均费用并经考核完成后据实结算。合同期间，如增减服务范围，按实际增减的人员和单项人均单价调整服务价款。中标人未按要求向采购人提供发票的，采购人有权不予付款，直至发票按要求提供正确为止。采购人有权从应付款项中直接扣除应由中标人承担的违约金及其他相关款项。

1.2.4 发票及相关材料：乙方应按甲方要求提供完整、合法有效的增值税发票（包含当期人员工资总额、社保总额、垃圾清运费、服装费、耗材费、设备折旧费等明细），并附乙方当期为甲方提供服务人员考勤记录、工资支付记录（须提供银行机构出具的员工工资支付明细证明）、已缴纳社保相关证明材料（社保缴纳证明须列明符合缴纳社会保险成员的社保缴纳情况，以社保主管部门出具的为准）、雇主责任险或意外险原件，采购人将按照经确认的服务名单核对工资支付、社保缴纳等资料，符合付款条件的，采购人将按规定支付合同款。甲方在付款完成后将款项支付相关材料（发票、员工工资支付证明、社保缴纳证明及付款回执等）存档备案。

1.2.5 乙方须按以不低于投标报价确定标准给员工发放工资、给符合缴纳社会保险成员全额缴纳社保、给全员全额购买意外险（或雇主责任险），相关标准在采购合同中予以明确，如中标人违反合同约定，采购人将按违约处理不予支付当期合同款，并有权扣除违约金 5 万元或解除合同，并按擅自变更合同违法行为报监管部门处罚。另如有违反《劳动法》等相关规定的，报相关主管部门处理。

1.2.6 履约过程中，如乙方服务人员经甲方同意进场更换导致服务人数不足的，采购人将按照相应的日工资进行扣除后支付当期的合同款。未经甲方同意擅自减少服务人员数量的，或出现驻场经理擅自离岗同时管理多个物业项目的，将按违约处理不予支付当期合同款，并有权扣除违约金 5 万元或解除合同。

1.2.7 履约过程中，所需工具、设备、物耗等均由乙方提供，乙方必须提供能满足服务要求所配置的工具、设备、物耗，如乙方提供工具、设备、物耗等质量不符合采购人要求的，应无条件更换。

12.8 履约过程中，乙方应根据工作需要，安排好双休日及节假日的值班人员，编制各岗位排班表报采购人备案后执行，并按规定发放加班费。

1.3 发票开具方式：与合同主体一致的增值税专用发票。

1.4 履行期限、地点和方式

1.4.1 履行期限：24个月；2023年11月01日至2025年10月31日。

1.5 服务要求

按招标文件要求及投标文件内容进行服务。

1.6 违约责任

1.6.1 除不可抗力外，如果乙方没有按照本合同约定的期限、地点和方式履行，那么甲方可要求乙方支付违约金，违约金按每迟延履行一日的应提供而未提供服务价格的1%计算，最高限额为本合同总价的3%；迟延履行的违约金计算数额达到前述最高限额之日起，甲方有权在要求乙方支付违约金的同时，书面通知乙方解除本合同；

1.6.2 除不可抗力外，如果甲方没有按照本合同约定的付款方式付款，那么乙方可要求甲方支付违约金，违约金按每迟延付款一日的应付而未付款的1%计算，最高限额为本合同总价的3%；迟延付款的违约金计算数额达到前述最高限额之日起，乙方有权在要求甲方支付违约金的同时，书面通知甲方解除本合同；

1.6.3 除不可抗力外，任何一方未能履行本合同约定的其他主要义务，经催告后在合理期限内仍未履行的，或者任何一方有其他违约行为致使不能实现合同目的的，或者任何一方有腐败行为（即：提供或给予或接受或索取任何财物或其他好处或者采取其他不正当手段来影响对方当事人签订合同、履行过程中的行为）或者欺诈行为（即：以谎报事实或隐瞒真相的方法来影响对方当事人在合同签订、履行过程中的行为）的，对方当事人可以书面通知违约方解除本合同；

1.6.4 任何一方按照前述约定要求违约方支付违约金的同时，仍有权要求违约方继续履行合同、采取补救措施，并有权按照己方实际损失情况要求违约方赔偿损失；任何一方按照前述约定要求解除本合同的同时，仍有权要求违约方支付违约金和按照己方实际损失情况要求违约方赔偿损失；且守约方行使的任何权利救济方式均不视为其放弃了其他法定或者约定的权利救济方式；

1.6.5 除前述约定外，除不可抗力外，任何一方未能履行本合同约定的义务，对方当事人均有权要求继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等，且对方当事人行使的任何权利救济方式均不视为其放弃了其他法定或者约定的权利救济方式；

1.6.6 如果出现政府采购监督管理部门在处理投诉事项期间,书面通知甲方暂停采购活动的情形,或者询问或质疑事项可能影响中标结果的,导致甲方中止履行合同的情形,均不视为甲方违约。

**1.7 供应商合法权益补偿机制**

供应商合法权益补偿救济机制。在履约过程因政策变化、规划调整而无法履行合同约定,造成企业合法权益受损的,采购人依据实际情况对供应商进行补偿救济。

**1.8 合同争议的解决**

本合同履行过程中发生的任何争议,双方当事人均可通过和解或者调解解决;不愿和解、调解或者和解、调解不成的,可以选择下列方式解决:

1.8.1 将争议提交 宿迁市 仲裁委员会依申请仲裁时其现行有效的仲裁规则裁决;

1.8.2 向 合同履行地 人民法院起诉。

**1.9 合同生效**

本合同自双方当事人盖章或者签字时生效。

甲方:

法定代表人或

授权代表(签字):

电话:

开户银行:

开户名称:

开户账号:

乙方:

法定代表人

(签字):

电话:

开户银行:

开户名称:

开户账号:



### 3、采购人出具的证明材料

#### 履约评价

兹证明江苏春雨物业管理有限公司为宿迁市博物馆提供保安、保洁、水电维修、消防管理、看展等物业管理服务。服务期限：2023年11月1日至2025年10月31日。在合同履行期间，该物业公司能够规范管理并认真履行合同各项条款。履约评价为优！



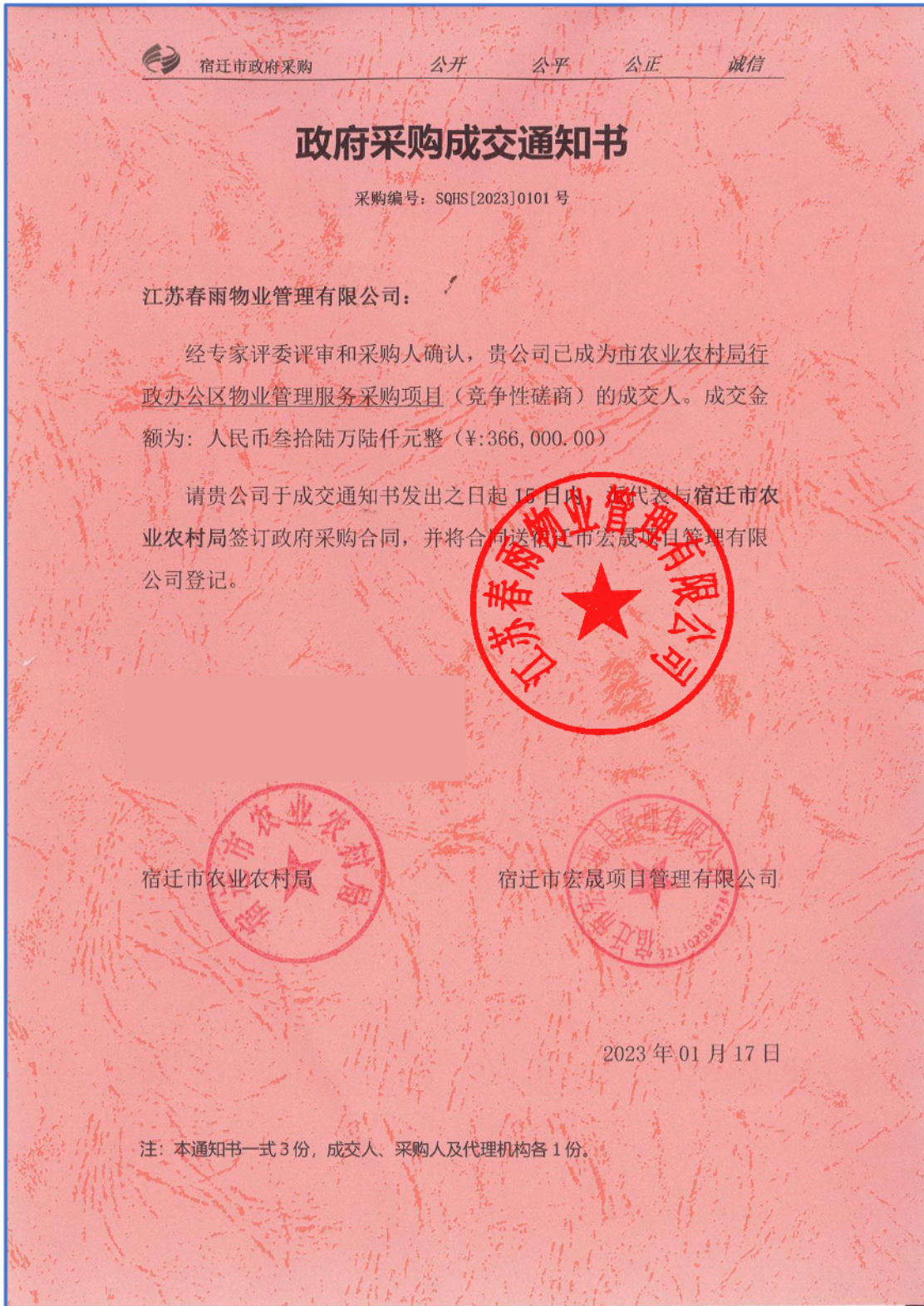
4、服务费发票

电子发票(普通发票)								开票日期: 2025年07月29日	
购买方信息	名称: 宿迁市博物馆 统一社会信用代码/纳税人识别号: 123213003550782611				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	下载次数: 1
	*企业管理服务*物业费					55811.32	6%	3348.68	
合 计						¥55811.32		¥3348.68	
价税合计(大写)			⊗伍万玖仟壹佰陆拾圆整			(小写) ¥59160.00			
备注	[Redacted Content]								
开票人: 贾玉凤									



(五) 宿迁市农业农村局行政办公区物业管理服务采购项目

1、中标通知书



2、物业服务合同

市农业农村局行政办公区物业管理服务采购项目

政府采购合同

(服务类)

本合同为中小企业预留合同

项目名称：市农业农村局行政办公区物业管理服务采购项目

甲方：宿迁市农业农村局

乙方：江苏春雨物业管理有限公司

签订地：宿迁市农业农村局

签订日期：2023 年 / 月 / 日



## 第一部分 合同书

采购单位（全称）：宿迁市农业农村局（简称甲方）

成交供应商（全称）：江苏春雨物业管理有限公司（简称乙方）

依据《中华人民共和国政府采购法》及其实施条例、《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，双方就 SQHS[2023]0101 号市农业农村局行政办公区物业管理服务采购项目 相关事项协商一致，约定以下合同条款，以兹共同遵守、全面履行。

### 1.1 合同组成部分

下列文件为本合同的组成部分，并构成一个整体，需综合解释、相互补充。如果下列文件内容出现不一致的情形，那么在保证按照磋商文件确定的事项的前提下，组成本合同的多个文件的优先适用顺序如下：

- 1.1.1 本合同及其补充合同、变更协议；
- 1.1.2 中标（成交）通知书；
- 1.1.3 投标（响应）文件（含澄清或者说明文件）；
- 1.1.4 磋商文件（含澄清或者修改文件）；
- 1.1.5 其他相关磋商文件。

### 1.2 标的

1.2.1 标的名称：市农业农村局行政办公区物业管理服务采购项目

1.2.2 标的服务内容

1、办公区物业需要整体服务外包，负责整体办公区安防和秩序管理；楼宇内局领导办公室、公共区域、就餐点、会议室、接待室、谈话室、值班室、各类活动室和展览室、卫生间定时保洁；楼宇外围庭院保洁管护（含绿化管养）；玻璃幕墙、外窗定期保洁；化粪池定期清理；电梯管护；水电维修管护、楼体公共区域设施设备及办公桌椅简易维修；弱电机房、网络和电话线路简易维修；会议

室视频、音响及相关操作系统管护，以及疫情常态化防控、报刊分发、会议和来访人员茶水保障等工作，以及其他未明确提及的简单维修、物业日常服务和局领导交办其他任务。

2、负责庭院每日（含工作日和非工作日，下同）保洁1次以上，确保院落整体干净整洁；楼宇公共区域、各类活动室、展览室、值班室、4-5楼18间办公室（每间约18m<sup>2</sup>）每日至少保洁1次（值班室使用期间每日还须更换1次床上用品），每次使用后进行消毒1次，确保无灰尘、杂物、污渍等；就餐点、会议室、接待室、谈话室实行用后即保洁，未使用时每日至少保洁1次，每次使用后进行消毒1次，确保环境整洁卫生有序；卫生间工作日每2小时保洁1次、每天消毒2次，非工作日每日保洁1次、消毒1次，确保无异味无污渍无积水；电梯间工作日每2小时保洁1次、每天消毒3次，非工作日每日保洁1次、消毒1次。

3、负责庭院绿化管养，约800平方米，合同期内按照绿化养护操作规程及绿化养护质量标准，做好绿化植被修剪、施肥、除草、病虫害防治以及抗旱、抗涝等工作，防止绿化受损，确保各类植物的生长达到一定景观效果。

4、负责大楼楼立面玻璃幕墙、外墙石材、铝扣板、百叶窗等清洗，约5000平方米，正确选用清洁剂，不得对建筑材料有腐蚀、损坏，保持干净、有光泽、无附着物、无悬挂物、无污染。遵守高空作业安全规程，不得损害任何一方的人身或财产。

5、自行承担楼宇内各卫生间所需厕纸、抽纸、洗手液、消毒液等日常消耗品，及时更换，保证不缺失，满足日常办公需求。

6、中标人向采购单位提供物业管理服务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。

7、中标人及时更换不称职、失职的工作人员，更换两次以上仍不合格的，采购单位有权解除合同。

8、中标人安保和保洁及维修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) 保洁服务过程中常见化学药剂的使用及注意事项。
- (4) 安保和保洁工作职责和工作流程。
- (5) 各种涉及本岗位的工具设备的正确使用。
- (6) 服务区域中所应遵守的各项劳动纪律。
- (7) 消防演练。
- (8) 疫情常态化防控常识和个人防护知识。

9、中标人应保持派驻本项目的人员相对稳定，如有变动，应提前及时通知采购单位，并将变动情况报甲方备档。

10、中标人在保洁服务过程中，不得使用有损物体表面的化学药剂。所有的清洗剂必须经采购单位督查人员验证后方可使用。在服务过程中不得损坏各种设施设备。如果中标人操作不当，造成设施设备的损坏、变形、变色或失去色泽，由此产生的经济损失由中标人赔偿。

11、中标人以及中标人提供的保安人员对为采购单位提供物业服务过程中所获知的客户信息、商业秘密以及甲方明确要求保密的资料、技术等其他采购单位信息具有保密义务，未经采购单位同意不得将保密信息向任何第三方泄露，否则中标人应承担相关责任。

12、中标人应据国家和本市疫情防控要求，做好疫情期间办公区防控工作，提高防控意识，所有人员要具备基本防护知识和技能，配备常用防护用品。

1.2.3 标的服务要求：合格。

1.3 价款

本合同总价为：人民币叁拾陆万陆仟元整（：366,000.00）。

分项价格：

序号	分项名称	单价(元)	数量	分项价格(元)
1	项目经理	1000	1	1000.00
2	保安队长	2000	1	2000.00
3	安保人员	2200	4	8800.00
4	保洁人员	2200	4	8800.00
5	消防监控人员	2200	1	2200.00
6	水电人员	2200	1	2200.00
7	弱电维修人员	2200	1	2200.00
8	社会保险	13333.33	3	40000.00
9	保洁设备、耗材	3000	12	36000.00
10	保安装备	3000	12	36000.00
11	维修材料	3000	12	36000.00
12	四害防治	3000	12	36000.00
13	垃圾清运	3000	12	36000.00
14	外墙清洗	3000	12	36000.00
15	福利费	3000	13	39000.00
16	节假日加班费	3000	13	39000.00
17	意外伤害保险	3000	13	39000.00
18	培训	3000	13	39000.00
19	服装费	3000	13	39000.00
19	管理费			36000.00
20	税费			6400.00
总价				366000.00

1.4 付款方式和发票开具方式

1.4.1 付款方式：每半年最后一月前对已开展的服务情况进行考核汇总、等额支付，半年服务期到期前 15 日按采购方出具的考核结果据实支付，其中服务费用的 70%作为基本服务费用，30%作为考核费用。考核成绩在 95 分以上(含 95 分)全额支付当期全部服务费用；

考核成绩在 90-95 分（含 90 分）之间的，当期服务费用为：基本服务费用+ [（实际得分）/100]\*考核费用；

考核成绩在 80-90 分（含 80 分）之间的，当期服务费用为基本服务费用+[1-2\*（100-实际得分）/100]\*考核费用；

考核成绩在 80 分以下为不合格，当期服务费用为基本服务费用。

注：付款前，中标供应商应向采购人提供等额有效增值税普通发票税票，否则，采购人有权暂缓付款至收到税票为止。

#### 1.5 服务期、地点

1.5.1 服务期：自合同签订之日起至 2025 年 12 月 31 日止，具体时间由采购人指定。

1.5.2 服务地点：宿迁市农业农村局行政办公楼（宿城区太湖路 37 号），具体由采购人指定。

#### 1.6 违约责任

1.6.1 除不可抗力外，如果乙方没有按照本合同约定的期限、地点和方式履行，那么甲方可要求乙方支付违约金，违约金按每迟延履行一日的应提供而未提供服务价格的 0.2% 计算，最高限额为本合同总价的 20%；迟延履行的违约金计算数额达到前述最高限额之日起，甲方有权在要求乙方支付违约金的同时，书面通知乙方解除本合同；

1.6.2 除不可抗力外，如果甲方没有按照本合同约定的付款方式付款，那么乙方可要求甲方支付违约金，违约金按每迟延付款一日的应付而未付款的 0.2% 计算，最高限额为本合同总价的 20%；迟延付款的违约金计算数额达到前述最高

2.16.2 以当面交付方式送达的，交付之时视为送达；以电子邮件方式送达的，发出电子邮件之时视为送达；以传真方式送达的，发出传真之时视为送达；以邮寄方式送达的，邮件挂号寄出或者交邮之日之次日视为送达。

2.17 合同使用的文字和适用的法律

2.17.1 合同使用汉语书就、变更和解释；

2.17.2 合同适用中华人民共和国法律。

2.18 履约保证金

2.18.1 本项目不收取履约保证金。

2.19 合同份数

本合同一式肆份，甲方、乙方各执贰份。

甲方（盖章）：宿迁市农业农村局

地址：宿迁市宿城区大湖路67号

法定代表人或授权代表（签字）：

联系人：

电话：


开户银行：

开户名称：

开户账号：

乙方（盖章）：江苏春雨物业管理有

地址：宿迁市宿城区大湖路府前小区

法定代表人或授权代表（签字）：

联系人：

电话：

## 3、采购人出具的证明材料

### 验收报告

采购单位：宿迁市农业农村局

项目名称	市农业农村局行政办公区物业管理服务采购项目	服务期限	2023.1.18-2023.12.31
中标人(成交人)	江苏春雨物业管理有限公司	中标(成交)金额	366000.00元
验收内容	序号	项目内容	质量评价
	1	保洁服务	优
	2	安保服务	优
	3	水电维修服务	优
	4	消防管理	优
	5	绿化管养	优
	6	会务服务	优
验收意见	<p>经考核验收，我单位对江苏春雨物业管理有限公司在合同服务期内的服务质量满意，履约评价为优，验收合格。</p> <p style="text-align: center;">单位公章：宿迁市农业农村局</p>		

4、服务费发票



## 电子发票(普通发票)



购买方信息	名称: 宿迁市农业农村局 统一社会信用代码/纳税人识别号: 11321300MB1991360T	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					
下载次数: 2								
	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					172641.51	6%	10358.49
合 计						¥172641.51		¥10358.49
价税合计(大写)		<input checked="" type="checkbox"/> 壹拾捌万叁仟圆整		(小写) ¥183000.00				
备注								

开票人: 贾玉凤



## 奖项

## 企业荣誉

序号	获奖名称	获奖日期	获奖级别	发证单位
1	2021 年度全省物业管理优秀示范项目	2023 年 01 月 11 日	省级	江苏省住房和城乡建设厅
2	2022 年度党建引领物业管理服务工作省级示范点	2023 年 8 月 7 日	省级	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
3	2023 年度市级物业管理优秀示范项目	2024 年 5 月 22 日	市级	宿迁市住房和城乡建设局

## 1、2021 年度省级物业管理优秀示范项目

# 江苏省住房和城乡建设厅文件

苏建房管〔2023〕9号

## 省住房和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

2023年1月11日

(此件公开发布)

— 2 —

附件

## 2021 年度江苏省省级示范物业管理项目名单

### 南京市

- 1、绿洲新岛花园江枫园（居住物业）  
物业服务单位：南京仁恒物业管理有限公司
- 2、海都嘉园（居住物业）  
物业服务单位：南京银城物业服务集团有限公司
- 3、北外滩水城第十八街区（居住物业）  
物业服务单位：南京苏宁物业管理有限公司
- 4、尚书里花园（居住物业）  
物业服务单位：南京金基物业管理服务有限公司
- 5、融侨中央花园（居住物业）  
物业服务单位：南京银城物业服务集团有限公司
- 6、长岛观澜·汐园（居住物业）  
物业服务单位：南京银城物业服务集团有限公司
- 7、海嘉花园（居住物业）  
物业服务单位：上海中海物业管理有限公司
- 8、都荟雅居（居住物业）  
物业服务单位：南京万科物业管理有限公司
- 9、南郡国际花园（居住物业）  
物业服务单位：南京建宇物业有限公司

— 3 —

### 宿迁市

1、明厚源·轩府（居住物业）

物业服务单位：沐阳明航物业管理有限公司

2、康辉·牡丹园（居住物业）

物业服务单位：江苏凯盛聿方管理服务有限公司

3、富园名都（居住物业）

物业服务单位：泗洪天勤物业管理有限公司

4、宿迁雪枫公园彭雪枫纪念馆（公共物业）

物业服务单位：宿迁洁诺物业管理有限公司

5、宿迁市公共卫生服务中心（公共物业）

物业服务单位：江苏天时物业管理有限公司

6、宿迁市白酒质检中心大楼（公共物业）

物业服务单位：江苏春雨物业管理有限公司

7、泗阳县中西医结合医院（公共物业）

物业服务单位：江苏洁神物业管理集团有限公司

---

江苏省住房和城乡建设厅办公室

2023年1月11日印发

— 22 —

## 2、2022 年度党建引领物业管理服务工作省级示范点

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厅委员会

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

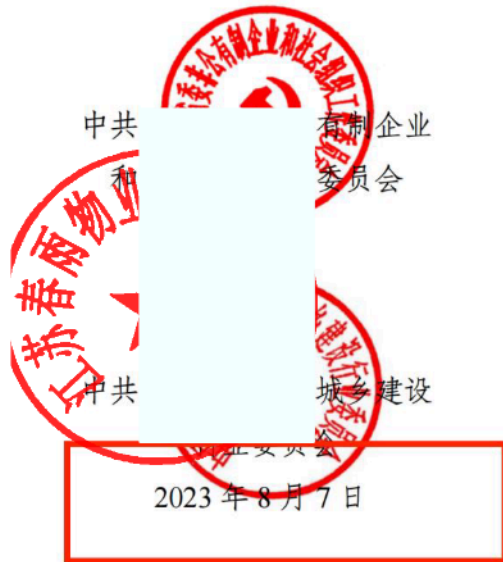
— 1 —

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服务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)



(此件公开发布)

附件

### 2022 年度党建引领物业管理服务工作 省级示范点名单

序号	示范点名称	物业类型	党组织名称	物业企业名称
南京市				
1	君誉澜山苑	居住物业	南京银城物业服务集团有限公司江北事业部党支部君誉澜山苑党支部	南京银城物业服务集团有限公司
2	北外滩水城第十六街区	居住物业	苏宁环球集团物业公司第三党支部	南京苏宁物业管理有限公司
3	中海凤凰熙岸	居住物业	中海物业管理有限公司南京分公司党支部凤凰熙岸党支部	南京中海物业服务服务有限公司
4	风和西园	居住物业	南京市栖霞区迈皋桥街道汇虹园社区党支部	南京迈皋桥街道物业服务中心有限公司
5	南郡国际花园	居住物业	南京市雨花台区古雄街道大方社区南郡国际花园党支部	南京建宇物业有限公司
6	古雄新居	居住物业	南京市雨花台区板桥新城物业服务中心有限公司党支部	南京市雨花台区板桥新城物业服务中心有限公司
7	东虹花苑牛首苑	居住物业	南京双和物业管理有限公司党支部	南京双和物业管理有限公司
8	天津新村	居住物业	江苏虹为合物业管理有限责任公司党支部天津新村党小组	江苏虹为合物业服务服务有限公司
9	银龙景苑	居住物业	银龙景苑物业党支部	南京壹城物业管理有限公司
10	亚东同城逸境	居住物业	南京市溧水区柘塘街道亚东物业党支部	南京亚东物业管理有限公司溧水分公司
11	金穗花园	居住物业	南京市建邺区沙洲街道金穗花园社区党委	南京市建邺区沙洲街道物业服务中心金穗花园物业管理处
12	凤凰文化广场	公共物业	南京市建邺区南苑街道凤凰文化广场党支部	深圳市莲花物业管理有限公司江苏分公司

— 4 —

序号	示范点名称	物业类型	党组织名称	物业企业名称
142	九龙花园	居住物业	宿迁市宿豫区九龙花园小区党支部	宿迁嘉薪运营管理有限公司
143	皇冠世纪花园	居住物业	沐阳县沐城街道沐河社区皇冠世纪花园小区党支部	沐阳县裕丰隆物业服务集团有限公司
144	山河佳苑 (紫薇园)	居住物业	泗洪县青阳街道山河佳苑(紫薇园)党支部	江苏安民物业管理集团有限公司
145	郡王府	居住物业	宿迁市宿豫区郡王府小区党支部	宿迁市新发物业管理集团有限公司
146	名门华庭	居住物业	泗阳县众兴街道众东社区名门华庭小区党支部	江苏华龙物业服务集团有限公司
147	阳光华城	居住物业	宿迁经济技术开发区曹园街道阳光华城小区党支部	宿迁市超翔物业管理有限公司
148	如意园小区	居住物业	沐阳县梦溪街道杨店社区如意园小区党支部	上海文化银湾物业管理有限公司沐阳分公司
149	宿迁市中级人民法院	公共物业	江苏安民物业管理集团有限公司党支部	江苏安民物业管理集团有限公司
150	宿迁市交通运输局	公共物业	江苏春雨物业管理有限公司党支部	江苏春雨物业管理有限公司

江苏省住房和城乡建设行业党委办公室

2023年8月7日印发

### 3、2023 年度市级物业管理优秀示范项目

# 宿迁市住房和城乡建设局文件

宿建发〔2024〕33号

## 关于公布 2023 年度宿迁市物业管理优秀项目的通知

沭阳县、泗阳县、泗洪县、宿豫区、宿城区、经开区、湖滨新区、苏宿园区城管局，洋河新区旅游交通建设局：

根据《关于开展 2023 年度宿迁市物业管理优秀项目评价工作的通知》要求，依据《宿迁市物业管理优秀项目服务质量评价标准》，我局组织物业管理行业专家对各地申报的 2023 年度宿迁市物业管理优秀项目实施评价。经按规定程序评价，沭阳县华脉金陵府等 13 个居住物业项目和宿豫区筑梦小镇等 10 个公共物业项目被评价为“2023 年度宿迁市物业管理优秀项目”。现将名单予以公布（详见附件）。

附件：2023 年度宿迁市物业管理优秀项目名单

— 1 —

(此页无正文)

宿迁市住房和城乡建设局

2024年5月22日

(此件公开发布)



附件

2023 年度宿迁市物业管理优秀项目名单

沭阳县

1、华脉金陵府（居住物业）

物业服务单位名称：江苏扬子智博物业服务有限公司

2、荣誉·南湖印（居住物业）

物业服务单位名称：沭阳恒基物业管理有限公司

3、阳光春天（居住物业）

物业服务单位名称：江苏东建物业管理服务有限公司

4、富园迎宾府（居住物业）

物业服务单位名称：沭阳恒基物业管理有限公司

5、汇金新城（居住物业）

物业服务单位名称：沭阳万金物业服务有限公司

6、沭阳县政务服务中心（公共物业）

物业服务单位名称：江苏洁荣企业管理服务有限公司

泗阳县

1、文锦苑（居住物业）

物业服务单位名称：江苏浩斯物业管理有限公司泗阳分公司

2、东方红郡（居住物业）

物业服务单位名称：滁州宇润物业管理有限公司泗阳分公司

3、泗阳康达医院（公共物业）

物业服务单位名称：江苏洁神物业管理集团有限公司

泗洪县

1、泗洪富园桂苑（居住物业）

物业服务单位名称：泗洪鼎诺物业管理有限公司

2、泗洪富园雍锦府（居住物业）

物业服务单位名称：泗洪恒鸿物业管理有限公司

宿豫区

1、金色家园（居住物业）

物业服务单位名称：江苏永飞物业管理有限公司

2、润景苑（居住物业）

物业服务单位名称：扬州市万佳物业管理有限公司宿迁分公司

司

3、筑梦小镇（公共物业）

物业服务单位名称：江苏春雨物业管理有限公司

宿城区

1、丽都水岸（居住物业）

物业服务单位名称：江苏暖生活物业管理有限公司

2、金鹰花园南苑（居住物业）

物业服务单位名称：南京金鹰国际物业集团有限公司宿迁分

公司

3、宿迁市中级人民法院（公共物业）

物业服务单位名称：江苏安民物业管理集团有限公司

4、宿迁市交通运输大楼（公共物业）

物业服务单位名称：江苏春雨物业管理有限公司

— 4 —

