企业业绩资料

序号	项目名称
1	宿迁市宿豫实验高中物业管理服务
2	新沂市高级中学宿舍及部分校园物业管理服务项目
3	江苏省宿迁市马陵中学物业服务采购项目
4	洋河新区公办中小学后勤人员外包服务采购项目

一、宿迁市宿豫实验高中物业管理服务

1、中标通知书

中标通知书

致：江苏春雨物业管理有限公司

宿迁市公共资源交易中心现通知贵公司(单位)，经评标委员会评审，并报经采购人确认，贵公司（单位）已成为JSZC-321300-ZZCG-[illegible]-0041号宿迁市宿豫实验高中物业管理服务 采购项目项目分包1的中标供应商。

中标金额： 562345.7700元

请贵公司(单位）在中标通知书发出之日起三十日内，按照采购文件确定的事项签订政府采购合同。无正当理由拒不与采购人签订政府采购合同的，根据《政府采购法实施条例》第七十二条追究法律责任。

特此通知！

宿迁市公共资源交易中心

2021年07月29日

地址：宿迁市宿城区洪泽湖路889号便民方舟2号楼

电话：0527-84396035

备注：
1.中标供应商可凭政府采购合同办理融资贷款，详情请见江苏政府采购网“政采贷”专栏。
2.如项目收取履约保证金，中标供应商可自愿使用履约保函（保险）代替缴纳履约保证金，具体详见《关于在全省政府采购领域推行电子履约保函（保险）的通知》（苏财购〔2023〕150号）规定。
风险提示：如因质疑、投诉事项成立或因财政部门监督检查，导致中标结果发生变化的，本中标通知书自动作废。

2、物业服务合同

宿迁市宿豫实验高中物业管理服务采购项目

政府采购合同

项目名称：宿迁市宿豫实验高中物业管理服务采购项目

合同编号：JSZC-321300-JZCG-G2024-0041

甲方：宿迁市宿豫区实验高级中学（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）

依照《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 JSZC-321300-JZCG-G2024-0041 号宿迁市宿豫实验高中物业管理服务采购项目相关事项协商一致，达成如下合同条款。

合同内容：

一、服务范围：

宿豫区实验高级中学教学校：校园内道路、广场、停车场、停车车棚及运动场；六幢宿舍楼卫生保洁及学生管理；教学楼（勤慎楼、勤恭楼、勤敏楼）所有楼梯间的卫生保洁；四个会议室的卫生保洁；勤悦楼和勤肃楼整幢楼的卫生保洁；夏秋两季要定期对公共区域喷药进行灭蚊蝇，宿管服务等。其中各种保洁工具、材料、服装等均由乙方自备。（具体内容见采购文件和乙方的响应文件）。

提供服务及管理时间自 2024 年 08 月 08 日至 2025 年 08 月 07 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，擅自变更或中止此项的一方要负违约责任。此项合同需终止或续签，应在合同期内提前两个月通知对方。

1

1、下列文件为本合同不可分割部分：

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有关承诺、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

3、乙方聘用的人员。

4、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定，费用自负。

二、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，不得拖欠。

3、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。

4、甲方应为乙方提供机械设备、材料堆放的场地及车辆运输、停放的便利。

5、甲方有权依据本合同的约定，对乙方的服务提供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书面解决办法，并要求其执行。

6、每月审核乙方递交的各项工作报告其内容包括但不仅限于（当月工作报告、下月工作计划、当月保洁物料出入库汇总、当月保洁服务质量自查报告、当月员工考勤汇总、当月员工培训总结、当月工作记录等），以此为依据结合现场检查结果给乙方进行考核打分，结算每月物业管理服务费用时以考核分数为必要依据。

7、甲方逾期支付资金，承担相关违约责任。

（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，由此成的一切后果均由乙方承担。

2、乙方保洁人员需完成必要的培训后方可上岗，其培训内容包括但不仅限于下列内容：

（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）员工工服更衣柜使用规定。

（5）工作职责和工作流程。

（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。

4、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。

5、乙方应随时配合甲方每日对保洁工作进行检查，乙方将定期清洁作业计划情况书面告知甲方，每月将清洁及安保作业计划实施情况以书面形式报告。

6、乙方应保持派驻本项目的人员，如有变动，应提前及时书面告知甲方，并将变动情况报甲方备档。

7、乙方在保洁服务过程中，不得使用有损物体表面的化学药剂。所有的清洗剂必须经甲方督查人员验证后方可使用。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乙方赔偿。

8、在服务过程中乙方必须对所属员工的人身及财产安全负责。乙方应按约定为其在甲方服务区域中的工作人员购买员工意外伤害保险，乙方工作人员在甲方服务区域中造成的自身及他人人身伤亡或财产损失均由乙方投保的保险公司和乙方负责，与甲方无涉。

9、乙方在服务中，应维护甲方信誉和保证甲方的设施设备的安全。因乙方工作质量或员工行为不良，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。出现乙方工作人员或乙方相关人员盗窃该项目内财物的，甲方有权按失窃物品价值的五倍要求乙方提供赔偿，并且甲方有权解除本合同的权利。（上述相关扣款将直接从乙方每月物业服务费用中给予扣除，不足弥补甲方损失的仍需赔偿）。

（三）检查考核办法

（3）责任区出现监控、消防设施破坏或无法使用，未及时上报每次罚款 20 元。

（4）宿舍内有学生上课期间无故逗留不管不问的责任人每人次罚款 10 元。

（5）检查公共卫生责任区一次不合格罚款 20 元，连续三次以上不合格管理人员予以调换。领导每次检查，责任区管理人员脱岗罚款 40 元，宿舍门卫脱岗一次罚款 100 元。

（6）电瓶车、摩托车等车辆进入宿舍停放罚责任区管理员 10 元。

（7）门禁期间人员随意进宿舍的罚款 50 元，刷卡考核期间学生自由出入宿舍，发现一人次罚区域值班责任人 10 元。

（8）晚就寝期间宿舍后门发现一人次翻越大门，罚区域值班责任人 20 元。

（9）与学生谈话每人每学期不少于 2 次，每少一人次罚款 20 元（检查记录和随机访谈为准）。

注：所有罚款在接到罚款通知后一周内交学校财务处。

三、合同价款

本合同总价为：￥ 562345.77 元（大写： 伍拾陆万贰仟叁佰肆拾伍元柒角柒分 ）。

1、人员配置及费用

序号	人员配备	数量	工资标准（元/月/人）	月工资总额（元）	社保	意外险（或雇主责任险）（元）
1	项目经理	1	2010	2010	1124.01	8.4
2	保洁人员	7	2010	14070	7868.07	58.8
3	宿舍管理员	6	2010	12060	6744.06	50.4

4	合计	14	6030	28140	15736.14	117.6

2、付款方式及相关要求

（1）付款方式：合同签订后，采购人在接到中标人票据的10个工作日内，支付合同金额的10%作为预付款；服装费用由采购人按每三个月支付一次。中标人按月根据实际发生的所有后勤物业管理（考核后的）费用开具合法票据，采购人在接到中标人票据的10个工作日内将前三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：在签订合同时，中标人明确表示无需预付款或者主动要求降低预付款比例的金额，采购人可不适用前述规定。

（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，考核分数在90（含）分以上的，支付当期全部费用；考核分数在70（含）-90（不含）分的，支付当期应支付金额的90%；考核分数在60（含）-70（不含）分的，支付当期应支付金额的80%；考核分数在60以下分的，支付当期应支付的金额的60%。

（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，直至发票按要求提供正确为止。且甲方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。

（4）乙方向甲方提交符合要求的发票（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）时，应提供人员工资支付明细（须提供银行机构出具的员工工资支付明细证明）及社保缴纳相关证明资料（1、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；2、社保证明缴款单位为乙方），甲方将按照经确认的服务名单核对工资支付、社保缴纳情况，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

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予承担违约责任。

八、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，以中文书写，甲方、乙方各执贰份。

4、本合同一切未尽事宜，按《中华人民共和国民法典》有关规定执行，无相关规定的，由甲乙双方协商解决。

九、合同的生效

本合同经甲方、乙方签字盖章后生效。

甲方：（盖章）	乙方：江苏春雨物业管理有限公司（盖章）
地址：	地址：江苏省宿迁市微山湖路610号
法定（授权）代表人：	法定（授权）代表人：
联系人：	联系人：徐伟
联系电话：	联系电话：13812308855
2024 年 08 月 08 日	2024 年 08 月 08 日

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宿豫实验高中物业管理服务采购项目成交供应商。

1、服务期限为 2024 年 8 月 8 日起至 2025 年 8 月 7 日。

2、合同金额为人民币大写：伍拾陆万贰仟叁佰肆拾伍元柒角柒分（¥562345.77 元）。

3、服务内容：保洁、宿舍管理、垃圾清运等物业管理服务。

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，我校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，履约评价为优秀。

特此证明！

宿迁市宿豫区实验高级中学

2025 年 6 月 24 日

4、服务费发票



电子发票（普通发票）

发票号码：24322000000434740846
开票日期：2024年11月05日

共1页 第1页

购买方信息	名称：宿迁市宿豫区实验高级中学 统一社会信用代码/纳税人识别号：12321300581048968B	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					132628.72	6%	7957.72
合计					¥132628.72		¥7957.72
价税合计（大写）	⊗壹拾肆万零伍佰捌拾陆圆肆角肆分				（小写）¥140586.44		
备注	销方开户银行：中国工商银行宿迁市营业部；　银行账号：1116020009300096747；						

开票人：贾玉凤

二、新沂市高级中学宿舍及部分校园物业管理服务项目

1、中标通知书

中 标 通 知 书

江苏春雨物业管理有限公司：

贵单位在新沂市高级中学校园物业管理服务（编号为：JSZC-320381-XYZX-C2024-0013）的政府采购中，被采购人依法确定为该项目的中标供应商。我中心发放该项目《中标通知书》。

主要中标事项如下：新沂市高级中学校园物业管理服务，采购预算 600000.00 元，最高限价 600000.00 元，中标价 479000.00 元（大写：人民币肆拾柒万玖仟元整）。

项目的技术及商务等内容以投标响应文件及相关资料为准。

请贵单位在收到《中标通知书》后 30 日内，凭本通知书联系采购人代表签订政府采购合同，所签订的合同不得对发布的招标文件和投标响应文件作实质性修改，合同签订后 7 个工作日内送一份到本中心备案。

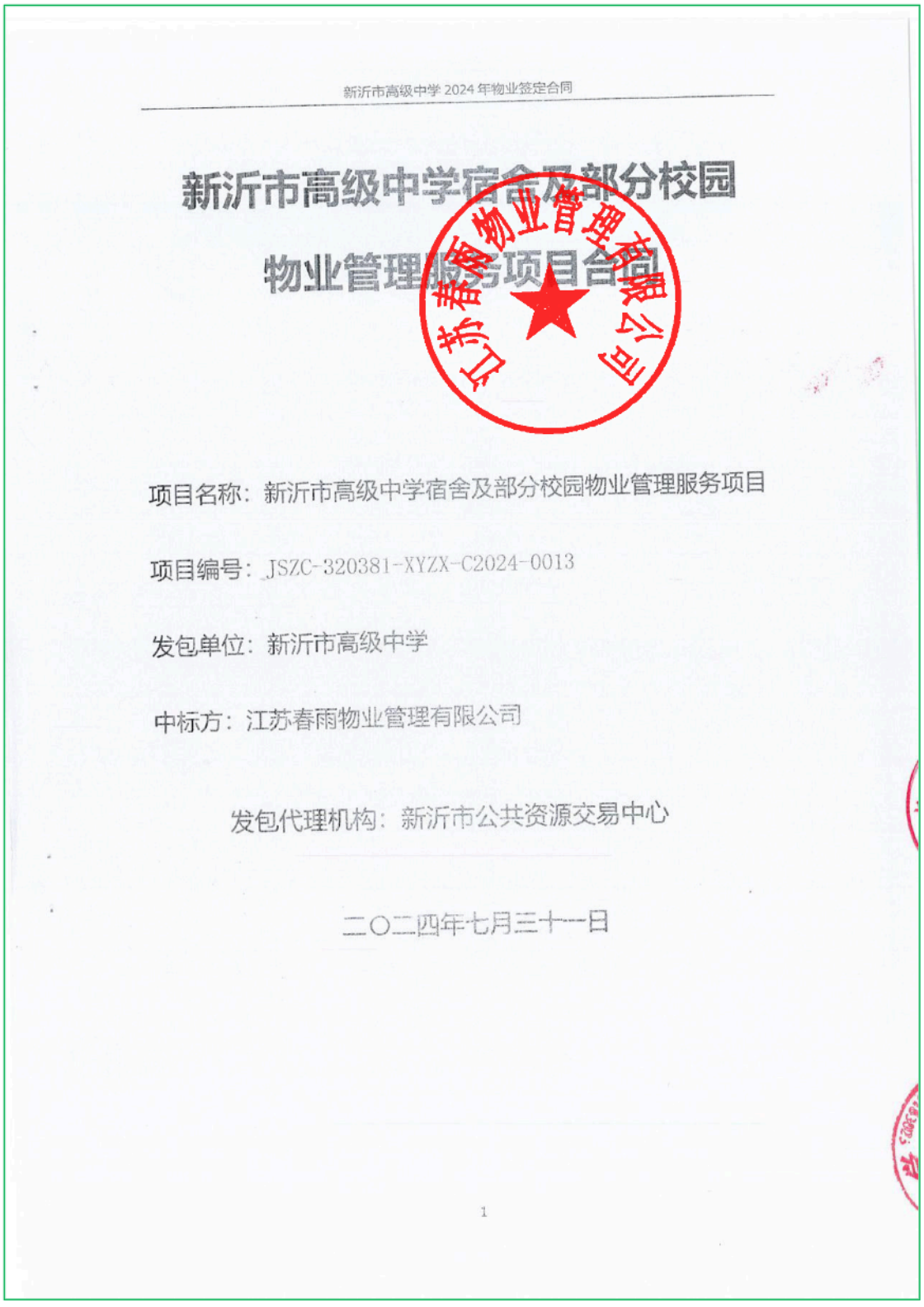
地址：钟吾南路 17 号

特此通知

新沂市公共资源交易中心

2024 年 7 月 29 日

2、物业服务合同



新沂市高级中学 2024 年物业签定合同

新沂市高级中学宿舍及部分校园物业管理服务项目合同

项目名称：新沂市高级中学宿舍及部分校园物业管理服务项目

项目编号：JSZC-320381-XYZX-C2024-0013

发包单位：新沂市高级中学

中标方：江苏春雨物业管理有限公司

发包代理机构：新沂市公共资源交易中心

二〇二四年七月三十一日

1

按照《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》及《政府采购非招标采购方式管理办法》的规定，新沂市公共资源交易中心对新沂市高级中学宿舍外包服务管理项目采取竞争性磋商发布公告方式进行竞标。经竞争性磋商竞标，新沂市高级中学（以下简称“甲方”）、江苏春雨物业管理有限公司（以下简称“乙方”）同意按照以下条款和条件签订本合同（以下简称“合同”）。

一、项目服务要求

1、项目名称

新沂市高级中学宿舍及部分校园物业管理服务项目

2、服务要求

外包服务主要内容：

①做好学生宿舍管理工作

②学生所有住宿区域卫生间、楼梯、楼道保洁工作

③学校建筑物以外的平面公共区域保洁工作（见附件图）

服务时间：自合同签订之日起 1 年。

自2024年8月1日起，至2025年7月31日止。

备注：合同执行期间如学校发现乙方不按合同履约，提出要求后乙方仍不执行，学校可随时终止合同。

宿舍区：卫生间、楼梯、楼道保洁工作。

学生宿舍 8 栋楼，分别为敦实楼、淳实楼、朴实楼、秀实楼、华实楼、雅实楼、平房、板房，现有学生宿舍房间总数约 467 间。宿舍楼可容纳住宿学生人数约 3800 人，其中敦实楼 5 层 120 间寝室，洗手间卫生间 10 处；淳实楼 3 层 18 间寝室，洗手间卫生间 6 处；朴实楼 2 层 27 间寝室，洗手间卫生间 2

处；秀实楼 5 层 110 间寝室，洗手间卫生间 10 处；华实楼 5 层 50 间寝室，洗手间卫生间 8 处；雅实楼 4 层 92 间寝室，洗手间卫生间 12 处；平房单层 16 间房，洗手间卫生间 1 处；板房单层 30 间房，洗手间卫生间 2 处。

校园教学区：学校建筑物以外的平面公共区域保洁（见附件图 1）。

1、乙方从业人员要求

主管人员：投标人须明确派驻物业服务项目主管（物业经理）至少 1 人，年龄 60 周岁以下，2 年以上从业经验，大专及以上学历。物业经理需 24 小时在岗，在合同有效期内不得在其他任何项目或单位兼任任何职务。

宿舍管理员：女士至少 5 名，年龄要求 55 岁以下；男士至少 6 名，年龄 60 岁以下。身体健康（持健康证上岗），相貌端庄，品行端正，性格开朗，责任心强，关爱学生，有较好的沟通能力和一定的管理能力。

注：

1.以上除项目经理，其他人员在成交后由乙方按照相关要求招聘，并获甲方认可后进场。所有人员均须有健康证，无重大疾病和传染病，无犯罪记录，未受过刑事处罚，未有相关法律纠纷。

2. 如因乙方工作人员疏忽或失职造成贵重物品被盗、毁坏或发生重大安全事故，托管方承担一切赔偿责任。履约期间，如若发生工作人员工伤或遇工作人员人身伤亡事故，均由乙方负责，与甲方无关。

3. 成交人在合同签订后 7 日内须为所有服务人员购买意外险，并将意外险购买情况报至甲方。

以上人员配置及服务要求均为最低要求，不允许负偏离。

2、学生宿舍管理要求

主要负责学生宿舍的日常管理，及时了解学生动态，协助学校有关部门做好学生的管理工作，管理人员实行 24 小时值班；宿舍管理员负责宿舍楼公共区域卫生工作（含通道、楼梯、卫生间、舆洗间等），宿舍楼道和楼梯洁净无污

渍、楼梯扶手、护栏无尘土、无废弃杂物、无乱堆乱放、无卫生死角、无异味等。维持学生在校住宿生活秩序，同时乙方要履行宿舍管理的学生教育与安全作用，对所承包区域潜在的安全隐患要及时排除或上报学校，宿舍内只要有学生在，宿舍管理员必须在岗。

宿舍管理包括生活秩序管理、公共卫生管理、宿舍纪律、宿舍安全等，具体内容有：

（1）在德育处、年级部的领导下认真做好宿舍管理工作。

（2）按照学校工作安排，检查住宿生情况，做好当日记录；管理人员夜间必须值班入住，即时通知学生就寝入睡，关灯熄灯等日常管理，维护夜间生活秩序，夜间有突发情况及时通知班主任或值班教干。乙方每天清早要及时检查宿舍是否有学生逗留，及时催促学生离开宿舍。

（3）每天要对自己管理的宿舍进行卫生、内务检查、夜间纪律等情况进行量化，按照学校要求做好记录，并把工作表由乙方带队人员（物业经理）统一上报至学校。

（4）遇突发事情发生，值班管理人员必须在第一时间赶赴现场并报告学校当日值班教干，如学生打架、摔伤等情况，宿舍管理人员必须在第一时间到现场处理问题或协调处理问题，并及时通知当日值班教干。

（5）乙方工作人员工作期间不能饮酒，所有宿舍区域大门钥匙要有备用钥匙并集中当日值班人员，当日值班人员实行 24 小时在岗，白天并在指定地点值班，所有钥匙均由值班人员负责，并保证随叫随到。

（6）乙方按照德育处及年级部的工作要求，每日排查管制刀具等危险物品，及时批评教育学生，做好相应记录，并向学校上报排查情况。

（7）乙方要履行学生宿舍夜间安全管理工作，做好夜间巡查记录，及时制止学生在宿舍的打架斗殴、大吵大闹、无理谩骂、脏话等不文明现象等，起到第一发现人及制止人的作用；宿舍管理人员要确保并核实所管辖学生夜间是否入住，人员是否到齐，按时熄灯，催促学生入睡。

（8）乙方待学生离开之后，待打扫结束后，检查各区域是否存在安全隐患，即时排除并上报各种潜在的安全隐患，确保无安全隐患方可离开宿舍。

（9）乙方有排查、通知学校自己管辖区域安全隐患的义务与责任。

3、校园主体清扫区域

学校建筑物以外的平面公共区域[illegible]作（见附件图）

卫生清洁标准：

（1）每天对所管区域地面清扫不少于 2 次，[illegible]干各一次，日视地面无杂物、路面无泥沙、无杂草、无积水，天气干燥需按学校要求对公共路面区域进行洒水降温、降尘，保洁率 99%以上。

（2）所有员工着工作制服上班，按时巡视，保证所属区域卫生干净，做到眼勤、手勤、脚勤、认真主动、不留卫生死角。

（3）打扫清洁工具由乙方自行提供。

4、注意事项

（1）乙方负责宿舍公共区域卫生打扫情况（学生宿舍房间以外均为公共区域），相应打扫工具均由乙方自己提供，如笤帚、簸箕、棉拖把、海绵拖把、垃圾桶等，均按照学生住宿区域面积配足配齐，并打扫干净；学生洗漱间每天要打扫干净及时，没有异味，乙方负责洗漱间所有下水设施通畅，如维修过程中由乙方损坏则由乙方负责维修。

（2）学生住宿区相应配电室、楼梯、安全通道等区域不允许堆放易燃易爆等各种生活杂物；安全通道保持通畅；乙方要每月检查宿舍公共区所有灭火器是否正常，作好检查记录，如发现异常要及时通知学校安全管理人员。

（3）乙方不经学校允许，宿舍空调不能随意送电，无特殊原因不能存在替学生手机、电车充电现象。

（4）乙方不经学校允许，不允许私拉乱建，不允许增添以赢利性为目的的各种宿舍生活设备。

（5）乙方不允许替学生收、拿快递。

（6）乙方不允许向学生售卖纯净水、方便面、面包等任何赢利性商品。

（7）乙方负责宿舍区域垃圾收集，并按学校要求运输到校内指定区域，承包人同时对此区域整体环境负责。承包人对校园垃圾[illegible]享有垃圾分类处置权。（注：校园垃圾站最终由学校指定人员运输[illegible]处理，无需乙方负责）。

（8）宿舍饮水机、洗漱区由管[illegible]联系供应商及时维修，[illegible]保障学生用水通畅及安全。（注：学生浴室及相应硬件区域卫生[illegible]室承包人自己负责。）

（9）乙方要负责宿舍整体区域[illegible]除[illegible]等工作，所用工具必须符合中小学生相应的生活安全标准。

（10）本着节约原则，管好水电。每天按时送电和停电，及时关好水龙头；有门、窗、床等损坏的，及时上报物业管理者，由宿舍管理者统一汇总上报至学校总务处。

（11）乙方不得转包或变相转包。

（12）甲方无偿提供乙方办公室、值班室及乙方派出的工作人员用房(学校提供基本生活配置床、办公桌椅)。

（13）乙方着装统一，标志明显（服装样式需得到学校认可方可发放）。

（14）学校发现乙方员工存在以上行为，学校及时通知提醒，类似事件仍继续发生，第一次出示警告，第二次将以罚金形式体现，第三次有权要求物业公司开除相应涉事宿舍管理人员。

5、突发事件的应急预案

乙方在管理实施过程中如遇火灾、学生生病、治安事件等突发性案件，要事先制定相应的预案，上报甲方审核方可执行。

二、项目商务要求

（一）报价要求项目报价应包括所提供服务过程中产生的各种费用，采购人不再支付报价以外的任何费用。

（二）提供服务时间、地点

签订合同后 7 日内，中标（或成交）供应商按照采购文件指定地点提供服务（货物）。

付款方式：中标价：￥479,000 元，合同签定 7 日内，支付为中标金额的 15%。余款按月度支付，每月支付余款总额的十二分之一，当月服务结束后七日内支付。

（三）合同纠纷处理

合同履行期间如因乙方不履行合同义务而造成甲方损失，甲方有权要求乙方赔偿相应的损失。双方如协商不成，可提交当地人民法院裁决。江苏省政府采购管理部门有权根据国家和本省有关政府采购的规定对违规方进行处罚。

（四）合同生效及其他

1、本合同经甲方、乙方两方法定代表人或授权代表签字，并公章盖章之日起生效。本合同一式两份，甲方、乙方各持壹份。

2、甲乙双方在履行合同期间如有争议，甲方参照投标人响应文件（即投标文件）标准执行。

甲方（盖章）：新沂市高级中学　　乙方（盖章）：江苏春雨物业管理有限公司

法人或授权代表：　　法人或授权代表：

单位地址：马陵山镇陵东路　　单位地址：

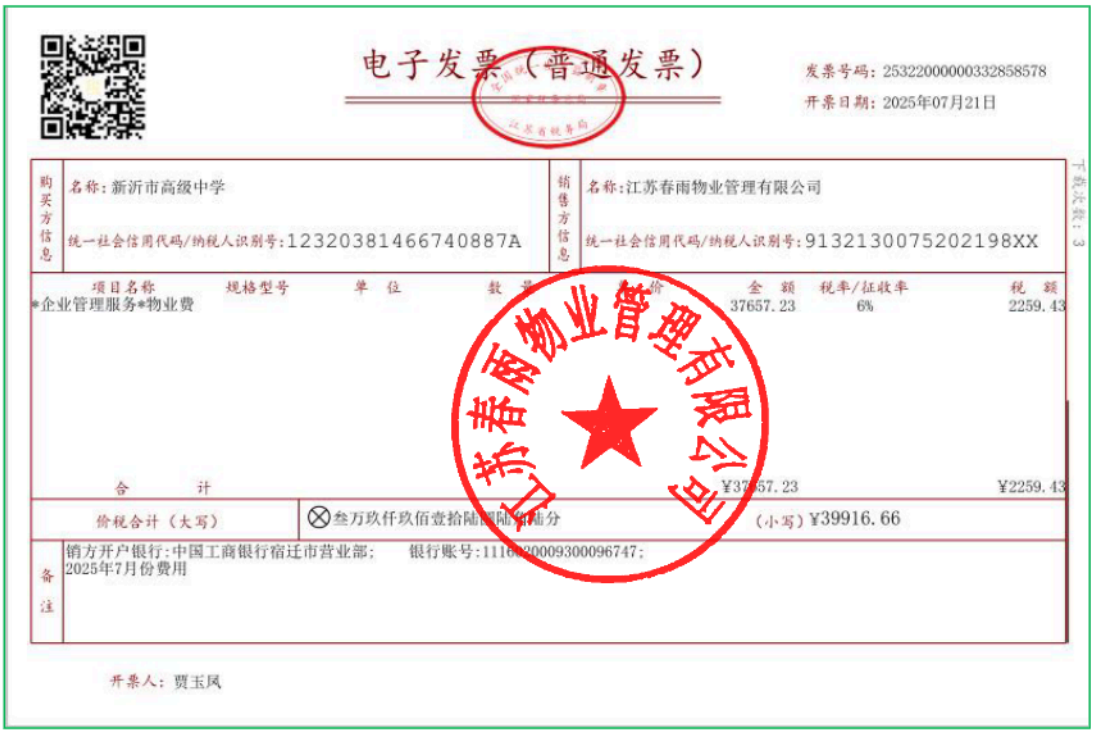
日　　期：2024 年 8 月 1 日　　日　　期：2024 年 8 月 1 日

3、采购人出具的证明材料

履约评价

项目名称	新沂市高级中学宿舍等部分校园物业管理服务项目	服务期限	2024.8.1-2025.7.31
中标人（成交人）	江苏春雨物业管理有限公司	中标（成交）金额	479000.00 元
服务内容	序号	项目内容	质量评价
	1	校园卫生保洁	优
	2	学生宿舍管理	优
评价意见	经考核，我校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，服务评价为优秀。 单位公章：新沂市高级中学		

4、服务费发票



电子发票（普通发票）

发票号码：25322000000332858578
开票日期：2025年07月21日

购买方信息	名称：新沂市高级中学 统一社会信用代码/纳税人识别号：12320381466740887A	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					37657.23	6%	2259.43
合计					¥37657.23		¥2259.43
价税合计（大写）	⊗叁万玖仟玖佰壹拾陆圆陆角陆分				（小写）¥39916.66		
备注	销方开户银行：中国工商银行宿迁市营业部；　银行账号：1116[illegible]20009300096747； 2025年7月份费用						

开票人：贾玉凤

三、江苏省宿迁市马陵中学物业服务采购项目

1、中标通知书

中标通知书

致：江苏春雨物业管理有限公司

宿迁市公共资源交易中心现通知贵公司(单位)，经评标委员会评审，并报经采购人确认，贵公司（单位）已成为JSZC-321300-JZXM-2025-0015/江苏省宿迁市马陵中学物业服务采购项目项目分包1的中标供应商。

中标金额： 1153032.0400元

请贵公司(单位）在中标通知书发出之日起三十日内，按照采购文件确定的事项签订政府采购合同。无正当理由拒不与采购人签订政府采购合同的，根据《政府采购法实施条例》第七十二条追究法律责任。

特此通知！

宿迁市公共资源交易中心

2025年05月07日

地址：宿迁市宿城区洪泽湖路889号便民方舟2号楼

电话：0527-84396036

备注：
1. 中标供应商可凭政府采购合同办理融资贷款，详情请见江苏政府采购网“政采贷”专栏。
2. 如项目收取履约保证金，中标供应商可自愿使用履约保函（保险）代替缴纳履约保证金，具体详见《关于在全省政府采购领域推行电子履约保函（保险）的通知》（苏财购〔2023〕150号）规定。

风险提示：如因质疑、投诉事项成立或因财政部门监督检查，导致中标结果发生变化的，本中标通知书自动作废。

2、物业服务合同

物业管理服务合同

合同编号：JSZC-321300-JZCG-G2025-0015

甲方：（以下简称甲方）江苏省宿迁市马陵中学

乙方：（以下简称乙方）江苏春雨物业管理有限公司

依照《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 JSZC-321300-JZCG-G2025-0015 号 江苏省宿迁市马陵中学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：

提供服务及管理时间自 2025 年 6 月 1 日至 2026 年 05 月 31 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，擅自变更或中止此项的一方要负违约责任。此项合同需终止或续签，应在合同期内提前两个月通知对方。

1、下列文件为本合同不可分割部分：

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 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

3、乙方聘用的人员。

4、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定，费用自负。

二、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，不得拖欠。

3、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。

4、甲方应为乙方提供机械设备、物料堆放的场地及车辆运输、停放的便利。

5、甲方有权依据本合同的约定，对乙方的服务提供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书面解决办法，并要求其执行。

6、每月审核乙方递交的各项工作报告其内容包括但不仅限于（当月工作报告、下月工作计划、当月保洁物料出入库汇总、当月保洁服务质量自查报告、当月员工考勤汇总、当月员工培训总结、当月工作记录等），以此为依据结合现场检查结果给乙方进行考核打分，结算每月物业管理服务费用时以考核分数为必要依据。

7、甲方逾期支付资金，承担相关违约责任。

（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，由此成的一切后果均由乙方承担。

2、乙方保洁人员需完成必要的培训后方可上岗，其培训内容包括但不仅限于下列内容：

（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）员工工服更衣柜使用规定。

（5）工作职责和工作流程。

（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。

4、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。

5、乙方应随时配合甲方每日对保洁工作进行检查，乙方将定期清洁作业计划情况书面告知甲方，每月将清洁及安保作业计划实施情况以书面形式报告。

6、乙方应保持派驻本项目的人员，如有变动，应提前及时书面告知甲方，并将变动情况报甲方备档。

7、乙方在保洁服务过程中，不得使用有损物体表面的化学药剂。所有的清洗剂必须经甲方督查人员验证后方可使用。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乙方赔偿。

8、在服务过程中乙方必须对所属员工的人身及财产安全负责。乙方应按约定为其在甲方服务区域中的工作人员购买员工意外伤害保险，乙方工作人员在甲方服务区域中造成的自身及他人人身伤亡或财产损失均由乙方投保的保险公司和乙方负责，与甲方无涉。

9、乙方在服务中，应维护甲方信誉和保证甲方的设施设备的安全。因乙方工作质量或员工行为不良，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。出现乙方工作人员或乙方相关人员盗窃该项目内财物的，甲方有权按失窃物品价值的五倍要求乙方提供赔偿，并且甲方有权解除本合同的权利。（上述相关扣款将直接从乙方每月物业服务费用中给予扣除，不足弥补甲方损失的仍需赔偿）。

三、合同价款

本合同总价为：￥1153032.04 元（大写：壹佰壹拾伍万叁仟零叁拾贰元零肆分元人民币）。

1、分项报价表

项目组成员工资、保险						
序号	项目	分项内容	费用单价/月工资（元）	人数	月数	合价/1年工资（元）
1	人员工资（基本工资+绩效工资）核算	项目经理		1	12	
2		保洁班长		1	12	
3		保洁人员		23	12	
4		绿化管养		1	12	
5		水电人员		4	12	
6		宿舍管理员		7	12	
7		网络维护员		1	12	
8	保险费用	意外险		38	12	
9		社保		8	12	

其他费用		
序号	项目	分项报价（元/1年）
9	设备(工具)或者折旧费	
10	耗材费（办公用品等）	
11	垃圾清运费	
12	服装费	
13	人员福利核算（中秋、春节、高温补贴、可能产生的加班费等）	
14	利润	
15	绿化管养费用	
16	税金	

		增值税纳税人身份：增值税一般纳税人；税率：6%（明确是增值税一般纳税人还是小规模纳税人并提供相关证明）
17	合计	1153032.04
投标报价总计		￥1153032.04元 人民币（大写）：壹佰壹拾伍万叁仟零叁拾贰元零肆分

付款方式：合同签订后，采购人在收到中标人发票后10个工作日内，支付合同金额的10%作为预付款，采购人按季度支付一次（第一次付款扣除预付款），中标人按月根据实际发生的所有（考核后的）费用并提供合法票据，采购人在收到中标人发票后将前季度实际发生的所有（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或者主动要求降低预付款比例的金额，采购人可不适用前述规定。

（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。

（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，直至发票按要求提供正确为止。且甲方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。

（4）乙方向甲方提交符合要求的发票（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）时，应提供人员工资支付明细（须提供银行机构出具的员工工资支付明细证明）及社保缴纳相关证明资料（1、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；2、社保证明缴款单位为乙方），甲方将按照经确认的服务名单核对工资支付、社保缴纳情况，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，随时接受监管部门检查。

（5）乙方须按以不低于投标报价确定标准给员工发放工资、给符合缴纳成员缴纳全额社保、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，并有权收取违约金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。

（6）甲方支付此项费用外不再承担其余任何费用（含物业人员的衣食住行），物业服务人员的薪金、福利、休假日补贴等由乙方负责，与甲方无关。

（7）确因甲方工作需要，乙方应创条件配合甲方完成一些应急工作。如：安排服务人员（内部）临时加班。

（8）在本合同履行过程中，若因国家或地方政府政策的变化致使有些岗位需要取消的，双方一致同意合同亦作相应变更，人员由乙方妥善安置，相应费用甲方不再支付。

（9）乙方按专业化要求配置管理服务人员，配备调整管理服务人员必须经甲方面试或审核同意；物业管理服务与收费质价相符；本项目物业管理区域内所有物业管理服务达到《宿迁市市区物业管理办法》及甲方要求。

（10）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，将按违约处理不予支付当期合同款，并有权收取违约金5万元或解除合同。

（11）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）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。

4、发票开具方式：与合同主体一致的增值税专用发票。

5、服务要求

按招标文件采购需求服务标准进行服务。

四、检查考核办法

按照采购需求考核标准进行考核。

五、违约责任

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 3‰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。

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 1‰ ；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。

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在合同签订、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；

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；

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；

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。

7、除不可抗力外，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，可从余款中扣除并可提出索赔要求。

8、未经甲方许可，乙方将承包的物业管理服务转包他人，采购人有权终止

合同。

9、乙方长期（连续两个月内）有人员不到位，影响物业管理质量的，经甲方要求及时改正，乙方仍拒不改正的，甲方将报经财政监管部门终止合同。

10、因乙方管理不善，导致甲方出现生命财产安全重大事故的（如有人员伤亡医药费在5万元以上的或有财产损失5万元以上的），甲方将报经财政监管部门终止合同，乙方对甲方造成的经济损失承担赔偿责任。

六、供应商合法权益补偿机制

供应商合法权益补偿救济机制：合同约过程因政策变化、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。

七、争议的解决

1、因履行本合同引起的或与本不合同有关的争议，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。

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予承担违约责任。

八、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，以中文书写，甲方、乙方各执贰份。

4、本合同一切未尽事宜，按《中华人民共和国民法典》有关规定执行，无相关规定的，由甲乙双方协商解决。

九、合同的生效

本合同经甲方、乙方签字盖章后生效。

甲方：（盖章）

地址：

法定（授权）代表人：

联系人：

联系电话：

2025 年 5 月 22 日

乙方：（盖章）

地址：

法定（授权）代表人：

联系人：

联系电话：

2025 年 5 月 22 日

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江苏省宿迁市马陵中学物业服务采购项目成交供应商。

1、服务期限为 2025 年 6 月 1 日至 2026 年 5 月 31 日。

2、合同金额为人民币大写：壹佰壹拾伍万叁仟零叁拾贰元零肆分（¥1153032.04 元）。

3、服务内容：保洁服务、绿化管养、宿舍管理、网络维护、水电维修等。

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，我校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，履约评价为优秀。

特此证明！

江苏省宿迁市马陵中学

2026 年 1 月 14 日

4、服务费发票



电子发票（普通发票）

发票号码：25322000000570788020
开票日期：2025年12月01日

购买方信息	名称：江苏省宿迁市马陵中学 统一社会信用代码/纳税人识别号：12321300469733914Z	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					317224.54	6%	19033.47
合计					¥317224.54		¥19033.47
价税合计（大写）	⊗叁拾叁万陆仟贰佰伍拾捌圆零壹分				（小写）¥336258.01		
备注	销方开户银行：中国工商银行宿迁市营业部；　银行账号：1116020009300096747； 2025.9-11月费用						

开票人：贾玉凤

四、洋河新区公办中小学后勤人员外包服务采购项目

1、中标通知书

中标通知书

致：江苏春雨物业管理有限公司

宿迁市洋河新区公共资源交易中心现通知贵公司（单位），经评标委员会评审，并报经采购人确认，贵公司（单位）已成为JSZC-321309-[illegible]/2025/2025-0005号洋河新区公办中小学后勤人员外包服务采购项目项目分包[illegible]中标供应商。

中标金额： 1580629.8100元

请贵公司（单位）在中标通知书发出之日起三十日内，按照采购文件确定的事项签订政府采购合同。无正当理由拒不与采购人签订政府采购合同的，根据《政府采购法实施条例》第七十二条追究法律责任。

特此通知！

宿迁市洋河新区公共资源交易中心

2025年08月28日

地址：宿迁市洋河新区兴洋东路北侧创意包装产业园二楼

电话：0527-82668031

备注：

1. 中标供应商可凭政府采购合同办理融资贷款，详情请见江苏政府采购网“政采贷”专栏。

2. 如项目收取履约保证金，中标供应商可自愿使用履约保函（保险）代替缴纳履约保证金，具体详见《关于在全省政府采购领域推行电子履约保函（保险）的通知》（苏财购〔2023〕150号）规定。

风险提示：如因质疑、投诉事项成立或因财政部门监督检查，导致中标结果发生变化的，本中标通知书自动作废。

2、物业服务合同

物业管理服务合同

合同编号：

甲方：宿迁市洋河新区教育工作领导小组办公室（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）

依照《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 JSZC-321393-JZCG-G2025-0005 号洋河新区公办中小学后勤服务外包采购项目相关事项协商一致，达成如下合同条款。

合同内容：

一、乙方向甲方提供总价值为 1580629.81 元的标的（服务）。

二、物业服务职责范围，包括但不限于下列各项：

1、男生、女生宿舍日常安全、卫生管理。

2、办公楼、宿舍楼、教学楼、报告厅、体育馆、图书馆等校园内所有场馆及教工宿舍区等日常保洁。

3、公共洗手间清洁卫生。

4、日常垃圾收集、清运。

5、放假期间校园校外及学校临时性的保洁、维修等相关工作。

其中各种保洁工具、材料、服装等均由乙方自备。（具体内容见采购文件和乙方的投标文件）。

提供服务及管理时间自 2025 年 9 月 1 日至 2026 年 8 月 31 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，擅自变更或中止此项的一方要负违约责任。此项合同需终止或续签，应在合同期内提前通知对方。

1、下列文件为本合同不可分割部分：

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 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

3、乙方聘用的人员。

4、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；实施方式由乙方根据实际自定，费用包干。

三、项目服务要求

（一）服务方案

1、所有员工着工作制服上班，遵守打卡（签到）制度。在上岗前对每位员工进行礼节礼貌、仪容仪表、操作规范等培训，合格者持证上岗。

2、上班期间必须坐班，严禁无故外出，按时巡视，保证所属区域卫生干净，做到眼勤、手勤、脚勤、认真主动、不留卫生死角。

3、确保每天上班时间不少于8小时。

4、所有员工试行登记备案制，不得随意更换，如有特殊情况，应向使用单位申请，经同意后方可调整。

5、乙方应制定内控制度，结合使用单位日常考核表，对员工进行日常管理。

6、乙方在签订合同后，须派遣相关人员进驻现场，熟悉工作范围和工程内容等，积极做好物业交接工作，人员费用由乙方负责。

（二）宿舍管理要求

1、宿管员要求有高度的事业心和爱心，关心爱护每一个学生，严禁体罚、变相体罚、侮辱学生，对于夜间突发疾病或意外的学生要第一时间送到医院救治并报告班主任、年级主任和学校值班校长。

2、管理员要文明规范，严格按学校要求执行。着装整齐。

3、宿舍管理员24小时服务值班，及时登记来访者信息。

4、来访人员进行登记。晚间限时离开，严禁留宿。

5、按照学校有关宿舍管理的制度，做好住宿学生的服务工作。

6、公寓内无火灾，失窃，打架，赌博，传播不健康书刊等事件和违法行为。

7、宿舍内学生不得玩手机、听音响喧哗，超过打闹，必须按时就寝、起床。

8、及时做好宿舍损坏物品的维修工作，确保维修时间不过夜。

9、开关等管理规定，按学校规定执行。

10、夜间执勤管理规定，值班人员要实行24小时不间断执勤，每晚必须按时关楼门，关楼门后必须到各楼层检查有无违章用电、用火及宿舍无外来人员现象。晚自习结束，管理员要督促各宿舍舍长及时登记汇报各个宿舍学生到宿舍情况，宿管员必须对照床铺逐个核对，未在宿舍的要落实好去处，并与班主任、年级主任联系对接。

11、人员进出管理规定

1.学生必须着校服出入宿舍楼门。

2.外来人员必须到值班室登记，方可进入宿舍楼，当值门卫必须详细登记外来人员进出楼时间及会客对象。

3.男生不准进入女生楼，女生不准进入男生楼（特殊情况除外）。

（三）保洁管理要求

1、办公，教学区域卫生要求

1.每天早上6：30至晚上18：30服从用人单位安排。

2.要求清洁工做到对工作要积极主动，认真、不留死角。做到眼勤、手勤、脚勤。

3.特殊事项要求：

（1）所有厕所打扫上午4次，下午4次。

（2）校园路面清扫上午2次，下午2次。

（3）所有场馆：上午2次，下午2次。

以上场所保持整洁，无异味，无卫生死角。

4.卫生间服务标准按各学校卫生间保洁标准执行。

（1）门窗、墙面、瓷砖、天棚执行标准：干净、整洁、明亮、无积尘、无蜘蛛网；

（2）洗漱台、面盆、镜面执行标准：干净、明亮、无斑点；

（3）便坑、便池、尿斗执行标准：干净无污垢、无异味、污水管下水道畅通；

（4）室内地面执行标准：无脚印、无污迹、无水迹；

（5）空间：常开窗 、空气流通、无异味；

（6）蹲位隔板、隔墙执行标准：无乱涂、乱画、乱粘贴；

（7）水龙头、落水管执行标准：光洁、明亮、无灰尘；

（8）手纸篓、垃圾桶执行标准：日产日清、清洁；

（9）地漏排水执行标准：畅通。

2、宿舍卫生打扫要求

1.每天保持宿舍卫生干净整洁，垃圾及时清理。

2.洗手间，洗手间的地面，每天冲刷，除掉一切污渍，进行有效灭蝇处理，及时保洁。

3.走道及楼梯，清洁员每天上班时首先要清扫走廊及楼梯，从上至下清扫楼道，并将果皮、烟头、纸屑等垃圾收集在一起送到指定的垃圾中转站。将拖把洗净拧干从高层往下层逐层拖抹楼面及楼梯。用抹布自下而上擦拭楼梯扶手及栏杆。

4.负责宿舍公共区域文化设计宣传工作，把规章制度，作息时间，卫生标准等内容布置上墙，在公共区域放置或张贴制作精美的友情提示及告知牌等。如：请注意公共卫生，防火防盗等。

5.负责宿舍外周边的卫生。

6.负责学校值班人员走后的[illegible]。

7.负责制定宿舍管理制度，严格执行打分标准，以及负责宿舍的检查，评比扣分。并在每天早晨九点前将宿舍检查，评比扣分和发生违纪情况报告政教处、年级组。

3、教学区域卫生间清洗标准

1.每天对所管区域地面清扫不少于一次，地面无杂物、路面无泥沙、无杂草、无积水、车棚无杂物，清洁率 99%以上。

2.每天对所管区域垃圾及时清运，百分之百日产日清，做到整洁，无味，无污渍、垃圾桶每天擦拭干净。

3.对所管区域保洁，每天达到 12 小时。公共场所去杂物，保洁率 99%以上。

4.所管区域特别是卫生间消毒，分季节性按学校要求进行，做到无蝇、少蚊、少蚁、达到消杀效果。

5.对所管区域灭鼠、灭蟑螂、灭蚁按当地政府统一安排进行灭杀。

6.卫生间地面墙面干净、瓷砖无锈渍、室内无异味，便池内外无杂物无污渍，垃圾清理及时、设备完好无损、无堵塞现象。

4、办公楼，宿舍楼，教学楼，报告厅，体育馆，图书馆等清洁标准

1.目视地面无杂物，无尘土，无积水，无污渍。

2.区域内无废弃杂物、无乱堆乱放、无卫生死角、无异味等。

3.楼道和楼梯洁净无污渍、楼梯扶手、护栏无尘土。

4.每天所管区域清扫不少于两次，保洁率 99%以上。

5.每周对所管区域公用信箱、消防箱。灭火器材等设施设备进行一次擦拭。

6.每周对所管区域公用部位门窗、转门、空调风口、百叶抹擦清扫一次。

7.每天对各层公共走廊拖扫两次，公用房间清扫一次。

（四）水电及日常维护要求：

★水电工具有相关部门颁发的特种作业操作证（低压电工作业），须提供证书原件扫描件。

1、熟悉管理区水电管网分布，供水、供电设施及控制系统的走向位置及其养护办法并做好养护工作，密切配合供水供电部门做好管理区的供水供电服务工作。

2、负责管理区范围内所有公共照明的检查、各种设备、设施、维护和更换工作， 并为业主提供电路、给排水设施维修服务。

3、按照要求巡视管理区，掌握供水、供电系统的工作情况，如发现有损坏、隐患或其它不正常情况，应及时处理，履行24小时抢修职责，确保设备运行正常。

4、负责电梯口的日常巡检，监督协助电梯修保专业单位完成电梯定期维保，电梯出现突发事故时，按照操作规程处理。

5、熟悉强、弱电系统的操作规程，按时完成日常维保工作。

6、严格按安全操作规程检修作业，确保作业安全，防止发生事故。

7、执行工程巡查制度，监督房屋三次装修过程，及时发现并制止违章装修现象。

8、定期管道、窖井管网检修维护管理。保证管道、窖井管网的畅通。

9、妥善保管采购单位发放的各类维修工具。

10、设备运行与维护

1.设备运行与维护服务

好相关记录。

（5）综合维修

负责建筑物及室内外维护修缮工作，并做好相关记录。

a、对责任区内的各种设备设施进行调整、检修、更换，并做好相关记录；

b、每月巡查一次及排水竖井、配电竖井、配电间及设备层、地沟的管线、电缆沟的电缆，并做好配电箱的除尘及室内卫生，并做好相关记录。

c、对各种未签维保协议的设备，进行日常巡视，每月巡查一次及排水竖井、配电竖井、配电间及设备层、地沟的管线、电缆沟的电缆，并做好配电箱的除尘及室内卫生，并做好相关记录。

d、对所有设备出现故障时进行必要的应急检查、处理，并做好相关记录。

（五）★工具设备、耗材等（乙方须按甲方要求配齐所有工具设备，并由甲方进行查验）：

1、乙方须具备的设备

洗地机__1__台、垃圾车__3__台（大型电动车）

2、乙方须提供的工具、耗材

大小尘推、尘推液；大小玻璃刮、保洁手推车、大小抹布、海绵拖把、条把、扫帚等。

3、在满足以上基础之上，投标人对拟投入本项目服务的设备工具（包含保洁设备工具、运送设备工具等）装备应齐全、实用。

（六）内部考核和培训制度

乙方应组织建立有效的管理机构，制定各项行之有效的管理规章制度，确保服务达到采购人的需求；各岗位人员都须有专门的聘用、培训、考核及保证措施，一旦中标，将严格按照考核方案进行考核。

（七）进退场交接措施

1、交接班前当班人员必须填好各项登记记录，并做好在岗期间的工作日记。

2、交接班时，下班人员要把本班的工作情况详细交接给下一班，以备下一班人工作，钥匙、工具等物品要交接清楚，并在交接班记录上签名。

3、必须按时交接班，无特殊情况不得提前接班，接班人未到，交班人不得擅自离开岗位，否则有产生的一切后果由己方负责。

（八）应对突发事件预案

1、火灾：一旦有火灾发生，要做到以下几点

1.迅速拨打119报警。并及时向学校领导汇报。

2.迅速疏散学生，打开安全通道组织学生有序的进行紧急疏散到安全地带。

3.利用现有设备迅速灭火。

2、学生生病

对于夜间突发疾病或者发生意外的学生第一时间送治并报告班主任、年级主任、学校值班校长。

3、治安事件

学生宿舍发生失窃、打架斗殴、校外人员寻衅滋事及其他治安或刑事案件时，宿舍管理人员应按以下步骤进行处置。

1.报告、迅速拨打校内保安处执勤电话。说明具体地点和简单情况。

2.处理。宿舍管理人立即到达现场隔离当事人、同时疏散围观人员，如当事人不听制止，要及时报告公安机关。

3.值班，宿舍管理员要积极配合相关部门的调查。如实汇报所了解情况。

四、人员配置及要求

1、人员配备

序号	配备	岗位	人数	年龄	性别
1	洋河	保洁员	26	55岁以下	不限

2	仓集	保洁员	7	55岁以下	不限
3	郑楼	保洁员	7	55岁以下	不限
4	洋河	男宿管	5	60岁以下	男
5		女宿管	5	55岁以下	女
6	仓集	男宿管	2	60岁以下	男
7		女宿管	1	55岁以下	女
8	郑楼	男宿管	2	60岁以下	男
9		女宿管	2	55岁以下	女
10	洋河	水电工	2	55岁以下	不限
11	仓集	水电工	2	55岁以下	不限
12	郑楼	水电工	1	55岁以下	不限
13		其他	保洁工具等		
合计			61		

1、以上人员年龄，均以身份证为准。

2、以上人员均统一着装，挂牌上岗，仪表整洁规范，做到文明服务、优质服务。

3、中标人在中标后，应按招标文件要求配备以上人员，并经采购单位认可后进场。

4、投标人提供管理服务人员不得少于61人，且身体健康，无犯罪记录，上岗前均须有健康证，无重大疾病和传染病（甲方将有专人查验）。以上人员中有一人兼项目负责人职务。

5、所有服务人员的人员工资不得低于宿迁市最低工资标准，提供明细报价表中应含人员工资明细。

2、服务要求

名称	区域划分	工作内容
项目负责人	所有卫生区域	负责全面管理工作。
保洁人员	行政楼	负责公共走道、楼道、楼梯扶手、玻璃门窗、校长室、会议室、卫生间等的保洁。

	教学楼	负责所有教学楼的所有卫生间的保洁；公共走道、楼道、楼梯扶手、玻璃门窗、会议室保洁
	校园保洁	校园所有路面、运动场（食堂除外）、绿化带等清扫
	校园公共厕所	负责校园公共厕所的保洁
	垃圾清运	负责校园内垃圾清运和垃圾桶的清洁
宿舍管理员	男生宿舍	负责男生宿舍楼管理工作
	女生宿舍	负责女生宿舍楼管理工作
水电工	水电和空调维修	校园自来水（管）维护，水龙头、延时阀、下水管等维修更换，大小便池疏通、空调维修、电力维修改造、变电房维保等
注：1.中标人负责校园内清防业务指导； 2.以上服务范围中标人须按采购单位要求记录并将相关记录材料报采购单位确认。		

五、合同履行期限：合同生效之日起一年。

六、服务地点：采购单位指定地点。

七、付款方式：

1、预付款：采购人约定在合同签订后，采购人在接到中标人票据的 10 个工作日内，支付合同金额的 10%作为预付款。

2、进度款：采购人按季支付物业服务费，中标人按季根据实际发生的所有物业管理（考核后的）费用开具合法票据，并提供工人工资支付凭证，采购人在接受中标人票据和凭证后的 10 个工作日内将上一季实际发生的所有物业管理（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或者主动要求降低预付款比例的金额，采购人可不适用前述规定。

3、验收要求及标准

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；

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；

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。

7、除不可抗力外，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，可从余款中扣除并可提出索赔要求。

8、未经甲方许可，乙方将承包的物业管理服务转包他人，采购人有权终止合同。

9、乙方长期（连续两个月内）有人员不到位，影响物业管理质量的，经甲方要求及时改正，乙方仍拒不改正的，甲方将终止合同。

10、因乙方管理不善，导致甲方出现生命财产安全重大事故的（如有人员伤亡医药费在5万元以上的或有财产损失5万元以上的），甲方将终止合同，乙方对甲方造成的经济损失负有赔偿责任。

十八、不可抗力

1、如果任何一方遭遇法律规定的不可抗力，致使合同履行受阻时，履行合同的期限应予延长，延长的期限应相当于不可抗力所影响的时间；

2、因不可抗力致使不能实现合同目的的，当事人可以解除合同；

3、因不可抗力致使合同有变更必要的，双方当事人应在约定时间内以书面形式变更合同；

4、受不可抗力影响的一方在不可抗力发生后，应在约定时间内以书面形式通知对方当事人，并在约定时间内，将有关部门出具的证明文件送达对方当事人。

十九、合同转包和分包

1、乙方不得将合同标的转包给他人履行。

2、乙方不得将合同标的分包给他人履行。

3、乙方如有转包或未经甲方同意的分包行为，甲方有权解除合同。

二十、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。

二十一、税费

本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

二十二、合同争议

甲乙双方应通过友好协商，解决在执行本合同中所发生的或与本合同有关的一切争议。如果协商仍得不到解决，向宿迁仲裁委员会提起仲裁。

二十三、适用法律

本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释。

二十四、附件：日常考核办法

甲方：（盖章）	乙方：（盖章）
地址：	地址：
法定（授权）代表人：	法定（授权）代表人：
联系人：	联系人：
联系电话：	联系电话：
2025 年 9 月 1 日	2025 年 9 月 1 日

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洋河新区公办中小学后勤服务外包采购项目成交供应商。

1、服务期限为 2025 年 9 月 1 日至 2026 年 8 月 31 日。

2、合同金额为人民币大写：壹佰伍拾捌万零陆佰贰拾玖元捌角壹分（¥1580629.81 元）。

3、服务内容：日常保洁服务、宿舍日常安全、卫生管理等。

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，我方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，履约评价为优秀。

特此证明！

宿迁市洋河新区教育工作领导小组办公室

2026 年 1 月 16 日

4、服务费发票



电子发票（普通发票）

发票号码：26322000002473431511
开票日期：2026年03月31日

购买方信息	名称：宿迁市洋河新区教育工作领导小组办公室 统一社会信用代码/纳税人识别号：	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					42779.18	6%	2566.75
合计					¥42779.18		¥2566.75
价税合计（大写）	⊗肆万伍仟叁佰肆拾伍圆玖角叁分				（小写）¥45345.93		
备注	销方开户银行：中国工商银行宿迁市营业部；银行账号：1116020009300096747； 仓集中学2025.12.1-2026.2.28费用						

开票人：贾玉凤

1.质量管理体系认证证书



管理体系认证证书

欧亚认证

质量管理体系认证证书

证书编号：55125Q00280R0S

兹证明

江苏春雨物业管理有限公司

统一社会信用代码：91321300752021988X

注册地址：江苏省宿迁市湖滨新区软件园（保险小镇）A8幢109室

运营地址：江苏省宿迁市宿城区微山湖路610号府前小区2排12号

管理体系符合

GB/T 19001-2016/ISO 9001:2015

《质量管理体系 要求》

认证范围

物业服务

（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

张玲

公司代表（签名）

OYCC

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

2.环境管理体系认证证书

管理体系认证证书

环境管理体系认证证书

证书编号:55123E00280R0S

兹证明

江苏春雨物业管理有限公司

统一社会信用代码:9132130075202[illegible]

注册地址:江苏省宿迁市湖滨新区软件园（保险小镇）A8幢109室

运营地址:江苏省宿迁市宿城区微山湖路610号府前小区2排12号

管理体系符合

GB/T 24001-2016/ISO 14001:2015

《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按规定执行监督审核，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

公司代表（签名）

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

3.职业健康安全管理体系认证证书



管理体系认证证书

欧亚认证

职业健康安全管理体系认证证书

证书编号:55125S00280R0S

兹证明

江苏春雨物业管理有限公司

统一社会信用代码:91321300752021988X

注册地址:江苏省宿迁市湖滨新区软件园（保险小镇）A8幢109室

运营地址:江苏省宿迁市宿城区微山湖路610号府前小区2排12号

管理体系符合

GB/T 45001-2020/ISO 45001:2018

《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按规定执行监督审核，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

张玲

公司代表（签名）

OYCC

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

4.证书网站查询结果截图

