

企业业绩资料

序号	项目名称
1	泗洪姜堰高级中学 2022 年—2023 年物业服务外包采购项目
2	泗洪姜堰实验学校 2022 年—2023 年物业外包服务合同
3	宿城区市民服务中心物业管理服务采购项目
4	宿迁市公共卫生服务中心物业管理服务采购项目

一、泗洪姜堰高级中学 2022 年-2023 年物业服务外包采购项目

1、中标通知书

采购编号:E3213010313202208010-1



江苏春雨物业管理有限公司：

经磋商小组评审和采购单位确认，贵公司已成为**泗洪姜堰高级中学2022年-2023年物业服务外包采购项目**的中标人，中标金额为：**伍拾万壹仟陆佰柒拾玖元贰角（¥501679.20）**。

请贵公司于中标通知书发出之日起**15日内**，派代表与**泗洪姜堰高级中学** 签订政府采购合同，并将合同送中企华建友工程管理有限公司登记。

采购单位联系人：潘大武

联系电话：15851192889



2022年08月17日



中企华建友工程管理有限公司

2022年08月17日

注：本通知书一式6份，中标人、采购人及代理机构各2份。

2、物业服务合同



政府采购合同

委托人（甲方）：泗洪姜堰高级中学

受计人（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》、《中华人民共和国民法典（第三编合同）》等相关法律规定，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，双方就泗洪姜堰高级中学 2022 年-2023 年物业服务外包采购项目相关事项协商一致，达成如下合同条款：

一、乙方向甲方提供总价值为 501679.20 元的标的（服务）。

注：明细报价详见附件。

二、服务期限、服务地点

（一）服务期限：1 年。

（二）服务地点：泗洪姜堰高级中学校院内。

三、人员配置及服务要求

序号	岗位	人数	年龄	性别	服务期限
1	经理	1	45 岁以下	不限	1 年
2	保洁员	9	55 岁以下	不限	
3	垃圾清运	2	60 岁以下	男	
4	宿舍管理员	6	60 岁以下	不限	
5	木工、泥瓦工	1	55 岁以下	男	
6	水、电工	2	55 岁以下	男	
7	服务管理费	服务管理服务费、税费			
8	其他	伙食费、福利、工具、耗材等			
合计					

- 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、以上人员成交供应商在成交后，按要求聘用具有相关证书的人员，并依法签订劳动合同，人员经采购单位认可后进场。
- 4、电工需具有低压电工证。
- 5、乙方提供管理服务人员不得少于 21 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）。

(三)服务要求

原则：要求政治清白、身体健康、品德端正、精干、高效、专业、敬业。

1. 项目经理（投标单位自行拟派）：年龄 60 周岁以下，熟悉物业管理相关法规，并能规范组织管理服务工作，知识面广，专业技能熟练，有较强的组织领导和协调能力。

2. 水电工：须持安监部门核发的《特种作业操作证》，作业类别为“高压电工作业”项目为“高压电工”。

3. 其他人员：平均年龄 55 周岁以下（且最高年龄不超过 60 周岁），年龄均以身份证为准，初中以上文化程度，有吃苦耐劳精神，责任心强。

注：

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

2. 如因托管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，均由托管方负责，与委托方无关。

3. 所有服务人员的人员工资不得低于泗洪县最低工资标准。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委托方。

以上人员配置及服务要求均为最低要求，不允许负偏离。响应文件中须提供全部响应的承诺函加盖公章（承诺函格式自拟），未按要求提供承诺函的作无效标处理。若中标后未按招标文件要求配备相关人员，采购人有权解除合同并追究其相关责任。

2、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 5 台、扫路机 1 台（机动车）、洒水车 1 台（机动车）、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、玻璃液；保洁手推车；大小垃圾袋、大小



人
数
四
名

纸篓；檀香、洁厕灵、84 消毒液、洗衣粉；洗手液、烘干机、卫生纸；大小抹布；海绵拖把、条把、扫帚；大小垃圾桶等。

（三）附件

附件一：管理要求；

附件二：卫生清洁标准；

附件三：突发事件的应急方案；

附件四：人员配置要求。

附件一：管理要求

一、规范管理

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。

二、操作流程

（一）办公，教学区域卫生要求

1. 每天 6:50-7:20，倾倒校园垃圾、清洗垃圾车、冲洗厕所。
2. 每天 7:30-9:30，清扫校园路面、楼梯、做到干净整洁。
3. 每天 9:30-10:30，校园复查一遍，随手捡拾果皮、纸屑等杂物，保证校园清洁。
4. 每天 1:30-13:00，倾倒共用垃圾、冲洗厕所。
5. 每天 1:30-13:40，倾倒办公区垃圾、清洗垃圾桶、垃圾车、保持干净、整洁、无异味。清扫办公楼，同时擦拭楼梯扶手。
6. 每天 15:50-16:10，校园复查一遍。随手捡拾果皮、纸屑、竹签、纸屑等杂物，保持校园的整洁。
7. 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。
8. 特殊事项要求：
 - （1）所有厕所打扫上午 4 次，下午 4 次。



湖南物业管理集团有限公司

(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

9. 卫生间服务标准按泗洪姜堰高级中学卫生间保洁标准执行：

(1) 门窗、墙面、瓷砖、天花板执行标准：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。

(二) 宿舍管理及卫生打扫要求

1. 管理宿舍

(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，做好住校学生的服务工作。

(6) 公寓内无火灾，失窃，斗殴，赌博，传播不良文化等事件和违法行为。

(7) 宿舍内学生不得玩手机、不得喧哗、追逐打闹、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（楼内早 5:40 开门供电，晚 10:30 关门、10:40 熄灯，特殊情况根据学校要求执行）。

(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



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，任何一方均可按“中华人民共和国合同法”规定提交调解和仲裁以及向法院起诉。

十三、其他事项

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

十四、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。

十五、合同份数

本合同一式四份，以中文书写，甲方、乙方各执一份，政府采购科、代理机构各一份。



甲方：_____（盖章）

地址：_____

法定（授权）代表人：陶宏根

联系人：_____

联系电话：_____

二〇二二年八月三十日



乙方：_____（盖章）

地址：_____

法定（授权）代表人：_____

联系人：_____

联系电话：_____

二〇二二年八月三十日

3、甲方出具验收合格证明材料

验收报告

采购单位：泗洪姜堰高级中学

项目名称	泗洪姜堰高级中学 2022 年-2023 年物业服务外包采购项目	服务期限	2022.8.29-2023.8.29
中标人 (成交人)	江苏春雨物业管理有限公司	中标（成交） 金额	501679.20 元
验收内容	序号	项目内容	质量评价
	1	校园保洁	优
	2	宿舍管理	优
	3	水电维修	优
	4	垃圾清运	优
验收意见	经考核验收，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，总体评价为优。 单位公章：泗洪姜堰高级中学		

4. 合同服务费发票

发票代码 79197 64604 31226 26168 江苏增值税普通发票 No 04425686 032002200705 04425686 开票日期: 2023年06月09日

购货人识别号: 12321324MB0516007L 纳税人识别号: 9132130075202198XX 地址、电话: 宿迁市软件与服务外包产业园水杉大道1号 13815788855 开户行及账号: 中国工商银行宿迁分行营业部 1116020009300096747

货物或应税劳务、服务名称	规格型号	单位	数量	单价	金额	税率	税额
*企业管理服务*物业费					35496.17	6%	29.77
合 计					¥35496.17		¥2129.77
价税合计(大写)				叁万柒仟陆佰贰拾伍圆玖角肆分		(小写) ¥37625.94	

名称: 江苏春雨物业管理有限公司 2023年5月份费用
销售方: 开票人: 贾玉凤 销售方: (章)

二、泗洪姜堰实验学校 2022-2023 年物业外包服务合同

1、中标通知书

采购编号:E3213010313202208011-1

江苏春雨物业管理有限公司：

经磋商小组评审和采购单位确认，贵公司已成为**泗洪姜堰实验学校2022-**

2023学年度物业服务采购项目的中标人，中标金额为：**陆拾贰万陆仟贰佰零捌元**

整(¥626208.00)。

请贵公司于中标通知书发出之日起**15日内**，派代表与**泗洪姜堰实验学校** 签订
政府采购合同，并将合同送宿迁顺江项目管理有限公司登记。

采购单位联系人：许宁兵

联系电话：15996758631



2022年08月17日

注：本通知书一式6份，中标人、采购人及代理机构各2份。

2、物业服务合同



泗洪姜堰实验学校 2022-2023 学 年度物业服务



政 府 采 购 合 同

二〇二二年八月

泗洪姜堰实验学校 2022-2023 学年度 物业服务采购合同

甲方：泗洪姜堰实验学校

乙方：江苏春雨物业管理有限公司

甲方将学校 2022 年-2023 年 12 个月的物业管理服务方面的工作委托乙方管理服务。乙方将通过严格科学的管理，热情优质的服务为学校的教育教学和生活创造整洁、优美、舒适、安全、宁静、便捷，及时、可靠的环境。为此双方达成如下协议：



一、甲方责任、权利、义务

1. 对校园内的一切公共设施及设备享有所有权，并有对国有资产的保护、使用和监督权。
2. 负责对乙方管理与服务进行工作查询与质疑。
3. 负责按规定向乙方支付物业服务费。
4. 负责了解掌握乙方经费运行情况，对违反财务规定的行为提出意见。
5. 甲方可视完成物业管理的优劣向乙方提出奖励意见和处罚意见。

二、乙方责任、权利、义务

1. 按协议内容保质保量地完成物业管理与服务工作。按文明校园建设标准做好优质物业服务。
2. 对校内的公共设施及地面不得擅自占用或改变其使用功能，如需要改变应经甲方同意后方可实施。
3. 定期向甲方通报工作情况，对甲方提出的合理的整改意见有义务执行。
4. 未经甲方同意不得将本物业管理内容和责任转移给第三方。
5. 乙方派驻人员服装统一，训练有素，服从管理，服从安排。
6. 乙方应建立并保存详细的物业管理档案资料。
7. 根据校方需求，无条件提供全天候保洁、水电、维修等服务。

三、岗位设置相关要求

(一) 岗位设置

1. 物业经理 1 名；
2. 办公室保洁 1 名；
3. 学生宿舍管理和保洁工作宿管员 2 名；

4. 卫生间保洁 8 名，垃圾清运 2 名，校园保洁 2 名；

5. 水电工 2 名，勤杂工 2 名；

6. 文印人员 2 名，报告厅、功能室保洁 2 名；

7. 图书馆保洁 1 名；

8. 园林工 1 名。

(二) 相关要求

1. 经理：年龄 60 周岁以下，熟悉物业管理相关法规，并能规范组织管理服务
工作，知识面广，专业技能熟练，有较强的组织领导和协调能力。

2. 水电工：须持安监部门核发的《特种作业操作证》，作业类别为“电工作业”项目为“高压电工”。

3. 其他人员：平均年龄 55 周岁以下（且最高年龄不超过 60 周岁），初中以上文化程度，有吃苦耐劳精神，责任心强。

4. 所有人员由乙方按照相关要求招聘，进场前向甲方报备，经甲方认可后方可进场。所有人员均须身心健康，无重大疾病和传染病、无犯罪记录，未有相关法律纠纷。

5. 所有服务人员的人员工资不得低于 2022 年宿迁市最低工资标准。乙方在合同签订后 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。

6. 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，乙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。

四、乙方应按以下标准实现物业管理目标

(一) 环境卫生工作

1. 道路环境应整洁。清扫要及时，做到无杂物、废纸、烟头、果皮、痰迹、积水等。

2. 校园环境应整洁无死角。各窨井盖完好，路牙石、门窗、护栏等无破损。

3. 卫生间应保持干净整洁，无异味、无蚊蝇、无粪便、无污水外溢、无杂物。

4. 垃圾桶应保持无蛆、无蝇，四壁清洁，地面和周围无堆放垃圾，应封闭集装箱上盖。应根据垃圾日产量及时调整垃圾箱数量。

5. 建筑物内外无乱写、乱划、乱粘贴，无残标；公共设施、牌匾、路标、雕塑、亭廊、石桌椅应定期擦拭，保持清洁。

6. 校园主要干道的地面卫生应在每日早 7:30 以前清扫完毕。公共场所应定期清扫,保持清洁。上课期间不得有任何影响授课的清扫活动。

7. 道路、地面不得直接搅拌水泥砂浆,建筑材料应按指定地点摆放整齐。建筑垃圾应按指定地点堆放并及时清运,对建筑垃圾影响道路通畅和环境卫生的现象要及时管理和清运。

8. 应及时清理校内主要干道的积雪,保证道路通畅和安全。如洒盐中除不得将积雪清扫堆放到绿篱和绿地内。

9. 办公区、行政办公室、多功能室、报告厅、艺术类、体育馆、运动场、心理咨询室、教师公寓楼道门窗、地面整洁干净。公共区域卫生间及附近干净卫生,墙壁无污渍和印记。

10. 茶水区和拖把池卫生干净,地面及附件无积水、无垃圾。

(二) 公共场所维护和维修工作

1. 各楼道(包括宿舍、教师公寓)地面清洁、门窗、玻璃、纱窗等完好,教师桌椅、墙裙、楼道灯的照明完好率及满意率应在 98% 以上。

2. 要保证全校(包括宿舍、教师公寓)正常供水、供电工作。马桶、地漏、洗手台下水通道、下水道疏通、水电服务维修及时到位。

3. 为确保学校水电正常运行,做好后勤服务保障,水电工每天必须坚守岗位,严格 24 小时值班制度。同时密切配合学校各部门解决和处理校内强弱电电路故障问题。制定应急处置方案,确保服务安全、到位。

4. 节能措施得力,杜绝长明灯、长流水和跑、冒、滴漏现象。

5. 按规定做好饮用水箱的卫生防疫和日常管理工作,要定期进行检查、检测,确保饮用水安全。

6. 水电工每周一次排查水电、消防隐患并做好登记和上报工作,及时对全校水电、消防设施和设备进行维护和维修,防止发生意外事故。

7. 维修工每周一次对学校公共设施和设备进行安全隐患排查并做好登记和上报工作,及时对全校公共设施和设备进行维护和维修,防止发生意外事故。

(三) 宿舍管理工作

1. 按时开、关灯,督促学生按时起居。每天早晨按时吹起床口哨。管理员要督促学生尽快起床;每天晚上就寝前 10 分钟,男、女管理员要到各寝室检查督促学生按时应寝。

2. 督促学生搞好寝室卫生及内务整理,每天定时检查并将寝室卫生及财产损坏、内务整理欠佳的情况及时通知班主任安排整改,每天将情况如实汇总交学校

政教处。对寝室卫生不到位宿舍，管理员及时打扫，确保宿舍卫生干净、整洁、卫生。

3. 严格执行学校作息时间的规定，定时开关宿舍大门，认真登记学生家长来校探访记录，热情接待家长，防止不法分子冒充家长到宿舍滋事。

4. 遵守值班纪律，不准无故离开岗位，如因特殊情况，需暂时离开宿舍，应找人代理事务，并向分管宿舍的总务主任或校长请假，告知离开宿舍时间。

5. 管理员应搞好自己宿舍内卫生及内务整理，不在宿舍使用大功率用电器，不抽烟、不酗酒、不赌钱，坚持每天搞好个人卫生。

6. 管理员要及时了解每层楼的供水、供电情况，对学生浪费水的情况应制止并作记录登记。

7. 严防宿舍内打架、敲诈事件的发生，如有学生打架、敲诈，管理员立即制止。

8. 严禁学生在宿舍内点蜡，乱接电线等危险行为，管理员必须督促到位或者及时制止。

9. 每天打扫好学生宿舍和教师宿舍公共区域卫生，确保公共区域卫生干净整洁无死角。

（四）文印工作

1. 注意做好保密工作，做到不该说的不说，不该问的不问，做好作废文件的销毁工作，文件的复印要按保密有关规定严格执行，做到不泄密，不泄密。

2. 按学校及各处室相关规定组织文印，对不符合要求的资料文印向分管主任及时汇报，不得擅自做主。

3. 负责文印室设备（电脑、打印机、复印机、一体机等）的使用、保养，保持设备的良好工作状态。文印室内外清洁卫生，室内整洁、通风、安全。

4. 做好纸张和版纸使用登记，发现问题及时上报分管主任或分管校长。

（五）图书馆工作

1. 图书馆保洁人员协助图书馆管理人员做好图书馆保洁和图书借阅、整理工作，按照图书管理规定做好借阅手续，不得私自对校外人员借阅数据。

2. 认真做好防火、防潮、防蛀、防盗工作，确保图书安全。

3. 做好图书馆及心理咨询室保洁工作。

（六）其它服务

13. 学校总务处每月定期和不定期对物业职工岗位进行抽查，对工作敷衍了事，不负责任，每次扣除 100-500 元罚款，罚款从当月物业服务费用扣除。对工作不负责任，屡教不改的，甲方有权要求乙方对其调离岗位或解聘。

14. 便于学校管理，乙方须为每位后勤员工配夏季和春秋两季两套工作服，做到服装统一，树立后勤员工美好形象。

九、物业服务费用标准及支付方式

1. 物业服务费用标准：626208.00 元，大写：陆拾贰万陆仟贰佰零捌元整。

2. 支付方式：物业合同签订后收到乙方合法票据后 15 日内支付合同款项 10% 的预付款，剩余款项甲方按月支付物业服务费，每月 15 日办理上个月物业服务费用，乙方须提前向甲方提供合法票据。

3. 甲方对乙方工作考核导致的罚款等，直接在当月物业服务费用中扣除。本协议期限：12 个月；2022 年 8 月 24 日起至 2023 年 8 月 23 日止。

十、本协议一式四份，甲、乙双方各执一份，政府采购科、代理机构各一份，具有同等法律效力。经双方签字盖章后生效。本协议未尽事宜由双方协商解决，并以书面协议签定补充协议。补充协议与本协议有同等效力。



甲方代表（签字）

2022 年 08 月 23 日



乙方（盖章）：

乙方代表（签字）

2022 年 08 月 23 日

3、甲方出具验收合格证明材料

验收报告			
采购单位：泗洪姜堰实验学校			
项目名称	泗洪姜堰实验学校 2022-2023 学年度物 业服务采购项目	服务期限	2022.8.24-2023. 8.24
中标人 (成交人)	江苏春雨物业管理有限 公司	中标(成交) 金额	626208.00 元
验收内容	序号	项目内容	质量评价
	1	校园保洁	优
	2	宿舍管理	优
	3	水电维修	优
	4	文印工作	优
	5	绿化管养	优
	6	垃圾清运	优
验收意见	经考核验收,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,总体评价为优。 单位公章:泗洪姜堰实验学校		

4、合同服务费发票

发票号码: 032002200705 江苏增值税普通发票 No 04425685 032002200705 04425685

校验码: 51369 84811 04378 75828 开票日期: 2023年06月09日

名称: 泗洪姜堰实验学校 纳税人识别号: 12321324MB0223052L 地址、电话: 开户行及账号:

货物或应税劳务、服务名称	规格型号	单位	数量	单价	金额	税率	税额
*企业管理服务*物业费					44307.17		2658.43
合 计					¥44307.17		¥2658.43

价税合计(大写) 肆万陆仟玖佰陆拾伍圆陆角整 (小写) ¥46965.60

名称: 江苏春雨物业管理有限公司 纳税人识别号: 9132130075202198XX 地址、电话: 宿迁市软件与服务外包产业园水杉大道1号 13815788855 开户行及账号: 中国工商银行宿迁分行营业部 1116020009300096747

收款人: 复核: 开票人: 贾玉凤 销售方: (章)

2023.4.24-2023.5.23费用

三、宿城区市民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

E3213010313202203076-1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E3213010313202203076-1宿城区市民服务中心物业管理服务采购项目（2022-2023年度）（公开招标）的中标人，中标金额为：壹佰陆拾叁万陆仟叁佰捌拾捌元整（¥1636388.00）。

请贵公司于中标通知书发出之日起15日内，派代表与宿迁市宿城区行政审批局签订政府采购合同，并将合同送江苏拓新工程管理咨询有限公司归档。

采购单位联系人：刘杰

联系电话：15162910059



宿迁市宿城区行政审批局



江苏拓新工程管理咨询有限公司

2022年04月22日

注：本通知书一式6份，中标人、采购人及代理机构各2份。

2、物业服务合同

宿城区市民服务中心物业管理服务采购项目(2022- 2023 年度)物业管理合同

合同编号: E3213010313202203076-1

甲方: 宿迁市宿城区行政审批局 (以下简称甲方)

统一社会信用代码: 11321302MB1851835Y

法定(授权)代表人: 刘杰

地址: 宿城区渤海路与吉林路交汇处

联系人: 刘杰 联系电话: 15152910059

乙方: 江苏春雨物业管理有限公司 (以下简称乙方)

统一社会信用代码: 9132130675202198XX

法定(授权)代表人: 徐伟

地址: 宿迁市软件与服务外包产业园水杉大道 1 号

联系人: 蔡雷 联系电话: 18118033789

根据招标编号为 E3213010313202203076-1 的 宿城区市民服务中心物业管理服务采购项目(2022-2023 年度)项目招标文件及该文件的投标文件和中标通知书，甲乙双方就甲方委托乙方从事的物业管理工作，签订本合同书。

一、合同内容：

1、乙方负责东裙楼三层（服务大厅）、东主楼 12 层、西裙楼 1 层（婚姻登记中心及残联窗口）、办公楼外公共区域、地下停车场及室外东停车场等区域的保洁、秩序维护等工作，面积约 30000 平方米，其中各种保洁工具、材料、服装、水电工具等均由物业公司自备。（具体内容见招标文件和乙方的投标文件）。

提供服务及管理时间自 2022 年 5 月 1 日至 2024 年 4 月 30 日。在协议有效期内一方不得擅自变更或中止此项协议，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。此项协议需终止或续签，应在协议期内提前两个月通知对方。

2、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乙方在招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

3、服务范围:东裙楼三层（服务大厅）、东主楼 12 层、西裙楼 1 层（婚姻登记中心及残联窗口）、办公楼外公共区域、地下停车场及室外东停车场等区域的保洁、秩序维护等工作,面积约 30000 平方米;

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



3、乙方安排的项目经理每周至少 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。

三、费用及结算方式

合同期内甲方支付乙方物业服务费用为人民币大写 壹佰陆拾叁万陆仟叁佰捌拾捌元整（小写¥：1636388.00 元，包括但不限于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、垃圾清运、四害防治、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工作所涉及的一切相关费用）。

中标人已主动申请放弃预付款支付，采购人不予支付预付款。

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）费用开据合法发票，采购人在收到中标人票据后的 15 日内将前一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。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。

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。

乙方收款账户如下：

账户名称：江苏春雨物业管理有限公司

开户银行：中国工商银行宿迁分行营业部

账号：1116020009300096747

如账号变更或发生不可用等情况出现时，乙方应在变更后即书面通知甲方，否则，由此造成的一切损失由乙方自行承担。

四、其它

1、中标单位除秩序维护，应为项目经理、保安员、水电工程人员、保洁员提供必要的劳动保护条件外，还应为其办理作业时的意外伤害险。一切安全责任事故均由乙方负责（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。

五、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，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。

六、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、乙方保证合同首部所列的通讯方式真实、有效，并确认该通讯方式为其接收本合同项下的所有通知、联系函等文书以及发生纠纷后各级法院、仲裁机构送达各类司法法律文书的正式送达地址、通讯方式。按上述地址交寄的法律文书如未能被受送达人实际接收或拒收的，文书退回之日视为送达之日，不以签收为前提。如乙方地址、联系电话发生变更，应及时书面通知对方。

4、本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释。

七、合同的生效

本合同一式肆份，双方各执贰份，本合同在双方签字或盖章后生效。

甲方：（盖章）

乙方：（盖章）

地址：宿城区渤海路与吉林路交汇处

地址：宿迁市软件与服务外包产

业园水杉大道1号

法定（授权）代表人：刘杰

法定（授权）代表人：蔡雷

联系人：刘杰

联系人：蔡雷

联系电话：15162910059

联系电话：18118033789

2022年5月7日

2022年5月7日

3、采购人出具的证明材料

履约评价

江苏春雨物业管理有限公司自 2022 年 05 月 01 日起至今为宿城区市民服务中心提供物业管理服务，服务内容包括：日常保洁、秩序维护、水电维修等。在合同履行期间，江苏春雨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。

特此证明！

宿迁市宿城区行政审批局

2023 年 05 月 19 日

4、服务费发票

32002200705 江苏增值税普通发票 No 04408286 开票日期: 2023年08月08日

纳税人识别号: 9132130075202198XX 地址、电话: 宿迁市宿城区行政事业单位 开户行及账号: 工商银行宿迁分行 1116020009300096747

货物或应税劳务、服务名称	规格型号	单位	数量	单价	税率	税额
*企业管理服务*物业费			1	64323.424528		
合计						¥64323.42

价税合计(大写) 陆万捌仟壹佰捌拾贰元捌角叁分 (小写) ¥68182.83

销售方: 江苏泰南物业管理有限公司 2023年4月份费用 备注: 2023年4月份费用

收款人: 赵玉凤 复核: 赵玉凤 开票人: 赵玉凤 销售方: (章)

四、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归档。

采购单位联系人：汤庄辉

联系电话：052784389321



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服务管理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)	月工资总额	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			/	8.34
保洁员	11			/	8.34
水电主管	1	1		1079.07	8.34
高压配电房值班员	2	1		1079.07	8.34
水电维修人员	2	1		1079.07	8.34
会务服务人员	1	1		1079.07	8.34
消防监控人员	3	1		1079.07	8.34
消防运维人员	1			1079.07	8.34
绿化养护人员	1			/	8.34
汇总	35		0	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）费用开具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应由乙方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、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。

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。



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：

乙方：
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：

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	中标(成交)金额	1021016.00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	水电维护维修服务	优
	4	消防管理	优
	5	绿化管养	优
	6	会务服务	优
验收意见	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。		

单位公章：宿迁市卫生健康委员会

4、服务费发票



电子发票(普通发票)

发票号码: 24322000000156846264
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		2313.77
合 计						¥38,562.90		¥23,13.77
价税合计(大写)		肆万零捌佰柒拾陆圆陆角柒分				(小写) ¥40876.67		
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; 2023.11.1—2024.4.30物业费用							

开票人: 贾玉凤

质量管理体系认证证书



质量管理体系认证证书

证书编号: 55125Q00280R05

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: 宿迁市软件与服务外包产业园水杉大道1号

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/T19001-2016/ISO 9001:2015标准要求

认证范围

物业管理

(本证书包含的场所情况见附件)

颁证日期: 2025年05月30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

本证书信息可在国家认证认可监督管理委员会官方网站 (www.cnca.gov.cn) 上查询

监督审核日期到期后, 未粘贴相应激光防伪监督审核合格标志, 此证书无效

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)



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5号楼3至17层301内8层908A室

联系电话: 010-53605817

公司网站: www.oyiso.com

质量管理体系认证证书

环境管理体系认证证书



环境管理体系认证证书

证书编号: 55125E00280R05

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: 宿迁市软件与服务外包产业园水杉大道1号

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/T24001-2016/ISO 14001:2015标准要求

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

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
本证书信息可在国家认证认可监督管理委员会官方网站 (www.cnca.gov.cn) 上查询
监督审核日期到期后, 未粘贴相应激光防伪监督审核合格标志, 此证书无效

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)



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5号楼3至17层301内8层908A室

联系电话: 010-53605817

公司网站: www.oyiso.com

环境
管理
体系
认
证
证
书

职业健康安全管理体系认证证书



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: 宿迁市软件与服务外包产业园水杉大道1号

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/T45001-2020/ISO 45001:2018标准要求

认证范围

物业服务及其场所涉及的职业健康安全活动
(本证书包含场所情况见附件)

颁证日期: 2025年05月30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
本证书信息可在国家认证认可监督管理委员会官方网站 (www.cnca.gov.cn) 上查询
监督审核日期到期后, 未粘贴相应激光防伪监督审核合格标志, 此证书无效

第一次监督

审核合格标志

第二次监督

审核合格标志



张玲
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5号楼3至17层301内8层908A室

联系电话: 010-53605817

公司网站: www.oyiso.com

职业健康安全管理体系认证证书

查询网址：

<http://cx.cnca.cn/CertECloud/index/index/page>

企业认证证书查询网址及截图



国家市场监督管理总局 | 全国认证认可信息公共服务平台

当前位置：认证结果 > 认证结果综合查询

查询条件

证书编号：请输入准确的证书编号 获证组织名称：江苏春雨物业 认证范围： 国家地区： 证书状态： 拥有CNAS标识

查询 重置

输入序列(点击查看详细信息)

序号	单位名称	统一社会信用代码/组织机构代码
1	江苏春雨物业管理有限公司	9132130275202198XX

证书列表(点击查看详细信息)

证书编号	获证组织名称	认证范围/产品类别	证书到期日期
55125000280R08	江苏春雨物业管理有限公司	认证项目/产品类别：物业管理服务认证 (ISO 9001)	2028-05-29
55125000280R08	江苏春雨物业管理有限公司	认证项目/产品类别：物业管理服务认证	2028-05-29
55125000280R08	江苏春雨物业管理有限公司	认证项目/产品类别：物业管理服务认证	2028-05-29