

目 录

一、泗洪姜堰高级中学 2022 年-2023 年物业服务外包采购项目	4
1、中标通知书	4
2、物业服务合同	5
3、甲方出具验收合格证明材料	10
4、合同服务费发票	11
二、泗洪姜堰实验学校 2022-2023 年物业外包服务合同	12
1、中标通知书	12
2、物业服务合同	13
3、甲方出具验收合格证明材料	19
4、合同服务费发票	20
三、宿迁技师学院物业服务采购项目	21
1、中标通知书	21
2、物业服务合同	22
3、采购人出具的证明材料	29
4、服务费发票	30
四、宿迁市公共卫生服务中心物业管理服务采购项目	31
1、中标通知书	31
2、物业服务合同	32
3、采购人出具的证明材料	37
4、服务费发票	38

五、宿迁市便民方舟 1、2、3 号楼物业服务合同	39
1、中标通知书	39
2、物业服务合同	40
3、采购人出具的证明材料	46
4、服务费发票	47



投标人承担类似项目业绩一览表

序号	项目名称	采购单位	合同金额
1	泗洪姜堰高级中学 2022 年-2023 年物业服务外包采购项目	泗洪姜堰高级中学	501679.20 元
2	泗洪姜堰实验学校 2022-2023 年物业外包服务合同	泗洪姜堰实验学校	626208.00 元
3	宿迁技师学院物业服务采购项目	宿迁技师学院	1839000.00 元
4	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	1021916.70 元
5	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	4910936.67 元

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：



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

受托人（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，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），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。成交后在合同签订后 7 日内须为所有服务人员购买意外险，并将意外保险的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

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. 确保每天上班工作时间不少于 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。

(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。

(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责任心，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：_____ 法定代表人：_____ 联系人：_____ 联系电话：_____ 二〇二二年八月三十日
--	---

投标文件

投标文件

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. 30-2023. 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：			

4、合同服务费发票

发票号码: 32002200705 江苏增值税普通发票 No 04425686 032002200705 04425686
开票日期: 2023年06月09日

校验码: 79197 64604 31226 26168

纳税人识别号: 12321324MB0516007L
地址、电话:
开户行及账号:

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

					35496.17	6%	2129.77
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
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
开户行及账号: 中国工商银行宿迁分行营业部

收款人: 复核: 开票人: 贾玉凤 销售方: (章)

2023年5月份费用



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：



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，知识面广，专业技能熟练，有较强的组织领导能力和协调能力。

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 年宿州市最低工资标准。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丢失、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. 校园环境卫生整洁无死角。各窨井井盖完好，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。如洒盐水除雪, 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。管理员要催促学生尽快起床; 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工作，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。



2022 年 08 月 23 日



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. 8.23
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	绿化养护	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: 32002200705 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

纳税人: 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	6%	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厦1号
开户行及账号: 中国工商银行宿迁分行营业部

收款人: 复核: 开票人: 销售方: (章)

备注: 2023.4.24-2023.5.23费用



三、宿迁技师学院物业服务采购项目

1、中标通知书

政府采购成交通知书

E3213010313202107042-1号

江苏春雨物业管理有限公司：

经磋商小组评审和采购人确认，贵公司已成为E3213010313202107042-1宿迁技师学院物业服务采购项目(竞争性磋商)的成交人，成交金额为：壹佰捌拾叁万玖仟元整(¥1839000.00)。

请贵公司于成交通知书发出之日起15日内，派代表与宿迁技师学院 签订政府采购合同，并将合同送江苏思迈工程咨询管理有限公司归档。

采购单位联系人：宋鹏

联系电话：

宿迁技师学院

江苏思迈工程咨询管理有限公司

2021年07月22日

注：本通知书一式6份，成交人、采购人及代理机构各2份。

2、物业服务合同

合同书

项目编号: E3213010313202107042-1

项目名称: 宿迁技师学院物业服务采购项目



甲方(全称): 宿迁技师学院

乙方(全称): 江苏春雨物业管理有限公司

签署日期: 2021年8月2日

甲方：宿迁技师学院（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）

根据宿迁公共资源交易中心招标编号为 E3213010313202107042-1 的宿迁技师学院物业服务采购项目招标文件及该文件的投标文件和中标通知书，甲乙双方就甲方聘用乙方工作人员从事宿迁技师学院的物业管理工作，签订本合同书。

一、合同内容

1. 乙方负责宿迁技师学院区域的保洁、秩序维护工作（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 2021 年 8 月 23 日至 2023 年 7 月 31 日（服务费用按实际服务时间结算）。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。如须协议需终止或续签，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；

4. 甲方聘用的人员。

二、甲、乙双方的责任

（一）甲方的权利和义务：

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。

（二）乙方的权利和义务：

1. 在本合同期内，乙方应做好现场人员的管理工作，如发现问题，乙方应当积极妥善解决。

2. 乙方按照甲方招标文件要求的人员数量、年龄和资质等配备项目经理、保安、保洁、绿化管养及宿舍管理等所有岗位人员，即：项目经理 1 人，大专及以上学历，50 周岁以下，有较强的组织协调能力，主要负责物业管理相关人员的管理、监督、培训、考核和协调工作；保洁人员配置 30 人，所有人员均为 55 岁以下（以身份证为准），形象好，身体健康，体貌端正，具有良好的品德素质；宿舍管理人员 10 人，所有人员均为 55 岁以下（以身份证为准），形象好，身体健康，体貌端正，具有良好的品德素质；安保 10 人，确保全年无休值守到岗到位，其中夜班轮流按照值班表值班；年龄不高于 60 周岁（以身份证为准），具备保安从业资格证、思想端正、身体健康安保工作人员；绿化管养 3 人，年龄不高于 55 周岁（以身份证为准），具有绿化管养工作经验等专业知识。

3. 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。
4. 乙方必须严格服从甲方现场监督和管理。
5. 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。
6. 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。
7. 乙方应保持派驻本项目的人员，如有变动，应提前及时告知甲方，并将变动情况报甲方备档。
8. 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。
9. 在服务过程中乙方必须对所属员工的人身安全负责。乙方应按约定为其在甲方服务区域中的工作人员购买员工意外伤害保险，工作人员在甲方服务区域中造成的人身伤亡由乙方投保的保险公司和乙方负责，与甲方无涉。
10. 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。出现工作人员或乙方相关人员盗窃该项目内财物的，乙方同意并认可：甲方有权按失窃物品价值的五倍要求乙方提供赔偿，并且甲方有权保留无条件单方解除本合同的权利。同时，乙方确认：上述相关扣款将直接从乙方每月保洁服务费用中给予扣除。

三、费用及结算方式

合同期内甲方每年支付乙方物业服务费用为人民币：玖拾壹万玖仟伍佰元整（¥：919500.00），包括但不限于人员工资、员工社保费、员工福利、工作服、疏通下水道、工具、耗材、垃圾清运费、化粪池清掏费等，服务费用由甲方按季度支付乙方按月根据实际发生的所有后勤物业管理，经甲方考核确认后的费用，乙方开据合格的增

值税票据，采购人在接受中标人票据经审核通过后的 20 个工作日内将上一季度实际发生的所有后勤物业管理经甲方考核确认后的费用支付给乙方

甲方按照乙方实际投入人员数量及各单项人均费用为基础依据进行结算。

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。

四、考核分值占比

序号	名称	分值占比	备注
1	保洁	20分	
2	宿舍管理	20分	
3	保安	20分	
4	绿化管养	20分	
5	满意度调查表	20分	

注：1. 月考核合格分为 70 分，在两年服务期内，采购人制定考核方案对供应商的服务质量以季度为单位进行考核，考核不过关的，采购人有权终止合。

2. 以上所有服务人员试用期为 3 个月，试用期满后采购人视试用期表现决定是否继续留用。

五、其它

1. 中标单位除应为秩序维护、保洁等工作人员提供必要的安全保护条件外，还应为其办理作业时的人身安全保险和意外伤害险。一切安全责任事故均由乙方负责（保险种类由乙方自行选择），与甲方无关。

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. 乙方投标保证金在签订本合同后自动转为履约保证金。

4. 如合作期间甲方对乙方服务满意，下年度服务乙方享有优先权。

六、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，暂停支付乙方未结的服务费用并要求乙方赔偿由此造成的全部损失。

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 LPR 规定向乙方支付滞纳金。

3. 乙方配备人员数量与本采购需求中的要求不符的，甲方按照乙方实际提供人员数量结算服务费用；乙方配备人员年龄、资质等与本采购需求中的要求不符的，首次发现提出批评，限期整改到位；第二次发现，提出警告立即整改到位，乙方确认并同意向甲方支付每人每次人民币 1000 元违约惩罚金；第三次发现，甲方有权直接解除采

购合同，乙方自愿向甲方支付违约惩罚金人民币 2000 元/人·次。

4. 乙方未按照投标文件约定配备设备，自愿支付（惩罚）违约金 1000 元/件，且须于 3 日内配置完备。若未能配置完备，甲方有权暂停支付乙方服务费。

5. 乙方安排的项目负责人根据采购人时间安排在此项目现场办公，未经甲方同意擅自离岗，乙方自愿接受甲方 1000 元/次的违约惩罚。

6. 乙方有其它违约行为影响甲方利益的，甲方有权暂停支付服务费。待违约行为消除后，甲方有权扣除相应违约金后，双方另行协商支付服务费事宜。

七、自本协议签订之日起，如因乙方管理不善，造成甲方工作被动或不利的，乙方自愿接受甲方如下经济惩罚，内容如下：

1. 被主要领导批评，200 元/次违约惩罚；受到投诉的，500 元/次违约惩罚。

2. 对校内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，100 元/次违约惩罚。

八、甲方双方任何一方无法律依据提前终止合同的，违约方应赔偿对方合同约定价的 10% 作为违约金；造成对方经济损失的，应给予经济赔偿。

九、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。

十、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. 除甲方依法解除本协议外，在审理期间，本合同应继续履行。

十一、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。

十二、合同的生效

本合同在双方签字盖章，乙方向甲方缴纳履约保证金，并经政府采购管理机构备案后即生效。

十三、合同的组成部分

本合同条款、成交通知书、磋商文件、投标文件及供应商在开标时的书面承诺等

构成合同的组成部分。

十四、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。

十五、本合同一式六份，以中文书写，甲方、乙方各执两份，代理机构、财政监管部门各一份。

十六、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。

十七、其他甲方提出的临时要求

本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释。

甲方：_____（盖章）

地址：_____

法定（授权）代表人：_____

联系人：_____

联系电话：_____

乙方：_____

地址：_____

法定（授权）代表人：_____

联系人：_____

联系电话：_____

二〇二一年八月二日

二〇二一年八月二日

3、采购人出具的证明材料

验收证明

兹证明江苏春雨物业管理有限公司 2021 年 08 月 23 日起至 2023 年 07 月 31 日，为宿迁技师学院提供日常保洁、安保、宿舍管理、绿化养护等服务。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。合同已履约完成，验收合格。

特此证明！



4、服务费发票

032002200705 江苏增值税普通发票 No 04425647 032002200705 04425647

开票日期: 2023年05月27日

名称: 宿迁技师学院
纳税人识别号: 123213214697395232
地址、电话:
开户行及账号:

密区: ><*-*5*+78741>82910+4626->7
18846206><72>4-1<2459329648
+50+<+2*41>797791>*5-00+04-
69>10++42+4><>-6*1916+73062

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					24150.94	6%	1449.06
合计					¥24150.94		¥1449.06

价税合计(大写) 贰万伍仟陆佰圆整 (小写) ¥25600.00

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永杉大道1号
开户行及账号: 工商银行宿迁分行

收款人: 开票人: 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备案。

采购单位联系人：汤庄辉

联系电话：



宿迁市卫生健康委员会



宿迁市公共资源交易中心

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支付任何费用。

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		/	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		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，费用自理。

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。乙方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：

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	1021916.70 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			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: 11321300346461998Q				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			
备 注	销方开户银行: 中国工商银行宿迁市营业部; 银行账号: ;							
	2023.11.1—2024.4.30物业费							
开票人: 贾玉凤								



五、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

采购单位联系人：姜绪友

联系电话：



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

宿迁市便民方舟 1、2、3 号楼 物业服务合同

采购单位： 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 （以下简称甲方）

中标单位： 江苏春雨物业管理有限公司 （以下简称乙方）

依照《中华人民共和国政府采购法》及其实施条例、《民法典》第三篇及其他有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就宿迁市便民方舟 1、2、3 号楼物业服务项目达成如下合同条款：

第一条 合同价款

（一）两年管理服务费用人民币总价款（大写）：肆拾玖万零玖拾陆元陆角柒分（人民币）；小写 ¥： 4910986.67。其中： 宿迁市政务服务中心 ¥2142178.64 元/2 年； 宿迁市人力资源和社会保障局 ¥1598919.63 元/2 年； 宿迁市自然资源和规划局 ¥1169838.40 元/2 年。

物业服务费用由甲方分季度支付给乙方，乙方须将银行账户 名称与账号告知甲方，乙方凭宿迁税务部门正式发票结算。每季度金额为人民币（¥ 613867.08 元/季度），其中市政务服务中心（¥ 267772.33 元/季度）；市人力资源和社会保障局（¥ 199864.95 元/季度）；市自然资源局和规划局（¥ 146229.80 元/季度）。

（二）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 (元/月)	意外险(元/月) (或雇主责任险)
项目负责人	1			1079.07	17.50
保安队长	1			1079.07	17.50
形象保安	8			1079.07	17.50

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）费用开具合法票据，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。

采购人按照中标人实际投入人员数量及各单项人均费用进行结算。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，扣除应扣款项后支付应付费用。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、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、物料等均由乙方提供，乙方必须提供能满足服务要求所配置的工具、设备、物料，如乙方提供工具、设备、物料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、库房等物业用房(产权属甲方)，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需的水电供应；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、有特殊岗位的必须持证上岗。

合同期间，业主可以对服务人员数量进行不定期抽查，最终以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，仪容整洁、大方，衣着整洁，举止自然和蔼、亲切；接待时主动、热情、规范；用语准确，称呼恰当，问清来意，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

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 11月 25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：

2024 年 6 月 26 日

2012. 7.3



4、服务费发票

		电子发票(普通发票)		发票号码: 24322000000387365444	
				开票日期: 2024年10月10日	
购买方信息		销售方信息			
名称: 宿迁市人力资源和社会保障局		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: 1132130055462291XB		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
*企业管理服务*物业费					金额 税率/征收率 税额
					188551.84 6% 11313.11
合计					¥188551.84
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		销方开户银行: 中国工商银行宿迁市营业部; 银行账号: ; 2024.6.25-2024.9.24物业费			
开票人: 贾玉凤					

		电子发票(普通发票)		发票号码: 24322000000387405946	
				开票日期: 2024年10月10日	
购买方信息		销售方信息			
名称: 宿迁市自然资源和规划局		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: 11321300MB1505043X		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
*企业管理服务*物业费					金额 税率/征收率 税额
					137952.64 6% 8277.16
合计					¥137952.64
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		销方开户银行: 中国工商银行宿迁市营业部; 银行账号: ; 2024.6.25-2024.9.24物业费			
开票人: 贾玉凤					



电子发票(普通发票)

国家税务总局宿迁市税务局

江苏省税务局

发票号码: 24322000000398633961

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 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																								
<table> <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> <tr> <td>*企业管理服务*物业费</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>252615.41</td> <td>6%</td> <td>15156.92</td> </tr> <tr> <td colspan="5">合 计</td> <td>¥252615.41</td> <td></td> <td>¥15156.92</td> </tr> </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					252615.41	6%	15156.92	合 计					¥252615.41		¥15156.92
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) ☒ 贰拾陆万柒仟柒佰柒拾贰圆叁角叁分 (小写) ¥267772.33																									
备注	销方开户银行: 中国工商银行宿迁市营业部; 银行账号: 2024.6.25-2024.9.24物业费用																								

开票人: 贾玉凤





目 录

一、认证证书.....	2
二、企业荣誉.....	6
1、2021 年度省级物业管理优秀示范项目.....	7
2、2020 年度省级示范物业管理项目.....	11
3、2023 年度市级物业管理优秀示范项目.....	17



一、认证证书

质量管理体系认证证书

质量管理体系认证证书

证书编号: 55125Q00269R09

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

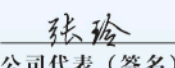
有效期至: 2028年05月29日

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

环境管理体系认证证书

环境管理体系认证证书

环境管理体系认证证书

证书编号: 58125E00280R05

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.oysiso.com

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



职业健康安全管理体系认证证书

证书编号: 55125500280R05

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

企业认证证书查询网址及截图

查询网址：

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



The screenshot shows the 'National Certification Information Public Service Platform' (全国认证认可信息公共服务平台) on the website of the State Administration for Market Regulation (国家市场监督管理总局). A large red circular stamp of '江苏春雨物业管理有限公司' is overlaid on the page.

企业认证证书查询结果 (Certification Search Results):

序号	企业名称	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	913213027502156XX

证书列表 (Certificate List):

证书编号	认证项目/产品类别	证书到期日期
05125000280R08	质量管理体系认证 (ISO9001)	2028-05-29
05125000280R08	环境管理体系认证	2028-05-29
05125000280R08	职业健康安全管理体系认证	2028-05-29

二、企业荣誉

企业荣誉

序号	获奖名称	获奖日期	获奖级别	发证单位	获奖项目
1	2021 年度全省物业管理优秀示范项目	2023 年 6 月 11 日	省级	江苏省住房和城乡建设厅	宿迁市白酒质检中心大楼
2	2020 年度全省物业管理优秀示范项目	2021 年 8 月 30 日	省优	江苏省住房和城乡建设厅	千百美商务广场楼
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	江苏筑梦小镇项目物业管理委托合同、宿迁市交通运输大楼

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)



(此件公开发布)

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：江苏凯盛丰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：宿迁市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、2020 年度省级示范物业管理项目



江苏省住房和城乡建设厅文件



苏建房管〔2021〕139号

省住房城乡建设厅关于公布 2020 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 2020 年度省级示范物业管理项目评价的通知》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 2020 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 150 个居住物业管理项目、76 个公共物业管理项目被评价为“2020 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：2020 年度江苏省省级示范物业管理项目名单

— 1 —

(此页无正文)



(此件公开发布)

— 2 —

附件

2020 年度江苏省省级示范物业管理项目名单

南京市

1、紫艺华府（居住物业）

物业服务单位：南京银城物业服务有限公司

2、津桥华府（居住物业）

物业服务单位：深圳市莲花物业管理有限公司

3、宋都美域锦园（居住物业）

物业服务单位：南京银城物业服务有限公司

4、北外滩水城第十六街区（居住物业）

物业服务单位：南京苏宁物业管理有限公司

5、北外滩水城第十一街区（居住物业）

物业服务单位：南京苏宁物业管理有限公司

6、聚泽园（居住物业）

物业服务单位：南京银城物业服务有限公司

7、燕江府（居住物业）

物业服务单位：南京弘阳物业管理有限公司

8、华城名府（居住物业）

物业服务单位：南京紫竹物业管理股份有限公司

9、悦峰居（居住物业）

— 3 —

物业服务单位：上海金地物业服务有限公司南京分公司

10、金隅紫京府（居住物业）

物业服务单位：南京万科物业管理有限公司

11、鸿福城（居住物业）

物业服务单位：南京马群街道物业服务中心有限公司

12、金地自在城（居住物业）

物业服务单位：深圳市金地物业管理有限公司南京分公司

13、羊山湖花园（居住物业）

物业服务单位：南京栖霞建设物业服务股份有限公司

14、荣华府（居住物业）

物业服务单位：南京六合荣盛物业服务有限公司

15、翡翠逸景花园（居住物业）

物业服务单位：南京万科物业管理有限公司

16、省电建宿舍（居住物业）

物业服务单位：南京迈皋桥物业管理有限公司

17、原香颂花园（居住物业）

物业服务单位：中铁建物业管理有限公司南京分公司

18、南京财经大学现代服务业科技园科技楼（公共物业）

物业服务单位：南京银城物业服务有限公司

19、金马青创广场（公共物业）

物业服务单位：南京银城物业服务有限公司

20、江苏建设大厦（公共物业）

— 4 —

宿迁市**1、宿迁金鹰花园北苑（居住物业）**

物业服务单位：南京金鹰国际物业管理有限公司宿迁分公司

2、瀚林国际花园（居住物业）

物业服务单位：江苏凯盛丰方管理服务有限公司

3、新新家园（居住物业）

物业服务单位：宿迁大坤物业管理有限公司

4、山河佳苑（紫薇园）（居住物业）

物业服务单位：江苏安民物业管理集团有限公司

5、中福上河园（居住物业）

物业服务单位：泗阳县中源物业管理有限公司

6、印象 99 花园（居住物业）

物业服务单位：瑞昌联行物业服务宿迁有限公司

7、千百美商务广场（公共物业）

物业服务单位：江苏春雨物业管理有限公司

江苏省住房和城乡建设厅办公室

2021 年 8 月 30 日印发

3、2023 年度市级物业管理优秀示范项目

文件号：宿建发〔2024〕33 号

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)



(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：江苏扬子智慧物业服务有限公司

2、荣誉·南湖印（居住物业）

物业服务单位名称：沭阳吉顺物业管理有限公司

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

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

5、宿城区行政服务中心大楼（公共物业）

物业服务单位名称：江苏天时物业管理有限公司

湖滨新区

1、德俊数码科技大厦（公共物业）

物业服务单位名称：江苏永飞物业管理有限公司

2、宿迁国际会展中心（公共物业）

物业服务单位名称：宿迁市洁诺物业管理有限公司

苏宿园区

1、宿迁苏州街（公共物业）

物业服务单位名称：苏州工业园区圆融商业物业管理有限公司

宿迁分公司

洋河新区

1、洋河新区消防救援大队（公共物业）

物业服务单位名称：江苏东弘物业管理有限公司