

企业业绩

目 录

一、投标人承担类似项目业绩一览表	2
二、企业业绩证明材料	3
(一) 宿迁市湖滨高级中学物业管理服务采购项目	3
1、成交通知书	3
2、服务合同	4
(二) 江苏省淮北中学物业服务外包采购项目	11
1、成交通知书	11
2、服务合同	12
(三) 宿豫区特殊教育学校后勤人员采购项目	26
1、成交通知书	26
2、服务合同	27
(四) 宿迁市体育运动学校物业管理服务采购项目	35
1、成交通知书	35
2、服务合同	36





洋河新区公办中小学后勤人员外包服务采购项目

一、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	宿迁市湖滨高级中学物业管理服务采购项目 (服务合同中包含保洁、绿化管养、宿舍管理、维修维护服务)	宿迁市湖滨高级中学	483678.00 元
2	江苏省淮北中学物业服务外包采购项目 (服务合同中包含日常保洁、男女生宿舍管理、水电维修等服务)	江苏省淮北中学	456666.00 元
3	宿豫区特殊教育学校后勤人员采购项目 (服务合同中包含保洁、垃圾收集与处理、水电维修等服务)	宿迁市宿豫区特殊教育学校	118500.00 元
4	宿迁市体育运动学校物业管理服务采购项目 (服务合同中包含校内校园门口保洁, 校园所有绿化管养, 补种修建及病虫害防治, 校内安保服务, 宿舍、枪弹库、浴室管理服务, 校园水电、消防等设备维修保障服务等)	宿迁市体育运动学校	458888.00 元



注：请填写此表，并按要求上传业绩资料电子件。

二、企业业绩证明材料

(一) 宿迁市湖滨高级中学物业管理服务采购项目

1、成交通知书

政 府 采 购 成 交 通 知 书

JSWD[2024]0716 号

江苏安民物业管理集团有限公司：

经专家评委评审和采购人确认，贵公司已成为宿迁市湖滨高级中学物业管理服务采购项目（竞争性磋商）的成交人，成交金额为：肆拾捌万叁仟陆佰柒拾捌元整（¥：483678.00 元）。

请贵公司于成交通知书发出之日起 15 日内，派代表与宿迁市湖滨高级中学签订政府采购合同，并将合同送江苏文鼎工程管理有限公司登记。

联系电话：0527-

宿迁市湖滨高级中学 江苏文鼎工程管理有限公司

2024年08月07日

注：本通知书一式 3 份，成交人、采购人及代理机构各 1 份。



2、服务合同

合同签订时间：2024年8月24日

宿迁市湖滨高级中学物业管理服务采购项目
政府采购合同



采购单位（全称）：宿迁市湖滨高级中学（简称甲方）

成交供应商（全称）：江苏安民物业管理集团有限公司（简称乙方）



洋河新区公办中小学后勤人员外包服务采购项目

依照《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，双方就采购编号 JSWD[2024]0716 号宿迁市湖滨高级中学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：

第一条：合同价款及服务期限

- 1、乙方向甲方提供总价值为：483678.00 元的服务。
- 2、服务期：一年，自合同签订生效之日起，即 2024 年 8 月 24 日起至 2025 年 8 月 23 日止。
- 3、服务地点：按采购人指定的时间、地点进行服务。

第二条：服务内容及其他要求

（一）人员要求

- 1、校园保洁、绿化管养员：6 名

按响应文件执行，年龄不超过 43 周岁，初中以上文化，身体健康，有吃苦耐劳精神，责任心强。负责学校的保洁工作；有绿化管养经验，遵守采购单位的各项规章制度要求，无不良嗜好，作风正派。采购人有权根据现场情况对保洁人员配置进行调整。打扫女卫生间的必须为女性。

- 2、宿舍管理员：4 名

按响应文件执行，年龄不超过 42 周岁，初中以上文化，身体健康，吃苦耐劳并有一定的处置突发事件能力，责任心强，无不良嗜好，作风正派，负责宿舍的管理。女生宿舍宿管员必须为女性。

- 3、维修工：2 名

按响应文件执行，年龄不超过 42 周岁，男性，初中以上文化，不得少于 1 名持有相关部门颁发的特种作业操作证（高压、低压电工作业），能完成校园物品基本维修任务，无不良嗜好，作风正派，身心健康，吃苦耐劳。

注：1. 项目组成员可在成交后按要求聘用相关人员，并依法签订劳动合同。





洋河新区公办中小学后勤人员外包服务采购项目

所有人员进场前采购人将对其是否有违法犯罪记录进行审查,审查不通过不予留用,不得兼职。

2. 成交人须严格按照投标文件配备人员,如若更换,须经过采购单位同意后履行更换手续,并承担2万元违约金。

3. 采购方有权根据工作表现、工作需求提出更换人员,成交人需在采购方提出需求一个月内完成人员更换,并完成更换人员的费用结算。

4. 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。

5. 所有人员均须有健康证,无重大疾病和传染病,均无犯罪记录,未受过刑事处罚,未有相关法律纠纷。由成交人按照相关要求招聘,并获采购方认可后入场。

6. 成交人在成交结果公告发出之日起7日内将所有人员资料交采购人审核,以上聘用的人员经采购人审核书面同意后方可上岗。

7. 如因成交人项目组成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,成交人承担一切赔偿责任。履约期间,如若发生项目组成员工伤或遇项目组成员人身伤亡事故,均由成交人负责,与采购方无关。

8. 履约过程中,成交人须按照国家及地方规定按月给符合缴纳社保成员全额缴纳社保、全员购买意外险(或雇主责任险),在合同签订后7日内将意外险(或雇主责任险)购买情况报至采购人。

(二) 具体服务要求:见招标文件采购需求。

第三条: 甲方的权利与义务

1. 甲方有权利监督、检查乙方按时完成服务工作,对不符合甲方要求的事项,有权要求乙方及时纠正。

2. 甲方根据需要可以对执行的项目的时间、地点或内容作出调整,但应及时通知乙方。





洋河新区公办中小学后勤人员外包服务采购项目

第四条：乙方的权利与义务

1. 乙方应认真完成合同约定的各项服务内容，保证良好的工作质量。
2. 乙方应自觉接受甲方的业务指导和检查监督，按照甲方的要求提供所需的资料。
3. 如甲方对执行项目的时间、地点或内容作出调整，乙方应在接到通知后立即按调整后的方案开展工作。
4. 乙方应按照甲方的要求，认真填报各类报表、统计数据等，不得擅自涂改、仿造、销毁。

第五条：项目付款方式及款项支付相关要求

1、项目付款

服务费用由采购人按季度及日常考核结果进行支付。成交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，采购人在接到成交人票据的10个工作日内将上一季度实际发生的所有后勤物业管理（考核后的）费用支付给成交人。

2、款项支付相关要求

1. 采购人按照成交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。成交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。且采购人有权从应付款项中直接扣除应由成交人承担的违约金及其他相关款项。
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. 成交人向采购人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





洋河新区公办中小学后勤人员外包服务采购项目

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成交人),采购人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,采购人将按规定支付合同款。采购人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。

4. 成交人须按以不低于投标报价确定标准给员工发放工资、给符合缴纳社保成员缴纳全额社保、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,如成交人违反合同约定,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。

5. 项目履约过程中,如成交人服务人员经采购人同意进场更换导致服务人员数不足的,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。未经采购人书面同意擅自减少服务人员数量的,采购人将按违约处理不予支付当期合同款,并有收取除违约金5万元或解除合同。

第六条:争议处理

甲乙双方在出现违约或其它争议时,应本着友好协商,解决矛盾的原则来处理,尽量使事情有一个圆满的解决方案。如甲乙双方协商不成时,可采取以下方式:

1. 变更和修改合同;
2. 终止合作协议;
3. 可向甲方所在地的人民法院提出诉讼。

七、违约条款

(一) 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或解除合同,并要求乙方等额赔偿由此造成的一切损失。





洋河新区公办中小学后勤人员外包服务采购项目

(二) 本项目不得转让分包, 如有发生, 无条件清理退场, 所造成的一切损失由乙方负责。

八、其他要求

本项目总价包定, 不予调整。如发生漏、缺、少项, 都将被认为是成交人的报价让利行为, 损失自负

九、合同生效及审核

本合同经甲方、乙方签字盖章后生效, 采购代理机构见证盖章后实施, 合同签订的内容不能超出竞标文件和投标文件的实质性内容。

十、合同的组成部分

本合同条款、成交通知书、竞标文件、投标文件及竞标人在开标时的书面承诺等构成合同的组成部分。

十一、合同份数

本合同一式叁份, 以中文书写, 甲方、乙方各执一份, 采购代理机构各一份

十二、本合同一切未尽事宜, 按民法典有关规定执行, 无相关规定的, 按照江苏安民物业管理集团有限公司响应文件执行, 由甲乙双方协商解决。

十三、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, 任何一方均可按“中华人民共和国民法典”规定提交调解和仲裁。

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。

甲方: _____ (盖章) 乙方: _____ (盖章)

地址: _____ 地址: _____



洋河新区公办中小学后勤人员外包服务采购项目

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：_____
2024 年 8 月 24 日	2024 年 ____ 月 ____ 日





(二) 江苏省淮北中学物业服务外包采购项目

1、成交通知书

采购编号:E3213010313202112012-1



江苏安民物业管理集团有限公司：

经磋商小组评审和采购单位确认，贵公司已成为**江苏省淮北中学物业服务外包**采购项目的中标人，中标金额为：**肆拾伍万陆仟陆佰陆拾陆元整(¥456666.00)**。

请贵公司于中标通知书发出之日起**15日内**，派代表与**江苏省淮北中学** 签订政府采购合同，并将合同送江苏澄建正达工程项目管理有限公司登记。

采购单位联系人：武泽明

联系电话：13



2021年12月17日

江苏澄建正达工程项目管理有限公司



2021年12月17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、服务合同

合同签订时间：2021 年 12 月 30 日



江苏省淮北中学物业服务外包采购项目

(项目编号：E3213010313202112012-1)

政 府 采 购 合 同



采购方：江苏省淮北中学

供货方：江苏安民物业管理集团有限公司



二〇二一年十二月

江苏省淮北中学物业服务外包采购项目 政府采购合同（草案）

采购单位（全称）：江苏省淮北中学（简称甲方）

成交供应商（全称）：江苏安民物业管理集团有限公司（简称乙方）

依照《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国产品质量法》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，双方就江苏省淮北中学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：

乙方向甲方提供总价值为 **456666.00** 元的标的（服务）。

序号	服务费用简述	人数	年龄(周岁)	性别	服务期	月工资 (元/月)	合计 (元)
1	项目经理工资	1	60岁以下	男	12月	1800.00	21600.00
2	保洁员工资	6	55岁以下	不限	12月	1500.00	108000.00
3	垃圾转运工资	2	60岁以下	男	12月	1650.00	39600.00
4	男宿管工资	4	60岁以下	男	12月	1500.00	72000.00
5	女宿管工资	4	55岁以下	女	12月	1500.00	72000.00
6	教工宿舍宿管工资	1	55岁以下	不限	12月	1600.00	19200.00
7	水、电工工资	1	60岁以下	男	12月	1700.00	20400.00
8	油印室人员工资	3	60岁以下	不限	12月	2200.00	79200.00
9	保洁设备采购费				1年	85.00	85.00
10	维修设备采购费				1年	321.00	321.00
11	保洁设备折旧费				12月	20.00	240.00
12	维修设备折旧费				12月	30.00	360.00
13	员工福利待遇 中秋福利	22			1年	100.00	2200.00
14	员工福利待遇 春节福利	22			1年	100.00	2200.00
15	保洁日常物耗				12月	120.00	1440.00



洋河新区公办中小学后勤人员外包服务采购项目

16	水电工日常物耗				12 月	60.00	720.00
17	其他费用 职工意外险	22			1 年	100.00	2200.00
18	其他费用 垃圾清运				12 月	100.00	1200.00
19	其他费用 除四害				1 年	500.00	500.00
20	其他费用 税费				12 月	1100.00	13200.00
合计	¥: 456666.00 人民币（大写）：肆拾伍万陆仟陆佰陆拾陆元整						

注：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. 以上人员中油印室人员费用按照 2200 元/人/月计算，投标报价时不可调价。

4. 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。

5. 成交供应商提供管理服务人员不得少于 22 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（采购单位将有专人查验）所有人员安全管理意外事故均由成交供应商自行承担，采购单位不承担类似责任。



一、承包服务内容说明

1、本项目涉及在建教学楼后期交付使用问题，在建教学楼建筑面积约 4 万平方米；为配合甲方工作，后期交付的在建教学楼由乙方配置相关人员、设备、材料等进行日常管理保洁工作；产生费用按照所增加人员月平均工资进行计算。

2、费用计算公式：人均月平均工资*增加人数*服务月数，其中人均月平均工资是指合同总价除以 12 个月再除以投标文件中人员配置总人数，增加人数是指为该在建教学楼交付后所增加的相关人员，服务月数是指甲方书面通知乙方开始交接之日起到本合同结束之日。

二、付款方式

双方签订合同后由采购人向成交人支付 15% 的预付款，成交人按每三月根据实际发生的所有物业管理（考核后的）费用开据合法票据，采购人在接受成交人票据后的 10 个工作日内将上三月实际发生的所有物业管理（考核后的）费用支



洋河新区公办中小学后勤人员外包服务采购项目

付给成交人，采购人按每三月为节点支付合同总价的 20%作为成交人物业服务费，最后三个月物业服务费及余款待合同到期后采购人审核通过后 2 个月内付清。

三、本合同期限至 2022 年 1 月 1 日起至 2022 年 12 月 31 日止。

四、服务范围

- 1、男生、女生宿舍日常安全、卫生管理。
- 2、公共道路及水泥面上设施、水池水面、宿舍区、楼道及连廊、楼梯、墙面、电梯、校园室内室外设备设施（路灯、监控、灭火器，构筑物、坐凳等）办公楼、科技楼、报告厅、大阶梯教室、空中花园、车库、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、消毒卫生。
- 4、日常垃圾和食堂垃圾收集、清运及校园白色垃圾和落叶清理外运。
- 5、宿舍内所有水电维修更换及校园内卫生间下水管道疏通。
- 6、学生宿舍床铺、门窗玻璃维修。
- 7、校园季节性排涝及清理积雪。
- 8、全校区消毒防疫，灭蚊、灭蟑螂、灭蝇。
- 9、宿舍内卫生间水龙头、电磁阀、主排水管配件、卫生间储水箱、面盆落水管、开关灯具等易损易坏品进行维修或者更换。
- 10、可上人屋面雨水管口清理，保持雨水管排水畅通
- 11、空调柜清理保洁。
- 12、放假期间校园校外及学校临时性的保洁、水电巡检及报修等相关工作。
- 13、学校举办活动时，须配合学校搬运桌椅等，应急时必须服从安排。

注：以上服务范围成交供应商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。

1、项目经理要求

项目经理 1 人，60 周岁以下，有较强的组织协调能力，主要负责物业相关人员的管理、监督、培训、考核和协调工作。

备注：1、成交后，项目经理不经采购单位同意不得擅自更换；

2、采购单位有权要求更换不称职的项目经理，项目经理试用期为 3 个月，





洋河新区公办中小学后勤人员外包服务采购项目

试用期满后采购单位视项目经理试用期表现决定是否继续留用。

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

（1）乙方须具备的设备

洗地机 2 台、扫路机 1 台（机动车）、洒水车 1 台（机动车）、垃圾车 2 台（大型电动车），且不限于以上内容的其它工具。

（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、卫生间地面烘干机；大小抹布；海绵拖把、条把、扫帚、宿舍内水龙头、储水箱、电磁阀及门窗玻璃等（包括学生公寓每个宿舍配备学生用的海绵拖把、簸箕及小笤帚等），且不限于以上内容的其它工具、耗材。

五、甲方权利义务

- 1、审定乙方拟定的物业管理制度、清洁标准、宿舍管理方案等。
- 2、检查监督乙方管理服务工作的实施及制度的执行情况。
- 3、向乙方提供物业管理用房（宿舍值班室），无偿使用。
- 4、配合乙方做好维修工作。
- 5、宿舍管理人员在食堂就餐（费用乙方自理）。
- 6、假期期间的户外劳动由乙方承担。

六、乙方权利义务

- 1、根据有关法律法规及合同的约定，制定物业管理规定。
- 2、负责学生安全管理宿舍楼，办公楼，体育馆，报告厅。图书馆等、及洗漱间、垃圾处理、卫生死角打扫等。
- 3、负责编制为管理员月清洁计划，年度物业管理服务计划以及物业考核工作。
- 4、乙方必须接受甲方的指导和监督。
- 5、本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部管理用房以及物业管理全部档案资料。
- 6、乙方管理人员在上班途中或在每天 24 小时的管理过程中出现意外伤亡的，由乙方全权负责，甲方概不负责。





洋河新区公办中小学后勤人员外包服务采购项目

7、乙方提供管理服务人员不得少于 22 人，且身体健康，无犯罪记录。

8、乙方人为因素造成宿舍门、窗，玻璃以及其他公共设施损坏的。乙方负责赔偿并安装到位，如因学生原因，甲方配合乙方查处，安装费由甲方或甲方向学生索要赔偿。

9、学校应急及额外维修事项，由乙方安排经学校确认后，由学校凭发票报销。

10、为了便于工作，学校现有的劳动工具及资料暂时移交给乙方使用。

七、违约责任

1、因甲方原因使乙方未完成规定管理目标的，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方有权利终止合同；造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

2、因乙方原因未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改或者整改不到位的，每次扣除 100-1000 元。甲方定期督查，不符合约定管理目标要求的，每次扣除 100 元/点；造成重大影响的，甲方有权要求乙方赔偿相关损失直至解除合同。

3、甲、乙任意一方，无正当理由提前终止合同的。应向对方支付壹万元违约金。

八、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；





洋河新区公办中小学后勤人员外包服务采购项目

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、乙方项目负责人确保每天上班工作时间不少于8小时，24小时电话畅通，如被甲方发现并确认累计三次违约责任，甲方有权解除合同，由此对甲方造成的损失由乙方承担。

二、操作流程

（一）办公、教学区域卫生要求

每天 6:50-7:20，倾倒校园垃圾、清洗垃圾车、冲洗厕所。

每天 7:30-9:30，清扫校园路面、楼梯、做到干净整洁。

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。

每天 1:30-13:00，倾倒共用垃圾、冲洗厕所。

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。

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。

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。

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，卫生间服务标准按江苏省淮北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、



洋河新区公办中小学后勤人员外包服务采购项目

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或上报工作，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。





洋河新区公办中小学后勤人员外包服务采购项目

(11) 人员进出管理规定

- A、学生必须着校服出入宿舍楼门。
- B、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。
- C、男生不准进入女生楼，女生不准进入男生楼（特殊情况除外）。

(12) 交接班管理规定

- A、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。
- B、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。
- C、必须按时交接班，无特殊情况不得超接班，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乙方负责。

(13) 宿舍卫生打扫要求

- A、每天上午 7:30-9:30、下午 1:30-15:00 各清扫学生公寓内卫生一次，垃圾及时清理到楼下的垃圾中转站。
- B、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。
- C、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。
- D、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。
- E、负责宿舍外周边的卫生。
- F、负责学校值班人员走后的纪律督察。
- G、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，评比扣分和学生违纪情况报告政教处、年级组。

(14) 管理员应搞好自己宿舍卫生及内务整理。



洋河新区公办中小学后勤人员外包服务采购项目

(15) 管理员要及时了解每层楼供水、供电情况，对学生浪费水情况及时制止并做记录，确保无滴漏现象。杜绝长明灯、长流水、跑、冒、滴漏现象，保证水箱、马桶、地漏、洗手台下水通道、下水道疏通且无外漏。

(16) 水电工 24 小时值班。制定应急处置方案，确保服务及时、安全、到位。

(17) 每天对床铺、水电设施、门窗玻璃检查，及时维修（材料自备）。





洋河新区公办中小学后勤人员外包服务采购项目

附件二：卫生清洁标准

1、办公楼，宿舍楼，教学楼，报告厅，体育馆。道路等清洁标准

- (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、灭火器材等设施进行一次擦拭。
- (6) 每周对所管区域公用部位门窗、转门、楼道灯、墙壁、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。

2、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) 对所管区域灭蚊、灭蟑螂、灭蚁按当地政府统一安排进行灭杀。密度 1%以下（蟑螂密度室内 15m 以下 室外为 20 m 以下）。
 - (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。
- 3、应及时清理校内主要干道积水、积雪，保证道路通畅和安全。
 - 4、建筑物内外无乱写、乱划、乱粘贴，无残标；公共设施（如监控、路灯、牌匾、路标、雕塑、石桌椅、道路、路缘石、踏步、大理石等）定期擦拭或清洗，保持清洁。
 - 5、校园环境卫生整洁无死角，各窨井盖、雨避口畅通，水面无杂物。
 - 6、校园定时消毒，做好防疫工作。



附件三：突发事件的应急方案

（一）火灾：一旦有火灾发生，应做到以下几点

- 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。

（二）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。

（三）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。





洋河新区公办中小学后勤人员外包服务采购项目

九、合同变更、解除

1、乙方严重失职造成甲方物业管理的重大损失或者物业服务没有达到本合同约定的标准的，甲方可以解除合同，并按全部损失（包括间接损失）要求乙方赔偿。

2、乙方发生严重质量事故后，除按本合同相关条款约定扣除相应服务费用外，在收到甲方书面整改通知一个月仍不能采取补救措施及行动，甲方可以解除合同。

3、一方破产或明显出现资不抵债的情况或一方丧失履行本合同的能力，以及不包括其他原因要求中途解除本合同，必须提前 30 天以书面形式向对方说明告知。

十、违约责任

1、如甲方不按合同规定期限向乙方付费，经乙方多次催讨后仍未支付时，对逾期未付的费用每逾一天，按当期应付金额的万分之三支付违约金。

2、因乙方原因未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改或者整改不到位的，每次扣除 100-1000 元。甲方定期督查，不符合约定管理目标要求的，每次扣除 100 元/点；造成重大影响的，甲方有权要求乙方赔偿相关损失直至解除合同。

3、如果乙方派出物业服务人员每天岗位上人数少于合同约定最低人数及乙方项目负责人确保每天上班工作时间不少于8小时，24小时电话畅通，被甲方发现并确认累计三次违约责任，甲方有权解除合同。



十一、争议解决

在履行合同中，如双方发生争议，双方应本着互谅互让原则友好协商解决，如协商不成，可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

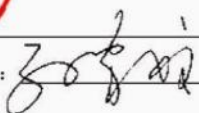
十二、协议未尽事宜，双方协商解决，可签订补充协议。

十三、本合同一式四份，以中文书写，甲方、乙方各执一份，采购代理单位、政府采购管理处各一份。自双方签字、盖章后即生效。

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。

洋河新区公办中小学后勤人员外包服务采购项目

甲方:  (盖章)
 地址: _____
 法定(授权)代表人: 
 联系人: _____
 联系电话: _____

二〇二一年十二月三十日

乙方:  (盖章)
 地址: _____
 法定(授权)代表人: _____
 联系人: _____
 联系电话: _____

二〇二一年十二月三十日





(三) 宿豫区特殊教育学校后勤人员采购项目

1、成交通知书

成交通知书

江苏安民物业管理集团有限公司：

经采购单位和评标小组确认，贵公司已成为宿豫区特殊教育学校后勤人员采购项目的成交人，成交金额为：壹拾壹万捌仟伍佰元整（¥118500.00 元）

请贵公司于成交通知书发出之日起 15 日内，派代表与宿迁市宿豫区特殊教育学校签订采购合同。

宿迁市宿豫区特殊教育学校



昆山市中建项目管理有限公司

2023 年 03 月 10 日



2、服务合同

合同签订时间：2023年3月14日

物业服务采购合同封面

项目名称：宿豫区特殊教育学校后勤人员采购项目

甲 方：宿迁市宿豫区特殊教育学校

乙 方：江苏安民物业管理集团有限公司

签 订 地：宿迁市宿豫区特殊教育学校

签订日期：2023 年 03 月 14 日





宿豫区特殊教育学校物业服务采购合同

甲方（采购方）：宿迁市宿豫区特殊教育学校

乙方（供应商）：江苏安民物业管理集团有限公司

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，甲乙双方协商一致，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. 成交通知书。
3. 响应文件(含澄清或者说明文件)。
4. 其他相关采购文件。

二、物业情况

1. 物业位置：宿豫区泰山路北、宿豫实小东侧，北至韶山路、南至项王东路、西至黄浦江路、东至环城东路。
2. 占地面积 29668.15 平方米，建筑面积 16812.91 平方米。

三、服务期、合同金额及付款方式

1. 本合同服务周期为1年，即 2023 年 3 月 14 日至 2024 年 3 月 13 日。
2. 本合同总价为（大写）壹拾壹万捌仟伍佰元整（小写：118500 元人民币）。





洋河新区公办中小学后勤人员外包服务采购项目

3. 付款方式和发票开具方式

3.1. 服务期满后成交供应商可提出验收申请，采购单位在收到成交供应商的验收申请后根据技术要求，3个工作日内组织验收，并出具验收书。

3.2. 本项目按季度支付，每季度付至合同价款的25%（实际支付金额为考核后金额），采购人收到供应商正式发票后的15日内将上一季度实际发生（经考核后的）服务费支付给成交人。

3.3. 发票开具提供增值税发票。

四、作业规范

（一）基本要求

1. 楼道保洁

每日分早晚两次打扫各楼层通道和楼梯台阶，拖洗一次；每天清洗一次楼梯扶手；每两天擦拭一次各层和通道的防火门、消防栓、墙面、地脚线、指示牌等公共设施；每周清理楼梯间墙壁，顶面浮尘一次；每周擦两次共用橱窗玻璃。做到地面、楼梯墙壁干净，无垃圾、浮尘、杂物、污渍、水渍，无乱贴乱画，无乱堆乱放；扶手护栏无积灰；楼梯顶面无蜘蛛网、灰尘；外墙玻璃无积灰。

2. 卫生间保洁

每日早晚对卫生间清洁两次，保洁时悬挂醒目警示标志；每周一次用毛巾擦拭灯具；每天擦拭消毒便具一次；每天对卫生间进行消毒（视需求可增减），发现墙壁有字迹、污迹及时清洁；及时更换纸篓。室内无明显异味、臭味；地面无明显污渍、积水，天花板、墙面无蜘蛛网、积灰，目视墙壁干净，便器洁净无黄渍并提供男女卫生间便纸垃圾袋。一切洁具均不准放在明处，楼层以及所有区域





洋河新区公办中小学后勤人员外包服务采购项目

保洁时，均要放置警示牌。

3. 风雨操场、运动场保洁、地库保洁、道路保洁

每日清扫 2 次，保洁时间不少于 3 小时，目视道路无垃圾、杂物；地面垃圾滞留时间不超过 1 小时；每周清洁 1 次户外灯具，保持灯具及杆无积灰。

4. 公示栏等公用物品保洁

每两天擦拭一次，保持无污渍、无积灰，不损伤被清洁物。

5. 会议室、活动室、多功能厅等公用场所的保洁

每日清洁一次；使用前彻底刷洗消毒一次；设施表面干净，无灰尘污渍，目视室内及其周围无果皮、纸屑浮灰等垃圾，及时发现设施设备脱落及其它安全隐患并报告处理；内窗干净透明。

6. 外窗清洁

每年 2 次清理学校外窗，整体保洁

7. 垃圾桶、果皮箱

垃圾桶、果皮箱每日清运二次；每日抹布一次；垃圾桶、果皮箱周围地面无散落垃圾、无污水、无污迹、油迹、无明显异味。

8. 垃圾收集与处理（含食堂垃圾清运）

垃圾废品保洁员每天定时上门收集，送至指定的垃圾中转站；垃圾桶和果皮箱垃圾，每日收集一次；垃圾日产日清；垃圾运送过程要有防掉落或飞扬洒落等措施。

9. 卫生消杀

针对灭蚊、蝇、蟑螂、鼠的实际需要和季节特点制定具体计划；灭鼠每年至少进行两次。

10. 水电维修





洋河新区公办中小学后勤人员外包服务采购项目

每周周二全天上班，其他时间随叫随到；自觉主动做好维修工作，要无条件接受采购人安排的配合检修、排查等工作，不得借口不会、不懂、或是抱怨、敷衍。

（二）其他要求

1. 人员统一着装，佩戴明显标志。乙方需确保选派的工作人员队伍保持相对稳定，不得随意变更人员；甲方认为乙方选派人员不适合从事服务工作的，有权要求乙方更换人员，乙方应当按照甲方的要求管理和保洁员，否则甲方有权解除本合同。

2. 合同履行期内的各项服务工作时间必须符合及满足甲方的要求。

3. 遇突发事件或安全检查时，乙方必须配合有关部门执行任务，并制定专职人员协助工作，直至完成。

4. 注意安全作业，在服务过程中，所有人员人身意外伤害保险由乙方向保险公司投保，如发生工伤及其他意外事故的与甲方无关，由乙方自行承担。

5. 在服务期内，根据合同的规定，甲方自行承担费用、责任和风险，管理、运营和维护项目设施。

6. 履约期间，乙方按时按月发放人员工资，工资标准不得低于宿迁市有关要求的最低工资标准；乙方要按时按月发放人员工资及相关福利待遇，否则，甲方将直接从合同价款中扣除支付。发现此情况达三次以上，甲方有权单方立即终止本项目承包合同，清退出场，由此产生一切法律责任和经济损失均由乙方承担。

7. 乙方在实施本项目过程中所需保洁工具、材料用品、消杀物品、油漆、水泥、各类胶水、胶带，螺丝、螺帽、钉子、焊条等耗



洋河新区公办中小学后勤人员外包服务采购项目

材全部由乙方购买，因此产生的所有费用包含在合同价款内。

（三）考核办法

1. 考核分总分 100 分，按照考核办法进行评分，最后得分作为季度付款依据。季度考核得分 ≥ 90 分不扣款，季度考核得分：90> 考核得分 ≥ 80 分每 1 分扣除 500 元，季度考核得分 < 80 每分扣 1000 元，累计 3 个月或连续 2 个月考核 < 80 分的则甲方有权终止合同；乙方出现工作失误造成财产损失或不良影响的，甲方有权提出终止合同，相关经济损失由乙方承担。

2. 考核细则

序号	考核时间	考核标准	记分	备注
1		不能做到垃圾日产日清或垃圾房及周围脏乱	1 分/次	
2		没有关锁好垃圾房，致使其损毁	1 分/次	
3		每天没有及时清理垃圾桶	1 分/次	
4		垃圾桶脏有灰、污渍	1 分/次	
5		通道、墙壁有蜘蛛网、灰尘网	1 分/次	
6		不定期对保洁人员出勤情况进行检查，缺勤 1 人次的	1 分/次	
7		上班期间，保洁人员未穿工作服	1 分/次	
8		未按岗位职责或工作流程履行岗位责任	2 分/次	
9		因工作失职，致使服务区域出现损失	10-20 分/次	
10		对交办的任务不能按时按质按量完成的	2-10 分/次	
合 计				





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。甲方长时间拖欠物业费情况除外。

2. 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。

3. 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。

4. 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,





洋河新区公办中小学后勤人员外包服务采购项目

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。

5. 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。

六、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,可以选择下列第1种方式解决:

1. 将争议提交宿迁仲裁委员会依申请仲裁时其现行有效的仲裁规则裁决。

2. 向(被告住所地、合同履行地、合同签订地、原告住所地、标的物所在地等与争议有实际联系的地点中选出的人民法院名称)人民法院起诉。

七、合同生效

本合同自双方盖章或者签字时生效。

甲方: (公章)

法定代表人

或其委托代理(签字):

乙方: (公章)

法定代表人

或其委托代理(签字):



(四) 宿迁市体育运动学校物业管理服务采购项目

1、成交通知书

成 交 通 知 书

采购编号：JSZY[2021]093 号

江苏安民物业管理集团有限公司

经评标委员会评审和采购单位确认，贵公司已成为 2021 年宿迁市体育运动学校物业服务采购项目的成交人，成交金额为：肆拾伍万捌仟捌佰捌拾捌元整（¥：458888.00 元）。

请贵公司于成交通知书发出之日起 15 日内，派代表与宿迁市体育运动学校签订采购合同，并将合同送江苏卓越建设项目管理有限公司登记。

采购单位联系人：王玉

联系电话： 13

招标人（公章）



招标代理机构（公章）



2021 年 6 月 24 日

2、服务合同

合同签订时间：2021 年 7 月 1 日

2021 年宿迁市体育运动学校物业服务项目 采购合同



采购单位（全称）：宿迁市体育运动学校（简称甲方）

中标单位（全称）：江苏安民物业管理集团有限公司（简称乙方）

2021 年 06 月

物业承包服务合同

委托方(以下简称甲方): 宿迁市体育运动学校

受委托方 (以下简称乙方): 江苏安民物业管理集团有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、及其实施细则等国家、地方有关物业管理法律、法规和政策,在平等、自愿、协商一致的基础上,甲乙双方现就有关 2021 年宿迁市体育运动学校物业服务采购项目达成以下合同条款。

一、委托管理的范围及事项

(一)、管理范围:

物业名称: 宿迁市体育运动学校

坐落位置：宿迁市湖滨新城学成路3号

建筑占地：约 50 亩，建筑面积约 20000 平方米

绿地面积: _____

1、物业人员岗位包括：保安人员、消防人员、校内保洁人员、宿舍管理人员、枪弹库管理员、浴室管理员、水电维修，设一位物业经理。须按上述要求配备物业管理人员，人员上岗、调整均须业主审核同意。

2、服务内容包括（包括但不限于）：

(1) 校内、校门口保洁服务，包含日常保洁、垃圾清运（每天 1-2 次）、化粪池清理（每季度一次）、雨污水井清理（每季度一次）、室内卫生间下水管、地漏堵塞疏通、训练馆玻璃雨棚保洁、校内公共楼道消毒除味、喷泉池清理；

(2) 校园所有绿化管养、补种修剪及病虫害防治;

(3) 校内安保服务:

(4) 宿舍、枪弹库、浴室管理服务;

(5) 校园水电、消防等设备维修保障服务。

注：服务过程中所涉及到的统一服装、车辆、专业设备、耗材（垃圾袋、管养肥料农药等）、水电工具、洒扫用具、安保用具等一切物资均由物业公司自备。





洋河新区公办中小学后勤人员外包服务采购项目

二、乙方提供物业服务人员配置明细

岗位	数量	备注
保安人员	3 人	满足采购单位服务要求
保洁人员	4 人	满足采购单位服务要求
枪弹管理人员	2 人	满足采购单位服务要求
宿舍管理员	3 人	满足采购单位服务要求
水电人员	1 人	满足采购单位服务要求
浴室管理员	1 人	满足采购单位服务要求
消防管理员	1 人	满足采购单位服务要求
物业经理	1 人	满足采购单位服务要求

三、服务要求

(一)、保安

1、保安人员按照职责坚持门岗值勤，交接班要准时并做好交接班记录，加强日常巡视和监控，积极与公安部门配合，保证物业安全。严格执行有关安保的规定和章程要求，按照规范提供标准化服务。

2、对外来办事人员要进行人员登记、记录和引导，懂得礼仪知识，讲究文明礼貌。对内工作人员要检查、督促持证进入办公楼。

3、监控室、值班室要实行 24 小时监控 2 人在岗值班，做好值班记录，杜绝非工作人员进入，保证仪器和设备的安全，随时提供监控资料。

4、定期进行消防设备的检查和保养，保证消防设备始终处于良好状态，发现火灾事故或隐患，及时处理并上报有关部门。

5、停车场的车辆要排列整齐，随时指导车辆停放位置，督促车辆锁闭情况，检查车库的安全性，严防偷盗和交通事故的发生。

6、严防刑事案件和治安事件的发生，随时处理紧急情况和制止突发事件，维护工作秩序，确保正常办公。

7、对邮寄和收取的报刊、文件、信函、包裹单、汇款单等及时登记，保管





洋河新区公办中小学后勤人员外包服务采购项目

好收据以便查询。

8、对从邮局或邮递员中领取的物品、报刊、信函和各种单据要逐一登记，不得冒领或错领，对有问题，要提出疑议。

9、分发报刊、文件、信函、包裹单、汇款单等要做到准确无差错。同时制止内部的冒领或错领行为。如有错误，要追究当班人的责任。

10、及时通知收件人领取邮件，做到准确无误。

11、对甲方的机密、重要文件、信函负有保密责任。

12、熟练基础消防工具使用

(二)、区域内设备、设施维修与养护

1、随时更换和修复损坏的灯泡、灯具、开关等电器设备，保证各种电气设施和元件的完好。

2、上下水的保养，水设施跑、漏水的止水和修补，水阀、便器具、管道的检修和更换等。

3、房屋的主体结构，各种墙、梁、板柱和门窗洞口的修复。

4、各种机械设备和电器设备的简单修复并按照设备说明书规定时间和操作规程进行检修。

5、设立专业人员对供电、供水、等设备进行日常维护、保养，按时对各种设备进行检查、保证设备的正常运行。

6、依据设备规定要求及操作规程按时检修并做好记录工作，定期派专业人员对系统进行测试、检查，消除事故隐患，确保系统安全、可靠。设备台账、运行记录、检查记录、维修保养记录完整。

7、定期对破损和老化设施进行更换和修补，定期擦拭灰尘、污渍和刷防腐漆等。

8、维修及时率达到100%，人员30分钟到位。做到小修12小时内完毕，大修要连续修复并安排工程人员24小时值班，对在时限内不能完成的，要向甲方说明原因。





洋河新区公办中小学后勤人员外包服务采购项目

(三)、校园绿化的养护、管理

- 1、绿化植物每月要进行定期的浇水、施肥、修剪。
- 2、定期喷洒药剂，使花木无明显枯萎及病虫害现象。
- 3、及时清除里面的杂草，每天清除花卉、叶茎的尘土，保持盆内、草坪内无杂物。
- 4、绿化养护中所有产生的附加费等一切费用由中标商负责
- 5、进场前盘点校内各种绿色存活率，如后期因绿化管养不到位所导致的死亡必须补齐，相关费用由中标商负责。

(四)、保洁

- 1、每天要彻底清扫庭院、门厅、走廊、楼梯一次，垃圾及时清运。办公时间设置专职卫生员对区域内、校长室的卫生进行保洁维护。保持区域内停车畅通，道路、绿地无废弃物，使区域内地面无杂物、污渍。对灯具、开关、把手、楼梯扶手及时擦拭。
- 2、定期对校内公共楼道消毒除味，定时喷洒空气清新剂，保证无异味。
- 3、化粪池、室内卫生间下水管道及地漏及时清理、保证正常使用。
- 4、每月对训练馆玻璃雨棚、校园喷泉进行保洁，保证其清洁干净。

(五)、宿舍管理员

- 1、宿舍管理员：负责男女宿舍各一名24小时在岗值班，日常管理及外来人员进出登记，协调维护好学生正常住宿环境，负责宿舍公共区域的保洁、时刻保证宿舍公共区域无异味、时刻保持宿舍公共区域整洁，做好学生保护工作，就寝前检查各队实到人数发现情况及时向学校汇报，24小时两人在岗执勤。
- 2、枪弹库管理员：负责枪弹日常管理登记，定期配合学校清点枪弹，负责枪弹库区域的保洁工作、24小时在岗执勤，有训练课时必须两人在岗执勤，对枪弹做好保护、进出库相关手续工作。
- 3、浴室管理员：浴室开放时负责浴室日常管理、保洁，保证日常使用安全，做好学生保护工作，维护学生洗澡秩序，时刻保证浴室干净、整洁、无异味。





洋河新区公办中小学后勤人员外包服务采购项目

(六)、消防管理员

- 1 拟订年度消防工作计划，组织日常消防安全管理工作。
- 2 组织制订消防安全制度和保障消防安全的操作规程并检查督促落实。
- 3 组织实施防火检查和火灾隐患整改工作。
- 4 组织实施对本校消防设施、灭火器材和消防安全标志的维修保养，确保其完好有效，确保疏散通道和安全出口畅通。
- 5 在教职员工中组织开展消防知识、技能的宣传教育和培训，组织灭火和应急疏散预案的实施和演练。
- 6 完成消防安全责任人委托的其他消防安全管理工作。
- 7 消防安全管理 24 小时在岗执勤、应当定期向消防安全责任人报告消防安全情况，及时组织防火检查，督促落实火灾隐患整改，及时处理涉及消防安全的重大问题，报告涉及消防安全的重大问题。

(七)、迎接检查与召开会议特约服务

迎接检查和召开会议时要做到全部人员听从甲方安排，随时提供保安、保洁等服务，保持区域内停车畅通，道路、绿地无废弃物，使区域内地面无杂物、污渍、整洁。

四、服务人员基本要求

1、设物业经理一位（兼任），熟悉物业管理相关法规，具有物业管理工作经历和经验，知识面广，专业技能熟练，年龄 55 周岁以下。负责牵头抓总，全面履行监督管理职责，监督物业服务相关人员工作情况。协助校方维护校园日常卫生和安全，协助校方处理校园突发事件及相关重大活动等。

2、保安人员：男性，年龄 55 周岁以下，不得兼职。具有保安证，责任心强，体态良好，接受过安全保卫或相关训练，能正确使用各类消防、物防、技防器械和设备，熟悉项目环境，熟知治安管理有关法律法规。熟悉各类治安案件和各类灾害事故的应急预案。思想品质好，作风正派，无不良记录。（响应文件中提供保安人员的身份证、保安员证）





洋河新区公办中小学后勤人员外包服务采购项目

3、保洁员年龄 55 周岁以下，有吃苦耐劳精神，责任心强，不得兼职。（响应文件中提供保洁员的身份证）

4、电工年龄 55 周岁以下，胜任工作岗位，受过专业培训并取得岗位从业资格证书，不得兼职。（响应文件中提供水电工的岗位从业资格证书、身份证）

5、宿舍管理员年龄 55 周岁以下，有吃苦耐劳精神，责任心强，不得兼职。（响应文件中提供宿舍管理员的身份证）

6、枪弹库管理员年龄 55 周岁以下，有保安证，中共党员，有吃苦耐劳精神，责任心强，不得兼职（响应文件中提供枪弹库管理员的身份证、保安证），人员不可更换。

7、浴室管理员年龄 55 周岁以下，有吃苦耐劳精神，责任心强。（响应文件中提供宿舍浴室管理员的身份证）

8、消防人员年龄 55 周岁以下，有吃苦耐劳精神，责任心强，对校园消防知识熟练精通、可应对各种校园消防突发事件。

2、考核

学校定期或不定期对物业服务质量进行检查，每周 2-3 次。对于人员配置不符合要求的，每人每次扣款 1000 元；对于卫生检查中不合格的，每项每次扣款 50 元；未严格按照校方要求进行校门出入管理每次扣款 200 元，未严格按照校方要求执行枪弹库管理的，每次扣款 3000 元，造成严重后果的每次扣款 50000 元。

注：所有物业工作因自身健康问题而导致的伤亡事故，由乙方自己负责。

五、合同期限

本合同期限为 1 年。自 2021 年 07 月 01 日起至 2022 年 06 月 30 日

止。

六、甲方的权利和义务

1、权利：

（1）参与管理区域内的各项物业管理；





洋河新区公办中小学后勤人员外包服务采购项目

(2) 对乙方的管理实施监督检查。如因乙方管理不善,造成的经济损失或管理失误,甲方有权终止合同或要求调换人员。

2、义务:

- (1) 服从物业工作人员的管理,按规定缴纳物业管理费用;
- (2) 协助乙方落实各项管理工作;
- (3) 甲方在合同生效之日起,按政府规定向乙方无偿提供办公用房;
- (4) 遵守国家及行政主管部门制定的法律法规。

七、乙方的权利和义务

1、权利:

- (1) 根据有关法律法规结合实际情况,制定管理办法;
- (2) 依照与委托方的《物业管理服务合同》和管理办法对管理区进行管理;
- (3) 依照规定收取管理费用;
- (4) 有权要求甲方协助管理;
- (5) 违背问题由甲方负责。

2、义务:

- (1) 履行以委托方的物业管理合同依法经营;
- (2) 接受甲方监督;
- (3) 重大管理措施提交甲方审议;
- (4) 组织和协助有关部门提供管理区生活服务;
- (5) 接受当地房产部门和有关部门的指导。
- (6) 不承担对甲方工作人员的人身、财产的保管保险义务(另有,专门合同规定除外)。

八、管理服务费用

1、本物业的管理服务费按双方协商的标准由乙方方向甲方收取,共计(大写):

肆拾伍万捌仟捌佰捌拾捌元整(¥: 458888.00 元)。

2、经学校考核合格后,服务费用由采购方按季度等额支付,处罚、赔偿费





洋河新区公办中小学后勤人员外包服务采购项目

用从服务费中支付。

3、合同费用包含服务本身费用、人员工资及节假日加班费等补助福利费、服务所涉及的设备物资费、税金、风险及项目服务过程中涉及到的其他一切费用。其中工资及相关保险应标准的执行不低于宿迁市相关最低标准。

九、违约责任

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

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

3、因乙方管理不善，造成物业管理范围内的设施、设备、景观等严重损坏的，甲方有权要求乙方按实际损失予以赔偿，并有权终止合同。

4、乙方应按照与工作人员的劳动合同及相关法律规定，保障工作人员的各项工资福利待遇，如果乙方工作人员因欠薪、工作待遇违反合同约定或法律规定等原因，造成工作人员停工、闹访等事件发生的，乙方除承担所有的责任和损失外，乙方还需向甲方支付违约金每次 5000 元。

5、乙方聘用合格的有资质的人员为甲方从事约定的服务，如因乙方所聘人员没有相应上岗资质造成甲方的损失，全部由乙方承担。乙方所聘人员与甲方没有劳动关系，乙方人员在工作中发生意外伤害或因自身健康原因发生死亡等事故，责任由乙方承担，与甲方无关。

6、乙方加强对聘用人员的培训和教育，必须做到先培训后上岗，统一着装、佩戴胸牌（工作类别、姓名、年龄），做到文明礼貌、遵纪守法，为员工提供安全防范措施，如因乙方管理不善或乙方人员失职造成意外事故或不良后果，乙方承担一切责任。

7、乙方按合同履约，甲方不按期付款应向乙方偿付违约金，每逾期一天，





洋河新区公办中小学后勤人员外包服务采购项目

按合同价格的万分之四偿付违约金。

8、乙方未按招标需求履行人员按时到岗工作，每人每次逾期一天，罚款为1000元，罚款费用从履约保证金中扣除、出现三次及以上情况直接终止合同。

十、其他事项

1、双方可对本合同的条款进行修更改或补充，以书面签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

2、合同规定的管理期满，本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满三个月前向对方提出书面意见。

3、本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方均不承担违约责任并按有关法规政策规定及时协商处理。

4、本合同之附件均为合同有效组成部分；本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

5、本合同及其附件和补充协议中未规定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

6、本合同，一式四份，甲、乙双方各执二份，具有同等法律效力。

7、本合同自签订之日起生效。



2021年7月1日

企业荣誉

目 录

一、认证证书	2
证书一览表	2
(一) 质量管理体系认证证书	3
附：全国认证认可信息公共服务平台查询截图	4
(二) 环境管理体系体系认证证书	5
附：全国认证认可信息公共服务平台查询截图	6
(三) 职业健康安全管理体系认证证书	7
附：全国认证认可信息公共服务平台查询截图	8
二、企业获奖情况	9
企业获奖情况一览表	9
1、2020 年度省级示范物业管理项目	10
2、2022 年度党建引领物业管理服务工作省级示范点	14
3、2021 年度宿迁市物业管理优秀项目	19
4、2023 年度宿迁市物业管理优秀项目	25



一、认证证书

证书一览表

名称	证书号	状态	得分
质量管理体系认证书	TUVHD-2024-Q-286-R1-M	有效	2分
环境管理体系认证证书	TUVHD-2024-E-217-R1-M	有效	2分
职业健康安全管理体系证书	TUVHD-2024-S-212-R1-M	有效	2分
自评得分			6分



(一) 质量管理体系认证证书

TUVHD



质量管理体系认证证书

证书注册号: TUVHD-2024-Q-286-R1-M

持证人: 江苏安民物业管理集团有限公司

统一社会信用代码: 91321300663825492D

注册地址: 宿迁市软件与服务外包产业园水杉大道1号知浩楼404室

经营地址: 宿迁市宿豫区文博文化城2号楼3楼

符合标准: GB/T 19001—2016/ISO 9001:2015

认证范围: 物业管理 (不含分/子公司)



颁发日期: 2024年07月31日 有效期至: 2027年07月30日

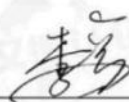
获证组织在证书有效期内需接受监督审核, 监督审核合格后, 此证书方为有效。

2025年05月 监审标志	2026年03月 监审标志	2027年01月 监审标志
------------------	------------------	------------------

汉德认证检验股份有限公司

WWW.TUVHD.COM



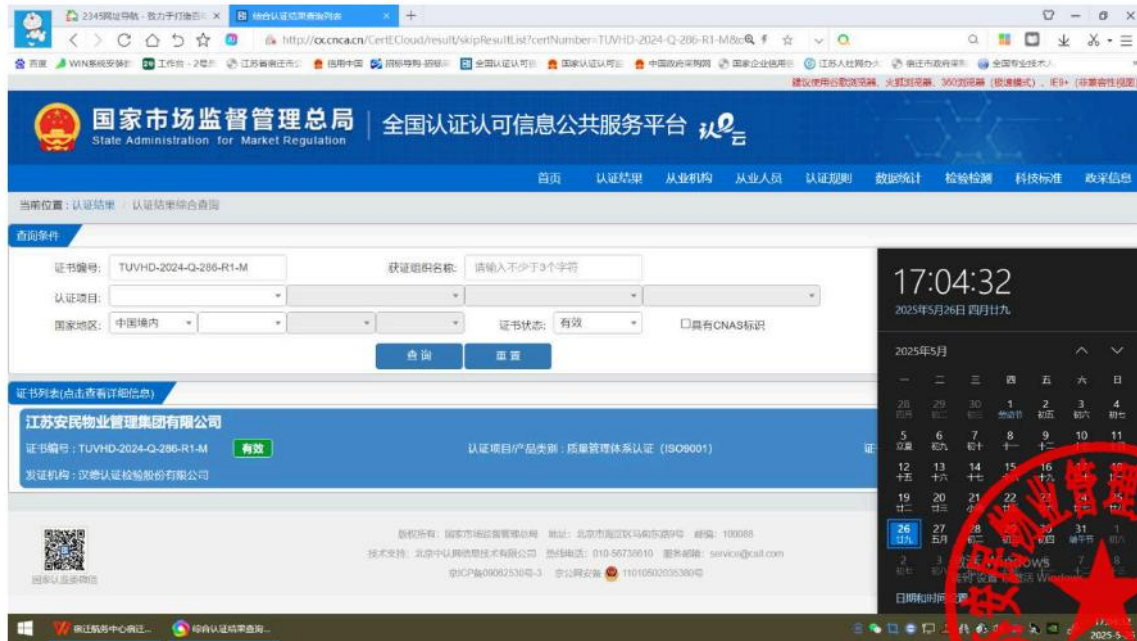


签 发

本证书信息可通过汉德认证检验股份有限公司官方网站及 4000899588/13310062606 查询,
 亦可在中国国家认证认可监督管理委员会网站 WWW.CNCA.GOV.CN 查询
 签发地址: 中国 成都市锦江区东大街42号24楼

洋河新区公办中小学后勤人员外包服务采购项目

附：全国认证认可信息公共服务平台查询截图



证书注册号：TUVHD-2024-Q-286-R1-M

查询时间：2025-5-26

查询结果：有效



(二) 环境管理体系认证证书

TUVHD

TUVHD

TUVHD

TUVHD



环境管理体系认证证书

证书注册号: TUVHD-2024-E-217-R1-M

持证人: 江苏安民物业管理集团有限公司

统一社会信用代码: 91321300663825492D

注册地址: 宿迁市软件与服务外包产业园水杉大道1号知浩楼424室

经营地址: 宿迁市宿豫区万博文化城2号楼3楼

符合标准: GB/T 24001—2016/ISO 14001:2015

认证范围: 位于宿迁市宿豫区万博文化城2号楼3楼的江苏安民物业管理集团有限公司的物业管理及相关环境管理活动 (不含分/子公司)

颁发日期: 2024年07月31日 有效期至: 2027年07月30日

获证组织在证书有效期内需接受监督审核, 监督审核合格后, 此证书方为有效。

2025年05月 监审标志	2026年03月 监审标志	2027年01月 监审标志
------------------	------------------	------------------

汉德认证检验股份有限公司
WWW.TUVHD.COM

本证书信息可通过汉德认证检验股份有限公司官方网站及 4000899588/13310062606 查询, 亦可在中国国家认证认可监督管理委员会网站 WWW.CNCA.GOV.CN 查询

签发地址: 中国 成都市锦江区东大街42号24楼

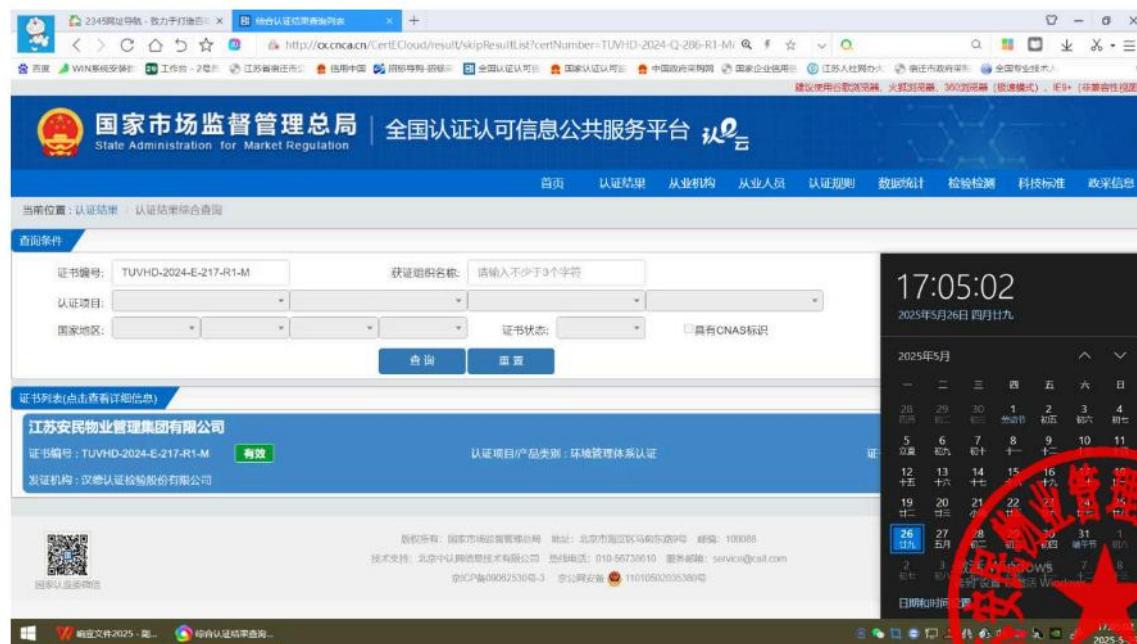


签发



洋河新区公办中小学后勤人员外包服务采购项目

附：全国认证认可信息公共服务平台查询截图



证书注册号：TUVHD-2024-E-217-R1-M

查询时间：2025-5-26

查询结果：有效



(三) 职业健康安全管理体系认证证书

TUVHD

TUVHD

TUVHD

TUVHD

TUVHD

TUVHD



职业健康安全管理体系认证证书

证书注册号: TUVHD-2024-S-212-R1-M

持证人: 江苏安民物业管理集团有限公司

统一社会信用代码: 91321300663825492D

注册地址: 宿迁市软件与服务外包产业园水杉大道1号知浩楼424室

经营地址: 宿迁市宿豫区万博文化城2号楼3楼

符合标准: GB/T 45001—2020/ISO 45001:2018

认证范围: 位于宿迁市宿豫区万博文化城2号楼3楼的江苏安民物业管理集团有限公司的物业管理及相关职业健康安全管理活动 (不含分/子公司)

颁发日期: 2024年07月31日 有效期至: 2027年07月30日

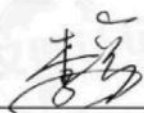
获证组织在证书有效期内需接受监督审核, 监督审核合格后, 此证书方为有效。

2025年05月 监审标志	2026年03月 监审标志	2027年01月 监审标志
------------------	------------------	------------------

汉德认证检验股份有限公司
WWW.TUVHD.COM

本证书信息可通过汉德认证检验股份有限公司官方网站及 4000899588/13310062606 查询,
亦可在中国国家认证认可监督管理委员会网站WWW.CNCA.GOV.CN查询

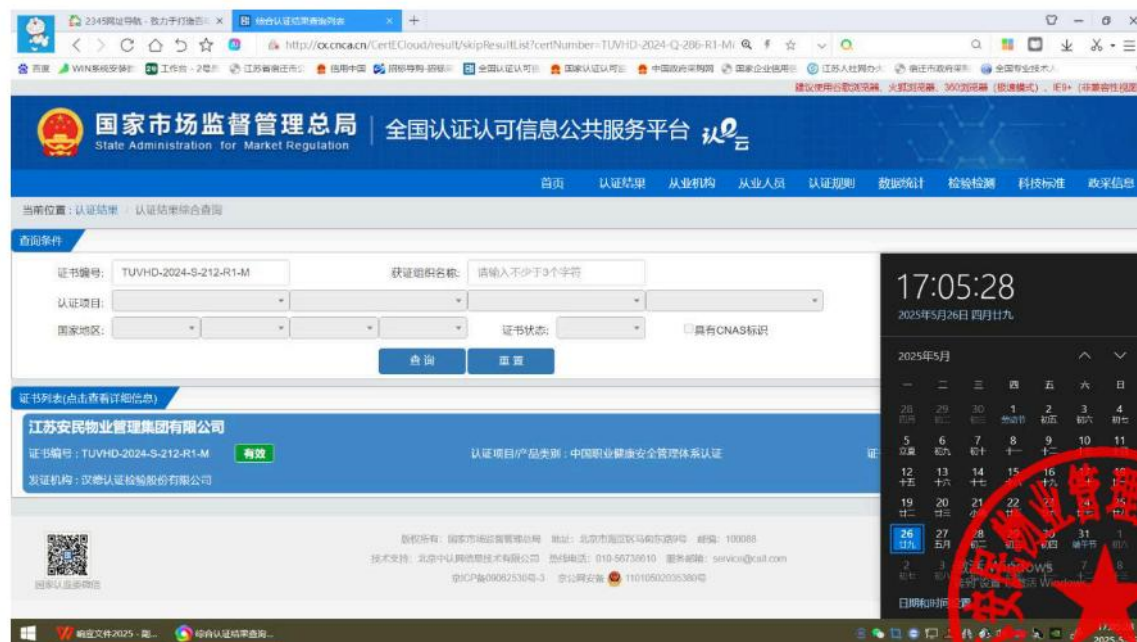
签发地址: 中国 成都市锦江区东大街42号24楼



签 发

洋河新区公办中小学后勤人员外包服务采购项目

附：全国认证认可信息公共服务平台查询截图



证书注册号：TUVHD-2024-S-212-R1-M

查询时间：2025-5-26

查询结果：有效

二、企业获奖情况

企业获奖情况一览表

序号	获奖名称	获奖日期	获奖级别	发证单位
1	2020 年度省级示范物业管理项目	2021 年 8 月 30 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行业委员会
3	2021 年度宿迁市物业管理优秀项目	2022 年 3 月 21 日	市级	宿迁市住房和城乡建设局
4	2023 年度宿迁市物业管理优秀项目	2024 年 5 月 22 日	市级	宿迁市住房和城乡建设局



1、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 —

洋河新区公办中小学后勤人员外包服务采购项目

（此页无正文）

江苏省住房和城乡建设厅
2021年8月30日

（此件公开发布）

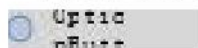


— 2 —



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）





洋河新区公办中小学后勤人员外包服务采购项目

宿迁市

1、宿迁金鹰花园北苑（居住物业）

物业服务单位：南京金鹰国际物业集团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：江苏凯盛聿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

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行业委员会

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 —



洋河新区公办中小学后勤人员外包服务采购项目

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

洋河新区公办中小学后勤人员外包服务采购项目

(此页无正文)



(此件公开发布)



洋河新区公办中小学后勤人员外包服务采购项目

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	南京银城物业服务有限公司江北事业部党支部君誉澜山苑党小组	南京银城物业服务有限公司
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党小组	南京中海物业服务有限公司
4	凤和西园	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	南京建宇物业管理有限公司
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有限责任公司
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





洋河新区公办中小学后勤人员外包服务采购项目

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	沭阳县沐城街道沐河社区皇冠世纪花园小区党支部	沭阳县裕丰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	宿迁市新发展物业管理有限公司
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黄河街道道口社区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	沭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沭阳分公司
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、2021 年度宿迁市物业管理优秀项目

宿迁市住房和城乡建设局文件

宿建发〔2022〕25 号



关于公布 2021 年度宿迁市物业管理优秀项目的通知

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

根据《关于开展 2021 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》，我局组织专家对各地申报的 2021 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，沭阳县大唐世家小区等 16 个居住物业项目和泗阳县中西医结合医院等 4 个公共物业项目被评价为“2021 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：2021 年度宿迁市物业管理优秀项目名单

— 1 —

洋河新区公办中小学后勤人员外包服务采购项目

(此页无正文)

宿迁市住房和城乡建设局

2022年3月21日

(此件公开发布)





附件

2021 年度宿迁市物业管理优秀项目名单

沭阳县

1、大唐世家小区（居住物业）

物业服务单位名称：宿迁融运物业管理有限公司

2、昊园小区（居住物业）

物业服务单位名称：沭阳县聚缘物业有限公司

3、沭阳富园景都（居住物业）

物业服务单位名称：江苏富园物业管理有限公司沭阳分公司

4、明厚源·华府（居住物业）

物业服务单位名称：沭阳明航物业管理有限公司

5、明厚源·轩府（居住物业）

物业服务单位名称：沭阳明航物业管理有限公司

泗阳县

6、富园名都（居住物业）

物业服务单位名称：江苏富园物业管理有限公司泗阳分公司

7、学府·众兴壹品（居住物业）

物业服务单位名称：江苏华龙物业服务有限公司

8、泗阳县中西医结合医院（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





洋河新区公办中小学后勤人员外包服务采购项目

泗洪县

9、佳和世纪尚城（居住物业）

物业服务单位名称：江苏惠佳物业管理有限公司

10、水韵桃源花园（居住物业）

物业服务单位名称：上海金地物业服务有限公司泗洪分公司

宿豫区

11、九龙花园（居住物业）

物业服务单位名称：宿迁嘉薪运营管理有限公司

宿城区

12、新城名居（居住物业）

物业服务单位名称：江苏世茂安康城市运营管理服务有限公司

13、宿迁市建设大厦（公共物业）

物业服务单位名称：宿迁市建苑物业管理有限公司

经开区

14、太湖花园（居住物业）

物业服务单位名称：西藏新城悦物业服务股份有限公司宿迁分公司

15、隆源·城市之星（居住物业）

物业服务单位名称：江苏永飞物业管理有限公司

16、宿迁经济技术开发区消防救援大队（公共物业）

物业服务单位名称：江苏东弘物业管理有限公司

17、宿迁市白酒质检中心大楼（公共物业）

物业服务单位名称：江苏春雨物业管理有限公司





洋河新区公办中小学后勤人员外包服务采购项目

苏宿园区

18、建屋·哈佛公园（居住物业）

物业服务单位名称：苏州工业园区建屋物业发展有限公司宿迁分公司

19、康辉·牡丹园（居住物业）

物业服务单位名称：江苏凯盛聿方管理服务有限公司

洋河新区

20、江山春晓花园（居住物业）

物业服务单位名称：江苏安民物业管理集团有限公司



洋河新区公办中小学后勤人员外包服务采购项目



宿迁市住房和城乡建设局办公室

2022 年 3 月 21 日印发

— 6 —



4、2023 年度宿迁市物业管理优秀项目

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 —

洋河新区公办中小学后勤人员外包服务采购项目

(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





洋河新区公办中小学后勤人员外包服务采购项目

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

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





洋河新区公办中小学后勤人员外包服务采购项目

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

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





洋河新区公办中小学后勤人员外包服务采购项目

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

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



洋河新区公办中小学后勤人员外包服务采购项目



宿迁市住房和城乡建设局办公室

2024 年 5 月 22 日印发

— 6 —