

第四章 价格折扣文件格式
第一节 企业报价折扣证明

附件 9 中小微企业声明函（服务类项目）（采购包号：1）

本公司江苏金沐物业管理有限公司（联合体）郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库[2020]46号）的规定，本公司江苏金沐物业管理有限公司（联合体）参加江苏省政府采购中心组织的项目编号为 JSZC-320000-SCZX-K2024-0729，2025 年度江苏省省级及南京市党政机关、事业单位及团体组织物业管理服务框架协议采购（项目名称）（采购包号：1）封闭式框架协议采购活动，服务全部由符合政策的中小微企业承接。相关企业（含联合体中的中小微企业、签订采购包意向协议的中小微企业）的具体情况如下：

1. 2025 年度江苏省省级及南京市党政机关、事业单位及团体组织物业管理服务框架协议采购（标的名称），属于物业管理（供应商填写征集文件中明确的所属行业）行业；承接企业为 江苏金沐物业管理有限公司（企业名称），从业人员 68 人，营业收入为 121.7920 万元，资产总额为 153.5486 万元¹，属于（ 中型企业 小型企业 微型企业）；

以上企业，不属于大企业的分支机构，不存在控股股东为大企业的情形，也不存在与大企业的负责人为同一人的情形。

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任

企业名称（加盖 CA 电子公章）：江苏金沐物业管理有限公司

日期：2025 年 1 月 13 日

备注：

1. 从业人员、营业收入、资产总额填报上一年度（2024 年）数据，无上一年度数据的新成立企业可不填报。

2. 专门面向中小微型企业采购的项目，供应商如不提供此声明函，则不能通过资格审查；非专门面向中小微型企业采购的项目，供应商如不提供此声明函，价格将不做相应扣除。



金沐物业

JINMU PROPERTY

3. 供应商应对照《工业和信息化部、国家统计局、国家发展和改革委员会、财政部

关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业[2011]300号）《国家统计局关于印发〈统计上大中小微型企业划分办法（2017）〉的通知》（国统字〔2017〕213号）的规定，供应商自行勾选承接企业的企业规模类型。

5、物业管理。从业人员 1000 人以下或营业收入 5000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 300 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为中型企业；从业人员 100 人及以上，且营业收入 500 万元及以上的为小型企业；从业人员 100 人以下或营业收入 500 万元以下的为微型企业。

请响应供应商认真据实填写，如有虚假的，按照政府采购相关规定处理。

第二节 其他要求的文件

一、公司简介

江苏金沐物业管理有限公司自成立以来，秉持着“专业管理、贴心服务、品质生活”的经营理念，在物业管理领域不断深耕拓展，逐步发展成为一家具有广泛影响力和良好口碑的综合性物业管理企业，业务范围覆盖住宅、商业、写字楼、学校、医院、厂区等多个领域，为众多业主和客户提供全方位、高品质的物业管理服务，致力于打造舒适、便捷、安全、和谐的居住和工作环境。

（一）发展历程与里程碑

公司成立之初，只是一家规模较小、服务项目单一的物业公司，团队成员凭借着对物业管理行业的热情和执着，从基础物业服务做起，逐步积累经验和资源。在发展的过程中，公司不断引进先进的管理理念和技术手段，持续优化内部管理流程，加强团队建设，拓展业务领域和服务范围。

（二）公司架构与团队建设

江苏金沐物业管理有限公司拥有完善的组织架构，涵盖了综合管理部、财务管理部、品质管理部、运营管理部、市场拓展部、工程技术部、客户服务部等多个职能部门，各部门之间分工明确、协作紧密，确保公司各项业务的高效运转。公司注重人才的引进和培养，汇聚了一批具有丰富物业管理经验和专业技能的高素质人才队伍，包括物业管理师、工程师、经济师、会计师、高级保安员等专业技术人员，以及一大批经过专业培训、具备良好服务意识和实操技能的基层服务人员。通过定期组织内部培训、外部进修、岗位练兵等活动，不断提升员工的业务水平和综合素质，为公司的持续发展提供了坚实的人才保障。

（三）服务内容与特色

1、住宅物业服务

（1）住宅物业服务内容：房屋及设施设备管理：对房屋建筑本体进行日常维护，包括屋顶、外墙、楼道等公共部位的修缮；负责水电设备、电梯、消防设施、安防系统等设施设备的运行、维修与保养，确保其正常使用，如定期检查水电路、测试消防设备等，及时处理故障隐患，保障居民生活便利与安全；**环境卫生**



金沐物业

JINMU PROPERTY

管理：负责小区道路、广场、楼道等公共区域的清扫保洁工作，及时清运生活垃圾；定期对垃圾桶、垃圾站等进行清洁消毒，维持小区整洁卫生，营造舒适的居住环境，比如每日定时清扫楼道，夏季增加垃圾清运次数以防异味滋生；**绿化养护：**规划、养护小区内的花草树木，进行浇水、施肥、修剪、病虫害防治等工作，打造优美的绿化景观，提升小区的美观度和空气品质，如在春季对绿植进行补植和修剪造型；**安全秩序维护：**设置门禁系统，管控人员和车辆出入；安排安保人员巡逻，监控小区安全状况；对小区内的车辆停放进行管理，确保交通顺畅和停车安全，防范盗窃、破坏等治安事件发生，例如安保人员 24 小时轮流值班巡逻重点区域；**客户服务：**设立服务中心，处理业主的咨询、投诉、建议和报修等事宜；定期组织业主活动，加强与业主的沟通交流，如代收水电费、组织亲子运动会等，提升业主满意度和归属感。

(2) 住宅物业服务特色：服务的持续性和稳定性：全年无休为业主提供不间断服务，无论是日常维护还是紧急事件处理，都能及时响应，确保居民生活不受干扰，如节假日也有专人值班处理突发维修问题。**关注业主生活细节：**从代收快递、温馨提示天气变化到帮助业主解决生活难题，注重提供贴心的人性化服务，如在暴雨前提醒业主关好门窗，对独居老人进行定期关怀走访。**营造社区文化氛围：**通过组织各类社区文化活动，增进邻里关系，增强业主对小区的认同感和归属感，如举办中秋晚会、书法绘画展览等活动，丰富业主的业余生活，促进社区和谐发展。

2、商业物业服务

(1) 商业物业服务内容：常规服务：负责商业物业内外环境的清洁和卫生管理，包括公共区域、绿化带、垃圾处理等，提供整洁舒适的商业环境；对商业物业的建筑结构、设备设施进行定期检查、维修和保养，确保物业的正常运行和使用安全；建立健全的安全管理制度，配备专业的安保人员，确保商业物业的消防安全、治安秩序和紧急事件的应对；负责商业物业内停车场的规划、管理和租赁服务，确保车辆停放有序、安全便捷；负责商业物业内外绿化景观的设计、施工和养护，营造宜人的商业环境。**增值服务：**提供会议室、商务中心等配套设施



的租赁和管理服务，满足商户的商务活动需求；协助商户进行产品推广和品牌宣传，提升商业物业的整体形象和知名度；建立客户服务体系，提供咨询、投诉处理、满意度调查等服务，增强商户的归属感和满意度。

(2) 商业物业服务特色：

专业性强：拥有经验丰富的专业团队，包括物业经理、维修技术人员、安保人员等，具备相关的专业知识和技能，能够提供专业的物业管理服务；商业物业通常配备先进的设备设施，如电梯、空调系统、消防设施等，物业管理公司会对这些设备设施进行定期维护和保养，确保其正常运行，提供专业的技术支持；注重客户服务，会设立专门的客户服务部门或人员，负责处理租户或业主的投诉、建议和需求，提供及时、专业的响应和解决方案。

综合性高：涵盖多个方面，包括安全管理、环境管理、设施管理、能源管理等，旨在提供全面的物业管理解决方案；会综合考虑人力、物力、财力等资源，进行合理的配置和调度，以确保各项服务的高效运作；涉及多种风险，如安全风险、设施故障风险、租户纠纷风险等，物业管理公司会制定相应的风险管理措施和应急预案，以应对各种可能出现的风险情况。

高效性突出：建立快速响应机制，对租户或业主的投诉、报修等需求进行及时处理，确保问题能够得到迅速解决；注重资源的节约和高效利用，通过合理的能源管理、设备维护等措施，降低运营成本，提高资源利用效率；物业管理团队内部通常建立高效的协作机制，各部门之间密切配合，确保各项服务工作的顺畅进行，同时，物业管理公司还会与租户、业主等相关方保持良好的沟通和协作，共同维护商业物业的正常运营。

服务时间特殊：顾客到商铺购物的时间大多集中在节假日、双休日和下班及晚间，而平时和白天顾客相对少一些，因此需要根据营业时间调整服务时间和人员安排，如在营业时间内增加保洁和安保人员的巡逻频次。

注重形象与氛围营造：商业物业的形象和氛围对吸引顾客和租户至关重要，因此物业管理公司会注重商业物业的外观形象、内部装修和环境布置，营造舒适、便捷、美观的商业环境，同时还会协助商户进行品牌宣传和促销活动，提升商业物业的整体形象和知名度。

3、写字楼物业服务

写字楼物业服务内容：**前台接待与行政支持：**设置专业前台人员，负责访客



接待、登记、引导，收发信件、快递等，为入驻企业提供高效、礼貌的行政服务，提升企业形象和办公效率，如快速为访客联系被访人并指引路线。**办公区域维护：**对写字楼内的公共区域及办公空间进行日常清洁打扫，包括走廊、楼梯、卫生间、会议室等，定期进行深度清洁和消毒；负责办公设施设备的维修保养，如照明、空调、电梯、水电系统等，确保办公环境舒适、设施运行正常，例如及时维修损坏的灯具和空调故障。**安全与秩序管理：**配备专业安保人员，实行 24 小时值班巡逻制度，监控写字楼出入口、公共区域及周边环境；安装先进的安防系统，如门禁、监控摄像头等，保障入驻企业人员和财产安全，维持良好的办公秩序，如严格登记外来人员信息，防止无关人员进入。**会议与活动服务：**为企业提供会议室预订、布置及设备调试服务，包括音响、投影仪、会议桌椅等，确保会议顺利进行；部分写字楼还可协助企业策划、组织商务活动，如新品发布会、培训讲座等，如根据企业需求提前准备会议资料和茶歇。**环境优化与节能管理：**注重写字楼内部及周边的绿化景观布置和养护，营造舒适、美观的办公环境；实施节能措施，如智能照明控制、空调温度调节、水电设备的节能改造等，降低企业运营成本，例如在自然光线充足时自动调节室内灯光亮度。

(2) 写字楼物业服务特色：专业化形象展示：服务团队形象专业、素质高，在接待、沟通、处理问题等方面展现出专业能力和职业素养，与写字楼的商务氛围相匹配，从整体上提升写字楼的品质感和专业形象。**高效响应服务需求：**建立快速响应机制，对企业的各类服务需求，如维修申请、设施故障报告、行政协助等，能够迅速安排人员处理，最大限度减少对企业办公的影响，保障办公流程的顺畅进行。**定制化服务方案：**根据不同入驻企业的规模、行业特点和个性化需求，提供定制化的物业服务套餐，如金融企业可能对安全保密要求更高，科技企业可能对网络设施需求较大，物业会针对性地优化服务内容和资源配置。**智能化管理手段运用：**借助先进的智能管理系统，实现对写字楼的人员出入、车辆管理、设施设备运行状态、能耗数据等进行实时监控和数据分析，提高管理效率和决策科学性，如通过手机 APP 让企业员工便捷地进行访客预约、会议室预订等操作。

4、学校物业服务



(1) 学校物业服务内容：校园环境维护：包括校园道路清扫、公共区域垃圾清运、卫生间清洁消毒等，确保校园干净整洁，为师生营造良好的学习和工作环境。例如每日定时清理教学楼走廊垃圾，定期对卫生间进行深度清洁；设施设备管理：对学校的水电设备、教学设备、电梯等进行日常巡检、维护和保养，及时处理故障，保障设备正常运行。如定期检查水电线路，确保教学用电安全；安全秩序保障：安排安保人员巡逻校园，负责门禁管理，监控校园安全状况，维护校园秩序，防范各类安全事故发生，保障师生人身和财产安全；绿化养护：对校园内的花草树木进行修剪、浇水、施肥、病虫害防治等工作，打造优美的校园绿化景观，提升校园环境品质。

(2) 学校物业服务特色：服务时间契合学校作息：根据学校的上课、下课、节假日等时间安排，灵活调整物业服务时间和重点。比如在上课期间减少噪音较大的维修作业，在课间休息时加强公共区域的清洁频次；与教育活动紧密配合：协助学校举办各类活动，如运动会、文艺汇演等，提供场地布置、设备调试、秩序维护等服务，保障活动顺利进行；注重安全与教育氛围营造：在安全管理上更加严格，同时通过温馨提示、文化展示等方式，营造积极向上的校园文化氛围，与学校的教育功能相融合。

5、医院物业服务

(1) 医院物业服务内容：环境卫生管理：维持医院各区域清洁卫生，如门诊大厅、病房、手术室走廊等，高频消毒公共区域，及时处理医疗垃圾与生活垃圾，防止交叉感染，为患者和医护人员提供整洁、卫生的环境。**设施设备维护：**保障医院水电、电梯、空调通风、医疗设备等正常运行，进行日常巡检和定期维护，及时响应维修需求，确保医院运营不受影响，例如快速修复手术室的照明设备故障。**安全秩序维护：**设置安保人员 24 小时值守，负责门禁管理、巡逻、监控室值守，确保医院人员和财产安全，维持就医秩序，避免医患冲突等突发事件，如在急诊区域加强安保力量。**辅助医疗服务：**包括协助患者转运、引导就医流程、提供轮椅担架租赁等服务，提高患者就医便利性，缓解医护人员非医疗工作压力，如帮助行动不便患者进行楼层间的转移。**餐饮供应服务：**为患者、家属



及医护人员提供安全、营养、多样化的餐饮选择，满足不同饮食需求，并确保饮食卫生符合标准，如为糖尿病患者提供低糖餐食。

(2) 医院物业服务特色：专业性强：服务人员需具备基本医疗知识，熟悉医院感染防控要求和医疗废物处理流程，在清洁消毒和设备维护时遵循严格的医疗规范。**应急响应迅速：**建立应急处理预案，面对突发医疗事件、设备故障、公共卫生事件等，能够迅速调配资源，快速恢复医院正常运转，如在火灾警报响起时协助疏散患者。**服务人性化：**关注患者及家属的心理状态，在服务中注重态度和方式，营造温馨、舒适、安心的就医环境，如设置患者家属休息区并提供免费饮用水。

6、厂区物业服务

(1) 厂区物业服务内容：安全管理：设置门禁系统，对进出人员和车辆进行登记、检查，安排安保人员巡逻，确保厂区人员和财产安全，防范盗窃、破坏等事件发生，如在重点区域安装监控摄像头并 24 小时值守。**环境维护：**清扫厂区道路、停车场、办公区域等公共区域，清理生产垃圾和生活垃圾，定期对公共卫生间进行清洁消毒，同时做好绿化养护，营造整洁美观的厂区环境，例如对厂区内的花草树木进行定期修剪和浇水。**设施设备维护：**负责水电设施、消防设备、通风系统、电梯（如有）等的日常巡检、保养和维修，确保其正常运行，保障生产活动顺利进行，比如及时更换老化的水电线路，确保用电安全。**物流协助：**对于有货物运输需求的厂区，协助管理物流车辆的进出、装卸货区域的调度，维持物流秩序，提高物流效率，如引导货车在指定区域停靠和装卸货物。**食堂宿舍服务：**运营管理厂区食堂，提供安全、卫生、营养的餐饮，管理宿舍区域的卫生、设施维修及人员出入登记等事务，满足员工生活需求，如定期检查食堂食材的新鲜度和卫生情况。

(2) 厂区物业服务特色：与生产活动紧密配合：根据厂区的生产计划和运营时间，灵活调整物业服务安排，如在设备维护时避开生产高峰期，减少对生产的影响。**注重安全与效率：**在安全管理上严格执行各项规定，同时通过优化物流协助等服务流程，提高厂区整体运营效率，保障生产活动有序进行。**定制化服务：**

根据不同厂区的产业类型、规模和需求，提供个性化的物业服务方案，例如化工厂区的物业服务会着重加强环境监测和安全防护措施。

(四) 管理模式与技术创新

1、精细化管理模式：公司推行精细化管理模式，将物业管理服务的各个环节进行标准化、规范化、流程化分解，制定详细的操作手册和质量标准，确保每个岗位、每个员工都清楚自己的工作职责和服务标准。通过建立严格的质量检查和考核机制，对服务过程和效果进行实时监控和评估，及时发现问题并进行整改，不断提升服务质量和管理水平。

2、信息化管理系统：为了提高管理效率和服务质量，公司投入大量资源建设了信息化管理系统，涵盖了客户关系管理（CRM）、物业管理系统（PMS）、设施设备管理系统（EAM）、财务管理系统（FMS）等多个模块。通过信息化系统的应用，实现了业务流程的自动化和信息化处理，提高了数据的准确性和及时性，方便了管理层的决策分析；同时，也为业主提供了便捷的在线服务平台，如在线报修、在线缴费、在线投诉建议等，提升了业主的满意度和体验感。

3、智能化设备应用：在物业管理中积极引入智能化设备，如智能门禁系统、智能监控系统、智能停车管理系统、智能垃圾分类设备等，通过智能化手段提升管理效率和服务品质。智能门禁系统实现了人员出入的自动化识别和管理，提高了小区的安全性；智能监控系统通过高清摄像头和智能分析算法，对小区公共区域进行 24 小时实时监控，及时发现异常情况并报警；智能停车管理系统提高了停车场的利用率和车辆进出的效率；智能垃圾分类设备则有助于引导业主进行垃圾分类，提升小区的环境卫生水平。

(五) 企业文化与社会责任

1、企业文化：江苏金沐物业管理有限公司始终坚持“以人为本、诚信服务、创新发展、追求卓越”的企业文化核心价值观，将员工的发展与公司的发展紧密结合，注重员工的关怀和激励，营造积极向上、团结协作的企业氛围；以诚信为基石，为业主和客户提供优质、可靠的服务；鼓励创新思维和创新实践，不断探索物业管理的新模式、新方法；追求卓越品质，努力在物业管理行业中树立良好



金沐物业

JINMU PROPERTY

的品牌形象和口碑。

2、社会责任：公司积极履行社会责任，关注社区建设和公益事业。在社区建设方面，组织开展各类社区文化活动，如亲子运动会、文艺晚会、书画展览等，丰富居民的业余文化生活，促进邻里和谐；积极参与社区环境整治、文明城市创建等活动，为社区的发展贡献力量。在公益事业方面，公司定期组织员工开展爱心捐赠、志愿服务活动，如慰问孤寡老人、关爱留守儿童、助力贫困地区脱贫攻坚等，传递社会正能量，展现企业的良好社会形象。

(六) 未来展望

展望未来，公司将继续秉承“**专业管理、贴心服务、品质生活**”的经营理念，紧跟物业管理行业的发展趋势，不断创新服务模式和管理方法，持续提升服务质量和品牌影响力。在业务拓展方面，公司将进一步加大市场开拓力度，积极拓展新的业务领域和区域市场，实现规模化发展；在服务提升方面，将围绕业主和客户的需求，不断丰富服务内容，提升服务品质，打造个性化、定制化的物业服务产品；在技术应用方面，将继续深化信息化、智能化技术在物业管理中的应用，提升管理效率和服务水平；在团队建设方面，将加强人才培养和引进，打造一支更加专业、高效、富有创新精神的物业管理团队。通过不懈的努力，公司将致力于成为国内领先的综合性物业管理服务提供商，为业主和客户创造更加美好的生活和工作环境，为物业管理行业的发展做出更大的贡献。



金沐物业

JINMU PROPERTY

二、供应商业绩

(一) 供应商业绩一览表

序号	服务单位	服务时间	服务金额	履约情况	备注
1	南京市紫东实验学校	2024. 8. 25-2025. 8. 24	400673 元	优秀且满意	
2	南京市岳海仓储服务有限公司	2024. 7. 20-2025. 7. 19	203149 元	优秀且满意	
3	南京明道中学	2024. 9. 1-2025. 8. 31	1609723 元	优秀且满意	
4	江苏南通二建集团有限公司 (南京师范大学附属中学晓庄 校区新建工程工地物业服务)	2024. 4. 24-2025. 3. 23	210000 元	优秀且满意	
5	新民门幼儿园	2024. 5. 1-2025. 4. 30	230200 元	优秀且满意	



金沐物业

JINMU PROPERTY

(二) 南京市紫东实验学校

1、南京市紫东实验学校物业管理服务合同复印件

物业管理服务合同

甲方:南京市紫东实验学校

住所地:南京市玄武区仙鹤门 101 号

乙方:江苏金沐物业管理有限公司

住所地:南京市高淳区固城街道湖滨西路 15 号

根据国家、江苏省、南京市有关物业管理法律、法规和政策在平等、自愿、协商一致的基础上,甲、乙双方就甲方委托乙方对南京市紫东实验学校校区开展物业管理(校园保洁、绿化养护)事宜,订立本合同。

第一条 学校位置及合同期限

1、学校位置:南京市玄武区仙鹤门 101 号

2、合同期限:2024 年 8 月 25 日至 2025 年 8 月 24 日

第二条 委托管理事项

1、南京市紫东实验学校校园保洁服务

2、南京市紫东实验学校校园绿化养护服务

第三条 合同总价款

1、本合同项下物业管理服务费用为人民币 400673 元整(大写:肆拾万零陆佰柒拾叁元整),费用明细详见附件:物业服务费用测算表。

2、若国家劳动用工管理规定,如南京市最低工资标准或社保缴纳标准在合同期内发生变化,则甲乙双方须对该合同约定的物业管理费用再进行商认。

3、双方在用工期间发生的其它合同外费用,由双方本着合理、实事求是的原则,共同友好协商解决或签订补充协议。

4、本次就南京市紫东实验学校校区开展物业管理(校园保洁、绿化养护)事宜暂定合同人数为项目主管 1 人,保洁 4 人,绿化养护员 3 人,共计 8 人。



第四条 双方权利义务

1、甲方权利义务：

- (1) 代表和维护产权人及使用人的合法权益；
- (2) 不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理活动；
- (3) 负责处理非乙方原因产生的各种纠纷；
- (4) 审定乙方制定的管理服务规章制度；
- (5) 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；
- (6) 提供乙方进行管理服务所必须的水、电供应和设施设备的维护及更新；
- (7) 协助乙方做好服务管理工作并提供必要的工作条件；
- (8) 法规、政策规定由甲方承担的其他责任。

2、乙方权利义务：

- (1) 根据有关法律法规、本合同的规定及本项目的实际情况，制定管理服务方案、规章制度、计划等；
- (2) 在本项目管理区域内设立专门机构负责本项目的日常管理工作，并委派有岗位资质的人员履行本合同；
- (3) 自主开展各项管理活动，但不得侵害甲方、使用人及他人的合法权益，不得利用提供管理服务的便利获取不当利益；
- (4) 根据有关法律法规和本合同的规定，向甲方收取合同费用，通过合法有效方式解决拖欠合同费用的问题；
- (5) 及时向甲方公告本管理区域内的重大服务事项；
- (6) 合同终止时，向甲方移交全部管理用房、档案资料和属甲方所有的其他资产，并办理交接手续；
- (7) 法律法规规定由乙方承担的其他责任。

3、在管理过程中，因下列因素所导致的损害，不论其为直接或间接，均构成对乙方的免责事由，乙方均不负赔偿责任：

- (1) 天灾、地震等不可抗力事由所致的损害；



(2) 暴动、持械抢劫、破坏、爆炸、火灾、刑事犯罪等违法行为等事由所致的损害，但因乙方故意或过失所致，不在此限；

(3) 因本合同标的物固有瑕疵所致的损害；

(4) 因甲方或第三者故意、过失所致的损害；

(5) 因甲方或使用人专有部分的火灾、盗窃等所致的损害；

(6) 因乙方书面建议甲方改善或改进管理措施，而甲方未采纳所致的损害；

(7) 因甲方或使用人指挥调派乙方工作人员所致的损害；

(8) 本合同标的物共用部分(含共用部位、共用设备设施)自然或人为的任何损坏，但因乙方故意或重大过失所致的，不在此限；

(9) 除上述条款外，其它不可归责于乙方之事由的。

4、为维护公众、甲方及物业使用人的合法权益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等情况，乙方因采取紧急避险措施造成财产损失的，按有关法律规定处理。

第五条 质量保证

1、乙方员工须按时上班，迟到十分钟以内，甲方给予乙方 20 元以内的处罚，超过十分钟按旷工处罚 50 元。

2、应着装上岗(全装)，并佩带工作牌，如有违反，甲方给予乙方 20 元的处罚。

3、上班期间不得闲聊，不得干私活，发现一次甲方给予乙方 20 元的处罚。

4、建立质量管理体系并有效运行，管理服务能够接受质量审核

5、各项承诺指标及所采取的措施详见乙方“方案”

6、其他管理服务质量要求按南京市有关标准执行。

第六条 款项支付

1、本合同项下所有款项均以人民币支付

2、本合同项下的费用由甲方向乙方支付，乙方向甲方开具发票。

3、付款方式:分四次支付(季付)，自合同签订日起每季度第一个月 10 日前



支付上季度费用，为当年物业管理服务价款的 25%。最后一个季度于合同期满 2 日内支付。

第七条 违约责任

1、甲方无正当理由，违反本合同第四条的有关规定，使乙方未能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，造成乙方经济损失的，由甲方向乙方偿付合同总价 5%的违约金。

2、甲方未按合同规定的期限向乙方支付款项的，每逾期 1 天甲方向乙方偿付欠款总额的千分之五滞纳金，但累计滞纳金总额不超过欠款总额的 5%

3、乙方无正当理由，违反本合同第四条及第五条的有关规定，未能达到规定管理目标及质量保证的，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改，造成甲方经济损失的，乙方应向甲方支付合同总价 5%的违约金。

4、乙方无正当理由，违反本合同第三条的有关规定，擅自收费或擅自提高收费标准的，对擅自收费部分或超出标准的部分，甲方有权要求乙方双倍返还；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

5、乙方在承担上述 3、4 款一项或多项违约责任后，仍应继续履行合同规定的义务(甲方解除合同的除外)。

第八条 合同的变更和终止

1、本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。

2、本合同终止时，乙方应移交管理权，撤出本项目上，协助甲方做好服务交接和善后工作，移交或配合甲方移交管理用房和管理的全部档案资料等。

3、本管理合同终止后，在新的管理企业接管本项目前，除甲方要求乙方提前撤离外，新老管理公司的交接过渡期最长为 1 个月，在此期间乙方应提供过渡管理服务，过渡管理服务标准和服务费标准不变，由乙方收取；1 个月过渡期满后，必须按规定进行交接、撤离。

第九条 合同的转让

乙方不得擅自部分或全部转让其应履行的合同义务，



金沐物业

JINMU PROPERTY

第十条 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、乙双方应首先通过友好协商解决如果协商不能解决争议，则采取以下第(2)种方式解决争议：

- (1) 各甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼
- (2) 向南京市仲裁委员会按期仲裁规则申请仲裁：

2、在仲裁期间，本合同应继续履行。

第十一条 诚实信用

乙方应诚实信用，严格按照合同约定的内容履行合同，不向甲方进行商业贿赂或者提供不正常利益。

第十二条 合同生效及其他

- 1、本合同自签订之日起生效。
- 2、本合同一式四份，甲乙双方各执贰份。
- 3、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）

代表人：

电话：

开户银行：

账号：

日期：2024年 8 月 25 日



乙方（盖章）：江苏金沐物业管理有限公司

代表人：

电话：

开户银行：中国工商银行南京珠江路支行

账号：4301011709100187088





金沐物业

JINMU PROPERTY

2、出具的服务优秀或满意的履约证明

服务单位出具的服务优秀或满意的 履约证明

证明：

江苏金沐物业管理有限公司为南京市紫东实验学校提供物业管理服务，物业管理服务合同期限为：2024年8月25日至2025年7月24日(一年)，合同金额为人民币：400673元。该公司重合同守信用，工作认真负责，服务优秀且满意。

特此证明！

南京市紫东实验学校

2024年12月30日



金沐物业

JINMU PROPERTY

(三) 南京市岳海仓储服务有限公司

1、南京市岳海仓储服务有限公司物业管理服务合同复印件

物业管理服务合同

甲方:南京市岳海仓储服务有限公司

住所地:南京市江宁区秣陵镇正方中路6号

乙方:江苏金沐物业管理有限公司

住所地:南京市高淳区固城街道湖滨西路15号

根据《中华人民共和国合同法》等法律法规的规定,在平等、自愿、协商一致的基础上,甲乙双方就甲方委托乙方开展物业服务事宜,订立本合同。

第一条 合同标的

甲方将委托乙方实行物业管理服务

- 1、项目坐落位置:南京市江宁区秣陵镇正方中路6号
- 2、物业管理服务委托管理期:2024年7月20日至2025年7月19日

第二条 委托管理事项

- 1、安保服务:大门值守、安全巡视。
- 2、保洁服务:公共区域、设施及卫生间保洁。

第三条 合同总价款

1、本合同项下管理服务费用为¥:203149元整(大写:贰拾万叁仟壹佰肆拾玖元整)。(人员配置:安保3人,保洁1人)

2、若国家劳动用工管理规定或南京市最低工资标准及社保标准在合同期内发生变化,则甲乙双方须对该合同约定的物业管理费用再进行商认。

3、双方在用工期间发生的其它合同外费用,由双方本着合理、实事求是的原则,共同友好协商或以签订补充协议的形式解决。

第四条 双方权利义务

1、甲方权利义务:

- (1)与乙方议定物业管理服务年度计划;
- (2)检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况;



(3) 在乙方管理期间，甲方免费提供管理办公用房一间，给乙方使用，产权归甲方所有；

(4) 对乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理活动，甲方保留建议；

(5) 负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷；

(6) 每年全面一次考核评定，如因乙方管理不善，造成重大经济损失或管理失误，有权终止合同；

(7) 审定乙方撰写的管理服务管理制度；；

(8) 提供乙方进行管理服务所必须的水、电供应和设施设备的维护及更新；

(9) 协助乙方做好服务管理工作并提供必要的工作条件；

(10) 法规、政策规定由甲方承担的其他责任。

2、乙方权利义务：

(1) 根据有关法律、法规、本合同的规定及本项目的实际情况，制定服务管理制度及管理方案、年度管理计划等工作目标；

(2) 在本项目管理区域内设立专门机构负责本项目的日常管理工作，并委派有岗位资质的人员履行本合同；

(3) 自主开展各项管理活动，但不得侵害甲方、使用人及他人的合法权益，不得利用提供管理服务的便利获取不当利益；

(4) 根据有关法律、法规的规定和本合同的规定，向甲方收取管理服务费用，通过合法有效方式解决拖欠管理服务费的问题；

(5) 建立、保存管理账目；

(6) 及时向甲方公告本管理区域内的重大服务事项；

(7) 合同终止时，向甲方移交全部管理用房、档案资料和属甲方所有的其他资产，并办理交接手续；

(8) 乙方派驻工作人员的工资、加班费、社保、福利等，均由乙方按国家法律规定承担与甲方无关。

(9) 法规、政策规定由乙方承担的其他责任。

3、甲方对于乙方派驻的工作人员在正常工作中出现的伤病、伤亡等情况不承担责任。

4、在管理过程中，因下列因素所导致的损害，不论其为直接或间接，均构



成对乙方的免责事由，乙方均不负赔偿责任：

(1) 天灾、地震等不可抗力事由所致的损害；

(2) 暴动、持械抢劫、破坏、爆炸、火灾、刑事犯罪等违法行为等事由所致的损害，但因乙方故意或过失所致，不在此限；

(3) 因本合同标的物固有瑕疵所致的损害；

(4) 因甲方或第三者之故意、过失所致的损害；

(5) 因甲方或使用人专有部分的火灾、盗窃等所致的损害；

(6) 因乙方书面建议甲方改善或改进管理措施，而甲方未采纳所致的损害；

(7) 因甲方或使用人在乙方正常工作职责以外指挥调派乙方工作人员所致的损害；

(8) 本合同标的物之共用部分(含共用部位、共用设备设施)自然或人为的任何损坏。但因乙方故意或重大过失所致的，不在此限。

(9) 除上述条款外，其它不可归责于乙方之事由的。

4、为维护公众、甲方及物业使用人的合法权益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等情况，乙方因采取紧急避险措施造成财产损失的，按有关法律规定处理。

第五条 质量保证

1、乙方建立质量管理体系并有效运行，管理服务能够接受质量审核。

2、其他管理服务质量要求按南京市有关标准执行。

第六条 款项支付

1、本合同项下所有款项均以人民币支付。

2、本合同项下的采购资金由甲方自行支付，乙方向甲方开具发票。

3、付款方式：合同签订之日起，每季度第一个月 10 日前，按合同款支付上一季度费用，即 ¥:50787.25 元(大写：伍万零柒佰捌拾柒元贰角伍分)，最后一个季度的费用于合同期满 10 日内支付。

第七条 违约责任

1、甲方无正当理由，违反本合同第四条的有关规定，使乙方未能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，造成乙方经济损失的，由甲方向乙方偿付合同总价 5% 的违约金。



2、甲方未按合同规定的期限向乙方支付款项的，每逾期 1 天，甲方向乙方偿付欠款总额的千分之五滞纳金，但累计滞纳金总额不超过欠款总额的 5%。

3、乙方无正当理由，违反本合同第四条及第五条的有关规定，未能达到规定管理目标的，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改，造成甲方经济损失的，乙方应向甲方偿付合同总价 5%的违约金。

4、乙方无正当理由，违反本合同第三条的有关规定，擅自收费或擅自提高收费标准的，对擅自收费部分或超出标准的部分，甲方有权要求乙方双倍返还；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

5、乙方在承担上述 3、4 款一项或多项违约责任后，仍应继续履行合同规定的义务(甲方解除合同的除外)。

第八条 合同的变更和终止

1、本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。

2、合同期满，本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满 10 天前向对方提出书面意见，双方就续订合同达成合意，签订新的物业管理服务合同。

3、本合同终止时，乙方应移交管理权，撤出本项目，协助甲方做好服务交接和善后工作，移交或配合甲方移交管理用房和管理的全部档案资料等。

4、本管理合同终止后，在新的管理企业接管本目前，除甲方要求乙方提前撤离外，新老管理公司的交接过渡期最长为 1 个月，在此期间乙方应提供过渡管理服务，过渡管理服务标准和服务费标准不变，由乙方收取；1 个月过渡期满后，必须按规定进行交接、撤离。

第九条 合同的转让

乙方不得擅自部分或全部转让其应履行的合同义务，否则视为乙方违约，应承担合同总价 5%违约金，甲方并有权提前终止本合同。

第十条 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、乙双方应首先通过友好协商解决如果协商不能解决争议，则采取以下第(1)种方式解决争议：

(1) 向有管辖权的人民法院提起诉讼；

又(2) 向南京市仲裁委员会按期仲裁规则申请仲裁。

2、在诉讼期间，本合同应继续履行。





第十一条 诚实信用

乙方应诚实信用，严格按照服务方案要求和承诺履行合同，不向甲方进行商业贿赂或者提供不正常利益。

第十二条 合同生效及其他

- 1、本合同自签订自日起生效
- 2、本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份
- 3、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）：

代表人：

电话：

开户银行：

账号：

乙方（盖章）：江苏金沐物业管理有限公司

代表人：

电话：

开户银行：中国工商银行股份有限公司南

京燕江路支行

账号：4301011709100187088

日期：2021年7月20日



金沐物业

JINMU PROPERTY

2、出具的服务优秀或满意的履约证明

服务单位出具的服务优秀或满意的 履约证明

证明：

江苏金沐物业管理有限公司为南京市岳海仓储服务有限公司提供物业管理服务，物业管理服务合同期限为：2024年7月20日至2025年7月19日(一年)，合同金额为人民币：203149元。该公司重合同守信用，工作认真负责，服务优秀且满意。

特此证明！

南京市岳海仓储服务有限公司

2025年1月5日





金沐物业

JINMU PROPERTY

(四) 南京明道中学

1、南京明道中学物业管理委托合同复印件

南京明道中学物业管理委托合同

1、总则

1.1 合同双方

甲方(委托方):南京明道中学

乙方(受托方):江苏金沐物业管理有限公司

根据国家、江苏省、南京市有关物业管理法律、法规和政策,在平等、自愿、协商一致的基础上,甲、乙双方就甲方委托乙方对南京明道中学开展物业管理事宜,签订本合同。

1.2 委托管理物业概况

学校位于南京市浦口区珠江工业园区雅园路 12 号。

2、委托管理事项

2.1 公共安全管理:实行门岗 24 小时值班制,负责校内公共安全秩序的维护管理、防火和防盗等安全工作,校内交通、车辆行驶及停泊秩序的管理。

2.2 保洁卫生管理:校区环境卫生保洁,绿化带内杂草和枯叶清理

2.3 学生宿舍管理:学生宿舍实行 24 小进值班制,负责学生宿舍日常管理环境卫生保洁、安全巡查。

2.4 水电维修:校区日常水电小型维修。

2.5 文印服务:各类文件资料的复印打印。

3、合同期限及人员配置

3.1 合同期限:2024 年 9 月 1 日至 2025 年 8 月 31 日

3.2 人员配置(31 人):主管 1 人,消防监控 3 人,安保员 7 人,保洁员 5 人,宿管员 12 人,水电维修员 2 人,文印员 1 人。

4、甲方的权利与义务

4.1 代表和维护产权人、使用人的合法权益。

4.2 审定乙方拟订的物业管理办法及各项制度。

4.3 检查监督乙方管理工作的实施及制度执行情况。



4.4 审定乙方提出的物业管理服务年度和月度计划。

4.5 按照物业管理法规规定向乙方提供物业办公用房。

4.6 积极协助乙方做好物业管理工作, 按时支付物业管理费用。

4.7 在甲方职权范围内帮助乙方协调好校内有关部门及周边有关单位的关系, 为乙方履行管理职能创造良好的周边环境。

5、乙方的权利与义务

5.1 根据有关法律法规及本合同的约定, 制订物业管理制度。

5.2 对物业使用人违反法规、政策的行为, 提请有关部门处理。

5.3 负责编制物业管理年度和每月管理计划。

5.4 对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能, 如需在本物业内改建或完善配套项目, 须与甲方协商后、报有关部门批准方可实施,

5.5 做好校方寒、暑假(含法定节假日)期间的物业管理工作, 其间乙方至少要有一位主要负责人及相关的员工进行正常的物业管理衔接工作。

5.6 本合同终止时, 乙方必须向甲方移交物业管理的全部档案资料, 清点交接所有借用甲方的设备。

5.7 接受甲方的检查, 每周向甲方通报工作情况, 及时向甲方通报各类工作人员的意见、要求及突发事件。

5.8 乙方应承担在委托管理期间由乙方发生的所有债权债务

5.9 在本物业管理期间, 如确属乙方责任原因造成的各类财产损失, 乙方应承担相应赔偿责任。若不是因乙方责任造成的, 经职能部门鉴定后, 根据实际情况追究责任。

6、物业管理服务质量保障

6.1 上班迟到十分钟以内, 甲方给予乙方 20 元的处罚, 超过十分钟的按旷工处罚 50 元。

6.2 当班期间有脱岗、睡岗、串岗、聊天现象的, 甲方给予乙方 50 元以上的处罚, 被查三次甲方有权要求乙方更换派遣人员。

6.3 当班期间衣冠不整, 未按规定着装的, 甲方给予乙方 20 元处罚。



6.4 遭到校方师生投诉的,经调查确系乙方管理人员违规造成的,甲方根据情节给予乙方 20-50 元的处罚,遭到家长投诉的给予 50-100 元的处罚。

6.5 对进出校园的人员要仔细询问,核实身份,阻止闲杂人员进入校园,违反者甲方给予乙方 50 元的罚款。

6.6 不按规定管理进出车辆的,甲方给予乙方 20-50 元处罚。

6.7 对家长送来的物品,要进行登记,办理交接手续,由于玩忽职守造成物品丢失的,要照价赔偿。

6.8 应按工作要求,保质保量地完成本职工作,明显不到位的,甲方视造成负面影响的程度大小对乙方处以 20-100 元的罚款。

7、合同金额及支付方式

7.1 合同金额:人民币:壹佰陆拾万零玖仟柒佰贰拾叁元(1609723 元)

7.2 支付方式:每季度支付一次。

8、违约责任

8.1 如果甲方未按规定向乙方提供物业管理用房,由此给乙方管理带来诸多不便的责任由甲方负责。

8.2 甲方违反合同约定,使乙方未完成规定管理目标,乙方有权要求甲方在一定期限内解决。逾期未解决的,乙方有权终止合同。造成乙方经济损失的,甲方应按照损失金额的实际数给予乙方经济赔偿。

8.3 乙方派遣人员不合格不能完成日常工作任务,致使学校日常工作不能正常开展,给甲方造成损失的,乙方应按照损失金额的实际数给予甲方经济赔偿。3 次更换派遣人员后仍不合格时,甲方有权终止合同,如造成损失的,甲方有权向乙方提出经济赔偿。因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故的,甲方可终止合同,并由乙方承担责任并负责善后处理。因甲方房屋建筑或设施设备质量或安装技术等原因,造成重大事故的,由甲方承担责任并负责善后处理(产生事故的直接原因,以政府主管部门的鉴定结论为准)。

8.4 如甲方未能按本合同约定期限内支付各项费用,拖欠时间超过一个月,则乙方除收取拖欠款外,向甲方收取违约金,并有权终止本合同。



8.5 甲方支付乙方相关物业费后,如乙方未按时支付其公司派遣员工的工资应由其自行承担相应责任,甲方不承担任何责任及后果。

9、附则

9.1 双方约定自本合同生效之日起7天内,根据甲方委托管理事项,办完交接验收手续。

9.2 双方可对本合同的条款进行补充,以书面形式签订补充合同,补充合同与本合同具有同等效力。

9.3 本合同附件均为合同有效组成部分

9.4 本合同和补充合同中规定的事宜,均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

9.5 本合同正本,一式肆份,甲方贰份,乙方贰份。

9.6 如发生争议,双方应协商解决。

9.7 本合同自签字盖章之日起生效,合同期满本合同自然终止。

9.8 本合同签约后甲方委托学校后勤保障部门行检查监督职权

9.9 如因托管范围和内容发生变化,双方可在本合同的基础上签订补充协议,与本合同具有同等的法律效力。

甲方(盖章):

代表人:

电话:

开户银行:

账号:

日期:24年9月1日



乙方(盖章):江苏金沐物业管理有限公司

代表人:

电话:

开户银行:中国工商银行南京燕江路支行

账号:4301011709100187088

日期:24年9月1日





金沐物业

JINMU PROPERTY

2、出具的服务优秀或满意的履约证明

服务单位出具的服务优秀或满意的 履约证明

证明：

江苏金沐物业管理有限公司为南京明道中学提供物业管理服务，
物业管理服务合同期限为：2024年9月1日至2025年8月31日（一
年），合同金额为人民币：1609723元。该公司重合同守信用，工作
认真负责，服务优秀且满意。

特此证明！





金沐物业

JINMU PROPERTY

(五) 江苏南通二建集团有限公司（南京师范大学附属中学晓庄校区新建
工程工地物业服务）

1、南京师范大学附属中学晓庄校区新建工程工地物业服务物业服务委托合同复
印件

物业服务委托合同

1、总则

1.1 合同双方

甲方（委托方）：江苏南通二建集团有限公司

乙方（受托方）：江苏金沐物业管理有限公司

根据《中华人民共和国民法典》及国家、江苏省、南京市有关物业管理法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，甲、乙双方就甲方委托乙方对南京师范大学附属中学晓庄校区新建工程工地开展物业服务事宜，订立本合同。

1.2 委托管理物业概况

南京师范大学附属中学晓庄校区新建工程工地物业服务。

2、委托管理事项

2.1 根据甲方安全防范的要求，由乙方为甲方提供物业服务。依照双方确认的岗位职责开展物业值守服务。

3、合同期限及人员配置

3.1 合同期限：2024年04月24日至2025年03月23日

3.2 人员配置（3人）：安保员2人，保洁1人。

4、甲方的权利与义务

4.1 代表和维护产权人、使用人的合法权益。

4.2 审定乙方拟订的物业管理办法及各项制度。

4.3 检查监督乙方管理工作的实施及制度执行情况。

4.4 审定乙方提出的物业管理服务年度和月度计划。

4.5 根据实际需要为物业人员提供必备的办公条件，向乙方提供办公用房。

4.6 积极协助乙方做好物业管理工作，按时支付物业服务费用。

4.7 在甲方职权范围内帮助乙方协调好园内有关部门及周边有关单位的关系，为乙方履行管理职能创造良好的周边环境。

5、乙方的权利与义务



5.1 根据有关法律法规及本合同的约定，制订物业管理制度。

5.2 对物业用人违反法规、政策的行为，提请有关部门处理。

5.3 负责编制物业管理年度和每月管理计划。

5.4 本合同终止时，乙方必须向甲方移交物业管理的全部档案资料，清点交接所有借用甲方的设备。

5.5 接受甲方的检查，每周向甲方通报工作情况，及时向甲方通报各类工作人员的意见、要求及突发事件。

5.6 乙方应承担在委托管理期间由乙方发生的所有债权债务。

5.7 在本物业管理期间，如确属乙方责任原因造成的各类财产损失，乙方应承担相应赔偿责任。若不是因乙方责任造成的，经职能部门鉴定后，据实际情况追究责任。

6、合同金额及支付方式

6.1 合同金额：人民币：**贰拾壹万元整**（¥210000元）。

6.2 支付方式：合同期满后一次性支付，乙方需提供支付等额的发票，。

7、违约责任

7.1 如果甲方未按规定向乙方提供物业管理用房，由此给乙方管理带来诸多不便的责任由甲方负责。

7.2 甲方违反合同约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方在一定期限内解决。逾期未解决的，乙方有权终止合同。造成乙方经济损失的，甲方应按照损失金额的实际数给予乙方经济赔偿。

7.3 如甲方未能按本合同约定期限内支付各项费用，拖欠时间超过一个月，则乙方除收取拖欠款外，向甲方收取违约金，并有权终止本合同。

7.4 甲方支付乙方相关物业服务费后，如乙方未按时支付其公司派遣员工的工资应由其自行承担相应责任，甲方不承担任何责任及后果。

8、附则

8.1 双方约定自本合同生效之日起7天内，根据甲方委托管理事项，办完交接验收手续。

8.2 双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充合同，补充合同





与本合同具有同等效力。

8.3 本合同附件均为合同有效组成部分。

8.4 本合同和补充合同中规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

8.5 本合同正本，一式陆份，甲方肆份，乙方贰份。

8.6 如发生争议，双方应协商解决。

8.7 本合同自签字盖章之日起生效，合同期满本合同自然终止。

8.8 如因托管范围和内容发生变化，双方可在本合同的基础上签订补充协议，与本合同具有同等的法律效力。



2024年6月24日





金沐物业

JINMU PROPERTY

2、出具的服务优秀或满意的履约证明

服务单位出具的服务优秀或满意的 履约证明

证明：

江苏金沐物业管理有限公司为南京师范大学附属中学晓庄校区
新建工程工地提供物业管理服务，物业管理服务合同期限为：2024
年4月24日至2025年3月23日(一年)，合同金额为人民币：210000
元。该公司重合同守信用，工作认真负责，服务优秀且满意。

特此证明！

江苏南通二建集团有限公司

南京师范大学附属中学晓庄校区

2025年10月7日





金沐物业

JINMU PROPERTY

(六) 新民门幼儿园

1、新民门幼儿园物业服务合同复印件

新民门幼儿园物业服务合同

甲方合同编号: _____

乙方合同编号: _____

甲 方 (委托方): 中国铁路上海局集团有限公司南京
房建公寓段

法定代表人 (负责人): 张家伟

住 所: 南京市鼓楼区黄家圩路 22 号

乙 方 (服务方): 江苏金沐物业管理有限公司

法定代表人 (负责人): 张玲祥

住 所: 南京市高淳区固城街道湖滨西路
15 号

签订地点: _____



根据《中华人民共和国民法典》《保安服务管理条例》等国家有关法律、法规规定，甲乙双方经协商一致签订本合同。

第一条 服务范围

(一) 根据甲方提出的需求(或方案)，乙方向甲方提供服务，并依据双方确认的岗位职责要求，完成服务任务并承担相应的服务责任。

(二) 按照甲乙双方约定，乙方在指定区域内为甲方提供物业服务。

服务区域：新民门幼儿园。

服务任务： /

岗位设置及人数：安保员，3人；保洁员，1人。

岗位职责及要求：依照双方确认的岗位职责开展安保值守服务及保洁服务。

其他内容： /

第二条 甲方的权利和义务

(一) 有权对乙方人员的工作进行监督、检查和考核，有权要求乙方调换不适合在甲方工作的人员。

(二) 物业人员在甲方工作期间内损害甲方利益或者使甲方遭受损失时，甲方有权依法要求乙方赔偿。

(三) 应对乙方物业人员履行职责的行为予以支持、配合。

(四) 应按合同约定支付乙方物业服务费用。

(五) 其他：

1. 代表和维护产权人、使用人的合法权益。

2. 审定乙方拟订的安保管理办法及各项制度。

3. 检查监督乙方管理工作的实施及制度执行情况。

4. 审定乙方提出的物业管理服务年度和月度计划。

5. 根据实际需要为物业人员提供必备的办公条件，向乙方提供办公用房。

6. 积极协助乙方做好物业管理工作，按时支付物业服务费用。

7. 在甲方职权范围内帮助乙方协调好园内有关部门及周边有关单位的关系，为乙方履行管理职能创造良好的周边环境。



第三条 乙方的权利和义务

(一) 应具备相应的物业资质和处置物业事件的专业能力, 并保证物业资质在合同有效期内持续有效。乙方应保证所聘用的保安人员及保洁经过审核、保安考试合格, 取得保安员证。按照《保安服务管理条例》及乙方有关规章制度对保安人员进行管理、教育和培训, 甲方给予支持和配合。

(二) 应与物业人员签订劳动合同, 履行物业人员的工资、社会保险等用人单位职责。物业人员应当无传染病、吸毒、犯罪记录等不适合从事工作的情形。如存在该等人员, 乙方应立刻根据甲方的指示更换人员并承担违约责任。

(三) 应向甲方提供加盖公章的物业人员名单(包括姓名、身份证号码、岗位、服务区域等), 甲方予以备案。物业人员未经备案不得进入甲方区域。物业人员应当保持稳定, 未经甲方书面同意, 不得随意更换。

(四) 负责物业人员培训、学习和教育, 提高政治业务素质, 确保保安人员严格执行《保安服务管理条例》等法律法规的规定, 保洁员遵纪守法, 遵守甲方有关规章制度, 准时、着装上岗, 文明执勤, 做好物业服务。主动向甲方反馈物业服务工作情况, 并协商解决工作中出现和存在的问题, 提高服务质量。

(五) 乙方人员应遵守铁路的各项安全规定, 不准扒乘列车、轨道车, 不得钻车、爬车、跳车, 不得偷盗铁路器材, 不得私自用火和野外用火。不准在车站停放的列车下传递工具和物品等, 以免发生伤亡事故。因乙方人员违章导致的人身伤亡, 由乙方全权负责, 并承担相应责任。

(六) 乙方派驻的保安人员必须持证上岗, 在合同约定服务范围内保安人员须服从甲方的工作安排和调度, 按保安业服务标准及公安部门、甲方及上级单位的要求提供规范服务。乙方应对甲方提出的整改要求及时整改。甲方提出保安人员违纪违规或存在其他不宜继续在甲方从事保安服务的情况时, 乙方应进行调换。

(七) 物业人员在甲方工作期间因工作遭受事故伤害的, 由乙方负责依法申请工伤认定、承担工伤保险等责任, 甲方不承担任何责任。

(八) 物业人员在甲方工作期间患病或非因工负伤等, 相关待遇按国家和所在地政府有关规定执行, 乙方依法承担用人单位相关责任。

(九) 在物业服务过程中, 确因物业人员失职造成甲方或第三方人身、经济损失的, 乙方承担赔偿责任。

(十) 乙方不得将本合同的权利义务分包、转包或交由他人完成的。

(十一) 对物业服务中获知的国家秘密、商业秘密及甲方明确要求保



密的信息，给予保密。

(十二) 对物业服务范围内的安全隐患应当向甲方提出书面改进建议。

(十三) 安全生产责任险：投保 乙方向____/____公司投保。
不投保

(十四) 其他

1. 根据有关法律法规及本合同的约定，制订物业管理制度。
2. 对物业用人违反法规、政策的行为，提请有关部门处理。
3. 负责编制物业管理年度和每月管理计划。
4. 做好园方寒、暑假(含法定节假日)期间的物业管理工作，其间乙方至少要有一位主要负责人及相关的员工进行正常的物业管理衔接工作。
5. 乙方负责安排岗位执勤工作，并根据国家法律法规合理安排物业人员工作及休息时间。
6. 本合同终止时，乙方必须向甲方移交物业管理的全部档案资料，清点交接所有借用甲方的设备。
7. 接受甲方的检查，每周向甲方通报工作情况，及时向甲方通报各类工作人员的意见、要求及突发事件。
8. 乙方应承担在委托管理期间由乙方发生的所有债权债务。
9. 在本物业管理期间，如确属乙方责任原因造成的各类财产损失，乙方应承担相应赔偿责任。若不是因乙方责任造成的，经职能部门鉴定后，据实际情况追究责任。

第四条 保安服务期限

自 2024 年 5 月 1 日起至 2025 年 4 月 30 日止。

第五条 物业服务费及支付方式

(一) 服务费为：总价(含增值税)人民币大写 贰拾叁万零贰佰元整
(小写：230200 元)

根据人员人数、服务质量、实际上岗天数进行核算，实际支付金额以扣除违约金及核减考核金后金额为准。服务质量依据《服务考核办法》(见方案附件)。

(二) 乙方每季末月 15 日前向甲方提供上季度每日考核签认凭据及上季度服务费合法有效的与甲方支付金额等额的增值税发票，甲方收到乙方上述材料并核实无误后，在 30 个工作日内将上季度费用由银行转账支付。

(三) 账户信息



乙方银行账户信息如下：

单位名称：江苏金沐物业管理有限公司

开户银行：中国工商银行股份有限公司南京燕江路支行

银行账号：4301011709100187088

甲方增值税发票开票信息如下：

单位名称：中国铁路上海局集团有限公司南京房建公寓段

统一社会信用代码：91320106585086486Y

开户银行：工行南京中山桥支行

银行账号：4301011909500249236

单位地址：南京市鼓楼区建宁路 28 号

电 话：025-85827613

任何一方如需改变上述账户信息，应提前 10 日以书面形式通知另一方。如一方未按本合同规定通知而遭受损失的自行承担，若使另外一方遭受损失的，应赔偿相应损失。

（四）发票约定

1.乙方应按规定向甲方开具符合国家规定的增值税发票，并承诺开具发票的形式与内容均合法、有效、完整、准确。开具的发票不合法、不合规，甲方有权延迟支付乙方应付款项直至开具合法、合规发票之日且不承担违约责任，且乙方仍应按合同约定履行各项义务。如果乙方无法在合理时间内提供合法合规的增值税发票，给甲方造成损失的，乙方应赔偿甲方由此造成的损失。甲方有权在应支付的价款中扣除相应的抵扣税款。

2.发票开具后，乙方应在 3 日内及时送达甲方。如逾期送达导致甲方造成损失的，乙方负责赔偿甲方实际经济损失。

3.在发票交付甲方之后，发生发票丢失、破损或逾期等情形，乙方应按规定协助办理增值税抵扣事项。

4.由于发生销售退回、应税服务中止或开票有误、抵扣联、发票联均无法认证等情形，根据增值税相关规定执行，乙方需协助甲方重新开具合法合规的增值税发票、增值税红字专用发票。

第六条 违约责任

（一）乙方未按合同要求提供优质的服务（按合同标准）或造成甲方恶劣影响和造成甲方损失时，甲方有权拒付当月服务费。

（二）一方未履行本合同规定的义务，违约方应向守约方赔偿因违约造成的损失。

（三）甲方无正当理由未按本合同约定支付服务费用，乙方应向甲方



发出催款通知书,自催款通知书约定的合理支付期限届满后甲方仍未支付的,甲方应自催款通知书中约定的支付期限届满之日起按全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率(LPR)向乙方支付所拖欠款项的利息损失。

(四)任何一方无故单方终止合同,应向对方支付二个月保安服务费作为违约金。

(五)因乙方人员追索劳动权益等给甲方造成损失的,由乙方承担赔偿责任。

(六)乙方人员自身发生或造成第三方人身伤害、财产损失的,以及第三方造成乙方保安人员人身伤害、财产损失的,均由乙方负责处理并承担赔偿责任。以上情形致使甲方遭受损失的,由乙方承担赔偿责任。

(七)乙方将本合同的权利义务分包、转包或交由他人完成的,甲方有权解除合同,同时乙方应向甲方支付二个月服务费作为违约金。

第七条 合同的变更、解除、终止

(一)本合同在履行过程中,因故需要变更合同内容时,甲乙双方应协商后书面变更合同。

(二)因违约方行为造成守约方无法继续履行合同的,守约方有权解除合同。

(三)发生铁路运输政策调整或甲方上级部门重新规划致使本合同不能继续履行时,甲方可解除合同并不承担违约责任。

(四)对甲方向乙方提出的保安服务书面整改意见,乙方未在甲方规定的期限内整改到位的,甲方有权解除合同。

(五)乙方未按合同约定提供保安服务,造成恶劣影响的,甲方有权单方解除合同。

(六)因国家法律、法规及政策调整导致税费变化的,双方可根据税费变化情况对合同相关内容进行调整。

(七)一方应承担的违约责任不因合同的解除而予以免除。

第八条 争议解决

(一)所有因本合同引起的或与本合同有关的任何争议将通过双方友好协商解决。如果双方不能协商达成一致的,双方约定采取下述第〔2〕种争议解决方式:

1.向 / 仲裁委员会申请仲裁,按照届时有效的仲裁规则进行仲裁,仲裁裁决是终局的,对双方均有约束力。

2.向甲方所在地有管辖权的法院提起诉讼。



3.按照中国国家铁路集团有限公司相关规定调解解决。

(二) 仲裁、诉讼或调解进行过程中, 双方将继续履行本合同未涉争议的其它部分。

(三) 因争议产生的所有费用, 包括但不限于诉讼或者仲裁费用、律师费、交通费、采取财产保全的费用、公证费等, 均由违约方承担。

第九条 合同生效条件及文本数量

(一) 本合同经双方法定代表人(负责人)或委托代理人签名并盖章后生效。

(二) 本合同文本一式肆份, 甲方执贰份, 乙方执贰份, 具有同等法律效力。

第十条 其他约定

(一) 本合同未尽事宜, 经双方协商一致后, 签订书面补充合同。补充合同与本合同均具有法律效力。补充合同与本合同不一致的, 以补充协议为准。附件内容与本合同正文约定不一致的, 以本合同正文为准。

(二) 本合同产生的债权, 乙方不能向第三方转让和质押(包括但不限于向银行保理、应收账款质押等)。

(三) 本合同任何条款被禁止或被认定无效或被撤销, 该禁止、无效或撤销不得影响合同任何其他条款的有效性和继续实施。

(四) 甲、乙双方应根据中华人民共和国的法律规定, 各自承担为履行合同所发生的相关税费。

(五) 双方应遵守有关防止商业贿赂的法律法规, 不得与其他方人员发生不正当的利益关系。

(六) 本合同项下乙方的全部或者部分权利义务, 未经双方达成一致并签订书面补充合同不得转让, 否则承担由此给甲方造成的一切损失。

(七) 其他约定: _____ / _____。

甲方: (盖章) 
法定代表人(负责人)
或委托代理人
(签名) 
经办人
2024年5月1日

乙方: (盖章) 
法定代表人(负责人)
或委托代理人 
(签名)
经办人
2024年5月1日



金沐物业

JINMU PROPERTY

2、出具的服务优秀或满意的履约证明

服务单位出具的服务优秀或满意的 履约证明

证明：

江苏金沐物业管理有限公司为幼儿园提供物业管理服务，物业管理服务合同期限为：2024年5月1日至2025年4月30日(一年)，合同金额为人民币：230200元。该公司重合同守信用，工作认真负责，能够保质保量完成合同约定的各项服务内容，服务优秀且满意。

特此证明！

中国铁路上海局集团有限公司南京房建公寓段

新民门幼儿园

2025年1月8日

