

**杭州市住保房管智慧监管平台项目**  
**(标段二)**

**住保房管智慧监管平台建设**  
**招标文件**

**招标编号：HZZFCG-2019-092902**

**采购人：杭州市住房保障和房产管理局**

**采购代理机构：浙江鑫润工程管理有限公司**

**二〇一九年九月**

# 目 录

第一部分	招标公告	3
第二部分	编制和提交投标文件须知	5
	前附表	5
	一、总则	7
	二、招标文件	7
	三、投标文件的编制	8
	四、投标文件的递交	10
	五、开标	11
	六、评标	错误！未定义书签。
	七、定标	18
	八、合同签订及其他	18
第三部分	项目技术规范和服务要求	20
第四部分	采购合同主要条款	20
第五部分	应提交的有关格式范例	73
	报价文件	74
	一、投标响应函	75
	二、开标一览表	77
	三、报价明细清单	78
	技术文件	80
	一、投标人应提供针对项目所要求的完整的技术解决方案	81
	二、工作小组名单	81
	三、培训计划	34
	四、优惠条件及特殊承诺	81
	五、验收方案（须提请采购人确认）	82
	六、技术偏离说明表	82
	七、投标人认为需要的其他技术文件或说明	82
	商务文件	83
	一、法定代表人授权委托书	84
	二、法定代表人及授权委托人的身份证（复印件加盖公章）	84
	三、声明书	85
	四、通过年检有效的企业法人营业执照、税务登记证（副本复印件加盖公章）	85
	五、2018年资产负债表、损益表复印件（新成立的公司，必须提供验资报告复印件）	85
	六、公司介绍	86
	七、所有资质文件	86
	八、相关的主要业绩证明（2016年至今投标人承担类似项目情况，需提供合同复印件并加盖公章）	86
	九、商务偏离说明表	86
	十、投标人认为需要的其他商务文件或说明	86
	投标文件封面	88

# 第一部分 招标公告

根据《中华人民共和国政府采购法》等有关规定，浙江鑫润工程管理有限公司作为招标代理机构，受杭州市住房保障和房产管理局委托，现就杭州市住保房管智慧监管平台项目（标段二）进行公开招标。具体如下：

## 一、招标编号：HZZFCG-2019-092902

采购组织类型：分散采购委托代理

采购方式：公开招标

## 二、采购项目：

详见招标文件第三部分“项目技术规范和服务要求”。本项目预算：710.00 万元。

## 三、合格的投标人应具备的资格要求：

1、符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的规定。

- 1) 具有独立承担民事责任的能力；
- 2) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- 3) 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
- 4) 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- 5) 参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；
- 6) 法律、行政法规规定的其他条件。

## 四、发售招标文件：

1、时间：2019年9月30日至2019年10月12日止（工作时间上午8：30-11：30，下午13：30-17：00，节假日除外）。

2、地点：浙江鑫润工程管理有限公司（杭州市上城区望江东路332号中豪望江国际1幢9层）。

3、招标文件售价：人民币500.00元整，售后不退。

五、**投标截止时间与地点：**2019年10月22日9点30分，地点：浙江鑫润工程管理有限公司（杭州市上城区望江东路332号中豪望江国际1幢9层）。

六、**开标时间与地点同投标截止时间与地点。**

七、**投标保证金：**本项目不缴纳

八、**购买采购文件须提供的资料：**

- （一）营业执照副本（复印件加盖公章）
- （二）介绍信或法定代表人授权委托书（原件）
- （三）授权委托人身份证原件及复印件（加盖公章）

(四)投标人在近三年内的经营活动中没有重大违法、无犯罪行贿记录及不良记录。(承诺函,格式自拟)

## 九、联系方式

采购单位: 杭州市住房保障和房产管理局

联系人: 张建国 电话: 89830308

采购代理机构名称: 浙江鑫润工程管理有限公司

地 址: 杭州市上城区望江东路 332 号中豪望江国际 1 幢 9 层

联系人: 张工 电话: 13336081560

邮箱: 329601637@qq.com

## 十、其他事项:

1、供应商认为采购文件使自己的权益受到损害的,可以自收到采购文件之日(发售截止日之后收到采购文件的,以发售截止日为准)或者采购文件公告期限届满之日(竞争性谈判公告为公告发布后的第 4 个工作日)起 7 个工作日内,以书面形式向采购人和采购代理机构提出质疑。质疑供应商对采购人、采购代理机构的答复不满意或者采购人、采购代理机构未在规定的时间内作出答复的,可以在答复期满后十五个工作日内向同级政府采购监督管理部门投诉。

欢迎符合《政府采购促进中小企业发展暂行办法》、《浙江省政府采购支持中小企业信用融资试点办法》的中小型企业积极参与投标。

4. 书面质疑受理地点: 杭州市上城区望江东路 332 号中豪望江国际 1 幢 9 层, 联系人: 谢工, 联系电话: 0571-86037202

5. 政府采购监管部门: 杭州市财政局政府采购监管处, 联系电话: 0571-87233329;

## 第二部分 编制和提交投标文件须知

### 前附表

条款	内容规定
	项目说明
1	一、项目名称：杭州市住保房管智慧监管平台项目（标段二） 二、主要功能和性能要求：详见第三部分——项目技术规范和服务要求。 三、投资规模：预算投资为人民币 710 万元。
2	合同名称：《杭州市住保房管智慧监管平台项目（标段二）合同》
3	投标有效期：自投标截止日起 90 天。
4	投标保证金数额：本项目不缴纳
5	▲投标文件份数：正本壹份、副本肆份，WORD/WPS 格式电子文档壹份(光盘)。
6	投标截止时间：2019 年 10 月 22 日 9 点 30 分。
7	投标文件递交至单位：浙江鑫润工程管理有限公司； 投标文件递交至地点：杭州市上城区望江东路 332 号中豪望江国际 1 幢 9 层。
8	开标时间：2019 年 10 月 22 日 9 点 30 分。 开标地点：浙江鑫润工程管理有限公司（杭州市上城区望江东路 332 号中豪望江国际 1 幢 9 层）。
9	开标程序：密封情况检查→开启技术资信标→资格性审查→技术资信标评审→开启商务（报价）标
10	投标报价及费用： (1) 本项目投标应以人民币报价； (2) 投标报价应包含所有为完成本项目所产生的一切费用； (3) 不论投标结果如何，投标人均应自行承担所有与投标有关的全部费用（招标文件有相反规定除外）； (4) 招标服务费：本项目招标代理服务费由中标人支付，投标人须考虑此项费用。 收费基数为中标价，费率按《浙江省物价局转发国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知》浙价服[2003]77 号文件规定的分档累进计费标准的相应费率基础上下浮 20%计取，若单个委托代理服务项目招标代理服务费用小于 5000 元，按 5000 元/个（不含专家费）结算费用。

条款	内容规定
11	<p><b>备注：</b>请投标人仔细阅读本招标文件，其中有的条款以带“▲”、加粗、加下划线的形式强调，这些特别强调的条款有些是重要条款，有些将在评标过程中量化，对带“▲”的条款投标人须作出实质性响应。</p>
12	<p><b>本项目采用资格后审制。</b></p>
13	<p><b>偏离：</b>偏差允许幅度及其处理方法：允许细微偏差，不允许重大偏差。由评标委员会判断，细微偏差要求投标人在评标结束前予以澄清、说明或补正，不接受要求进行的，评标委员会有权做无效标处理，详见评标办法。</p>
14	<p><b>注意事项：</b>1) 本招标文件中有安排如有不一致的，一律以本“投标人须知前附表”为准； 2) 本招标文件涉及的时间为“北京时间”； 3) 本招标文件涉及的货币为“人民币”。</p>
15	<p><b>企业信用融资：</b>为支持和促进中小企业发展，进一步发挥政府采购政策功能，杭州市财政局与省银监局、市金融办、市经信委共同出台了《杭州市政府采购支持中小企业信用融资暂行办法》，供应商若有融资意向，详见本采购文件尾页《政府采购支持中小企业信用融资相关事项通知》，或登陆杭州市政府采购网（<a href="http://cg.hzft.gov.cn">http://cg.hzft.gov.cn</a>）“中小企业信用融资”专栏，查看信用融资政策文件及各相关银行服务方案。</p>

## 一、总 则

1、本次招标是按照《中华人民共和国政府采购法》、《政府采购货物和服务招标投标管理办法》和《关于进一步规范政府采购活动的若干意见》等法律及有关法规组织和实施的。

如发现采购文件及其评标办法中存在含糊不清、相互矛盾、多种含义以及歧视性不公正条款或违法违规等内容时，请在规定的询疑时间前同时向采购人和采购代理机构书面反映，逾期不得再对采购文件的条款提出质疑。

各参加政府采购供应商对该采购过程和预中标结果等有异议的，可以自预中标结果公示之日起7个工作日内，以书面形式向采购人或其委托的采购代理机构提出质疑。

本采购文件及相应的补充文件、通知等解释权归采购人所有。

定义

〈一〉“采购代理机构”系指浙江鑫润工程管理有限公司。

〈二〉“投标方”系指向采购方提交投标文件的供应商。

〈三〉“货物和服务”系指按采购文件要求的货物和服务（不得肢解、分包本次招标项目的货物和服务）。

〈四〉“采购人”系指杭州市住房保障和房产管理局。

〈五〉“▲”指实质性响应内容。

2、合格的投标供应商

见采购公告。

▲3、如果供应商代表不是法定代表人，需持有《法定代表人授权书》。

4、（1）合同实施过程中，须与采购人积极配合。如果中标，中标单位为履行合同引起的相关人员的差旅费、食宿费以及其它不可预知的费用由中标人自理。（2）若本次采购中，所有供应商报价经评标委员会认定明显高于市场价格或均超出预算则采购人保留对该标段重新组织采购的权利。（3）无论采购过程中的作法和结果如何，供应商自行承担投标活动中所发生的全部费用。所有接收后的投标文件概不退还。

## 二、招标文件

### 5、招标文件的构成

5.1 招标文件包括下列文件及附件

- 第一部分 招标公告
- 第二部分 编制和提交投标文件须知
- 第三部分 项目技术规范和服务要求

- 第四部分 采购合同主要条款
- 第五部分 应提交的有关格式范例

5.2 投标人应认真审阅招标文件中所有的内容，包括编制和提交投标文件须知、项目技术规范和服务要求、采购合同主要条款、应提交的有关格式范例等。如果投标人编制的投标文件没有从实质上响应招标文件的要求，其投标文件将被拒绝。

## 6、招标文件的解释

6.1 不论招标代理机构向投标人发送的资料文件，还是投标人提出的问题，均采用书面形式，任何口头提问及答复一律无效。

6.2 投标人一旦参与本次招标活动，即被视为接受了本招标文件的所有内容，如有任何异议，均已在答疑截止时间前提出。

## 7、招标文件的修改

7.1 招标文件澄清、答复、修改、补充的内容为招标文件的组成部分。当招标文件与招标文件的答复、澄清、修改、补充通知就同一内容的表述不一致时，以最后发出的书面文件为准。

7.2 若有必要，招标代理机构将酌情延长递交投标文件的截止日期。

# 三、投标文件的编制

## 8、投标报价

### 8.1 报价

有关本项目所需的一切费用均计入报价。投标人应根据《开标一览表》填写相关内容。《开标一览表》是报价的唯一载体。

### 8.2 其它费用处理

招标文件未列明，而投标人认为必需的费用也需列入报价。投标人在投标报价中应充分考虑所有可能发生的费用，否则招标人将视投标总价中已包括所有费用。

### 8.3 投标货币

投标文件中价格全部采用人民币报价。报价应是唯一的，不接受有选择的报价。

8.4 投标人对在合同执行中，除上述费用及招标文件规定的由投标人负责的工作范围以外需要招标人协调或提供便利的工作应当在投标文件中说明。

## 9、投标文件的语言

投标文件及投标人与采购有关的来往通知、函件和文件均应使用中文。



## 10、投标文件的组成

投标文件应当包括以下主要内容：

**报价文件**[投标响应函、开标一览表、投标报价明细清单]；

**技术文件**（针对本项目的技术和服务响应方案，技术偏离表，招标文件要求提供的其他资料等）；

**商务文件**（证明其为合格供应商和所提供合格服务的有关资格证明文件，商务偏离表，招标文件要求提供的其他资料）。

10.1 投标人的**报价文件**至少应包括以下内容（均需加盖公章）：

- （1）投标响应函；
- （2）开标一览表；
- （3）投标报价明细清单；
- （4）中小企业声明函及其相关的充分的证明材料；

10.2 投标人的**技术文件**至少应包括：针对本项目的技术和服务响应方案，技术偏离说明表，招标文件要求提供的其他资料等（均需加盖公章）。

(1) 投标人应提供针对项目所要求的完整的技术解决方案；

针对本项目的完整技术解决方案和实施方案；详细阐述项目方案的实现思路及关键技术；符合本项目对当前和未来发展的要求；以及对功能设计和实施计划的建议；

如果本项目涉及硬件设备采购，还需提供相关设备完整配置方案（设备名称、品牌、规格型号、数量、主要技术参数等），明确表示该项指标所涉及的软硬件是标准配置还是选择配置（所有技术指标表述均应采用中文，如当前公布的技术指标只有英文表述的，必须由投标人作出中文注释，否则任何含糊不清的表述导致评标委员会技术扣分直至认定为投标无效都将是投标人的责任）。

(2) 投标人为完成本项目组建的工作小组名单，每个专业人员的情况应该明确表示，明确各阶段投入人数，在提交的标书中安排的人员，须为公司的固定职员（需提供社保证明）；每个参加项目人员的履历表应随投标文件一并提交，主要内容包括学历、工作特长、经验与业绩、资质情况等；

(3) 培训计划（每项注明具体内容及是否需要费用）；

(4) 优惠条件及特殊承诺；

(5) 验收方案（须提请采购人确认）；

(6) 技术偏离说明表；

(7) 投标人认为需要的其他技术文件或说明。

10.3 投标人的**商务文件**至少应包括以下内容：证明其为合格投标人和所提供合格服务的有关资格证明文件，商务偏离说明表，招标文件要求提供的其他资料

- (1) 法定代表人授权委托书；
- (2) 法定代表人及授权委托人的身份证(复印件加盖公章)；
- (3) 声明书；
- (4) 通过年检有效的企业法人营业执照、税务登记证（副本复印件）；
- (5) 2018 年资产负债表、损益表复印件(新成立的公司，必须提供验资报告复印件)；
- (6) 公司介绍；
- (7) 所有资质文件；
- (8) 相关的主要业绩证明（2016 年 6 月至今投标人承担类似项目情况，需提供合同复印件并加盖公章）；
- (9) 商务偏离说明表；
- (10) 投标人认为需要的其他商务文件或说明。

## 11、投标有效期

11.1 投标文件合格投递后，自投标截止日期起，至前附表第 3 项所列的日期内有效。

11.2 在原定投标有效期之前，如果出现特殊情况，招标代理机构可以以书面形式通知投标人延长投标有效期。

## 12、投标保证金（本项目不缴纳）

## 13、投标文件的编制和签署

13.1 投标人按本须知第 9 条规定的语言和前附表第 6 项规定的份数编制投标文件，并在封面上标明“正本”和“副本”。投标文件正本和副本如有不一致之处，以正本为准。

13.2 投标文件正本和副本均应使用不褪色的材料书写或打印或盖正副本章，开标一览表必须加盖法人单位公章，按要求由法定（授权）代表人签字。

13.3 全套投标文件应无涂改和行间插字。如有修改，所修改处应由法定代表人或授权代表人签字予以确认。

13.4 投标文件采用 A4 幅面，必须按顺序统一编目编码装订成册。

# 四、投标文件的递交

## 14、投标文件的密封与标志

14.1 投标文件分正本和副本，其中**报价文件、技术文件、商务文件**分别装订并分别

密封包装。没有密封包装的投标文件，将被当场拒绝。注：未按规定密封的投标文件为无效投标文件；

14.2 包装封面物的正面应写明投标文件名称（商务文件、技术文件、报价文件）、项目名称、投标人全称与地址、邮政编码，封口处要密封并加盖投标人公章（或授权委托人签章）。不论投标人中标与否，投标文件均不退回。

14.3 投标文件递交至前附表第 7 项所述的单位和地址。

## 15、投标截止期

15.1 投标人应按前附表第 7、8 两项规定的时间、地点将投标文件递交给招标代理机构，招标代理机构将拒绝接受逾期送达的投标文件。

15.2 招标代理机构可以按本须知第 7 条规定以补充通知的方式，酌情延长递交投标文件的截止日期。在上述情况下，招标代理机构与投标人以前在投标截止期方面的全部权利、责任和义务，将适用于延长至新的投标截止期。

## 16、投标文件的修改

16.1 投标人递交投标文件以后，在规定的投标截止时间之前，可以书面形式对投标文件进行补充、修改，修改文件须加盖单位公章，并由法定（授权）代表人签字盖章，在投标截止时间以后，不能修改、补充投标文件。

16.2 投标人的修改文件，应按本须知规定编制、密封、标志和递交，如果一份投标文件有几份函件时，应注明哪一份有效，否则所作修改视为无效。

16.3 在投标截止日期与招标文件中规定的有效期终止日之间的这段时间内，投标人不能撤回投标文件。

# 五、开 标

## 17、开标

17.1 招标代理机构将在规定的时间和地点进行开标，各投标人法定代表人或授权代表人准时参加，携带本人有效证件及授权委托书，投标文件中要求提供授权委托书和个人身份有效证件（复印件加盖公章）。投标人如不参加开标大会的，事后不得对招标相关人员、开标过程和开标结果提出异议。投标人代表未到场签字确认或者拒绝签字确认的，不影响评标过程。

17.2 当众拆封，宣读递交投标文件的供应商名单，将其中密封的报价文件现场集中封存保管等候拆封，将拆封后的商务和技术文件由现场工作人员送至指定的评审地点。

17.3 商务和技术评审结束后，主持人宣告有效供应商的商务和技术得分情况，无效供应商代表可收回未拆封的报价文件并签字确认；

17.4 拆封供应商报价文件，宣读《开标一览表》有关内容，同时当场制作并打印开标记录表，由投标人授权代表在开标记录表上签字确认（不予确认的应说明理由，否则视为无异议）。唱标结束后，现场工作人员将报价文件及开标记录表送至指定评审地点，由评审小组对报价的合理性、准确性等进行审查核实。

17.5 开标时，投标文件中的投标（开标）一览表内容与投标文件中明细表内容不一致的，以投标（开标）一览表为准。投标文件的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准；单价金额小数点有明显错位的，应以总价为准，并修改单价；对不同文字文本投标文件的解释发生异议的，以中文文本为准。

18. 投标文件有下列情况之一者将视为无效：

- (1) 在投标文件递交截止时间以后送达的投标文件；
- (2) 投标文件没有密封包装或者由于包装不妥，在送交途中严重破损或失散的投标文件；
- (3) 未按规定报价文件、技术文件、商务文件分别胶装并密封包装的投标文件；
- (4) 仅以非纸制文本形式的投标文件；
- (5) 投标人未能提供满足招标公告资格要求的投标文件；未采用人民币报价或未按招标文件标明的币种报价；
- (6) 投标文件有招标方不能接受附加条件的，投标报价超预算的；
- (7) 与招标文件有重大偏离或缺漏的投标文件，加▲条款未响应或偏离的；
- (8) 未提供或未如实提供投标货物的技术参数；投标文件标明的商务、技术响应与事实不符或虚假投标的；
- (9) 投标报价明显低于成本，投标人又不能在规定时间内作出合理说明或提供相关证明材料；
- (10) 投标文件未有效授权或未提供投标响应函、开标一览表的投标文件；法定代表人授权委托书等填写不完整或有涂改的；
- (11) 投标文件组成漏项或未按规定的格式编制或投标文件正、副本份数不足，内容不全或内容字迹严重模糊辨认不清；
- (12) 不符合法律、法规和本招标文件规定的其他实质性要求的

(13) 投标人不能在规定时间内提供原件核实或提供相关证明材料；

(14) 不符合法律、法规和本招标文件规定的其他实质性要求的。

## 19、投标文件鉴定

19.1 就本条款而言，实质上响应要求的投标文件，应该与招标文件的规定要求、条件、条款和规范相符，无显著差异或保留。

19.2 如果投标文件实质上不响应招标文件的要求，将被视为无效，并且不允许通过修正或撤消不符合要求的差异或保留，使之成为具有响应性的投标。

19.3 本项目采用资格后审制。经开标后递交至评标委员会的投标文件，仍需接受相关符合性的检查，并有可能在评标过程中被判断为无效。

# 六、评标

## 20、评标组织

本项目评标委员会由5人(含)以上单数的人员组成，负责对投标文件进行审查、质询、评审和比较等。评标委员会由采购咨询专家和招标人代表组成，其中采购咨询专家人数不少于成员总数的三分之二。

## 21、评标原则

21.1 竞争优选；

21.2 坚持公开、公平、公正、科学合理的原则；

21.3 价格合理，方案、产品先进可行；

20.4 反对不正当竞争。

## 22、投标文件审查

22.1 投标文件资格性审查：评标委员会依据法律法规和招标文件的规定，对投标文件中的资格证明、投标保证金等进行审查，以确定投标人是否具备投标资格。

22.2 投标文件符合性审查：评标委员会依据招标文件的规定，从投标文件的有效性、完整性和对招标文件的响应程度进行审查，以确定是否对招标文件的实质性要求作出响应。

## 23、修正原则

评标委员会对投标文件的商务报价文件进行审核，对发现计算、书写等错误的，按以下原则进行修正：

23.1 大写金额与小写金额不一致的，以大写金额为准；

23.2 总价金额与按单价汇总金额不一致的，以总价金额计算结果为准；

23.3 单价金额小数点有明显错位的，应以总价为准，并修改单价；

23.4 以修正后的总价作为投标报价。

## 24、评标办法

24.1 本项目采用综合评分法，总分为 100 分，其中技术商务分 90 分，价格分 10 分。评标委员会将对实质上响应招标文件的投标人，根据报价、技术、商务情况由各评委独立记名打分。中标候选人资格按评标得分由高到低顺序排列，得分相同的，按投标报价由低到高顺序排列；得分且投标报价相同的，按技术得分由高到低顺序排列。排名第一的投标人为第一中标候选人，排名第二的投标人为第二中标候选人……其他投标人中标候选人资格依次类推。评分过程中采用四舍五入法，并保留小数二位。

24.2 价格分计算方法：满足招标文件要求且投标价格最低的投标报价为评标基准价，其他投标人的价格分按照下列公式计算：

价格分=（评标基准价/投标报价）×10%×100（精确到小数点后二位）

**此项由评标委员会集体核实后统一打分。**

①根据《政府采购促进中小企业发展暂行办法》（财库[2011]181号）的规定，投标人为小型或微型企业且所投产品为小型或微型企业生产的，其投标报价扣除 6%后参与评审。

投标文件中须同时提供：投标人、投标产品制造商的小微企业证明（中小企业声明函或者投标截止时间前 7 日内“国家企业信用信息公示系统—小微企业名录”页面查询结果。），未按要求提供此二项证明材料的（二者缺一不可）均不被认定为中小企业，即投标报价不予扣减。

②根据《关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库[2014]68号）的规定，投标人如为监狱企业且所投产品为小型或微型企业生产的，其投标报价扣除 6%后参与评审。

投标文件中须同时提供：投标人的省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件，投标产品制造商的小微企业证明（当地中小企业行政主管部门的确认意见），未提供完整证明材料的，投标报价不予扣减。

**此项由评标委员会集体核实后统一打分。**

24.3 技术分+商务分：该评分分值由评标委员会根据评审情况在分值范围内独立打分，小数点后保留一位小数。每个投标人的最终技术分为评标委员会打分汇总后的算术平均值（小数点后保留二位小数，第三位四舍五入）。

24.4 投标人评标综合得分=价格分+商务分+技术分

24.5 评标细则：

商务、技术分（90分）

类目	内容	分值
软件评价 (22分)	投标方案对用户方信息化现状的理解程度，需求的吻合程度，要求对用户原有软件系统的基本功能和对现状的了解提供详细描述；对用户方信息化建设总体思路和建设原则的理解提供详细描述。满分4分，分三个等级：优良得4分，一般3分，差得0-2分。	0-4
	投标方案系统模块划分清楚、功能设计合理，投标方案点对点应答是否详尽、明晰，是否符合用户对未来发展的目标要求。满分3分，分三个等级：优良得3分，一般2分，差得0-1分。	0-3
	投标方案是否详细描述与用户现有系统的兼容性，是否详细描述与省住建厅平台的对接方案。满分3分，分三个等级：优良得3分，一般得2分，差得0-1分。	0-3
	投标技术方案是否符合 SOA 架构要求，软件整体架构与功能点的可行性、合理性、规范性，包括总体设计、接口设计、数据库设计及服务化设计等的响应情况。满分3分，分三个等级：优良得3分，一般得2分，差得0-1分。	0-3
	投标方案是否有符合用户方实际的系统切换方案，确保本项目系统的上线切换不影响用户方各系统的正常运行以及与政务服务网、一窗受理平台等的正常衔接。满分3分，分三个等级：优良得3分，一般得2分，差得0-1分。	0-3
	投标方案提供本次项目所需升级的 SOAR 系统的详细升级方案。满分3分，分三个等级：优良得3分，一般得2分，差得0-1分。	0-3
	投标人项目组织实施方案的科学性、合理性、规范性和可操作性，包括软件开发、软件产品供货、验货、安装调试、试运行、测试、调优、应用开发培训、系统管理培训、系统运行维护培训等内容，以及组织机构、工作时间进度表、工作程序和步骤、管理和协调方法、关键步骤的思路和要点等。满分3分，分三个等级：优良得3分，一般得2分，差得0-1分。	0-3
软件演示 (20分)	<p>对建设内容的技术和业务要求进行演示，包括：演示对业务规则的理解和业务规则自定义配置的灵活性，支持按不同区域、业务时期进行版本配置，包括不同配租模式下的保障资格准入规则、租金规则、配租规则设置等（5分）；演示流程自定义配置，包括流程环节、流程角色、流程时限、流程事件等自定义设置（4分）；演示基于 GIS 地图展示全市保障房源分布情况、房产信息、住房保障整体情况、公租房小区情况（3分）；演示公租房资格审核智能辅助审批利用共享数据进行点对点核查，支持人工对自动核查结果进行确认（3分）；演示利用移动端实现房屋安全巡检，支持巡检任务的设立，根据巡检任务调用房屋信息，实现房屋安全巡检和房屋安全异常信息更新，反馈巡检结论；（5分）</p> <p>（备注：投标人需在提前自筹搭建演示所需真实环境，所有的演示系统在演示环境中以原型软件形式实现。无法提供上述环境演示而用 PPT 演示、视频演示的，演示总得分不超过 5 分。体现演示要点方可得相应的分值, 不支持则不得分。演示时间不超过 15 分钟）</p>	0-20

企业信用 (3分)	企业信用：经“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）查询，投标人自2016年1月1日起连续三年具有守信红名单记录的得3分（以该网站截图盖章为准，否则不予计分），最多3分。	3
认证证书 (8分)	1、投标人具有CMMI-5证书的得3分，具有CMMI-4证书的得2分，具有CMMI-3证书的得1分，其余不得分。 2、投标人具有ISO9001质量管理体系认证证书的得1分。 3、投标人具有ISO27001信息安全管理体认证证书的得1分。 4、投标人具有高新技术企业认定证书的得1分。 5、投标人具有乙级(或以上)测绘资质（专业范围须含地理信息系统工程）的得2分。 以上证书须提供证书复印件加盖公章，并提供原件，无原件不得分。	0-8
软件著作权或专利 登记证书 (6分)	1、投标人具有住房保障相关的软件著作权或专利每项得1分，最高2分； 2、投标人具有房产交易相关的软件著作权或专利每项得1分，最高2分； 3、投标人具有房屋全生命周期管理、房屋安全管理相关的软件著作权或专利每项得1分，最高2分； 以上证书须提供软件著作权或专利复印件加盖公章，并同时提供软件著作权或专利中的软件为应用于本项目的软件的说明，提供原件，无原件不得分。	0-6
业绩 (12分)	投人类似项目建设的成功经验：自2016年1月1日起投标人承担类似项目（房产交易、房产监测分析、住房保障、房屋安全等）情况 1、省级类似案例每提供一个得3分，最多6分； 2、设区城市级案例每提供一个得1分，最多6分； <b>证明材料：</b> 以上相关案例须同时提供中标通知书、合同复印件和用户验收证明并加盖公章，提供原件，无原件不得分。	0-12
项目人员 配备 (12分)	<b>项目人员配备：</b> 1、投标人拟派的项目经理具备高级信息系统项目管理工程师证书、PMP管理证书、系统集成项目管理工程师证书，每1个证书得1分，最多3分。 2、投标人拟派的技术负责人具备教授级高级工程师证书的得3分，最多3分。 3、项目团队成员具有高级系统分析师、注册测绘师证书的每1个得2分，最多4分。 4、项目服务人员具备Oracle认证数据库专家证书的得1分，具有高级软件开发工程师证书的得1分，最多2分。 (以上内容须提供证书复印件并提供在投标单位近三个月内社保缴纳证明，原件备查，如评委要求提供原件核对，无法提供时则不得分)	0-12



售后 (3分)	1、售后服务人员配置合理、专业；投标人对本项目售后服务的内容全面、具有针对性，得1分，否则不得分。 2、服务响应时间满足或优于招标需求，并有合理安排，得1分，服务响应时间不满足招标需求，或时间安排不合理，本项不得分； 3、能结合项目要求，提出较完善的技术服务方案，能满足并高于招标文件的要求，得1分，未提供的，本项不得分。	0-3
本地化服务 (2分)	公司、分公司或售后服务点有设在杭州的得2分；省内其他地区得1分，其余不得分。（须提供详细的全称、地址、联系人、联系方式、营业执照复印件，若服务网点为投标人的合作单位，则需同时提供合作单位营业执照复印件、合作协议，加盖公章）。	0-2
标书质量 (2分)	投标文件编制完整，格式规范、装订整齐、符合招标文件要求的，得0-2分；投标文件有关内容前后矛盾、与招标文件要求不一致等，评标委员会允许且需要通过询标等程序进行澄清的，该项不得分；投标文件存在其他错漏的，每项（次）扣0.5分，扣完该项得分为止。	0-2

24.6 报价是中标的一个重要因素，但最低报价不是中标的唯一依据。

## 25、评标内容的保密

25.1 公开开标后，直到宣布中标人止，凡属于审查、澄清、评价和比较投标的所有资料，都不应向投标人或与评标无关的其他人泄露。

25.2 在投标文件的审查、澄清、评价和比较以及确定中标人过程中，投标人对招标人、招标代理机构和评标委员会施加影响的任何行为，都将导致取消资格。

## 26、投标文件的澄清

为了有助于投标文件的审查、评价和比较，评标委员会可以个别地要求投标人澄清其投标文件。有关澄清的要求和答复，应以书面形式进行。

## 27、废标

在采购中，出现下列情形之一的，应予废标：

- (1)符合专业条件的供应商或者对招标文件作实质响应的供应商不足3家的；
- (2)出现影响采购公正的违法、违规行为的；
- (3)报价均超过预算，不能支付的（预算为人民币710万元）；
- (4)因重大变故，采购任务取消的。

## 七、定 标

### 28、定标

28.1 评标委员会将根据招标文件和有关规定，履行评标工作职责，以评标办法为标准，全面衡量各投标人对招标文件的响应情况。对实质上响应招标文件的投标人，以打分的方法，排出推荐中标的投标人的先后顺序，并按顺序提出授标建议。评标结果报经招标人同意，最终确定中标人。

28.2 招标人应当根据评标委员会推荐的顺序确定中标人，不得在评标委员会推荐的中标候选人以外确定中标人。

## 八、合同签订及其他

### 29、中标通知书

29.1 确定中标人后，招标代理机构将在发布招标公告的网站上公布评标结果。

29.2 如中标人拒绝承担中标的项目，或提出招标方不能接受的条件，致使合同无法签订，招标方将取消其中标资格，并根据评标委员会推荐的中标候选人先后顺序，将下一顺序的中标候选人作为预中标人进行公示，或由招标方组织评标委员会复议后提出重新组织采购等建议。

29.3 在中标人签订合同并生效后，招标代理机构及时将未中标的结果通知其他投标人。

29.4 如签订合同并生效后，中标人无故拒绝或延期，除按照合同条款处罚外，列入不良行为记录一次，并给予通报。

### 30、合同的签订

中标人按规定的日期、时间、地点，由法定代表人或授权代表人与招标人代表签订合同。中标人拖延、拒签合同的，将被取消中标资格；给招标人造成损失的应按照相关规定进行赔偿。

### 31、履约保证金

签订合同后15天内，中标人须向招标人交纳相当于合同总额5%的履约保证金，履约保证金可以用支票、银行汇票或银行保函的形式交纳。服务期到期后，无服务质量问题，在5天内退还履约保证金，原额（无息）归还。

### 32、付款结算方式

本次项目合同总价为大写人民币（¥ 元），采用分期付款的方式，具体如下：

第一次付款：合同签订后 10 个工作日内进一步优化需求分析、并细化项目实施计划，向甲方提供上述文档，乙方凭甲方签字盖章的支付通知书，甲方支付乙方合同总金额的 30%；

第二次付款：项目上线运行初验后 10 个工作日内，乙方凭初验报告和甲方签字盖章的支付通知书，甲方支付乙方合同总金额的 40%；

第三次付款：项目终验后 10 个工作日内，乙方凭终验报告和甲方签字盖章的支付通知书，甲方支付乙方合同总金额的 30%。

### **33、服务时间及地点**

时间：自合同签订起至免费维护期结束；地点：杭州市住房保障和房产管理局。

### **34、解释权**

凡涉及本次招标文件的解释权均属于杭州市住房保障和房产管理局和浙江鑫润工程管理有限公司。

## 第三部分 项目技术规范和服务要求

### 项目基本概述

#### 建设目标

根据面向“最多跑一次”工作改革要求和“一站式互联网+政务服务平台”的政务上云发展趋势，项目以全局系统“一图、一网、一库”为指导原则，着眼于全市住房保障大平台统一管理、住房保障大数据库统一监管的目标，以更科学的系统整体架构，提出市住房管智慧监管平台整体解决方案。以（1）深化数据关联分析，支撑宏观决策；（2）推进数据资源共享，辅助精准监管；（3）开放公共数据资源，创新惠民服务；（4）拓展数据挖掘应用，提供治理参考；（5）建设典型业务示范，提升审批协同为目标。

#### 建设内容

本项目基于杭州市住房保障和房产管理局现有信息化建设成果，引入大数据分析、智慧物联等前沿技术，提出我市住保房管智慧监管整体解决方案，实施以制定贯穿房屋全生命周期标准体系、构建基于大中台理念的基础平台、建设基于“顶层设计”的数据中心、建设四个典型业务示范应用、建立“四全”模式的监管平台、实现“四自”特征的智慧决策平台、打造“最多跑一次”的便民服务平台及升级改造局 SOAR 房产管理信息系统等为主要内容的杭州市住保房管智慧监管平台项目。具体内容是：制定贯穿房屋全生命周期标准体系（包括业务规范体系、数据规范体系）；构建基于大中台理念的基础平台（包括基础支撑平台、GIS 基础平台、运维监控平台）；建设基于“顶层设计”的数据中心（包括数据中心管理系统、数据交换整合共享系统）；四个典型业务示范应用（包括住房保障业务示范应用、物业管理示范应用、自持商品房及蓝领公寓管理示范应用、房屋安全示范应用）；“四全”模式的监管平台（包括住房保障规划计划监管、保障房源建设与管理监管、保障对象监管、保障概况分析、对接省级住房保障监管分析平台）；“四自”特征的智慧决策平台（包括住房租赁分析决策、社区物业分析决策、房屋安全分析决策、保障性住房分析决策）；“最多跑一次”的便民服务平台（包括互联网+智慧住房保障服务渠道建设、与政务服务网的整合、网上办事大厅、住房保障微信公众服务号、信息公开、综合服务管理模块设计、运行绩效分析）；SOAR 房产管理信息系统（主要包括升级局统一的办事服务应用、升级完善我局网上办事大厅系统、整体提升局信息系统的便民服务能力、升级改造局 SOAR 房产管理信息系统）。

## 应用系统功能要求

### 建设贯穿房屋全生命周期标准体系

按照网络化、数字化、智能化和全局一网一图一库建设要求，全面梳理分析房屋全生命周期业务管理、服务等各个环节的工作内容、工作流程以及业务管理、市场监管、决策支持和公共服务的应用需求，根据业务管理和数据管理规范化的目标，统筹全市区县业务模式，遵循住建部系列技术规范和省厅业务规范和统计报表要求，针对房屋全生命周期业务的管理缺失、差异性，以及业务数据的完整性问题，历史数据和现有业务产生数据的重复不一致、信息缺失、关联缺失，以及存在内部业务部门和外部部门之间的信息孤岛、协同共享难的问题，结合全省“最多跑一次”、全程网上办理、审批事项八统一、全市电子证照库统建要求，开展房屋全生命周期业务规范和数据规范建设，建立房屋从立项、测绘、预售、交易、分配、征收、灭失以及日常房屋性质管理、二手房交易、安全管理、物业管理、租赁管理的业务模型，提高全局业务数据完整性、字段规范性、业务关联性、信息共享性、资料统一性，在全市地理空间“一张图”上叠加项目、建筑物、楼盘表、所有人、使用人信息，并关联开发项目、市场交易、保障分配、物业管理、安全管理信息，为城市房产数据的全面准确掌控，建立数据模型基础。

### 业务规范体系

业务规范建设总体要求和范围，进行房屋全生命周期业务规范划分和定义，遵循国家、住建部、行业以及省市的房产政策法规，《测绘管理规范》、建设部《房地产市场信息系统技术规范》、《物权法》、《房屋交易与产权管理工作导则》、《公共租赁住房管理办法》等，结合我市相关政策实施方法，按照权力事项审批要求，制定相关业务流程规范。主要包括：

《房产开发企业及从业人员管理业务流程规范》

《房产经纪企业及经纪人管理业务流程规范》

《物业服务企业及从业人员管理业务流程规范》

《房产开发项目申报业务流程规范》

《房产测绘成果审核业务流程规范》

《商品房预售审批业务流程规范》

《商品房合同网签业务流程规范》

《商品房预售资金监管业务流程规范》

《房屋交易业务流程规范》

《二手房租售挂牌管理业务流程规范》

《存量房合同网签业务流程规范》  
《存量房资金监管业务流程规范》  
《房屋租赁管理业务流程规范》  
《物业管理业务流程规范》  
《住房保障业务流程规范》  
《房屋征收与补偿业务流程规范》  
《直管公房管理业务流程规范》  
《房屋安全鉴定业务流程规范》

## 数据规范体系

全面梳理分析全局全生命周期各业务环节的基础数据，明确各类数据来源、标准、汇聚和共享要求，明确数据项要求和数据字典要求，形成规范化的数据体系。为此，需调研、提取和分析各业务主题的典型数据对象及其关系，编制符合业务政策、电子政务通用规范和用户实际业务管理需求的数据规范体系。相关数据规范需基于业务对象之间清晰的结构关系而建立。数据规范建设涉及业务范围主要包括：

《房产开发企业及从业人员管理数据规范》  
《房产经纪企业及经纪人管理数据规范》  
《物业服务企业及从业人员管理数据规范》  
《房产开发项目申报数据规范》  
《房产测绘成果审核数据规范》  
《商品房预售审批数据规范》  
《商品房合同网签数据规范》  
《商品房预售资金监管数据规范》  
《房屋交易数据规范》  
《二手房租售挂牌管理数据规范》  
《存量房合同网签数据规范》  
《存量房资金监管数据规范》  
《房屋租赁管理数据规范》  
《物业管理数据规范》  
《住房保障数据规范》  
《房屋征收与补偿数据规范》  
《直管公房管理数据规范》

## 《房屋安全鉴定数据规范》

### 建设基于“顶层设计”的数据中心

住房保障数据中心汇聚来自住房保障各业务管理系统的业务数据、各协同委办部门的共享数据、社会化采集数据、互联网端获取数据和物联网端数据，数据中心总体上分为数据集市、基础仓和主题仓，通过数据 ETL 和清洗、转换、标准化，形成各类数据专题仓，支撑数据监管分析、智慧决策应用，同时与城市大脑进行数据对接。项目数据库软件采用成熟的大型商业关系型数据库系统，应用市场上已经成熟的数据采集、分析、治理、融合工具，基于大数据基础平台，提供元数据管理、质量管理、数据资产管理等能力，促进数据管理体系建设和执行体系落地平台，将分散、多样化的核心主数据通过标准化监理、质量清晰，审核及监控等操作进行优化，形成数据采集、分析、治理、融合的管控体系。

住房保障数据中心建设应包含基础数据仓建设、主题仓建设、数据中心管理平台和数据交换和数据共享平台。

### 基础数据仓建设

杭州市基础空间数据库数据可以分为图形数据和属性数据两大部分。图形数据内容可以分为基础地形图、房产要素图形。房产要素包括房产分丘图、房屋平面图、分层分户图。其中基础地形图与分丘图是按照统一坐标按照分层进行存放的，而分层分户平面图是按照大二进制对象方式存储在数据库中。分层分户图与建筑物之间具有相应的对应关系，房产平面图通过分丘与分层分户之间的对应关系来调用相应的分层分户图件。属性数据包括分户权属数据。如下图：

为了便于维护和更新，杭州市基础空间数据库设计为三个数据源，即：基础地形数据库、房产图形要素数据库、索引图数据库，具体情况如下图：

### 主题仓建设

全市房产管理业务数据库主要包括：区县生产数据库（包括：萧山、余杭以及五区县内网生成数据库）、主城区生产数据库、房产基础信息库、共享数据库、信息发布数据库以及非结构化电子影像存储数据库。

### 数据中心管理平台

应用数据采集功能主要涉及数据管理、元数据模型、指数据提取、数据转换清洗等功能，针对现有不同业务数据库配置同一标准的数据转化脚本。通过传输队列管理功能、共享数据管理功能、数据标准管理功能、流程定制功能等进行各数据的采集、管理、发布、应用等。数据治理包括数据审核、审核结果显示、审核强制通过、错误定位等，数据监控包括任务监控、采集监控、信息发布监控等，数据处理包括指标管理、分组管理、计量单

位管理等，数据运维包括、单指标分析、多指标分析、主题分析、数据报告。

### **数据交换和数据共享平台**

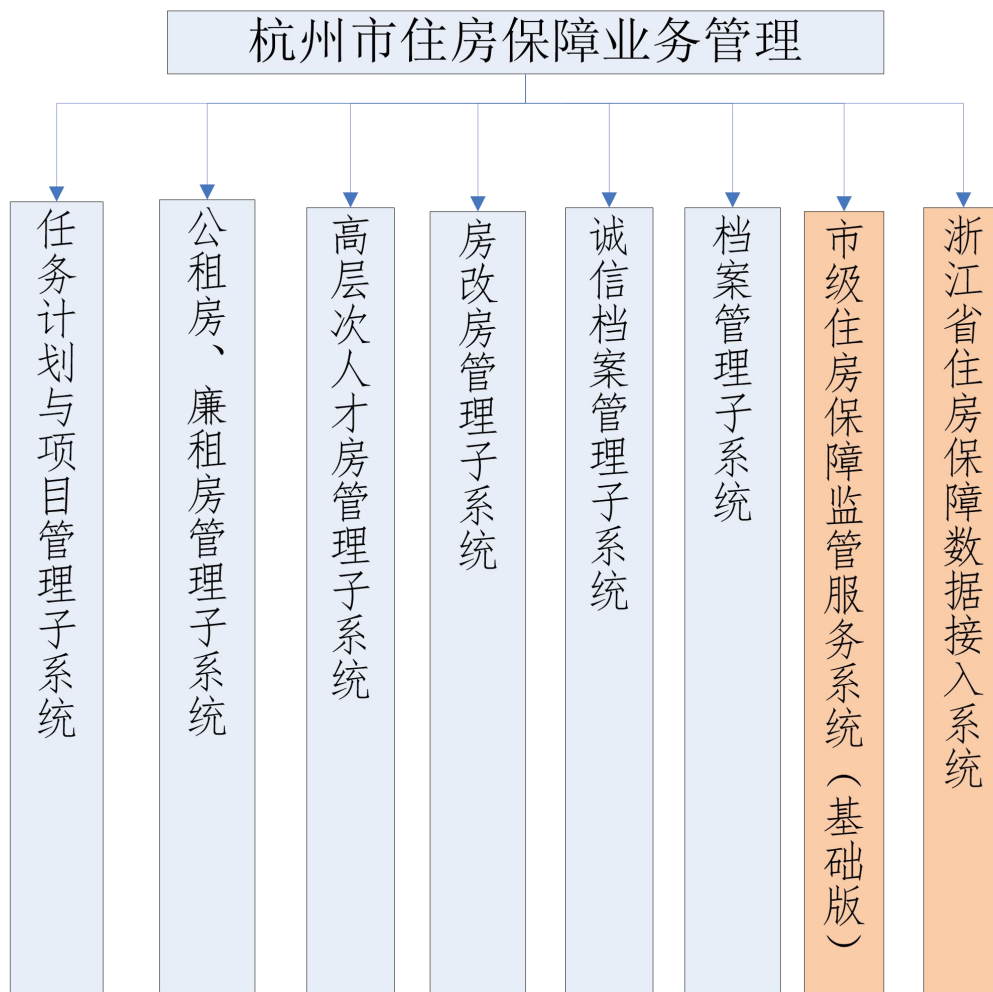
依托城市数据大脑数据资源平台所提供的数据归集治理、资源目录管理、数据交换共享等机制和能力，将通过本项目建设的智慧住房保障数据中心汇总、清洗、梳理的全市房管数据，包括住房保障、自持商品房和蓝领公寓、房屋安全、物业管理、智能门禁和人脸识别系统出入信息等，归集、共享到城市数据大脑，丰富城市大脑数据维度，助力城市大脑提升政务治理、城市运行管理、公共服务和产业转型升级等方面的综合能力。向城市数据大脑数据资源平台的数据归集，既要支持批量、定时的数据交换又要支持实时、增量的数据交换，保证归集数据的完整性、关联性和时效性。包括数据交换、数据转换整合、数据共享管理等。

### **建设四个典型业务示范应用**

#### **住房保障业务管理**

总体建设内容包含：一是任务计划与项目管理子系统；二是公租房、廉租房管理子系统（包括实物配租和货币补贴）；三是高层次人才房管理子系统；四是房改房管理子系统；五是诚信档案管理子系统；六是档案管理子系统；七是住保保障监管服务系统；八是与浙江省住房保障数据接入系统对接。





住房保障业务管理

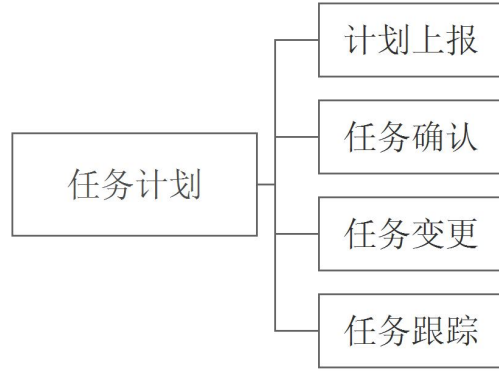
### 住房保障计划管理

根据全市及各县（市、区）住房保障近期、中长期规划和年度计划，全面掌握各地住房保障的准入标准、保障标准和保障目标、保障性安居工程项目建设计划以及项目储备情况。对下发的计划任务进行编排，按照各类保障性安居工程建设任务、房源供需状况、保障资金和建设用地需求细化任务。为后续统计分析包括对各地分时段保障性安居工程建设、房源供应、土地和资金投入的对比分析提供基础。

住房保障计划管理应包含任务计划管理和项目管理。

### 任务计划

任务计划主要是完成每年省制定当年住房保障工作考核指标。各地市、县保障单位将年度任务上报至上级主管部门，并通过上级保障部门平衡、任务分解后下达至下级各保障单位的过程。省、市两级住房保障部门能实时跟踪各个保障单位任务总体完成率和各项考核指标总体完成情况。



任务计划功能结构图

### 1、计划上报

实现各保障主管部门上报本年度任务指标数，提交至上级主管部门进行指标汇总。

### 2、任务确认

上级住房保障主管部门对上报的指标任务进行确认，确认之后指标任务将不能做调整，确认之后省市县三级将固化任务指标。

### 3、任务变更

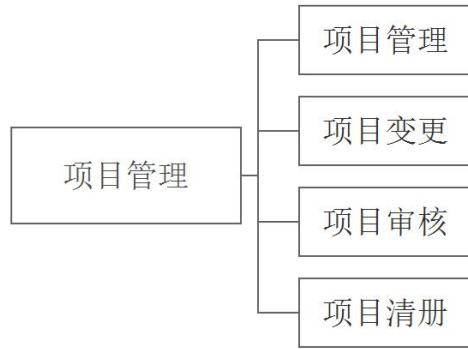
任务确认之后，需要对任务指标进行调整的需要进行任务变更，并通过主管部门审核。

### 4、任务跟踪

任务确认之后，省市县可实时跟踪选定任务的完成情况，主管部门可跟踪全省各地市的任务完成情况，市级主管部门可跟踪市辖区、县住房保障部门的任务完成情况，区县（市本级）可跟踪本地区的任务完成情况。

## 项目管理

市辖区、县住房保障部门根据省、市两级下达的保障住房建设任务目标制定建设计划，按照建设计划建设保障房源。市辖区、县住房保障管理部门根据项目情况在系统中填报项目信息。住房保障项目需要市级审核、备案后生效，市辖区、县住房保障部门填报项目信息后转入市级住房保障部门审核，市级住房保障部门审核通过则提交住房保障部门备案，住房保障部门备案确认后该住房保障建设项目正式生效。



项目管理功能结构图

### 1、项目管理

实现新建保障项目的创建，采集项目基本信息、项目计划以及对项目立项、实施建设、竣工验收、房源交付入库等重要过程的管理，从而掌握项目整体情况。

### 2、项目变更

实现项目通过市级审核备案之后，项目信息发生变更后，省市两级进行审核。

### 3、项目审核

为保证全省住房保障信息的完整，提高省市两级对住房保障项目的监管能力，市、区、县住房保障项目的新建、变更都需要上级部门的审核以及备案后才能生效。

新建住房保障项目主要由县、区、市填报后向市本级提交审核，市级审核通过后向备案后项目正式生效。

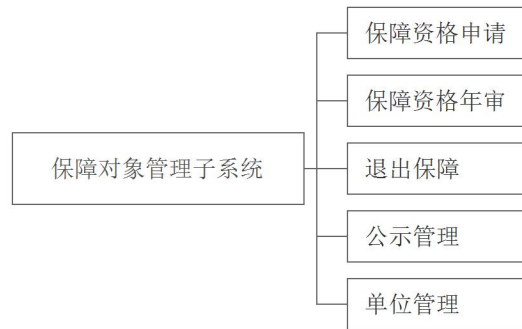
住房保障项目信息变更需要向主管部门提交申请，需要对变更的原因、内容等信息通过审核后生效。

项目项目审核通过后将调用省级统一配号系统获取全省的唯一项目编号，编号格式为年份（4位）+行政区划（6位）+序列号（6位），共16位。（例如2016330110000001）。

### 4、项目清册

提供对现有项目的统计。支持按城市（区县）、项目名称、项目用途、项目状态等条件查询统计，查询结果包括项目的项目名称、项目状态、项目坐落、保障类别、用地面积、项目用途等信息。

## 保障对象管理



保障对象管理子系统功能结构图

为各保障性住房资格审核部门提供一个统一的保障对象管理子系统，实现全市统一规范、统一编号规则的受理及资格审核流程，根据政府公平、公正、公开的办事要求，实现基于工作流的业务审批过程并可查询、可跟踪，实现资格审核过程所需的公示、摇号、选房等功能，保障资格管理子系统能与全市个人住房信息系统进行共享，便于审核部门掌握申请家庭在全市范围内的房产情况。系统以家庭为单位，为每个保障对象（家庭）建立全省唯一的保障对象编码，形成保障对象的“一户一档”信息库。“一户一档”信息库包含了保障对象的资格申请、核查、年审、退出、摇号选房、签约入住、货币补贴、违规处罚等完整的业务信息和相应的电子影像资料。建立保障对象“诚信档案库”，系统记载保障对象在保障过程中的违规、投诉、处罚等不良信用记录，对隐瞒虚报、弄虚作假等情节严重的情况，系统可依相应政策实现强制退出保障、5年内限制再次申报等。

### 保障资格申请

申请对象填写申请单并准备其他收件材料收提交相应业务受理处，由业务受理人员将申请人及家庭成员的姓名、身份证号、户籍所在县市区街道社区、申请人工作单位、申请人收入、申请人学历职业职称等信息录入系统，并打印收件单，业务保存后自动生成受理审核流程，输出受理单、审核表表单并流转至下一环节，审核人员依据申请家庭信息进行审核，对住房情况、收入情况、车辆、诚信档案情况进行核查，系统主要通过核查结果录入的方式实现，同时还预留接口的方式提供不同地区核查对接的需要。审核通过后，系统提供公示管理功能，实现审核结果公示，对于公示通过、审核通过的家庭将获取保障资格，系统将调用省级统一配号系统获取全省的唯一保障家庭编号，编号格式为年份（4位）+行政区划（6位）+序列号（8位），共18位。（例如201633011000000001）。业务审核结果通过或者不通过都需要提供结果告知单。

保障资格申请业务流程根据地区的业务差异可做适当调整。

## 保障资格年审

保障性住房资格有明确期限，到期后需进行年审。住房保障管理部门会同市民政等部门对保障家庭人口、收入、住房等变化情况进行核查，并根据核查结果和相关规定，做出调整实物配租保障面积、租金、租金补贴、租赁补贴以及停止发放租金补贴、租赁补贴、收回租赁住房等处理意见。对于不再满足的对象进行退出保障处理，对于满足保障的对象，进行续保或者保障类型转换处理，对于弄虚作假的保障对象在诚信档案中记录不良信用。

窗口工作人员按家庭通知申请人前来办理年审业务并提交相应年审材料，收入材料收，有业务人员打印收件单，工作人员新增或变更申请人信息，包含：申请人及家庭成员的姓名、身份证号、户籍所在县市区街道社区、申请人工作单位、申请人收入、申请人学历职业职称等信息。业务保存后自动生成受理审核流程，输出受理单、审核表等表单并流转至下一环节，审核人员依据申请家庭信息进行审核，系统可以比对协查个人住房信息系统、其它住房保障信息来了解申请家庭住房情况及是否享受其它住房保障情况供审核人员最终确定其资格及期限。系统提供独立功能支持将收件材料扫描成电子影像文件进行存档。避免不符合条件家庭通过审核或重复保障。

其中，在公示无异议转入下一环节主管部门初审，初审通过进入复审，不通过则取消保障资格，业务终止。复审通过进入终审，不通过则取消保障资格，业务终止。主管部门对提交上来的申请资料进行审核，审核通过即进入到二级公示阶段，公示结束即公示决策，决策通过则该家庭继续获得保障资格，业务办理完结，决策不通过则取消保障资格，业务终止。业务流程可根据各地市具体情况做相应调整。

保障性住房年审、审核时需要对申请人是否拥有住房进行实时核查。核查包括个人住房信息系统中的权属登记信息，房地产市场监管分析平台中的商品房买卖信息、存量房买卖信息。还需校验申请家庭是否满足申请条件，通过业务规则校验（业务规则根据各地区可进行差异性调整）。

## 保障对象信息变更

保障对象信息发生变更后需要到住房保障部门申请信息变更。保障对象填写申请表并提供其他相关材料到业务受理人处，受理人根据申请人姓名或者证件号码获取对象信息，按申请信息修改相应内容后提交业务审核人处进行多级审核，审核需要对保障家庭的住房情况和收入情况是否符合保障资格要求，审核通过则流程结束，不通过则转回初审状态并告知申请人，对于已经不再符合保障资格要求的将做退出保障处理。

保障对象信息变更业务需要对申请人是否拥有住房进行实时核查。核查包括个人住房信息系统中的权属登记信息，房地产市场监管分析平台中的商品房买卖信息、存量房买卖

信息。还需校验申请家庭是否满足申请条件，通过业务规则校验（业务规则根据各地区可进行差异性调整）。

### **退出保障**

因不再满足保障资格条件或者保障对象放弃保障资格，由住房保障退房业务经办人受理退出保障业务，对需要退出保障的家庭进行退出保障操作。业务受理人选择退房家庭后录入退房类型、退房时间、退房原因信息后提交审核人员审核，审核通过后该家庭将退出保障，否则由业务受理人员告知该保障对象。

### **保障方式转换**

申请实物配租的在保人员，可转换为货币补贴的保障方式。由在保对象向住房保障部门提出保障方式转换的申请，保障对象填写申请材料并交由住房保障部门保障方式转换业务受理人处。业务受理人根据申请信息调取该保障对象公租房申请信息并更换其保障方式后提交相关人员审核。审核通过，则变更保障方式，否则驳回受理人处，并告知申请人。

申请货币补贴的在保人员，可转换为实物配租的保障方式。由在保对象向住房保障部门提出保障方式转换的申请，保障对象填写申请材料并交由住房保障部门保障方式转换业务受理人处。业务受理人根据申请信息调取该保障对象公租房申请信息并更换其保障方式后提交相关人员审核。审核通过，则变更保障方式，否则驳回受理人处，并告知申请人。

保障方式转换业务办理时需要对申请人是否拥有住房进行实时核查。核查包括个人住房信息系统中的权属登记信息，房地产市场监管分析平台中的商品房买卖信息、存量房买卖信息。还需校验申请家庭是否满足申请条件，通过业务规则校验（业务规则根据各地区可进行差异性调整）。

### **公示管理**

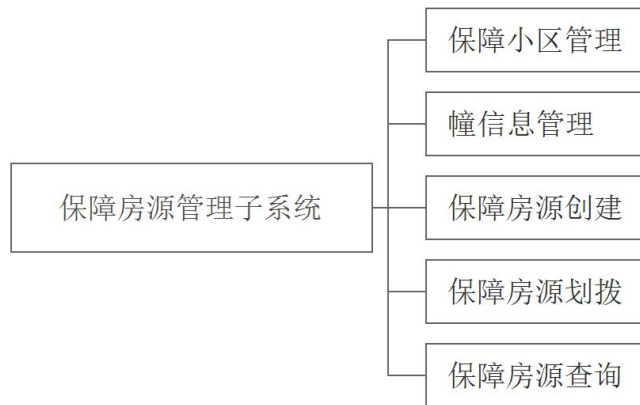
公示管理主要是对保障对象申请流程活动环节处于公示（区级公示、市级公示，公示环节根据当地实际情况进行调整）的信息进行处理，将待公示的家庭导出公示表进行公示，导出过程中生成公示批次，公示结束后将公示结果录入系统。

### **单位管理**

保障人员在申请保障资格时，对保障人员所在单位进行统一管理，主要实现新增、修改、删除、查询操作。

### **保障房源管理**

为各保障性住房管理部门提供一个统一的房源管理子系统，提供房源基本信息（包括房源的地段、朝向、房间信息、配套设施信息等）的采集、审核入库、房源状态调整等功能，实现全生命周期的管理。



保障房源管理子系统功能结构图

### 保障小区管理

为建立有效的管理机制，业务系统通过小区、幢、房三层关系建立纵向关系，小区作为添加幢信息和房源信息的前提条件，功能实现小区信息查询、录入、修改、删除。

### 幢信息管理

提供幢信息的创建、修改、删除、查询等操作。

### 保障房源创建

提供房源单套、批量、excel 导入方式创建保障房源。创建保障房源入库后，系统将调用省级统一配号系统获取全省的唯一保障房源编号，编号格式为：

有保障项目统一编号

保障项目统一编号(16 位)+序列号(8 位),共 24 位。(例如 201633011000000100000001)

无保障项目统一编号

年份 (4 位) + 行政区划 (6 位) + 999999 + 序列号 (8 位), 共 24 位。(例如 201633011099999900000001)

### 保障房源划拨

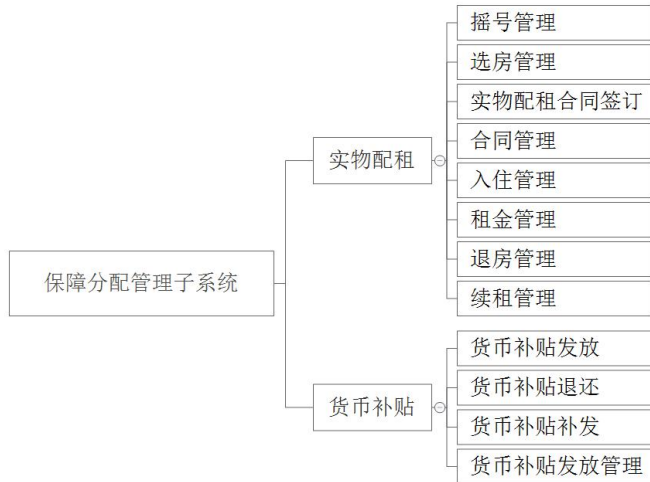
保障房源在选房前需要对房源进行公示，划拨即：将保障房源纳入摇号批次中，为选房准备房源数据。

### 保障房源查询

根据所在城市和所在区县，项目（小区）名称等搜索条件，查询保障房源信息（包括：所在区县、房屋坐落、幢号、单元号、房号、建筑面积、总层数、所在层、房屋户型、房屋状态）。

## 分配管理

为各保障性住房管理部门提供一个统一的分配管理子系统，记录货币补贴或者实物配保障对象的选房结果，并完成租赁合同签订、入住手续等相关流程。按照统一的标准规范进行租赁、续租、交房、换房和退房等手续的办理功能及租金的标准设定、收取、催缴等功能。系统实现基于楼盘表进行房源租赁状态、租赁合同等信息的录入和调整功能。系统支持单个房源配置到多人，并区分每个人的租赁面积、租赁状态及租金计算。



保障分配管理子系统功能结构图

### 摇号管理

实现对获取实物配租资格的保障家庭信息的导出，通过外部摇号后将选房的顺序号导入系统。由住房保障摇号业务经办人按批次将具有保障资格的家庭信息（已审批公示通过的家庭）按指定的摇号系统要求格式导出，住房保障摇号业务经办人将导出的保障家庭通过摇号工具摇号并产生选房顺序，摇号过程及结果通过公证人员公证，住房保障摇号业务经办人将产生的选房顺序结果导入信息系统。

### 选房管理

通过“房源划拨”功能对相应批次房源信息导出并公布，为相应批次的保障家庭集中选房，并建立家庭与房源关系。

由住房保障部门拟定相应批次的公租房源，选房业务经办人将拟定的待选房源导出并将其房源在相关网站、报纸等渠道上公布，公布时间结算后在住房保障部门的统一安排下集中选房，选房可以通过线下和线上两种方式。

线下选房，由选房业务经办人将待选房源和待摇号家庭按照特定 EXCEL 格式导出，通过线下选房，业务经办人根据选房结果录入 Excel 中建立家庭与房源关系，选房结束后由业务经办人将选房结果导入系统。



线上选房，由选房业务经办人按照选房顺序安排相应家庭选房，将房源分配给指定家庭，并打印选房确认单。

### **实物配租合同签订**

实现住房保障管理部门与已选房源的保障家庭签订租赁合同。

选房完成后，由配租合同签订业务经办人与已经选房房源的保障家庭签订实物配租合同，合同签订后系统自动生成该家庭的住房保障租金缴交情况。

### **合同管理**

提供实物配租的合同的日常管理，包括实物配租合同的查询，补打，作废的功能。

### **入住管理**

实现对实物配租的保障家庭入住情况的登记。

### **租金管理**

实现对已配租家庭的租金管理，对已配租家庭进行缴费、退费、扣费、导出卡扣信息、导入卡扣信息、修改租赁户信息等操作。

### **退房管理**

由于配租资格到期、年审不符合、违规、承租人死亡等原因需要对退出保障资格的家庭进行受理、审核。退出保障总体分为两种情况，分别为自动退出和强行退出两种。

自动退出由保障家庭成员向住房保障部门提出退房申请业务流程。

强行退出由住房保障部门发起退房业务流程。业务受理人员受理申请并录入退房类型、退房原因等信息后转入退房审核人员处审理，审核通过后允许退房，否则由业务受理人员告知申请人不通过原因。

### **续租管理**

实现对租赁合同满期的公共租赁住房承租人、居住使用人准入资格重新审核。由实物配租保障家庭在租赁合同到期前仍需租赁的，应提前向住房保障部门续租业务受理人提出续租申请，申请人填写准入资格申请表后与其他相关材料一并递交业务受理人处，业务受理人受理申请并将申请信息录入系统，受理人初步审核后转入审核人员处对申请人的准入资格重新审核，审核人员将对申请人的租赁合同履行、租金缴纳情况、住房情况、家庭收入等重新审核，对于符合准入条件的申请家庭给与公示，不符合的又业务受理人打印审核不通过告知单。

### **住房补贴管理**

为了进一步深化住房制度改革，转换住房分配机制，建立住房新体制，根据国务院、省政府有关规定和市相关规定，对行政、事业单位，企业单位（根据企业自己情况自定）

实行住房分配货币化，其目的是：停止住房实物分配，实行住房分配货币化，在完善住房公积金制度的基础上，通过建立多种形式的职工住房补贴制度，提高职工购房支付能力，不断满足城镇居民日益增长的住房需求，稳步推进住房商品化和社会化。

城市房保障部门承担建立市、区职工住房档案基础数据库和审批一次性住房补贴的发放，审批住房公积金发放业务，建立市职工住房档案和住房补贴管理。

住房补贴实行个人申请、单位审查、市审批、财政核定的制度。主要业务流程包括：住房补贴申请、住房补贴调整和配偶住房补贴申请和调整。

### **货币补贴发放申请审批**

实现租赁补贴发放申请，计算保障家庭货币补贴数额，并合同的签订。货币补贴发放流程是由六部分组成，分别为受理初审、复审、终审、发放、确认、修改等，流程环节根据不同地区需求可做调整。

受理初审环节由保障业务办理人员在系统中录入保障家庭的货币补贴基本信息，录入货币补贴申请的起始截止日期、备案证起始截止日期、合同起始截止日期、承租房屋地址和每月租金等以及出租人基本信息，如姓名、身份证号、银行账户信息。

复审和终审环节主要对受理环节录入的信息进行再次确认，尤其是对每月发放补贴金额的确认，避免出现纰漏。

发放环节主要对申请人、出租人发放补贴金额。

确认环节主要确认申请人、出租人的银行账户中是否收到补贴金额款项，并记录是否到账和到账日期。

修改环节主要对申请人或出租人的银行账户信息有变动的情况下，在系统中更改申请人或出租人的银行账户信息。

### **货币补贴发放管理**

货币补贴业务经办人根据补贴合同签订时间和业务类别获取待发家庭。

货币补贴业务经办人按照发放月份规则和发放总金额计算规则计算补发金额，并且将需要发放的补贴信息导出清单，系统自动记录其补发状态。

货币补贴业务经办人根据补贴清单与银行线下对接，银行按照清单将补贴金额发放到指定家庭账号，发放完成后将发放结果回馈 excel，货币补贴业务经办人将发放回馈的结果导入系统中，系统根据已到账、未到账调发放状态和补贴账户内容。

### **货币补贴发放确认管理**

提供对申请家庭货币补贴发放情况的查询功能，确认核实补贴是否到账。

## 货币补贴补发

由于补贴标准调高，货币补贴业务经办人将对所有货币补贴用户计算其补发金额，并将所补发金额发放到货币补贴家庭指定银行账号，补发的补贴从标准调整月开始计算。

## 货币补贴退还

补贴标准调低或者家庭由于年审未通过等原因退出保障，通过货币补贴退回来业务实现补贴退还，补贴退还从标准调整月开始计算。

## 诚信与档案管理

对所有保障申请人建立唯一的档案编号，完整记录申请人相关的历史申请记录、审核结果及原因、历史承租记录、历史公示疑议等信息。在住房保障业务的任意环节均可按需调取申请对象相应记录。

记录入住后承租户被投诉情况及投诉处理结果，对投诉中核实的不良行为记录到诚信管理子系统。利用业务审核、投诉等环节生成的诚信记录，能辅助系统在受理审核和年审流程进行审核把关。

## 一户一档

对所有保障申请人建立唯一的档案编号，完整记录申请人相关的历史申请记录、审核结果及原因、历史承租记录、历史公示疑议等信息。在住房保障业务的任意环节均可按需调取申请对象相应信息。

记录入住后承租户被投诉情况及投诉处理结果，对投诉中核实的不良行为能记录到诚信管理子系统。利用业务审核、投诉等环节生成的诚信记录，能辅助系统在受理审核和年审流程进行审核把关。

## 诚信档案

由于隐瞒事实、申请资料造假、未在指定时间内实际居住、欠租金累计超过最大欠租月份、擅自转租、出借他人等违规行为的申请对象或保障家庭被发现或者举报后，由住房保障部门相关业务经办人将根据情况记录违规行为并进行核实，对确实存在此类行为的申请对象或保障家庭将记录其诚信档案，并对其相关业务进行限制。

## 档案归档

对保障家庭所办理的业务进行归档处理，档案统一编码，上架入档案柜。方便档案查阅和借阅。

## 管理工具

摇号软件：在申请家庭获得保障资格后，摇号软件基于公平公正的原则设计，给参与摇号家庭产生一个选房顺序号，为后续选房做准备。

## 系统接入及共享交互

提供系统接入管理，对接服务器配置、权限、接口信息等注册，对注册的服务提供统一发布及管理，接入涉及外网服务、财务软件、杭州个人住房信息系统及其它应用等。

## 高层次人才房管理系统

为便于高层次人才申请，我们按照“一窗受理、统一入口”的要求，通过市人力社保局网站的高层次人才服务专窗实现高层次人才认定和住房保障业务的一次申请、联合办理、全程网办。为便于人才专项租赁住房申请，在局网站上新开辟了人才专项租赁住房服务专窗，实现申报、公示、通告、政策和楼盘展示的一站式服务，同时在内网业务审批系统中依托数据共享进行准入资格核查。

## 市高层次人才购房（租赁）补贴资格审核业务

①申请人通过市人力社保局网站提交高层次人才认定和购房（租赁）补贴申请。

②市人力社保局审批通过后，系统自动向我局传送业务数据，我局系统接收后自动产生新受理的业务流程并向相关房产协查单位的业务系统中发送协查请求。协查单位完成协查后将结果自动反馈审批系统，工作人员基于协查结果和业务信息开展审批。

③审批通过后系统自动发送至市人力社保局网站和人才服务网进行公示并同步向申请人短信发送审批结果。公示无异议后产生并打印资格证。

## 高层次人才购房（租赁）补贴发放业务

高层次人才获批购房（租赁）补贴保障资格后，持购房（租赁）合同并提供本人银行卡号提出补贴发放申请，系统根据人才层次、购房地址和银行卡等信息产生补贴发放协议并根据发放规则自动计算本次发放金额，补贴发放协议签署后，财务人员校验补贴金额，通过人行系统自动从高层次人才补贴账户将审批确定的金额转账至申请人银行卡。

## 人才专项租赁住房申请

①申请人通过局网站人才专项租赁住房服务专窗填报申请信息。

②系统接收后自动产生新受理的业务流程并向相关房产协查单位的业务系统中发送协查请求。协查单位完成协查后将结果自动反馈审批系统，工作人员基于协查结果和业务信息开展审批。

③审批通过后系统自动交往至外网人才专项租赁住房服务专窗公示并同步向申请人短信发送审批结果。公示无异议后产生资格证。

④通过电脑摇号产生选房顺序号，并通过公开选房程序实现房源与人员匹配的选房结果管理。

## 房改房管理子系统

房改业务主要有：

- 1) 公有住房出售价格审批，包括新购、补购、撤销、重审、注销等；
- 2) 住房补贴，包括新老职工住房补贴申请、配偶方住房补贴、企业住房补贴、住房补贴变更（含退款）、资格注销；
- 3) 公有住房售后维修基金使用审批、维修基金拆迁退款；
- 4) 房改房上市协查、领导干部房产核查、公有住房更名核查。

### 公有住房出售价格审批

为了进一步深化住房制度改革，促进住房商品化和促进住房制度的发展，杭州市房改办规定所有公有住房均有资格向职工出售。购买公有住房的对象是具有杭州市城镇常住户口的公有住房承租人和新分配住房的职工。

出售公有住房审批业务主要包括公有住房新购、公有住房补购、撤销、重审、注销等。房改审批系统要实现：

- 1) 直管公房房改款交款确认后，原公房数据转为历史数据，若今后需撤销将撤销数据反馈公房管理部门，便于其恢复公房数据。
- 2) 增加新购、补购按钮，待审批信息录入保存时自动比对系统，提示新购或补购，直接勾选按钮即可，不需要重新输入信息。
- 3) 增加公有住房买卖协议网签功能，打印银行监收证明功能。
- 4) 系统审批数据与住房资金系统自动比对，在审批结束后3个月内未缴款的系统进行提示，并短信通知单位联系人或申请人。

### 住房补贴审批

为了进一步深化我市住房制度改革，转换住房分配机制，建立住房新体制，根据国务院、省政府有关规定和《杭州市市区进一步深化住房制度改革的若干意见》，对我市市区行政、事业单位，企业单位（根据企业自己情况自定）实行住房分配货币化，其目的是：停止住房实物分配，实行住房分配货币化，在完善住房公积金制度的基础上，通过建立多种形式的职工住房补贴制度，提高职工购房支付能力，不断满足城镇居民日益增长的住房需求，稳步推进住房商品化和社会化。

实施范围：本市市区范围内的行政机关、事业单位，企业单位（根据企业自己情况自定）。

实施对象：上述单位内无房和住房面积低于规定补贴标准的职工。

房改办承担建立杭州市市、区职工住房档案基础数据库和审批一次性住房补贴的发放，

审批住房公积金发放业务，建立杭州市职工住房档案和住房补贴管理。

住房补贴实行个人申请、单位审查、住保办审批、财政核定的制度。

由于现在是按单位进行申报，所以每位职工填写《杭州市市区职工个人享受一次住房补贴和工龄住房补贴申报表》，另外，单位还必须填写《杭州市市区职工个人享受一次住房补贴和工龄住房补贴单位申报表》。

住房补贴系统要实现：

1) 住房补贴由单位录入人员信息后与公积金数据进行比对，若录入人员单位与公积金数据缴交单位不一致的，需提示录入单位进行核对。

2) 住房补贴的审批信息、变更信息能直接推送给申请单位，同时将数据共享给市财政、公积金中心，并可以直接在网站上进行打印，审批表盖电子章。

3) 住房补贴退款能实时共享公积金的住房补贴数据，若为公积金补贴则可实现分单位统计功能。在形成退款单后将数据反馈给公积金数据，公积金核对后将数据回复我办具体经办人及单位，申请人将补贴退款完成公积金、单位确认后反馈市、区住保部门直接办理退款手续，并出具审批变更单同时将数据反馈公积金中心、财政、申请单位，各相关单位可在网站上直接打印审批单。

4) 住房补贴变更后需保留原审批数据，可以直接查询原审批信息、审批资料、变更原因等相关信息。

### **公有住房维修基金使用审批**

建立维修基金维修使用后资金划拨的内部多级审批功能（分一次性划拨和多次划拨两种审批），并根据审批结果进行资金划拨的账务处理，通过关联审批结果，录入凭证号和支出银行账号，自动产生维修使用凭证，同时关联至每一个维修住户和维修单位，实施维修费用的自动扣款。维修费用区分本金及利息部分，并进行本金使用限额控制。

维修基金使用要实现：

1) 补充完善所有楼盘表，目前楼盘表中有部分房屋信息缺失、底商信息无等各类情况。

2) 房改维修基金的楼盘表应跟物业资金中心的楼盘表统一，若房屋有房改维修资金又有专项物业维修资金的，在楼盘表中需显示两个资金的具体信息（包括本金、利息），可实现通过姓名、地址、地号等相关信息，即时查询某幢房屋可用金额。如楼盘为多元产权的，统一由物业资金管理中心进行受理，受理分摊后将所需分摊房改房部分的具体信息反馈我处和资金管理处，由资金管理处负责资金的拨付，资金处在拨付后将该幢房屋实际拨付情况系统反馈我处。

3) 若全部为房改房并无专项物业维修资金的，可受理后直接将每户可使用维修基金金

额的具体信息进行打印。

维修基金拆迁退款：

1) 系统根据原房改人信息自动提取

维修基金数据，包括产权单位、账号、个人缴交金额、单位缴交金额等。

2) 增加身份证读卡器功能，不再需要人工录入。

3) 增加根据产权证号(不动产证号)、地址、现产权人等信息的查询功能，并增加对比现产权人信息的功能。

## 房改房上市协查

对在申请交易上市的房改房进行核查，审查是否满足上市条件（如房改购房人未婚、未满 35 周岁、购房不足 5 年；若未婚、享受的实物分房面积超标，则还需提示需补交超标金额；若已婚、夫妻双方享受实物分房面积超标，则还需提示需补交超标金额等）。

协查系统要实现：

1) 房改房上市系统能比对申请人、房屋坐落、面积等信息，若产权数据与房改数据一致的则自动通过，若不一致的系统提示。

2) 房改房上市协查、领导干部房产核查、公有住房更名核查中经常有省直房改办审批数据，可共享省直房改办的审批电子影像，便于工作人员审核。

## 统计分析功能

1) 住房补贴统计功能更合理、智能化，可以直接统计全市（包括各区）住房补贴的总数，也可按不同区、不同补贴类型、不同时间等进行分别统计。

2) 住房补贴退款情况可进行统计，可根据全额退款、部分退款等进行分别统计，能统计退款人员、金额、单位、城区等信息。

3) 公有住房维修基金使用情况可进行统计，根据申请单位、城区、时间、审计（决算）金额、审计费、实际拨付金额等进行统计。

4) 拆迁退款可实现按单位、时间等进行统计，并可根据单位打印退款清单。

5) 公有住房审批系统对统计功能需要进一步完善，可直接统计所有审批数据，也可按不同要求分别进行统计，可统计房改重审、房改撤销的具体信息，包括重审、撤销所产生的资金变化情况。

## 其他功能

1. 通过数据共享，实现更智能审批

1) 不需要作业务保存就通过申请人的名字、身份证信息进行比对，可以自动提示是否为农村户籍或曾是农村户籍，是否为 94 年以后迁入杭州户籍，提示其婚姻信息。

2) 通过申请房改的地址可以核查其同一地址的户籍人口。

3) 参加房改的房屋确权后，凭地址、产权证号（不动产证号）等信息，市、区住保部门均可共享其测绘成果图，若有首套房改房，直接可在系统中共享首套房改房的测绘成果图。

4) 可以直接提取杭州四区三县（市）的房改、补贴、经济适用住房等数据，不再需要申请人提供纸质证明材料。

## 2、电子影像使用更便捷

1) 住房补贴经常会有单位为批量审批，一个审批号对应多个人员，目前的电子影像目录根本无法分辨为哪个人员，需要逐一点开查看，建议今后能按人员进行编写目录。

2) 住房补贴变更和审批为同一数据，建议对变更资料和审批资料能分别挂接，便于工作人员查找。

## 3、批量核查系统

经常会有单位要求批量核查住房补贴、房改等信息，目前批量核查只显示有或无，无具体信息，另准确性有待提高。建议系统对批量核查的能显示具体房改坐落、建筑面积、成本价面积、住房补贴金额、类型等信息。

## 物业管理系统

在现有物业系统基础上，建设物业维修金和保修金发放对账系统，实现物业维修资金和保修金申请后通过系统对接银行直接进行转账发放，以便事后可进行查阅、核对、监督。配合物业服务平台的建设，对数字物业系统进行相关内容改造。

### 保修金对账管理

为物业维系资金监管部门提供一个统一保修金对账管理模块，实现物业保修金账户查询、保修金缴交流水查询、保修金使用流水查询、保修金到期查询。

### 维修资金对账管理

为物业维系资金监管部门提供一个统一维修资金对账管理模块，实现物业资金管理、维修金预缴记录查询、竣工缴款流水查询、维修资金使用情况查询、维修资金使用情况查询、物业资金结息。

### 统计分析

物业资金监管部门能够按月份、统计指标（可选择不同报表、不同区块的相同指标）等对各类对账报表数据进行统计，并实现与年度规划的对比分析功能。

### 银行资金账户管理

包括定期资金统计、活期账户录入、银行名称配置、资金流水查询、银行账号信息配



置、利率配置、物业资金参数配置。

#### 1、定期资金统计

按物业资金类型、统计时间段、银行名称、利息类型进行查询统计，统计内容主要有物业资金类型、银行、凭证号、本金、利率、时间段、利息及利息类型等内容。

#### 2、活期账户录入

按物业资金类型、银行、账户、开户人、排序号、余额、账户用途等内容创建账户内容，通过类型、银行等信息进行查询。

#### 3、银行名称管理

功能实现各银行的名称信息录入、查询及维修等，用于其它功能的银行信息选择使用。

#### 4、资金流水查询

按物业资金类型、统计时间段、银行名称进行查询统计，统计内容主要有物业资金类型、支付种类、银行、转出账户、发生金额、转入账户、描述等内容。

#### 5、银行账号信息配置

对名银行的账号信息进行登记、维护及查询，记录银行、账号、开户人名称、是否有效标记、资金类型等内容。

### **参数配置管理**

物业维修资金管理系统，提供完善的参数配置，支持包括物业维修资金参数的配置、利率的配置以及银行账户信息的配置。

其中物业维修资金参数管理针对领导关系的指标进行参数化，跟随社会的实际情况的实时参数标准，自定义修改各类指标，保证数据的实时准确有效。

### **自持商品房和蓝领公寓管理系统**

#### **自持商品房屋管理系统**

自持商品房屋管理系统主要包括：

(1) 市级主管部门管理功能。实现包括自持企业开户、租赁企业备案变更、从业人员信息、自持商品房项目备案、自持商品房项目审核、租赁房源申报、租赁房源申报、租赁房源网签合同查询、租赁房源网签撤销、租赁合同评价审核、租赁数据查询统计、行政监管检查功能。

(2) 自持企业管理功能。实现包括从业人员信息管理、从业人员信息查询、自持商品房项目变更、租赁房源信息查询、项目房源预约管理、基本信息维护功能对自持企业进行

(3) 自持企业从业人员操作功能。实现自持房源租赁合同签订、租赁房源合同查询功

能。

(4) 信息发布功能。实现对租赁企业信息的发布和房源展示的功能。

(5) 企业租赁合同数据接口。将自持企业的租赁合同相关数据和文件资料及时上传到市局监管系统中，通过数据接口方式进行企业合同数据接入，包括合同关键信息、租赁双方基本信息以及合同和当事人证件图片信息。

(6) 统计分析功能。通过对自持商品房从业企业、项目、房源、人员、租赁合同等数据的统计分析，实现租赁人群、租赁需求、租赁价格等方面的数据监测和动态分析，对自持商品房的分配对象进行动态跟踪，实现 GIS、图形化报表展示，为领导决策提供技术支持。

## **市级主管部门管理功能**

### **自持企业开户**

自持商品房纳入监管，自持企业应通过向主管部门提供申报材料。主管部门可以根据业务主体机构的申请具体内容，录入企业关键信息，支持对录入信息的各种校验，最大限度的减少无效数据和非法注册的数量，通过初步验证后生成企业和管理员帐号，进行开通网上相关业务申报和管理权限。

### **租赁企业备案变更**

对企业发生变更时递交的材料进行审核，审核无误后，主管部门对企业进行变更。

### **从业人员信息**

对自持企业可以通过人员申报管理功能，开展企业名下人员的录入申报，具体包括姓名、学历、从业年限、技术职称、岗位等信息。同人员变更实现本企业下从业人员从一个岗位调职到另外一个岗位的管理，系统可按条件查询显示当前登录企业下的所有从业人员基本信息，选择人员后对指定从业人员进行岗位调整和离职的操作。

### **自持商品房项目备案**

对自持商品房项目进行基本信息录入以及备案证明打印。

### **自持商品房项目审核**

对自持企业提交的项目基本信息和房源信息作审核。

### **租赁房源申报**

对申报的租赁房源基本信息和租赁状态等进行查询。

### **租赁房源网签合同查询**

对网签合同信息进行查询。

## **租赁房源网签撤销**

对网签合同进行撤销。

## **租赁合同评价审核**

对合同的评价信息进行审核。

## **租赁数据查询统计**

对租赁信息按房屋面积、户型、时间、城区、项目、租赁企业等条件进行实时查询统计。

## **行政监管检查**

管理部门针对企业及从业人员，进行行政监管检查（定期或不定期），录入字段包含检查时间、检查方式、检查对象、检查结果、处理意见等。功能包含检查录入、审核、编辑、删除、保存。

## **自持企业管理功能**

### **从业人员信息管理**

对自持企业可以通过人员申报管理功能，开展企业名下人员的录入申报，具体包括姓名、学历、从业年限、技术职称、岗位等信息。同人员变更实现本企业下从业人员从一个岗位调职到另外一个岗位的管理，系统可按条件查询显示当前登录企业下的所有从业人员基本信息，选择人员后对指定从业人员进行岗位调整和离职的操作。。

### **从业人员信息查询**

对本企业从业人员信息的查询。

### **自持项目申报管理**

对已备案的项目进行项目信息补充和房源申报。其中针对房源支持批量申报房源，对已申报的项目房源信息可进行批量租金修改。通过“房间管理”功能可对房间进行进行分间等操作。

### **自持商品房项目变更**

对已备案的项目信息、房源信息进行变更修改。

### **租赁房源信息查询**

对本企业租赁房源信息查询。

### **租赁合同信息查询**

对本企业租赁合同信息查询。

### **项目房源预约管理**

对本企业名下项目的房源进行预约管理。

## 基本信息维护

修改企业描述、logo、地图坐标等，可自行修改密码。

## 自持企业从业人员操作功能

### 自持房源租赁合同签订

租赁合同在线签订功能，基于合同模板和各类合同要素输入信息生成合同、输出合同文件。

### 租赁房源合同查询

已经签订完成合同按各自条件进行查询的功能。

## 信息发布功能

### 发布机构信息

对租赁企业信息的发布。

## 房源展示

按照城区、出租方式、户型、租金范围、来源、押金等条件分类查询。

## 企业租赁合同数据接口

根据市住保房管局对平台实行数据全纳入、房源全唯真、过程全监管的指导意见，将通过系统建设实现对各企业数据的全纳入。在此过程中，我市住保房管局考虑到各企业实际情况，由于部分自持商品房企业采用内部业务系统进行租赁合同管理，为实现自持商品房的房源监管，同时避免自持企业重复录入租赁合同信息，需将自持企业的租赁合同相关数据和文件资料及时上传到市局监管系统中，为此将通过数据接口方式进行企业合同数据接入，包括合同关键信息、租赁双方基本信息以及合同和当事人证件图片信息。由此，对各企业信息、人员信息、房源信息、合同信息等进行全纳入，使我局数据更加精确。

具体技术方案：基于 WEB SERVICE 技术开发数据接入服务，对企业已有系统的，根据租赁合同数据接口标准和接口服务地址，由本企业进行系统扩展、改造，开发客户端程序，调用系统部署的“接口服务”。

## 统计分析

通过对自持商品房从业企业、项目、房源、人员、租赁合同等数据的统计分析，实现租赁人群、租赁需求、租赁价格等方面的数据监测和动态分析，对自持商品房的分配对象进行动态跟踪，实现 GIS、图形化报表展示，为领导决策提供技术支持。

全市房源统计：总房源数、已出租房源数、未出租房源数、整租合同签订数、合租合同签订数统计。

全市入住人员年龄段分布情况统计：总人数统计及各年龄段人数统计。

全市人口婚姻状况统计：已婚情况、未婚户数比例和数量。

全市入住人员行业分布情况统计：在各行业分布率和分配户数统计。

全市项目统计：统计全市项目总数、总房源套数，各城区项目数量。可按市、区进行选择，选择区时列出各区运营单位项目数量。

全市租金统计：统计全市各月的平均租金。

全市合同统计：统计全市各个城区运营单位签订的合同明细，包括房源坐落、面积、月租金额、配租数、居住人员、居住身份证、居住人员联系电话、所属单位等。

结合 GIS 技术，实现项目、房源、租赁人员的地理区域范围统计。

## **蓝领公寓监管系统**

蓝领公寓监管系统，基于全局统一的业务、数据、技术、服务、管理一体化架构，使用局公共资源服务，纳入局“一网、一图、一库”体系，实现业务衔接和数据共享服务。

主要功能包括：

(1) 市区两级主管部门管理。实现包括蓝领运营单位备案管理、蓝领公寓项目审查管理、房源管理、租赁人员管理功能、蓝领合同管理、蓝领公寓项目分布管理、查询功能、行政监管检查功能。

(2) 蓝领公寓运营机构管理功能。实现从业人员管理功能、蓝领项目申报功能、蓝领公寓租赁合同网签、租金管理功能。

(3) 租赁机构从业人员操作功能。实现蓝领租赁合同网签和蓝领租赁合同查询功能。

(4) 统计分析功能。通过对蓝领公寓从业企业、项目、房源、人员、租赁合同等数据的统计分析，实现租赁人群、租赁需求、租赁价格等方面的数据监测和动态分析，对蓝领公寓的分配对象进行动态跟踪，实现 GIS、图形化报表展示，为领导决策提供技术支持。

## **市区两级主管部门管理**

### **蓝领运营单位备案管理**

由市级管理部门对提交申请材料的运营单位主体进行备案，通过后发放运营单位管理员账号，并可对运营单位进行相关的信息修改、冻结或注销等操作。

### **蓝领公寓项目审查管理**

具体对运营单位提交蓝领项目的各项材料和内容进行审核，包括项目地址、项目配套、项目房源等内容，同时针对已拆除的项目可以进行注销。

### **房源管理**

包括项目房源录入申报、楼盘表生成和展示，房源出租状态展示。房源支持分间管理，并按间实现租赁合同签订。

## **租赁人员管理功能**

由区级管理部门对符合蓝领公寓租赁资格的人员进行批量的新增、修改、删除、查询、导出等操作，人员信息主要包括主申请人、家庭成员以及用人单位信息，签订租赁合同时，用人单位自动作为蓝领公寓的承租方。

租赁人员由区级主管部门进行导入。可批量进行导入，可单次导入，可对导入人员进行修改、删除、维护等功能。导入时校验其是否申请公租房、是否是本地人员、身份证号是否正确、是否存在夫妻房等。不符合资格的人员在导入时会进行提示。

## **蓝领合同管理**

由市级主管部门针对蓝领系统进行了蓝领合同的统一，方便对合同进行统一管理，可以根据各类条件检索和查看各运营单位签订的租赁合同，系统同时提供了必要的合同撤销功能。

## **蓝领公寓项目分布功能**

通过地图展示的方式，直观的看到杭州市各个地区所申报的蓝领项目位置、房源数量等具体的信息。

## **查询功能**

对蓝领公寓的项目、运营企业、房源、人员、合同、租赁状态等进行查询。

## **行政监管检查**

管理部门针对蓝领公寓运营企业及从业人员，进行行政监管检查（定期或不定期），录入字段包含检查时间、检查方式、检查对象、检查结果、处理意见等。功能包含检查录入、审核、编辑、删除、保存。

## **蓝领公寓运营机构管理功能**

### **从业人员管理功能**

运营单位管理员可以通过该功能增加和删除本单位名下相关工作人员账号，并可对名下人员进行离职、变更、冻结。

### **蓝领项目申报功能**

运营单位可以对本单位的蓝领项目进行在线申报、批量提交公寓房源并提交给主管部门审核。

### **蓝领公寓租赁合同网签**

为各从业人员提供在线租赁合同签订、变更、合同撤销、退租功能等。

### **租金管理**

包括租金收缴提醒、租金缴交情况登记。

## 租赁机构从业人员操作功能

### 蓝领租赁合同网签

在线租赁合同签订、变更以及撤销功能。

### 蓝领租赁合同查询

对已签或是未签的合同进行查询。

### 统计分析

通过对蓝领公寓从业企业、项目、房源、人员、租赁合同等数据的统计分析，实现租赁人群、租赁需求、租赁价格等方面的数据监测和动态分析，对蓝领公寓的分配对象进行动态跟踪，实现 GIS、图形化报表展示，为领导决策提供技术支持。

全市房源统计：总房源数、已出租房源数、未出租房源数、整租合同签订数、合租合同签订数统计。

全市入住人员年龄段分布情况统计：总人数统计及各年龄段人数统计。

全市人口婚姻状况统计：已婚情况、未婚户数比例和数量。

全市入住人员行业分布情况统计：在各行业分布率和分配户数统计。

全市项目统计：统计全市项目总数、总房源套数，各城区项目数量。可按市、区进行选择，选择区时列出各区运营单位项目数量。

全市租金统计：统计全市各月的平均租金。

全市合同统计：统计全市各个城区运营单位签订的合同明细，包括房源坐落、面积、月租金额、配租数、居住人员、居住身份证、居住人员联系电话、所属单位等。

结合 GIS 技术，实现项目、房源、租赁人员的地理区域范围统计。

### 房屋安全系统

包括物业维修管理子系统、鉴定事务管理子系统、危房巡查管理子系统、建筑幕墙管理子系统、危房治理管理子系统、房屋灭失管理子系统、超限提醒管理功能。利用现有物业行业监管服务平台，关联其“一楼一档”、“一户一档”等信息，记录房屋日常使用及配套的设施设备和相关场所维修、养护、白蚁防治等行为，准确获取物业小区物业维修情况和物业资金数据使用数据。利用现有杭州市房屋安全鉴定信息平台的升级，对鉴定备案管理及信用模块优化调试，新增鉴定单位信用评价管理、鉴定报告备案管理模块。在现有既有住宅房屋数据管理平台的基础上，进一步优化巡查模块，建立危险房屋险情的发现机制，按照“一房一档一预案一责任人”制度，实现现场巡查、数据采集、后台审核、判定确认等功能，并与鉴定事务管理等业务系统之间数据互相关联。新建建筑幕墙信息建档系统，建立建筑幕墙档案，督促安全责任人实施日常巡查和维护工作，定期开展建筑幕墙安全性检

查、鉴定检测等功能，并关联相关维修资金、保险等信息功能。在既有住宅房屋数据管理平台的基础上，优化危房治理功能，实现可视化管理和市、区两级交互式更新数据和统计分析功能，并纳入危房治理专题图管理。目前根据省、市相关规定的时间节点进行提醒。

主要功能包括：

### **物业维修管理**

利用现有物业行业监管服务平台，关联其“一楼一档”、“一户一档”等信息，记录房屋日常使用及配套的设施设备和相关场所维修、养护、白蚁防治等行为，准确获取物业小区物业维修情况和物业资金数据使用数据。

一楼一档、物业维修资金情况使用界面：

基于各区 SOAR 业务系统，利用 GIS 基础地形图和房产平面图，将房屋建筑主体结构、附属构件（幕墙）、设施设备等的维修、白蚁防治信息与既有住宅房屋安全使用基础数据相关联，同时建立维修信息专题图。

### **鉴定事务管理**

利用现有杭州市房屋安全鉴定信息平台的升级，对鉴定备案管理及信用模块优化调试，新增鉴定单位信用评价管理、鉴定报告备案管理模块。

### **鉴定单位备案管理**

实现鉴定单位备案和变更的申请、审核、批准和发布网上办理，并可以通过年度报告等手段及时发布相关管理信息；主要内容有：鉴定单位备案及变更申请、鉴定单位备案的审核管理、鉴定单位年度报告管理等。

### **鉴定单位信用评价管理**

管理部门通过日常监管和各类监督检查，形成房屋安全鉴定单位的信用信息。信用信息可以通过日常监管生成并进行累计，也可以通过集中监督检查后结合年度信用信息累计情况进行综合评价，并通过房屋安全鉴定单位诚信档案栏目向社会进行公示。社会公众可以查询已备案单位的基本信息、奖惩情况等信用信息，并可对鉴定单位的鉴定行为进行投诉。

### **鉴定报告备案管理**

基于各区 SOAR 业务子系统，以房屋安全鉴定报告业务为信息来源，由各房屋安全鉴定单位通过平台提交报告备案申请，经区住房城乡建设主管部门（区房屋安全管理部门）审核确认后，完成报告备案信息入库，并具备鉴定报告备案电子签章，报告在线打印和水印防伪等功能。同时，利用 GIS 基础地形图和房产平面图，以鉴定报告备案申请表形式，通过系统与测绘数据、产权登记交易数据、既有住宅房屋数据相关联，同时建立房屋鉴定信



息专题图，提示各区房屋安全管理部门做好鉴定报告，并对 C、D 级危房发出督促解危通知书，并将此类房屋纳入动态管理范围。

### **危房巡查管理**

在现有既有住宅房屋数据管理平台的基础上，进一步优化巡查模块，建立危险房屋险情的发现机制，按照“一房一档一预案一责任人”制度，实现现场巡查、数据采集、后台审核、判定确认等功能，并与鉴定事务管理等业务系统之间数据互相关联。

根据危险程度实现房屋安全监测的强度和频次设定，设置预警提醒功能，开发移动巡查 APP 终端，现场数据实时上传，发现问题能及时向房屋安全责任人或属地政府、区房屋安全管理部门（区住建局）反馈，提示对存在安全隐患的房屋及时进行处置，并纳入动态管理范围。

### **现场巡查**

移动端巡检任务功能用以显示当前登录用户当天的巡检任务信息列表，同时可以通过时间选择，显示其他日期的任务信息。同时功能需要提供以日历控件为载体，能一目了然地在日历上看到每天的任务数量。巡检人员通过 APP 巡检工作时，可对每户所需巡检房屋的危险点进行巡检信息记录、信息查询、拍照上传等，将巡检数据和更新房屋状态上传至管理中心，实现数据同步。该功能中应提供可查看建筑巡检历史记录的功能，可以与当前巡检数据做对比分析，监测建筑危险点变化情况。

### **数据采集**

通过手机端 APP 的房屋数据采集软件，主要完成对房屋的新增，基层数据采集人员可通过此功能，按照提供的登记功能，实现快速、便捷的房屋户主信息、房屋基本信息、房屋坐标信息、房屋及证件照片等内容的采集录入，并将数据直接同步上传至管理系统后台。

考虑到巡查环境中通讯条件复杂，移动端 APP 功能应能自动适应 2G/3G/4G/WiFi 不同网络环境。为避免照片上传时消耗太多的手机流量，移动端 APP 需提供离线保存所拍摄的房屋照片功能，并在网络切换到 WiFi 后允许批量上传照片。

### **房屋查询**

房屋查询功能是帮助用户快速查找到所需查找的房屋信息，并能以电子地图的形式将房屋查询结果以地理位置信息的形式展示在地图上，通过点击地图上对应的房屋图标或查询结果列表中的房屋信息，可查看到该房屋的详细信息，包括详细地址、结构类型、建筑高等、层数等基本信息。同时为方便对房屋坐标信息的纠正，需提供为每户房屋调整坐标的功能。

巡检人员进行现场勘查、调研的时候，可同步将现场的情况记录到巡检信息当中，也

可以查上一次巡检记录信息，用于跟本次巡检进行对比。

巡检人员勘查完成现场，并记录最新的房屋情况，对本次巡检需要给出一个结论，结论包括异常保持不变；异常有所加重，当可继续使用；异常严重加重，无法再使用；并在备注内容中填写处理意见。

巡检人员填写完成巡检信息，拍摄现场照片、拍摄异常点照片，给出巡检结论，处理结果意见后，将本次巡检的信息一次上传。系统中设置了临时保存的功能，巡检人员可在网络较为良好的情况下再进行上传。

### **建筑幕墙管理**

新建建筑幕墙信息建档系统，建立建筑幕墙档案，形成《建筑幕墙调查登记表》，与物业维修监管和鉴定事务管理业务系统之间数据互相关联定期更新幕墙维修记录和检查、鉴定检测数据，根据“幕墙应当自建设工程竣工验收合格之日起十年内进行幕墙安全性检测，及后每五年进行的安全性检测”规定，设置幕墙超期查找统计和自动提醒预警机制，并自动形成超限专题图。督促安全责任人实施日常巡查和维护工作，定期开展建筑幕墙安全性检查、鉴定检测等功能，并关联相关维修资金、保险等信息功能。

### **页面原型**

市级用户点击幕墙超期信息，展示市级范围内的幕墙超期列表，支持查询，导出，推送，撤回和定位操作。

区县用户点击幕墙超期信息，展示市级用户推送的幕墙超期列表，支持查询，导出和定位操作。

### **业务规则**

- 1) 本次超期数据范围为杭州市区，国有土地上的城镇房屋，去除历史建筑；
- 2) 根据竣工日期生成超期清单，幕墙超过 25 年为超期，竣工日期为空的不作为超期数据生成。

### **危房治理管理**

在既有住宅房屋数据管理平台的基础上，优化危房治理功能，实现可视化管理和市、区两级交互式更新数据和统计分析功能，并纳入危房治理专题图管理。

利用 GIS 技术对危房进行空间定位,通过“行政区—街道—社区—房屋”四级编码，并关联外业实地采集的危房现状照片，实现房屋危险点、房屋坐落、建筑面积、楼层、产权人等信息的可视化管理，将房屋空间信息、房屋自然信息进行有机整合，并纳入危房治理专题图管理。包括：治理改造管理、动态监测和统计分析功能。

## 治理改造管理

系统需要提供对完成改造方案录入房屋的统一管理功能，并通过此功能实现对治理改造进度的查看和管理。治理改造进度列表应提供数据检索功能，实现对户主、地址、所属地区、治理改造状态、治理改造方式、完成时间等内容的综合组合检索。

治理改造的结果是房屋档案数据的组成部分，对于改造结果都应该能在房屋档案中进行查看，包括改造方案、改造过程中的相关报告文件。

对已纳入危房的房屋，已经完成鉴定结果信息登记，对治理过程中的内容进行管理，主要包含治理改造主体情况、治理改造计划、治理改造完成情况以及其它备注情况说明。

## 动态监控

通过时间轴形式，反馈危旧房每次采集详细情况包括有采集状态、采集是否有异常照片、管理意见、负责人，以及异常位置图片对比等，通过地图来定位采集人员轨迹。

## 统计分析

以竣工年份、结构类型、鉴定结果分类、建筑排查分类等条件，对动态采集的房屋安全信息进行分类汇总统计。

## 超限提醒管理

目前根据《省、市安全条例》相关规定的时间节点，包括：1) 住宅房屋设计使用年限（50年）届满后的鉴定提醒；2) 公共建筑实际使用年限达到设计使用年限三分之二的鉴定提醒；3) 未治理危房既定的巡查提醒等；基于局大数据管理平台，利用GIS基础地形图和房产平面图，叠加房屋使用安全管理基础数据，设置房屋结构超限预警管理，形成房屋安全预警专题地图。针对设计年限即将到期或已超期使用的建筑专题地图，设有房屋情况预警提示栏，以各种颜色代表各种房屋情况，并可导出各城区房屋数据清单，提示区房屋安全管理部门（区住建局）相关管理人员将此类房屋纳入动态管理范围。督促区房屋安全管理部门（区住建局）或第三方专业机构定期开展巡查工作。

## 房屋超期信息

根据竣工日期，在每年3月份生成本年度杭州市区范围内的超期房屋清单。市级用户登录，可查看全市所有的超期数据，可推送超期数据至区县用户，区县用户登录查看市级推送的超期数据。

## 页面原型

市级用户点击房屋超期信息，展示市级范围内的房屋超期列表，支持查询，导出，推送，撤回和定位操作。

区县用户点击房屋超期信息，展示市级用户推送的房屋超期列表，支持查询，导出和

定位操作。

双击列表任一列，可在图上定位至该幢并展示幢详细信息。

### 业务规则

- 1) 本次超期数据范围为杭州市区，国有土地上的城镇房屋，去除历史建筑；
- 2) 根据竣工日期生成超期清单，住宅超过 50 年，非住宅超过 33 年为超期（非住宅超期时间需要区分 33-50 年和 50 年以上两类），竣工日期为空的不作为超期数据生成；
- 3) 区县用户登录只能查看本区县范围内的房屋，其他区域房屋不支持查看，点击提示“您没有该区域房屋查看权限”；
- 4) 列表一页默认展示 50 条数据，条数可切换选择；
- 5) 列表全部未勾选，导出所有清单数据；
- 6) 列表如有勾选，则导出勾选的清单数据；
- 7) 如果有多页，切换页面时，需保存上一页面的勾选状态；
- 8) 假如勾选的数据推送状态全部未推送，点击撤回，跳出提示“未选中已推送数据，无法撤回”，假如勾选的数据推送状态有已推送也有未推送，点击撤回，撤回已推送的数据；
- 9) 系统需保留每年推送的超期数据，以便后期做历史回溯。

### 建设“四全”模式的监管平台

建设基于成熟的可视化产品平台。工具能够提供丰富而美观的可视化图表，可对各类大数据进行直观的阐述，带来顶级艺术的视觉体验，传达出的信息更易于理解。提供可视化的操作界面进行自定义组合数据、接口等数据资源，通过产品提供的各类可视化组件，创建引人注目且市场上成熟的可视化界面效果。

住房保障监管子系统。一是在监管数据中心的基础上建设住房保障业务全视图。利用 GIS、大数据分析、大数据可视化等技术，在全局统一的 GIS 地图上直观展现各类保障性住房项目的位置和分布情况，通过数据钻取，结合楼盘表展现形式，实现对住房保障各类业务从宏观统计到微观详情的业务全息视图展现。二是对照省厅的标准和要求，将全市范围内（含下辖县市区）住房保障数据纳入统一监管，实现省市两级“功能一致、数源一致、口径一致”，实现全市住房保障监管数据完整、准确的上报到省厅住房保障监管系统，实现省口径统计结果的展示发布。

### 住房保障规划计划监管分析

根据全市及各县（市、区）住房保障近期、中长期规划和年度计划，全面掌握各地住房保障的准入标准、保障标准和保障目标、保障性安居工程项目建设计划以及项目储备情况。分析、预测规划期内某个时间段各类保障性安居工程建设任务、房源供需状况、保障

资金和建设用地需求。通过对各地分时段保障性安居工程建设、房源供应、土地和资金投入的对比分析，加强对保障性安居工程建设节奏控制，为各级政府制定或调整规划和年度计划提供数据支持。

### **保障房源建设与管理监管**

通过对保障性安居工程建设项目的立项、用地许可、规划许可、施工许可、形象进度、供给状态等的定期更新，及时掌握各地保障性安居工程目标任务完成情况；实现对某一行政区域各类在建或计划建设保障性安居工程项目的数量、空间分布、建设形象进度的动态展示；预测未来一定时期保障性安居工程数量，评价某一行政区域内现有住房保障能力和潜在保障能力。根据保障房源动态信息，分析某一区域某一时期房源供需状况，实现对保障房源的有效监管和利用。

### **保障对象监管**

通过对各地已保障家庭和待保障家庭的数量、人口结构、收入状况、租金收入比等指标的分析，衡量某一行政区域内住房保障覆盖比率，为各地调整保障准入条件、租金标准等政策提供依据。

### **保障概况分析**

可按照既定统计格式需要定期汇总统计数据形成统计报表；可自定义不定期形式统计报表的绘制和汇总统计；可按月、季、年等不同时间区间对实际发生数据与规划、计划数据的对比；可对市、县（市、区）规划计划、建设项目进展、房源供需、保障对象情况进行实时查询。

### **对接省级住房保障监管分析平台**

以“杭州市住房保障信息综合数据中心”为基础，按照浙江省住房保障监管分析平台对设各市住房保障数据联网的要求，通过数据采集和同步系统，将杭州市全市住房保障数据上报到省级平台。

### **数据指标**

房屋：房屋来源、面积、户型、城区、房屋交付、房屋状态；

人群：学历、收入、年龄、保障对象分类、户籍、家庭人口、城区；

保障类型：实物配租、货币补贴；

保障指数：今日申请数、本月累计申请数、当年累计申请数、当前在保数、当前在保数（实物配租）、当前在保数（货币补贴）、累计在保数、累计在保数（实物配租）、累计在保数（货币补贴）、本月货币发放数、本月货币发放金额、本月实物配租入住数。

## 建设“四自”特征的智慧决策平台

建设基于市场上成熟的可视化产品的智慧决策分析平台，可实现设计决策内容界面的自定义。智慧决策平台包括住房租赁分析决策、社区物业分析决策、房屋安全分析决策、保障性住房分析决策四个方面的内容。

### 住房租赁分析决策

包括备案合同分析、租赁价格分析、配租进展分析、数据指标功能。

#### 备案合同分析

租赁住房当事人应当依法签订书面形式的住房租赁合同，约定租赁期限、租赁用途、租金及其支付期限和方式、修缮责任等条款，以及双方的其他权利和义务。租赁住房当事人应当在住房租赁合同签订后十五日内，到房产管理部门或其委托的街道、乡、镇等基层组织办理住房租赁备案。主要对网签备案合同根据备案形式、合同价格、合同签约区域等因素进行统计分析。

#### 租赁价格分析

租赁住房的，当事人应当依法签订书面形式的住房租赁合同，约定租赁期限、租赁用途、租金及其支付期限和方式、修缮责任等条款，以及双方的其他权利和义务。房屋租赁价格指房屋的所有人出租房屋面取得的实际租金。根据不同区域、不同房屋结构，尤其可对中小套型的普通住宅和一些有重点学校的周边地区进行监测，建立房屋租赁价格监测体系，通过建模，预测房屋租赁价格的趋势。

#### 配租进展分析

根据保障性住房配租流程办理的业务流程数据，实现对保障房配租办理流程进行分类统计分析。对于承租人单个的流程进度，利用流程数据生成业务流程进度图，可供查询人员了解每一个承租人的配租进度，同时结合承租人的详细合同信息，可实现在流程图上信息关联，查询相应的进度与交易信息。对于整个地区或某个小区的配租情况，采用柱状图等形式，以保障房配租流程节点为纬度，统计各环节业务数量、审核情况及配租房流程业务的完成量。

#### 数据指标

房屋：用途、面积、城区、成新、户型；

租赁信息：租赁期限、租赁用途、租金、支付期限、支付方式；

承租人：年龄、职业、学历。

### 社区物业分析决策

包括业委会成立分析、物业投诉分析、物业管理分析、数据指标功能。

## 业主委员会成立分析

业主委员会，是指由物业管理区域内业主代表组成，代表业主的利益，向社会各方反映业主意愿和要求，并监督物业管理公司管理运作的一个民间组织。针对业主委员会成立情况进行统计分析。纵向上，按时间周期，分析业主委员会成立数量变化趋势；横向上，按照行政区域计算成立标准均值，对比区域业委会成立数据，揭示业主委员会成立的水平。

## 物业投诉分析

物业管理投诉，是指根据国务院《物业管理条例》等有关规定，业主、使用人、业主委员会、物业管理企业在物业管理活动中的投诉。物业投诉问题近年来是公众关注的热点问题，也是国家住建厅确定的重点领域消费维权工作。向消费者及时发布消费提示警示是消费维权数据分析的一个重要应用方向。主要包括对比各区域的物业投诉量以及同比增幅，发现投诉热点区域；基于文本挖掘技术，定期自动梳理出业主投诉的热点问题，展现业主投诉热点问题占比，并支持由问题钻取查看业主投诉的具体内容。

## 物业管理分析

物业管理是指业主对区分所有建筑物共有部分以及建筑区划内共有建筑物、场所、设施的共同管理或者委托物业服务企业、其他管理人对业主共有的建筑物、设施、设备、场所、场地进行管理的活动。根据物业小区的报修及投诉情况，包括水管、电路、电梯的报修，垃圾处理，噪音投诉，建立柱状图、饼图等统计图形。纵向上，按时间分析小区物业管理情况的变化；横向上，按不同区域对比不同物业之间的管理水平差异，估计房屋可能存在的质量问题及物业管理的不足，提高物业管理水平，促成即时反馈并改进的物业服务管理体系。

## 数据指标

物业：物业面积、城区、街道、社区、楼栋数；

投诉信息：物业小区、投诉类型、处理结果、处理周期。

## 房屋安全分析决策

包括危房分布分析、房屋征收进度分析、数据指标功能。

## 危房分布分析

危险房屋是指结构已严重损坏或承重构件已属危险构件，随时有可能丧失结构稳定和承载能力，不能保证居住和使用安全的房屋。由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门负责本辖区的城市危险房屋管理工作。针对危房信息建立房屋安全档案，记录各地区房屋质量安全的有效评定数据，结合业务系统的房屋年龄数据、互联网公众投诉信息和白蚁防治信息，建立房屋质量安全模型，凭借 GIS 手段展示危房的分布情况，动态维护危房信

息，从而为业务监管执法提供有效的依据，提高监管效能。

### 房屋征收进度分析

房屋征收进度监测分析是保证征收项目保质保量完成的基础。针对正在征收以及将要征收的房屋建立房屋拆迁进度档案，记录房屋拆迁的进度、拆迁赔偿情况、拆迁户安置保障情况等。根据某个小区或拆迁户的流程进度，利用流程数据生成业务流程进度图，可供查询人员了解不同地区与细分到户的拆迁进度数据。根据监测数据的即时分析，了解各地区拆迁任务执行的差异，为保障目标任务分解与顺利进行提供决策依据。此外，利用数据可视化展示各区县房屋拆迁目标任务制定及总体完成情况、任务的执行进度等。

### 数据指标

地基基础		<input type="radio"/> 无异常 <input type="radio"/> 沉降裂缝（ <input type="radio"/> 轻微 <input type="radio"/> 一般 <input type="radio"/> 严重） <input type="radio"/> 明显倾斜 <input type="radio"/> 低洼积水 <input type="radio"/> 架空板代替回填情况（ <input type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 没有） <input type="radio"/> 其他（ <input type="radio"/> 轻微 <input type="radio"/> 一般 <input type="radio"/> 严重）
梁	<input type="radio"/> 钢筋混凝土	<input type="radio"/> 无异常 <input type="radio"/> 明显变形 <input type="radio"/> 裂缝（ <input type="radio"/> 轻微 <input type="radio"/> 一般 <input type="radio"/> 严重） <input type="radio"/> 钢筋锈蚀、混凝土胀裂（ <input type="radio"/> 轻微 <input type="radio"/> 一般 <input type="radio"/> 严重）
	<input type="radio"/> 木	<input type="radio"/> 无异常 <input type="radio"/> 明显变形 <input type="radio"/> 裂缝（ <input type="radio"/> 轻微 <input type="radio"/> 一般 <input type="radio"/> 严重） <input type="radio"/> 腐朽蛀蚀（ <input type="radio"/> 轻微 <input type="radio"/> 一般 <input type="radio"/> 严重） <input type="radio"/> 节点连接（ <input type="radio"/> 轻微 <input type="radio"/> 一般 <input type="radio"/> 严重）
	<input type="radio"/> 钢	<input type="radio"/> 无异常 <input type="radio"/> 明显变形 <input type="radio"/> 裂缝（ <input type="radio"/> 轻微 <input type="radio"/> 一般 <input type="radio"/> 严重） <input type="radio"/> 锈蚀（ <input type="radio"/> 轻微 <input type="radio"/> 一般 <input type="radio"/> 严重） <input type="radio"/> 节点连接（ <input type="radio"/> 轻微 <input type="radio"/> 一般 <input type="radio"/> 严重）
柱	<input type="radio"/> 钢筋混凝土	<input type="radio"/> 无异常 <input type="radio"/> 明显变形 <input type="radio"/> 裂缝（ <input type="radio"/> 轻微 <input type="radio"/> 一般 <input type="radio"/> 严重） <input type="radio"/> 露筋锈蚀、混凝土胀裂（ <input type="radio"/> 轻微 <input type="radio"/> 一般 <input type="radio"/> 严重）
	<input type="radio"/> 木	<input type="radio"/> 无异常 <input type="radio"/> 明显变形 <input type="radio"/> 裂缝（ <input type="radio"/> 轻微 <input type="radio"/> 一般 <input type="radio"/> 严重） <input type="radio"/> 霉朽蛀蚀（ <input type="radio"/> 轻微 <input type="radio"/> 一般 <input type="radio"/> 严重） 节点破损（ <input type="radio"/> 轻微 <input type="radio"/> 一般 <input type="radio"/> 严重）
	<input type="radio"/> 钢	<input type="radio"/> 无异常 <input type="radio"/> 明显变形 <input type="radio"/> 裂缝（ <input type="radio"/> 轻微 <input type="radio"/> 一般 <input type="radio"/> 严重） <input type="radio"/> 锈蚀（ <input type="radio"/> 轻微 <input type="radio"/> 一般 <input type="radio"/> 严重） <input type="radio"/> 节点连接（ <input type="radio"/> 轻微 <input type="radio"/> 一般 <input type="radio"/> 严重）
	<input type="radio"/> 砖	<input type="radio"/> 无异常 <input type="radio"/> 明显变形 <input type="radio"/> 裂缝（ <input type="radio"/> 轻微 <input type="radio"/> 一般 <input type="radio"/> 严重）



		<input type="radio"/> 风化粉化（ <input type="radio"/> 轻微 <input type="radio"/> 一般 <input type="radio"/> 严重） <input type="radio"/> 受潮渗漏（ <input type="radio"/> 轻微 <input type="radio"/> 一般 <input type="radio"/> 严重）
承重 墙体	<input type="radio"/> 砖（砌砖）	<input type="radio"/> 无异常 <input type="radio"/> 明显变形 <input type="radio"/> 裂缝（ <input type="radio"/> 轻微 <input type="radio"/> 一般 <input type="radio"/> 严重） <input type="radio"/> 风化粉化（ <input type="radio"/> 轻微 <input type="radio"/> 一般 <input type="radio"/> 严重） <input type="radio"/> 受潮渗漏（ <input type="radio"/> 轻微 <input type="radio"/> 一般 <input type="radio"/> 严重）
	<input type="radio"/> 混凝土	<input type="radio"/> 无异常 <input type="radio"/> 明显变形 <input type="radio"/> 裂缝（ <input type="radio"/> 轻微 <input type="radio"/> 一般 <input type="radio"/> 严重） <input type="radio"/> 露筋锈蚀（ <input type="radio"/> 轻微 <input type="radio"/> 一般 <input type="radio"/> 严重）
楼盖		<input type="radio"/> 无异常 <input type="radio"/> 明显变形 <input type="radio"/> 裂缝（ <input type="radio"/> 轻微 <input type="radio"/> 一般 <input type="radio"/> 严重） <input type="radio"/> 渗漏（ <input type="radio"/> 轻微 <input type="radio"/> 一般 <input type="radio"/> 严重） <input type="radio"/> 老化破损（ <input type="radio"/> 轻微 <input type="radio"/> 一般 <input type="radio"/> 严重）
屋盖		<input type="radio"/> 无异常 <input type="radio"/> 明显变形 <input type="radio"/> 裂缝（ <input type="radio"/> 轻微 <input type="radio"/> 一般 <input type="radio"/> 严重） <input type="radio"/> 渗漏（ <input type="radio"/> 轻微 <input type="radio"/> 一般 <input type="radio"/> 严重） <input type="radio"/> 老化破损（ <input type="radio"/> 轻微 <input type="radio"/> 一般 <input type="radio"/> 严重）
构造连接支撑		<input type="radio"/> 无异常 <input type="radio"/> 先天缺陷（ <input type="radio"/> 未设支撑 <input type="radio"/> 结构构造简易） <input type="radio"/> 明显变形 <input type="radio"/> 各构件连接处破损（ <input type="radio"/> 轻微 <input type="radio"/> 一般 <input type="radio"/> 严重）
围护 结构	围护分隔墙体	<input type="radio"/> 无异常 <input type="radio"/> 明显变形 <input type="radio"/> 裂缝（ <input type="radio"/> 轻微 <input type="radio"/> 一般 <input type="radio"/> 严重） <input type="radio"/> 风化粉化（ <input type="radio"/> 轻微 <input type="radio"/> 一般 <input type="radio"/> 严重） <input type="radio"/> 外墙饰面空鼓脱开（ <input type="radio"/> 轻微 <input type="radio"/> 一般 <input type="radio"/> 严重） <input type="radio"/> 受潮渗漏（ <input type="radio"/> 轻微 <input type="radio"/> 一般 <input type="radio"/> 严重）
	门窗	<input type="radio"/> 无异常 <input type="radio"/> 明显变形 <input type="radio"/> 老化破损（ <input type="radio"/> 轻微 <input type="radio"/> 一般 <input type="radio"/> 严重）
	外挂物	<input type="radio"/> 无异常 <input type="radio"/> 明显变形 <input type="radio"/> 老化破损（ <input type="radio"/> 轻微 <input type="radio"/> 一般 <input type="radio"/> 严重）
	附属构件	<input type="radio"/> 无异常 <input type="radio"/> 明显变形 <input type="radio"/> 老化破损（ <input type="radio"/> 轻微 <input type="radio"/> 一般 <input type="radio"/> 严重）
设施设 备	电路设施	<input type="radio"/> 无异常 <input type="radio"/> 经常跳闸 <input type="radio"/> 经常断电维修
	给排水管道	<input type="radio"/> 无异常 <input type="radio"/> 老化破损（ <input type="radio"/> 轻微 <input type="radio"/> 一般 <input type="radio"/> 严重） <input type="radio"/> 堵塞（ <input type="radio"/> 轻微 <input type="radio"/> 一般 <input type="radio"/> 严重）
	燃气管道	<input type="radio"/> 无异常 <input type="radio"/> 老化破损（ <input type="radio"/> 轻微 <input type="radio"/> 一般 <input type="radio"/> 严重） <input type="radio"/> 漏气

场地环境	房屋场地	●平地 ●山脚 ●悬崖 ●水库边 ●低洼地带 ●塌陷区
	相邻施工	●无异常 ●振动 ●降水 ●土体扰动
	化学侵蚀	●无异常 ●盐酸 ●硫酸 ●海水 ●其他
历史使用	结构拆改	●无拆改 ●一般拆改 ●严重拆改
	加层改造	●无加层 ●加一层 ●加二层 ●加三层及以上
	修缮加固	●正常使用 ●质量原因 ●灾害原因 ●使用功能原因 ●其他原因
	历史灾害	●正常使用 ●火灾 ●风灾 ●雪灾 ●水灾 ●地质 ●其他
	功能变更	●无变更 ●住宅变商业用房 ●住宅变办公用房 ●办公 变商业用房 ●工业用房变商业用房 ●工业用房变办公 用房 ●其他

## 保障性住房分析决策

包括配租配售进展情况分析、保障房源供需匹配分析、保障房源申请人群画像、数据指标功能。

### 配租配售进展情况分析

根据全市保障性住房配租配售流程办理的业务生成数据，实现对保障房配租配售办理流程进行分类统计分析。以保障房配租配售流程节点为纬度，统计各环节业务数量及审核情况。

### 保障房源供需匹配分析

依据保障标准数据，结合房源与保障对象数据，对房源数量、空间分布、户型结构进行分类统计。基于保障标准、保障对象、保障房源三个主要元素，通过统计建模分析对空置保障房源和保障对象供需关系的影响，研究保障房市场的供需匹配情况。

### 保障房申请人群画像

根据全市住房保障信息管理系统的申请人信息，实现保障对象地域分布情况分析、保障对象人群群体特征分析。系统通过 GIS 地图的形式展示全市保障对象分布情况，包括保障对象人群分布占比、申请保障房面积区间占比等情况。

### 数据指标

房屋：房屋来源、面积、户型；

人群：学历、收入、年龄、保障对象分类、户籍、家庭人口、城区；

保障类型：实物配租、货币补贴；

保障指数：今日申请数、本月累计申请数、当年累计申请数、当前在保数、当前在保数（实物配租）、当前在保数（货币补贴）、累计在保数、累计在保数（实物配租）、累计在保数（货币补贴）、本月货币发放数、本月货币发放金额、本月实物配租入住数。

### 建设“最多跑一次”的便民服务平台

移动科技与政务服务的融合使科技在服务中的作用日趋显著，模式创新已成为现代政务服务的核心，结合我市房管业务进一步满足“最多跑一次”工作改革深化的需要，着重打造互联网端和移动端应用。通过整合杭州办事 APP，实现面向各企业和社会公众的互联网端服务，实现交易、租赁、住房保障等业务全过程的在线化服务，实现互联网端服务的一体化管理，满足“最多跑一次”要求，通过互联网技术规范行业服务行为，提供互联网端的综合社区式服务。

互联网+智慧住房保障服务渠道建设。建设 PC 端和移动终端的互联网服务和网上服务大厅、微信公众服务号等信息服务系统和服务渠道，对住房保障短信服务平台进行升级改造，扩展服务内容，提升平台短信发送效率和短信发送稳定性。

与政务服务网的整合。将面向住房保障申请对象和社会公众的互联网端服务用户权限体系与政务服务网进行整合，将涉及住房保障各类业务的网上咨询、预约、公示、进度查询等功能集成在政务服务网（包括 PC 端和移动端）网上办事平台相整合，涉及窗口受理事项与政务服务网“一窗受理”平台整合。

网上办事大厅。业务预约——业务预约：提供在线业务预约功能。自助服务——自助服务：用户通过绑定的用户进行保障住保房管智慧监管平台各类业务的自助服务，包括申请状态、租赁信息、缴租信息、我要缴租、补贴信息等查询展现与用户交互。调换房服务——调换房服务：公租房保障对象可通过互联网端的调换房服务，实现自主的调换房需求发布、网上看房、调换房意愿达成、调换房在线申请等功能。租金减免申请——符合公租房租金减免政策的租户，在登录后，可以发起租金减免申请，提交相关的减免资料，由经租管理部初审后，推送至 SOAR 住房保障管理系统进行审核。缴租金——在登录后，可进入缴租金功能，根据待缴租金记录，选择进行缴费，支持支付宝缴费。投诉建议——住宅类租户和配套用房类租户均可使用。在租户碰到问题时，可使用该功能，录入具体问题或建议，由公司投诉专员负责跟进、分派并给予回复解决。办事指南——为租户展现公租房相关的办事指南信息，包括公租房申请资格、户口迁移、子女入学等，允许进行扩展。该类信息由公司法务部、经租部负责后台维护。信息资讯——发布公租房相关的信息资讯，也

可发布街道、社区相关的要求。具体信息由公司的平台运营专员负责维护。

**住房保障微信公众服务号。微办事——**通过“微办事”服务，老百姓能够查询到以下内容，如预售许可证查询、物业企业查询、办事进度信息查询。便民服务——通过便民服务更加准确，方便的查询房产相关信息，便民服务内容包括工作动态、政策法规、业务查询、办事地点、服务电话、房产知识百问、房产档案办事指南和公租房专栏。住房保障服务——住保服务主要提供给公租房客户进行自助查询服务的入口，可查看住保最新的政策信息、最新推出的公租房房源信息、对住保工作的建言献策、查询公租房申请状态、租赁住房信息等内容服务。微信互动——微信互动：提供针对房产交易、住保服务等方面存在问题的建议与投诉。可通过留言或者咨询房产管理的有关问题，提升公众参与度。

**信息公开。最新动态——**最新动态：本功能实现住保房管智慧监管平台业务动态信息的展现，内容包括相关工作公开、政府信息公开、租赁企业信息的发布等新闻公告信息。**政策法规——**政策法规：本功能实现部委、住建局、各级政府政策法规信息的展现，内容按政务服务信息公开规定，对国家条例、市级规定及局级规定的公示，按级别对国家法律法规、部级规章、行政规范性文件、省法规规章及行政规范性文件、市级文件、局级文件等内容展现。**业务信息展现——**信息展现：对租赁房源、保障房源、保障对象按要求进行展现公开，按预推房源信息、已推房源信息、城区、出租方式、户型、租金范围、来源、押金等条件分类查询。

**综合服务管理模块设计。部署和运行管理——**部署和运行管理：统通过标准化的接口配置、业务组件调用，实现服务渠道的快速部署。**服务管理——**服务管理部分主要分为业务办理、信息查询、互动交流和信息发布模块。**渠道管理——**渠道管理分为接入管理、流量控制和限额控制三个模块。**用户管理——**用户管理：通过浙江省政务服务网联网验证用户注册信息，验证用户的权限等，权限等信息验证完成之后，可实现用户远程线上签约。

**运行绩效分析。渠道运行指标——**渠道运行指标：统计渠道访问量、渠道业务占比、渠道使用率、业务办理成功率、异常交易率、栏目内容更新、信息推送量、渠道注册人数等指标。**用户评价体验指标——**用户评价体验指标：统计用户咨询投诉问题解决率、用户满意度、用户投诉率等指标。**分析指标——**分析指标：统计渠道运行信息、业务办理信息、用户信息、咨询投诉热点排序等指标。

## **互联网+智慧住房保障服务渠道建设**

建设 PC 端和移动终端的互联网服务和网上服务大厅、微信公众服务号等信息服务系统和服务渠道，对住房保障短信服务平台进行升级改造，扩展服务内容，提升平台短信发送效率和短信发送稳定性。

## 与政务服务网的整合

一是将面向住保房管智慧监管平台用户和社会公众的互联网端服务于政务服务网进行整合，将涉及住保房管智慧监管平台各类业务的网上咨询、预约、公示、进度查询等功能集成在政务服务网（包括 PC 端和移动端）网上办事平台相整合，涉及窗口受理事项与政务服务网“一窗受理”平台整合。

二是用户权限体系与政务服务网的整合，实现与政务服务网间的单点登录。

## 网上办事大厅

建设统一的网上办事大厅，整合各类保障类型的在线服务，提供统一的业务预约、申请、预审、在线预申请等业务办理服务。业务预约——业务预约：提供在线业务预约功能。自助服务——自助服务：用户通过绑定的用户进行保障住保房管智慧监管平台各类业务的自助服务，包括申请状态、租赁信息、缴租信息、我要缴租、补贴信息等查询展现与用户交互。调换房服务——调换房服务：公租房保障对象可通过互联网端的调换房服务，实现自主的调换房需求发布、网上看房、调换房意愿达成、调换房在线申请等功能。租金减免申请——符合公租房租金减免政策的租户，在登录后，可以发起租金减免申请，提交相关的减免资料，由经租管理部初审后，推送至 SOAR 住房保障管理系统进行审核。缴租金——在登录后，可进入缴租金功能，根据待缴租金记录，选择进行缴费，支持支付宝缴费。投诉建议——住宅类租户和配套用房类租户均可使用。在租户碰到问题时，可使用该功能，录入具体问题或建议，由公司投诉专员负责跟进、分派并给予回复解决。办事指南——为租户展现公租房相关的办事指南信息，包括公租房申请资格、户口迁移、子女入学等，允许进行扩展。该类信息由公司法务部、经租部负责后台维护。信息资讯——发布公租房相关的信息资讯，也可发布街道、社区相关的要求。具体信息由公司的平台运营专员负责维护。

## 业务预约

1. 预约申请。当事人凭借身份证号，随时在网上办理预约申请，点击“我要预约”栏目，认真填写表格内容，包括日期、身份证号、姓名和预约业务类型。
2. 填写完毕后，点击“提交”，系统就会自动把信息发送到房产机关数据库中。
3. 主管部门受理当事人申请，验证当事人身份的合法性，并进行相关工作安排。
4. 主管部门在规定时间内将预约结果在网上回复，以供查询。
5. 当事人点击“预约结果查询”栏目，输入有效证件号后，可以查看预约结果。如在所预约时间内无法安排，可注明原因并另行安排时间。

## 自助服务

用户通过绑定的用户进行住保房管指挥监管平台各类业务的自助服务，包括申请状态、租赁信息、缴租信息、我要缴租、补贴信息等查询展现与用户交互。

## 调换房服务

公租房保障对象可通过互联网端的调换房服务，实现自主的调换房需求发布、网上看房、调换房意愿达成、调换房在线申请等功能。

## 租金减免申请

符合公租房租金减免政策的租户，在登录后，可以发起租金减免申请，提交相关的减免资料，由经租管理部初审后，推送至 SOAR 住房保障管理系统进行审核。

只针对住宅类保障资格租户。

## 缴租金

在登录后，可进入缴租金功能，根据待缴租金记录，选择进行缴费，支持支付宝缴费。

住宅类的租金缴纳主要实现财政的接口，配套用房类的租金缴纳接口根据业务需要确定。

## 退房预约

因租赁合同到期、调房/换房等原因，需办理退房的，在登录后，可进入退房预约，填写期望现场验房时间，退房原因，提交至系统，系统自动推送至小区的工程负责人和物业公司负责人。

在小区的工程负责人与租户电话确定现场验房时间后，由小区的工程负责人录入确定的现场验房时间，时间到期前 12 小时系统即给出提醒。

只针对住宅类租户。

## 投诉建议

住宅类租户和配套用房类租户均可使用。在租户碰到问题时，可使用该功能，录入具体问题或建议，由投诉专员负责跟进、分派并给予回复解决。

## 办事指南

为租户展现公租房相关的办事指南信息，包括公租房申请资格、户口迁移、子女入学等，允许进行扩展。无需登录即可查看。

## 信息资讯

发布公租房相关的信息资讯，也可发布街道、社区相关的要求。具体信息由平台运营专员负责维护。

无需登录即可查看。

## 智慧住房保障微信公众服务号

完善、升级杭州住房保障微信公众号，定制开发微信服务，基于 HTML5 的页面提供便捷服务渠道。拓宽保障性住房管理宣传渠道，进一步深化信息公开，主动接受社会监督，通过微信拉近和老百姓之间的距离。

微办事——通过“微办事”服务，老百姓能够查询到以下内容，如预售许可证查询、物业企业查询、办事进度信息查询。便民服务——通过便民服务更加准确，方便的查询房产相关信息，便民服务内容包工作动态、政策法规、业务查询、办事地点、服务电话、房产知识百问、房产档案办事指南和公租房专栏。住房保障服务——住保服务主要提供给公租房客户进行自助查询服务的入口，可查看住保最新的政策信息、最新推出的公租房房源信息、对住保工作的建言献策、查询公租房申请状态、租赁房屋信息等内容服务。微信互动——微信互动：提供针对房产交易、住保服务等方面存在问题的建议与投诉。可通过留言或者咨询房产管理的有关问题，提升公众参与度。

### 微办事

通过“微办事”服务，老百姓能够查询到以下内容，如预售许可证查询、物业企业查询、办事进度信息查询。

1. 预售许可证查询：可以通过输入关键字，分别按项目名称、开发商名称、坐落地址、预售项目编号这四种类别进行查询，显示对应结果。
2. 物业企业查询：可以通过输入查询关键字，分别按企业名称、资质等级这两种类别进行查询，显示对应结果。
3. 办事进度信息查询：可以通过输入受理编号、申请人姓名来查询，近 30 天内的受理业务信息。

### 便民服务

通过便民服务更加准确，方便的查询房产相关信息，便民服务内容包工作动态、政策法规、业务查询、办事地点、服务电话、房产知识百问、房产档案办事指南和公租房专栏。

### 住房保障服务

住保服务主要提供给公租房客户进行自助查询服务的入口，可查看住保最新的政策信息、最新推出的公租房房源信息、对住保工作的建言献策、查询公租房申请状态、租赁房屋信息等内容服务。

## 微信互动

提供针对房产交易、住保服务等方面存在问题的建议与投诉。可通过留言或者咨询房产管理的有关问题，提升公众参与度。

## 信息公开

**最新动态——最新动态：**本功能实现住保房管智慧监管平台业务动态信息的展现，内容包括相关工作公开、政府信息公开、租赁企业信息的发布等新闻公告信息。**政策法规——政策法规：**本功能实现部委、住建局、各级政府政策法规信息的展现，内容按政务服务信息公开规定，对国家条例、市级规定及局级规定的公示，按级别对国家法律法规、部级规章、行政规范性文件、省法规规章及行政规范性文件、市级文件、局级文件等内容展现。**业务信息展现——信息展现：**对租赁房源、保障房源、保障对象按要求进行展现公开，按预推房源信息、已推房源信息、城区、出租方式、户型、租金范围、来源、押金等条件分类查询。

## 最新动态

本功能实现住保房管智慧监管平台业务动态信息的展现，内容包括相关工作公开、政府信息公开、租赁企业信息的发布等新闻公告信息。

## 政策法规

本功能实现部委、住建局、各级政府政策法规信息的展现，内容按政务服务信息公开规定，对国家条例、市级规定及局级规定的公示，按级别对国家法律法规、部级规章、行政规范性文件、省法规规章及行政规范性文件、市级文件、局级文件等内容展现。

## 业务信息展现

对租赁房源、保障房源、保障对象按要求进行展现公开，按预推房源信息、已推房源信息、城区、出租方式、户型、租金范围、来源、押金等条件分类查询。

## 综合服务管理

综合服务管理系统是综合服务平台的核心部分，负责统一管理门户网站、网上服务大厅、12329 短信、移动终端 APP 和官方微信五大渠道服务活动，统一进行安全控制和身份识别，集中响应电子服务渠道的查询、咨询和业务办理请求。系统采用松耦合方式对接业务信息管理组件，支持新渠道快速接入、业务服务快速部署和渠道间相互协同，实现部署和运行管理、服务管理、用户管理、渠道管理和运行绩效分析。

**部署和运行管理——部署和运行管理：**统通过标准化的接口配置、业务组件调用，实现服务渠道的快速部署。**服务管理——服务管理部分**主要分为业务办理、信息查询、互动交流和信息发布模块。**渠道管理——渠道管理**分为接入管理、流量控制和限额控制三个模



块。用户管理——用户管理：通过浙江省政务服务网联网验证用户注册信息，验证用户的权限等，权限等信息验证完成之后，可实现用户远程线上签约。

## 部署和运行管理

系统通过标准化的接口配置、业务组件调用，实现服务渠道的快速部署。

针对某类服务在不同渠道上的启用、停用，可设计相应的流程进行审批和控制。并支持对某类服务的服务时间，进行参数化配置和管理。

## 服务管理

服务管理部分主要分为业务办理、信息查询、互动交流和信息发布模块。

### （1）业务办理

业务办理需要统一控制各渠道端业务办理服务与核心业务系统的交互，从而保证交易逻辑的一致性、业务处理流程的一致性和审核校验规则的一致性。

对各渠道业务办理服务信息进行整合，实现同一交易过程在不同渠道间的协同操作和处理，确保服务信息的同步更新。

对用户的业务发起进行全面控制，同一用户同一时间同一业务只能发起一次交易，避免在办业务冲突，增强业务办理的有效性。

### （2）信息查询

设计统一的查询交易逻辑和查询信息接口规范。针对不同渠道特性，设计相应信息输入和输出形式，并提供实时查询服务，保证各渠道查询数据一致。

缴存职工可自由选择上述一种信息查询渠道。

### （3）互动交流

互动交流部分提供公积金中心知识库管理服务，可对各地公积金中心政策法规、业务知识、综合知识等知识库进行独立管理，提供知识文档的批量转入、个别维护等，支持人工交流和自动应答，建立用户互动交流日志，可保存和重新调用未完成互动交流状态。

### （4）信息发布

按统一流程编辑、审核和发布信息，支持在选定渠道应用文本、图片、音频、视频等格式发布，支持在相应渠道实现批处理任务和实时任务，支持在相应渠道手动发布和自动发布。

## 渠道管理

渠道管理分为接入管理、流量控制和限额控制三个模块。

### （1）接入管理

接入管理具备开启或停止服务渠道接入功能，能够手动和自动两种控制方式，并支持

按照预设的控制逻辑，自动限制或停止接入请求。

### （2）流量控制

通过设置渠道流量（访问量和业务量）阈值，对于超过阈值的接入申请，能够实施控制。

### （3）限额控制

设置用户在各渠道办理业务的单日交易限额和单笔交易限额（包括上限和下限），对于超出限额的业务申请，能够返回限额信息，起到控制警示作用。

## 用户管理

通过浙江省政务服务网联网验证用户注册信息，验证用户的权限等，权限等信息验证完成之后，可实现用户远程线上签约。

## 运行绩效分析

综合服务管理系统采集和记载涵盖各中心（分中心）门户网站、网上业务大厅、自助终端、服务热线、手机短信、手机客户端、官方微信和官方微博等八大服务渠道运行的数据，实时掌握系统运行状况，及时发现异常交易，评价渠道运行效率和用户体验水平，主要指标包括：渠道运行指标、用户体验评价指标和分析指标三类。

## 渠道运行指标

渠道访问量：统计各渠道所提供栏目和服务的访问量。统计门户网站、网上业务大厅、自助终端、服务热线、手机短信、手机客户端、官方微信和官方微博各渠道所提供栏目和服务的访问量，定期固化到访问量数据表中，在渠道访问量页面提供按时间和区域查询访问量功能，查询结果以列表及柱状图，饼图，趋势图等形式动态显示。

渠道业务占比：按业务、渠道等不同分类，统计办理量与总办理量之比。

渠道使用率：各渠道用户数/总用户数。

业务办理成功率：各渠道办理成功数/业务办理请求数。

异常交易率：各渠道异常交易业务数/业务办理总数。

栏目内容更新量：各渠道栏目内容的更新数量。

信息推送量：各渠道推送信息的数量。

渠道注册人数：各渠道新增、关闭和当前净注册人数。

## 用户体验评价指标

用户咨询投诉问题解决率：已解决问题数/问题总数。

用户满意度：满意用户数+基本满意用户数/总用户数。

用户投诉率：投诉用户数/总用户数。

## 分析指标

渠道运行信息：各渠道的访问数量、办理业务类型、访问用户类型、访问时间段分布等。

业务办理信息：各业务类型的办理数量、办理成功数、办理失败数、办理时间、渠道分布情况、用户分布情况、办理时间段分布。

用户信息：用户人数、年龄信息、性别信息、渠道访问信息、业务办理信息、评价信息。

咨询投诉热点排序：对知识库热点应自动统计，按照提交日期、回复日期和访问频率等顺序进行筛选排列。

## 升级改造局 SOAR 房产管理信息系统

根据浙江省政府数字化转型工作要求、戴建平常务副市长在杭州市政府数字化转型工作推进会上的指示精神 and 《2019 年杭州市政府数字化转型工作任务分工》(杭数转办(2019)9 号)，对我局 SOAR 系统进行升级改造，升级局统一的办事服务应用，实现省政务服务网、浙里办 APP、自助查询机、对外数据共享服务的统一监控和管理。1) 升级完善基于浙江政务服务网的住保房管网上办事系统，完成我局全部办事事项接入省政务服务网和浙里办 APP，实现“网上办”、“移动办”、“一证通办”，整体提升我局信息系统的便民服务能力。2) 升级改造局 SOAR 房产管理信息系统，解决房产交易网签备案、房屋租赁备案等子系统运行速度逐年变慢的问题，解决系统性能和操作兼容性不足，以提升 SOAR 系统整体效率和系统稳定性。3) 改进与不动产登记、税务、公积金等部门的数据对接共享机制，提升电子证照和数据共享的效率和质量，提升我局交易数据与不动产登记数据一致性和业务风险防范能力。4) 改造现有系统受理功能，实现“网上”、“移动端”、“窗口”电子化收件，提升我局收件资料电子化率。5) 系统浏览器客户端兼容性升级改造。目前中介和开发商、部分内部审批用户需要从外网登录系统，但系统的仅支持最高 WIN7。通过对扫描影像、档案影像查看、CA 登录等插件进行升级，支持最新的 windows 操作系统及系统自带的浏览器 IE11。

## 项目管理与服务要求

### 建设周期

本项目在 2020 年 6 月底前完成系统建设并验收。其中：2019 年度将完成制定贯穿房屋全生命周期房屋数据标准、构建统一门户及建设部分典型业务示范应用等内容。

### 性能要求

- 1、操作简单：操作人员对照简单的使用说明书就可操作，或者略经培训就可方便操作；
- 2、功能完善：系统能够完成要求的所有功能操作，同时具有良好的运行速度，有较高

的数据承载能力；

3、基础技术平台基于 J2EE 技术。

4、运行速度和效率：

支持在线人数：1000 人。

平均响应时间：普通业务操作 1 秒以内，复杂业务操作 5 秒以内。

普通的统计报表生成时间一般不超过 5 秒，需要多重计算的复杂报表和专题图生成时间一般不超过 30 秒。

45、数据安全：数据的定期安全备份，权限设置合理，网络、数据安全，有完善的灾难应急功能和恢复能力，系统应提供 7×24 小时的连续运行，平均年故障时间：<1 天；平均故障修复时间：<30 分钟。

56、易于维护管理：系统维护方便，可做到业务和功能等的灵活扩展；应充分考虑到系统今后纵向和横向的平滑扩展能力。

## 质量保证

1、投标人须保证所提供产品符合国家有关规定。投标人须保证所提供产品具有合法的版权或使用权，本项目采购的产品，如在本项目范围内使用过程中出现版权或使用权纠纷，应由中标人负责，采购人不承担责任。

2、投标人必须保证解决项目所涉及的技术问题，如因技术原因无法满足用户需求，由此产生的风险由投标人承担。

## 技术服务

1、投标人应确保其技术建议以及所提供产品的完整性、实用性，保证全部系统及时投入正常运行。否则若出现因投标人提供的产品不满足要求、不合理，或者其所提供的技术支持和服务不全面，而导致系统无法实现或不能完全实现的状况，投标人负全部责任。

2、投标人须提供不少于 3 年（含）5\*9 小时不少于 5 人的免费驻场售后技术支持服务（包括免费升级、故障排除、性能调优、技术咨询等）。

3、在合同签订后一个月内投标人须派遣不少于 20 名符合采购人要求的工作人员到达采购人指定的地点进行项目实施直至系统建设完成。若乙方未在规定时间内派遣相应人员，甲方有权单方面解除合同且没收乙方缴纳的履约保证金。

## 培训服务要求

对所有相关业务人员、管理人员采用课堂授课和参与开发或实施实习相结合。对信息化技术人员进行专业培训。

中标人应免费提供对采购人操作人员和技术人员的培训，并负责提供培训资料，培训师应结合现场进行操作培训和理论培训，使受培训人员理解如何操作以及维护系统。在从事运行保障的团队中至少有 1 名为工程实施项目组成员；采购人认为供应商的培训师不能胜任培训工作时，有权要求更换。运维团队的职责及运行规程与甲方另行确认，投标人应在投标文件中提出详细的培训内容和计划，详细说明培训的方式、地点、人数、时间等实质性内容。

#### 付款方式

支付期次	支付比例(%)	支付期次说明
1	30	合同签订后以银行转账方式支付合同款的 30%
2	40	项目初步验收后以银行转账方式支付合同款的 40%
3	30	项目竣工且验收合格后以银行转账方式支付合同款的 30%

## 第 3 部分 采购合同主要条款

### (以最终合同为准)

#### 1. 定义

1.1 “合同”即由甲乙双方双方签订的合同格式中的文件，包括所有的附件、附录和组成合同部分的所有其他文件。

合同将由杭州市房产信息中心（以下简称甲方）与经评审最终确定的中标人（以下简称乙方）结合本项目具体情况协商后签订。以下为采购人提出涉及乙方的主要条款，投标人在投标文件中应对其进行确认或拒绝。如投标人在其投标文件中未做拒绝或提出修改要求的，采购人将视作认同。

1.2 “合同价格”系指根据合同规定，在供应商全面正确地履行合同义务时，采购人应支付给供应商的款项。

1.3 “服务”系指招标文件规定供应商须承担的安装、调试、技术协助、校准、培训以及其它类似的义务。

1.4 “甲方”系指通过采购接受合同及服务的杭州市房产信息中心。

1.5 “乙方”系指经评审最终确定的中标人。

1.6 “现场”系指将要进行设备维护的地点。

1.7 “验收”系指采购人依据技术规格规定接受合同所依据的程序和条件。

#### 2. 适用范围

本合同条款适用与本次采购活动。项目实施范围详见附件——招标文件和投标文件及补充文件、承诺书等。

#### 3. 支付

本次项目合同总价为大写人民币\_\_\_\_\_（¥\_\_\_\_元），采用分期付款方式：

第一次付款：合同签订后 10 个工作日内进一步优化需求分析、并细化项目实施计划，向甲方提供上述文档，乙方凭甲方签字盖章的支付通知书，甲方支付乙方合同总金额的 30%；

第二次付款：项目上线运行初验后 10 个工作日内，乙方凭初验报告和甲方签字盖章的支付通知书，甲方支付乙方合同总金额的 40%；

第三次付款：项目终验后 10 个工作日内，乙方凭终验报告和甲方签字盖章的支付通知书，甲方支付乙方合同总金额的 30%。

4. 履行本合同的过程中，确因在现有水平和条件下难以克服的技术困难，导致部分或全部失败所造成的损失，风险责任由乙方全部承担。

5. 对甲方提供的业务资料、技术资料应严格保密，不得扩散。

6. 乙方承诺按照招标文件要求和投标文件承诺提供各项服务。

7. 在本合同履行过程中发生争议，双方应当协商解决。双方不愿协商、调解解决或者协商、调解不成的，双方商定，申请杭州仲裁委员会仲裁。

8. 乙方必须在规定期间内完成招标文件要求和投标文件承诺的服务内容，并通过甲方的验收，否则甲方有权终止合同，并索回全部支付的货款，赔偿延误的损失。

9. 签订合同前3个工作日内，乙方向甲方缴纳合同总价8%的履约保证金。项目维护服务期满，系统运行正常，乙方支持良好，无质量和服务问题，全额无息归还履约保证金。

10. 项目服务期限：从签订合同之日起之后至维保期结束。

11. 乙方对在项目建设期间所获得的甲方的情报和资料有保密义务，泄漏秘密应承担的责任。不论本合同是否变更、解除、终止，本条款均有效。

12. 本合同任何一方给另一方的通知，都应以书面或电传/传真/电报的形式发送，而另一方应以书面形式确认并发送到对方明确的地址。

13. 适用法律：本合同应按照中华人民共和国的法律进行解释。

14. 不可抗力：如果双方中任何一方由于战争、严重火灾、水灾、台风和地震以及其它经双方同意属于不可抗力的事故，致使合同履行受阻时，履行合同的期限应予延长，延长的期限应相当于事故所影响的时间。

15. 受事故影响的一方应在不可抗力的事故发生后尽快以书面形式通知另一方，并在事故发生后14天内，将有关部门出具的证明文件送给另一方。如果不可抗力的持续影响超过10周，被影响的一方应通知另一方解决问题。如果另一方未能及时作出回应或在收到前者通知后1个月内双方未能达成一致意见，被应影响的一方有权取消部分或全部的合同。解除合同后，乙方应返还未完成合同部分的费用（基本服务、培训按月平均计算，其他按实计算）。

16. 转让和分包：未经甲方事先书面同意，乙方不得部分转让或全部转让其应履行的合同义务。

## 17. 争议处理

17.1 合同在履行过程中发生争议时，甲方与乙方及时协商解决。协商不成时，提请杭州仲裁委员会根据仲裁规则仲裁。

17.2 对于因违反或终止合同而引起的损失、损害的赔偿，由甲方与乙方友好协商解决，经协商仍未能达成一致的，提交杭州仲裁委员会仲裁。

## 18. 其他

18. 1 未经过甲方的书面同意，乙方不得转让其应履行的合同项下的义务，并将部分合同项下的义务分包给其他单位完成。

18. 2 乙方不得参与可能与合同规定的与甲方的利益相冲突的任何活动。

18. 3 乙方人员在甲方场地工作时，应遵守甲方相关规章、制度。

18. 4 本合同任何一方给另一方的通知，都应以书面或电传/传真/电报的形式发送，而另一方应以书面形式确认并发送到对方明确的地址。

18. 5 合同履行期内甲乙双方均不得随意变更或解除合同。合同若有未尽事宜，需经双方共同协商，并由招标代理机构鉴证，订立补充协议，补充协议与本合同有同等法律效力。

18. 6 招标文件[项目编号： ]、投标文件及评标过程中形成的文字资料、询标纪要均作为本合同的组成部分，具有同等效力。

18. 7 本合同经甲乙双方法定代表人或其委托人签字盖章，由乙方向甲方缴纳50%保证金或银行保函后生效。

18. 8 本合同一式伍份，甲方、乙方各执贰份，鉴证方壹份。

18. 9 适用法律：本合同应按照中华人民共和国的法律进行解释。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人：

法定代表人：

或受委托人（签字）：

或受委托人（签字）：

联系人：

联系人：

地址：

地址：

电话：

电话：

传真：

传真：

开户银行：

开户银行：

帐号：

帐号：

鉴证方（盖章）：

法定代表人或受委托人（签字）：

地址：      联系人：      联系电话：      传真：



## 第五部分 应提交的有关格式范例

### 一、投标人提交投标文件须知：

1、投标人应严格按照以下顺序填写和提交下述规定的全部格式文件以及其他有关资料，混乱的编排导致投标文件被误读或评标委员会查找不到有效文件是投标人的风险。

2、所附表格中要求回答的全部问题和/或信息都必须正面回答。

3、本声明书的签字人应保证全部声明和问题的回答是真实的和准确的。

4、评标委员会将应用投标人提交的资料根据自己的判断和考虑决定投标人履行合同的合格性及能力。

5、投标人提交的材料将在一定期限内被保密保存，但不退还。

6、全部文件应按投标人须知中规定的语言和份数提交。投标文件组成漏项或未按规定的格式编制或投标文件正、副本份数不足，内容不全或内容字迹模糊辨认不清的情况，将被认定为投标无效。

### 二、投标文件编制格式及规范要求：

投标文件包括报价文件[投标响应函、开标一览表和相关的报价明细清单]、技术文件（技术服务方案等）、商务文件（商务资格等）三部分，各投标人在编制投标文件时请按照以下格式进行，分别装订并分别密封包装。没有密封包装的投标文件，将被当场拒绝。

# 报价文件

## 目录

(1) 投标响应函.....	(页码)
(2) 开标一览表.....	(页码)
(3) 报价明细清单.....	(页码)

# 一、投标响应函

杭州市住房保障和房产管理局、浙江鑫润工程管理有限公司：

\_\_\_\_\_（投标人全称）授权  
（全权代表姓名）\_\_\_\_\_（职务、职称）为全权代表，参加贵方组织的杭州市住保  
房管智慧监管平台项目（标段二）（招标编号：HZZFCG-2019-092902）招标的有关活动，  
并对此项目进行投标。为此：

1、我方同意在投标人编制和提交投标文件须知规定的开标日期起遵守本投标书中的  
承诺且在投标有效期满之前均具有约束力。

2、我方承诺已经具备招标文件中规定的参加采购活动的供应商应当具备的条件：

- (1)具有独立承担民事责任的能力；
- (2)遵守国家法律、行政法规，具有良好的信誉和商业道德；
- (3)具有履行合同的能力和良好的履行合同记录；
- (4)良好的资金、财务状况；
- (5)提供的产品和服务符合中国政府规定的相应标准和环保标准；
- (6)没有违反法规、政策的记录；
- (7)没有发生重大经济纠纷和走私犯罪记录。

3、提供编制和提交投标文件须知规定的全部招标文件，包括招标文件正本 1 份，副  
本 4 份。具体内容为：

- (1)报价文件；
- (2)技术文件和商务文件；
- (3)编制和提交投标文件须知要求投标人提交的全部文件；
- (4)按招标文件要求提供和交付的货物和服务的投标报价详见开标一览表；
- (5)保证忠实地执行双方所签订的合同，并承担合同规定的责任和义务；
- (6)保证遵守招标文件中的其他有关规定。

4、我方完全理解贵方不一定要接受最低价的投标

5、我方愿意向贵方提供任何与该项投标有关的数据、情况和服务资料。若贵方需要，  
我方愿意提供我方作出的一切承诺的证明材料

6、我方已详细审核全部招标文件，包括招标文件修改书（如有的话）、参考资料

及有关附件，确认无误。我方完全理解并接受招标文件的各项规定和要求，对招标文件的合理性、合法性不再有异议。

7、供应商有下列情形之一的，处以采购金额 5%以上 10%以下的罚款，列入不良行为记录名单；有违法所得的，并处没收违法所得；情节严重的，由工商行政管理机关吊销营业执照；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

- (1) 提供虚假材料谋取中标、成交的；
- (2) 采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商的；
- (3) 与采购人、其它供应商或者招标代理机构恶意串通的；
- (4) 向采购人、招标代理机构行贿或者提供其他不正当利益的；
- (5) 在招标采购过程中与采购人进行协商谈判的；
- (6) 拒绝有关部门监督检查或提供虚假情况的。

供应商有前款第(1)至(5)项情形之一的，中标、成交无效。

法定（授权）代表人（签字）： \_\_\_\_\_

投标人盖 章： \_\_\_\_\_

联系电话： \_\_\_\_\_ 传真： \_\_\_\_\_ 电子邮件： \_\_\_\_\_

联系地址： \_\_\_\_\_

邮政编码： \_\_\_\_\_ 传真号码： \_\_\_\_\_

日 期： \_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**注：未按照本投标响应函要求填报的将被视为非实质性响应，从而可能导致该投标文件被拒绝。**

## 二、开标一览表

杭州市住房保障和房产管理局、浙江鑫润工程管理有限公司：

按你方招标文件要求，我们，本投标文件签字方，谨此向你方发出要约如下：如你方接受本投标文件，我方承诺按照如下开标一览表的价格完成编号为 HZZFCG-2019-092902 的招标文件[项目名称：杭州市住保房管智慧监管平台项目（标段二）]。

开标一览表

项目名称	报价
杭州市住保房管智慧监管平台项目（标段二）	（小写）
总价	（大写）

1、本投标文件及其所附文件涵盖了我方要约的全部内容。

(1)我方要约有效期为自投标截止日起 90 天；

(2)在投标有效标期内，我方受投标文件之价目表上我方要约金额的约束。

2、本投标文件，你方之接受函，对我们双方均具约束力。

3、根据具体情况而拒绝任一或所有投标文件完全取决于你方。你方没有义务一定要接受最低报价的投标文件或某一特定投标文件，也不需为拒绝某一投标文件作出任何解释。

4、另外，我方承诺还将就你方所要求的进一步信息提供给你方。

法定（授权）代表人（签字）：\_\_\_\_\_

投标人名称（公章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_

### 三、报价明细清单

序号	类别	名称	金额	备注
1				
2				
3				
	.....			
	税金			
	总计	小写:		
		大写:		

注：报价应包括项目涉及的一切相关费用。

投标人名称(公章):

授权代表人(签字)

日期:     年   月   日

## 四、中小企业声明函及其相关的充分的证明材料

本公司郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展暂行办法》（财库〔2011〕181号）的规定，本公司为\_\_\_\_\_（请填写：中型、小型、微型）企业。即，本公司同时满足以下条件：

1. 根据《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）规定的划分标准，本公司为\_\_\_\_\_（请填写：中型、小型、微型）企业。

2. 本公司参加\_\_\_\_\_单位的\_\_\_\_\_项目采购活动提供本企业制造的货物，由本企业承担工程、提供服务，或者提供其他\_\_\_\_\_（请填写：中型、小型、微型）企业制造的货物。本条所称货物不包括使用大型企业注册商标的货物。

本公司对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：

日 期：

# 技术文件

## 目录

- (1) 技术解决方案..... (页码)
- (2) 工作小组名单..... (页码)
- (3) 培训计划..... (页码)
- (4) 优惠条件及特殊承诺..... (页码)
- (5) 验收方案..... (页码)
- (6) 技术偏离说明表..... (页码)
- (7) 投标人认为需要的其他技术文件或说明..... (页码)

**注：以上目录是编制应标技术文件的基本格式要求，各应标人可根据自身情况进行进一步细化。**



## 一、投标人应提供针对项目所要求的完整的技术解决方案

投标人名称（公章）：

授权委托人（签字）：

日期： 年 月 日

## 二、工作小组名单

投标人名称（公章）：

授权委托人（签字）：

日期： 年 月 日

## 三、培训计划（每项注明具体内容及是否需要费用）

投标人名称（公章）：

授权委托人（签字）：

日期： 年 月 日

## 四、优惠条件及特殊承诺

投标人名称（公章）：

授权委托人（签字）：

日期： 年 月 日

### 五、验收方案（须提请采购人确认）

投标人名称（公章）：

授权委托人（签字）：

日期： 年 月 日

### 六、技术偏离说明表

投标人名称： \_\_\_\_\_

项目编号： \_\_\_\_\_

名称	招标要求	投标响应	偏离	说明

投标人名称（公章）：

授权委托人（签字）：

日期： 年 月 日

### 七、投标人认为需要的其他技术文件或说明

投标人名称（公章）：

授权委托人（签字）：

日期： 年 月 日

# 商务文件

## 目录

- (1) 法定代表人授权委托书..... (页码)
- (2) 法定代表人及授权委托人的身份证..... (页码)
- (3) 声明书..... (页码)
- (4) 通过年检有效的企业法人营业执照、税务登记证..... (页码)
- (5) 2018 年资产负债表、损益表..... (页码)
- (6) 公司介绍..... (页码)
- (7) 所有资质文件..... (页码)
- (8) 相关的主要业绩证明..... (页码)
- (9) 商务偏离说明表..... (页码)
- (10) 投标人认为需要的其他商务文件或说明..... (页码)

## 一、法定代表人授权委托书

杭州市住房保障和房产管理局、浙江鑫润工程管理有限公司：

兹委派我公司\_\_\_\_\_先生/女士（其在本公司的职务是：\_\_\_\_\_，联系电话：\_\_\_\_\_手机：\_\_\_\_\_传真：\_\_\_\_\_），代表我公司全权处理杭州市住保房管智慧监管平台项目（标段二）（招标编号：HZZFCG-2019-092902）投标的一切事项，若中标则全权代表本公司签订相关合同，并负责处理合同履行等事宜。

特此告知。

投标人名称(公章)：

法定代表人(签字或盖章)：

日期： 年 月 日

## 二、法定代表人及授权委托人的身份证（复印件加盖公章）

---

### 三、声明书

杭州市住房保障和房产管理局、浙江鑫润工程管理有限公司：

本单位自愿参加杭州市住保房管智慧监管平台项目（标段二）（招标编号：HZZFCG-2019-092902）的投标，并保证投标文件中所列举的投标报价文件及相关资料和公司基本情况资料是真实的、合法的。

同意此次招标文件中的各项内容。

同意提供按照贵方可能要求的与投标有关的一切数据或资料等。

本单位如中标，保证按照招标文件要求及投标文件的承诺与贵方签订合同，保证履行合同条款并缴纳履约保证金。

投标人名称(公章)：

授权代表人(签字)：

日期： 年 月 日

四、通过年检有效的企业法人营业执照、税务登记证（副本复印件加

盖公章

五、2018年资产负债表、损益表复印件(新成立的公司，必须提供验

资报告复印件)

---

## 六、公司介绍

## 七、所有资质文件

八、相关的主要业绩证明(2016年6月至今投标人承担类似项目情况,  
需提供合同复印件并加盖公章)

## 九、商务偏离说明表

投标人名称: \_\_\_\_\_

项目编号: \_\_\_\_\_

序号	内容	招标要求	投标响应	偏离情况	说明

投标人名称(公章):

授权代表人(签字):

日期: 年 月 日

## 十、投标人认为需要的其他商务文件或说明

投标人名称(公章):

授权代表人(签字):

日期: 年 月 日

---

## 政府采购支持中小企业信用融资相关事项通知

为支持和促进中小企业发展,进一步发挥政府采购政策功能,杭州市财政局与省银监局、市金融办、市经信委共同出台了《杭州市政府采购支持中小企业信用融资暂行办法》,并从2014年7月1日起正式启动信用融资工作,现将相关事项通知如下:

### 一、适用对象

在杭州市政府采购网上注册入库,并取得杭州市政府采购合同的杭州市内中小企业供应商。

### 二、相关信息获取方式

请登陆杭州市政府采购网(<http://cg.hzft.gov.cn>)“中小企业信用融资”专栏,可查看信用融资政策文件及各相关银行服务方案。

### 三、申请方式和步骤

- 1、供应商若有融资意向,需先与六家合作银行对接,办理相关融资前期手续;
- 2、中标后,供应商应与采购单位或者采购代理机构及时联系,告知融资需求;
- 3、采购单位或者采购代理机构在政府采购信息系统录入中标合同信息时,须在合同备案页“是否为可融资合同”前打勾,并选择相应的信用融资合作银行,录入账号信息;
- 4、相关信息录入后,相关合作银行将在政府采购信息系统查询到合同备案信息,经审核,与供应商联系并办理相关融资事宜。

### 四、注意事项

请各采购单位和采购代理机构积极支持和配合政府采购信用融资工作,在合同备案环节务必请仔细核对收款银行、账号信息等内容,一旦录入将无法修改。

---

投标文件封面

正（副）本

杭州市住保房管智慧监管平台项目（标  
段二）

招标编号： HZZFCG-2019-092902

投  
标  
文  
件

投标人全称：（加盖单位公章）

年 月 日