

金华市智慧房产综合管理平台

项目 合同

签订时间： 2024 年 11 月 11 日

签订地点： 金华市本级

甲方（招标人）：金华市房地产服务中心

乙方（中标人）：广东南方数码科技股份有限公司

根据《中华人民共和国政府采购法》等有关法律法规之规定，以及金华市智慧房产综合管理平台统一招标统一建设（由金华市房地产服务中心统一招标，一市七县共建共享原则），各县市分签合同的要求，甲乙双方按照金华市智慧房产综合管理平台项目（项目编号：TY2024-FW203-ZFCG203）采购的结果，签订本合同。

一、服务内容：乙方为甲方提供金华市智慧房产综合管理平台项目，详细内容如下：

序号	类型	内容模块
1	系统建设	开发企业管理
2		经纪机构管理
3		测绘企业管理
4		楼盘表管理
5		地图管理
6		项目综合管理
7		商品房合同管理
8		商品房预售资金监管
9		存量房合同管理
10		存量房交易监管
11		存量房资金监管
12		交易备案管理
13		房屋抵押网签备案管理
14		房屋租赁租赁备案管理
15		综合查询
16		金融机构数据查询
17		居住权登记管理
18		BI统计分析

序号	类型	内容模块	
19		房地产市场监测分析	
20	系统对接	浙政钉、浙里办对接	
21		省厅配号系统对接	
22		省房地产监管分析系统对接	
23		信义居系统对接	
24		不动产登记系统对接	
25		不动产智治系统对接	
26		数据共享平台对接	
27		市政府网站对接	
28		自然资源和规划局业务系统对接	
29		税务部门业务系统对接	
30		市场监督管理局系统对接	
31		社保人才办系统对接	
32		义乌市数据中心对接	
33		不动产一窗平台对接	
34		市政务2.0平台对接	
35		省厅房屋建筑码管理系统对接	
36		数据迁移	金华市数据迁移整合
37			各县区数据迁移整合
38	义乌市数据迁移整合		

(一) 系统建设需求

1. 开发企业管理需求

实现开发企业填报基本信息、资质证书、资质人员等信息的管理，并支持对企业信息、企业从业人员进行信息变更、注销操作。

2. 经纪机构管理需求

实现对经纪机构基本信息与相关业务信息管理，包括机构基本信息和人员基本

信息，并对机构备案、信息变更，注销的业务进行管理，同时对机构人员进行信息管理。

3. 测绘企业管理需求

实现管理部门对管辖内的测绘企业进行管理，对测绘企业基本信息、企业从业人员信息进行管理，并支持对企业信息、企业从业人员进行信息变更、注销操作。

4. 楼盘表管理需求

建设楼盘表管理模块，基于测绘数据构建楼盘表，通过楼盘表能直观查看各房屋状态（以不同的颜色直观标识），可关联查看房屋对应的业务数据、历史档案。通过与不动产数据对接，查询房屋对应的产权、抵押等现势和历史的数据。

5. 地图管理需求

建设地图管理模块，将项目通过点坐标落到地图上，可以在地图上查看项目分布情况，支持通过地图位置查看该项目详细信息，并对项目相关数据进行统计。

6. 项目综合管理需求

对房地产项目进行综合管理，包括新拍土地信息管理、房地产开发项目申报、项目工程进度管理、设施设备管理、测绘成果管理、预（现）售管理等，并支持在管理中进行暂停销售、解除限制、销控管理、资金监管黑白名单设置、预查封业务办理等操作。

7. 商品房合同管理需求

对商品房合同进行管理，包括商品房合同模板管理、商品房合同签订、商品房合同校验、购房黑名单设置等，支持多样化合同签订，包括移动端签署及线下签署。

8. 商品房预售资金监管需求

对商品房预售资金进行管理，包括监管银行管理、开发企业管理、监管项目管理、监管协议管理、资金入账管理、资金出账管理、异常预警预报、预收款用款管理、错账调整管理、预售证取消监管管理、退房退款管理和信息查询统计等。

9. 存量房合同管理需求

对存量房交易合同进行管理，包括合同签订、合同变更、合同撤销、交易备案等，支持多样化合同签订，包括移动端签署及线下签署。

10. 存量房交易监管需求

对存量房交易相关主体和交易行为进行监管，包括经纪机构信用管理、房源委

托挂牌管理、房源核验管理、房源发布管理等。

11. 存量房资金监管需求

对存量房交易资金进行监管，包括监管账户管理、监管协议管理、资金入账管理、资金划拨管理等，其中监管协议支持移动端签署。

12. 交易合同备案需求

实现商品房/存量房/房屋抵押的合同备案：获取商品房/存量房/房屋抵押的网签合同数据，创建合同备案业务，完善业务相关信息后提交审核，审核通过合同自动完成备案。

13. 房屋抵押网签备案管理需求

建设房屋抵押网签备案管理，实现对房屋抵押网签合同的统一管理，包括合同模板管理、在建工程抵押合同管理、新建商品房抵押合同管理、存量房抵押合同管理、抵押合同网签备案、房源核验、合同签订、合同变更、合同撤销等。

14. 房屋租赁备案管理需求

对房屋租赁备案合同进行统一管理，实现对房屋租赁合同的登记备案、合同变更、合同撤销、合同信息查询等。

15. 综合查询需求

基于智慧房产综合管理平台平台的数据，实现各类数据的查询功能，包括综合信息查询、产权登记查询、他项权登记查询、产权限制查询、项目查询、交易备案查询、办证查询、合同查询、抵押备案查询、产权注销查询、他项权注销查询、解除限制查询、自建房楼盘查询、登记预告查询、异议登记查询、预告登记注销查询、异议登记注销查询、地役权登记查询。

16. 金融机构数据查询需求

实现查询、金融模块的建设，主要用于银行，公积金等部门进行相关数据查询，根据特定查询权限生成查询结果报表。

17. 居住权登记管理需求

实现居住权登记管理，通过产权人和居住人签订的居住合同，限制居住期间产权无法进行交易操作。

18. BI统计分析需求

跟踪项目销售情况，基于楼盘表管理数据实现统计报表，包括商品房网签清单、

商品房市场交易统计分析表、预售项目统计销量查询、房地产交易信息日报统计表、房地产交易信息月报统计表等，需支持自定义设置统计报表功能。

19. 房地产市场监测分析需求

以房产管理数据支持平台为基础，通过多维分析，从不同角度、不同层面综合分析，实现对全市范围内新建商品房供应、成交及存量房交易等信息，分区域、用途、面积、价格区间等统计分析，在一定时间范围内对各项市场指标进行对比，对供应、成交结构和价格走势进行动态分析，为房地产市场宏观决策提供依据。

（二）系统对接需求

1. 浙政钉、浙里办对接

对接浙政钉、浙里办，获取统一用户体系，实现交易系统用户认证。

2. 省厅配号系统对接

与省厅配号系统对接，实现合同统一配号。

3. 省房地产监管分析系统对接

与省建设厅数据联网，按照建设厅的数据标准以及数据联网上报的要求，实现与建设厅的交易数据联网上报。

4. 信义居系统对接

对接信义居，实现移动网签集中入口和统一办理。

5. 不动产登记系统对接

与不动产登记系统对接，推送房屋数据，并从不动产系统获取房屋登记业务办理结果数据。

6. 不动产智治系统对接

与不动产智治系统对接，获取房屋交易的线上受理数据，并推送交易审核结果数据。

7. 数据共享平台对接

与数据共享平台对接，推送房屋数据、合同数据（商品房合同数据、二手房合同数据）等，用于对外部单位进行房产数据共享。

8. 市政府网站对接

对接市政府网站，通过数据库视图共享方式为市政府网站提供房源信息。

9. 自然资源和规划局业务系统对接

对接自然资源和规划局，便于房管在测绘成果审核时，获取规划证信息和土地抵押信息。

10. 税务部门业务系统对接

与市地税部门对接，实时把交易窗口受理的交易备案数据通过前置共享库方式把办件信息推进到税务前置库，以便税务部门自建系统能够实时调取房管部门的交易备案信息，业务包括商品房交易备案、存量房交易备案。

12. 市场监督管理局系统对接

对接市场监督管理局，获取经纪机构管理相关数据。

13. 社保人才办系统对接

对接社保人才办的相应接口，获取人才享受补贴信息。

14. 义乌市数据中心对接

对接义乌市数管中心，将义乌市房屋交易合同以及电子合同文本推送至义乌市数管中心。

15. 不动产一窗平台对接

与不动产一窗平台对接，获取相关业务受理数据。

16. 政务2.0平台对接

与政务2.0平台对接，实时接收平台业务办件信息。

17. 省厅房屋建筑码管理系统对接

与省厅房屋建筑码管理系统对接，获取房屋建筑编码数据。

（三）数据迁移需求

对金华市现有系统数据及区县系统数据进行迁移和整合，强化全市房管基础数据，实现房产管理领域内业务属性数据（包括：从业主体、商品房交易数据、存量房交易数据、资金监管数据等）和统计分析数据的一体化管理，具体包括：

金华市数据迁移整合：对金华市本级原房产交易系统的数据进行迁移整合；

各县区数据迁移整合：对永康、东阳、兰溪、武义、浦江和磐安在原房产交易系统的数据进行迁移整合；

义乌市数据迁移整合：将义乌原有系统数据迁移至市智慧房产综合管理平台中进行整合和归集。

（四）国产化需求

系统建设所用的操作系统、数据库需满足国产化要求，具体需按云资源提供的型号进行适配。

二、合同金额

本项目总合同金额为（大写）：壹佰陆拾捌万元整（¥1680000.00元）人民币，由一市七县共建共享，各县市以项目总合同金额为基数进行分摊支付，其中：市本级占比32%（即53.76万元），义乌市占比20%（即33.60万元），其余县市各占比8%（即兰溪市、东阳市、永康市、浦江县、武义县、磐安县均为13.44万元，合计80.64万元）。

本合同金额为（大写）：伍拾叁万柒仟陆佰元整（¥537600.00元）人民币。

三、服务要求

（一）非功能性要求

乙方承诺，满足以下性能要求及安全性要求：

1. 性能要求

系统在平时状态下支持200用户并发访问能力；特殊时期支持更大规模的并发访问能力。

（1）交互类业务

交互类业务包括与其他系统的数据交互和在系统中进行的业务处理，如录入，修改或删除记录等操作。

针对与其他系统的数据交互，实时性要求较高的数据交换传输速度不高于1分钟；针对系统中的业务处理，平均响应时间：2-3秒，峰值响应时间：3-5秒。

（2）查询类业务

如信息查询、统计报表生成或决策支持的信息查询等。查询业务由于受到查询的复杂程度、查询的数据量大小等因素的影响，需要根据具体情况而定，在此给出三个参考范围。

简单查询平均响应时间：1-3秒；

复杂查询平均响应时间：3-5秒；

极限数据查询时间：最大样本量时数据查询时间不超过3分钟。

（3）统计分析类业务

一般统计时间：不超过3秒；

一般分析时间：不超过5秒。

2. 安全要求

按照信息系统安全等级保三级进行设计建设，采取安全策略如下：

应用系统安全：为保障应用系统软件安全，应在系统开发设计过程中，完善系统自身的安全功能，提升系统自身的安全防护能力。要求软件开发商在系统开发过程中实现身份鉴别、权限控制、输入输出校验、日志记录等安全功能，确保平台能够更好的防范常见应用层安全攻击。

应用接口API安全：要求软件开发商在API设计时采取API鉴权、访问控制、权限管理等安全功能，确保平台安全、可靠实现数据交互。

数据安全：按照数据的生命周期和虚拟化技术特点，构建从数据访问、数据传输、数据存储到数据销毁各环节的云端数据安全框架，保证数据的安全性。

（二）项目管理要求

乙方承诺，满足以下项目管理要求：

1. 项目工期要求：合同签订并生效后5个月内完成项目建设。

2. 项目团队要求：乙方确保项目实施过程中项目管理人员、实施团队的人员稳定，未经甲方同意不得随意更换项目经理和项目实施团队中的核心技术人员。

3. 项目启动

（1）组建项目组，双方项目组成员沟通、交流。

（2）对项目的实施策略、实施范围、各阶段的目标、项目管理方式及项目总体计划做出明确定义。

4. 乙方提供安装调试时所需的各种设计资料，有责任在保证安全和质量的前提下提供技术服务，包括技术咨询等。在系统安装和系统调测期间，甲方派出技术人员参加，乙方有义务对其进行指导。

5. 项目必须严格按照系统软件工程的规范进行组织实施，制定严格的实施计划，建立完善的软件开发质量保证体系，在项目组织内分工明确，并有充足的人力和物力保证项目的质量和进度要求。

（三）培训服务要求

乙方承诺，满足以下培训服务相关要求，内容如下：

乙方分阶段、分内容向甲方提供免费培训。培训内容包括相关系统的使用、数据业务的查询、变更、维护等。培训方式包括现场集中培训、实际操作，并在进行培训之前向甲方提交一份详细的培训计划。

1. 培训人员

根据实际需要，需对用户的下列人员进行相应的技术培训，并提供电子教材：

- (1) 参与系统的开发和技术支持人员；
- (2) 系统的系统管理人员和操作人员。

2. 培训地点

要求所有的培训在采购单位指定地点进行。

3. 培训方式

人员培训采取统一方案、统一电子教材，分类、分批实施的方式。

(四) 项目保密要求

乙方承诺，满足以下项目保密要求，具体内容如下：

1. 乙方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，应由乙方负责，甲方不承担责任。

2. 乙方严格执行国家有关的保密法律法规及规章制度，对甲方提供的所有资料和实施任务过程中接触的相关资料均必须严格保密，不得向第三方透露。

3. 乙方严格遵守甲方各项管理规定，在任何情况下，禁止复制、传播、引用及非开发需要查询所接触到的甲方各类业务数据、工作要求和措施等信息，未经甲方授权，禁止乙方对外公开发布、宣传该项目相关信息

(五) 项目验收要求

乙方承诺，满足以下验收要求，具体内容如下：

1. 项目验收标准：

符合中华人民共和国国家和履约地相关安全质量标准、行业技术规范标准、环保节能标准；同时根据本项目招标文件要求、合同约定、甲方服务质量要求标准等进行验收。

2. 项目验收的主要依据与相关法规：

- ① 《信息安全技术信息系统安全管理要求》(GB/T20269-2006)；
- ② 《信息安全技术信息系统安全工程管理要求》(GB/T20282-2006)；

③《信息安全技术网络安全等级保护基本要求》(GB/T22239-2019)；

④《计算机软件开发规范》(GB8566-88)；

3. 乙方向甲方提供实施过程中形成的记录、档案资料、技术文件资料、验收报告等原件文档汇集成册（含电子版一套），并按甲方的档案管理要求完成资料归档工作。验收时，乙方向甲方移交项目成果。成果包含相关应用系统软件及源程序、数据库及库表结构文件、详细设计文件、测试报告、操作手册、安装手册及使用说明、项目总结报告以及其他应该移交的材料。

4. 项目验收内容：

主要包括：需求调研、系统设计开发、文档编写、系统部署、用户培训和试运行、项目验收等。

5. 项目验收方法：

(1) 本项目由第三方监理开展全程监理和验收工作，对项目系统设计、建设质量、数据质量等做出全面的评价，得出结论性意见，对不合格的项目不予验收，对遗留问题提出具体的解决意见。

(2) 项目整体测试完成后，乙方向采购单位提出验收申请，并提交项目实施过程中各阶段文档，包括测试报告、实施方案、验收申请报告等，最后由甲方组织进行全面验收。

(六) 售后服务要求

乙方承诺，满足以下售后服务要求，具体内容如下：

1. 售后质保服务期：验收合格之日起1年。

2. 乙方应为本项目提供5*8小时日常维护服务。

3. 售后服务期内，提供7*24小时的电话技术支持服务。遇到非人为故障的技术问题时，乙方在接到用户电话后，必须在30分钟内予以响应并安排技术人员进行故障排除。对于一般的问题，在2小时内排除故障；对于严重的问题，在6小时内提供解决方案，12小时内排除故障，确保本项目运行正常。若远程无法解决的问题，乙方须赶至现场，24小时内解决问题。售后服务期内所有涉及项目成果的质量问题由中标人负责免费修正或重新加工解决，甲方将不再为此支付任何费用。

4. 售后服务期满之后，若甲方仍需乙方继续提供运维服务，则另行签订运维服务合同。

四、成果要求：

1. 金华市智慧房产综合管理平台一套；
2. 项目成果资料：
 - 1) 需求规格说明书；
 - 2) 概要设计说明书；
 - 3) 详细设计说明书；
 - 4) 数据库设计说明书；
 - 5) 接口设计说明书；
 - 6) 测试方案；
 - 7) 测试用例；
 - 8) 测试报告；
 - 9) 操作手册。

五、时间进度要求：合同签订并生效后5个月内完成项目建设。

六、知识产权

1. 乙方应保证提供服务过程中不会侵犯任何第三方的知识产权。
2. 本次项目成果所有权和使用权均属于甲方。未经甲方书面同意，乙方不得向任何单位和个人转让和使用本项目成果，否则承担由此产生的一切法律和经济责任。

七、合同履行时间、履行方式及履行地点

1. 履行时间： 合同签订并生效后5个月。
2. 履行方式： 现场服务及远程服务方式。
3. 履行地点： 甲方指定地的地点。

八、付款方式：合同签订且具备实施条件后10个工作日内甲方支付贰拾柒万陆仟玖佰叁拾捌元整（¥276938.00元）人民币作为预付款。项目整体内容完成研发并投入运行1个月后组织验收，验收合格后10个工作日内甲方支付剩余合同款项。

每次付款前三个工作日内，乙方须出具满足甲方要求的相应金额发票，否则甲方有权暂停支付合同价款。

九、税费

本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

十、质量保证及后续服务

1. 乙方应按招标文件规定向甲方提供服务。

2. 乙方提供的服务成果得不到评审专家认可的,乙方应负责免费提供后续服务,直到得到评审专家评审认可为止。对达不到要求者,根据实际情况,经双方协商,可按以下办法处理:

①重做:由乙方承担所发生的全部费用。

②贬值处理:由甲乙双方协议定价。

③解除合同。

3. 在履约保证期内,乙方应对出现的质量及安全问题负责处理解决并承担一切费用。

4. 合同履行完毕后,如发现存在缺失、错误或其他原因需对项目成果进行调整或修改的,乙方需负责免费对项目成果进行调整或修改。

5. 合同期满后,如更换项目维护方,乙方有义务向甲方或项目的新运行维护方提供必要的交接和协助。

十一、违约责任

1. 违反本合同约定,造成本合同不能履行或不能完全履行,由违约方承担违约责任,违约方应按合同法赔偿对方经济损失。

2. 乙方承诺在合同履行期间满足甲方所提出的相关服务需求。如乙方未能做到上述承诺或完成工作的质量经考核未达标的,甲方可按约定的考核处罚规则酌情扣减服务费价款,赔付金额最多不超过合同总金额的1%,甲方有权要求乙方在约定期限内进行整改,直到达到合同约定的质量标准。

3. 乙方的工作与服务完全达不到本项目要求的,乙方应负责根据合同及甲方的要求采取相应的处理措施,并承担由此发生的一切损失和费用;造成甲方工作延误和其他损失的,乙方需负相应的赔偿责任。

4. 如果甲方不按本合同规定支付相应合同价款给乙方则视甲方违约,并承担违约责任,每延期一日甲方则按合同价款总额的0.01%/日支付违约金,直到所有款项付清为止;超过三十日仍未支付完相应合同价款,乙方有权解除合同且不承担任何责任。若由此造成乙方其他损失的,甲方还应足额赔偿乙方全部损失。

5. 如因乙方工作人员的疏忽、失职、过错等原因给甲方或者第三方造成财产或人身损失的，乙方应进行修理、更换并承担全部的赔偿责任。

十二、不可抗力事件处理

1. 在合同有效期内，任何一方因不可抗力事件导致不能履行合同，则合同履行期可延长，其延长期与不可抗力影响期相同。

2. 不可抗力事件发生后，应立即通知对方，并寄送有关权威机构出具的证明。

3. 不可抗力事件延续120天以上，双方应通过友好协商，确定是否继续履行合同。

十三、争议解决





双方在执行合同中所发生的一切争议，应通过协商解决。如协商不成，可向甲方所在地法院起诉。

十四、合同生效及其它

1. 未经对方书面许可，任何一方不得向第三方提供或透露本合同的内容及与对方业务有关的资料和信息，法律另有规定的除外。但甲方向其关联公司透露前述内容的，不受此限。

2. 本合同经甲乙双方签字盖章后生效。招标文件、投标文件、中标通知书，以及甲、乙方在投标、评标过程中所作其它有关承诺、声明、书面澄清等均为合同不可分割的部分，与本合同具有同等法律效力。本合同未尽事宜按《中华人民共和国民法典》的有关规定，经合同双方共同协商，可作出补充规定，补充规定与本合同同具法律效力。

3. 本合同正本一式六份，甲乙双方各执二份，采购代理机构二份。具有同等法律效力。

<p>甲方单位名称（章）： 金华市房地产服务中心</p> <p>单位地址： 法定代表人或 委托代理人：<i>江华艳</i> 电话： 开户银行： 账号： 邮政编码： 2024年11月11日</p> 	<p>乙方单位名称（章）：广东南方 数码科技股份有限公司</p> <p>单位地址：广州市天河区科韵路 24、26号四楼</p> <p>法定代表人或 委托代理人： 电话：020-23380999</p> <p>开户银行：兴业银行股份有限公 司广州环市东支行</p> <p>账号：391050100100472687</p> <p>邮政编码： 2024年11月11日</p>  	<p>采购代理机构意见： 合同内容与采购结果一致</p>  <p>2024年11月11日</p>
--	---	--

品
安
子

