

网址：[www.gzggzy.cn](http://www.gzggzy.cn)

# 招标文件



项目编号：FCZ2023-1191

项目名称：广州市供销合作总社物业资产管理信息系统建  
设项目采购

广州市政府采购中心

2023年10月12日

## 温馨提示：投标人特别注意事项

一、参加投标之前，投标人应确认企业信用档案是否办理，以免出现企业信用档案不能被使用等问题。上述情况有可能导致投标登记信息无法导入广州市政府采购中心（以下简称市政府采购中心）政府采购交易系统。信用评价分计算的具体时间请参阅《广州公共资源交易政府采购领域信用评价体系 2.0 指标说明》（见本项目招标公告附件）。

二、一律不接受纸质投标文件，只接受具备法律效力的电子投标文件。投标人参加投标前，应当到依法设立的电子认证服务机构（广州交易集团有限公司（以下简称：广州交易集团）办理点），办理 CA 数字证书和电子签章。

三、如更正公告有重新发布电子招标文件的，投标人需使用更正公告后最新发布的电子招标文件来制作电子投标文件，否则投标时将无法正常提交电子投标文件。

四、投标人需在提交投标文件截止时间前完整上传电子投标文件并保存在市政府采购中心政府采购交易系统，并取得回执。逾期送达或以错误投递方式送达的投标文件市政府采购中心将不予接收。

五、加★号的条款均被视为重要的指标要求，必须一一响应。若有一项带“★”的指标要求未响应或不满足，将按投标无效处理。

六、对可接受分支机构投标的项目，分支机构投标的，须提供分支机构的营业执照（执业许可证）扫描件及总公司（总所）出具给分

支机构的授权书，授权书须加盖总公司（总所）公章。总公司（总所）可就本项目或此类项目在一定范围或时间内出具授权书。已由总公司（总所）授权的，总公司（总所）取得的相关资质证书对分支机构有效，法律法规或者行业另有规定的除外。

七、评标委员会评标时，对投标人部分信息直接取自投标人在广州交易集团有限公司网站企业库登记的信息，请投标人及时维护、更新企业库的信息，确保其时效性。

八、投标人一旦依法被确认为中标人，其投标文件中的相关内容（主要中标标的的名称、规格型号、数量、单价、服务要求等），将会随中标结果公告一并发布在招标信息发布网站上，接受社会监督。

九、市政府采购中心为招标代理机构，不对投标人进行项目投标登记时提交的相关资料的真实性及保密性负责，如投标人发现相关资料被盗用或复制，应遵循法律途径解决，追究侵权者责任。

（本提示内容非招标文件的组成部分，仅为善意提醒。如有不一致，以招标文件为准。）

## （广州市供销合作总社物业资产管理信息系统建设项目采购）

### （FCZ2023-1191）招标公告

广州市政府采购中心（以下简称市政府采购中心）受广州市广供资产管理有限公司（以下简称招标人）的委托，就以下非政府采购项目进行公开招标，欢迎符合资格条件要求的投标人投标。

一、招标项目编号：FCZ2023-1191

二、招标项目名称：广州市供销合作总社物业资产管理信息系统建设项目采购

三、招标项目预算金额：人民币：1664300.00 元。

四、招标数量：1 项

五、招标项目内容及需求（招标项目技术规格、参数及要求，需要落实的政策）：

（一）招标内容：物业资产管理信息系统及相关租赁服务。

（二）本项目运用广州公共资源交易信用评价体系 2.0，信用评价分计入综合评分，请供应商根据《广州公共资源交易政府采购领域信用评价体系 2.0 指标说明》对相关资料进行登记或更新，详见本招标公告附件。

（三）本项目要求有效投标人在评标过程中进行原型演示及答辩，请投标人在开标时间前到达采购代理机构等候。等候地点：广州市天河区天润路 445 号广州市政府采购中心（太阳广场）四楼。

#### 六、投标人资格：

（一）中华人民共和国境内注册的法人或其他组织（或个人）；分支机构投标的，必须由总公司（总所）授权【依据总公司（总所）的企业法人营业执照或事业法人登记证或其他组织的营业执照或执业许可证或居民身份证等相关证照的扫描件、分支机构的营业执照（执业许可证）扫描件及总公司（总所）出具给分支机构的授权书】

（二）投标人未被列入“信用中国”网站中“记录失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重违法失信行为”的记录名单；不处于“中国政府采购网”中“政府采购严重违法失信行为信息记录”的禁止参加政府采购活动期间（以评标委员会于资格审查时在上述网站查询结果为准，如在

上述网站查询结果均显示没有相关记录，视为没有上述不良信用记录。同时对信用信息查询记录和证据截图存档。如相关失信记录已失效，投标人须提供相关证明资料）。

（三）本项目不接受联合体报价。

**七、在广州交易集团有限公司（以下简称广州交易集团）**

（<http://www.gzggzy.cn>）网站会员专区进行项目投标登记前，投标人需办理广州交易集团供应商信用档案（办理方法请参阅本公告附件3）。符合资格的投标人应当在2023年10月12日公告之时至2023年11月1日23:59期间登录广州交易集团网站会员专区完成本项目投标登记（本项目不收取招标文件工本费）。投标人可登录广州交易集团网站自行下载招标文件。

**八、踏勘项目现场及招标答疑会**

（一）本项目不需要踏勘现场。

（二）本项目不需要答疑会。

**九、提交投标文件时间：**2023年10月12日公告之时起至2023年11月2日9时00分

**十、提交投标文件截止时间和开标时间：**2023年11月2日9时00分

**十一、投标人提交投标文件的方式：**在广州交易集团网站会员专区上传电子投标文件。

**十二、投标文件解密时间：**2023年11月2日9时00分至2023年11月2日10时00分。

解密完成后及时公布开标结果，投标人可登录广州交易集团网站会员专区查看开标情况。

**十三、开标地点：**在线开标。

**十四、本招标公告的公告期限：**自2023年10月12日至2023年11月1日止。

**十五、联系事项：**

（一）招标人

招标人名称：广州市广供资产管理有限公司

招标人地址：广州市越秀区大沙头二马路12号陶乐大厦608室

联系人：卢秋明，联系电话：（020）202-83706940

（二）招标代理机构

名称：广州市政府采购中心

地点：广州市天河区天润路 333 号，邮编：510630

对外办公时间：工作日 8:30~12:00，14:00~17:30

（三）服务热线：

1. 业务咨询：（020）28866000 转“其他业务咨询” 传真：（020）28866414
2. CA 数字证书及电子签章：（020）28866000 转“CA 数字证书及电子签章咨询”
3. 电子投标技术支持电话：020-28866176，020-28866000-3-3，15919617989（工作日服务时间：08:30-12:00，14:00-17:30）
4. 采购文件咨询：招标部，联系人：刘伟，联系电话：（020）28866462
5. 项目开标、评审咨询：采购项目评审部，联系人：黄碧妃，联系电话：（020）28866416
6. 异议受理：广州市广供资产管理有限公司，联系人：卢秋明，联系电话：202-83706940
7. 行政监管部门：广州市供销合作总社，联系人：金文胜，联系电话：020-61186021

发布人：广州市政府采购中心

发布时间：2023 年 10 月 12 日

## 第一章 投标人须知

投标人必须认真阅读招标文件中所有的事项、格式、条款和招标人需求等。投标人没有按照招标文件要求提交全部资料，或者投标文件没有对招标文件在各方面都做出实质性响应的可能导致其投标无效或被拒绝。

### 一、名词解释

（一）招标人：本项目是指广州市广供资产管理有限公司，是招标活动当事人之一，负责项目的整体规划、技术方案可行性设计论证与实施，作为合同招标方（用户）的主体承担履行合同、验收与评价等义务。

（二）招标代理机构：本项目是指广州市政府采购中心，负责整个招标活动的组织，依法负责编制和发布招标文件，对招标文件拥有最终的解释权，不以任何身份出任评标委员会成员。

（三）投标人：是指在广州交易集团网站会员专区完成本项目投标登记且响应招标、参加投标竞争的法人或者其他组织。

（四）评标委员会：是指根据《中华人民共和国招标投标法》等法律法规规定，由招标人代表和有关专家组成以确定中标人或者推荐中标候选人的临时组织。

（五）中标人：是指经评标委员会评审确定的对招标文件做出实质性响应，经招标人按照规定在评标委员会推荐的中标候选人中确定的或评标委员会受招标人委托直接确认的投标人。

（六）招标文件：是指包括招标公告和招标文件及其补充、变更和澄清等一系列文件。

（七）电子投标文件：是指投标人应招标文件要求使用市政府采购中心提供的投标文件管理软件制作的响应性文件，由商务文件、技术文件、报价文件等部分组成。

（八）电子签名和电子签章：是指广东省内依法设立电子认证服务机构签发的电子签名认证证书和电子签章，投标人应当到上述服务机构（市政府采购中心办理点）办理。电子签名及电子签章具有与手写签名或者盖章同等的法律效力。

（九）日期、天数、时间：未有特别说明时，均为公历日（天）及北京时间。

(十) 招标信息发布网站：广州交易集团有限公司（[www.gzggzy.cn](http://www.gzggzy.cn)）。

## 二、一般要求

### (一) 投标的费用

1. 不论投标的结果如何，投标人应承担所有与编写和提交投标文件有关的费用。

2. 招标人委托中标人支付公共资源交易服务费，其投标总报价中须包含公共资源交易服务费。中标人在下载打印电子《中标通知书》前应向市政府采购中心支付公共资源交易服务费。

3. 公共资源交易服务费以下列两种情况之一进行计算（各采购包分别计算）。

① 采购额超过 100 万元的项目，以采购额按差额定率累进法计算，详见下表。

采购额	货物类	服务类	工程类
采购额≤100 万元	1.5%	1.5%	1.0%
100 万元<采购额≤500 万元	1.1%	0.8%	0.7%
500 万元<采购额≤1000 万元	0.8%	0.45%	0.55%
1000 万元<采购额≤5000 万元	0.5%	0.25%	0.35%
5000 万元<采购额≤1 亿元	0.25%	0.1%	0.2%
1 亿元<采购额≤5 亿元	0.05%	0.05%	0.05%
5 亿元<采购额≤10 亿元	0.035%	0.035%	0.035%
10 亿元<采购额≤50 亿元	0.0008%	0.0008%	0.0008%
50 亿元<采购额≤100 亿元	0.0006%	0.0006%	0.0006%
采购额>100 亿元	0.0004%	0.0004%	0.0004%

② 采购额不超过 100 万元的项目。

采购额	货物类	服务类	工程类
采购额≤100 万元	1.5 万元/宗	1.5 万元/宗	1 万元/宗

说明：上述采购额为中标金额。



#### 4.公共资源交易服务费支付方式

中标人凭 CA 数字证书登录市政府采购中心政府采购交易系统查询支付金额，并选用以下两种方式支付公共资源交易服务费：

（1）现场支付：中标人携现金前往市政府采购中心大厅西侧建设银行天润路支行交款，交款后前往财务专窗办理提供纳税人识别号或统一社会信用代码办理支付确认。

（2）汇款支付：中标人将公共资源交易服务费转账（汇款）至公共资源交易服务费结算账户（如下所示）后，到账后凭转账（汇款）凭证前往市政府采购中心大厅西侧建设银行天润路支行财务专窗办理支付确认或使用公共资源交易服务费转账凭证上传确认系统进行支付确认。

公共资源交易服务费结算账户信息：

收款单位：广州市政府采购中心

开户银行：中国建设银行广州天润路支行

账号：44050158340409202288

注：中标人在支付过程中输入的手机号码是领取网上电子发票的依据，请谨慎填写。中标人可在支付确认完成的 3 个工作日后凭上述经办人手机号登录发票通网站“[www.fapiao.com](http://www.fapiao.com)”或微信号“发票通”中下载电子发票用于报账。

##### （二）招标文件的澄清和修改

1.招标代理机构对招标文件进行必要的澄清或者修改的，在招标信息发布网站上发布更正公告。澄清或者修改的内容可能影响投标文件编制的，更正公告在投标截止时间至少15日前发出；不足15日的，招标代理机构顺延提交投标文件截止时间。

2.更正公告为招标文件的组成部分，一经在招标信息发布网站发布，系统将自动通过电子邮件方式发送给已在广州交易集团网站会员专区进行项目投标登记的投标人，视同已通知所有招标文件的收受人。

3.如更正公告有重新发布电子招标文件的，投标人应下载最新发布的电子招标文件制作投标文件。

4.潜在投标人或者其他利害关系人对招标文件有异议的，应当在投标截止时间10日前以书面形式提出。

5.投标人在规定的时间内未对招标文件提出异议或投诉的，将视其为无异议。

对招标文件中描述有歧义或前后不一致的地方，招标人有权做出解释，但对同一条款的解释适用于每个投标人。其中，对招标文件规定的评标标准、评标方法、资格审查条款、否决投标条款的理解发生争议的，应当按照通常理解予以解释。有两种以上解释的，应当作出不利于招标人的解释。

### （三）关于联合体投标

本项目不接受联合体投标。

### （四）关于关联企业

法定代表人或单位负责人为同一个人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得同时参加同一项目或同一包投标。如同时参加，则评审时将同时被拒绝。

### （五）关于分支机构投标

分支机构投标的，须提供分支机构的营业执照（执业许可证）扫描件及总公司（总所）出具给分支机构的授权书，授权书须加盖总公司（总所）公章。总公司（总所）可就本项目或此类项目在一定范围或时间内出具授权书。已由总公司（总所）授权的，总公司（总所）取得的相关资质证书对分支机构有效，法律法规或者行业另有规定的除外。

### （六）知识产权

1. 投标人必须保证，招标人在中华人民共和国境内使用投标货物、资料、技术、服务或其任何一部分时，享有不受限制的无偿使用权，如有第三方向招标人提出侵犯其专利权、商标权或其它知识产权的主张，该责任应由投标人承担。

2. 投标报价应包含所有应向所有权人支付的专利权、商标权或其它知识产权的一切相关费用。

3. 系统软件、通用软件必须是具有在中国境内的合法使用权或版权的正版软件，涉及到第三方提出侵权或知识产权的起诉及支付版税等费用时，由投标人承担所有责任及费用。

4. 中标人需对所有成果、产品的知识产权负有瑕疵担保责任，因使用未被授权使用的技术、组件、系统软件、通用软件等知识产权问题引起的纠纷所产生的所有责任及费用由中标人自行承担。

5. 本项目研究成果及其技术文档等所有权由招标人享有，技术文档资料包括完备的系统设计文档、功能模块说明、程序源代码、执行代码、使用手册等，招标人对本项目的成果具有所有权。项目所交付的应用系统软件环境包括生产

环境（正式环境）、测试环境、开发环境，所有环境均要求能正常使用，未经招标人许可，中标人不得将招标人相关资料提供给第三方。

#### （七）纪律与保密事项

1. 投标人不得相互串通投标报价，不得妨碍其他投标人的公平竞争，不得损害招标人或其他投标人的合法权益，投标人不得以向招标人、评标委员会成员行贿或者采取其他不正当手段谋取中标。

2. 在确定中标人之前，投标人不得与招标人就投标价格、投标方案等实质性内容进行谈判，也不得私下接触评标委员会成员。

3. 在确定中标人之前，投标人试图在投标文件审查、澄清、比较和评价时对评标委员会、招标人和招标代理机构施加任何影响都可能导致其投标无效。

4. 获得本招标文件者，不得将招标文件用作本次投标以外的任何用途。招标人若有要求，开标后，投标人应归还招标文件中的保密文件和资料。

5. 由招标人向投标人提供的图纸、详细资料、样品、模型、模件和所有其它资料，均为保密资料，仅被用于它所规定的用途。除非得到招标人的同意，不能向任何第三方透露。开标结束后，应招标人要求，投标人应归还所有从招标人处获得的保密资料。

### 三、投标要求

#### （一）投标文件的制作

1. 投标文件中，除规定采用交易中心企业信息库中登记的信息外，其他内容均以电子文件编制，其格式要求详见第五章说明。如因不按要求编制而引起系统无法检索、读取相关信息时，其后果由投标人承担。

2. 投标人应使用招标代理机构提供的投标文件管理软件对投标文件进行合成、电子签名、电子签章及加密打包。所有投标文件不能进行压缩处理。

3. 投标人不得将同一个项目或同一个包的内容拆开投标，否则其报价将被视为非实质性响应。

4. 投标人须对招标文件的对应要求给予唯一的实质性响应，否则将视为不响应。

5. 招标文件中，凡标有“★”的地方均为实质性响应条款，投标人若有任何一项带“★”的条款未响应或不满足，将按无效投标处理。打“▲”号条款为重要技术参数（如有），若有部分“▲”条款未响应或不满足，将根据评审要求影响其得分，但不作为无效投标（响应）条款。

6. 投标人必须按招标文件指定的格式填写各种报价，各报价应计算正确。除在招标文件另有规定外，计量单位应使用中华人民共和国法定计量单位，以人民币填报所有报价。

7. 投标文件以及投标人与招标人、招标代理机构就有关投标的往来函电均应使用中文。投标人提交的支持性文件和印制的文件可以用另一种语言，但相应内容应翻译成中文，在解释投标文件时以中文文本为准。

8. 投标人应按招标文件的规定及附件要求的内容和格式完整地填写和提供资料。投标人必须对投标文件所提供的全部资料的真实性承担法律责任，并无条件接受招标人和有关行政监督部门对其中任何资料进行核实（核对原件）的要求。招标人核对发现有不一致或投标人无正当理由不按时提供原件的，应当书面知会招标代理机构，并书面报告有关行政监督部门。

9. 投标人应承担其投标文件编制与提交所涉及的一切费用，在任何情况下招标代理机构对上述费用均不负任何责任。

## （二）投标文件的提交

1. 投标人应在上传电子投标文件前，在广州交易集团网站会员专区中完成项目投标登记。

2. 招标代理机构不接受现场纸质、邮寄纸质、电报、电话、传真方式投标。

3. 投标人应于提交投标文件截止时间前，将投标文件完整上传并保存在市政府采购中心政府采购交易系统，并取得回执。时间以市政府采购中心政府采购交易系统服务器从中国科学院国家授时中心取得的北京时间为准，投标截止时间结束后，系统将不允许投标人上传投标文件。如遇网络上传速度较慢情况，投标人也可选择到天润路333号市政府采购中心二楼自助服务区或天润路445号太阳广场四楼市政府采购中心等候区完成上传。

4. 上传投标文件时，投标人须使用制作该投标文件的同一业务数字证书进行上传操作。

5. 市政府采购中心对因不可抗力事件造成的投标文件的损坏、丢失的，不承担责任。

6. 出现下述情形之一，属于未成功提交投标文件：

（1）至提交投标文件截止时，投标文件未完整上传并保存的。

（2）投标文件未按要求进行电子签名和电子签章，或电子签名或电子签章不完整的。

（3）投标文件损坏或格式不正确的。

（4）未使用最新发布的招标文件制作投标文件的。

### （三）投标文件的修改、撤回与撤销

1. 在提交投标文件截止时间前，投标人可以修改或撤回未解密的投标文件，投标文件一经解密，将不允许修改或撤回。

2. 在提交投标文件截止时间后，投标人不得补充、修改和更换投标文件。

3. 在提交投标文件截止时间起至投标有效期终止日前，投标人不能撤销投标文件，否则招标人有权将其撤销行为载入不良信用记录。

### （四）投标文件的解密

投标人须在规定的投标解密时间内，使用制作该投标文件的同一业务数字证书对投标文件进行解密，逾期未解密的投标文件作无效投标处理。

### （五）投标有效期

投标有效期为 90 天(从提交投标文件截止之日起算)。

在特殊情况下，招标代理机构可于投标有效期满之前要求投标人同意延长有效期，要求与答复均以书面形式进行。投标人可以拒绝上述要求，但其投标将会被拒绝；同意延期的投标人其权利与义务相应延至新的截止期。

### （六）投标保证金

本项目不收取投标保证金。

## 第二章 招标人需求

项目属性：服务类

### 一、项目概况

## （一）基本信息

### 1 项目名称

广州市供销合作总社物业资产管理信息系统。

### 2 招标人

广州市供销合作总社。

### 3 项目目标

根据《供销合作社社有资产监督管理办法》《广州市供销合作总社社有资产管理办法》《广州市供销合作总社房产物业租赁管理办法》和“数字供销”建设要求，为全面提升市供销总社物业资产管理信息化、数字化、智能化管理水平，立足现有物业状况和管理模式，利用新一代信息技术，以“一库一图一表一卡一脑”的架构思路，建设集管理、展示、应用于一体，覆盖市供销总社和社有企业的物业资产管理信息系统，实现物业资产信息归集、可视化呈现、数据统计汇总和资产统筹等功能，真正做到盘清家底、强化管理、共享信息、辅助决策，为社有资产全程监管和保值增值提供信息化支撑。

### 4 建设规模

本项目面向广州市供销合作总社、社有企业等用户单位并对上述单位的社有资产，包括：办公楼、仓库、专业市场、产业园、商铺和宿舍等实现统一管理，以便市供销总社领导和业务处室第一时间掌握土地和房产资产总体情况和相关数据。涉及房产不少于 574 宗，土地不少于 65 宗。

## （二）项目背景

随着我国社会主义市场经济体制不断完善，供销合作社综合改革不断深入，尤其是党的十八大以来，以习近平同志为核心的党中央对国资国企改革作出一系列重大决策部署，为供销合作社社有资产监管工作提供了重要借鉴。

早在 2015 年，国家发布《中共中央国务院关于深化供销合作社综合改革的决定》（中发〔2015〕11 号），对社有资产监管也提出了新的更高要求，指出“联合社机关要切实把握好社有企业为农服务方向，加强社有资产监管，促进社有资产保值增值；社有企业要面向市场自主经营、自负盈亏。”

为了推动供销合作社改革，促进合作事业发展，进一步规范供销合作社社有资产的监督管理，2018 年 12 月，广州市出台《广州市供销合作社社有资产管理办法》（穗府办规〔2018〕16 号），为全市供销合作社社有资产经营管理、资产完整、保值增值提供政策依据。此后广州市供销合作总社（以下简称“市供销总社”）相继印发实施《广州市供销合作总社社有资本经营预算管理办法》《广州市供销合作总社投资监督管理办法》《广州市供销合作总社监事会工作规则（试行）》《广州市供销合作总社社有企业监事会重大事项监督清单（清单）》等规章制度，从社有资产管理体制、重大事项管理、社有资产收益使用和监督责任等方面作出明确规定，为严格社有资产监管扎牢了制度“笼子”。

经过多年建设和发展，市供销总社和社有企业积累了一定规模的土地和房产资产，有办公楼、仓库、专业市场、产业园、门面和宿舍等多种物业形态，普遍年代久远、分布面广，还呈现出小、散、旧等特性，有部分物业资产尚未确权，在管理中对土地房产的占有情况、性质用途、自用与出租出借面积区分等内容存在着模糊概念，各企业管理、统计口径均不一致，难以实现精准化、实时化管理。目前，大部分社有企业利用 ERP 系统对经营性物业租赁进行信息化管理，但数据的实时性、可视性、交互性较差，市供销总社及企业之间信息互通不畅，市供销总社领导和业务处室难以第一时间掌握土地和房产资产总体情况和相关数据，为及时发现问题、快速精准施策带来一定难度。

基于上述问题，需建立基本数据的采集规范，统一统计口径、统一数据标准，建立土地、房产资产数据库，通过信息化手段实现精准化、智能化管理，满足市供销总社领导、业务处室、社有企业对土地、房产资产的管理需要。

二、项目内容

本项目采购总预算为\_166.43\_万元，包括以下 2 项内容。

序号	采购内容	金额（万元）	备注
1	物业资产管理信息系统	157.66	软件开发。
2	租赁服务	8.77	云服务器租赁，一年。

投标人应准备好本项目同类型项目的原型系统演示文件，于评标过程中进行原型演示及答辩，原型演示及答辩时间 15 分钟，地点：广州市天河区天润路 445 号广州市政府采购中心（太阳广场）四楼。

（一）本项目由有效投标人于评标过程中进行原型演示及答辩，请投标人自行准备相关文件。

（二）授权委托代理人须凭身份证原件参加原型演示及答辩，参加人数不超过 3 人（含授权委托代理人在内）。

（三）如原型演示、答辩过程中需要用到电脑等设备（设备不能共用），请投标人自带，评标现场仅提供电源和投影设备。

（四）原型演示、答辩时间约 15 分钟。

（五）演示内容：

序号	评审内容	分值（分）	评分细则	评分（分）
1	UI 首页界面设计	3	设计物业资产展示传播管理平台的 UI 界面及交互方式，设计界面应清晰，视觉呈现效果好，排布合理。 现场演示完全满足或优于采购需求，得 3 分；设计效果一般，视觉呈现效果一般，基本满足采购需求，得 2 分；不能提供设计图，得 0 分。	
2	资产热力图设计	5	绘制房产、土地、社有企业热力图，展示资产在广州市的热力分布图，标注资产的数量、类型、地点等。现场演示能实现以上功能者得 5 分，不能实现不得分。	
3	演示操作工具设计	5	在物业资产展示传播管理平台上开发出辅助演示的工具，如画笔功能；音乐播放、关闭功能；触控轨迹功能等。 现场演示能实现全部工具者得 5 分，每开发出一项得 2 分，没有开发不得分。	
4	演示、解说流	2	根据原型演示现场效果进行评审。原型操	



序号	评审内容	分值 (分)	评分细则	评分 (分)
	畅度及答辩情况		作演示系统流畅，切换自如，现场解说流畅得 2 分，解说一般得 1 分，系统不流畅或无原型演示或其他情况不得分。	

三、服务期限

本项目服务期限为自合同签订之日起，至 2024 年 6 月 30 日结束，具体时间安排以合同签订的条款为准。

四、服务内容

（一）项目平台建设思路及定位

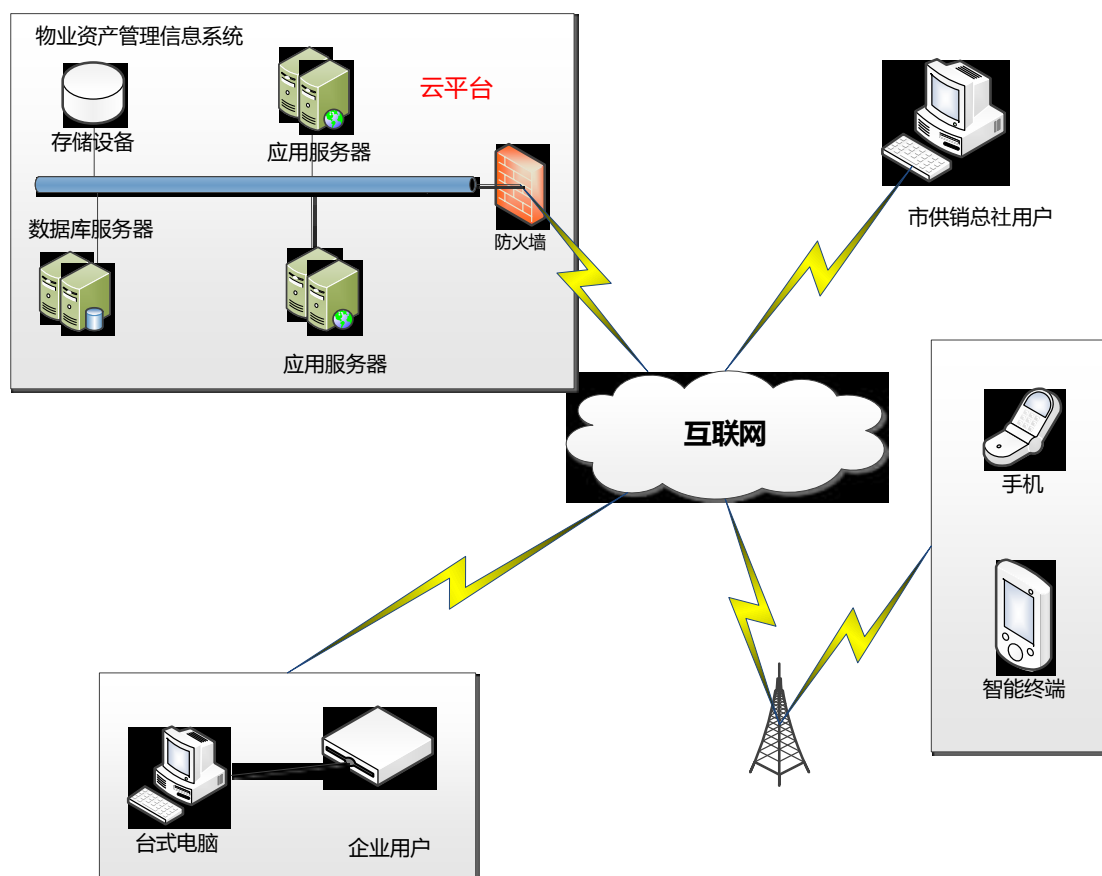
系统采用 B/S（浏览器/服务器）模式开发，提供展厅大屏、PC 端（电脑）和移动 APP+小程序端三种应用方式，满足市供销社总社领导、机关业务处室、企业领导和业务人员进行物业资产展示、业务分析与管理、安全生产管理、数据更新与维护、招商招租服务等方面的需要。

（二）系统架构

本次项目应用云计算等新技术，支持通过网络以按需、易扩展的方式获得所需服务支持对信息系统间的数据集中、业务协同，并能应用信息系统对需求变更、业务变化的扩展需求。



### （三） 网络架构



本项目不在本地进行基础设施建设，使用云平台的软硬件基础设施（如：服务器、存储、网络宽带等资源、数据库、操作系统以及安全服务等）对外提供服务。

### （四） 物业资产管理信息系统建设需求

#### 1 概述

建设全市社有物业资产管理信息系统。绘制全市社有资产分布图，标注物业形成热力分布情况，方便对全市物业分布情况进行明晰监测。对全市社有资产的类型、位置、经营情况用途等模块进行数据接入，实时呈现各区社有物业资产年、季、月的经营数据，实现在线对社有物业的形态、位置、运营情况等在线的查询。对全市社有资产进行航飞及 3D 建模数据采集，对资产分布及特点进行记

录。对资产的安全生产的情况进行数据的接入及管控，方便对资产的情况进行实时的跟踪和及时的处理。

## 2 物业资产运营监测导览（PC 端）

### 2.1 房产资产数据采集

#### 2.1.1 房产资产数据规范

参照《政务信息资源标识编码规范》（DB44/T2109-2018）、《电子政务数据资源开放数据技术规范》（DB44/T2110-2018）、《电子政务数据资源开放数据管理规范》（DB44/T2111-2018）等标准制订《房产资产信息分类及编码规范》《房产资产信息采集管理规范》，在系统中定义数据的分类编码、标识符、元数据、数据格式等，为数据开发、接入、采集提供标准。

#### 2.1.2 房产资产基础数据

采集、录入、导入房产资产基础数据，房产资产分为“自有”、“非自有”两大类，在经营属性上又分别分为“经营性”、“非经营性”两类，具体的基础数据包括：房产资产编号、房产资产名称、权属单位、管理单位、具体地址（门牌、房号）、地理坐标、房屋结构、建筑面积（分为：产权面积、未确权面积、临时建筑面积）、土地编号、房产证号、登记字号、用途（分为：规划用途和实际用途，规划用途和实际用途再分为：办公、商业、住宅、仓库、其他等）、使用性质（分为：自用、自营、出租、出借、空置、其他等）、房产来源、确权情况、账面价值、评估价值、所属区域、构建年份等。另外需上传该处房产的房产复印件。

#### 2.1.3 房产资产使用情况

采集、录入、导入房产资产使用情况数据，包括：出租面积、自用面积、自营面积、空置面积、其他使用面积、使用人资料、出租价格及期限、来源、房龄、拥有时间等数据信息，并记录该处房产所处状态：“空置”、“公摊”还是“拆迁”。

#### 2.1.4 房产资产图纸

采集、录入、导入房产资产图纸信息，包括：不动产权证（房产证）、建设图纸、改造图纸、图纸审批情况等信息。

#### 2.1.5 房产资产现状图

采集、录入、导入房产资产房产现状图，包括：房产整体图、周边图、房产具体现状图等图片信息。

#### 2.1.6 房产资产消防设施情况

采集、录入、导入房产资产消防设施情况，包括：消防设施情况、消防安全员配置情况、消防装备情况，并指明当前资产消防存在的问题（例如：消防设施设备过期老旧、附近消防设施较远或不存在、其他消防隐患、不存在消防问题等情况），同时收集相关消防改造、改进计划等。

#### 2.1.7 房产资产应急预案情况

采集、录入、导入房产资产应急预案情况，包括：是否已制订应急预案、预案版本、预案内容、预案演练情况等信息。

#### 2.1.8 房产资产安全情况

采集、录入、导入房产资产安全生产信息，包括：当前资产安全生产状况、资产隐患、资产安全生产整改情况等信息。

#### 2.1.9 房产资产数据导入导出

根据房产资产数据规范，制订数据导入导出接口，方便数据接入及按 EXCEL 等电子表格形式导入导出。

### 2.2 土地资产数据采集

#### 2.2.1 土地资产数据规范

参照《政务信息资源标识编码规范》（DB44/T2109-2018）、《电子政务数据资源开放数据技术规范》（DB44/T2110-2018）、《电子政务数据资源开放数据管理规范》（DB44/T2111-2018）等标准制订《土地资产信息分类及编码规范》

《土地资产信息采集管理规范》，在系统中定义数据的分类编码、标识符、元数据、数据格式等，为数据开发、接入、采集提供标准。

### 2.2.2 土地资产基础数据

采集、录入、导入土地资产基础数据，包括：土地编号、土地资产名称、土地证号、登记字号、权属单位、管理单位、所属区域、地理位置、面积、价值情况、土地来源、地址、土地是否共有、规划用途、实际用途、构建年份、是否确权（包括：已确权土地面积、未确权土地面积）等，同时上传该处土地的土地证。

### 2.2.3 土地资产使用情况

采集、录入、导入土地资产使用情况数据，包括：当前状态（自用、出租、空置），土地主要用途、土地归属、土地取得方式、使用备案情况等。

### 2.2.4 土地资产图纸

采集、录入、导入土地资产图纸信息，包括：土地图纸（含红线）、图纸审批情况等信息。

### 2.2.5 土地资产现状图

采集、录入、导入资产土地现状图，包括：土地整体图、周边图、土地具体现状图等图片信息。

### 2.2.6 土地资产数据导入导出

根据土地资产数据规范，制订数据导入导出接口，方便数据接入及按 EXCEL 等电子表格形式导入导出。

## 2.3 社有企业数据采集

### 2.3.1 社有企业数据规范

参照《政务信息资源标识编码规范》（DB44/T2109-2018）、《电子政务数据资源开放数据技术规范》（DB44/T2110-2018）、《电子政务数据资源开放数据管理规范》（DB44/T2111-2018）等标准制订《社有企业信息分类及编码规范》

《社有企业信息采集管理规范》，在系统中定义数据的分类编码、标识符、元数据、数据格式等，为数据开发、接入、采集提供标准。

### 2.3.2 社有企业基础数据

采集、录入、导入社有企业基础数据，包括：企业名称、企业地址、法定代表人、经营班子情况、中层管理人员情况、员工人数、注册资金等。

### 2.3.3 社有企业负责人合同及分工

采集、录入、导入社有企业领导班子各负责人合同关键信息，包括：合同签署的甲中标人或多方、合同签订时间、合同期限等，同时记录各负责人职务及分工分管情况等信息。相关负责人合同附件需上传。

### 2.3.4 社有企业组织机构

采集、录入、导入社有企业组织机构情况，分为股权架构、管理架构，具体包括：部门名称、职责、人员情况、地址等信息。

### 2.3.5 社有企业人员情况

采集、录入、导入社有企业人员情况数据，包括：姓名、性别、年龄、职务、职称、联系电话、所属部门、联系地址、合同、残疾等级（是否为残疾人）等信息。

### 2.3.6 社有企业主营业务

采集、录入、导入社有企业主营业务情况，包括：主营业务名称、经营范围、经营规模、业务负责人、年产值等信息。

### 2.3.7 社有企业数据导入导出

根据社有企业数据规范，制订数据导入导出接口，需可导入导出“市社系统从业人数与工资情况统计表等”，方便数据接入及按 EXCEL 等电子表格形式导入导出。

## 2.4 资产分布图

### 2.4.1 资产总体情况图

设计绘制广州市及各区的电子地图，分级分层展示市供销总社社有土地、房产资产分布情况，在广州市地图上汇集显示市供销总社所属社有企业、所有社有土地资产和房产资产分布总体情况（数量、面积等）。

### 2.4.2 资产分布图

绘制房产、土地、社有企业资产分布图，展示资产在广州市内的分布图，在地图上标注具体的区及资产类型。地图需呈现动态效果，可在平板端进行地图上画笔的任意描绘。

### 2.4.3 资产热力图

绘制房产、土地、社有企业热力图，展示资产在广州市的热力分布图，标注资产的数量、类型、地点等，地图需呈现动态效果，可在平板端进行地图上画笔的任意描绘。

### 2.4.4 资产分区展示

绘制房产、土地、社有企业资产 11 个区资产地图，点击每个区，可看到资产在各个区的分布情况，地图需呈现动态效果，可在平板端进行地图上画笔的任意描绘。

### 2.4.5 资产展示详图

针对资产分布图、热力图、分区展示图，点击图上土地资产、房产资产、社有企业资产图标，显示土地资产和房产资产图文并茂的详细情况、显示社有企业包括基本情况、人员信息、经营数据等信息。并可采用列表、柱状图、环状图等方式从区域、社有企业两个维度显示土地和房产资产分布统计情况，实现“一图尽览”。

## 2.5 房产及土地资产列表

### 2.5.1 列表要素定义

定义单位、区域、管理企业、类型、出租情况、面积、确权情况等关键要素，作为资产列表呈现要素。

### 2.5.2 资产列表呈现

分单位、分区域对所有社有土地及房产资产进行列表呈现，以区域、管理企业、类型、出租情况、面积、确权情况等关键要素，对土地及房产资产进行分类列表，实现“一表尽览”。



### 2.5.3 资产数据详情

点击列表中某项土地或房产，可实时显示该土地或房产的详情及图文介绍。

### 2.5.4 资产数据导出

对于选中的某项土地或房产，提供导出功能，可将列表内容生成 EXCEL 电子表格，将物业介绍生成物业资产电子卡片。

## 2.6 3D 仿真全景展示

### 2.6.1 资产 3D 数据采集建模

对较大型的物业资产（如办公楼、专业市场、产业园等），采用 3D 建模和航飞的方式，对在建资产、已建资产进行 3D 仿真模型及航飞数据的采集制作，要求对照资产的 CAD 图纸，并对周边区域进行空中数据采集，对物业及周边道路、配套等进行文字标注，进行 3D 模型的动态制作。

### 2.6.2 资产 3D 数据呈现

利用航拍数据记录资产附近的标识情况，实现资产 3D 模型 360 度旋转观看的功能，对物业资产进行 360 度全景数据展现，显现物业资产全貌、外观、物业结构和内部情况，对资产的详细数据进行点击显示，并可实现对各个物业的实时切换。

### 2.6.3 3D 导航

利用 3D 仿真技术，可在空中鸟瞰物业所在区域情况，点击单个物业，实现在线导航功能。

## 2.7 土地、房产及企业人员查询

### 2.7.1 定制查询

对于土地及房产，可根据地区、企业、物业类型、产权面积、出租面积、时间、自有/非自有、空置面积、空置率、确权面积、是否确权、未确权面积、临建面积、规划用途、实际用途等定制条件，查询土地及房产资产情况；输入土地或房产资产的关键信息，准确查询相关土地及房产资产具体情况，根据记录的土地、房产的历史情况，可按时间进行查询。

对于企业及人员，可根据区域、企业经营、人员性别、职务、出生年月（年龄）、民族、政治面貌、学历学位等定制条件进行查询。

### 2.7.2 条件查询

对于土地及房产，设定查询条件，查询符合条件范围的所有土地及房产资产清单及具体情况；自定义条件查询报表，可一键生成符合条件范围的土地及房产资产统计数据表。

对于企业及人员，可自定义设定条件，进行企业、人员的查询。

### 2.7.3 查询数据导出

查询的土地及房产资产、可导出生成 EXCEL 电子表格，并可在地图上打点显示，点击热点后可查询具体情况。查询的人员信息（花名册）可导出生成 EXCEL 电子表格

## 2.8 土地及房产资产分级分类统计

### 2.8.1 定义统计指标

根据土地及房产资产的类型、性质、数量、确权情况、面积总数、出租率、空置率、各个区域分布数量，定义统计关键指标。

### 2.8.2 分类统计并导出

按照市供销总社、社有企业（一级、二级）管理层级，对土地及房产资产数据进行分级统计，根据土地及房产资产的类型、性质、数量、确权情况、面积总数、出租率、空置率、各个区域分布数量等关键指标进行分类统计，形成资产统计库，并可导出生成 EXCEL 电子表格。

## 3 物业资产业务管理（PC 端）

### 3.1 业务分析

根据土地和房产资产管理和监督要求，设定相关管理指标参数（包括但不限于：土地确权、租金报批、出租价格、空置率、租赁期、免租期、出租面积、空置时间、安全生产等），对土地及房产资产状况和经营情况进行分析研判，为市供销总社领导和机关及时决策提供依据。

### 3.2 风险预警

设置风险预警指标（包括但不限于：土地未有确权、租金是否报批、出租价格与参考价格先别是否过低、空置率超过 5%、租赁期是否过长——超过 6 年需报批、免租期是否过长（超过 2 月）、出租面积与房产面积相比有超过、空置时间过长、安全生产存在问题等），根据预警指标自动为每个物业资产进行“体检打分”，对不符合管理要求或有风险的物业资产及时预警，有效防范各类风险。

### 3.3 价格指导

可根据市场变化设置社有物业资产所在区域出租指导价格，对社有物业资产出租等经营业务进行有效指导，确保社有物业资产保值增值。

### 3.4 租赁信息

#### 3.4.1 物业租赁合同信息

对经营性物业的租赁合同进行全过程管理，建立物业租赁合同资料库，可实时查看及查询各物业每个时段的“租赁合同（出租和承租合同）原件”（扫描件）、公开招租材料（扫描件）、审批情况（扫描件）和关键信息，包括：出租单元、面积、承租人、租期、免租期、租金、水电费、管理费等。

#### 3.4.2 租赁分析统计

可通过管理单位、物业、出租单元、出租面积、租赁合同、租赁期、时间段、租金价格、租金单价、空置面积、空置率、自有/非自有等进行多维度进行查询、统计、分析当前或历史时段的物业租赁情况。

#### 3.4.3 数据导出

可将租赁分析统计结果导出生成 EXCEL 电子表格。

### 3.5 安全生产管理

数据可视化展示，物业资产编号、物业资产名称、资产位置、安全检查、时间日期、更多详情

#### 3.5.1 安全生产指标定义

根据安全生产管理要求，定义物业安全生产各项指标及预警指标。

### 3.5.2 安全生产建档

根据安全生产各项指标，对每个物业安全生产情况进行建档立卡，并在图上标注安全生产设施设备。

### 3.5.3 安全生产台账

建立物业安全生产检查台帐和安全隐患清单，根据预警指标情况自动标识物业安全隐患预警。

### 3.5.4 安全生产整改

根据物业安全生产预警情况，生产整改清单表格，下发给物业所属单位（企业），督促各社有企业及时整改落实并填报整改情况，实现安全生产闭环管理。

## 3.6 信息发布

建立信息发布渠道，编制成图文并茂的格式，发布国家、省、市和全国总社、省社、市社关于物业资产管理和监督的政策、法规、要求，发布广州市物业市场最新资讯、各社有企业物业招商信息和安全生产管理相关信息等，发布方式可以通过公开或定向方式发布。公开可分为行业内公开发布及完全公开，行业内公开发布：例如，物业出租到期，可先设定在行业内公开信息，优先满足行业内的需求；完全公开，相当于完全对社会公开。

## 3.7 PC 端数据大屏投放

建设 PC 端投放数据到大屏展示的接口，可利用 LED 大屏展示市供销总社土地及物业资产总体情况、分布情况和具体情况，便于市供销总社领导、机关业务处室和企业领导及时了解土地及物业资产现状，也可向来访人员展示相关情况。

## 4 物业资产展示传播管理（移动端 APP 端+小程序）

### 4.1 走进供销

对市供销总社的相关政策、最新资讯进行展示。

## 4.2 云上资产

### 4.2.1 资产分布图

在 APP 端、小程序端展示资产总体情况图、资产分布图、资产热力图、资产分区展示、资产展示详图。

### 4.2.2 土地及物业资产列表

在 APP 端、小程序端进行资产列表呈现，分单位、分区域对所有社有土地及房产资产进行列表呈现，以区域、管理企业、类型、出租情况、面积、确权情况等关键要素，对土地及房产资产进行分类列表，实现“一表尽览”，点击列表中某项土地或房产，可实时显示该土地或房产的详情及图文介绍。对于选中的某项土地或房产，提供导出功能，可将列表内容生成 EXCEL 电子表格，将物业介绍生成物业资产电子卡片。

### 4.2.3 3D 仿真全景展示

在 APP 端、小程序端实现资产 3D 数据呈现，利用航拍数据记录资产附近的标识情况，实现资产 3D 模型 360 度旋转观看的功能，对物业资产进行 360 度全景数据展现，显现物业资产全貌、外观、物业结构和内部情况，对资产的详细数据进行点击显示，并可实现对各个物业的实时切换。利用 3D 仿真技术，可在空中鸟瞰物业所在区域情况，点击单个物业，实现在线导览功能。

### 4.2.4 土地及房产资产分级分类统计

在 APP 端、小程序端可根据土地及房产资产的类型、性质、数量、确权情况、面积总数、出租率、空置率、各个区域分布数量等统计关键指标，按照市供销社、社有企业（一级、二级）管理层级，对土地及房产资产数据进行分级统计，形成资产统计库，并可导出生成 EXCEL 电子表格。

### 4.2.5 安全生产管理

安全生产管理人员通过手机记录安全生产检查台帐、记录安全隐患排查及整改情况、更新安全实施设备情况，确保安全生产工作落到实处。

### 4.3 一键投资

根据地区、企业、物业类型、产权面积、出租面积等定制条件，查询土地及物业资产情况；输入土地或物业资产的关键信息，准确查询相关土地及房产资产具体情况；设定查询条件，查询符合条件范围的所有土地及房产资产清单及具体情况；

### 4.4 信息发布

采集需要对外招商招租的资产信息，编制成图文并茂的说明，在小程序端进行发布，可对招租招商的物业设置招租条件及招商要求，实时呈现，即时管理

### 4.5 互动交流

可在线搜集意见建议及交流互动需求，后台根据社会反馈需求选择性进行回复对接。

### 4.6 APP 端数据大屏投放

建设 APP 端投放数据到大屏展示的接口，可利用 LED 大屏展示市供销总社土地及房产资产总体情况、分布情况和具体情况，便于市供销总社领导、机关业务处室和企业领导及时了解土地及房产资产现状，也可向来访人员展示相关情况。

## 5 物业资产统筹管理后台(PC 端)

### 5.1 概述

物业资产统筹管理后台，对系统、模块、数据库进行统筹管理。

### 5.2 系统管理

#### 5.2.1 系统用户管理

基于人员管信息，实行系统用户统一管理，实现平台系统用户验证和信息同步。实现授权分级管理的功能，根据各用户的角色分组不同级别的管理。系统管理员是整个系统平台的最高用户，可以为其他用户设置角色及权限，可以对所有用户进行角色及权限的修改。

### 5.2.2 角色管理

用户权限通过角色来实现。角色定义,是为了方便快捷设置人员的操作权限,根据不同的用户属性定义不同的角色。角色管理提供增加、修改、删除角色定义的功能,并对角色进行授权。

### 5.2.3 权限管理

系统管理员可以将系统中不同模块的管理权限授予特定用户,或者可以收回用户的权限。根据用户或角色工作的需要,就选定的权限对象对用户或角色进行适当的授权。用户权限通过角色来实现。角色是具有特定权限集的人员的抽象,系统先对角色进行授权,用户再通过与角色关联而获得权限。角色管理提供增加、修改、删除角色定义的功能,并对角色进行授权。

### 5.2.4 系统登陆管理

可根据业务应用需要设置用户进入系统的登录窗口,可设置免登录、用户验证、用户验证+随机码等多种登录方式。

### 5.2.5 系统运行日志管理

建立日志审核机制,管理员可以通过日志审核功能来查看平台的运行情况及对数据库的使用情况。具体了用户登陆的账号、登陆电脑、登陆的时间以及用户对数据库做出的操作。具体包括如下。

1. 用户登录日志:所有平台用户的登录信息,包括登录 IP 地址、登录时间、登录帐户信息等;
2. 用户操作日志:用户登录平台后所有的操作信息,包括页面浏览、功能操作、数据处理、查询统计等操作行为,包括登录帐户、操作模块名称、操作页面名称、操作类型等信息;
3. 数据采集日志:记录数据源及目的地信息、IP 地址、帐号密码、采集方式、采集时间、采集状态等信息;
4. 数据交换日志:记录数据交换信息,包括交换数据源及目的地信息、IP 地址、帐号密码、交换时间、交换状态等信息

系统操作日志提供操作员的各种操作统计报表,操作员可自行检查自己有关操作日志,并由系统管理员进行核查。系统具备详细事件及日志记录功能,记录

发生的异常事件及进程；管理、显示用户的登录信息，包括登录日期，登录 IP 和操作描述（如异常登录、篡改的记录等）；管理、显示人员操作的信息，包括操作人员，操作模块，操作 IP，操作时间及对应的操作详情。

### 5.3 大数据资产库

#### 5.3.1 社有企业资产数据库

建设社有企业基础数据库，通过信息化记录企业变化，及时动态对企业进行更新，包括但不限于文字更新、图片更新、状态更新、3D 航拍数据更新、报表更新、经营情况更新、统计更新等。记录更新时间及内容，建立长期、固定、有序的基础信息数据及留存汇总，便于实时查找。另外，可设定关键字段空信息预警，设定标志后系统可提示相关关键信息缺失。

#### 5.3.2 土地资产数据库

建设土地资产数据库，通过信息化记录土地资产变化，及时动态对土地资产进行更新，包括但不限于文字更新、图片更新、状态更新、3D 航拍数据更新、报表更新、经营情况更新、统计更新等。记录更新时间及内容，建立长期、固定、有序的资产填报及留存汇总，便于实时查找。另外，可设定关键字段空信息预警，设定标志后系统可提示相关关键信息缺失。

#### 5.3.3 房产资产数据库

建设房产资产数据库，通过信息化记录资产变化，及时动态对房产资产进行更新，包括但不限于文字更新、图片更新、状态更新、3D 航拍数据更新、报表更新、经营情况更新、统计更新等。记录更新时间及内容，建立长期、固定、有序的资产填报及留存汇总，便于实时查找。另外，可设定关键字段空信息预警，设定标志后系统可提示相关关键信息缺失。

#### 5.3.4 统计分析数据库

用于对资产进行数据统计分析用的数据，根据月、季、年对数据资产进行汇总及记录，可暂存数据分析结果。

#### 5.3.5 系统管理数据库

包括系统用户及权限、系统日志、系统配置等。



## 5.4 相关接口

### 5.4.1 市供销总社社有企业 ERP 管理系统接口

建设市供销总社社有企业 ERP 管理系统接口，从 ERP 系统实现线上数据抓取及数据交换，实现数据共享，确保本系统数据实时性、准确性和与 ERP 管理系统的一致性。系统接口建设过程中，由采购人负责提供与所对接系统所需的相关技术协调工作，费用由中标人承担。

### 5.4.2 全国供销合作社系统社有资产建档立卡信息系统接口

建设全国供销合作社系统社有资产建档立卡信息系统的数据接口，通过接口实现导入导出功能与全国供销合作社系统社有资产建档立卡信息系统进行数据交互。系统接口建设过程中，由采购人负责提供与所对接系统所需的相关技术协调工作，费用由中标人承担。

## （五）租赁服务

本项目需租赁云服务器 3 台部署系统应用及数据库，并相应配备存储、中间件、数据库、网络型负载均衡、数据备份、达到等保二级的相关安全设备或资源。

## 五、服务要求

### 1 技术要求

#### 1.1 系统部署要求

系统平台采用云部署方式，前端应用分为 PC 端、移动 APP+小程序端，后端应用为 PC 端。

##### 1.1.1 移动 APP 端

专属定制社有物业资产展示管理移动 APP+小程序端，集合全市社有物业信息及数据，利用移动端可交互，可展示，可投屏，可便携的优势，打造社有资产便携移动管理大脑。

使用条件：可在平板电脑端完成本地数据部署，保障数据安全，可在无网络的环境下，实现浏览推介，方便在全市层面上，对社有物业进行统筹推介展示管理。

### 1.1.2 PC 端

设计开发社有物业资产管理后台，对应系统管理模块、内容管理模块、数据管理模块、资产信息管理模块、运营监测模块、安全生产监测模块进行开发。

## 1.2 性能要求

本平台建成后，系统应达到以下性能要求：

### 1. 系统用户界面要求

应用系统性能应满足用户的要求，稳定、可靠、实用。人机界面友好，输出、输入方便，图表生成美观，检索、查询简单快捷。

用户界面包括整体窗口风格、主菜单、右键菜单、工具栏、按钮、对话框、字体及其大小、页面色调等部分组成，目前系统的用户界面以 windows 标准为基础，界面设计要求风格统一、界面简洁、色调搭配符合行业规范。

### 2. 稳定性指标

- (1) 系统有效工作时间： $\geq 99\%$ ；
- (2) 系统故障平均间隔时间： $\geq 30$  天；

### 3. 响应指标

- (1) 简单事务处理（如各类信息录入、修改、查询、图形、图像等信息处理、主要页面平均响应时间等） $\leq 2s$ ；
- (2) 远程接入平均响应时间 $\leq 5s$ ；
- (3) 各类固定统计报表形成时间 $\leq 30s$ ；

### 4. 软件系统的适应性要求

- (1) 系统具备扩展性要求，未来在增加服务器计算能力的情况下，可满足达 500 个企业的接入使用要求；
- (2) 软件系统能进行扩展，满足未来企业所配硬件的接入需求。

## 1.3 安全等保要求

### 1.3.1 信息安全合规性要求

为加强信息安全等级保护，规范信息安全等级保护管理，提高信息安全保障能力和水平，维护国家安全、社会稳定和公共利益，保障和促进信息化建设，本项目建设必须遵守《中华人民共和国网络安全法》、《网络安全等级保护制度》、《信息系统密码应用基本要求》等相关法规、政策及标准，本项目按《网络安全等级保护定级指南》（GB/T 22240-2020）的要求，需达到等级保护二级标准。

### 1.3.2 业务保障安全需求

信息安全是业务系统得以顺利实施的前提。本项目安全体系将包括安全物理环境、安全网络通信、安全区域边界、安全计算环境、安全管理中心和安全管理制度等多个层面，为业务系统提供安全保障支撑。

同时本项目的应用系统和数据应实现如下具体安全目标：

安全目标	描述
数据保密性	用户密码通过加密后进行存储，通信过程中的敏感信息字段进行加密，保证机密信息不会泄露给非授权的人或实体
系统可用性	系统应具有容错机制、防止在系统出现单点失败时，系统的备份机制能够保证系统的正常运行
数据可用性	系统应提供数据有效性校验功能，保障数据格式和长度符合系统设定的要求
数据完整性	系统需要保障通信过程中系统管理数据、业务数据不被篡改，业务数据再存储过程中如果发生异常或者完整性受到破坏时能够进行恢复
身份真实性	系统提供专用的登录控制模块对登录用户进行身份识别和鉴权；不允许匿名用户的登录，能对通讯实体身份的真实性进行鉴别
服务可用性	保证合法用户对信息和资源的使用不会被不正当地拒绝
不可否认性	建立有效的责任机制，防止实体否认其行为
系统可控性	能够控制使用资源的人或实体的使用方式
系统易用性	在满足安全要求的条件下，系统应当操作简单、维护方便
可审查性	对出现的网络安全问题提供调查的依据和手段

### 1.3.3 病毒防护需求

随着数字技术及计算机网络技术的日益发展，病毒技术也再不断的发展提高。因此必须配备相关防病毒软件，防止病毒入侵主机并扩展到全网。实现病毒安全防护来确保业务系统及数据不受病毒破坏和侵扰。由于新病毒出现比较快，所以要求防病毒系统的病毒代码库的更新周期必须比较短。

### 1.3.4 身份认证需求

信息安全是一个多层次的安全问题，它不仅涉及到黑客、病毒、入侵、漏洞等外来攻击安全问题，还涉及泄密、授权、抵赖等内部安全问题。有数据表明70%以上的计算机信息数据安全问题来自于内部人员。因此对于系统需按照不同权限进行身份认证和授权。

### 1.3.5 访问控制需求

需要使用安全设备对重要网络和服务访问进行访问控制，保证其信息安全。包括网络间隔离达到有效的控制对网络访问的作用，针对协议、端口、时间、流量等条件实现安全的访问控制。需要具备记录日志功能，对所要求的策略来记录不安全的访问行为。

### 1.3.6 数据库安全需求

数据库管理系统本身的安全等级达到 C2 级；

必须能够通过对主体（人、进程）识别和对客体（数据表）标注，划分安全级别和范畴，实现由系统对主、客体之间的访问关系进行强制性控制；

必须能够对与数据库安全有关的事件进行跟踪、记录，供有关人员进行分析；

必须能够按照最小授权原则，对数据库管理员、软件开发人员、终端用户授予各自为完成自身任务所需的最小权限。

## 1.4 测试要求

对开发的系统上线后进行测试，进行综合安全检查和评价，确保系统建设的功能点及安全状况能够满足和达到系统设计要求。

## 2 管理要求

### 2.1 服务人员

如在项目实际执行过程中发生项目经理不能按采购文件要求胜任相关工作的，招标人有权要求更换项目经理，投标人必须在两周内调整为符合采购文件要求且能胜任相关工作的项目经理并到位开展工作，否则招标人有权终止合同并报相关管理部门进行处理。

投标人承诺的项目经理和开发实施的主要人员未经用户同意不得调整；投标人如中途更换项目经理和主要开发技术人员，应征得用户同意，否则招标人有权终止合同。

服务商应指派固定的团队为本项目提供专业服务，服务团队成员不得少于3人。项目经理应具备5年以上同类项目建设实施经验。

如须调整服务团队成员，须书面向招标人提出申请，说明申请理由，经招标人书面同意方可调整团队人员，调入人员的资历和从业经验不低于调出人员，否则视为违约行为，招标人有权终止服务合同。

应提供以上人员相关证明资料扫描件并加盖公章，并提供以上人员在本公司任职的有效外部证明材料（如加盖政府有关部门印章的《投保单》或《社会保险参保人员证明》，或单位代缴个人所得税税单等，事业法人的相关人员应提供该单位的相关证明）扫描件。

### 2.2 进度要求

本项目服务起始时间以招标人确认的项目服务启动报审备案时间为准。签约人需明确本项目工作的方式、方法、过程步骤、按阶段分解的详细计划、对应计划应提交的工作成果、需要招标人协调与配合的事项，并经招标人审核、批准。

招标人有权监督和管理投标项目的测试、安装、调试、故障诊断、系统开发和验收等各项工作，签约人必须接受并服从招标人的监督、管理要求，按要求提供中间过程工作成果。

签约人在完全理解标书的要求后，提供实施计划，其中需要包括进度计划、里程碑、交付成果、人员安排等。

## 2.3 组织实施要求

为使项目按质、按量、按时及有序实施，签约人应建立完善、稳定的项目团队、内部组织管理方式及管理机构、协调机制、技术基础，支撑保障要求及其他相关要求。在机制保障方面，成立组织实施小组和项目领导组的双轨制的组织模式。在项目日常管理和条件保障方面，从行政组织、后勤保障和支撑条件各方面创造良好的服务环境，确保项目的顺利实施。

## 2.4 文档管理要求

投标人应在项目完成时，将本项目所有文档、资料汇集成册交付给招标人，所有文件要求用中文书写或有完整的中文注释。验收后，投标人按国家、省以及招标人档案管理要求，向招标人提供装订成册的纸质文档至少 1 套，电子文档 1 套。

## 2.5 质量保证要求

为保证本项目能按时高质的顺利完成，规避项目风险或将风险降至最低程度，投标人应建立项目质量管理体系，包括但不限于质量目标、质量指标、岗位责任、问题处理计划、质量评价、整改完善等内容，并建立奖惩制度。

## 3 验收标准

项目验收参照《广州市政务信息化项目管理办法（2022 年修订稿）》有关要求，并按照广州市供销合作总社项目验收的有关规定执行。项目验收的具体组织工作由项目招标人承担。

本项目的验收应符合广州市供销合作总社相关验收管理办法的要求，同时应遵循下列标准：

- 1) 实现合同和根据招标文件所编写的投标文件中列举的全部内容。

2) 项目验收包括按照合同和根据招标文件所编写的投标文件中相关的技术文档、培训教材、使用说明书及广州市供销合作总社项目相关验收管理办法所要求的全部文档。

## 4 其他要求

### 4.1 培训要求

为保证用户能够有效地操作使用系统，需对有关人员提供培训服务。如：

1. 投标人须提供本项目系统方面的培训，培训对象包括招标人和相关单位工作人员，培训内容包括但不限于：系统总体概况、系统架构、系统各功能点、系统的使用等课程，培训应该在系统正式上线前进行。

2. 投标人须协助招标人建立科学的、周期性的服务培训管理机制，包括建立培训组织、制定培训标准、建立培训考核机制等。

3. 投标人需针对用户的角色提供培训课程，如系统管理员、普通用户、领导等角色，安排不同的培训课程。投标人须在响应文件中提出培训课程以及时间表。

4. 对于所有培训，投标人须派出具有相应专业资格和实际工作经验的辅导人员进行培训，培训所使用的语言须是中文。

5. 培训费用（可含场地费、教材费、讲课费等培训组织相关费用）计入总价。

### 4.2 服务响应要求

1. 中标人提供 1 年系统质保服务，质保期内软件免费升级及维护，及时解决运行中出现的问题。服务响应可通过现场、远程等方式提供，由此产生的一切费用均由投标人承担。质保期满后，根据招标人需要，可选择继续付费采购现场支持服务以及远程技术支持服务。

2. 系统出现故障时，投标人 7 × 24 小时服务响应，每月巡检不少于两次。技术人员应在接到报障后 20 分钟 内响应，1.5 小时 内抵达现场，4 小时 内排除故障，及时做出故障原因报告并提出有效措施加以解决。

3. 自验收之日起一年内，系统承建商指派一名本地技术人员（非驻场）为广州市供销合作总社提供技术支持与服务。

4. 如对软件有新的改进、招标人需增加新功能或者为适应最新标准所形成的最新版本，均免费、及时提供，并对软件升级与维护方式进行书面说明。

### 4.3 资产权属

1. 本招标及中标后签订的合同不会引起任何已申请、登记的知识产权所有权的转移。

2. 投标人、招标人双方一致同意，本合同所涉服务成果的知识产权归属按下列第 2 种方式处理：

(1) 投标人为履行本合同条款所形成的服务成果的知识产权归招标人所有。

(2) 招标人基于本合同约定委托投标人提供软件开发服务所产生的源代码的知识产权归招标人、投标人（含投标人合作商）共同所有，投标人应按招标人书面要求交付该共有部分的源代码；投标人（含投标人合作商）在共有部分的基础上进行二次开发的及对二次开发形成的产品、程序等财产进行处置的，需经招标人书面同意，二次开发所形成的产品、程序、服务等知识产权归开发者所有，共有部分仍归招标人、投标人（含投标人合作商）共同所有。

3. 本合同所涉及的数据所有权归广州市供销合作总社所有。投标人只能用于履行本合同之义务。

4. 投标人提供的相关软件应是自行开发的产品或具备合法、合规授权，满足知识产权、安全等保二级等方面的有关规定和要求。

5. 投标人保证向招标人提供的服务成果是其独立实施完成，不存在任何侵犯第三方专利权、商标权、著作权等合法权益。如因投标人提供的服务成果侵犯任何第三方的合法权益，导致该第三方追究招标人责任的，投标人应负责解决并赔偿因此给招标人造成的全部损失。

### 4.4 保密要求

1. 投标人应签订保密协议，对其因身份、职务、职业或技术关系而知悉的招标人商业秘密信息应严格保守，保证不被披露或使用，包括意外或过失。

2. 投标人不得以竞争为目的、或出于私利、或为第三人谋利而擅自保存、披露、使用招标人商业秘密信息；不得直接或间接地向无关人员泄露招标人的商业



秘密保密信息；不得向不承担保密义务的任何第三人披露招标人的商业秘密信息。投标人在从事项目服务过程中，不得擅自记录、复制、拍摄、摘抄、收藏在工作中涉及的保密信息，严禁将涉及政府项目的任何资料、数据透露或以其他方式提供给项目以外的其他方或投标人内部与该项目无关的任何人员。

3. 投标人对于工作期间知悉招标人的商业秘密信息（包括业务信息在内）或工作过程中接触到的公司和政府机关文件（包括内部发文、各类通知及会议记录等）的内容，同样承担保密责任，严禁将政府机关内部会议、谈话内容泄露给无关人员；不得翻阅与工作无关的文件和资料。

4. 严禁泄露在工作中接触到的公司有关科技研究、发明、装备器材及其技术资料和工作信息。

#### 4.5 监理要求

投标人须承诺，在项目开展过程中接受招标人选定的监理机构的监理。

### 六、付款方式

本项目计划分 3 期支付，具体支付方式和时间如下：

首期款：签订合同后 10 个工作日内，中标人书面提出支付申请函及拟支付金额等额的符合招标人财务管理要求的相应发票，招标人确认后启动首期款支付流程，支付合同总金额的 40%，中标单位向招标人提交合同总额 10% 款项作为施工质量保证金。

第二期款：项目上线并通过初步验收，中标人书面提出支付申请函及拟支付金额等额的符合招标人财务管理要求的相应发票，招标人确认后启动第二期款支付流程，支付合同总金额的 40%。

尾款：项目终验后 10 个工作日内，中标人书面提出支付申请函及拟支付金额等额的符合招标人财务管理要求的相应发票，招标人确认后启动尾款支付流程，支付合同尾款。项目通过终验后招标人向中标单位返还施工质量保证金；

项目实际支付总金额按采购成交总金额计算，项目支付计划按合同约定执行，对于满足合同约定支付条件的，招标人应当自收到发票后 30 日内将资金支付到合同约定的中标人账户，不得以机构变动、人员更替、政策调整等为由延迟付款，

不得将采购文件和合同中未规定的义务作为向中标人付款的条件。如因招标人支付管理流程及预算下达导致支付延期，支付期限自动顺延，招标人不承担责任，中标人不得以此为由迟延履行或不履行合同义务。

七、采购方式

拟采用公开招标采购方式。

第三章 合同格式

招标合同

（以双方最终确认的版本为准。）

甲方（招标人）：

乙方（中标人）：

根据《中华人民共和国民法典》及广州市政府采购中心“广州市供销合作总社物业管理信息系统建设项目采购。（项目编号：FCZ2023-1191）招标文件的要求和招标结果，经甲乙双方协商一致，签订本合同。双方共同遵守如下条款（技术说明及其他有关合同项目的特定信息由合同附件予以说明，合同附件及本项目的招标文件、投标文件等均为本合同不可分割之一部分）：

一、合同标的

乙方根据甲方要求提供以下内容：

内容	单位	数量	单价	总价

二、合同总价

总价为人民币（大写）：，即¥。该合同总价是货物设计、制造、包装、运输、安装调试、检测及验收合格之前及质保期内服务及备品备件发生的所有含税费用。

本合同执行期间合同总价不变。

### 三、质量

（一）乙方须提供全新的、未使用过的货物，是目前的型号，其质量、规格及技术特征符合合同附件的要求。

（二）产品必须提供出厂合格证。

（三）货物制造质量出现问题，乙方应负责三包（包修、包换、包退），费用由乙方负责。

（四）货到现场后由于甲方保管不当造成的质量问题，乙方亦应负责修理，但费用由甲方负担。

### 四、交货及验收

（一）交货、验收按第二章招标人需求约定。

（二）交货地点：甲方指定地点。

（三）甲方按供货要求对乙方所配送货物的包装、质量、数量和保质期时限等进行现场抽查，如发现问题，甲方有权拒收，乙方要在两天之内给予明确答复。

### 五、付款方式

1. 按第二章招标人需求约定。

2. 中标人须按供应货物的销售额开具国家正式发票。

### 六、培训及售后服务

（一）乙方应为甲方提供免费培训服务，并指派专人负责与甲方联系售后服务事宜。主要培训内容为货物的基本结构、主要部件的构造，日常使用操作、保养与管理、常见故障的排除、紧急情况的处理等，如甲方未使用过同类型货物，乙方还需就货物的功能对甲方进行相应的技术培训，培训地点主要在货物安装现场或由双方约定。

（二）质量保证期（简称“质保期”）为年。质保期自甲方在货物质量验收单上签字之日起计算，质保费用计入总价。

（三）质保期内，乙方负责对其提供的货物实行包修、包换、包退、包维护保养，不再收取任何费用，但不可抗力（如火灾、雷击等）造成的故障除外。

（四）货物故障报修小时内响应。

（五）所有货物质保服务方式均为乙方上门服务，即由乙方派员到货物使用现场维修，由此产生的一切费用均由乙方承担。

（六）质保期后的货物维护由双方协商再定。

（七）在质保期内，乙方须对所提供的设备做定期检查和保养。

## 七、违约责任

（一）甲方无正当理由拒收货物、拒付货款的，由甲方向乙方偿付合同总价的 5%违约金。因甲方原因导致变更、中止或者终止本合同的，甲方应当对乙方受到的损失予以赔偿或补偿。

（二）甲方应在合同规定时间内向乙方支付货款，每逾期 1 天甲方向乙方偿付欠款总额的 5%的违约金，累计违约金总额不超过欠款总额的 5%。

（三）乙方逾期交付货物的，每逾期 1 天，乙方向甲方偿付逾期交货部分货款总额的 5%的违约金，累计违约金不超过逾期交货部分货款总额的 5%，逾期交货超过 15 天，甲方有权终止合同，并追究违约责任。

（四）乙方所交的货物、型号、规格不符合合同规定的，甲方有权拒收。乙方向甲方支付货款总额的 5%的违约金。

（五）如经乙方两次维修，货物仍不能达到合同约定质量标准，甲方有权退货，要求乙方退回全部货款，并赔偿甲方因此遭受的损失。

（六）乙方所供货物必须权属清楚，不得侵害他人的知识产权，否则构成对甲方违约，并承担相应的赔偿责任。

（七）如未按承诺购买响应保额保险的，需对乙方予以 10 万元（人民币）处罚。

（八）如未按承诺提供仓储产权证明或租赁合同的，需对乙方予以 10 万元（人民币）处罚。

## 八、不可抗力

不可抗力指战争、严重火灾、洪水、台风、地震等或其他双方认定的不可抗力事件。甲乙双方的任何一方由于不可抗力的原因不能履行或不能完全履行合同时，应尽快向对方通报理由，在提供相应证明后，可允许延期履行、部分履行或不履行，并可根据情况部分或全部免于承担违约责任。

## 九、争议及解决办法

（一）因货物的质量问题发生争议，由广州市市场监督管理局或其指定的质量鉴定单位进行质量鉴定。货物符合质量标准的，鉴定费由甲方承担；货物不符合质量标准的，鉴定费由乙方承担。

（二）本合同发生争议，由双方协商或由行政监督部门调解解决，协商或调解不成时按以下第种方式解决（请选择）：

1. 中国广州仲裁委员会仲裁；
2. 向甲方所在地人民法院提起诉讼。

## 十、其他

（一）本合同一式份，具有同等效力，甲、乙双方各执份。合同自双方签字盖章之日起生效。

（二）本合同未尽事宜，由双方协商处理。

甲方：	（盖章）	乙方：	（盖章）
签约代表：		签约代表：	
地址：		地址：	
电话：		电话：	
传真：		传真：	
签约日期： 20 年 月 日		签约日期： 20 年 月 日	

## 第四章 开标、评标和定标

### 一、开标

（一）招标代理机构按招标公告规定的时间进行开标，投标人在提交投标文件截止时间后一个小时内进行投标文件解密。

（二）解密时间截止后，市政府采购中心电子开标系统自动提取所有投标文件，投标文件提交及解密情况。

（三）投标人少于三个的，招标人依照《中华人民共和国招标投标法》重新招标。

（四）电子开标系统自动记录投标文件提交及解密情况。因投标人原因造成投标文件未提交成功的、未解密的、无法导入电子开标系统的，将作无效投标处理。

（五）招标代理机构将投标人解密后的投标人名称、投标价格、投标文件提交情况和解密情况进行公布，并通过广州交易集团网站会员专区将《开标记录表》公开发布。所有投标人可在系统中查看开标情况。

### 二、评标委员会

（一）本次评标由招标人依法组建的评标委员会负责。评标委员会由招标人代表和从省综合评标评审专家库随机抽取的专家组成，成员人数为五人以上单数。如招标人不派代表参加评标，则评标委员会全部由从省综合评标评审专家库随机抽取的专家组成。评标委员会将本着公平、公正、科学、择优的原则，严格按照法律法规和招标文件设定的程序和规则推荐评审结果，任何单位和个人不得非法干预或者影响评标过程和结果。

（二）评标委员会成员有下列情形之一的，受到邀请应主动提出回避，招标当事人也可以要求该评标委员会成员回避：

（三）本人、配偶或直系亲属 3 年内曾在参加该招标项目的投标人单位中任职(包括一般工作)或担任顾问，或与参加该招标项目的投标人发生过法律纠纷；

（四）任职单位与招标人或参加该招标项目投标人存在行政隶属关系；

（五）是参加该招标项目投标人的上级主管部门、控股或参股单位的工作人员，或与该投标人存在其他经济利益关系；

（六）评标委员会成员之间具有配偶、近亲属关系；

（七）同一单位的评标专家在同一项目评标委员会成员中超过一名；

（八）法律、法规、规章规定应当回避以及其他可能影响公正评审的。

（九）评标委员会判断投标文件的有效性、合格性和响应情况，仅依据投标人所提交一切文件的真实表述，其专业判断不受与本项目无直接关联的外部信息、传言影响。

（十）评标委员会成员依法独立评审，并对评审意见承担个人责任。评标委员会成员对需要共同认定的事项存在争议的，按照少数服从多数的原则做出结论。持不同意见的评标委员会成员应当在评标报告上签署不同意见并说明理由，否则视为同意。

### 三、评标方法

（一）本次评标采用综合评分法。评标以招标文件规定的条件为依据。评分比重构成如下：

评分项	技术评分	商务评分	其他评分	综合信用评价得分	价格评分
分值	55 分	15 分	15 分	5 分	10 分

#### （二）投标文件差异修正原则

投标文件出现差异时，修正原则及优先修正顺序如下：

1. 开标内容与投标文件对应内容不一致的，均以开标内容为准；
2. 开标一览表与分项明细表或其它相关报价表报价不一致的，均以开标一览表为准；
3. 开标一览表中各分项报价之和与投标总价不一致的，以投标单价修正总价；

4. 分项报价表中的单价与对应的合计价不相符的，以单价为准，修正对应的该项合计价；
5. 大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；
6. 单价金额小数点有明显错位的，应以总价为准，并修改单价；
7. 投标文件描述内容与原始材料引述内容不一致的，以原始材料内容为准；
8. 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；
9. 对出现以上情况或因明显笔误而需修正任何内容时，均由评标委员会审定通过方为有效；
10. 对投标标的的关键、主要内容，或投标人报价有漏项的，作非实质性响应投标处理；
11. 评标委员会认定为表述不清晰或无法确定的报价均不予修正。

（三）投标文件的澄清或说明

1. 对投标文件中有含义不明确的内容、明显文字或者计算错误，评标委员会认为需要投标人作出必要澄清、说明的，应当书面通知该投标人。
2. 投标人的澄清、说明应当采用书面形式，并加盖公章，或者由法定代表人或其授权的代表签字，并不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。
3. 评标委员会成员均应当阅读投标人的澄清、说明，但应独立参考澄清、说明对投标文件进行评审，整个澄清、说明的过程不得存在排斥投标人的现象。
4. 如果投标文件实质上不响应招标文件的各项要求，评标委员会将按照招标文件要求予以拒绝，不接受投标人通过修改或撤销其不符合要求的差异或保留，使之成为具有响应性的投标。
5. 除上述规定的情形之外，评标委员会在评审过程中，不得接收来自评审现场以外的任何形式的文件资料。

四、评标程序

（一）投标文件初审

1. 评标委员会对各投标文件进行初审，初审包括开标情况核定、资格审查和符合性审查，出现不符合下列情形之一时，作无效投标处理。《初审表》如下：

审查类别	审查内容
------	------



开标情况核定	满足以下所有要求：投标文件提交成功、解密成功、能正常导入电子开标系统
资格审查	中华人民共和国境内注册的法人或其他组织（或个人）；分支机构投标的，必须由总公司（总所）授权【依据总公司（总所）的企业法人营业执照或事业法人登记证或其他组织的营业执照或执业许可证或居民身份证等相关证照的扫描件、分支机构的营业执照（执业许可证）扫描件及总公司（总所）出具给分支机构的授权书】
	投标人未被列入“信用中国”网站中“记录失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重违法失信行为”的记录名单；不处于“中国政府采购网”中“政府采购严重违法失信行为信息记录”的禁止参加政府采购活动期间（以评标委员会于资格审查时在上述网站查询结果为准，如在上述网站查询结果均显示没有相关记录，视为没有上述不良信用记录。同时对信用信息查询记录和证据截图存档。如相关失信记录已失效，投标人须提供相关证明材料）。
	本项目不接受联合体投标。
符合性审查	投标报价确定且不高于预算金额
	有盖章、签署要求的带★格式文件已按要求盖章、签署
	投标文件完全满足招标文件中带★号的条款和指标（审查《实质性响应条款一览表》）
	未发现属无效投标的其他情形（见表末说明）

说明：以下为属于无效投标的其他情形。

（1）单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，同时参加同一标段投标或者未划分标段的同一招标项目投标。

（2）评标期间，投标人没有按评标委员会的要求提交法定代表人或其委托代理人签字的澄清、说明、补正或改变了投标文件的实质性内容的。

（3）投标文件提供虚假材料的。

（4）投标人以他人的名义投标、串通投标、以行贿手段谋取中标或者以其

他弄虚作假方式投标的。

(5) 投标人对招标人、招标代理机构、评标委员会及其工作人员施加影响，有碍招标公平、公正的。

(6) 法律、法规和招标文件规定的其他无效情形。

2. 评标委员会认为，投标人的报价明显不合理或者明显低于其他投标报价，有可能影响商品质量和不能诚信履约的，应当要求该投标人作出书面说明并提供相关证明材料。投标人不能合理说明或者不能提供相关证明材料的，由评标委员会认定该投标人以低于成本报价竞标，投标无效，不通过初审。

3. 对初步被认为初审不合格或无效投标的，评标委员会应告知投标人并说明理由。

4. 不通过初审或投标无效的，不进入技术、商务和价格等的评标程序。

## (二) 技术评定

1. 由评标委员会成员对所有有效投标文件的技术和服务响应方案进行审核和分析，填写《技术评分表》，如下：

走进供销模块设计 (4.0分)	集成供销社概况展示、业务板块展示、政策法规展示、党风廉政建设展示四大功能。 能实现以上功能者得4分，每实现一个功能得1分，不能实现不得分。
资产分布图设计(5.0分)	绘制广州市的分布图，在地图上标注各个区的名称。 能实现以上功能者得5分，部分实现得2.5分，不能实现不得分。
资产分区展示设计 (6.0分)	绘制广州市11个区资产地图，点击每个区，可查看资产在各个区的分布情况。 能实现以上功能者得6分，实现5个区以上得3分，不能实现不得分。
资产展示详图设计 (5.0分)	在资产分布图上点击土地资产、房产资产、社有企业资产图标，显示对应资产图文并茂的详细情况。 能实现以上功能者最高得5分，每实现1项得2分，不能实现不得分。
3D 仿真全景展示设计 (8.0分)	1、能在平板端流畅的实现资产3D模型360度旋转观看的功能； 2、对物业及周边道路、配套等进行文字标注。 能实现以上功能者得8分，每实现一个功能得4分，不

	能实现不得分。
实景航拍内容设计 (6.0分)	1、点击不同房产资产进入实景航拍外貌展示。 2、对物业及周边道路、配套等进行文字标注。 能实现以上功能者得6分，每实现一个功能得3分，不能实现不得分。
资产列表呈现设计 (6.0分)	分单位、分区域对所有社有土地及物业资产进行列表呈现，实现“一表尽览”。 能实现以上功能者得6分，不能实现不得分。
土地及物业资产智能 查询设计(6.0分)	输入土地或房产资产的关键信息，查询相关土地及房产资产具体情况。 设定查询条件，查询符合条件范围的所有土地及房产资产清单及具体情况。 能实现以上功能者得6分，每实现一个功能得3分，不能实现不得分。
资产数据详情设计 (5.0分)	点击列表中某项土地或房产，可实时显示该土地或房产的详情及图文介绍。 能实现以上功能者得5分，部分实现得2.5分，不能实现不得分。
资产数据导出设计 (4.0分)	对于选中的某项土地或房产，提供导出功能，可将列表内容生成EXCEL电子表格。 能实现以上功能者得4分，不能实现不得分。

2. 将所有评标委员会成员所评各项的得分进行算术平均(按四舍五入原则精确到小数点后三位)，再汇总得出该投标人的技术评分(按四舍五入原则精确到小数点后两位)。

### (三) 商务评定

1. 由评标委员会成员对所有有效投标文件的商务条件进行审核和评价，填写《商务评分表》；

2. 将所有评标委员会成员所评各项的得分进行算术平均(按四舍五入原则精确到小数点后三位)，再汇总得出该投标人的商务评分(按四舍五入原则精确到小数点后两位)。

序号	评审内容	分值 (分)	评分细则
1	依据《信息安全等级保护管理办法》的规定，提供展示类项目案例的安全等级保护公安局备案证明扫描件	1	提供同类项目信息系统安全等级保护备案证明二级或以上扫描件的得1分，不提供得0分（请投标人严格按照要求提交相关证明材料，否则有可能影响评审结果。）
2	投标人类似项目经验：依据2018年以来完成的展示、互动三维类项目合同或验收报告情况进行评审[分支机构投标的，总公司（总所）业绩可纳入评审]	3	每提供1份案例合同得1分，最高得3分，不提供得0分。（请投标人严格按照要求提交相关证明材料，否则有可能影响评审结果）
3	投标人获得互动三维类软件项目相关的软件著作权证书（提供相关证书扫描件）	3	每提供一个得1.5分，最高得3分；无，得0分。
4	投标人获得符合国家知识产权局颁发的相关企业知识产权管理规范认证证书扫描件	2	提供证明的得2分，不提供得0分（请投标人严格按照要求提交相关证明材料，否则有可能影响评审结果。）
5	投标人项目经理需具有：数字沙盘展示系统的相关动画绘制高级技能职业资格证书，该证书由国家或广东省或广州市职业技能鉴定指导中心鉴定；PMP项目管理专业人士资格证书	2	每提供一个得1分，最高得2分；无，得0分。需提供以上人员的在本项目投标截止日之前6个月内任意一个月在本单位任职的证明，如《投保单》、《社会保险参保人员证明》、单位代缴个人所得税税单等
6	投标人具有数据类展示系统软件可在相关国产化软件环境内运行，并已实现兼容性测试认证。	2	每提供一个得1分，最高得2分；无，得0分。
7	对非重大违法违规记录的扣分	2	以“信用中国”（www.creditchina.gov.cn）网站为查询渠道：对列入行政处罚或经营异常的投标人每一条记录扣0.2分，最高扣2分。如查询结果显示没有相关记录，视为没有上述非重大违法违规记录，则不扣分。以评标委员会于评审时在上述网站查询结果为准，评标委员会应将上述记录查询情况截图存档。注：总公司（总所）投标的，只查询总公司（总所）；分支机构（分所）投标的，

序号	评审内容	分值 (分)	评分细则
			只查询该分支机构。

说明：上表所列为投标人的商务条件。请投标人严格按照要求提交相关证明材料，否则有可能影响评审结果。

#### （四）其他评定

##### 系统原型视频演示

1. 由有效投标人进行原型演示及答辩，原型演示及答辩时间约 15 分钟，评标委员会成员根据其原型演示及答辩表现，依据下表进行评分。

2. 授权委托代理人须凭身份证原件参加原型演示及答辩，参加人数不超过 3 人（含授权委托代理人在内）。不参加原型演示及答辩的，本项得 0 分。

序号	评审内容	分值 (分)	评分细则	评分 (分)
1	UI 首页界面设计	3	设计物业资产展示传播管理平台的 UI 界面及交互方式，设计界面应清晰，视觉呈现效果好，排布合理。 现场演示完全满足或优于采购需求，得 3 分；设计效果一般，视觉呈现效果一般，基本满足采购需求，得 2 分；不能提供设计图，得 0 分。	
2	资产热力图设计	5	绘制房产、土地、社有企业热力图，展示资产在广州市的热力分布图，标注资产的数量、类型、地点等。现场演示能实现以上功能者得 5 分，不能实现不得分。	
3	演示操作工具设计	5	在物业资产展示传播管理平台上开发出辅助演示的工具，如画笔功能；音乐播放、关闭功能；触控轨迹功能等。 现场演示能实现全部工具者得 5 分，每开发出一项得 2 分，没有开发不得分。	
4	演示、解说流畅度及答辩情况	2	根据原型演示现场效果进行评审。原型操作演示系统流畅，切换自如，现场解说流畅得 2 分，解说一般得 1 分，系统不流畅或无原型演示或其他情况不得分。	

#### （五）价格评审

1. 价格核准：评标委员会成员对有效投标人的详细报价进行复核，看其是否有计算错误或供货范围上的错误，修正错误的原则参见本章的第三条第(二)点。由此得出各有效投标人的评标价。

2. 计算价格评分：价格分统一采用低价优先法计算，各有效投标人的评标价（指投标报价经修正、折扣后的价格）中，取最低价为评标基准价，其价格分为满分。其他投标人的价格分统一按照下列公式计算：

$$\text{价格评分} = (\text{评标基准价} / \text{评标价}) \times 10 \text{ 分}$$

评标价仅用于计算价格评分，中标金额以实际投标报价为准。

#### （六）综合信用评价得分评审（适用于实行信用评价体系 2.0 的项目）

综合信用评价得分=投标人的广州公共资源交易信用评价（政府采购供应商信用评价分）×5%

**说明：**1. 《广州公共资源交易政府采购领域信用评价体系 2.0 指标说明》详见本项目招标公告附件。

2. 投标人的信用评价分以开标当天广州交易集团网站公布的分值为准（供应商可通过“广州交易集团有限公司网站-信用信息-广州公共资源交易信用平台 2.0”进行访问）。

#### （七）综合评分的计算

1. 综合评分=技术评分+商务评分+其他评分+综合信用评价得分+价格评分；
2. 各项得分按四舍五入原则精确到小数点后两位。将综合评分由高到低顺序排列。综合评分相同的，按**各投标人最终价格得分**由低到高顺序排列；综合评分相同，且**各投标人最终价格得分**相同的，按技术评分由高到低顺序排列。

#### （七）中标人推荐

1. 评标委员会按上述排列向招标人推荐第一名为第一中标候选人，第二名为第二中标候选人，第三名为第三中标候选人。

### 五、项目招标失败处理

（一）评标委员会经评审，认为所有投标都不符合招标文件要求的，可以否决所有投标；

（二）本项目的所有投标被否决时，招标人将依照《中华人民共和国招标投标法》重新招标。

## 六、定标

（一）招标人自收到评标报告之日起3日内公示中标候选人，公示期不少于3日。

（二）招标人按顺序确认中标人或招标人授权评标委员会确认中标人的，评标委员会按评标报告确定的中标候选人名单中按顺序确定中标人。**第一名投标人放弃或被依法确认中标资格无效的，招标人可以按顺序选择中标候选人。**

（三）不在中标候选人名单之列者即为落标人，招标代理机构不再以其它方式另行通知。

（四）中标结果公告后，中标人须在7日内向招标代理机构支付公共资源交易服务费。招标代理机构完成支付确认后，招标人、中标人方可下载打印中标通知书。具体打印方式请查阅“广州交易集团有限公司网”中“通知公告”栏。《中标通知书》将作为授予合同资格的唯一合法依据。

（五）中标人放弃中标的，应当依法承担相应的法律责任。

（六）投标人或者其他利害关系人认为招标投标活动不符合法律、行政法规规定的，可以自知道或者应当知道之日起10日内向有关行政监督部门投诉。

## 七、签约

（一）招标人应当自《中标通知书》发出之日起三十日（第二章招标人需求有相应约定的从其约定）内，按照招标文件和中标人投标文件的约定，与中标人签订书面合同。所签订的合同不得对招标文件和中标人投标文件作实质性修改。

招标人不得提出试用合格等任何不合理的要求作为签订合同的条件，且不得与中标人私下订立背离合同实质性内容的协议。

## 第五章 投标文件格式

### 投标文件格式目录

投标文件包括但不限于以下组成内容，请按顺序制作，本章有提供格式文件的请按格式要求提交。（签章要求：完成投标文件的制作后，应加盖电子签章。）

序号	内容	签章要求
商务文件		
1	★投标承诺函	电子签章
2	★提供以下相关证照之一的扫描件：1企业法人提供企业法人营业执照；2事业法人提供事业法人登记证；3其他组织提供其他组织的营业执照或执业许可证；4自然人提供居民身份证等。	电子签章
3	授权委托书证明书（法定代表人亲自办理投标事宜的，则无需提交本证明书）	电子签章
4	★开标一览表	电子签章
5	报价明细表	电子签章
6	★实质性响应条款一览表	电子签章
7	业绩一览表(含该表备注要求的资料)	电子签章
8	证书一览表(含该表备注要求的资料)	电子签章
9	投标人认为有必要说明的其他商务资料	电子签章
10	★属于分支机构投标的，还须提供分支机构的营业执照（执业许可证）扫描件及总公司（总所）出具给分支机构的授权书，授权书须加盖总公司（总所）公章	电子签章
技术文件		
1	整体技术方案：参照招标文件的要求，说明所提供的方案、产品设计、配置是否科学合理，对招标需求的响应程度等。	电子签章
2	产品指标等响应情况：投标货物（主要产品、其他产品）或核心技术质量、性能，有货物的主要指标和性能的详细说明或图样。	电子签章
3	投标产品获得国家有关部门或行业协会颁发的奖项证书	电子签章
4	项目实施计划、施工方案；验收标准和实施方法；售后服务和技术培训方案。	电子签章



5	售后服务机构设置的证明材料 ★注册地址不在广州市/广东省的，提供能在广州市/广东省内进行售后服务的证明文件。	电子签章
6	项目负责人及管理技术人员一览表	电子签章
7	技术方案一般性条款响应差异表	电子签章
8	服务方案一般性条款响应差异表	电子签章
9	投标人认为有必要说明的其他技术资料	电子签章
10	走进供销模块设计	电子签章
11	资产分布图设计	电子签章
12	资产分区展示设计	电子签章
13	资产展示详图设计	电子签章
14	3D仿真全景展示设计	电子签章
15	实景航拍内容设计	电子签章
16	资产列表呈现设计	电子签章
17	土地及物业资产智能查询设计	电子签章
18	资产数据详情设计	电子签章
19	资产数据导出设计	电子签章
其他文件		

### 特别提示与要求！

请投标人严格按照表格内容及要求制作投标文件，所有证书类文件提供扫描件且必须在有效期内，表中带★的材料将作为投标人资格性和符合性审查的重要内容之一。**如★内容未按上述规定上传投标材料，将严重影响评审结果。**

投标承诺函

广州公共资源交易中心：

我方收到贵方关于“\_\_\_\_\_”（项目编号：\_\_\_\_\_）的招标文件，完全理解招标文件的所有内容。决定投标本项目，据此我方承诺如下：

一、我方的投标文件在投标截止日后 90 天（日历天）内保持有效，如中标，有效期将延至本项目《招标合同》执行期满日为止。

二、我方在参与投标前已仔细研究了招标文件和所有相关资料，我方完全明白并认为此招标文件没有倾向性，也没有存在排斥潜在投标人的内容，我方同意招标文件的相关条款，放弃对招标文件提出误解和异议的一切权利。

三、我方声明投标文件及所提供的一切资料均真实无误及有效。由于我方提供资料不实而造成的责任和后果由我方承担。我方同意按照贵方提出的要求，提供与投标有关的任何其它数据或信息。

四、我方理解贵方不一定接受最低报价的投标。

五、我方接受按招标人委托向贵方支付公共资源交易服务费，如果中标，保证履行投标文件中承诺的全部责任和义务，切实履行招标合同中的全部条款，投标总报价已包含公共资源交易服务费（公共资源交易服务费按照招标文件第一章投标人须知中所列收费标准计算），并承诺向贵中心足额支付。

六、我方保证，招标人在中华人民共和国境内使用我方投标货物、资料、技术、服务或其任何一部分时，享有不受限制的无偿使用权，如有第三方向招标人提出侵犯其专利权、商标权或其它知识产权的主张，该责任由我方承担。我方的投标报价已包含所有应向所有权人支付的专利权、商标权或其它知识产权的一切相关费用。

七、所有与本招标项目有关的函件请发往下列地址：

地址（邮编）		传真	
电话、手机		联系人（职务）	

投标人：（盖章）

承诺日期：20 年 月 日

说明：本格式文件内容不得擅自删改。

### 授权委托书

兹授权\_\_\_\_\_（委托代理人姓名）为我方委托代理人，其权限是：办理广州公共资源交易中心组织的“\_\_\_\_\_”（项目编号：\_\_\_\_\_）的投标事宜。本授权书有效期与我方投标文件中标注的投标有效期相同。

附：代理人性别：\_\_\_\_\_ 年龄：\_\_\_\_\_ 职务：\_\_\_\_\_  
身份证号码：\_\_\_\_\_

投标人：（盖章）

20 年 月 日

说明：法定代表人亲自办理投标事宜的，无需提交本证明书。

开标一览表

分项	分项内容	单位
投标报价		元

填报要求：

1. 报价包含公共资源交易服务费等所有税费。

报价明细表

[货币单位：人民币元]

序号	报价项目	关键、主要内容描述，如品牌、产地等	型号规格	数量	单价	总价	备注
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
...							
合计	¥						

填报要求：1、此表为《开标一览表》的报价明细表，如有缺项、漏项（数量不符合将被视为漏项），均视为投标报价中已包含相关费用，招标人无须另外支付任何费用。2、请尽量完整、准确的填写“型号规格”，否则将影响投标人的得分。3. 本表所报价项目的货物应与投标文件《技术方案一般性条款响应差异表》（如有）中所列货物保持一致，如有不一致的，作无效投标处理。

实质性响应条款一览表

序号	实质性响应条款	投标人响应情况	差异
----	---------	---------	----

说明：

- 1. 实质性响应条款一览表后续内容请根据第二章采购需求★号条款详细列举
- 2. 本表所列条款必须一一予以响应，“投标人响应情况”一栏应填写具体的响应内容，有差异的要具体说明。
- 3. 请投标人认真填写本表内容，如填写错误将可能导致投标无效。

业绩一览表						
序号	项目名称	项目地址	合同总价	合同签订时间	项目质量	项目单位 联系人电话
1						
2						
3						
...						

填报要求：依据商务评审中的业绩要求填写本表并提供相关证明材料，同类项目合同或验收报告。请投标人严格按照要求提交相关证明材料，否则有可能影响评审结果。



证书一览表

证书名称	发证单位	证书等级	证书有效期

填报要求：1. 填写投标人获得资质、认证或企业信誉证书。

2. 请提供本表所列的证书资料。

项目负责人及管理技术人员一览表

序号	姓名	性别	年龄	学历	职称/ 资格	专业	经验 年限	担任 职务
1								
2								
3								
...								

填报要求：1. 上表列出的人员，须附其资格证书的扫描件；

2. 需提供以上人员的在本项目投标截止日之前 6 个月内任意一个月在本单位任职的证明，如《投保单》、《社会保险参保人员证明》、单位代缴个人所得税税单等

技术方案一般性条款响应差异表

序号	货物名称	招标参数	投标参数	偏离情况	厂家资料
1					有/无
2					
3					
...					

填报要求：

1. 本表所列货物应与《报价明细表》中所报价项目中的货物（如有）保持一致，如有不一致的，作无效投标处理。
2. 投标人必须按招标参数的格式描述投标参数，并在偏离情况栏标明“无偏离”、“正偏离”或“负偏离”，关键的指标请填写厂家资料查阅页码。
3. 投标参数应与厂家的产品资料一致，不一致的以厂家资料为准。

服务方案一般性条款响应差异表

招标人需求		投标人响应	
序号	项目内容	承诺	差异
1			
2			
3			
4			
5			
6			
...			

填报要求：请按第二章招标人需求列出差异内容，若无差异，留空，视为完全响应。