

# 采购需求

## 一、建设目标

(一) 根据《国土资源部住房和城乡建设部关于做好不动产统一登记与房屋交易管理衔接的指导意见》(国土资发〔2015〕90号)、《国土资源部、住房和城乡建设部关于房屋交易与不动产登记衔接有关问题的通知》(国土资发〔2017〕108号)的有关要求,按照我市行政审批“放、管、服”和政务服务“三个办”的总体部署,为进一步提高房屋交易监管现代化水平,建立大数据利用平台,推动房屋交易监管网上办理,实现房屋交易、税务征收、不动产登记等工作的有效衔接,方便企业、群众办事。

(二) 按照住建部《房屋交易与产权管理工作导则》要求,随着我局“互联网+房管”工作的推进,现有的房屋交易和产权管理信息系统已不能较好地满足当前各项工作的要求。因此,需对现有的房屋交易和产权管理信息系统从技术架构、应用方式、服务内容三个层面进行升级改造,以满足房屋交易监管工作的需求。

(三) 我局现有的房屋交易和产权管理信息系统为2011年开发建设,采用C/S(客户端)架构体系,使用ORACLE数据库,使用期间根据交易监管、不动产登记改革等工作业务需求变化多次对系统进行了适应性改造,为更好满足新时期的工作要求,按照我局信息十三五规划进度安排,结合我局《房屋交易监管窗口现代服务应用》课题研究成果及《房屋交易与产权管理工作导则》的要求,拟对武汉市房屋交易和产权管理信息系统进行全面升级改造,一是完成技术结构由C/S结构向B/S结构的改造及交易业务数据迁移;二是完善房屋交易和产权管理信息系统业务流程建设;三是实现与“互联网+房管”公共服务体系的全面对接;四是完成基于GIS地图和楼盘表的图形化业务办理;五是建立房屋交易管理中房屋幢、户编码管理体系。

(四) 政府采购计划:本项目政府采购计划金额为100万元;其中第1包:95万元,第2包:5万元,投标人超过该预算的报价为无效报价。

## 二、建设内容

### 第1包:房屋交易和产权管理信息系统升级改造建设内容

(一) 技术结构改造

对现有房屋交易与产权管理系统的技术架构进行改造，完成基于 B/S（互联网浏览器模式）的架构体系开发，实现与我局“互联网+房管”信息化规划顶层设计及总体技术路线的统一，并与我局现有其他业务系统的技术架构统一，为交易监管业务全面接入“互联网+房管”消除技术障碍。

- 1、完成基于.NET 的技术框架开发。
- 2、完成基于 B/S 结构及满足“互联网+房管”服务的数据库结构设计。
- 3、完成现有房屋交易管理数据库及数据结构的迁移。
- 4、完成系统及数据库的部署与调试、测试。

## （二）完成房屋交易监管平台业务流程建设

依据《房屋交易与产权管理工作导则》中信息系统建设要求及市局交易中心《房屋交易与管理服务手册》的业务流程和需求，完成现有房屋交易与产权管理系统业务流程的开发。

1、完成房屋交易监管平台总体架框改造开发，全面剥离原系统中与房屋权属登记相关的冗余功能与业务流程。

2、完成房屋交易与管理业务流程开发，实现商品房交易监管、存量房交易监管业务功能及业务流程配置管理功能

3、完成与我局各系统、对外数据共享交换平台间各类数据接收、推送、查阅（包括：对应不动产登记等外部系统的改造）。

4、完成系统权限管理、打印、统计、报表等基础功能对应改造开发。

5、完成与我局档案管理系统中房屋交易档案的功能调用及管理开发。

## （三）实现对“互联网+房管”的全面对接

与我局“互联网+房管”公共服务平台的全面技术对接，为公共服务平台提供房屋交易数据的交互服务，为全面实现外网受理、内网办理、办结告知、信息交互等互联网服务提供完整的交易服务功能接口支持。

1、外网交易受理信息交互服务模块及接口功能开发。

2、内网交易核准信息推送服务模块及接口功能开发。

3、内网交易监管服务模块功能及交互接口功能开发。

4、外网交易信息发布服务模块及接口功能开发。

## （四）楼盘表图形化业务办理

与我局存量房屋产权楼盘表补建平台对接，实现楼盘表补建成果的交易服务管理应用。

1、完成现有房屋权属登记楼盘表功能的改造，开发交易监管楼盘表功能模块，实现交易监管的楼盘表化管理。

- 2、对接存量房屋产权楼盘表补建成果数据，完成所有成果数据的对接应用。
- 3、完善与房屋全生命周期房管一张图调用的服务功能，对完成楼盘表补建房屋进行地、楼、房一体化的交易服务监管。

#### （五）建立房屋交易管理中房屋幢、户编码管理体系

在房屋交易转让服务平台中全面建立房屋幢、户编码管理体系，结合存量房楼盘表补建成果，实现房屋唯一幢、户编码的管理与应用，并实现与不动产登记单元号的对接管理。

- 1、开发房屋唯一幢、户编码管理功能模块，完成房屋楼盘表幢、户编码接收与管理。
- 2、开发房屋唯一幢、户编码业务变更管理功能模块，实现幢、户编码变更历史管理。
- 3、开发房屋唯一幢、户编码与不动产登记单元号对应管理功能模块，保持房屋唯一幢、户编码体系的完整与统一。

#### （六）系统开发及运行环境要求

- 1、软件系统数据库及相应数据接口标准必须基于大型关系型数据库(oracle)基础上设计开发。
- 2、软件系统采用三层 B/S 结构。
- 3、严格按照软件开发需求书的要求建设，并负责软件的安装、调试、使用培训等工作。
- 4、采购方拥有本项目软件的知识产权。

#### （七）实施计划时间要求

按项目总周期为 210 个日历日

#### 6)、项目人员配置及管理要求

中标人必须负责对工程的进度控制、计划安排、质量保证、调试、验收、用户培训、提供技术文件、维护等方面进行全过程管理。并服从业主和咨询/监理单位的管理。

##### 1、项目组织机构

中标人应根据项目的情况，设立相应的组织机构，包括但不限于：

- ① 项目管理：主要负责对项目建设过程中的一切技术管理、开发商和业主关系协调和重大问题的决策等。
- ② 项目实施管理：主要负责编制内、外部接口细则，落实各子系统内部接口的实施，协调各子系统间的接口，应用软件的研制、开发、调试、手册编写、程序维护等。
- ③ 设备安装、调试、维护管理：主要负责硬件设备、系统软件（如数据库、HA 等）的现场安装和测试、用户上线操作指导，并提交现场测试报告 and 用户使用情况报告。
- ④ 文档、培训管理：负责有关文档的整理编辑；采用集中培训和现场培训两种方式对用户进行培训。

⑤ 设备后勤管理：主要负责项目所需设备、材料、软件的管理（如租赁、采购、发货、返修联系等）及后勤保障。

⑥ 计划监督管理：负责项目实施各阶段的制订：监督项目进度。

⑦ 质量管理：质量管理计划指定和进行项目质量控制。

## 2、组织机构人员的要求

具备所投项目的开发安装调试经验。

具有团结协作、主动工作、管理、沟通、协调能力等。

## 3、组织机构人员的管理

中标人不得随意更换项目管理人员，若需更换人员时，应提前一周（7天）提出同等或更高资历的替换人员名单，报业主批准。

在充分的理由下，业主有权向中标人提出更换人员的要求，中标人应接受业主要求，并在一个月内选派资历和经验能被业主认可的人员。

中标人应对其派出的项目管理人员的人身安全负全部责任。

## 4、驻场开发人员要求

项目开发期间，投标方须派驻不少于 6 人团队在采购方办公场所驻场开发，人员按照项目具体需求，在征得采购方同意后可根据采购方要求作适当增减。

## 5、保密要求

中标供应商实施团队在项目实施前须与采购人签订保密协议。

## 第 2 包信息化项目监理内容

1)、监理服务期：从合同签订至每个项目实施并验收完毕。

2)、**项目监理范围：**

**房屋交易和产权管理信息系统升级改造和政策性住房清退房屋管理信息系统建设建设** 监理服务工作；

3)、**监理工作内容：**

供应商应控制项目的建设、建设期和项目质量；进行项目合同的管理，协调有关单位的工作关系，向采购人提交完整的监理档案资料；参与项目的验收、项目决算。监理单位受建设单位委托服务范围包括项目组织、质量控制、投资控制、合同控制、合同管理，以及实施准备阶段及实施中对项目变更及相关资料文件的审核；决算审计阶段竣工资料与竣工决算的审核，最终向委托人提供经监理审核后的全部决算报告；质保期内，若项目出现质量问题，负责质量问题责任的鉴定，并督促责任单位进行售后。

4)、**监理工作要求：**

供应商应按国家法律法规、政策规范的规定或要求履行监理职责、义务和权利；负责在建设单位委托的职责范围内，行使对质量、投资、工期的控制权；负责项目建设信息的及时收集和统计；负责在施工阶段、验收阶段向建设单位提供建设性咨询意见；负责协助建设单

位协调承建单位的项目关系；负责落实在监理委托合同中明确的职责、义务和权利；

#### 1、 监理工作范围

负责与项目合同双方制定项目实施的详细实施方案，并按照方案规定的内容参与各项监理工作；

监理单位全程参与工程的实施阶段监理、调试阶段监理、试运行期监理、分阶段测试监理、验收及总体验收监理、保修服务阶段监理；

《信息化监理规范》中规定的监理的全部职责范围和项目监理合同中约定的范围内容。

#### 2、 项目质量控制

对采购的硬件设备质量进行检验、测试和验收；

对环境施工、设备安装和调试进行验收；

协助委托人对施工图提出优化方案及合理化建议

定期对合同的执行情况进行跟踪管理和检查(如遇紧急或特殊情况，应在第一时间内上报委托人)，并以书面形式报送委托人。

做好实施过程的监理工作，对各阶段、各重点部位实施存在的影响质量的关键问题，应主动组织各实施单位进行认真分析，找出解决办法并监督实施方实施，做好实施效果的复查工作；

#### 3、 进度控制：

及时分析进度障碍，提出补救措施，调整总控制进度计划，并及时上报委托人后，发布相应指令。

根据施工总进度计划，审核承包商提交的年、季、月、周进度计划并监督、控制其执行，必要时对上述计划提出调整建议和必要的指示。

根据委托人及各相关合同要求，制定本工程总进度控制计划

监理人应按合同工期的要求，督促实施单位在合同工期内完成项目建设任务，确保项目能如期竣工。

#### 4、 投资控制：

通过对项目实施中的方案及设计的优化，确保投资控制在承包商的中标价之内；

协助采购人单位做好项目支付预算的现金流量表，将项目付款进度与工程质量、进度结合起来；

#### 5、 合同管理：

跟踪检查与项目建设有关的合同的执行情况，确保承包商按合同履行；

对上述合同工期的延误和延期进行审核确认；

对上述合同变更、索赔等事宜进行审核确认；

根据上述合同约定，审核承包商提交的支付申请，签发付款凭证；

#### (6) 信息管理、工程文档管理：

做好监理日记及工程大事记；

做好合同批复等各类往来文件的批复与存档；

做好项目协调会、技术专题会的会议纪要；

管理好实施期间的各类技术文档。

#### **5)、监理工作现场要求：**

##### **1、现场监理人员：**

总监 1 名，总监必须有 5 年及以上监理工作经验，监理工程师必须有 2 年及以上监理工作经验。常驻监理人员专业齐全，工种配套，职责分工明确，持证上岗，人员数量满足需求。根据项目需要，在项目所在地监理全天入驻。

人员要求：总监 1 人，拟配置项目监理服务团队中具有信息系统监理资质监理工程师不得少 2 人，且均监理过同类工程监理业绩。

##### **2、本项目专用条件：**

要具备满足项目监理工作的一切办公条件，如打印、传真、网络，通讯等等条件，办公用品完备；所有本项目的工作人员的通讯必须 24 小时保持畅通。

专用现场监理用车 1 台，用于工程量现场抽查等工作，驾驶员由监理自行安排。

##### **3、系统维护工程监理管理规定：**

按监理单位提供的人员表，核查后确定上岗人员名单，不能随意变更、调换人员。调换人员必须提前 1 周报采购人审定，经批准才可调换人员，按周报岗位人员工作表。

监理本项目各个岗位的工作人员监理公司必须提供劳动合同及复印件并当面审核，必须有保险、社保等应有的保障。

##### **4、考勤制度：**

对本维护项目各个岗位、人员及监理工程用车实行考勤制度，建立考勤台账，考勤不到的 1 人（车）/次扣合同总金额的 1%。

考勤：按房管局上班时间，列考勤签到表，7\*24 小时响应。工作用车在待令状态时应停放项目所在地。

#### **6)、监理相关要求**

1、如果在签定监理合同之后，履行服务期限内由于政策、法规发生变动而引起服务质量或服务期限的改变则应相应地调整商定的报酬和完成时间；

2、监理单位必须承诺现场监理人员不变并保证足够的现场常驻人员以满足项目监理需求，至工程结束；

3、监理单位对于由他编制的所有文件拥有版权。采购人仅有权为工程和预定的目的使用或复制此类文件，在为此目的使用而复制此类文件时不需取得监理单位的许可；

4、监理单位及其职员不应接受监理合同规定以外的与项目有关的利益和报酬。监理单位不得参与与采购人利益相冲突的任何活动；

5、监理合同的有关通知应为书面的，并从在合同中写明的地点收到时生效，通知应由可靠人员递送或传真通讯，但要有书面回执确认；

6、不得以任何形式侵害采购人和承建单位的知识产权，在本合同期内或合同终止后，未征得有关方同意，不得泄露与本工程、本合同业务活动有关的保密资料；

7、在监理过程中因违犯国家法律、法规，造成重大质量、安全事故的，应承担相应的经济责任和法律责任；

8、在监理过程中，如果因工程建设进度的推迟或延误而超过约定的日期，双方应进一步约定相应延长的合同期；

9、监理单位在责任期内，应当履行监理合同中约定的义务。如果因监理单位过失而造成了经济损失，应当向采购人进行赔偿；

10、对现场监理人员的要求：

① 主要专业监理人员必须取得监理上岗证，要求专业对口，业务熟悉，严格按规范精心监理，认真执行有关监理法规和监理工程师准则；

② 能吃苦耐劳，认真负责，秉公办事，廉洁自律，随叫随到；

③ 要求项目建设中，每道工序都做施工记载，详细做好监理日记，达到并符合项目质量要求；

③ 与采购人现场人员搞好合作关系，积极配合共同做好项目管理；

11、监理单位必须与采购人签定保密协议。

### 三、验收要求

#### 1、验收

(1) 系统安装调试完毕并通过试运行后，由招标人组织验收。

(2) 正式验收前，中标人须向招标人提交测试大纲，经招标人认可后，按照招标人认可的测试大纲进行测试。测试通过后，进入后续验收程序。

(3) 正式验收前，中标人须向招标人提交竣工文档。

(4) 验收时中标人必须到现场，验收完毕后作出验收结果报告；验收费用由中标人负责。

(5) 测试及验收：

① 投标人应编制适宜的、符合招标文件技术规格书、系统设计要求和测试验收规范的验收方案。本项目验收分为到货验收、系统初步验收、试运行和系统最终验收四个阶段。

② 验收方案中应针对各验收阶段、验收工作内容进行表述，提供验收文件模板。

③ 服务商施工、试运行与最终验收等工作均要服从甲方现场的统一管理，并得到监理的签字认可。

#### 2、验收资料要求

(1) 投标人应提供完整技术资料，包括系统结构图、设备连接拓扑图、主要设备性能参数等资料。

(2) 投标人应提供本系统建设的系统开发工作。系统开发应严格按照国家软件工程规范进行，承建方必须根据开发进度及时提供有关文档，包括：

- ① 投标文件：《项目开发计划》《配置管理计划》《质量保证计划》
- ② 需求分析阶段：《软件需求说明书》、《数据要求说明书》、《数据库结构调整说明书》
- ③ 设计阶段：《概要设计说明书》、《详细设计说明书》、《数据库设计说明书》
- ④ 编码阶段：《模块开发卷宗》、《编码规范》
- ⑤ 测试阶段：《测试计划》、《测试记录》、《测试分析报告》
- ⑥ 试运行/上线阶段：《试运行/上线计划》、《试运行/上线报告》
- ⑦ 过程文档：《例会记录》、《开发周报》、《开发进度月报》
- ⑧ 交付使用：《用户手册》、《操作手册》、《系统管理员手册》、《系统安装维护手册》
- ⑨ 其他文档：《验收方案》、《项目开发总结报告》、《培训计划》、《培训记录》，以及业主和监理认为必要的其他文档。

⑩ 投标人应提供提供整个系统的安装光盘、本招标文件所规定文档、源代码、二次开发规范和标准接口说明等；以计算机光盘和纸介质两种形式同时交付，一式三份。

(3) 资料文件的内容要和所提供的设备一致。当系统及软硬件设备有变更时，投标方应提供修改后的补充文件。

(4) 投标方提交的系统设计方案应合理、可行。深化设计应满足施工要求。系统方案必须反映但不限于下列内容：

- ① 软、硬件设备清单及详细功能说明书。
- ② 网络拓扑图。
- ③ 硬件和软件模块的选择，要满足可靠性、通用性、成熟性要求。

设计和工程必需充分考虑未来发展所需的功能升级与扩展的余量。硬件环境要保证五年以上的使用需求。无论本文件有无明确规定，投标方都有责任使本招标工程的系统功能与管理能力最大限度满足甲方对网络系统功能的需要，符合现行国家相关标准的要求。本标书未尽事宜投标方要充分考虑。

#### **四、成果移交**

##### **1、技术转移**

通过本期项目的合作开发，将合作公司先进的开发技术、项目管理模式和经验与采购人的需求资源相结合。同时，采购人的工作人员全面深入地参与开发的全过程，包括需求分析、系统设计、代码生成、测试运行以及使用维护五个阶段，掌握各个环节的主要技术，具有对软硬件系统平台、各个业务系统的技术维护能力以及二次开发能力，实现知识和技术的转移。

##### **2、交付成果和文档资料**



在本期项目的开发过程中和交付使用后，要求将各个阶段产生的全面、规范的成果和文档资料交付给采购人，而且要提供明确的交付清单。同时，成果和文档资料必须符合软件工程的相关要求。要交付的成果和文档资料主要包括以下部分：

- ① 可运行的系统。
- ② 技术文档：包括项目开发中的各种技术文档，如开发环境配置说明、软件工具清单、需求分析说明、变更说明、系统设计说明、用户手册、测试用例、测试结果、系统维护说明、系统培训资料、软件源代码及有关系统接口的技术说明等等。
- ③ 管理文档：包括项目开发中的一些工作文档，如，计划、报告、讨论纲要、会议记录等。

## 五、培训要求

培训应贯穿于整个项目的实施过程中，包括在从项目准备、研发到项目运行的全过程中。提供详细的培训方案、培训内容、培训计划、人员数目、开发工具、软件使用、后期维护。需要提供以下几方面关于培训的描述：

### 1、研发管理培训

研发管理培训即是系统开发的各个阶段的培训，这些阶段包括：项目准备、用户需求分析、系统概要设计、系统详细设计、程序编制和运行建立。

### 2、运行管理培训

为了使操作人员掌握有关应用系统的使用、维护和管理方法，达到能独立进行管理、故障处理、日常测试和维护等工作的目的，应进行系统的操作培训，以保证所建设的系统能够正常、安全、平稳地运行。

### 3、培训要求：

投标人派出的培训教师应具有丰富的同类项目的培训和应用经验；

投标人必须为所有被培训人员提供培训用文字资料和讲义等相关材料，如果培训地点再外地，投标人还应为所有被培训人员提供食宿；投标人应按合同规定安排培训时间和培训名额；

### 4、培训方式：包括课堂讲解、上机操作和实际工作的参与。

## 六、售后服务要求

供应商需具有有关部门认可的法人资质证明和维护中心，具有良好的售后服务、质量保证体系和相应的技术保障措施，提供全方位、有效而及时的售后服务和技术支持。

供应商必须明确提出对本项目的免费售后服务承诺，包括：投标人向招标人提供故障报修的联系方式；投标人接到报修通知后的最长响应时间、最长到达故障现场时间、最长故障排除时间。

项目通过采购人验收合格后，不少于 1 年的系统运行维护技术支持。

(1) 售后服务期限

自项目验收合格之日起，中标人提供 1 年的免费售后服务支持。1 年后如有需求，应提供相关技术支持。

(2) 售后服务方式

响应时间：中标人提供免费的（7\*24 小时）上门维护、升级服务、定期巡查服务、技术升级服务等。要求 7×24 小时电话响应，接到通知后 4 小时以内到现场，12 小时内修复。逾期未作出响应，采购人可自行采取必要的措施，由此产生风险、费用和全部损失由中标人承担。

## 七、商务要求

1、服务时限：合同签订后 210 个日历天完成系统开发工作

2、质保运维：提供不少于 1 年的系统运行维护技术支持服务

3、付款方式：合同签订后 10 个日历天内供应商须向采购人提供合同金额的 10%的履约保证金，项目全部工作完成并通过采购人验收后，采购人付合同金额 100%，履约保证金自动转换为质保金，待运维服务完成后付清。