# 附件2：项目技术规范要求

### **1.1系统建设要求**

### **1.1.1用户角色设计要求**

本次项目涉及的用户包括江门市住建部门用户、建设单位用户、运营单位用户、保障对象用户和社会公众用户。用户角色如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **用户角色** | **用户数量** | **应用场景** |
| 住建部门用户 | 不限 | 受理保租房相关业务 |
| 建设单位用户 | 不限 | 办理保租房项目建设相关业务 |
| 运营单位用户 | 不限 | 办理保租房项目运营相关业务 |
| 保障对象 | 不限 | 办理本人的保租房签约、交租等业务 |
| 社会公众用户 | 不限 | 了解有关保租房的相关政策，反馈有关问题 |

### 1.1.2项目功能要求

江门市保租房管理平台项目的建设需从全局角度考虑，实现与现行房地产交易综合管理信息系统的无缝对接，实现保租房建设、出租和运营管理的全过程监督管控，实现与不动产登记、税务、银行、公安、民政之间的数据共享，并满足如下要求：

（1）业务流程化，并支持业务流程自定义、业务规则自定义、表单权证自定义；

（2）支持在线申请、职能部门受理审核的业务办理模式；

（3）支持基于保租房楼盘表的数据共享利用，根据用户权限展现保租房房源的房屋物理状况、房屋使用状态、房屋承租人员、房屋维修等信息；

（4）使用移动互联技术，实现保租房业务办理“只跑一次”或者“零跑腿”。

（5）使用电子签章技术、人证核验技术，支持签订电子租赁合同。

### 1.1.3系统性能要求

接口响应时间：≤1秒

用户操作应时间：≤1秒

最大并发量：≥500

### 1.1.4数据对接要求

根据业务需求，本项目完成业务功能需要的外部数据资源有以下几类：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **数据资源类型** | **数据来源部门** | **接入方式** | **更新周期** |
| 保租房项目建设单位和运营单位信息 | 住建局（房产交易平台楼盘表系统） | 数据库共享访问 | 实时 |
| 部分保租房项目和房源数据 | 住建局（房产交易平台楼盘表系统） | 数据库共享访问 | 实时 |
| 保障对象户籍、婚姻、社保、纳税、车辆、住房 | 公安、民政、人社、税务、不动产登记等部门 | 接口 | 实时 |
| 保租房业务受理数据 | 政数局（政务一体化平台） | 接口 | 实时 |
| 保租房租金收款数据 | 银行、支付机构 | 接口 | 实时 |
| 保租房租金电子票据 | 财政部门 | 接口 | 实时 |
| 保租房门禁出入信息 | 保租房项目运营单位 | 接口 | 实时 |
| 保租房项目周边地图数据 | 百度地图 | 接口 | 实时 |

### 1.1.5关联系统和接口要求

（1）关联系统需求

根据业务办理需求，本项目系统需要与住建局房产交易平台对接，共享从业主体和楼盘表信息。并需要与公安、税务、民政、社保等部门业务系统对接，获取保障对象个人信息。与财政、银行、支付机构等部门业务系统对接，交换保租房租金收款及票据信息。

（2）接口需求分析

1. 不动产登记业务系统接口

单向接口，采用加密消息中间件机制，保租房管理平台通过接口获取申请人和共同申请人房屋产权信息。

1. 税务系统接口

单向接口，采用加密消息中间件机制，保租房管理平台通过接口获取申请人和共同申请人收入、纳税信息。

1. 社保系统接口

单向接口，采用加密消息中间件机制，保租房管理平台通过接口获取申请人和共同申请人缴纳社保信息。

1. 公安系统接口

单向接口，采用加密消息中间件机制，保租房管理平台通过接口获取申请人和共同申请人户籍、身份信息。

1. 民政系统接口

单向接口，采用加密消息中间件机制，保租房管理平台通过接口获取申请人和共同申请人婚姻、低保信息。

1. 市场监督系统接口

单向接口，采用加密消息中间件机制，保租房管理平台通过接口查询申请人和共同申请人是否为企业法人。

1. 车辆管理系统接口

单向接口，采用加密消息中间件机制，保租房管理平台通过接口获取申请人和共同申请人机动车辆信息。

1. 江门市政务一体化平台接口

双向接口，采用加密消息中间件机制，保租房管理平台通过接口获取业务受理信息、电子文件，推送办理结果信息。

1. 住建部数据上报接口

单向接口，采用加密消息中间件机制，保租房管理平台通过接口推送房源、保障对象、租赁合同等上报数据。

1. 银行系统接口

双向接口，采用加密消息中间件机制，保租房管理平台通过接口推送收款业务编号、收款金额，银行系统（包括工商银行、农业银行、中国银行、建设银行、农信社系统）返回支付结果及收款账户资金流水。

1. 电子票据系统

双向接口，采用加密消息中间件机制，保租房管理平台通过接口推送收款信息，电子票据系统生成电子票据，返回电子票据查看地址。

1. 会计系统接口

单向接口，采用加密消息中间件机制，保租房管理平台通过接口推送租金收取数据。

1. 公房管理中心“智慧社区”接口

单向接口，采用加密消息中间件机制，保租房管理平台通过接口推送保障对象、房源数据。

1. 门禁监控系统接口

单向接口，采用加密消息中间件机制，保租房管理平台通过接口获取出入人员身份信息、出入时间。

1. 百度地图接口

单向接口，采用加密消息中间件机制，保租房管理平台通过接口获取地图信息。

1. 住房云链签平台接口

单向接口，采用加密消息中间件机制，保租房管理平台调用住房云链签平台的连签署、链支付、链共享接口，实现电子凭证的线上签署，押金、租金的线上支付，以及统一管理与所有外单位的数据共享交换。

### **1.1.6软件开发要求**

####  1.1.6.1职能部门平台要求

职能部门平台为职能部门提供保租房业务办理，信息查询、查看，由PC端应用构成，主要包括待办已办、业务受理、专题工作管理、计划管理、项目管理、房源管理、申请人准入、保障对象管理、配给管理、配后管理、门禁管理、预警管理、主体管理、信用管理、异议投诉管理、信息发布管理、统计分析、档案管理、保障规则管理等功能。

### **1.1.6.1.1待办已办要求**

### **1.1.6.1.1.1保租房数据综合展示**

提供保租房业务数据、房源数据、保障对象数据、租金收取数据可视化展示，包括待办业务数、已办业务数、房源总数、已配租房源总数、未配租房源总数、保障对象总户数、保障对象总人数、欠缴户数、欠缴金额、即将到期合同份数等。

###### 1.1.6.1.1.2待办

提供保租房各项待办业务查询、查看、办理。普通业务人员可查看、办理个人的待办业务，业务主管可查看所有待办业务。

###### 1.1.6.1.1.3已办

提供保租房各项已办业务查询、查看。普通业务人员可查看个人的已办业务，业务主管可查看所有已办业务。

### **1.1.6.2业务受理要求**

### **1.1.6.2.1保障申请受理**

提供保租房保障资格申请业务现场受理功能。由保租房申请人提出申请，职能部门录入申请人、共同申请人、住房等信息，扫描上传文件材料，提交审核。支持通过对接不动产登记、社保、公安等系统获取申请人及共同申请人户籍、住房、社保、就业等信息，自动核准申请人保障资格。支持根据当前业务类型、业务受理时间匹配专题工作，与专题工作关联，建立专题业务。

###### **1.1.6.2.2**信息变更受理

提供保租房保障对象信息变更业务现场受理功能。由保租房保障对象提出申请，职能部门录入申请人、共同申请人、住房等信息，扫描上传文件材料，提交审核。支持通过对接不动产登记、社保、公安等系统获取申请人及共同申请人户籍、住房、社保、就业等信息，自动核准申请人保障资格。支持获取保障对象当前租赁合同情况，办理续租。

###### **1.1.6.2.3**资格复核受理

提供保租房保障对象资格复核业务现场受理功能。由保租房保障对象提出申请，职能部门录入申请人、共同申请人、住房等信息，扫描上传文件材料，提交审核。支持通过对接不动产登记、社保、公安等系统获取申请人及共同申请人户籍、住房、社保、就业等信息，自动核准申请人保障资格。支持获取保障对象当前租赁合同情况，办理续租。支持根据当前业务类型、业务受理时间匹配专题工作，与专题工作关联，建立专题业务。

###### **1.1.6.2.4**退出保障受理

提供保租房保障对象退出保障业务现场受理功能。由保障对象提出申请，职能部门录入信息，扫描上传文件材料，提交审核。

###### **1.1.6.2.5**保租房业务查询

提供保租房保障申请、信息变更、资格复核、退出保障业务的管理功能。查询、查看、编辑、删除、审核业务，支持单一条件、组合条件的查询模式。

### **1.1.6.1.3专题工作管理要求**

### **1.1.6.1.3.1保租房专题工作管理**

提供保租房保障申请、资格复核等专题工作管理功能。新增、编辑、删除、查询保租房专题工作信息。支持根据业务类型、受理时间与业务关联，查看、审核专题工作下的保障申请、资格复核业务。

### **1.1.6.1.4计划管理要求**

### **1.1.6.1.4.1年度建设计划管理**

提供保障性住房年度建设计划管理。新增、编辑、删除、查询年度建设计划信息。已经增加年度项目建设计划或项目月进度的年度建设计划不允许删除。

###### **1.1.6.1.4.2**年度计划项目指标

提供年度建设计划的项目建设计划管理。新增、编辑、删除、查询年度计划项目指标信息，包括项目年度开工套数、竣工套数、开工面积、竣工面积、开工日期、竣工日期、计划完成投资金额等。支持与年度建设计划、项目管理模块关联。

###### **1.1.6.1.4.3**年度计划房屋指标

提供年度建设计划的项目房屋建设计划管理。新增、编辑、删除、查询年度计划项目指标信息，包括项目房屋类型及计划建设套数等。支持与年度建设计划、项目管理模块关联。

### **1.1.6.1.5项目管理要求**

### **1.1.6.1.5.1保租房项目管理**

提供保租房项目信息查询、查看、发布管理。系统获取项目相关业务信息，提供项目相关信息汇集查看，包括项目基本信息、项目楼栋、房屋、建设进度等信息，可维护项目建设相关图档。支持面向公众发布项目信息、撤销发布；支持根据业务办理结果更新项目信息；支持单一条件、组合条件的查询模式。

###### **1.1.6.1.5.2**项目申报受理

提供保租房项目申报现场受理功能。由建设单位提出申请，职能部门录入信息、扫描上传文件材料，提交审核。支持对接百度地图，定位项目所在的地图位置。

###### **1.1.6.1.5.3**项目申报查询

提供项目申报管理功能。查询、查看、编辑、删除、审核项目申报业务，支持单一条件、组合条件的查询模式。业务审核通过后，生成保租房项目认定书。支持对接电子签章系统自动加盖印章。

###### **1.1.6.1.5.4**项目退出受理

提供退出保租房项目业务现场受理功能。由建设单位提出申请，职能部门录入信息、扫描上传文件材料，提交审核。

###### **1.1.6.1.5.5**项目退出查询

提供退出保租房项目业务管理功能。查询、查看、编辑、删除、审核项目退出业务，支持单一条件、组合条件的查询模式。业务审核通过后，注销项目认定书。支持对接电子签章系统自动加盖印章。

###### **1.1.6.1.5.6**项目进度申报受理

提供项目进度申报现场受理功能。由建设单位提出申请，职能部门录入信息、扫描上传文件材料，提交审核。

###### **1.1.6.1.5.7**项目进度申报查询

提供项目进度申报管理功能。查询、查看、编辑、删除、审核项目进度申报业务，支持单一条件、组合条件的查询模式。业务办结后，更新项目进度信息。

### **1.1.6.1.6房源管理要求**

### **1.1.6.1.6.1区房源管理**

提供小区及其下属的楼栋、房源信息管理，新增、编辑、删除、查询、查看小区信息。支持关联项目、项目楼栋，按小区、楼栋、房屋的层级逐级查看信息，可跳转查看对应的楼盘表，可锁定房屋。

###### **1.1.6.1.6.2**保租房楼盘表管理

提供保租房房源信息查询、查看。以列表、图形两种形式展现保租房房源情况，支持查看房屋的基本信息、承租信息、租金收缴记录、维修记录等信息。

###### **1.1.6.1.6.3**房源入库受理

提供保租房房源入库现场受理功能。由建设单位提出申请，职能部门录入信息、扫描上传文件材料，提交审核。支持通过对接房地产交易系统楼盘表获取房源信息及新增、批量导入房源多种方式建立保租房房源。

###### **1.1.6.1.6.4**房源入库查询

提供保租房房源入库管理功能。查询、查看、编辑、删除、审核房源入库业务，支持单一条件、组合条件的查询模式。业务办结后，更新保租房楼盘表，房源可以保租房方式办理租赁业务。

###### **1.1.6.1.6.5**房源变更受理

提供保租房房源变更现场受理功能。由建设单位提出申请，职能部门录入信息、扫描上传文件材料，提交审核。

###### **1.1.6.1.6.6**房源变更查询

提供保租房房源变更管理功能。查询、查看、编辑、删除、审核房源变更业务，支持单一条件、组合条件的查询模式。业务办结后，更新保租房楼盘表。

### **1.1.6.1.7申请人准入要求**

### **1.1.6.1.7.1保障申请查询**

提供保租房申请业务管理功能。查询、查看、编辑、删除、审核保租房申请业务，包括申请人信息、共同申请人信息、住房信息、申请材料、申请信息、资格审核信息、流程信息等。支持通过对接不动产登记、社保、公安等系统获取申请人及共同申请人户籍、住房、社保、就业等信息，自动核准申请人保障资格。支持单一条件、组合条件的查询模式。审核通过后，进入公示模块对外公示。

###### **1.1.6.1.7.2**公示管理

提供申请人保障资格审核结果公示管理功能。支持自动生成、发布公示信息；或者通过信息发布模块手动发布公示，可关联保障申请业务与手动发布的公示信息，跟踪保障申请最终公示结果；支持提前结束公示、对公示结果进行确认等。

### **1.1.6.1.8保障对象管理要求**

### **1.1.6.1.8.1信息变更查询**

提供保租房保障对象信息变更业务管理功能。查询、查看、编辑、删除、审核信息变更业务，包括申请人信息、共同申请人信息、住房信息、申请材料、申请信息、资格审核信息、流程信息等。支持通过对接不动产登记、社保、公安等系统获取申请人及共同申请人户籍、住房、社保、就业等信息，自动核准申请人保障资格。支持单一条件、组合条件的查询模式。审核通过后，进入公示模块对外公示。信息变更业务完结后，自动更新保障对象信息；信息变更涉及合同变更的，支持自动生成变更合同；涉及退出保障的，支持自动注销保障资格。

###### **1.1.6.1.8.2**资格复核查询

提供保租房保障对象资格复核业务管理功能。查询、查看、编辑、删除、审核资格复核业务，包括申请人信息、共同申请人信息、住房信息、申请材料、申请信息、资格审核信息、流程信息等。支持根据准入登记期限或合同期限批量生成业务，并提供批量审核；支持通过对接不动产登记、社保、公安等系统获取申请人及共同申请人户籍、住房、社保、就业等信息，自动核准申请人保障资格。支持单一条件、组合条件的查询模式。审核通过后，进入公示模块对外公示。资格复核业务完结后，自动更新保障对象信息；资格复核涉及合同变更的，支持自动生成变更合同；涉及退出保障的，支持自动注销保障资格。

###### **1.1.6.1.8.3**退出保障查询

提供保租房申请业务管理功能。查询、查看、编辑、删除、审核保租房申请业务。支持单一条件、组合条件的查询模式。审核通过后，进入公示模块对外公示。退出保障业务完结后，自动更新保障对象信息，注销保障资格。

###### **1.1.6.1.8.4**保障对象管理

提供保障对象信息的管理。查询、查看保障对象信息，包括基本信息、申请人信息、住房信息、业务记录、合同记录、租金记录、信用档案等信息。支持根据信息变更、资格复核业务办理结果更新保障对象信息；支持单一条件、组合条件的查询模式。

### **1.1.6.1.9配给管理要求**

### **1.1.6.1.9.1轮候管理**

提供保障对象轮候管理，系统根据保障资格审核结果生成保障对象轮候列表，支持根据轮候计分规则对保障对象进行计分，并按计分结果排序；支持自动计算轮候次数；可筛选保障对象批量转入配租选房流程。

###### **1.1.6.1.9.2**配租选房

提供保障对象配租选房管理。支持线上摇号选房或线下配租后人工确认配租结果，线上摇号选房由职能部门选定、发布配租房源信息，选择本批次配租对象，设置摇号选房起始、终止时间，配租对象在公共服务平台摇号选房；线下配租由职能部门线下摇号选房后根据配租结果手工配租或批量导入配租结果。支持保障对象与房源一对一分配，及保障对象与房源多对一的团租分配模式。完成配租后，系统自动关联保障对象与房源，更新房屋分配状态，记录配租信息。可将本轮未成功配租的保障对象转入轮候库。

###### **1.1.6.1.9.3**合同查询

提供租赁合同查询、查看、打印功能。系统获取全部租赁合同提供查询、查看，支持单一条件、组合条件的查询模式。

###### **1.1.6.1.9.4**押金收缴查询

提供押金收缴登记信息查询、查看。系统获取全部押金收取数据，提供查询、查看，支持单一条件、组合条件的查询模式，支持查看押金收缴详情。

### **1.1.6.1.10配后管理要求**

### **1.1.6.1.10.1入住登记查询**

提供入住登记信息查询、查看。系统获取管辖区域全部入住登记数据，提供查询、查看，支持单一条件、组合条件的查询模式，支持查看入住登记详情。

###### **1.1.6.1.10.2**租金收缴查询

提供租金收缴登记信息查询、查看。系统获取管辖区域全部租金收缴数据，提供查询、查看，支持单一条件、组合条件的查询模式；支持查看入住登记详情，包括收缴时租金欠缴记录、月租金情况、历史收缴记录。

###### **1.1.6.1.10.3**月费用收缴查询

提供合同月应收费用账单收缴情况查询、查看。系统根据租赁合同及其租金、物业费等收费标准，生成每月应收费用账单；根据合同的租金收缴记录更新月应收费用账单状态。支持单一条件、组合条件的查询模式。

###### **1.1.6.1.10.4**租金情况查询

提供合同租金情况查询、查看。系统按租赁合同统计合同应收总额、已交月数、已交总额、预交余额、欠缴月数、欠缴总额等，可查看合同基本信息、月费用收缴情况、租金收缴记录。支持单一条件、组合条件的查询模式。

###### **1.1.6.1.10.5**收款账户流水查询

提供银行推送的收款账户资金流水查询、查看。系统通过接口获取银行系统资金流水，提供查询，支持单一条件、组合条件的查询模式。

###### **1.1.6.1.10.6**收款账户对账管理

提供各收款账户出入账查询、核对功能。系统获取出入账登记明细数据，以及通过对接银行系统获取该账户出入账流水，由系统自动对账。系统的收支与银行推送的收支总额不符时，支持手动重新获取数据对账。可查看出入账明细数据。

###### **1.1.6.1.10.7**收款账户查询

提供各保租房小区在各银行开设的收款账户查询、查看。系统获取各收款账户信息，提供查询，支持单一条件、组合条件的查询模式。

###### **1.1.6.1.10.8**房源调整查询

提供房源调整业务查询、查看。系统获取管辖区域全部房源调整业务数据，提供查询、查看，支持单一条件、组合条件的查询模式，支持查看房源调整业务详情。

###### **1.1.6.1.10.9**租金调整查询

提供租金调整业务查询、查看。系统获取管辖区域全部租金调整业务数据，提供查询、查看，支持单一条件、组合条件的查询模式，支持查看租金调整业务详情。

###### **1.1.6.1.10.10**房屋腾退查询

提供房屋腾退业务查询、查看。系统获取管辖区域全部房屋腾退业务数据，提供查询、查看，支持单一条件、组合条件的查询模式，支持查看房屋腾退业务详情。

###### **1.1.6.1.10.11**退款记录查询

提供房屋租赁合同终止后结算退款数据查询、查看。系统获取管辖区域全部退款记录，提供查询、查看，支持单一条件、组合条件的查询模式，支持查看退款记录详情。

###### **1.1.6.1.10.12**维修业务查询

提供房屋、公共区域维修业务查询、查看。系统获取管辖区域房屋维修业务数据，提供查询、查看，支持单一条件、组合条件的查询模式；支持查看房屋维修业务详情，包括报修人、维修类型、维修内容、维修时间、维修金额、维修结果、维修进度、文件材料等信息。

###### **1.1.6.1.10.13**巡查记录查询

提供巡查记录及巡查发现的安全隐患信息查询、查看。系统获取管辖区域全部巡查记录，提供查询、查看，支持单一条件、组合条件的查询模式；支持查看巡查记录详情，包括巡查记录、安全隐患、整改措施，可跟踪隐患整改完成情况。

### **1.1.6.1.11门禁管理要求**

### **1.1.6.1.11.1门禁记录查询**

提供门禁出入记录查询。系统通过对接门禁系统获取出入人员身份信息、出入时间，生成门禁出入记录，提供查询。

###### **1.1.6.1.11.2**房屋空置预警

提供持续1个月以上无门禁出入信息的租户信息查询。系统根据门禁出入记录进行统计，租户持续1个月以上无门禁出入记录的，予以预警。可取消预警，登记取消预警原因。

###### **1.1.6.1.11.3**房屋转租预警

提供持续1个月以上有门禁出入信息非租户信息查询。系统根据门禁出入记录进行统计，非租户持续1个月以上有门禁出入记录的，予以预警。可取消预警，登记取消预警原因。

### **1.1.6.1.12预警管理要求**

### **1.1.6.1.12.1合同到期预警**

提供保租房租赁合同到期预警信息查询、查看。系统根据预警规则，获取即将到期、已到期、已逾期的保租房租赁合同信息，生成预警记录，提供查询、查看。

###### **1.1.6.1.12.2**项目资格到期预警

提供保租房项目资格到期预警信息查询、查看。系统根据预警规则，获取即将到期、已到期、已逾期的保租房项目信息，生成预警记录，提供查询、查看。

###### **1.1.6.1.12.3**房屋交易提醒

提供保障对象购买房屋预警信息查询、查看。系统通过对接房产交易系统，获取保障对象的房屋买卖合同信息，提供查询、查看。

###### **1.1.6.1.12.4**资格变动提醒

提供保障对象保障资格相关准入条件变动信息查询、查看。系统通过对接不动产登记系统、公安系统、社保系统等获取保障对象的保障准入条件相关信息，当保障对象的条件不再符合准入条件时，系统生成变动记录提供查询、查看。

###### **1.1.6.1.12.5**租金异常浮动提醒

提供保障对象租金异常浮动预警信息查询、查看。系统根据租金预警标准范围，获取租金浮动偏离标准的合同及房源信息，生成预警记录，提供查询、查看。

### **1.1.6.1.13主体管理要求**

### **1.1.6.1.13.1单位入网查**

提供建设单位、运营单位入网申请业务管理功能。查询、查看、审核单位入网业务，由单位在公共服务平台提交入网申请，职能部门受理、审核。支持单一条件、组合条件的查询模式。业务审核通过后，系统生成单位账号，可设置单位账号权限。

###### **1.1.6.1.13.2**单位信息变更受理

提供单位信息变更业务现场受理功能。由建设单位或运营单位提出申请，职能部门录入信息，扫描上传文件材料，提交审核。

###### **1.1.6.1.13.3**单位信息变更查询

提供单位信息变更业务的管理功能。查询、查看、编辑、删除、审核单位信息变更业务，支持单一条件、组合条件的查询模式。业务审核通过后，系统更新单位信息。

###### **1.1.6.1.13.4**角色权限管理

提供不同角色及其权限的设置功能。新增、编辑、删除、查询、查看角色权限信息，设置系统的不同角色及其可用的功能菜单。

###### **1.1.6.1.13.5**单位管理

提供单位信息及其账号管理功能。可查询、查看单位信息，可锁定、解锁单位主账号，重置账号密码、设置账号角色权限。支持单一条件、组合条件的查询模式。

###### **1.1.6.1.13.6**员工信息查询

提供各单位工作人员信息查询、查看功能。可查看各单位登记的工作人员基本信息。支持单一条件、组合条件的查询模式。

###### **1.1.6.1.13.7账**号管理

提供单位及其工作人员账号管理功能。可启用、停用账号，设置手机信息，并提供当使用CA证书时的账号CA证书启用、停用、解绑。

###### **1.1.6.1.13.8**运营主体服务合同

提供运营主体服务合同信息管理功能。新增、编辑、删除、查询、查看运营主体服务合同信息，建立运营主体与服务合同之间的关联关系。支持单一条件、组合条件的查询模式。

###### **1.1.6.1.13.9**运营主体服务范围

提供运营主体服务范围信息管理功能。新增、编辑、删除、查询、查看运营主体在不同项目、合同的服务范围信息，以项目为单位对运营主体进行服务范围划分，建立运营主体、服务合同、项目之间的关联关系。支持单一条件、组合条件的查询模式。

###### **1.1.6.1.13.10**运营主体监督考核

提供运营主体监督考核记录信息管理功能。新增、编辑、删除、查询、查看运营主体监督考核记录信息，包括考核分数、考核意见、考核日期、考核部门等。支持单一条件、组合条件的查询模式。

### **1.1.6.1.14信用管理要求**

### **1.1.6.1.14.1信用评价指标管理**

提供信用评价指标信息管理功能。新增、编辑、删除、查询、查看信用评价指标信息。可根据不同评价对象类型分别定义评价指标及其评定结果类型。支持单一条件、组合条件的查询模式。

###### **1.1.6.1.14.2**信用评价记录管理

提供信用评价记录管理功能。新增、编辑、删除、查询、查看、审核信用评价信息。职能部门根据异议、投诉等信息记录信用评价记录、上传文件材料，提交审核。支持设置评价的有效期起始时间和结束时间，在有效期内自动对不良信用行为进行约束和惩戒，有效期结束后自动解除。支持单一条件、组合条件的查询模式。

### **1.1.6.1.15异议投诉管理要求**

### **1.1.6.1.15.1异议受理**

提供异议业务现场受理功能。由社会公众反馈，职能部门录入信息，扫描上传文件材料，提交审核。支持与公示、保障资格业务关联，为系统自动判断保障申请、资格复核、退出保障等业务公示异议情况提供支撑。

###### **1.1.6.1.15.2**异议办理

提供异议业务的管理功能。查询、查看、编辑、删除、审核异议业务，支持单一条件、组合条件的查询模式。业务办结后，系统可根据业务办理结果控制公示通过或不通过。

###### **1.1.6.1.15.3**投诉受理

提供投诉业务现场受理功能。由社会公众反馈，职能部门录入信息，扫描上传文件材料，提交审核。

###### **1.1.6.1.15.4投**诉办理

提供投诉业务的管理功能。查询、查看、编辑、删除、审核投诉业务，支持单一条件、组合条件的查询模式。

### **1.1.6.1.16信息发布管理要求**

### **1.1.6.1.16.1信息发布管理**

提供发布信息管理功能。新增、编辑、删除、撤回、查询、查看发布信息。可发布办事指南、文件资料、公示公告、公开信息、政策法规等信息。可选择面向社会公众或小区发布信息，支持获取登录用户的浏览记录进行浏览统计。

###### **1.1.6.1.16.2**门户网站页脚配置

提供公共服务平台门户网站页脚信息编辑、保存功能。保存后，系统更新门户网站页脚信息。

### **1.1.6.1.17统计分析要求**

### **1.1.6.1.17.1保障对象统计**

提供保障对象信息查询、统计，可按保障对象的保障状态、保障方式、保障对象类型、所属群体等属性进行查询、统计。支持单一条件、组合条件的查询模式。

###### **1.1.6.1.17.2**房源统计

提供房源信息查询、统计，可统计小区房源的总面积、总套数、住宅面积、住宅套数、非住宅面积、非住宅套数、未配套数、已配套数、闲置套数、正常在用套数、逾期在用套数、欠租在用套数、已锁定套数。

###### **1.1.6.1.17.3**租金收取统计

提供租金收取信息查询、统计。系统获取租金收取记录明细进行统计，支持按小区、栋号、单元等条件，以及按时间段统计收取户数、租金总额、收取总额。

###### **1.1.6.1.17.4**欠缴统计

提供租金欠缴信息查询、统计。系统根据承租人月费用收缴情况统计欠缴信息，包括总户数、欠缴户数、已缴总额、欠缴总额、收缴率等。

###### **1.1.6.1.17.5**会计报表

提供会计报表查询、统计。系统获取押金、租金收缴信息，根据会计报表模板统计各项会计科目金额，提供查询、查看。支持按模板导出会计报表。

### **1.1.6.1.18档案管理要求**

### **1.1.6.1.18.1业务档案管理**

提供保租房业务档案管理功能。系统获取已办结的保障资格相关业务及其文件材料，由档案工作人员整理、归档，系统根据归档时间自动生成档号。支持文件查看、上传、删除、排序、生成页次；可调用扫描设备扫描上传文件材料，对纸质档案进行数字化处理。

### **1.1.6.1.19保障规则管理要求**

### **1.1.6.1.19.1保障标准管理**

提供不同保障方式的保障标准配置功能。新增、编辑、删除、查询、查看保障标准信息。支持启用、停用保障标准，启用后，系统可根据配置标准自动判断保障对象应享受的保障标准；支持单一条件、组合条件的查询模式。

###### **1.1.6.1.19.2**申请条件管理

提供不同保障方式、保障资格的申请条件配置功能。新增、编辑、删除、查询、查看申请条件信息。支持启用、停用申请条件，启用后，系统可根据配置条件自动判断申请人是否符合对应的申请条件；支持单一条件、组合条件的查询模式。

###### **1.1.6.1.19.3**公示规则管理

提供保障申请、资格复核、退出保障业务的公示规则配置功能。新增、编辑、删除、查询、查看公示规则，包括公示方式、公示业务环节、公示期限、公示结果确认方式。支持启用、停用公示规则，启用后，系统可根据配置规则处理保障申请、资格复核、退出保障的公示流程；支持单一条件、组合条件的查询模式。

#### **1.1.6.2**建设单位平台要求

建设单位平台为职能部门提供保租房业务办理，信息查询、查看，由PC端应用构成，主要包括项目管理、房源管理、预警管理、单位信息管理等功能。

### **1.1.6.2.1项目管理要求**

### **1.1.6.2.1.1保租房项目查询**

提供保租房项目信息查询、查看。系统获取项目相关业务信息，提供项目相关信息汇集查看，包括项目基本信息、项目楼栋、房屋、建设进度等信息。支持根据业务办理结果更新项目信息；支持单一条件、组合条件的查询模式。

###### **1.1.6.2.1.2**项目申报

提供保租房项目线上申报功能。由建设单位录入信息、扫描上传文件材料，提交职能部门审核。支持对接百度地图，定位项目所在的地图位置。

###### **1.1.6.2.1.3**项目申报查询

提供项目申报管理功能。查询、查看、编辑、删除项目申报业务，支持单一条件、组合条件的查询模式。业务审核通过后，可打印保租房项目认定书。

###### **1.1.6.2.1.4**项目退出申报

提供保租房项目退出线上申报功能。由建设单位录入信息、扫描上传文件材料，提交职能部门审核。

###### **1.1.6.2.1.5**项目退出申报查询

提供项目退出申报管理功能。查询、查看、编辑、删除项目退出申报业务，支持单一条件、组合条件的查询模式。业务审核通过后，注销项目认定书。

###### **1.1.6.2.1.6**项目进度申报

提供项目进度线上申报功能。由建设单位录入信息、扫描上传文件材料，提交职能部门审核。

###### **1.1.6.2.1.7**项目进度申报查询

提供项目进度申报管理功能。查询、查看、编辑、删除项目进度申报业务，支持单一条件、组合条件的查询模式。业务办结后，更新项目进度信息。

### **1.1.6.2.2房源管理要求**

### **1.1.6.2.2.1小区房源管理**

提供本单位小区及其下属的楼栋、房源信息管理，新增、编辑、删除、查询、查看小区信息。支持关联项目、项目楼栋，按小区、楼栋、房屋的层级逐级查看信息，可跳转查看对应的楼盘表。

###### 1.1.6.2.2.2保租房楼盘表管理

提供本单位保租房房源信息查询、查看。以列表、图形两种形式展现保租房房源情况，支持查看房屋的基本信息、承租信息、租金收缴记录、维修记录等信息。

###### 1.1.6.2.2.3房源入库申请

提供保租房房源入库线上申请功能。由建设单位录入信息、扫描上传文件材料，提交职能部门审核。

###### 1.1.6.2.2.4房源入库查询

提供保租房房源入库申请管理功能。查询、查看、编辑、删除房源入库申请业务，支持单一条件、组合条件的查询模式。业务办结后，房源作为保租房办理租赁业务。

###### 1.1.6.2.2.5房源变更申请

提供保租房房源变更线上申请功能。由建设单位录入信息、扫描上传文件材料，提交职能部门审核。

###### 1.1.6.2.2.6房源变更查询

提供保租房房源变更管理功能。查询、查看、编辑、删除房源变更业务，支持单一条件、组合条件的查询模式。业务办结后，更新房源信息。

### **1.1.6.2.3预警管理要求**

### **1.1.6.2.3.1项目资格到期预警**

提供保租房项目资格到期预警信息查询、查看。系统根据预警规则，获取即将到期、已到期、已逾期的保租房项目信息，生成预警记录，提供查询、查看。

### **1.1.6.2.4单位信息管理要求**

### **1.1.6.2.4.1单位信息**

提供单位信息查看，包括单位基本信息、员工信息。支持根据单位信息变更业务更新信息；支持单一条件、组合条件的查询模式。

###### 1.1.6.2.4.2单位信息变更申请

提供单位信息变更业务线上申请功能。由运营单位录入变更信息、扫描上传文件材料，提交职能部门审核。

###### 1.1.6.2.4.3单位信息变更查询

提供单位信息变更业务的管理功能。查询、查看、编辑、删除单位信息变更业务，支持单一条件、组合条件的查询模式。业务审核通过后，系统更新单位信息。

###### 1.1.6.2.4.4角色权限管理

提供员工角色及其权限的设置功能。新增、编辑、删除、查询、查看角色权限信息，设置系统的不同角色及其可用的功能菜单。

###### 1.1.6.2.4.5员工管理

提供本单位工作人员信息管理功能。登记入职员工基本信息，对员工账号进行管理，重置账号密码、分配角色权限，并对人员离职进行登记。支持单一条件、组合条件的查询模式。

###### 1.1.6.2.4.6运营主体服务合同

提供本单位项目运营主体服务合同信息管理功能。新增、编辑、删除、查询、查看运营主体服务合同信息，建立运营主体与服务合同之间的关联关系。支持单一条件、组合条件的查询模式。

###### 1.1.6.2.4.7运营主体服务范围

提供本单位项目运营主体服务范围信息管理功能。新增、编辑、删除、查询、查看运营主体在不同项目、合同的服务范围信息，以项目为单位对运营主体进行服务范围划分，建立运营主体、服务合同、项目之间的关联关系。支持单一条件、组合条件的查询模式。

#### 1.1.6.3运营单位平台要求

运营单位平台为运营单位提供保租房业务办理，信息查询、查看，由PC端应用构成，主要包括待办已办、业务受理、项目管理、房源管理、申请人准入、保障对象管理、配给管理、配后管理、门禁管理、预警管理、单位信息管理、投诉管理、信息发布管理、统计分析、档案管理等功能。

### **1.1.6.3.1待办已办**

### **1.1.6.3.1.1保租房数据**

提供保租房业务数据、房源数据、保障对象数据、租金收取数据可视化展示，包括待办业务数、已办业务数、房源总数、已配租房源总数、未配租房源总数、保障对象总户数、保障对象总人数、欠缴户数、欠缴金额、即将到期合同份数等。

###### **1.1.6.3.1.2**待办

提供保租房各项待办业务查询、查看、办理。普通业务人员可查看、办理个人的待办业务，业务主管可查看所有待办业务。

###### **1.1.6.3.1.3**已办

提供保租房各项已办业务查询、查看。普通业务人员可查看个人的已办业务，业务主管可查看所有已办业务。

### **1.1.6.3.2业务受理要求**

### **1.1.6.3.2.1房源调整受理**

提供保租房房源互换或其他原因导致的房源调换业务现场受理功能。房源互换业务由互换双方提出申请，运营单位录入信息，扫描上传文件材料，提交审核；其他原因导致的房源调换由承租人提出申请，或运营单位直接发起。

###### **1.1.6.3.2.2**租金调整受理

提供保租房租金优惠性调整，以及腾退过渡期、合同终止逾期不腾退房源等原因导致的租金上调业务现场受理功能。租金优惠由保障对象提出申请，运营单位录入信息，扫描上传文件材料，提交审核；租金上调业务由运营单位直接发起。

###### **1.1.6.3.2.3**房屋腾退受理

提供保租房房屋腾退业务现场受理功能。由保障对象提出申请，运营单位录入信息，扫描上传文件材料，提交审核。

###### **1.1.6.3.2.4**保租房业务查询

提供保租房房源调整、租金调整、房屋腾退等业务的管理功能。查询、查看、编辑、删除、审核业务，支持单一条件、组合条件的查询模式。

### **1.1.6.3.3项目管理要求**

### **1.1.6.3.3.1保租房项目查询**

提供保租房项目信息查询、查看。系统获取项目相关业务信息，提供项目相关信息汇集查看，包括项目基本信息、项目楼栋、房屋、建设进度等信息。支持根据业务办理结果更新项目信息；支持单一条件、组合条件的查询模式。

### **1.1.6.3.4房源管理要求**

### **1.1.6.3.4.1小区房源管理**

提供小区及其下属的楼栋、房源信息管理，新增、编辑、删除、查询、查看小区信息。支持关联项目、项目楼栋，按小区、楼栋、房屋的层级逐级查看信息，可跳转查看对应的楼盘表，可锁定房屋。

###### **1.1.6.3.4.2**保租房楼盘表管理

提供保租房房源信息查询、查看。以列表、图形两种形式展现保租房房源情况，支持查看房屋的基本信息、承租信息、租金收缴记录、维修记录等信息。

### **1.1.6.3.5申请人准入要求**

### **1.1.6.3.5.1保障申请查询**

提供保租房申请业务查询、查看，包括申请人信息、共同申请人信息、住房信息、申请材料、申请信息、资格审核信息等。支持单一条件、组合条件的查询模式。

###### **1.1.6.3.5.2**公示查询

提供申请人保障资格审核结果公示查询功能。查看保障对象公示进度，支持单一条件、组合条件的查询模式。

### **1.1.6.3.6保障对象管理要求**

### **1.1.6.3.6.1信息变更查询**

提供保租房保障对象信息变更业务查询、查看，包括申请人信息、共同申请人信息、住房信息、申请材料、申请信息、资格审核信息等。支持单一条件、组合条件的查询模式。

###### **1.1.6.3.6.2**资格复核查询

提供保租房保障对象资格复核业务查询、查看，包括申请人信息、共同申请人信息、住房信息、申请材料、申请信息、资格审核信息等。支持单一条件、组合条件的查询模式。

###### **1.1.6.3.6.3**退出保障查询

提供保租房申请业务查询、查看，包括退出保障原因、申请材料。支持单一条件、组合条件的查询模式。

###### **1.1.6.3.6.4**保障对象查询

提供管辖小区的保障对象信息查询、查看，包括基本信息、申请人信息、住房信息、业务记录、合同记录、租金记录、信用档案等信息。支持根据信息变更、资格复核业务办理结果更新保障对象信息；支持单一条件、组合条件的查询模式。

### **1.1.6.3.7配给管理要求**

### **1.1.6.3.7.1轮候管理**

提供保障对象轮候管理，系统根据保障资格审核结果生成保障对象轮候列表，支持自动计算轮候次数；可筛选保障对象批量转入配租选房流程。

###### **1.1.6.3.7.2**配租选房

提供保障对象配租选房管理。支持线上摇号选房或线下配租后人工确认配租结果，线上摇号选房由运营单位选定、发布配租房源信息，选择本批次配租对象，设置摇号选房起始、终止时间，配租对象在公共服务平台摇号选房；线下配租由运营单位线下摇号选房后根据配租结果手工配租或批量导入配租结果。支持保障对象与房源一对一分配，及保障对象与房源多对一的团租分配模式。完成配租后，系统自动关联保障对象与房源，更新房屋分配状态，记录配租信息。可将本轮未成功配租的保障对象转入轮候库。

###### **1.1.6.3.7.3**合同签订

提供管辖小区的保障对象租赁合同查询、查看、签订、打印功能。系统根据配租结果生成待签订的合同，运营单位拟定合同，保障对象确认后签订合同。支持合同签订前弃租，记录弃租时间、弃租原因，系统根据弃租操作自动计算保障对象弃租次数。支持对接电子签章系统，实现电子合同签订，生成具有法律效力的电子合同。支持对接房屋租赁管理子系统自动备案租赁合同。

###### **1.1.6.3.7.4**合同变更查询

提供管辖小区的保障对象租赁合同查询、查看、签订、打印功能。系统根据信息变更、资格复核、房源调整等业务办理结果生成待签订的变更合同，运营单位拟定合同，保障对象确认后签订合同。支持对接电子签章系统，实现电子合同签订，生成具有法律效力的电子合同。支持对接房屋租赁管理子系统自动备案租赁合同。

###### **1.1.6.3.7.5**合同查询

提供管辖小区的租赁合同查询、查看、打印功能。系统获取全部租赁合同提供查询、查看，支持单一条件、组合条件的查询模式。

###### **1.1.6.3.7.6**押金收缴管理

提供押金收缴登记信息管理功能。新增、编辑、删除、查询、查看押金收缴信息，打印票据。支持单一条件、组合条件的查询模式。支持对接微信、支付宝等第三方支付系统支付押金；支持对接电子票据系统生成并获取电子票据。

### **1.1.6.3.8配后管理要求**

### **1.1.6.3.8.1入住登记**

提供入住登记信息管理功能。新增、编辑、删除、查询、查看入住登记信息，包括房屋水、电、燃气表底数，设施设备情况。支持单一条件、组合条件的查询模式。

###### **1.1.6.3.8.2**租金收缴登记

提供管辖小区的租金收缴登记信息管理功能。新增、编辑、删除、查询、查看租金收缴信息，打印票据。支持查看租金欠缴记录、月租金情况、历史收缴记录；支持单一条件、组合条件的查询模式。支持对接微信、支付宝等第三方支付系统支付租金；支持对接电子票据系统生成并获取电子票据。

###### **1.1.6.3.8.3**月费用收缴查询

提供管辖小区的合同月应收费用账单收缴情况查询、查看。系统根据租赁合同及其租金、物业费等收费标准，生成每月应收费用账单；根据合同的租金收缴记录更新月应收费用账单状态。支持单一条件、组合条件的查询模式。

###### **1.1.6.3.8.4**租金情况查询

提供管辖小区的合同租金情况查询、查看。系统按租赁合同统计合同应收总额、已交月数、已交总额、预交余额、欠缴月数、欠缴总额等，可查看合同基本信息、月费用收缴情况、租金收缴记录，以及跳转该合同的租金收取登记界面。支持单一条件、组合条件的查询模式。

###### **1.1.6.3.8.5**收款账户流水查询

提供银行推送的本单位收款账户资金流水查询、查看。系统通过接口获取银行系统资金流水，提供查询，支持单一条件、组合条件的查询模式。

###### **1.1.6.3.8.6**收款账户对账管理

提供本单位各收款账户出入账查询、核对功能。系统获取出入账登记明细数据，以及通过对接银行系统获取该账户出入账流水，由系统自动对账。系统的收支与银行推送的收支总额不符时，支持手动重新获取数据对账。可查看出入账明细数据。

###### **1.1.6.3.8.7**收款账户管理

提供本单位管辖的保租房小区在各银行开设的收款账户维护。新增、编辑、删除、查询、查看收款账户信息。可启用、停用收款账户，账户启用后，可作为各保租房小区缴交的押金、租金等费用收款账户，在办理资金业务时入账到对应的收款账户中。

###### **1.1.6.3.8.8**银行租金代扣管理

提供采用银行代扣方式缴交租金的合同租金代扣报表生成、导出，划扣结果维护功能。系统根据起止时间自动计算租户租金金额，生成代扣明细报表，支持人工确认租金划扣结果或通过与银行系统对接确认租金划扣结果。人工确认由用户导入银行返回的划扣流水与代扣报表记录进行匹配，确认租金划扣结果并生成租金收缴记录；系统确认由系统对接银行系统发送租金划扣指令，并获取银行系统返回的划扣结果、划扣流水，生成租金收缴记录。支持对接电子票据系统生成并获取电子票据。

###### **1.1.6.3.8.9**房源调整查询

提供管辖小区的房源调整业务的管理功能。查询、查看、编辑、删除、审核房源调整业务，支持保障对象之间房源互换及特殊原因导致的单个保障对象房源调整，支持单一条件、组合条件的查询模式。业务办结后，更新保障对象配租房源信息，生成待签订的变更合同。

###### **1.1.6.3.8.10**租金调整查询

提供租金调整业务的管理功能。查询、查看、编辑、删除、审核租金调整业务，支持办理租金优惠性调整，以及腾退过渡期、合同终止逾期不腾退房源等原因导致的租金上调；支持单一条件、组合条件的查询模式。业务办结后，更新合同应收费用账单信息。

###### **1.1.6.3.8.11**房屋腾退查询

提供管辖小区的房屋腾退业务的管理功能。查询、查看、编辑、删除、审核房屋腾退业务，支持记录房屋查验情况，是否需要扣减押金等信息；支持在流程中发起退款，退还预交租金余额、押金等。支持单一条件、组合条件的查询模式。业务办结后，更新房源分配状态、使用状态，注销租赁合同。

###### **1.1.6.3.8.12**退款管理

提供管辖小区的房屋租赁合同终止后的结算退款管理功能。登记、查询、查看合同退款，包括承租人、房屋地址、合同编号、租金预交余额、押金金额、扣款金额、应退金额、实退金额等。支持自动计算应退金额；支持单一条件、组合条件的查询模式。

###### **1.1.6.3.8.13**维修管理

提供管辖小区的房屋、公共区域维修业务的管理功能。新增、编辑、删除、查询、查看、审核房屋维修业务，记录报修人、维修类型、维修内容、维修时间、维修金额、维修结果、维修进度、文件材料等信息。支持单一条件、组合条件的查询模式。业务办结后，自动生成房源档案。

###### **1.1.6.3.8.4**巡查记录管理

提供管辖小区的巡查记录及巡查发现的安全隐患信息管理功能。新增、编辑、删除、查询、查看巡查记录、安全隐患、整改措施，可跟踪隐患整改完成情况。支持单一条件、组合条件的查询模式。

### **1.1.6.3.9门禁管理要求**

### **1.1.6.3.9.1门禁记录查询**

提供管辖小区的门禁出入记录查询。系统通过对接门禁系统获取出入人员身份信息、出入时间，生成门禁出入记录，提供查询。

###### **1.1.6.3.9.2**房屋空置预警

提供管辖小区持续1个月以上无门禁出入信息的租户信息查询。系统根据门禁出入记录进行统计，租户持续1个月以上无门禁出入记录的，予以预警。可取消预警，登记取消预警原因。

###### **1.1.6.3.9.3**房屋转租预警

提供管辖小区持续1个月以上有门禁出入信息非租户信息查询。系统根据门禁出入记录进行统计，非租户持续1个月以上有门禁出入记录的，予以预警。可取消预警，登记取消预警原因。

### **1.1.6.3.10预警管理要求**

### **1.1.6.3.10.1合同到期预警**

提供保租房租赁合同到期预警信息查询、查看。系统根据预警规则，获取即将到期、已到期、已逾期的保租房租赁合同信息，生成预警记录，提供查询、查看。

###### **1.1.6.3.10.2**项目资格到期预警

提供保租房项目资格到期预警信息查询、查看。系统根据预警规则，获取即将到期、已到期、已逾期的保租房项目信息，生成预警记录，提供查询、查看。

###### **1.1.6.3.10.3**房屋交易提醒

提供保障对象购买房屋预警信息查询、查看。系统通过对接房产交易系统，获取保障对象的房屋买卖合同信息，提供查询、查看。

### **1.1.6.3.11单位信息管理要求**

### **1.1.6.3.11.1单位信息**

提供单位信息查看，包括单位基本信息、员工信息。支持根据单位信息变更业务更新信息；支持单一条件、组合条件的查询模式。

###### **1.1.6.3.11.1**单位信息变更申请

提供单位信息变更业务线上申请功能。由运营单位录入变更信息、扫描上传文件材料，提交职能部门审核。

###### **1.1.6.3.11.2**单位信息变更查询

提供单位信息变更业务的管理功能。查询、查看、编辑、删除单位信息变更业务，支持单一条件、组合条件的查询模式。业务审核通过后，系统更新单位信息。

###### **1.1.6.3.11.3**角色权限管理

提供员工角色及其权限的设置功能。新增、编辑、删除、查询、查看角色权限信息，设置系统的不同角色及其可用的功能菜单。

###### **1.1.6.3.11.4**员工管理

提供本单位工作人员信息管理功能。登记入职员工基本信息，对员工账号进行管理，重置账号密码、分配角色权限，并对人员离职进行登记。支持单一条件、组合条件的查询模式。

###### **1.1.6.3.11.5**运营主体服务合同

提供运营主体服务合同信息管理功能。新增、编辑、删除、查询、查看运营主体服务合同信息，建立运营主体与服务合同之间的关联关系。支持单一条件、组合条件的查询模式。

###### **1.1.6.3.11.6**运营主体服务范围

提供运营主体服务范围信息管理功能。新增、编辑、删除、查询、查看运营主体在不同项目、合同的服务范围信息，以项目为单位对运营主体进行服务范围划分，建立运营主体、服务合同、项目之间的关联关系。支持单一条件、组合条件的查询模式。

### **1.1.6.3.12投诉管理要求**

### **1.1.6.3.12.1投诉受理**

提供投诉业务现场受理功能。由社会公众反馈，运营单位录入信息，扫描上传文件材料，提交审核。

###### **1.1.6.3.12.2**投诉办理

提供投诉业务的管理功能。查询、查看、编辑、删除、审核投诉业务，支持单一条件、组合条件的查询模式。

### **1.1.6.3.13信息发布管理要求**

### **1.1.6.3.13.1信息发布管理**

提供发布信息管理功能。新增、编辑、删除、撤回、查询、查看发布信息。可发布公示公告、公开信息。可选择面向社会公众或小区发布信息，支持获取登录用户的浏览记录进行浏览统计。

### **1.1.6.3.14统计分析要求**

### **1.1.6.3.14.1保障对象统计**

提供保障对象信息查询、统计，可按保障对象的保障状态、保障方式、保障对象类型、所属群体等属性进行查询、统计。支持单一条件、组合条件的查询模式。

###### **1.1.6.3.14.2**房源统计

提供房源信息查询、统计，可统计小区房源的总面积、总套数、住宅面积、住宅套数、非住宅面积、非住宅套数、未配套数、已配套数、闲置套数、正常在用套数、逾期在用套数、欠租在用套数、已锁定套数。

###### **1.1.6.3.14.3**租金收取统计

提供租金收取信息查询、统计。系统获取租金收取记录明细进行统计，支持按小区、栋号、单元等条件，以及按时间段统计收取户数、租金总额、收取总额。

###### **1.1.6.3.14.4**欠缴统计

提供租金欠缴信息查询、统计。系统根据承租人月费用收缴情况统计欠缴信息，包括总户数、欠缴户数、已缴总额、欠缴总额、收缴率等。

### **1.1.6.3.15档案管理要求**

### **1.1.6.3.15.1房源档案管理**

提供保租房房源相关档案管理功能。系统获取已办结房源相关业务及其文件材料，由档案工作人员整理、归档，系统根据归档时间自动生成档号。支持文件查看、上传、删除、排序、生成页次；可调用扫描设备扫描上传文件材料，对纸质档案进行数字化处理。

#### **1.1.6.4**公共服务平台

公共服务平台为社会公众提供保租房业务办理，信息查询、查看，由PC端网站构成，主要包括网站首页、办事大厅、公示公告、信息公开、政策法规、个人中心等功能模块。

#### **1.1.6.4.1首页要求**

#### 公共服务平台首页提供图片新闻、工作动态、通知文告等信息查看，以及单位入网、个人用户注册、单位登录、个人用户登录、保障资格申请、信息变更申请、退出保障申请等功能入口。

###### **1.1.6.4.1.1**单位入网

单位入网：提供建设单位、运营单位入网备案业务办理及入网进度查询功能，由建设单位、运营单位填写单位信息、上传申请材料，提交职能部门审核。提交入网申请后，可根据单位名称及设置的密码查询入网进度。

###### **1.1.6.4.1.2**个人用户注册

社会公众通过公共服务平台注册成为保租房管理平台个人用户。个人用户注册时需输入姓名、身份证号、手机号、短信验证码、登录密码进行实名注册。

###### **1.1.6.4.1.3**单位用户登录

提供单位用户通过入网获取账号后登录系统功能。单位用户通过账号、密码登录系统。

###### **1.1.6.4.1.4**个人用户登录

提供个人用户通过注册获取账号后登录系统功能。个人用户通过身份证号码、密码登录系统。

###### **1.1.6.4.1.5**密码重置

提供个人用户账号密码重置功能。用户输入账号绑定的手机号、验证码、新密码，系统验证通过后，将账户密码修改为新密码。

###### **1.1.6.4.1.6**保障资格申请

提供保障资格申请业务快捷入口。为社会公众提供保障资格在线申请服务，个人用户注册、登录公共服务平台后，可在线填写申请信息、上传文件材料，提交职能部门审核。

###### **1.1.6.4.1.7**信息变更申请

提供信息变更申请业务快捷入口。为个人用户提供信息变更在线申请服务，个人用户登录公共服务平台后，可在线填写申请信息、上传文件材料，提交职能部门审核。

###### **1.1.6.4.1.8**退出保障申请

提供退出保障申请业务快捷入口。为个人用户提供退出保障在线申请服务，个人用户登录公共服务平台后，可在线填写申请信息、上传文件材料，提交职能部门审核。

###### **1.1.6.4.2办事大厅要求**

###### 办事大厅提供各类业务办理指南、文件材料下载。包括申请指南、业务进度查询、资料下线等模块。

###### **1.1.6.4.2.1**申请指南

提供保租房业务申请指南查询、查看。社会公众可通过公共服务平台查询、查询各类住房保障业务申请指南。

###### **1.1.6.4.2.2**业务进度查询

提供业务进度查询功能。社会公众可根据身份证号、业务申请号在线查询保租房业务办理进度，查看业务办理状态。

###### **1.1.6.4.2.3**资料下载

提供保租房业务相关文件材料下载功能。社会公众在线查询、查看、下载各类业务文件。

######

###### **1.1.6.4.3公示公告要求**

提供保租房业务公示公告查询、查看，以及对公示的异议反馈。由职能部门将保障申请、资格复核、退出保障（保障资格注销）等人员名单发布公示到公共服务平台，供社会公众在线查看。社会公众对公示内容有异议的，可在公示页面发起异议，填写异议内容，提交职能部门审核、处理。

### **1.1.6.4.4项目信息要求**

### **1.1.6.4.4.1项目信息**

提供保租房项目信息展示、项目详情查看。系统展示已经通过项目认定的保租房项目发布信息，支持查看项目详情，包括项目基本信息、项目楼盘信息、项目位置信息等。

###### **1.1.6.4.4.2**项目地图

提供基于百度地图的保租房项目信息展示。系统基于区域范围的百度地图的缩放效果展示图上区域保租房项目信息，支持查看项目详情。

###### **1.1.6.4.5信息公开要求**

###### 提供保租房相关公开信息查询、查看。由职能部门将保障计划、配租房源、通知文告、工作动态等信息发布到公共服务平台，供社会公众在线查看。

##### **1.1.6.4.6**摇号选房要求

##### 提供保租房配租房源信息查看及配租对象线上摇号选房功能。由职能部门或运营单位发布配租房源信息、选择该批次的配租对象，配租对象登录系统进行摇号选房，支持放弃配租，系统记录弃选次数；支持根据摇号选房结果实时展示房源配租状况。

##### **1.1.6.4.7**政策法规要求

提供保租房相关政策法规查询、查看。由职能部门将国家、省、市各级部门发布的政策法规、标准规范发布到公共服务平台，供社会公众在线查看。

##### **1.1.6.4.8**个人中心要求

##### 提供个人用户查看、办理保租房业务，以及管理个人账户。

###### **1.1.6.4.8.1**业务办理

1. 保障资格申请：提供保障资格业务在线申请功能。由个人用户填写申请信息、上传文件材料，提交职能部门审核。
2. 信息变更申请：提供信息变更业务在线申请功能。由个人用户填写申请信息、上传文件材料，提交职能部门审核。
3. 退出保障申请：提供退出保障业务在线申请功能。由个人用户填写申请信息、上传文件材料，提交职能部门审核。
4. 报修：提供个人用户对承租房屋、房屋所在小区公共区域的报修功能。由租户填写、上传照片，提交报修，信息推送给运营单位处理。
5. 业务记录：提供保障资格、信息变更、退出保障、报修等在线申请业务记录管理。查看、编辑、删除各项业务信息。

###### **1.1.6.4.8.2**异议反馈

提供个人用户对本人提交的异议反馈记录管理功能。编辑、删除异议反馈记录，可查看异议处理结果。

###### **1.1.6.4.8.3**个人设置

提供个人用户对个人信息的维护功能。编辑、保存个人头像、信息。

###### **1.1.6.4.8.4**安全设置

修改密码：提供个人账户密码修改功能。用户输入原密码、新密码，系统验证原密码正确后，将账户密码修改为新密码。

更换手机号：提供个人手机号码修改功能。用户输入原手机号码及验证码，系统验证通过后，再输入新的手机号码及验证码，系统验证通过后解除绑定原手机号码，将手机号更新为新手机号。

###### **1.1.6.4.8.5**我的消息

提供个人用户相关的消息查询、查看。由业务系统根据业务状态生成、发送消息，提供用户查看，可清空、删除消息内容。

**1.1.6.4.8.6**退出登录

提供登录用户退出功能，用户退出登录后，系统清除本地保存的用户信息。

#### **1.1.6.5**移动服务平台要求

移动服务平台为保租房承租人提供业务办理，信息查询、查看，由手机端应用构成，主要包括首页、公示公告、信息公开、个人中心等功能模块。

#### **1.1.6.5.1首页要求**

#### 移动服务平台首页提供公示公告、公开信息查看、以及登录、租金缴交、报修、投诉等各项功能入口。

###### **1.1.6.5.1.1**个人用户注册

提供社会公众通过注册获取保租房管理平台账户功能。个人用户输入姓名、身份证号、手机号、短信验证码、登录密码进行实名注册。

###### **1.1.6.5.1.2**个人用户登录

提供个人用户使用账号登录系统功能。个人用户通过身份证号码、密码登录系统。

###### **1.1.6.5.1.3**密码重置

提供个人用户账号密码重置功能。用户输入账号绑定的手机号、验证码、新密码，系统验证通过后，将账户密码修改为新密码。

###### **1.1.6.5.1.4**业务进度查询

提供业务进度查询功能。社会公众办理保租房相关业务后，可通过身份证号、业务编号查询业务进度。

###### **1.1.6.5.1.5**租金缴交

提供租金缴交功能。个人用户登录系统后，选择合同月费用记录缴交租金，系统自动计算应交金额。支持对接微信、支付宝等第三方支付系统支付租金；支持对接电子票据系统生成并获取电子票据。

###### **1.1.6.5.1.6**报修

提供个人用户对承租房屋、房屋所在小区公共区域的报修功能。由租户填写、上传照片，提交报修，信息推送给运营单位处理。

###### **1.1.6.5.1.7**投诉

提供个人用户对保障对象、所在保租房小区事务的投诉功能。由租户填写、上传照片，提交运营单位或职能部门处理。

###### **1.1.6.5.2公示公告要求**

###### 提供保租房业务公示公告查询、查看，以及对公示的异议反馈。由职能部门将保障申请、资格复核、退出保障（保障资格注销）等人员名单发布公示到公共服务平台，供社会公众在线查看。社会公众对公示内容有异议的，可在公示页面发起异议，填写异议内容，提交职能部门审核、处理。

##### **1.1.6.5.3**项目信息要求

提供保租房项目信息展示、项目详情查看。系统展示已经通过项目认定的保租房项目发布信息，支持查看项目详情，包括项目基本信息、项目楼盘信息、项目位置信息等。

##### **1.1.6.5.4**项目地图要求

提供基于百度地图的保租房项目信息展示。系统基于区域范围的百度地图的缩放效果展示图上区域保租房项目信息，支持查看项目详情。

##### **1.1.6.5.5**信息公开要求

##### 提供保租房相关公开信息查询、查看。由职能部门发布保障计划、配租房源、通知文告、工作动态等信息，供社会公众在线查看。

##### **1.1.6.5.6**摇号选房要求

提供保租房配租房源信息查看及配租对象线上摇号选房功能。由职能部门或运营单位发布配租房源信息、选择该批次的配租对象，配租对象登录系统进行摇号选房，支持放弃配租，系统记录弃选次数；支持根据摇号选房结果实时展示房源配租状况。

### **1.1.6.5.7个人中心要求**

### **1.1.6.5.7.1我的合同**

提供个人用户对本人保租房合同查看、签订功能，支持查看PDF格式的合同文件；支持根据合同跳转该合同租金缴交、缴交记录查看页面。支持对接电子签章系统，实现电子合同签订，生成具有法律效力的电子合同。

###### **1.1.6.5.7.2**租金缴交记录

提供个人用户对本人保租房合同的租金缴交记录查询、查看，支持查看、下载电子票据。

###### **1.1.6.5.7.3**我的报修记录

提供个人用户对本人提交的报修记录管理功能。编辑、删除报修记录，可查看报修处理结果。

###### **1.1.6.5.7.4**异议投诉记录

提供个人用户对本人提交的异议及投诉记录管理功能。编辑、删除异议、投诉记录，可查看异议、投诉处理结果。支持对投诉处理结果进行满意度评价。

###### **1.1.6.5.7.5**个人信息设置

提供个人用户对个人信息的维护功能。编辑、保存个人头像、信息。

###### **1.1.6.5.7.6**安全设置

修改密码：提供个人账户密码修改功能。用户输入账号绑定的手机号、验证码、新密码，系统验证通过后，将账户密码修改为新密码。

更换手机号：提供个人手机号码修改功能。用户输入新的手机号码及验证码，系统验证通过后解除绑定原手机号码，将手机号更新为新手机号。

##### **1.1.6.5.8**我的消息要求

提供个人用户相关的消息查询、查看。由业务系统根据业务状态生成、发送消息，提供用户查看，可清空、删除消息内容。

##### **1.1.6.5.9**退出登录要求

提供登录用户退出功能，用户退出登录后，系统清除本地保存的用户信息。

####

#### **1.1.6.6**监测分析平台要求

##### **1.1.6.6.1**保租房专题

##### 提供市（区、县）各级保租房数据监测分析，支持根据区域、时间段查询数据，支持数据导出、图表图片下载。包括以下数据指标的可视化图表展示：

1. 保租房项目建设和筹集方式占比，展示新建、配建、改建等方式的项目数量、房源数量占比；
2. 保租房年度建设计划与建设进度对比，包括计划总投资与完成投资，计划建设套数与竣工套数，计划建设面积与竣工面积对比；
3. 保租房房源分配状况，展示入库房源总数、已配房源与未配房源占比；
4. 保租房房源使用状况，展示正常在用、欠租在用、逾期在用、闲置房源数占比；
5. 保租房保障对象占比图，展示保障对象总数，不同类型保障对象占比；
6. 保租房租金缴交情况，展示租金应收户数、应收金额、已收户数、已收金额、欠缴户数、欠缴金额；
7. 保租房房源空置与保障对象轮候户数趋势；
8. 保租房月租金排行，展示月租金升序、降序小区排行；
9. 保租房小区投诉情况排行。

#### **1.1.6.7房地产交易综合管理信息系统改造要求**

#### **1.1.6.7.1楼盘表管理系统改造要求**

#### **1.1.6.7.1.1统一楼盘表管理**

将全市所有房屋统一楼盘表管理，将保租房归属到保障性住房，需提供相关的综合信息查询、统计与分析报表等功能。

#### **1.1.6.7.2商品房网签备案系统改造要求**

#### **1.1.6.7.2.1商品房合同管理**

**1.1.6.7.2.1.1**商品房交易合同信息推送

签订合同时，校验买受人是否为保障对象，如果是保障对象，则将交易信息推送到保租房管理平台。

#### **1.1.6.7.3存量房网签备案系统改造要求**

#### **1.1.6.7.3.1存量房合同管理**

#### **1.1.6.7.3.1.1存量房交易合同信息推送**

签订合同时，校验交易双方是否为保障对象，如果是保障对象，则将交易信息推送到保租房管理平台。

#### **1.1.6.7.4房屋租赁管理系统改造要求**

#### **1.1.6.7.4.1保租合同备案**

接收保租房管理平台租赁合同信息，自动备案与赋码并返回备案码。

##

#### **1.2培训要求**

#### （1）供应商应满足本章要求的培训服务。

（2）所提供的培训课程表随投标文件一起提交。培训授课人必须是厂家软件工程师、技术员等。

（3）供应商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用品。所有的资料必须是中文书写。

（4）培训内容与课程要求

①提供本系统安装、配置、使用及维护培训。

②明确培训地点、培训天数。

（5）培训费用：供应商应将所有培训费用(含培训教材费)及各项支出均包含在投标总价，不得另外收取任何费用。

## 1.3软件文档交付及合同验收要求

## 系统开发阶段的产出文档应经供应商聘请的监理单位审核后提交，具体有：软件需求规格说明书、开发计划、深化设计说明书、测试计划、数据库设计说明书等。系统应用软件研发完成后，中标人需在采购人指定的运行环境上完成系统安装调试、运行测试等工作后进入系统试运行状态。系统试运行正常运行一个月，由双方组织相关人员完成合同验收。

## 1.4售后服务要求

从合同验收完成日起成交人继续提供以下技术维护服务。

1. 针对新系统本身的BUG问题，成交人向采购人提供终身免费维护服务。

(2)针对新系统已有功能的修改和完善（指不涉及到数据库以及新模块功能的改动），中标人向采购人提供一年免费升级维护服务。

(3)供应商应根据应用软件环境、预计数据量等条件对数据库进行初步规划，安装（移植）完成后提供全部组件的安装日志及数据库规划报告。

(4)质保期内，如系统或数据因非人为因素出现故障而造成短期停用时，则质保期和免费维修期相应顺延。如停用时间累计超过60天则质保期重新计算。

(5)供应商提供7x24小时电话支持服务，对采购人的服务通知，供应商在接报后1小时内响应，并且24小时内消除故障。

(6)供应商须承诺在一年的项目免费服务期内，提供至少一名系统运维工程师现场服务，工程师必须熟悉该系统结构和数据库内部逻辑关系，同时具备及时处理系统故障、问题数据的能力，及时对软件出现的问题进行修改，投标时提交服务承诺书。

## 1.5项目资料要求

（1）项目供应商必须按照江门市住房和城乡建设局的要求及时、完整地提交软件项目相关资料，如因资料提交问题影响工程开工、支付、竣工验收、结算等环节的进行，按情况扣减合同金额。

（2）项目供应商在项目巡检、维护过程中应核对设备的相关信息，留下巡检及维修记录表单作为完成工作依据，设备缺陷处理后必须完成软件更新和数据归档。

（3）项目供应商必须每季度提交一份巡检运行分析报告、年终提交一份总的运行维护分析报告。

（4）工程资料提交不符合要求的最高可扣减合同金额3％。