

附件 1:

采购需求

1	项目名称	2026 年横琴粤澳深度合作区保障性租赁住房管理服务平台运维项目
2	资质（资格）要求	投标单位应具备《政府采购法》第二十二条规定的条件，提供下列要求材料及资格条件承诺函（格式见公告附件 2）： （1）具有独立承担民事责任的能力：提供在中华人民共和国境内注册的法人或其他组织的营业执照或事业单位法人证书或社会团体法人登记证书复印件，如供应商为自然人的需提供自然人身份证明复印件；如国家另有规定的，则从其规定，以上内容须加盖供应商公章；分支机构响应的，须取得具有法人资格的总公司（总所）出具给分支机构的授权书，并提供总公司（总所）和分支机构的营业执照（执业许可证）复印件加盖供应商公章。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。 （2）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度（提供资格条件承诺函）； （3）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力（提供资格条件承诺函）；

		(4) 具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录（提供资格条件承诺函）； (5) 参加采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录（提供资格条件承诺函）。
3	服务内容和 服务要求	1.服务内容: 投标单位为采购单位提供 2026 年横琴粤澳深度合作区保障性租赁住房管理平台运维服务，服务具体内容详见下文。 2.服务要求: (1) 运维服务期间，中标单位需设立专人负责热线电话，及时解决使用过程中业主的疑问，提供 7*24 小时的实时服务，保证系统的可靠运行。电话或远程服务未能解决问题的，需根据采购单位要求，在 2 小时内到达现场处理。 (2) 运维服务期间，如中标单位派人到采购单位进行现场维护、升级、故障排查等服务，由此产生的一切费用均由中标单位承担。
4	履行地点	横琴粤澳深度合作区行政区域内
5	评分方式和 预算金额	评分方式: 按综合评分法进行选取 预算金额: 人民币 120,000.00 元
6	服务时间	2025.12.07-2026.12.31
7	验收	验收标准: 符合采购公告标准的要求，并通过横琴粤澳深度合作区城市规划和建设局验收。

项目需求书

一、项目概述

为保障横琴粤澳深度合作区保障性租赁住房管理平台的正常稳定运行以及数据安全，及时解决平台日常使用过程中所出现的问题，需开展系统运维服务。

二、维护范围

应用系统	功能模块	功能描述
网页端保障性租赁住房管理系统	企业管理模块	实现企业开业报告受理和审核，设置企业信用变动提醒模块，实现企业信用变动提醒、企业信用查看。
	认定管理模块	保障性租赁住房实行项目认定制，核发认定书需进行联合审批。本模块梳理保障性租赁住房项目认定业务流程，进行功能分解及流程化设计，实现保障性租赁住房项目认定、撤销认定、注销认定、续期认定、资料归档及补充认定等功能。
	运营管理模块	合作区保障性租赁住房面向新市民、青年人和各类人才供应，分类梳理项目运营环节各项业务流程，实现运营备案、房源发布、资格审查、合同备案等各项运营功能。
	房源管理	管理颗粒度到房源尺度，各类项目在取得认定书后需进行房源录入，开发灵活录入信息化支撑，运营企业或住房保障服务机

	模块	构可根据项目实际情况建立楼盘表，并在楼盘表上录入房源，自动建立项目-楼栋-房源的对应机制。
	台账管理模块	通过建立各台账挂接机制，实现保障性租赁住房全生命周期管理，具体实现企业台账、项目台账、认定书台账、房源台账、合同台账等各项台账管理。
	监测分析模块	根据《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号），梳理保障性租赁住房监测指标体系，对各指标进行数据收集可行性论证，实现实时常态化监测分析，辅助决策。
	通知发布模块	实现城市规划和建设局、保障性租赁住房运营企业、居民三方高效沟通，系统实现调查发布、通知发布、协办发布等功能。
网页端保障性租赁	首页功能	实现管理端发布的通知、公告、系统用户待办事项查看导览。
	申请发起模块	包含企业备案发起、项目认定发起、竣工验收发起、运营备案发起、项目退出发起等，支撑各项审批业务发起和资料录入功能。
	流程管理模块	实现对发起的流程跟踪、修改等功能。

住房企业服务系统	房源管理模块	包含企业备案发起、项目认定发起、竣工验收发起、运营备案发起、项目退出发起等，支撑各项审批业务发起和资料录入功能。
	投诉处理模块	由移动端小程序发起投诉，分发至运营主体的投诉需在规定时间内处理完成，并根据处理结果进行评分。
	项目管理模块	在企业进行备案完成后，企业可以进行项目录入。项目录入完成后，可以发起项目认定流程及后续业务流程。实现企业对在运营项目的统计、分析及查看功能。
	合同管理模块	建立房源-合同对应关系，支撑合同录入、合同备案、合同终止等功能。
移动端保障性租赁住房服务	登录认证模块	实现身份信息上传、登录等功能。
	安居政策模块	系统支持公开公示合作区安居政策和各项安居优惠措施，由管理系统后台发布后，可选择公示板块为移动端。支撑政策查询、政策反馈等功能。
	配房申请模块	支撑实现保障性租赁住房申请、资料填写、附件上传、意向登记登功能。
	一键找房模块	一键找房指对执委会投资类项目和市场投资类项目进行房源查找，包含按区域查找、

小程序		租金查找、户型查找、筛选排序等功能。
	线上选房模块	实现线上发布房源查看、通知查看、租赁申请等功能。
	房源管理模块	实现在住房源列表查看、入住办理、房源评价等功能。
	待办处理模块	实现政府、企业各项动态通知及待办事项提醒功能。
	投诉发起模块	实现对在住房源的投诉发起和投诉评分等功能。
	满意度模块	实现对项目的满意度评分。
	信息通告模块	网页管理端用户发布房源分配后，移动端用户收到的相应房源分配环节各项通知，包含分配通知、审查公示、选房通知、结果公示等。

三、服务要求

序号	项目	内容
1	系统安全性检查	系统软件的安全级别符合《计算机信息系统安全保护等级划分准则》(GB17859)的有关规定。定期更换系统密码，定期核准用户权限，防止系统出现越权访问。定期进行 IP 地址测试，检测非法用户，防止非法用户入侵。
2	软件运行	要求所有服务器端和客户端的软件运行稳定，

	状态检查	软件无卡机和假运行现象。
3	数据备份管理	每日对业务数据和配置信息进行备份。定期检查备份数据是否安全可用。
4	软件故障恢复管理	对软件(如操作系统、数据库系统、应用软件、重要设备配置信息等)能够自动或在人工干预下从故障状态下恢复到正常状态而不致造成系统混乱和数据丢失。
5	系统日常维护	为确保系统的正常运行，对系统进行例行的运行检查；针对系统用户提出的疑难问题进行解答和修复,当用户不明确操作时，进行电话或远程指导。配合甲方对用户进行相关操作培训和使用指导。
6	系统运行情况通报	定期通报系统运维情况、数据使用情况等。
7	系统安全检测及修复	定期检查服务器、数据库、网络情况，协助补丁升级、故障排除，及时修复可能存在的安全风险，确保系统安全。

四、服务期

服务期为 2025.12.07-2026.12.31。