

# 公开招标文件

## (服务)

项目编号：NJZC-2020GK0237

项目名称：南京市房屋租赁服务监管平台

南京市公共资源交易中心

2020年9月30日

# 第一章 投标邀请

南京市公共资源交易中心（以下简称交易中心）受南京市房地产市场交易中心(单位名称，以下简称采购人)委托，就南京市房屋租赁服务监管平台（项目名称）进行网上国内公开招标，兹邀请符合资格条件的供应商投标。

## 一. 项目基本情况：

1. 项目编号：NJZC-2020GK0237
2. 项目名称：南京市房屋租赁服务监管平台
3. 采购项目预算:21350000元
4. 采购需求：详见采购文件
5. 合同履行期限：1095天
6. 本项目不接受联合体投标

## 二、申请人的资格要求

1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定。
2. 落实政府采购政策需满足的资格要求：（如属于专门面向中小企业采购的项目，供应商应为中小微企业、监狱企业、残疾人福利性单位）
3. 本项目的特定资格要求

（1）如项目接受联合体投标，联合体各方均应当符合《政府采购法》第二十二条第一款规定的条件，采购人根据采购项目的特殊要求规定供应商特定条件的，联合体各方中至少应当有一方符合采购人规定的特定条件并在投标文件中申明。由同一专业的供应商组成的联合体，联合体中有同类资质的供应商按照联合体分工承担相同工作的，按照资质等级较低的供应商确定资质等级，并以投标全权代表方的应答材料作为商务评审的依据；由不同专业的供应商组成联合体，首先以投标全权代表方的应答材料作为认定资质以及商务评审的依据，涉及行业专属的资质，按照所属行业对应的供应商的应答材料确定；

（2）供应商应当具备特定行业的法定准入要求：无

## 三、获取招标文件

时间：自即日起至递交投标文件截止时间前

地点：在南京市公共资源交易中心网站下载

方式：网上自行下载

售价：免费

## 四、网上投标时间、开标时间：

网上投标开始时间：2020年10月1日 09:30:00

网上投标截止时间及开标时间：2020年10月22日 09:30:00

开标方式：南京市政府采购网上交易系统在线开标

## 五、公告期限

自本公告在法定媒体发布之日起五个工作日

## 六、其他补充事宜

### 1. 供应商应提供下列资格证明材料(包括但不限于)

- （1）具有独立承担民事责任的能力（法人或者其他组织提供营业执照或法人证书或组织机构代码证，自然人提供身份证）；
- （2）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度（提供参加本次政府采购活动前的会计报表，成立不满一年的无需提供）；
- （3）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力（根据项目需求提供履行合同所必需的设备和专业技术能力的声明或证明材料）；

(4) 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录（提供参加本次政府采购活动前一年内至少一个月依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料）；

(5) 参加本项目政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录（提供参加本次政府采购活动前3年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明）；

(6) 满足本项目特定资格要求的证明材料：无

(7) 法律、行政法规规定的其他条件（提供项目实施所必须的许可资质证明材料）：无

## 2. 拒绝下述供应商参加本次采购活动

(1) 供应商单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的政府采购活动；

(2) 为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得参加本项目的采购活动；

(3) 供应商被“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、“中国政府采购网”（www.ccgp.gov.cn）列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单；

(4) 《南京市政府采购供应商信用记录表》中载明的诚信指数为零分的。

## 3. 是否接受进口产品：不接受。

4. 集中考察现场及答疑时间、地点：签到开始时间：2020年10月16日9：20，签到截至时间：2020年10月16日9：40，地点：南京市鼓楼区华侨路35号，联系人：陈旭，联系电话：13813835187。集中考察或答疑时，应携带营业执照复印件（加盖单位公章）、法定代表人的委托书、供应商代表身份证等前往并认真、仔细地进行勘查。

## 5. 对本次招标提出询问，请按以下方式联系

### (1) 采购人信息

名称：南京市房地产市场交易中心

地址：江苏省南京市鼓楼区华侨路35号

联系方式：84720507

### (2) 采购代理机构信息

名称：南京市公共资源交易中心

地址：南京市建邺区江东中路265号南京市政务服务中心大楼北区二楼

联系方式：025-68505912

### (3) 项目联系方式

项目联系人：李莉

电话：84720507

6. 有关本次招标的事项若存在变动或修改，敬请及时关注“南京市政府采购网”“南京市公共资源交易平台”发布的信息更正公告。

## 7. 供应商诚信档案

根据《南京市政府采购供应商信用管理工作暂行办法》（宁财规〔2018〕10号）有关规定，凡在南京地区参加政府采购活动的供应商，应当事先登陆“信用南京”（www.njcredit.gov.cn）或“南京市政府采购网”（www.njgp.gov.cn）主页“政府采购供应商诚信档案”栏目进行注册登记。由于特殊原因未及时注册的供应商可先行获取招标文件，但必须在提交投标文件截止日两天前办理。

供应商参加本次政府采购活动时，在招标文件发布之日起至递交投标文件截止日前，应先登录“信用南京”在线打印其“南京市政府采购供应商信用记录表”，经法定代表人签字、加盖单位公章后作为投标文件的组成部分。

8. 供应商应登陆南京市公共资源交易平台（<http://njggzy.nanjing.gov.cn/njweb/>）注册登记，否则，影响发布中标结果公告。

9. 供应商应办理南京市政府采购CA数字证书（详见：南京市公共资源交易平台首页>交易服务>下载中心>示范文本>《南京市政府采购CA数字证书申请表》）

## 第二章 供应商须知

### 一、总 则

#### 1. 适用法律

1.1 《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国政府采购法实施条例》《政府采购货物和服务招标投标管理办法》等有关法律、规章和规定。

#### 1.2 采购方法

1.2.1 本次采购采用网上交易系统进行招标投标活动，招标、投标、评标和中标结果发布全程电子化。

#### 2. 定义

2.1 “供应商”“投标人”是指参加投标竞争，并符合招标文件规定资格条件的法人、其他组织或者自然人。

2.2 “服务”指本招标文件中所述相关服务。

2.3 “用户或使用单位”是指接受服务的单位。

#### 3. 政策功能

3.1 政府采购促进中小企业发展，小企业（含小型、微型企业）提供的产品和服务在评标时将获得优势，参加投标的小企业，应当提供《中小企业声明函》（“中小企业划型标准”详见《关于印发中小企业划型标准规定的通知》工信部联企业〔2011〕300号及《国家统计局关于印发统计上大中小微型企业划分办法的通知》国统字〔2011〕75号）。

3.2 政府采购支持监狱和戒毒企业发展政策，监狱和戒毒企业提供的产品和服务在评标时将获得优势，参加投标的监狱和戒毒企业，应当提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件，监狱和戒毒企业享受政府采购支持政策的要求详见财库〔2014〕68号。

3.3 政府采购促进残疾人就业政策，残疾人福利性单位提供的产品和服务在评标时将获得优势，参加投标的残疾人福利性单位，应当提供《残疾人福利性单位声明函》，残疾人福利性单位享受政府采购支持政策的要求详见财库〔2017〕141号。

3.4 强制采购节能产品、信息安全产品，优先采购环境标志产品。节能产品是指列入财政部、国家发展和改革委员会制定的《节能产品政府采购品目清单》，且经过认定的节能产品；信息安全产品是指列入国家质检总局、国家认监委《信息安全产品强制性认证目录》，并获得强制性产品认证证书的产品；环境标志产品是指列入财政部、生态环境部制定的《环境标志产品政府采购品目清单》，且依据相关标准的最新版本认证的环境标志产品。

3.5 提供的产品属于信息安全产品的，供应商应当选择经国家认证的信息安全产品投标，并提供由中国信息安全认证中心按国家标准认证颁发的有效认证证书复印件。

3.6 提供的产品属于政府强制采购节能产品的，供应商应当选择依据国家标准中二级能效（水效）指标认证的节能产品投标，并提供有效的节能产品认证证书复印件。

3.7提供的产品属于环境标志产品的，供应商应当选择依据相关标准的最新版本认证的环境标志产品投标，并提供有效的环境标志产品认证证书复印件。

### 二、招标文件

#### 4. 招标文件组成

4.1 招标文件组成：投标邀请、供应商须知、供应商应当提交的资格和资信证明文件、投标报价要求、投标文件编制要求和投标保证金缴纳方式、招标项目的技术规格、要求和数量、合同主要条款及合同签订方式、交货和提供服务的时间、验收标准、付款条件、评标方法、评标标准、无效投标和废标条款、附件等。

4.2 招标的最小单位是包。招标服务数量及技术要求中未分包的，供应商对要求提供的服务不得部分投标；招标服务数量及技术要求中已经分包的，应当以包为单位投标。

4.3 招标文件如果要求供应商提交备选投标方案的，供应商可以提交备选方案，否则，不接受备选方案。

#### 5. 招标文件的澄清修改

5.1 交易中心对已发出的招标文件进行必要澄清或者修改的，将在招标文件要求提交投标文件截止时间十五日前，在原招标公告媒体发布更正公告，该澄清或者修改的内容为招标文件的组成部分。

5.2 交易中心在招标文件要求提交投标文件截止时间前，有权决定延长投标截止时间和开标时间，并在原采购信息发布媒体上发布变更公告。

5.3 供应商应在投标截止时间前关注原采购信息发布媒体上有关本招标项目有无变更公告。

### 三、投标

#### 6. 网上投标

6.1 供应商应由其法定代表人或法定代表人授权委托人在规定的网上投标时间内，凭CA数字证书登陆南京市政府采购网上交易系统编制投标文件（电子数据），并在规定时间内完成投标。

6.2 供应商应对CA数字证书妥善保管，如被他人盗用投标，后果自负。

6.3 供应商应当对招标文件提出的要求和条件作出实质性响应，并在电子投标系统逐条应答。

6.4 供应商应对要求提供的资格证明文件（如资质证书、资格证书）、技术资料（如白皮书、彩页、手册、检测报告等）扫描上传至投标系统。

6.5 供应商应逐一说明投标产品品牌、型号、产地、性能参数。

6.6 投标产品属于国家认定的节能产品、环保产品、信息安全产品，应扫描上传认证证书复印件。

6.7 投标产品属于小微企业生产的产品，应在投标系统说明。

6.8 供应商拟在中标后将中标项目的非主体、非关键性工作交由他人完成的，应当在投标文件中载明。

6.9 应急保障：供应商在投标文件制作及投标过程中如出现无法完成制作或无法上传投标文件的，请及时（投标截止时间2小时前）与招标文件编制人及系统维护人员联系，系统维护人员24小时联系电话：18951132035；CA 签章维护人员24小时联系电话：18801511808。如供应商未能及时联系而导致投标不成功的，责任有供应商自行承担。

#### 7. 投标文件的语言、计量单位、货币、技术标准和编制

7.1 供应商提交的投标文件、技术文件和资料，包括图纸中的说明，以及供应商与交易中心就有关投标的所有来往函电均应使用中文。投标文件中若有英文或其他语言文字的资料，应提供相应的中文翻译资料。对不同文本投标文件的解释发生异议的，以中文文本为准。

7.2 供应商所使用的计量单位应为国家法定计量单位。

7.3 供应商应用人民币报价。

7.4 供应商所使用的技术标准应遵循国家最新标准及规范。

#### 8. 联合投标

8.1 采购项目如接受联合体投标的，两个以上的自然人、法人或者其他组织可以组成一个联合体，以一个供应商的身份共同参加投标。

8.2 鼓励大中型企业和其他自然人、法人或者其他组织与小型、微型企业组成联合体共同参加非专门面向中小企业的政府采购活动。联合协议中约定，小型、微型企业的协议合同金额占到联合体协议合同总金额30%以上的，给予联合体2%的价格扣除。联合体各方均为小型、微型企业的，联合体视同为小型、微型企业享受10%的价格扣除。组成联合体的大中型企业和其他自然人、法人或者其他组织，与小型、微型企业之间不得存在投资关系。

8.3 联合体各方之间应当签订共同投标协议，明确约定联合体各方承担的工作和相应的责任，并将共同投标协议连同投标文件一并提交。联合体各方签订共同投标协议后，不得再以自己名义单独在同一项目中投标，也不得组成新的联合体参加同一项目投标。

#### 9. 投标费用

9.1 供应商应承担所有与准备和参加投标有关的费用，无论采购结果如何，交易中心和采购人在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

9.2 本次采购交易中心不收取任何费用，请供应商予以关注。

## 10. 投标文件组成

10.1 供应商应当根据招标文件要求编制投标文件，投标文件应对招标文件提出的要求和条件作出实质性响应，并在《商务条款偏离表》和《技术条款偏离表》《资格性和符合性检查响应对照表》等处逐条标明满足与否。对带“★”的技术条款必须在投标文件中提供技术支持资料（如白皮书、彩页、手册、检测报告等），未提供技术支持资料的，评审时不予认可。（采购需求中另有规定的，也可从其规定）

10.2 供应商根据招标文件载明的采购项目实际情况，拟在中标后将中标项目的非主体、非关键性工作交由他人完成的，应当在投标文件中载明。

10.3 投标文件由商务部分、技术部分、价格部分，以及其他部分组成。

## 11. 投标文件的商务部分

11.1 商务部分是证明供应商有资格参加投标和中标后有履行能力的文件，这些文件应能满足招标的要求，包括但不限于下列文件，其中加“★”项目不得有缺失或无效：

- (1) ★ 投标函（投标申请及声明）；
- (2) ★ 法定代表人授权委托书及委托代理人的身份证扫描件；
- (3) ★ 第一章投标邀请中第六条第1款规定的资格证明材料；
- (4) 《南京市政府采购供应商信用记录表》；
- (5) 《商务条款偏离表》；
- (6) 合同条款；
- (7) 供应商认为需要提供的其他资格证明文件和商务资料。

## 12. 投标文件的技术部分

12.1 技术部分是证明供应商提供的产品和服务是合格的、并符合招标文件要求的证明文件，以及对投标报价表中的服务的详细说明，这些文件可以是文字资料、图纸和数据等。

12.2 若提供的服务如与招标文件要求有不符之处，应说明其差别之所在。

12.3 投标文件应按照招标文件要求提供服务说明，技术资料、文件和有关证明，其中加“★”项目不得有缺失或无效。

## 13. 投标文件的价格部分

13.1 价格部分是对投标货物和服务价格构成的说明，每一项货物仅接受一个价格。

13.2 报价应包含货物设计、制造、包装、仓储、运输装卸、保险、安装、调试及其材料及验收合格之前保管及保修期内备品备件、专用工具、伴随服务、技术图纸资料、人员培训发生的所有含税费用、支付给员工的工资和国家强制缴纳的各种社会保障资金，以及供应商认为需要的其他费用等。

13.3 供应商的任何错漏、优惠、竞争性报价不得作为减轻责任、减少服务、增加收费、降低质量的理由。

13.4 供应商应在《报价一览表》《分项报价表》等标明提供货物和服务的单价、总价以及分项报价。供应商系小企业（含小型、微型企业）、残疾人福利性单位、监狱企业，并提供本企业制造的货物、承担的工程或者服务，或者提供其他小企业、残疾人福利性单位、监狱企业制造的货物和服务的，须在《报价一览表》《分项报价表》中注明，供应商应当如实申报，否则评标委员会有权取消其小微企业、残疾人福利性单位、监狱企业优惠政策。

## 14. 投标文件的其他部分

供应商编制投标文件需要提供的其他相关文件。

## 15. 投标保证金

本项目不收取保证金。

## 16. 投标有效期

16.1 自开标之日起六十日内投标有效。

16.2 特殊情况下，在原投标有效期截止之前，交易中心可要求供应商同意延长投标有效期，这种要求与答复均以书面形式提交。供应商可拒绝这种要求，并且不影响投标保证金退还。接受延长投标有效期的供应商将不会要求和允许修正其投标，而只会被要求相应地延长其投标保证金的有效期。在这种情况下，有关投标保证金的退还规定在延长了的有效期内继续有效。

#### 17. 投标报价

17.1 供应商应对投标系统内的《产品清单》分别报价，投标总价由系统自动汇总。

#### 18. 投标文件的修改和撤回

18.1 供应商在网上投标截止时间前，可以对所提交的投标文件（电子数据）进行补充、修改或撤回。

18.2 投标截止时间之后，投标文件不得撤回，如果撤回的，投标保证金不予退还，一年内不得参加南京市公共资源交易中心组织的政府采购活动。

#### 19. 投标文件盖章

19.1 供应商应按照招标文件要求，对需要加盖公章上传的资格证明文件和有关资料加盖公章后扫描上传至投标系统。

19.2 供应商应在投标文件指定位置加盖数字证书电子签章。

### 四、开标、评标与确定中标供应商

#### 20. 开标

20.1 网上投标截止时间后系统自动开标。

20.2 供应商凭CA数字证书登录网上交易系统查看开标信息。

20.3 投标截止时间后参加投标的供应商不足三家的，不开标。除采购任务取消情形外，可按监管部门规定转为其他采购方式。如果变更为竞争性谈判采购的，交易中心根据招标文件中的采购需求编制竞争性谈判文件，与参加投标的两家供应商进行竞争性谈判采购。

#### 21. 评标

##### 21.1 评标组织

21.1.1 评标工作由交易中心组织，具体评标事务由依法组建的评标委员会负责，并独立履行下列职责：

- (1) 审查、评价投标文件是否符合招标文件的商务、技术等实质性要求；
- (2) 要求投标人对投标文件有关事项作出澄清或者说明；
- (3) 对投标文件进行比较和评价；
- (4) 推荐中标候选人或根据采购人委托直接确定中标供应商；
- (5) 向采购人、财政部门报告评标中发现的违法行为。

21.1.2 评标委员会由采购人代表和有关技术、经济等方面的专家组成，独立开展评审工作。

##### 21.2 评标程序

###### 21.2.1 投标文件的资格审查

21.2.1.1 采购人代表依法对投标人的资格进行审查。

21.2.1.2 采购人代表依据法律法规和招标文件的规定，对投标文件中的资格证明文件、投标保证金、《南京市政府采购供应商信用记录表》等进行审查，以确定投标供应商是否具备投标资格。

21.2.1.3 在进行资格性审查的同时，将在“信用中国”网站（[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)）、“中国政府采购网”（[www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn)）对投标供应商是否被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单的情况进行查询，以确定投标供应商是否具备投标资格。

21.2.1.4 投标文件有下列情况之一的，在资格性审查时按照无效投标处理

- (1) 不具备招标文件规定资格条件的；
- (2) 供应商被“信用中国”网站（[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)）、“中国政府采购网”（[www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn)）列入失信被执行人、重大税收违法

法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单的。接受联合体的项目，两个以上的自然人、法人或者其他组织组成一个联合体，以一个供应商的身份共同参加政府采购活动的，联合体成员存在不良信用记录的，视同联合体存在不良应用记录；

(3) 《南京市政府采购供应商信用记录表》中载明的诚信指数为零分；

(4) 未按照招标文件要求缴纳投标保证金的。

#### 21.2.2 投标文件的符合性审查

21.2.2.1 评标委员会将依据法律法规和招标文件的规定，对投标文件的有效性、完整性和对招标文件的响应程度进行审查，以确定是否对招标文件的实质性要求作出响应。

21.2.2.2 实质性要求是指本招标文件中带“★”的商务和技术要求。

21.2.2.3 如果投标文件实质上没有响应招标文件的要求，评标委员会将予以拒绝，投标人不得通过修改或撤销不合要求的偏离而使其投标成为实质性响应的投标。

21.2.2.4 投标文件有下列情况之一的，在符合性审查时按照无效投标处理

(1) 没有在投标系统指定位置上传对应文件、材料的；

(2) 没有按照招标文件要求签章的；

(3) 投标总价超出采购项目预算或者最高限价的；

(4) 不同供应商的投标文件由同一单位或者个人编制；

(5) 不同供应商委托同一单位或者个人办理投标事宜；

(6) 不同供应商的投标文件载明的项目管理成员为同一人；

(7) 不同供应商的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异；

(8) 不同投标人的投标保证金从同一单位或者个人的帐户转出；

(9) 不同供应商的法定代表人或委托代理人有夫妻、直系血亲关系的；

(10) 不同供应商的负责人为同一人或者存在控股、管理关系的；

(11) 不同供应商的委托代理人(或法定代表人、项目经理、项目总监、项目负责人等)在招标文件发布日上月至投标截止日当月在同一单位缴纳社会保险的；

(12) 属于投标邀请中第六条第2款拒绝参加本次采购活动供应商的；

(13) 没有逐一说明投标产品品牌、型号、产地、性能参数，而是直接拷贝招标文件技术要求的；

(14) 投标文件含有采购人不能接受的附加条件的；

(15) 评标委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，未在评标现场合理的时间内提供书面说明或相关证明材料，不能证明其报价合理的。

21.2.2.5 有下列情形之一的予以废标，同时将废标理由通知所有供应商

(1) 符合资格条件的供应商或者对招标文件作实质性响应的供应商不足三家的；

(2) 出现影响采购公正的违法、违规行为的；

(3) 供应商的报价均超过了采购预算或最高限价，采购人不能支付的；

(4) 因重大变故，采购任务取消的；

(5) 招标文件存在歧义、重大缺陷，或者招标文件内容违反国家有关强制性规定的。

#### 21.2.3 投标文件的进一步评审

21.2.3.1 评标委员会将对确定为实质性响应的投标文件进行进一步评审，看其是否有计算上或累加上的算术错误，修正错误的原则如下：

(1) 如果用数字表示的金额和用文字表示的金额不一致时，应以文字表示的金额为准进行修正；

(2) 当单价与数量的乘积和总价不一致时，以单价为准进行修正。只有在评标委员会认为单价有明显的小数点错误时，才能以标出的总价为准，并修改单价。

21.2.3.2 评标委员会将按上述修正错误的方法调整投标文件中的投标价，调整后的价格应对投标人具有约束力。如果投标人不接受修正后的价格，则其投标将被拒绝，其投标保证金不予退还。

21.2.3.3 评标委员会将允许修正投标文件中不构成重大偏离的、微小的、非正规的、不一致的或不规则的地方，但这些修改不能影响任何投标人相应的名次排列。

21.2.3.4 澄清有关问题。投标截止时间后，供应商登录网上交易系统进入“有关问题澄清”，根据评标委员会要求对投标文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者明显文字和计算错误的内容在线作出必要澄清、说明或者补正，但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。

21.2.3.5 比较与评价。按照招标文件中规定的评标方法和标准，对资格性检查和符合性检查合格的投标文件进行商务和技术评估，综合比较与评价。

### 21.3 评标方法和标准

21.3.2 评标标准详见文件第三章。

## 22. 确定中标供应商

22.1 在综合比较与评价后按照得分高低顺序对供应商进行排列。得分相同的，按投标报价由低到高顺序排列。得分且投标报价相同的，按第三章“评标标准”说明中确定的评分因素优劣顺序排列。评标委员会根据排名确定1-3名中标候选人。

22.2 按以下第（1）种方式确定中标供应商

- （1）评标委员会直接确定排名第一的中标候选人为中标供应商；
- （2）采购人在评标委员会推荐的中标候选人中按顺序确定中标供应商。

按第二种方式确定中标供应商的，交易中心自评审结束之日起两个工作日内将评审报告送交采购人，采购人应当自收到评审报告之日起五个工作日内在评审报告推荐的中标候选人中按顺序确定中标供应商。

22.3 中标供应商确定之日起两个工作日内，将在财政部门指定的政府采购信息发布媒体上公告。

22.4 《中标通知书》对采购人和中标供应商具有同等法律效力。

22.5 《中标通知书》发出后，中标供应商无正当理由不与采购人签订合同的，投标保证金不予退还；情节严重的，由财政部门将其列入不良行为记录名单，在一至三年内禁止参加南京市政府采购活动，并予以通报。

22.6 对未通过资格审查的供应商，将告知其未通过的原因；采用综合评分法评审的，告知未中标供应商本人的评审得分与排序。

22.7 所有投标文件不论中标与否，交易中心均不退回。

## 23. 编写评审报告

评标委员会根据全体评标成员签字的原始评标记录和评标结果编写评审报告。

## 24. 评标过程的保密

24.1 交易中心将采取必要措施，保证评标在严格保密的情况下进行。

24.2 任何单位和个人不得非法干预、影响评标办法的确定，以及评标过程和结果。

24.3 凡是与审查、澄清、评价和比较投标的有关资料等，均不得向供应商及与评标无关的人员透露。

## 五、签订合同

### 25. 签订合同

25.1 采购人应当自《中标通知书》发出之日起三十日内，按照招标文件和中标供应商投标文件与中标供应商签订书面合同。所签订的合同不得对招标文件确定事项和中标供应商投标文件作实质性修改。

25.2 采购人不得向中标供应商提出任何不合理的要求作为签订合同的条件，不得与中标供应商私下订立背离合同实质性内容的协议。

25.3 中标供应商拒绝与采购人签订合同，或因不可抗力或者自身原因不能履行政府采购合同的，采购人可以按照评审报告推荐的中标候选人名单排序，确定下一候选人为中标供应商，也可以重新开展政府采购活动。评审报告未推荐中标候选人的，应重新开展政府采购活动

25.4 采购合同履行中，采购人需追加与合同标的相同货物的，在不改变合同其他条款的前提下，可以与供应商协商签订补充合同，但所有补充合同的采购金额不得超过原合同采购金额的百分之十。

## 六、询问、质疑、投诉和诚实信用

### 26. 询问

供应商对招标活动事项有疑问的，可以向交易中心或采购人提出询问，交易中心或采购人将在两个工作日内作出答复，但答复的内容不涉及商业秘密。

### 27. 质疑

27.1 供应商认为招标文件、招标过程和中标结果使自己的合法权益受到损害的，可以在知道或者应当知道其权益受到损害之日起七个工作日内，凭CA锁登录政府采购网上交易系统，进入“我要质疑”栏目，按照系统提示完成质疑提交和回复查看，或将《质疑函》及相关证明材料送至交易中心北门口。

27.2 质疑供应商的质疑行为应符合财政部94号令相关规定，未参加采购活动的供应商或在采购活动中自身权益未受到损害的供应商所提出的质疑不予受理。

27.3 上述应知其权益受到损害之日是指

- (1) 对招标文件提出质疑的，为招标文件公告期限届满之日起计算；
- (2) 对招标过程提出质疑的，自招标程序环节结束之日起计算；
- (3) 对中标结果提出质疑的，自中标结果公告期限届满之日起计算。

27.4 质疑供应商在法定质疑期内应当一次性提出针对同一采购环节的质疑事项。

27.5 交易中心在收到供应商的质疑后将及时组织调查核实，在七个工作日内作出答复，答复的内容不涉及商业秘密。

27.6 交易中心遵循“谁过错谁负担”的原则，有过错的一方承担调查论证费用。违规质疑或多次质疑不成立的，将报财政部门记入供应商诚信档案。

### 28. 投诉

质疑供应商对交易中心的答复不满意，或交易中心未在规定的时间内作出答复的，可以在答复期满后十五个工作日内向采购项目同级财政部门投诉。

### 29. 诚实信用

29.1 供应商之间不得相互串通投标报价，不得妨碍其他供应商的公平竞争，不得损害采购人和其他供应商的合法权益。

29.2 供应商不得以向交易中心工作人员、评标委员会成员行贿或者采取其他不正当手段谋取中标。经查实供应商有此行为的，政府采购管理部门将供应商列入不良行为记录名单，按照《政府采购法》有关规定处理。

29.3 供应商提出书面质疑必须有理、有据，不得虚假质疑和恶意质疑，并对质疑内容的真实性承担责任。否则，一经查实，交易中心有权依据政府采购的有关规定，报请政府采购监管部门对该供应商进行相应的行政处罚并予以公示。如果供应商或者其他利害关系人通过捏造事实、伪造证明材料等方式提出质疑，干扰政府采购活动正常进行的，属于严重不良行为，交易中心将提请财政部门将其列入不良行为记录名单，并依法予以处罚。

29.4 供应商不得虚假承诺，否则，按照提供虚假材料谋取中标处理。

29.5 供应商应自觉遵守开标、评标纪律，扰乱开标评标现场秩序的，属于失信行为，根据《江苏省政府采购供应商监督管理暂行办法》，失信行为将被记入供应商诚信档案。

### 第三章 评标办法和标准

本项目采用综合评分法 总分为:100

序号	评审因素	评审细则	分值	分值类型
价格				
1.1	价格	采用低价优先法计算，即满足招标文件要求且投标价格最低的投标报价为评标基准价，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：投标报价得分=(评标基准价/投标报价)×15	15	自动计算
技术				
2.1	系统演示	<p>评委根据投标人提供的系统演示情况进行综合评分：</p> <p>(1) 房源采集：演示房屋CAD图纸生成二维分间楼盘表的流程。采用真实系统或DEMO方式演示的：演示功能完全响应、业务流程科学合理的得5分；功能较完整、业务流程较合理的得4分；功能一般、业务流程基本合理的得3分；其他不得分。采用PPT等其他方式演示的：演示功能完全响应、业务流程科学合理的得2分；功能较完整、业务流程较合理的得1分；功能一般、业务流程基本合理的得0.5分；其他不得分。</p> <p>(2) 楼盘管理：演示房屋测绘数据生成租赁楼盘数据的流程。采用真实系统或DEMO方式演示的：演示功能完全响应、业务流程科学合理的得5分；功能较完整、业务流程较合理的得4分；功能一般、业务流程基本合理的得3分；其他不得分。采用PPT等其他方式演示的：演示功能完全响应、业务流程科学合理的得2分；功能较完整、业务流程较合理的得1分；功能一般、业务流程基本合理的得0.5分；其他不得分。</p> <p>(3) 合同管理：演示合同在线网签全流程，体现身份认证、电子签章、楼盘表按间选房、合同管理等内容。采用真实系统或DEMO方式演示的：演示功能完全响应、业务流程科学合理的得5分；功能较完整、业务流程较合理的得4分；功能一般、业务流程基本合理的得3分；其他不得分。采用PPT等其他方式演示的：演示功能完全响应、业务流程科学合理的得2分；功能较完整、业务流程较合理的得1分；功能一般、业务流程基本合理的得0.5分；其他不得分。</p> <p>(4) 资金管理：演示奖补项目的申请、初审、复核、公示、审定、拨款等全流程。采用真实系统或DEMO方式演示的：演示功能完全响应、业务流程科</p>	20	主观分

		学合理的得5分；功能较完整、业务流程较合理的得4分；功能一般、业务流程基本合理的得3分；其他不得分。采用PPT等其他方式演示的：演示功能完全响应、业务流程科学合理的得2分；功能较完整、业务流程较合理的得1分；功能一般、业务流程基本合理的得0.5分；其他不得分。采用真实系统或DEMO方式演示的，本项最多得20分；采用PPT等其他方式演示的，本项最多得8分；未提供演示的不得分。		
2.2	需求理解	评委根据投标人提供的对本项目的现状分析及需求理解进行综合评分：（1）投标人对本项目现状分析及需求理解透彻，定位准确，描述清晰的，得8分；（2）投标人对本项目现状分析及需求理解较透彻，定位基本准确，描述比较清晰的，得5分；（3）投标人对本项目现状分析及需求理解透彻度、定位准确性、描述清晰度一般的，得3分；（4）其他不得分。本项最多得8分，未提供不得分。	8	主观分
2.3	架构设计	评委根据投标人提供的平台总体架构、逻辑架构、中台架构设计、信息资源规划、数据库规划等架构设计进行综合评分：（1）总体方案科学先进、完整合理、可行性及安全性高的，得6分；（2）总体方案基本符合平台建设技术要求、可行性较好的，得4分；（3）总体方案简单、可行性一般的，得2分；（4）其他不得分。本项最多得6分，未提供不得分。	6	主观分
2.4	房源管理系统方案	评委根据投标人提供的房源管理系统方案进行综合评分：（1）方案内容细致全面合理，完全响应需求，可行性强的，得5分；（2）方案内容较全面合理，较为响应需求，可行性较强的，得3分；（3）方案内容全面合理性、需求响应度、可行性一般的，得1分；（4）其他不得分。本项最多得5分，未提供不得分。	5	主观分
2.5	房源采集系统方案	评委根据投标人提供的房源采集系统方案进行综合评分：（1）方案内容细致全面合理，完全响应需求，可行性强的，得5分；（2）方案内容较全面合理，较为响应需求，可行性较强的，得3分；（3）方案内容全面合理性、需求响应度、可行性一般的，得1分；（4）其他不得分。本项最多得5分，未提供不得分。	5	主观分
		评委根据投标人提供的合同管理系统方案进行综合评分：（1）方案内容细致全面合理，完全响应需求，		

2.6	合同管理系统方案	可行性强的，得5分；（2）方案内容较全面合理，较为响应需求，可行性较强的，得3分；（3）方案内容全面合理性、需求响应度、可行性一般的，得1分；（4）其他不得分。本项最多得5分，未提供不得分。	5	主观分
2.7	主体管理系统方案	评委根据投标人提供的主体管理系统方案进行综合评分：（1）方案内容细致全面合理，完全响应需求，可行性强的，得5分；（2）方案内容较全面合理，较为响应需求，可行性较强的，得3分；（3）方案内容全面合理性、需求响应度、可行性一般的，得1分；（4）其他不得分。本项最多得5分，未提供不得分。	5	主观分
2.8	市场监测与分析系统方案	评委根据投标人提供的市场监测与分析系统方案进行综合评分：（1）方案内容细致全面合理，完全响应需求，可行性强的，得5分；（2）方案内容较全面合理，较为响应需求，可行性较强的，得3分；（3）方案内容全面合理性、需求响应度、可行性一般的，得1分；（4）其他不得分。本项最多得5分，未提供不得分。	5	主观分
2.9	项目组成员	（1）投标人针对本项目拟派出的项目经理具备PMP证书、信息系统项目管理师资格证书的，每提供一个得1分，最多得2分；（2）项目组成员（项目经理除外）具有系统架构设计师证书或软件设计师证书、系统集成项目管理工程师认证证书、网络工程师证书人员、信息系统项目管理师证书的，每提供一个得1分，最多得4分。本项最多得6分，一人多证不重复得分，提供上述人员的相应证书及2020年1月-9月中任三个月投标人为其缴纳的社保证明并上传至投标系统。	6	客观分
2.10	项目实施方案	评委根据投标人提供的项目实施方案中的项目组织和管理计划、软件开发计划、技术支持计划、安装、集成、调试、试运行和验收全过程方案、及进度保证等进行综合评分：（1）方案内容全面完整合理、可执行性及安全性高的，得3分；（2）方案较为完整合理、可执行性及安全性较高的，得2分；（3）方案完整度合理性、可执行性及安全性一般的，得1分；（4）其他不得分。本项最多得3分，投标人未提供项目实施方案的本项不得分。	3	主观分
服务				

3.1	售后服务方案	评委根据投标人提供的售后服务方案（如服务内容、故障解决方案、专业技术人员保障及服务电话等）进行综合评分：（1）投标人具备非常完善的服务体系、全面的服务内容、可行的故障解决方案、可靠的专业技术人员保障和服务电话的，得3分；（2）投标人具备较为完善的服务体系、较全面的服务内容、较可行的故障解决方案、较可靠的专业技术人员保障和服务电话的，得2分；（3）投标人服务保障体系完善度、服务内容全面性、故障解决方案针对性和专业技术人员业务能力一般的，得1分；（4）其他不得分。本项最多得3分，投标人未提供售后服务方案的本项不得分。	3	主观分
3.2	培训方案	投标人提供培训方案，包括但不限于培训目标、培训计划、培训内容、保障措施等。评委根据其方案的先进性、完整性及可行性等进行综合评分：（1）方案内容全面完整合理、可执行性高的，得2分；（2）方案较为完整合理、可执行性较高的，得1分；（3）方案合理性、可操作性一般的，得0.5分；（4）其他不得分。本项最多得2分，投标人未提供培训方案的本项不得分。	2	主观分
3.3	本地化服务	投标人提供本地化服务（提供承诺书或其他有效证明材料并上传至投标系统）的得2分。	2	客观分
业绩				
4.1	业绩	评委根据投标人2017年1月1日以来（以合同签订时间为准）具有的类似项目成功案例评分，每提供一个案例得1分，满分5分（合同上传至投标系统，且能反映相关信息）。	5	客观分
履约能力				
5.1	履约能力	（1）投标人具有有效期内的ISO20000IT服务管理体系认证证书、ISO22301业务连续性管理体系认证证书、ISO27701信息技术服务管理体系认证证书的，每提供一项得0.5分，最多得1.5分；（2）投标人具有有效期内的CMMI三级及以上级别认证的得1.5分；（3）投标人具有有效期内的ITSS云计算服务能力标准符合性证书-私有云基础设施服务一级认证证书的得2分。本项最多得5分，证书上传至投标系统。	5	客观分
信誉				
合计				100分

供应商诚信档案记录评分（根据《南京市 政府采购供应商信用管理工作暂行办法》 ）	三星级的加1分，四星级的加2分，五星级的加3分； 被评为南京市政府采购“重诚信政府采购供应商”的 加5分	5分
	诚信指数在40-30分的扣2分；诚信指数在29-20分的 扣3分；诚信指数在19-10分的扣4分；诚信指数在9分 以下的扣10分。	-10分

说明：

- 1、供应商诚信档案记录评分以系统从政府部门网站自动获取的信息为准，如因网络原因无法正常获取，依照供应商上传的《南京市政府采购供应商信用记录表》中信息进行评分。
- 2、得分且投标报价相同的，按第2.1项评分因素优劣排序。
- 3、实质性要求不得负偏离；否则，按照无效投标处理。
- 4、对国家认定的节能产品和环保产品分别给予投标价的5%价格扣除，用扣除后的价格参与评审（特别说明：节能、环保产品必须纳入“中国政府采购网<http://www.ccgp.gov.cn>”等官方网站“节能、环保产品查询系统”，且以提供的证书扫描件为准）。
- 5、小微企业的价格扣除
  - 5.1. 对小微企业生产的产品给予投标价的10%价格扣除，用扣除后的价格参与评审。
  - 5.2. 大中型企业和其他自然人、法人或者其他组织与小型、微型企业组成联合体共同参加投标，如果联合协议中约定，小型、微型企业的协议合同金额占到联合体协议合同总金额30%以上的，给予联合体2%的价格扣除。联合体各方均为小型、微型企业的，联合体视同为小型、微型企业享受10%价格扣除，用扣除后的价格参与评审。 小企业（含小型、微型企业）应当同时符合以下条件：
    - 5.3. 小企业（含小型、微型企业）应当同时符合以下条件：
      - （1）供应商为小企业，且符合中小企业划分标准；
      - （2）提供本企业制造的货物、承担的工程或者服务，或者提供其他小企业制造的货物。如果提供的货物为大中型企业注册商标的货物，视同大中型企业。
- 6、监狱和戒毒企业的价格扣除
  - 6.1. 本项目对监狱和戒毒企业（简称监狱企业），给予10%的价格扣除，用扣除后的价格参与评审。
  - 6.2. 监狱企业需提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件。
  - 6.3. 监狱企业标准请参照《关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库[2014]68号）。
- 7、残疾人福利性单位的价格扣除
  - 7.1. 本项目对残疾人福利性单位，给予10%的价格扣除，用扣除后的价格参与评审。
  - 7.2. 残疾人福利单位需按照采购文件的要求提供《残疾人福利性单位声明函》。
  - 7.3. 残疾人福利单位标准请参照《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）。
- 8、监狱企业、残疾人福利单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。
9. 所有认证、证明和业绩均以有效的证明文件扫描件或电子件为依据。

## 第四章 采购需求

### 4.1 项目概况

#### 4.1.1 项目背景

自2016年南京市被国务院确定为“互联网+政务服务”平台建设试点城市以来，南京市住房保障和房产局一直在积极探索互联网+环境下的房屋租赁服务和监管新模式。2017年年底，开始构建全市统一的房屋租赁服务监管平台，规划了申请、监管、发布、签约、评价、备案、服务七大功能的一体化建设。

为全面贯彻落实党中央、国务院和省委省政府关于深化住房制度改革的决策部署，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，结合中央财政支持南京市住房租赁市场发展，市房产局创新思路，运用大数据、云计算等信息化手段，建立政府、企业、个人三位一体的市房屋租赁服务监管平台，强化行业服务与市场监管，改善租赁住房消费环境，基本实现租赁房源全覆盖、基础数据全采集、租赁业务全监管，提升治理精细化智慧化水平，加快形成“租购并举”新格局，促进住房租赁市场平稳有序、健康发展。

#### 4.1.2 项目建设遵循标准

符合国家标准、行业标准、地方标准或者其他标准、规范，包括住房和城乡建设部《住房租赁信息服务与监管平台技术规范（试行）》、《住房租赁信息服务与监管平台基础数据标准（试行）》等。

### 4.1.3 建设目标

根据业务发展需要，本项目以“人、房、钱”业务模型为指导，对业务板块进行增强和升级，重点把握房源、合同、主体、资金等关键要素，加强板块核心能力及板块间协同联动，打造全流程监测体系，为高效服务和运行监管提供数字化支撑。

遵循问题导向和任务导向的原则，创新思维、破解难题，综合运用互联网+、大数据、生物识别、智能硬件、电子支付等技术，建设房屋租赁服务监管平台，对一期信息门户（我的南京、网上房地产、南京房产微政务）以及业务管理（房源发布、网签备案、主体、信用）等模块进行升级，同时重点建设楼盘管理、企业网签、满意度管理、租金托管、奖补管理、租赁监测、违规出租监管、公共服务对接等板块，配合应用中台、数据中台等数字化能力支撑，初步建立供应主体多元、房源类型齐全、楼盘管理精细、信用体系健全、网签备案便利、网格监管到位、监测分析科学的租赁服务监管平台，促进商品房、存量房、租赁房三级市场联动有序、平稳健康、探索可持续发展的租赁市场服务监管新模式。

#### 1、总体目标：

新冠肺炎疫情发生以来，南京市认真贯彻落实习近平总书记总要讲话指示精神，实施战疫情、扩内需、稳增长“四新”行动，紧密结合南京实际，最大限度降低疫情影响，奋力完成今天经济社会发展目标任务。“四新”中的“新都市”，重点是从群众需求和城市治理突出问题出发，打造更宜居、更安全、更便捷的新都市。“四新”中的“新消费”，重点是提振消费信心、引领消费浪潮，加快推行新型消费、升级消费。

在现有基础上，根据业务发展需要，本项目以“人房钱”业务模型为指导，对业务板块进行增强和升级，重点把握房源、合同、主体、资金等关键要素，加强板块核心能力及板块间协同联动，打造全流程监测体系，为高效服务和运行监管提供数字化支撑。

总体目标如下：

- （1）树立租购并举理念，改善供给，稳定租赁关系和规范管理；
- （2）支持和培育住房租赁市场主体，多渠道筹集租赁房源，不断规范市场秩序；
- （3）完善房屋租赁服务监管平台，推动部门信息共享，加强市场监测分析；

南京市计划到2021年，基本搭建市场规则明晰、政府监管有力、权益保障充分的住房租赁法规制度体系框架，初步构建供应主体多元、房源供需平衡、经营服务规范、租赁关系稳定、租赁价格平稳的住房租赁市场体系，逐步形成租赁房源管理全覆盖、租赁交易信息全采集、租赁主体全监管的租赁平台功能技术支持体系。

#### 2、业务目标：

业务目标如下：

（1）完善数据采集，精细房源管理。在传统房产测绘基础上，新增户型、朝向、装修情况、电梯配置等16项数据和房屋内外三维数据，在此基础上建立按间建立的精细化二维和三维租赁楼盘表，贯穿楼盘管理、房源发布、合同网签、租金托管、租赁监测、限制信息标识、业务联动全流程，为服务及监管提供基础数据支持。

（2）加强系统对接，全面推进网签。推广合同范本，实现合同网签电子签章，提升网签备案率，实现租赁平台与第三方信息平台数据对接，建立租赁信息发布核验机制，确保信息真实准确。

（3）加强主体监管，推行信用惩戒。建立租赁企业数据库，加强租赁机构主体管理精细化，引入互联网信用评价体系，配合租赁信用的信息管理。优化经纪机构、住房租赁企业及从业人员租赁行为的动态信用评价，建立分类监管，实现信用信息的多部门联动和共享。

（4）推行租金托管，降低资金风险。推行租金银行托管机制，通过与银行租金托管系统的对接，对租金入账、租金划转、租金利息等使用情况全流程查询、监测与预警分析。

（5）落实奖补申报，规范项目管理。建立中央财政补助管理模块，试点财政补助资金的使用及管理，防控资金使用风险，提高资金使用效益；对后续新建、改建租赁房源实现系统化的项目管理。

(6) 提升监测分析，创新业务联动。加强租赁市场的动态监测和分析，为居民租赁、政府决策、行业管理提供数据支撑。加强租赁平台与公安、市场监管、信用监管、综治、公积金、水电煤、智慧物业、智能社区、金融企业等相关部门或组织的对接，打造市、区、街道、社区四级网格化监管和服务体系，实现部门间信息共享与动态联动。

## 4.2 产品清单

序号	名称	数量	单位
1	房屋租赁服务监管平台	1	套

## 4.3 功能、性能、配置要求

### 1 房屋租赁服务监管平台

序号	名称	功能、性能、配置要求
		<p>不低于以下要求：</p> <p>一、应用功能平台</p> <p>（一）数据架构重塑</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1、重塑底层数据架构。</li><li>2、建立租赁业务标准规范及信息系统标准规范。</li><li>3、建设全市统一的房屋数据、从业主体数据库和从业人员数据库三大数据库。</li><li>4、实现租赁平台与其它管理平台数据共享及一期平台的数据迁移。</li></ol> <p>（二）平台架构重塑</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1、开发服务运营平台，面向运营人员使用。</li><li>2、开发应用中台，面向业务应用提供规范化快速交付平台和标准化资源库、流程库。</li><li>3、开发智能中台，面向业务应用提供AI计算框架、模型和组件等提供一体化的管理和应用支撑。</li><li>4、开发数据中台，面向业务应用提供数据底座，构建政务大数据资源池之上的政务数据资产化管理、数据服务与数据运营的一体化综合管理平台。</li></ol> <p>（三）业务内容创新</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1、房源管理：<ol style="list-style-type: none"><li>（1）房源信息采集：<ol style="list-style-type: none"><li>a、测绘采集：参考房产测绘相关国家标准，完成租赁信息采集。</li><li>b、数据管理：包括原始档案电子化数据、采集成果数据以及三维成果数据，实现数据使用，以及第三方共享。</li><li>c、档案管理：对扫描的房屋规划蓝图纸质档案和提取的电子房屋规划蓝图cad档案进行管理，实现包括档案上传、档案查询、档案入库等功能，为租赁房屋三维信息采集提供工作底图来源和档案数据管理工作。</li><li>d、“多维合一”时空信息采集工具：采集管理人员的基本信息，提供各子系统的快捷入口；采集流程管理，房产部门及测绘企业在进行住房租赁采集时，进行测绘任务管理；平面图管理，针对现有房产存量数据、新增租赁测绘数据、集体土地房屋、国有土地无产权房屋的平面图信息编辑；“分户分间图”管理，包括基础功能管理、图层管理、CAD数据解析、图形编辑、拓扑工具、属性编辑、房间关联管理、房间管理和打印管理等；CAD数据标准化处理，用于租赁信息管理系统中的CAD数据标准化处理、管理与三维建模，包括工程管理、图纸处理和图纸审查等。</li><li>e、“多维合一”房产快速三维建模：利用建筑标准CAD数据，添加“三维建模”功能，自动构建建筑单体三维模型。</li></ol></li></ol></li></ol>

f、二三维一体化租赁楼盘表管理：包括二维租赁楼盘表、三维租赁楼盘表、业务楼盘表、楼盘表版本以及对外接口开发。

#### (2) 楼盘管理：

a、租赁楼盘表：实现对租赁楼盘表字段信息的管理，包括：基本字段信息、测绘字段信息、交易字段信息、配套字段信息、房屋标记信息等，明确监管部门、租赁机构、出租人、承租人对租赁楼盘表的使用。

b、房源采集：分析需采集的房源类型，通过房源采集功能，实现租赁房源信息的采集和智慧房产数据中心楼盘管理成果的导入（细化到租赁的最小单元-间），楼盘管理成果导入租赁业务管理系统后，完善房源信息，生成租赁楼盘表。有产权的房源，要同步采集产权信息。提供企业新建及竞配建房源采集、企业存量房源采集、存量的个人房源采集等方案。

租赁房源包括普通市场类租赁用房、政策性市场类租赁用房和保障类（公租房、园区、宿舍、公房等）租赁用房。为各房源贴上身份标签，自动分类统计。

c、潜在出租房管理：通过与公安部门业务协作和数据共享，实现潜在出租房源的管理。

d、集中式房源管理：开发“公安+房产”集中式租赁住房管理系统，将目前不合规的集中式租赁住房房源（非改居）通过公安采集纳入监管，对合规审批的在租赁平台以“按间”楼盘管理模式全流程监管，双方数据互通。

e、房源核验：提供房屋权属核验功能，强化房源入市管理，对不符合入市要求的房源进行标注并限制入市，优化房源核验码生成功能。

f、房源上架和下架：根据房源租赁状态，实现房源上下架动态管理。

g、租赁单元（间）管理：实现对租赁单元（间）管理，包括新建、变更、注销、查询等功能。

h、GIS房源展示：将楼盘表与地图关联，与CAD/BIM的租赁测绘图关联，形成三维BIM楼盘展示平台。并可通过空间角度查看、检索的房源信息库。

i、房源授权：实现对租赁企业、房地产开发企业、物业公司、房地产经纪机构等进行房源授权管理功能，明确房源使用权限。

j、优化房源核验码：房源核验通过后，通过信息门户挂牌发布时，系统自动按租赁最小单元赋予房源核验二维码，优化房源核验码的生成、发放、核验等功能。

k、集成接口：与“智慧房产”中心测绘成果库对接，读取测绘成果信息，生成租赁楼盘表；与第三方平台系统对接，实现机构自有房源数据的自动读取和导入。

#### (3) 房源发布：

全面与房地产经纪机构、租赁企业、互联网平台进行系统对接，将商品房、存量房、租赁进行房源挂牌，无缝衔接商品房、存量房网签功能，将所有合同全部纳入平台展示和管理，构建租赁为主兼有交易功能的一体化平台。

a、房源信息发布与展示：房源发布，对发布房源控制到间，实现租赁房源的精细化管理；租赁房源校验，发布房源前对所属房源做校验，若后台查验结果不通过，则无法通过发布程序；实现看房找租房；楼盘表调用，在房源发布与看房找房时，调用楼盘表，确定选中的房屋和分户；按间可视化选房，在房源发布与看

房找房时，调用二三维图。

b、信息公示：对租赁企业、公寓管家信息进行展示,可通过企业名称、从业人员名称、从业企业编号、从业人员编号等信息进行查询，主要公示机构名称、办公场所、本店数、注册资金、交易次数等核心信息，可以查看门店列表、从业人员列表;提供从业人员从业期间信用档案评价信息,以及机构交易、人员交易等评价信息；实现红黑名单公示，展示从业机构上报的人员的不良记录及获奖情况等；租金托管展示，合同网签后签订各方即可查询租金托管情况。

## 2、合同管理：

(1) 身份认证：实现基于生物识别技术、区块链技术、大数据技术的身份认证功能，明确个人、企业身份认证方式及具体功能实现。

(2) 电子签章：实现电子签章功能，包括云章签署、真迹签名等方式，为无纸化办公提供支持。

(3) 居间/代理委托：提供居间/代理委托合同的网上签订功能，通过电子签名来确认委托关系。

(4) 转租授权：实现转租授权功能，出租人线上对房源转租进行认可授权，转租交易中的承租人可在线确认。

(5) 楼盘表按间选房：实现租赁网签可实时从租赁楼盘表相关数据，并实现数据关联；提供租赁楼盘完善、修改、调用失败申诉等功能。

(6) 合同管理：优化租赁签约管理，包括合同新建、合同变更、注销、查询等功能；增加合同模板管理功能。

(7) 在线支付：优化在线支付功能，增加支付渠道，可调用第三方支付接口。

## 3、主体管理：

(1) 主体管理：

a、机构管理：实现对管理部门（房产部门、社区街道等）、从业机构（开发企业、租赁企业、经纪机构等）、代办机构（物业企业、金融机构等）信息报备或开业报告管理，包括基本信息管理、业务信息申报和查询统计等功能。与企业市场监管注册信息接口打通，做到企业更名、注销等行为与市场监管系统实时同步。

b、个人管理：实现对管理部门（房产部门、社区街道等）、从业机构（开发企业、租赁企业、经纪机构等）、代办机构（物业企业、金融机构等）从业人员的管理，包括人员基本信息管理、人员变动管理、查询统计等功能。

(2) 信用管理：

针对管理部门、从业机构和从业人员、租赁当事人、窗口服务人员，提供信用管理功能，涉及基础管理、信用分计算与展示等。

a、管理部门：展示和查询机构、经纪人从业信息；提供信用分配管理；管理员在后台能够查看群众和机构录入的红黑名单信息。

b、从业机构和从业人员：可查询机构、从业人员的基本信息；机构管理员录入红黑名单的详细信息提供给政府审核，政府运营侧审核通过后将直接对外网展示；机构、从业人员信息查询和编辑等功能；机构管理员可在后台查询对应的机构分数详情和所属的人员分数详情，对应的加减分记录等；从业人员可查看并编辑本

人基本信息，查看本人分数详情，若对分数有疑问可进行申诉。

c、租赁当事人：可查询机构、经纪人的个人基本信息；群众可根据个人实际情况，针对经纪机构和经纪人进行红黑名单的录入，提交管理部门进行审核；租赁双方可根据房屋进行交易后的双方行为进行分数评价，租赁双方侧配置的功能包括签约评价、履约评价和租后评价。

d、窗口服务人员：政府窗口人员可在平台上查询本人信用分数、评价信息，若对分数有疑问可完成申诉。

e、信用展示：对接互联网信用管理平台，不同用户角色在移动端可查看自己的信用，信用将影响用户在租赁平台的权限。

(3) 满意度管理：根据房源签署主体分类，完成满意度评价。

a、个人与个人，以个人直租为主，租赁当事人均为自然人。

b、机构与个人，以机构转租、委托代理为主，产权人和次承租人为自然人。少量为个人直租给非租赁经营机构。

c、机构与机构，以机构直租给机构为主，少量为机构从个人承租房源再转租给其他机构。

#### 4、资金管理：

(1) 租金托管：

a、专户信息报送：银行提供租金托管信息，开户银行向房产管理部门报送账户相关信息。

b、风险防控金信息报送：银行向房产管理部门报送风险防控金信息。

c、风险预警发布：记录扣除风险防控金记录，提供历史数据的追溯功能；提供设定触发风险预警条件功能，以及租赁企业列入风险警示名单功能。

(2) 中央财政奖补管理：

a、补助项目申请：对筹集房源新建项目、筹集房源改建项目、租赁企业培育项目等完成补助项目申请，同时可实现项目资金拨付信息公示、项目实施进度公示、公示信息投诉举报等。

b、项目监督管理：获取财政资金奖励的申报项目，提供职能部门对申请单位的奖补项目管理、施工、进度、资金使用等监管功能。

c、数据统计分析：对补贴的项目进行统计分析，根据每年的财政补贴项目、资金拨付使用情况、房源筹集规模以及租赁合同登记备案情况，统计各指标维度的资金补贴情况，形成统计报表，包括申报项目综合统计、新增备案信息统计、补贴资金监管统计以及自定义统计分析等。

#### 5、联动管理：

(1) 租赁监测分析：

基于原有统计分析功能，增加租赁监测分析模块，从市场供给、成交、存量的动态变化等不同角度实施动态监测。对租赁房源、租赁当事人、租赁资金和租期等进行监测，按照房源供需结构、市场主体结构、市场价格（租金）、租期及支付周期等不同维度，完成相关主题监测，并建立住房租赁指导价格发布制度，定期公布不同区域、不同类型租赁住房的市场租金水平信息。

(2) 违规出租监管:

a、数据采集: 建立违规出租房监管平台数据库, 提供批量数据导入、个案数据录入、扫码录入数据等功能。

b、查询案件状态: 提供根据各字段任意组合查询案件处理状态功能。

c、派件、整改状态情况: 提供业务派件、业务流程记录状态等功能; 提供上传整改结果材料、分区打印派件及反馈、整改完成时间记录、整改时限到期前3天提醒等功能。

d、统计功能: 根据处理情况, 按期(月度、季度、年度)打印情况报表。

e、人员权限: 提供人员权限分配管理功能。

(3) 企业经营情况调查:

a、租赁企业获取: 房产部门从市大数据局获取信息, 导入租赁平台, 并建立租赁企业数据库

b、租赁企业核查: 排查确认辖区内实际从事房屋租赁经营的租赁企业, 并完成标示, 形成辖区租赁企业从业清单。未实际经营企业, 不予开放租赁平台及合作网络发布平台房源发布资格。

c、开业信息报告: 对实际从事租赁业务的租赁企业清单, 核验是否完成开业信息报告。

(4) 市场化分析:

对租赁市场与外部商品房、存量房市场相互影响进行多维度分析与监测, 实现房地产市场全流程大数据分析。

(5) 其他信息展示:

展示全局“双随机一公开”、专项检查、行政执法等监管信息内容。

6、企业培训:

通过服务培训系统建设, 向全市从业机构提供标准化服务培训, 针对全市从业人员长期开展服务培训课程, 增强人员服务专业性、服务规范和合规合法意识。

(1) 统一知识库:

建立房屋租赁服务领域的统一知识库。支持知识库分类, 设置发表权限, 首页可自定义; 支持多种格式的文档发表、上传和编辑; 可为从业机构或从业人员定向推送文档, 支持文档内容点赞、评论和阅读量统计。

(2) 学员知识问答:

提供一个统一、开放的问答平台, 学员可以提出问题, 通过问题标签提醒相关问题领域的专家作答, 同时, 任何学员可以作答, 或者邀请别人作答; 标签由系统管理员跟具体部门或者人关联负责, 标签负责人会收到消息提醒。

(3) 投票:

每次培训结束后, 学员可对本次培训满意度进行投票。发起投票时, 支持普通投票(信息收集、调研问卷)和评选类投票两种模式; 支持复制原有投票问卷, 二次修改, 快速形成新的投票; 普通类投票提供单选、多选、图片单选、图片多选、开放问题、打分题、地址等多种问题控件, 用户可自由创建各类问卷; 评选类投票支持自定义可选票数, 支持上传图片作品进行评选; 所有投票评选可以统计

查询，可导出数据。

(4) 在线课堂：

建立统一线上学习中心，面向学员提供完整学习培训课程，学员可随时随地学习。建立统一学习资料素材库，可分类管理，支持音视频、文档等各种格式学习资料素材；支持从素材库选取内容，创建发起学习课程，可对课程进行分类管理，课程支持章节课程、独立课程，支持必修、选修设置等；课程内容可推送提醒学员，支持PC端或者移动端学习，支持学习时长统计。

(5) 管理后台：

实现系统各项功能、人员、参数、使用情况、内容等统一管理和配置。支持首页自定义配置；支持各应用功能模块的后台管理；可查看平台整体使用数据、各应用模块使用数据和推送统计等；对平台内容安全及行为安全进行控制；支持各应用模块开/关功能及分级权限设置。

7、服务对接：

(1) 与公安对接：通过与公安系统对接实现基于租赁平台的居住证申领、租赁住房治安管理、治安责任书签订、公安巡查信息采集、信息共享等功能。

(2) 与市场监管对接：通过与市场监管对接，实现从业企业信息共享。

(3) 与银行对接，通过数据接口，实现租金银行托管系统调用租赁平台已备案的租赁合同信息，并向租赁平台返回信息，同时对发现的问题企业或个人向租赁平台提供预警功能。

(4) 与社区/街道办对接：通过与社区/街道办对接，实现管理体系维护、基层管理信息采集、巡查登记等。

(5) 与公积金中心对接：通过与公积金中心对接，实现公积金提取申请、公积金发放等。

二、应用支撑平台

(1) 统一身份认证和用户管理：

对接现有统一身份认证系统，提供公众用户（自然人、法人）、政务人员的统一身份认证，在房源发布、合同网签、申请奖补等实现真人认证；结合全市法人数字证书，在移动端使用房产服务的企业实现法人统一认证，需接入南京市法人统一认证功能模块，在后台为企业管理员提供授权角色管理、账号管理和安全登录等；建立账户可信等级和登录凭证等级，明确不同核验方式的可信等级和不同登录方式的凭证等级；建立用户中心，实现用户数据维护、用户基本信息维护、用户信息推送和用户行为画像分析等服务。

(2) 电子签章：

实现证书申请管理、证书延期管理、证书重发管理、证书注销管理、云签章申请管理，以及电子签章及CA证书收费标准（申领、延期）维护及台账建立等。

(3) 统一角色管理：

为实现多个系统的单点登录，需实现统一角色管理，包括用户账户统一授权、统一用户管理、统一角色管理和系统功能权限管理等。

(4) 统一接口标准：

以微服务方式统一提供接口，开发人员申请相关数据服务时需先完成服务注册与服务调用申请，包括接口注册、接口管理、接口申请、密钥管理等。

(5) 统一日志收集：

调用微服务平台注册的接口，能够在平台留下相关日志，可以在服务调用日志上查询，包括日志收集、日志查询、日志分析等。

(6) 统一文件服务：

提供统一的文件服务，文件相关所有服务均在微服务管理后台注册，可直接申请与调用，包括文件上传、文件下载、文件删除等。

(7) 统一消息提醒：

在后台实现系统消息提醒，包括消息调用、消息推送、消息查询等。

### 三、技术支撑系统

(1) 容器服务：

容器平台提供一套完整的云应用基础环境，可提供资源管理与编排、集群管理、镜像仓库、应用管理、持续集成以及应用常用到通用组件，例如网关、基础账号体系支撑等功能。

管理界面支持：提供统一的图形化管理界面，支持用户角色、多个K8s集群管理、容器操作、日志面板等功能入口。支持多种视角、例如业务和管理来区分展现不同界面，暴露不同功能。

支持联邦集群应用，即统一应用可同时部署在多个集群上。

支持提供应用商店，支持应用目录为不同部门或团队配置专属的应用模板库，并支持从代码仓库中，导入私有定制化的Helm Chart模板。

用户体系支持：平台自建以及外部对接的两种用户体系，对用户内部有自己的账号认证体系平台可以与LDAP/OIDC账号体系对接进行用户同步，支持 OAuth2协议，实现统一登录与权限管理。

角色管理支持：平台级用户角色的管理，平台级用户角色的统一定义，可以根据用户角色来限定该用户使用的平台功能、集群资源。

支持项目租户管理以及根据租户统一设置多个集群资源的配额。

支持审计以及平台事件展示。

使用容器部署应用，支持对于容器的服务生命周期全面的管理，包括：状态管理：创建、启动、停止、重启、删除；配置管理，实例大小、服务地址、服务端口、环境变量、日志配置、自定义容器CMD参数等；提供对容器资源配额（如容器使用的CPU数、内存大小）进行配置的功能。

支持通过管理页面，平台管理员可以自助搭建集群，以及第三方集群接入。

支持资源管理，实现容器健康检查、手动扩容、弹性伸缩、灰度发布、滚动升级以及应用编排。

能够支持针对TCP协议的四层应用负载均衡进行相应的设置，能够支持针对HTTP/HTTPS应用进行负载均衡的设置。

(2) 智能网关：

包括准入网关、API网关、接入网关一体化的产品平台。提供API的完整生命周期

管理，包括创建、维护、发布、运行、下线等。可以使用API Gateway 封装自身业务，将用户的数据、业务逻辑或功能安全可靠的开放出来，用以实现自身系统集成、以及与合作伙伴的业务连接。

准入网关：完成对站点和服务的安全访问控制，为互联网、政务外网等服务应用提供了安全、可控、高效的身份接入、设备鉴权和按应用授权的资源准入服务。

API网关：实现API的完整生命周期管理，包括创建、维护、发布、运行、下线等。

接入网关：完成用户侧跟后端准入网关、智能网关和业务服务的接入，完成对后端各个网关和系统的负载均衡，并可支持配套的会话保持策略。

管理控制台：提供对于机构、供应商、业务系统、应用模块的管理功能，使机构和供应商的成员，可以根据授权自行对服务API进行发布、审核和维护，提供对于智能网关的运营支撑能力，包括日志分析、性能分析、服务质量分析，并可对于整个平台的运行情况进行实时的监控和告警。

主要功能要求：

准入网关：

- 1) 实现站点的基础管理功能：包括站点的创建、更新、删除、搜索、审核发布、保存草稿、启用/禁用、冻结/解冻、查看详情等功能；
- 2) 支持站点发布路径转换配置，通过对原始原始站点地址和对外发布地址转换，对原始站点地址进行保护，不暴露给访问者；
- 3) 支持SSL配置，包括http和https协议，同时可以对https证书进行检查；
- 4) 支持流量控制配置：包括调用频次配额，响应超时配置；
- 5) 支持配置路由策略，可对特殊的灰度、红名单等需求设置不同的路由策略；
- 6) 支持健康检查，可自定义健康检查时间，在周期内无响应则自动剔除负载机器；
- 7) 支持异常响应设置，在代理失败（如页面不存在、超时、后端站点无法服务）等异常情况下，返回特定的提示页面；
- 8) 支持机构内复杂/隔离网络及逻辑分区管理，站点按照分区进行访问控制；

支持登录态管理：须为不同应用使用同一登录方式的站点提供登录态共享/隔离服务；

API网关：

- 1) 实现服务的基础管理功能：包括服务的创建、更新、删除、搜索、审批发布、保存草稿、启用/禁用、冻结/解冻、查看详情等功能；
- 2) 支持服务的查询、订阅申请审批，可查看申请服务列表、服务授权历史、对服务进行取消授权、重新授权，可查看、编辑服务订阅详情、删除服务订阅申请；
- 3) 支持报文数据格式转换：可实现标准数据格式之间的转换，XML，JSON、X-FORM-WWW-URLENCODED等数据格式的相互转换，保证服务双方之间的访问数据交换可以按照服务自身的数据格式完成，不受目标和来源服务的数据格式和协议影响；
- 4) 支持发布路径转换配置：通过原始服务地址和对外发布地址进行转换，对原始

服务地址进行保护，不暴露给访问者；

5) 支持SSL配置，包括http和https协议，同时可以对https证书进行检查；

6) 支持流量控制配置：包括调用频次配额，响应超时配置；

7) 支持服务可见性配置：可将服务发布为自身可见或者公开服务，保证服务在使用智能网关能力的同时对外界不可见；

8) 支持二次验证：支持配置二次认证方式，当用户访问该服务时，前端需要用户提供二次认证信息；

9) 支持健康检查：可自定义健康检查时间，在周期内无响应则自动剔除负载机器；

10) 支持数据规整配置：对服务返回数据进行脱敏规则设置等配置；

11) 支持机构内复杂/隔离网络及逻辑分区管理，服务按照分区/部署网络进行授权；

支持服务随机负载和会话保持的负载均衡方式。

接入网关：

1) 支持网络缓冲/网络隔离，对复杂的网络环境支持缓冲和隔离作用，如隔离互联网和政务外网；

2) 支持传输加密，对客户端到接入网关的传输进行数据加密，并支持https；

3) 支持客户端的准入校验，可针对小程序、安卓、苹果、windows客户端的请求进行过滤；

4) 支持网关负载均衡，可对后端准入网关进行负载均衡；

支持会话保持，可对后端准入网关做会话保持。

管理控制台：

1) 实现机构管理的基本功能：包括机构的创建、更新、查看、删除、机构人员的新增、编辑、删除、导入；

2) 实现供应商管理的基本功能：包括供应商的创建、更新、删除、查看、搜索、供应商成员的新增、编辑、删除、导入；

3) 实现系统管理的基本功能：包括系统的创建、更新、审核发布、查看、删除以及系统下的应用列表；

实现应用管理的基本功能：包括应用的创建、应用的更新、查看、删除；

智能网关产品：

1) 单台API服务最大处理能力（CPU 8核）TPS不低于2000/S；

2) 和国产化操作系统产品兼容。

2、服务运营系统：

从“互联网+政务服务”角度出发，快速实现数据可视化、凸显精准化运营、降低运营门槛，使运营方式变得系统化、模块化、高效化。运营平台需要包括数据采集管理、数据分析管理、应用运营管理几大部分，数据采集和数据分析为整个运营平台提供数据支撑。应用运营管理为应用提供渠道运营和功能运营管理提供全面的运营支撑。

(1) 数据采集管理：

提供全平台代码埋点，通过代码埋点对小程序、H5、Web应用等进行数据采集。  
提供微信小程序及公众平台数据，通过微信开发平台接口获取小程序及公众号相关数据。

#### (2) 数据分析管理：

提供首页数据看板、应用统计、用户分析、自定义分析、业务看板、应用管理和系统管理等基础模块，具体功能如下：

数据看板：提供事项接入情况、用户访问PV/UV、事项查询办理量以及年度指标达标情况总览，从全局角度展现应用的整体运营情况。

应用统计：提供常用的用户行为分析，包括渠道分析、活跃度、留存率、流失与回流、事件列表、页面分析、使用分析、设备分析等报表。

用户分析：支持对用户行为进行深度分析，包括漏斗分析、事件分析、路径分析。

自定义分析：支持自身的线下数据、业务数据可视化，通过数十种自定义的报表类型、多种筛选条件、维度、样式的设计，帮助企业根据自身业务特性构建数据分析报表，同时可以结合应用数据深度分析。

指标管理：运营指标达标情况详情，可设置目标里程碑，直观、实时跟踪运营指标完成情况。

数据详情：提供用户访问趋势，实时访问数据、活跃用户分析、用户画像、用户留存数据、地图查询以及小程序访问来源等数据展现，快速跟踪用户实时访问情况，方便对用户访问和留存进行分析和优化。

统计报表：输出事项接入情况、普及度、优化效果以及事项查询办理情况分析报表，以分析政务民生应用服务能力和普及程度。

业务管理：可管理和维护已上线的事项、服务类别、厅局委办、合作商资料。

自定义报表：可自定义格式输出图表和运营情况说明，通过设置日、周、月报表模板，方便快速获取事项、用户访问、运营目标完成情况分析报告。

#### (3) 运营管理：

提供渠道运营用于URL、二维码、小程序码分发渠道管理，系统自动生成不同渠道的分发物料，统计不同渠道来源数量和评估渠道拉新效果，实现渠道生成、分发、统计的闭环。

提供功能运营，包括数据源配置、功能配置、审批配置，支持新建数据源，填写数据源名称、数据源KEY、数据源介绍，支持设置数据源字段，为功能配置提供数据支撑。

#### (4) 非功能性需求：

扩展性：平台应支持在线扩容，以满足更大规模的用户量和管理更多的资源；平台可以通过增加不同品牌、不同配置的硬件资源不断扩充服务能力；平台可根据业务需要增加新的服务内容；

稳定性：系统应可以保证7x24小时的不间断运行；平台中的任一应用组件更新、加载时，在不更新与上下构件的接口的前提下，不影响业务运转和其它应用组件的访问。

		<p>可用性：技术平台采用集群设计，不存在单点故障影响系统使用问题；应用系统高可用性，平台上的应用系统采用集群部署，保障高可用。</p> <p>可维护性：技术平台应该具备系统发生故障后能够快速定位错误。同时具有接受对现有功能的改进，增加新功能的能力。</p> <p>（5）可测试性：技术平台需提供进行功能、性能、压力和集成等各个方面的测试的配合能力。</p> <p>以上要求投标人提供承诺，并上传至投标系统。</p>
2	非实质性要求	
3	参考图片	暂无内容

#### 4.4 系统要求

序号	名称	采购要求
1	项目实施方案	投标人提供项目实施方案。
2	主体管理系统方案	投标人提供主体管理系统方案。
3	需求理解	投标人提供对本项目的现状分析及需求理解。
4	房源采集系统方案	投标人提供房源采集系统方案。
5	合同管理系统方案	投标人提供合同管理系统方案。
6	房源管理系统方案	投标人提供房源管理系统方案。
7	市场监测与分析系统方案	投标人提供市场监测与分析系统方案。
8	架构设计	投标人提供平台总体架构、逻辑架构、中台架构设计、信息资源规划、数据库规划等架构设计。
9	项目管理要求(完全响应)	<p>中标供应商所有项目参与人员接受采购人的统一管理，包括工作时间、工作安排、请假事项、节假日休假事项等，由采购人安排、调配和批准。实施期间，中标供应商如违反以上要求，采购人有权采取延迟付款时间、降低付款比例等符合相关规定的经济处罚措施。</p> <p>实施服务前中标供应商要提供详细的项目实施方案和计划进度说明书，进度计划要细化到周，实施方案要落实到人；实施服务期内要向采购人提供完整的业务系统实施方案和项目实施管理办法，人员部署和安排要征得采购人同意，未经采购人同意不得随意进行人员变更；实施过程中要从严要求软件质量，时刻紧盯进度计划，还要提供详细、全面的人员培训计划和实施方案。</p>
10	知识产权及保密(完全响应)	<p>中标供应商须保证采购人对中标供应商所提供的软件和文档资料享有合法的使用权。中标供应商应向采购人及产权方作出书面承诺本项目不涉及侵犯第三方知识产权问题，采购人具有相关产品的使用权，若涉及第三方产品的知识产权问题，按照国家有关法律规定执行，中标供应商负责处理相关事务并承担相关责任。</p> <p>中标供应商(含项目组所有成员)必须对项目技术文件以及由采购人提供的所有内部资料、技术文档、系统架构、拓扑结构、技术参数、部署方式、性能特性、数据和信息予以保密。中标供应商必须与采购人签订保密协议并严格遵守，未经采购人书面许可，中标供应商不得以任何形式向第三方透露本项目招标文件以及本项目的任何内容。中标供应商保证参与采购人工作过程中严格遵守关于网络安全的相关规定。所使用的电脑软、硬件设施都满足采购人的安全要求；需要在南京市政务内网工作时，做好政务内网与外网的隔离，连入政务内网的机器、存储设备不能接入外网。</p>
		1、整个项目建设应该符合“智慧南京”、“智慧房产”总体规划要求，包括平台总体架构、逻辑架构、中台架构和技术路线等应满足平台技术框架架构与原有系统保持一致性，从业务应用、运营平台、应用中台和数据中台等五大方面构建平台监管系统和服务体系，充分考虑总体业务功能需求、业务流程及业务量、信息资源规划、数据库规划等其它要求，保证系统兼容性、可扩展性、灵活性和易维

护性等。

2、产品应该是企业级的解决方案，系统应当采用先进的技术路线和主流开发工具（平台），采用基于J2EE体系的B/S/S的架构，符合核心平台的技术要求和的房地产租赁市场相关技术路线要求、业务规范、业务指标及其相关扩展规范。房屋租赁数据标准规范要求包括但不限于房屋租赁信息采集标准、统一用户体系、统一UI技术规范、接口规范、数据交换共享规范、运营推广办法、系统运维管理规范 and 安全管理规范等。

3、为更好地支撑房屋租赁业务，平台信息资源应符合租赁数据分区管理，可通过数据同步技术进行集中利用，数据库规划应包括但不限于公共服务库、业务信息库、基础信息库、数据服务库和主题分析库等。

4、系统应基于云计算技术、J2EE多层体系前后端分离架构，提升业务处理能力和系统可用性、可扩展性。前端开发框架支持HTML5、CSS3，后端服务化架构采用微服务架构技术，支持分布式数据库访问、支持分布式缓存、分布式消息队列、分布式文件系统、分布式安全服务，满足房屋租赁市场大规模数据存储要求和高并发访问要求，支持资源的按需分配、应用可弹性伸缩、数据可水平扩展。

5、在软件设计实现过程中采用松耦合设计，在架构设计、数据库表设计、功能设计等方面，系统之间采用松耦合的建设方式，实现各项业务和功能可拆可合，便于后期系统调整和业务拓展。

6、应用软件还应采用参数驱动的设计思想，在应用软件中，凡是不能确定的因素，应做到参数化、组件化，以达到通过对参数的设置就可适应不同的情况及不同时期的应用要求，并具备多用户和多任务操作能力，并对用户数不加限制。

7、中标供应商产品应支持当前主流 X86 服务器和主流操作系统，支持虚拟化，支持容器（docker），支持主流云服务等；应支持当前主流数据库、中间件及云数据库；应支持常用文档处理办公软件。

8、通过数据库灵活设计和详细规划系统操作权限，支持功能级、数据级权限控制，可按原子业务、业务组件、业务流程分配系统操作权限，支持角色管理。

9、设计完善的日志机制、提供数据库级日志和文件日志，通过设置系统日志自动记录全部操作过程，确保业务数据的可追踪和分析。

10、中标供应商提供的软件在不同时期软件版本应能向下兼容，软件版本易于升级，且在升级的过程中不影响业务的性能与运行。

11、系统应根据业务需求，依据业务流程，从方便用户使用的角度进行系统设计、功能和模块划分。各类系统前端展现和提示信息应按照统一的标准规范做到简洁、直观、准确、易于理解，具有人性化特点。系统的操作要力求简便，便于操作人员快速掌握系统操作方法。

12、根据实际需要，数据在输入、输出及传输过程中要满足各种精度要求，确保数据精确度。

13、南京市房屋租赁服务监管平台通过多种渠道和形式，面向内外部用户提供全天候服务，系统性能包括：

(1) 扩展性。在基础设施扩容、与其它系统集成方面做到无缝对接和灵活扩展；

		<p>(2) 容错和高可用。针对数据的多来源，多版本，提供有效的容错机制，有效进行校验及提示，保证数据质量；</p> <p>(3) 高性能。支持同时在线用户数大于10000个，正常情况下并发访问量应不小于1000个；</p> <p>(4) 数据分析响应。单表数据量小于1000万的统计速度<math>\leq 3</math>秒，多表关联统计数据量小于5000万的统计速度<math>\leq 10</math>秒；</p> <p>(5) 规范性。遵照国家规范标准和有关行业规范标准，设计标准的信息分类编码体系，规范系统元数据；</p> <p>(6) 稳定性。系统有效工作时间<math>\geq 99.00\%</math>，系统平均故障间隔时间<math>\geq 100</math>天；平均故障修复时间<math>&lt; 30</math>分钟。</p> <p>14、按照安全技术和密码技术措施“同步规划、同步建设、同步使用”的要求，要建立健全完善的安全架构设计和安全管理体系，对系统提供全生命周期安全保障，确保系统具备较强的灾难恢复能力，主要安全要求：</p> <p>(1) 按照信息系统安全等级保护三级要求，安全系统设计从物理环境安全（机房安全）、网络安全、主机安全、数据安全和应用安全等五个方面来进行考虑，应符合数据安全和应用安全的设计要求。</p> <p>(2) 系统开发过程中要根据安全与保密的有关规定，严格区分对内、对外的操作权限和信息权限，确保信息安全。应提升系统的安全性和可追溯性，能够通过功能实现的业务，均需通过软件固化，避免直接操作数据库等不安全行为。</p> <p>(3) 符合房产部门各项应用软件系统安全管理制度的要求，满足业务安全管理方面的需求。系统应支持对特殊人群和单位的数据采取加密存储、显示和分级授权管理功能，支持对关键数据的加密存储和传输，支持多种安全认证方式，实现多级授权管理模式。</p> <p>(4) 在通讯传输及存储过程中，应采用校验技术或密码技术保证数据的保密性和完整性。</p> <p>(5) 应提供数据逻辑性和有效性的自动校验功能，对用户输入信息进行安全检查，降低 SQL注入等数据安全风险。</p> <p>(6) 系统应对重要数据提供痕迹保留、数据追踪和防范非法扩散的功能。</p> <p>(7) 系统应实现数据备份功能，所有静态数据表和录入的资料在运行机器外必须有一个数据库的备份和一个通用格式文件的备份。每日发生数据变更应在运行机器外至少保存有数据库的增量备份和对应的通用格式文件的备份。</p> <p>(8) 系统支持IPV6、IPV4环境部署。系统建设满足网络安全等级保护2.0标准。</p> <p>(9) 中标供应商产品应支持能够在国产操作系统、国产数据库等技术环境下运行的平稳安全过渡要求。</p>
12	项目实施要求(完全响应)	<p>1、中标供应商要全面履行合同义务。对本项目的需求调研、方案设计、系统设计、软件开发测试以及系统实施部署、联调试运行、项目验收、运行维护等工作，要全面落实责任，按期完成各时间节点的工作任务。</p> <p>2、中标供应商应遵循采购人制定的标准规范，服从采购人的管理：</p>

		<p>(1) 实施过程应符合采购人安全管理规定。</p> <p>(2) 中标供应商应执行采购人统一的源代码管理和版本控制要求。</p>
13	第三方监理(完全响应)	第三方监理单位将另行采购，中标供应商应在项目实施过程中接受监理方的监督管理，在违反项目合同及有关项目管理指令、要求时能够及时整改响应。
14	项目分包与转包(完全响应)	本项目不接受分包或转包。
15	系统建设成果要求(完全响应)	<p>中标供应商在项目建设的各个阶段及时提交建设成果，主要包括（但不限于）以下内容：</p> <p>(1) 项目启动阶段：项目实施方案。</p> <p>(2) 业务需求分析阶段：需求调研方案、需求分析说明书、相关标准与管理规范。</p> <p>(3) 系统设计、开发阶段：需求规格说明书、概要设计说明书、详细设计说明书、数据库设计说明书、系统接口说明书、软件执行代码清单及代码媒质（包括源码）。</p> <p>(4) 系统实施阶段：系统上线部署方案、数据迁移方案、软件安装说明书、软件使用说明书、系统安装光盘、系统培训方案、系统培训手册。</p> <p>(5) 项目验收阶段：测试报告、项目验收方案、系统运行报告、项目验收报告。</p> <p>(6) 运行维护阶段：系统维护方案、系统维护手册、系统运行维护记录。</p>
16	系统演示	<p>投标人在系统投标界面“其它部分响应”的“项目演示”中，按系统提示上传相应演示视频文件（格式MP4、AVI，每个视频文件容量不超过30M），每位投标人演示视频文件总演示时间不超过10分钟。投标人采用真实系统、DEMO、PPT等方式录制演示视频文件，视频画面清晰。具体演示内容如下：</p> <p>(1) 房源采集：演示房屋CAD图纸生成二维分间楼盘表的流程。</p> <p>(2) 楼盘管理：演示房屋测绘数据生成租赁楼盘数据的流程。</p> <p>(3) 合同管理：演示合同在线网签全流程，体现身份认证、电子签章、楼盘表按间选房、合同管理等内容。</p> <p>(4) 资金管理：演示奖补项目的申请、初审、复核、公示、审定、拨款等全流程。</p>
		<p>本软件的交付与验收包括项目初验收、试运行、正式验收及成果文档提交等几个环节。同时，根据采购人要求分阶段上线运行，最终整体正式验收。中标供应商在软件验收后，还需配合采购人做好整体联调运行工作。</p> <p>1、项目初验收：</p> <p>中标供应商应自行组织对项目系统进行测试(包括内部联调测试、与相关业务系统整体联调测试、系统整体性能和压力测试、例外应急处理测试等测试环节)，确保系统能够通过中标供应商内部测试。接着，完成用户测试及第三方测试并确认交付项目符合本合同的规定后，书面提请采购人和监理方组织初步验收。初步验收工作依据采购人的验收制度进行，主要是检查项目建设成果是否符合本合同、任务大纲及软件需求说明书所规定的要求，包括功能和性能等方面。中标供应商应向采购人提交验收所需的系统测试用例等相关报告和文档。</p> <p>如果属于中标供应商原因致使系统未能通过初步验收，中标供应商应接受采购人</p>

17	系统验收要求(完全响应)	<p>监督，在5个工作日内排除故障，并自行承担相关费用，再次提请初步验收。由于中标供应商原因再次验收仍不能通过的，采购人将按照合同约定，追究中标供应商责任。</p> <p>如果属于采购人原因致使系统未能通过初步验收，采购人应在5个工作日内排除故障，再次进行验收。</p> <p>2、项目终验收：</p> <p>系统初验收并系统试运行6个月后，中标供应商要按投标文件中“提交成果物”的要求，提交验收申请和相关验收材料。采购人组织成立验收组，负责检查项目建设、设计、监理、实施等工作完成情况，并检查文档资料，对项目进行竣工验收。采购人验收内容：（1）检查项目建设单位执行合同情况；（2）审查项目的建设目标、内容等完成情况；（3）评价项目交付使用情况；（4）审查验收文档提交情况，包括但不限于：项目计划、业务需求说明书、项目总结报告、软件第三方评测报告等；（5）其他应验收的内容。组织专家验收结束后，出具验收意见。</p>
18	项目组成员	<p>项目经理人数:1要求:驻场。须具有良好的项目管理与沟通能力、耐性和综合素质。</p> <p>项目组成员（开发人员）人数:10要求:驻场。参与项目开发。</p> <p>项目组成员（售后维护人员）人数:2要求:本项目免费质保服务期内需提供至少2名本项目专职长期本地驻场工程师（须全程参与过项目开发），对采购人提出的技术问题进行咨询解答服务，对项目运行过程中发现的技术缺陷予以修改完善，并确保系统稳定安全高效运行。人员能够长期驻场在采购人指定的办公地点，不可从外地派遣临时人员。未经采购人同意，中标供应商不得更换人员。若驻场人员不能有效完成采购人工作要求，自采购人提出更换要求日起3日内中标供应商需更换人员。</p>

#### 4.5 开发人员要求

序号	岗位名称	人数	人员要求
1	项目经理	1	驻场。须具有良好的项目管理与沟通能力、耐性和综合素质。
2	项目组成员（开发人员）	10	驻场。参与项目开发。
3	项目组成员（售后维护人员）	2	本项目免费质保服务期内需提供至少2名本项目专职长期本地驻场工程师（须全程参与过项目开发），对采购人提出的技术问题进行咨询解答服务，对项目运行过程中发现的技术缺陷予以修改完善，并确保系统稳定安全高效运行。人员能够长期驻场在采购人指定的办公地点，不可从外地派遣临时人员。未经采购人同意，中标供应商不得更换人员。若驻场人员不能有效完成采购人工作要求，自采购人提出更换要求日起3日内中标供应商需更换人员。

## 4.6 服务要求

序号	名称	采购要求
1	本地化服务	投标人提供本地化服务（提供承诺书或其他有效证明材料并上传至投标系统）。
2	★质量保证	<p>中标供应商要提供完整的售后服务方案。售后服务方案包含本地机构设置及管理层级、服务流程、服务方式、服务承诺、技术服务的内容和措施、运维总人数及人员安排、响应时间、解决时间、目标达成率等内容。</p> <p>为了保证本系统安全有效运行，本项目要求提供相应的质量保证和运维服务承诺：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、产品最终验收合格后，中标供应商提供叁年免费质保；</li> <li>2、要求中标供应商具有良好的售后服务保障，能定期进行采购人回访，及时处理采购人意见。</li> </ol> <p>以上要求投标人提供承诺，并上传至投标系统。</p>
3	培训方案	投标人提供培训方案，包括但不限于培训目标、培训计划、培训内容、保障措施等。
4	★服务响应时间	<p>中标供应商在质保期内提供7*24小时技术支持服务。技术支持的方式主要是指现场技术服务。在系统使用中发生应用软件故障，中标供应商应在接到采购人请求服务电话后1小时内予以响应，技术人员必须在2小时内到达现场（紧急时技术人员1小时内到达现场），6小时内恢复使用，12小时内完全修复。</p> <p>以上要求投标人提供承诺，并上传至投标系统。</p>
5	权利保证(完全响应)	<ol style="list-style-type: none"> <li>（1）中标供应商应保证采购人在使用本项目所采购货物或其任何一部分时不受第三方提出侵犯其专利权、版权、商标权或其他权利的起诉。一旦出现侵权，中标供应商应承担全部责任；</li> <li>（2）对本项目项下由中标供应商提供的来自第三方的，应用于本项目所规定的软件等知识产权，中标供应商具有合法的所有权或使用权或分许可权，并不会侵犯第三人的合法权利；</li> <li>（3）中标供应商受采购人委托而开发的软件没有侵犯他人的合法权利；</li> <li>（4）如果中标供应商依据本项目的规定，需对第三人的软件进行修改、添加或升级，则中标供应商须保证其已经取得了第三人的合法授权；</li> <li>（5）在中标供应商所交付的软件系统中，不含任何可以自动终止或妨碍系统运作的软件；</li> <li>（6）中标供应商所提供的软件，包括受采购人委托所开发的软件，如果需要经国家有关部门登记、备案、审批或许可的，中标供应商应当保证所提供的软件已经完成上述手续；</li> <li>（7）中标供应商违反本条的规定而导致采购人被第三人追究法律责任，或导致采</li> </ol>

		<p>购人不能正常运作本信息系统，则中标供应商负责赔偿采购人由此而引起的全部损失。</p>
6	售后服务方案	<p>投标人提供售后服务方案（如服务内容、故障解决方案、专业技术人员保障及服务电话等）。</p>
7	培训要求(完全响应)	<p>1、培训对象包括各级部门系统管理人员、业务工作人员等，培训方式包括集中培训和重点人员多种培训方式等；集中培训地点由采购人安排，培训时间、期限和数量由本项目采购人根据需要确定。</p> <p>2、中标供应商提供满足采购人要求的场地、设备、师资、资料等条件。</p> <p>3、培训时间和地点：时间由采购人指定，集中培训安排在采购人现场。</p> <p>4、集中培训提供不限人数的用户技术培训，提供相关软件说明文档、管理和配置指南手册、使用手册和故障定位/排除指南手册。</p> <p>5、投标人须根据本次招标内容提供全面、详细的培训方案和培训计划，提供有经验的授课教师和标准化的培训课程。</p>

#### 4.7 付款条件

- 1、合同签订之日起10个工作日内，支付合同总额的30%作为预付款；
- 2、项目第一、二阶段上线试运行后10个工作日内，支付到合同总额的60%；（付款期限最长不超过60日）
- 3、项目第三、四阶段上线试运行后10个工作日内，支付到合同总额的80%；（付款期限最长不超过60日）
- 4、项目终验后10个工作日内，支付到合同总额的90%；（付款期限最长不超过60日）
- 5、项目质保期第一年无质量或服务问题，支付到合同总额的100%。（付款期限最长不超过60日）

## 4.8 交付时间和地点

### 1、交付时间：

本项目需自签订合同后正式启动，在2021年10月底前完成南京市租赁服务监管平台实施的全部阶段工作，各阶段完成截止时间要求如下：

一阶段：2020年11月底前完成中央财政奖补管理、租金托管、违规出租监管、企业经营情况调查等上线；

二阶段：2020年12月底前完成房源信息采集、楼盘管理、房源发布、主体管理上线；

三阶段：2021年3月底前完成合同管理、信用管理、满意度管理等上线；

四阶段：2021年4月中旬前完成租赁监测、企业培训、服务运营系统等上线。

初验收且上线试运行阶段：2021年4月底完成整个项目初始验收。

终验收且正式上线阶段：2021年10月底完成整个项目正式验收。

### 2、交付地点：

南京市新城机房。

#### 4.9 本项目相关附件

序号	附件名称	上传时间
暂无内容		

## 第五章 合同条款

合同编号： NJZC-2020GK0237

政府采购计划号： 宁政采[2020]09号0373

采购人：（以下简称甲方）

南京市房地产市场交易中心

住所地：

江苏省南京市鼓楼区华侨路35号

供应商：（以下简称乙方）

住所地：

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国合同法》等法律法规的规定，甲乙双方按照南京市公共资源交易中心的招标结果签订本合同。

第一条 合同标的 乙方根据甲方需求提供下列服务：

序号	名称	数量	单位
1	房屋租赁服务监管平台	1	套

第二条 合同总价款 本合同项下货物总价款为\_\_\_\_\_（大写）人民币，分项价款在“投标报价表”中有明确规定。

本合同总价款包含完成本服务项目发生的所有含税费用、支付给员工的工资和国家强制缴纳的各种社会保障资金，以及供应商认为需要的其他费用等。本合同总价款包含完成本服务项目发生的所有含税费用、支付给员工的工资和国家强制缴纳的各种社会保障资金，以及供应商认为需要的其他费用等。

本合同总价款还包含乙方应当提供的伴随服务/售后服务费用。

本合同执行期间合同总价款不变。

第三条 组成本合同的有关文件

下列关于南京市政府采购NJZC-2020GK0237（项目编号）的采购文件、响应文件或本次采购活动方式相适应的文件及有关附件是本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力，这些文件包括但不限于：

- （1）投标文件和投标报价表；
- （2）服务一览表；
- （3）交付一览表；
- （4）技术规格响应表；
- （5）投标承诺；
- （6）服务承诺；
- （7）中标通知书；
- （8）甲乙双方商定的其他文件。

第四条 权利保证

乙方应保证向甲方提供的服务不受第三方提出侵犯其专利权、版权、商标权或其他权利的起诉。一旦出现侵权，乙方应承担全部责任。

第五条 质量保证

1. 乙方提供的服务质量应当符合采购文件的约定，以及乙方的承诺。
2. 除特别说明外，质量保证期为自验收合格后，在此期间，乙方提供免费服务。

第六条 交付和验收

1. 乙方应当在合同签订后天内完成服务事项。
2. 验收标准：按行业通行标准和乙方响应文件的承诺（详见合同附件载明的标准，并不低于国家相关标准）。

## 第七条 履约保证金

1、履约保证金采用以下第（ ）种方式缴纳。

(1) 乙方在签订本合同时其投标保证金自动转为履约保证金。

(2) 乙方在签订本合同时，向采购人缴纳合同金额的10%作为履约保证金。

(3) 以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式缴纳履约保证金，金额为（ ）元。

2、履约保证金的有效期为该项目免费维护期满时止。

3、如乙方未能履行合同规定的义务，甲方有权从履约保证金中取得补偿。

4、履约保证金扣除甲方应得的补偿后的余额在有效期满后七个工作日内无息退还给乙方。

## 第八条 合同款支付

1. 本合同项下所有款项均以人民币支付。

2. 本合同项下的采购资金由甲方自行支付，乙方向甲方开具发票。

3. 付款条件：详见招标文件。

## 第九条 违约责任

1. 甲方无正当理由拒收服务、拒付服务款的，甲方向乙方偿付合同总价的5%违约金。

2. 甲方未按合同规定的期限向乙方支付服务款的，每逾期1天甲方向乙方偿付欠款总额的5%滞纳金，但累计滞纳金总额不超过欠款总额的5%。

3. 如乙方不能交付服务的，甲方有权扣留全部履约保证金；同时乙方应向甲方支付合同总价5%的违约金。

4. 乙方逾期交付的，每逾期1天，乙方向甲方偿付合同总额的5%的滞纳金。如乙方逾期交付达10天，甲方有权解除合同，解除合同的通知自到达乙方时生效。

5. 乙方所交付的服务不符合合同规定的，甲方有权拒收。甲方拒收的，乙方应向甲方支付合同总价5%的违约金。

6. 在乙方承诺的或国家规定的质量保证期内（取两者中最长的期限），如经乙方两次整改仍不能达到合同约定的质量标准，乙方应退回全部合同价款，并按第3款处理，同时，乙方还须赔偿甲方因此遭受的损失。

7. 乙方未按本合同的规定和服务承诺提供伴随服务/售后服务的，应按合同总价款的5%向甲方承担违约责任。

8. 乙方在承担上述4-7款一项或多项违约责任后，仍应继续履行合同规定的义务（甲方解除合同的除外）。甲方未能及时追究乙方的任何一项违约责任并不表明甲方放弃追究乙方该项或其他违约责任。

9. 乙方响应属虚假承诺，或经权威部门监测提供的服务不能满足投标文件要求，或是由于乙方的过错造成合同无法继续履行的，乙方履约保证金不予退还外，还应向甲方支付不少于合同总价30%赔偿金。

## 第十条 合同的变更和终止

1. 除《政府采购法》第50条第二款规定的情形外，本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。

2. 除发生法律规定的不能预见、不能避免并不能克服的客观情况外，甲乙双方不得放弃或拒绝履行合同。乙方放弃或拒绝履行合同，保证金不予退还。

## 第十一条 合同的转让

乙方不得擅自部分或全部转让其应履行的合同义务。

## 第十二条 争议的解决

1. 因服务的质量问题发生争议的，应当邀请国家认可的质量检测机构对服务质量进行鉴定。符合标准的，鉴定费由甲方承担；不符合质量标准的，鉴定费由乙方承担。

2. 因履行本合同引起的或与本合同有关的争议，甲、乙双方应首先通过友好协商解决，如果协商不能解决争议，则采取以下第（ ）种方式解决争议：

(1) 向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼；

(2) 向南京仲裁委员会按其仲裁规则申请仲裁。

如没有约定，默认采取第2种方式解决争议。

3. 在仲裁期间，本合同应继续履行

### 第十三条 诚实信用

乙方应诚实信用，严格按照招标（采购）文件要求和投标（响应）承诺履行合同，不向甲方进行商业贿赂或者提供不正当利益。

### 第十四条 合同生效及其他

1. 本合同自签订之日起生效。
2. 本合同一式三份，甲乙双方各执一份，一份报送政府采购监督管理部门备案。
3. 本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释。

甲方（采购人）：

南京市房地产市场交易中心

（盖章）

代表人：李莉

电话：84728837

开户银行：

账号：

乙方（供应商）：

（盖章）

代表人：

电话：

开户银行：

账号：

交易中心：南京市公共资源交易中心（盖章）

## 第六章 附件

### 6.1 投标声明格式

#### 投标声明

致：南京市公共资源交易中心

根据贵方 南京市房屋租赁服务监管平台（项目名称）NJZC-2020GK0237（项目编号）投标邀请，我方授权\_\_\_\_\_代表投标人提交投标文件，并声明如下：

1. 我方的资格条件符合政府采购法和本次招标要求，我方同意并向贵方提供了与投标有关的所有证据和资料。
2. 我方的总报价为（大写）\_\_\_\_\_元人民币。
3. 我方参加本次采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录。
4. 我方参加本次采购活动前，没有被信用中国网站、中国政府采购网站列入失信被执行人名单、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单。
5. 我方在全国范围内未受过财政部门禁止参加政府采购活动的处罚，或禁止参加政府采购活动的处罚期限已满。
6. 我方没有为本采购项目提供整体设计、规范编制，以及项目管理、监理、检测等服务。
7. 我方与参与本次采购活动的其他供应商的授权代理人(或法定代表人、项目经理、项目总监、项目负责人等)，在招标文件发布日上月至投标截止日当月未在同一单位缴纳社会保险。
8. 我方与参与本次采购活动的其他供应商的法定代表人或委托代理人无夫妻、直系血亲关系。
9. 我方与参与本次采购活动的其他供应商的负责人不是同一人，也不存在直接控股、管理关系。
10. 我方已详细审阅全部招标文件及其有效补充文件，放弃对招标文件任何误解的权利，提交投标文件后，不对招标文件本身提出质疑。否则，属于不诚信和故意扰乱政府采购活动行为，我们将无条件接受处罚。
11. 我方同意从规定的开标日期起遵循本投标文件，并在规定的投标有效期期满之前均具有约束力。
12. 一旦我方中标，将根据招标文件的规定严格履行合同，并保证按承诺的时间完成服务的启动/集成、调试等服务，交付采购人验收、使用。
13. 我方决不提供虚假材料谋取中标、决不采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商、决不与采购人、其它供应商或者交易中心恶意串通、决不向采购人、交易中心工作人员和评委进行商业贿赂、决不在采购过程中与采购人进行协商谈判、决不拒绝有关部门监督检查或提供虚假情况，如有违反，无条件接受贵方及相关管理部门的处罚。

14. 与本次投标有关的联系方式为：

地 址：\_\_\_\_\_

电 话：\_\_\_\_\_

传 真：\_\_\_\_\_

开户银行：\_\_\_\_\_

银行帐号：\_\_\_\_\_

授权代表姓名（签字）：\_\_\_\_\_

供应商名称（盖章）：\_\_\_\_\_

日 期：\_\_\_\_\_



## 6.2 联合体共同投标协议

### 联合体共同投标协议

南京市公共资源交易中心：

根据 南京市房屋租赁服务监管平台（项目名称） NJZC-2020GK0237 《项目编号》的投标邀请，甲、乙双方经平等协商，决定组成联合体共同参加该项目政府采购活动。如我方中标，将共同与采购人签订采购合同，就采购合同约定的事项对采购人承担连带责任。

甲方承担的工作和义务是：\_\_\_\_\_

乙方承担的工作和义务是：\_\_\_\_\_

甲方：（盖章）

乙方：（盖章）

住所：

住所：

通信地址：

通信地址：

法定代表人签字：

法定代表人签字：

电话：

电话：

日期： 年 月 日

日期： 年 月 日