

招 标 文 件

招标编号：ZFCRJ202101-12

项目名称：楚天地产数据管理系统软件采购

招标内容：数据管理系统软件定制开发

湖北日报传媒集团招标采购部

2021年4月

投标邀请函

本部门邀请合格的投标人就楚天地产数据管理系统软件采购项目提交密封投标。

有意向的投标人可在 2021 年 4 月 2 日—4 月 9 日时间内,上午 9:00 至 11:30 时,下午 2:30 时至 5:00(北京时间)到本部领取招标文件。(注:投标人领取招标文件正式文本后,可自备移动存储设备拷贝电子文档。)

对于招标文件的疑问请于 2021 年 4 月 12 日下午 17:00 时前以书面形式提交给本部门。

所有投标书应于 2021 年 4 月 21 日下午 17:00 前递交到本部,逾期将不予接受。

开标一览表请单独封装在一个投票信封内,并注明“开标一览表”字样,放在投标文件正本中。

地址:武汉市武昌区东湖路 181 号楚天传媒大厦招标采购部 B0132 室

电话:027-88568112

传真:027-88568114

联系人:胡先生

邮政编码:430077

湖北日报传媒集团招标采购部

2021 年 4 月 1 日

第一章 投标人须知附表

序号	名称	内容规定
1	招标人	招 标 人：湖北日报传媒集团招标采购部 地 址：湖北省武汉市武昌区东湖路 181 号楚天传媒大厦 B0132 室 邮 编：430077 联 系 人：胡先生 电 话：027-88568112 传 真：027-88568111
2	项目名称	楚天地产数据管理系统软件采购项目
3	招标内容	数据管理系统软件定制开发
4	项目实施时间	2021 年 3 月至 2021 年 6 月
5	投标人报名时间	2021 年 4 月 2 日至 2021 年 4 月 9 日 17 时 00 分止
6	投标人提出问题的 截止时间	2021 年 4 月 12 日 17: 00
7	投标人确认收到招 标文件澄清、修改及 答疑的时间	在收到相应文件后 24 小时内
8	投标截止时间	2021 年 4 月 21 日下午 17 时 00 分
9	投标保证金	无
10	递交投标文件地点 (即开标地点)	武汉市武昌区东湖路 181 号楚天传媒大厦 B0132 室
11	投标文件份数	贰份(一正一副，并提交招标文件电子档，相关文件及资料不予退还)
12	投标有效期	60 天
13	评标小组的组建	评标小组构成：不少于 5 人，且为奇数。
14	产品演示	现场提供触摸一体机可供投标人演示
15	中标通知	在中标通知书发出前，招标人将电话联系中标单位。
16	解释权	构成本招标文件的各个组成文件应互为解释，互为说明；如有不明确或不一致，构成合同文件组成内容的，以合同文件约定内容为准，且以专用合同条款约定的合同文件优先顺序解释；除招标文件中有特别规定外，仅适用于招标投标阶段的规定，按招标公告（投标邀请书）、投标人须知、评标办法、投标文件格式的先后顺序解释；同一组成文件中就同一事项的规定或约定不一致的，以编排顺序在后者为准；按本款前述规定仍不能形成结论的，由招标人负责解释。

第二章 投标人须知

一、项目介绍：

- 1、项目名称：楚天地产数据管理系统软件采购项目
- 2、招标单位：湖北日报传媒集团招标采购部
- 3、招标方式：公开招标
- 4、招标内容：数据管理系统软件定制开发

二、合格投标人条件

1、资格要求

经政府主管部门批准、依法登记设立，具有独立法人资格，并符合本招标文件资质要求的服务商；

2、信誉要求：遵守国家法律法规，具有良好的信誉和诚实的职业道德，近两年无市场不良行为记录。

3、如投标人代表不是法定代表人，须在投标文件中提供《法定代表人授权委托书》

4、参与本次招标投标活动的各方应对招标文件和投标文件中的商业和技术秘密保密，违者应对由此造成的后果承担法律责任。

三、招标文件说明

1、投标人应仔细阅读招标文件中的所有内容，按照招标文件及要求，详细编制投标文件，并保证投标文件的正确性和真实性。

2、投标人获取招标文件后，应仔细检查招标文件中的所有内容，如有残缺等问题，应及时向招标人提出，否则，由此引起的费用由投标人自行承担。

3、不按招标文件的要求提供的投标文件将被拒绝。

4、投标人如对该招标文件有疑问，应在 2021 年 4 月 7 日 17:00（北京时间）之前以电子邮件形式发送至招标人（2877950273@qq.com）。招标人对投标人的答疑，都将以电子邮件发至所有投标人，答疑文件视为该招标文件的组成部分。

5、招标文件发出后，在提交投标文件截止时间前，招标人可对招标文件进行补充和修改，补充和修改内容都将以电子邮件形式发送至所有投标人，补充和修改文件视为该招标文件的组成部分。

四、投标文件要求

(一) 根据评标需要, 投标人应按招标文件要求的格式制作投标文件, 并装订成册。投标文件应包括下列部分:

- 1、投标函 (按附件 1 格式);
- 2、投标保证金 (按附件 2 格式);
- 3、法定代表人身份证明;
- 4、法定代表人授权委托书 (按附件 3 格式);
- 5、投标人相关资质、成功案例 (近三年) 及投标人认为须加以说明的内容;
- 6、投标人相关资格等级证书;
- 7、实力与资信证明文件

- (1) 获奖证书及客户评价意见;
- (2) 工商行政证件 (营业执照、组织机构代码证);
- (3) 投标人投标前两年内无不良行为记录的证明文件;
- (4) 专职人员和注册执业资格人员一览表;

(5) 拟任本项目负责人经验证明材料及投标前两个季度内无不良行为记录的证明文件;

(6) 拟任本项目专职人员一览表, 投标前两个季度内无不良行为记录的证明文件。

- 8、承担任务的服务承诺、廉政承诺、保密承诺;
- 9、其他。

以上资料如有复印件, 须在复印件上加盖投标人公章。

投标文件须由投标人法定代表人或授权代理人签字, 当由授权代理人签字时, 须同时提交《法定代表人授权委托书》。

投标文件均需打印或用不褪色的书写工具书写, 字迹工整, 投标文件任何行间插字、涂改和增删, 必须由投标人盖章确认方为有效。

投标文件共二份 (一正一副) 正本和副本如有不一致处, 以正本为准。同一数字的表达不一致时, 以大写为准。

投标文件装袋后应进行密封、封口应粘贴封口条, 写上开标启封时间、加盖投标人单位公章和法定代表人印章。封口密封条贴在密封袋两端处且不得有任何修饰和其他痕迹。如果投标文件没有按上述要求密封, 招标人将不承担投标文件提前开封的责任。

投标有效期为提交投标文件截止之日起 60 天, 在此期限内, 凡符合招标公告和招标文件的投标文件均保持有效。本次投标文件资料均不退还。

(二) 投标人出现以下情况之一, 其投标文件作废:

- 1、投标文件中有弄虚作假的内容。(如假证书、假业绩、隐瞒不良行为记录、

夸大荣誉、使用非本单位在职员工的相关证件等), 在签订合同之前, 招标人如发现中标人的投标文件有弄虚作假内容, 招标人可拒绝与其签订合同。

- 2、投标文件附有招标人不能接受的条件。
- 3、投标有效期不足。
- 4、按照相关法律法规, 应视为废标的情形。

五、技术需求

(一) 业务流程

本次项目涉及业务流程包括: 售前客户跟进, 售中交易管理(认筹、签约、收款, 变更等), 售后服务追踪, 价格控制, 销售控制, 收支管理等相关业务流程。

(二) 营销管理系统功能需求

1、参数设置

(1) 房源属性配置: 基于房源的不同属性, 可灵活配置房源户型、面积类型等信息。

(2) 认筹金、认购金标准配置: 基于系统配置, 各管理层级、各项目可根据需要, 配置相应认筹金、意向房源数量、认购金、业绩百分比(复审通过比例)、未交定金自动作废天数、逾期转签约天数等, 实现灵活的金额类配置管理。

(3) 款项类型、付款方式、结算类型配置: 基于系统配置, 各管理层级、各项目可根据需要, 灵活地配置款项类型、款项关联订单、款项类型关联付款方式及计算的方式, 实现业务需求。

(4) 客户属性配置: 基于各项目实际情况, 各项目可灵活地配置客户下拉值、不同阶段必填项, 不断完善客户资料。

(5) 其他配置: 套打设置, 设置认购书、合同、票据的备案模板及打印模式。

2、房源管理模块

(1) 支持房源信息导入及管理维护

- ①按照分区、楼栋、业态、户型、楼层、单元、房号, 批量快速的建立;
- ②可配置户型的标准、景观、朝向、装修风格、推盘等参数。

(2) 面积数据管理

支持房源销售面积类型、销售面积的批量维护、修改、审核及楼栋、业态面积汇总, 需支持多状态面积管理(含预估、预售、实测)。

(3) 房价信息管理

- ①设定项目整体销售收入目标及目标均价, 支持价格的批量导入导出功能。

②系统中设定表价、签约价等多个价格类型，并通过优惠组合试算房源标准价，实现一房一价，确保项目整体销售收入目标。

③根据控价原则，及多版本的价格管理，灵活调控单个或多个房源价格，实现历史价格的有效追踪。

④可实现项目级付款方式的维护管理；

(4) 客户主数据导入

①客户基本信息导入；

②同一客户仅存在唯一客户编码，后续销售单据等工作都将围绕客户编码展开。

3、销售及回款计划管理

(1) 项目认购套数、认购面积、认购金额、签约套数、签约面积、签约金额、回款等目标计划，以年、月的形式分解至各渠道。

(2) 收集项目销售及回款计划的完成情况，对比计划和实际执行情况的差异，为调整销售策略提供依据。

(3) 统计不同渠道推广、成交情况，并分析各渠道推售有效转换率情况。

4、销售过程管理

(1) 认筹：

各项目可根据实际情况，灵活配置认筹方式、认筹金额，集成客户主数据，房源主数据（意向房源），形成认筹单（可直接打印版），完成认筹、支付认筹金等正向操作；可实现退筹、更名等逆向操作功能，以及认筹单退款提醒管理等功能。

(2) 认购：

①各项目可根据实际情况，灵活地配置定金金额，直接创建认购单（可直接打印版），支持房源正常的认购；支持退订、更名、特批优惠等特殊的操作功能；支持客户和房源的关联，包括付款方式、折扣、贷款、认购时间、预计签约时间等信息的维护。

②支持业务变更（更名、延期、换房、退房、特批折扣等）可控制允许的业务阶段。

③对合同变更审批进行控制，详细记录所有的变更过程。可以查看到变更申请人及变更原因、变更前的情况、变更后的情况、变更产生的财务结果。

(3) 签约：

各项目可根据实际情况，灵活地配置复审通过比例，签约单既可直接在销控表中创建，也可通过认购转签约的方式创建，实现房源的正常签约；也支持退房、换房、更名等特殊的操作功能。同时能在线打印缴款确认单，打印合同。

(4) 优惠方案：

基于认购单或签约单，置业顾问可结合价格主数据和客户的需求，灵活地选择优惠组合，便于签约单价和签约总价的统一管理。

①项目优惠方案管理：包括折扣明细、折扣方式、折扣明细是否允许调整、特殊房间折扣等。

②可设置认购、签约的正常折扣不允许低于底价。

③特批折扣：可以根据不同的折扣点到不同的领导审批，设置破底价的领导层级。

④可设置折扣方式：单价优惠、总价优惠、打折、减点，系统自动根据项目折扣方案来控制折扣顺序。

(5) 客户管理

实现客户数据与业务数据的集成，实现不同角色之间多维度的客户信息管理及查询。灵活可配置的客户下拉值、必选项。

①客户跟进功能；

②线索管理功能；

③销售跟进功能；

④客户台账管理；

⑤跟进提醒功能；

⑥团队工作分析：包括对销售及回款任务分析、销售过程分析；

⑦客户分析；

(6) 房源查询：通过图表化形式的房源销控表查看所有房源的状态及房间对应资料

(7) 销售统计及分析

①按日、周、月、年统计销售情况并进行业绩分析；

②从套数、面积、户型等维度分析交易数据

5、财务管理

(1) 收支管理：

①保证营销定金、首期、楼款业财数据一致；

②银行按揭、公积金贷款：能够实现批量放款录入。

(2) 收入结转管理：达到收入与结转条件，财务可生成收入结转单，并通过财务接口同步至财务系统。

(3) 票据管理：

实现收据和发票的设置、领用、核销、合并、换票等功能，统一的进行票据管理。

(4) 催缴欠款：

可查询逾期未交款客户清单，对逾期未交款客户创建催款单。并分配到人，系统催办。

(5) 财务接口（将来若打通财务接口，软件需满足功能）

①单据传输：收款单、换票单、退款单、放款单等单据直接传递至财务系统。

②凭证传输：根据财务管理规范在系统中维护好账套、科目、辅助核算项、凭证规则配置，并直接生成凭证信息并传递至财务系统。

(6) 财务分析：

对楼款、按揭款、公积金贷款、代收费用进行汇总分析，支持对未来某个时间段的回款预测。

(7) 营改增：

房间价格、认购、签约、收款等模块实现价税分离，根据税点生成不含税价和税额。

6、售后管理

对售后的客户服务工作进行处理和管理；包括按揭贷款、公积金贷款、入伙服务、产权服务、面积补差等，可及时跟进合同备案、产权办理、及按揭进度。

7、货值管理

贯穿于整个销售过程，可通过项目维、分期维、楼栋维等多个维度的监控货值。对于已售、可售货值，无论是从预测可售面积到实测可售面积，还是从产品类均价到最终成交总价，都能进行动态监控。

8、销售报表管理

营销全业务流程的报表管理；例：销售货值分析表、项目存量货值统计表、销售计划达成率分析、逾期欠款账龄分析表、销售日报、销售月报、退房明细表、财务实收款明细表、逾期欠款明细表、财务应收未清款项明细表等。

(1) 支持层层嵌套的报表，需方便领导层层深入了解项目，符合领导的操作习惯；

(2) 方便导出 EXCEL，而且导出后所见即所得；

(3) 基于权限架构的报表体系，每张报表都和相关的内部人员权限结合起来。

9、其他功能

(1) 支持将现有的三类软件（云客、明源、思为）产生的数据顺利、准确的导入至本平台，同时实现与拟开发的小程序数据表格兼容。

(2) 各类数据能实现分项目公司、集团整体数据分析及统计。

(3) Apps 端满足上述功能中相关的营销流程审批功能，销售报表查看等功

能。

（三）集成开放接口要求

集成内容	功能说明	备注
财务数据集成	系统支持收款信息支持以凭证/单据的形式自动同步至财务系统；（本次招标要求投标人预留开放接口，不报价）	提供集成方案及证明
小程序集成	系统支持与拟开发的小程序集成实现客户数据流通	--

（四）账号需求说明

要求满足 50 个用户使用。

（五）实施要求

1、充分调研总部及各项目营销及相关管理制度、实际营销行为，保证营销系统实际情况匹配。

2、营销系统上线前、后，投标方需对象相关人员完成软件推广及操作培训工作，并提供相关操作手册。

3、后期因本软件数据增加需对云服务器进行扩容或迁移的，乙方需为招标方给予相关技术支持及建议。

（六）性能指标要求

1、用户体验性能指标

操作	数据量	响应时间
系统登录	并发登录数≤100 个	<3s
查询操作	单次查询≤1000 条	<1s
新增操作	单次新增≤100 条	<1s
页面加载	并发加载数≤100 个	<1s
数据导入	单次导入≤1000 条	<3s
API 响应	并发调用数≤100 次	<3s

2、其他性能指标

为使系统正式投入使用后能够稳定运行，不至于影响正常的生产工作，要求该系统在上述软硬件的基础上应具有如下良好的性能：

（1）系统正式投入运行后，不应出现原则性错误（如程序逻辑错误与算法错误等）；

（2）系统运行过程中，由于操作错误或输入/输出溢出时，系统不应死机；

（3）系统运行过程中，由于用户操作或输入/输出错误时，系统应有纠错提

示；

(4) 数据录入操作应无等待时间；

(5) 系统及插控件的安装和使用不得和现有安全、防毒系统冲突；

(6) 应考虑可靠的数据备份，并提供数据备份恢复工具。通过安全机制保证数据的机密性及完整性，保障招标方业务的正常运转，杜绝客户端直接破坏数据存储系统的可能性；

(7) 系统操作应简洁方便，符合工作人员的日常工作习惯；应具备在线帮助功能，并能方便管理员修改帮助信息。

(七) 初始化导出数据需求说明

要求支持先进的系统初始化导出数据工具，能导入历史数据、关联关系和附件，保证在建项目数据、客户数据、收款数据、附件等初始化进系统衔接后续业务处理。

(八) 技术要求

1、系统设计须使用当前主流的技术和系统，且在稳定性、运行效率、可扩展性和可维护性上都能达到行业先进水平。

2、采用 B/S 架构，支持主流浏览器访问，如 IE、Edge、谷歌、火狐、360、搜狗等；Apps 端需支持安卓及 IOS 系统；界面风格统一，易于客户使用。

3、须免费提供数据接口、web 接口及相关文档，允许其他系统拉取数据。

4、投标方负责软件系统的安装，并保证软件版权的合法性。在合同期内，为本软件稳定使用及时提供技术支持。

5、投标方需负责完成营销数据管理系统云部署，包括提供云服务器配置参数、租赁、部署，同时在使用过程中需保证服务器不停机、不宕机，稳定运行。性能要求需满足：(1) Web 服务器 4 核 16G，系统盘 100G，数据盘 200G；(2) 宽带 5M；(3) DB 服务器 4 核 32G，系统盘 100G，数据盘 200G；(4) 数据库根据各家软件支持情况提供数据库；(5) 备份及安全性由投标人依据软件情况进行相关配置；(6) 云部署的配置及部署需保证系统日常稳定运行。

(九) 安全性要求

1、充分利用密码技术，对于需要保密的信息，采用密码技术进行加解密处理，防止信息的非授权泄漏，确保涉密信息在产生、存储、传递和处理过程中的保密。

2、网络传输安全：数据网上传输采用符合国家安全标准的加密方式。

3、系统须具有完善的日志审计功能。系统需要提供用户操作日志更改查看功能，为了数据的严谨性，防止误删除或任意修改导致数据丢失，可以从管理员端口查看谁操作了哪些数据内容。系统能及时记录相关重要操作关键字，操作人、

姓名编号、操作类别、操作时间、登陆的 IP 地址和登陆地点。

4、系统存储不少于 6 个月的日志，日志数据与业务数据一并推送业主数据中心、完成系统安全管控和人员配置、配合网络中心按照法律和文件要求对信息系统进行定级备案。

5、系统运行安全、稳定，具有良好的运行保障体系，提供完善的存储、备份机制，实现数据的自动备份功能，保证系统故障时数据不丢失。

6、投标方开发的应用系统在安全策略、密码与安全设备选用、网络互联、安全管理等方面必须符合国家信息安全防护标准，并对项目开发时所选用的中间件、开发平台、代码等的安全性实行终身负责制，任何时候发现后门、漏洞等不安全因素，或官方推出新的安全、功能补丁等，都由投标方及时免费解决。

7、系统须具有完善的安全机制，如不能有高危漏洞等，以防止数据泄露等情况发生。

8、投标方提供给招标方的软硬件环境或建议均应正当合法。

（十）培训要求

技术培训的范围包括但不限于：关键用户的培训、功能用户组划分与培训、开发用户的培训、后续培训等。

投标方必须向招标方提供系统软件模块的全面培训，直至招标方技术人员能够熟练掌握该系统的全部模块的使用与维护，包括但不限于相关系统定制开发功能培训。

投标人应在投标书中提供培训方案，包括但不限于培训计划与内容。

由投标方安排技术员到用户所在地按双方商定的时间、内容、要求，对招标方相关人员等进行现场培训。并保证培训后招标方的相关人员可熟练排除简单故障、可熟练使用系统。

在项目正式上线运行前，由投标人制定培训计划，组织至少 3 次现场培训，包括技术培训、应用培训和运维培训，涵盖安装部署、使用、日常维护、问题排错及应急措施等事项。

（十一）项目工期要求

项目需在合同签订后 60 日历天内完成实施并上线，投标方需与招标方确认上线时间与上线策略，保障系统平稳上线，不得影响正常业务工作。

（十二）知识产权归属

本次投标中投标人必须向招标人提供本项目相关文档及源代码，且相关建设系统的软件著作权及知识产权属于招标人。

（十三）开标、评标及合同授予

1、评审

(1) 检查投标文件是否完整、资格证明是否齐全、有无计算上的错误。

(2) 同一数值的表达不一致时，以文字表达为准。投标人不接受对其错误的修正，其投标将被拒绝。

(3) 对于投标文件中不构成实质性偏差的不正规、不一致、或不规则，招标人可以接受，但这种接受将影响投标人的综合得分。

(4) 在详细评审前，评标委员会审查每份投标文件是否实质上响应招标文件的要求。

(5) 实质上没有响应招标文件要求的投标书将被拒绝。

2、合同授予

(1) 《中标通知书》将作为签订合同的依据，也是合同文件的组成部分。

(2) 招标人发出中标通知书之后，双方基于招标文件和投标文件订立合同。

(十四) 说明

本招标文件未尽事宜，按国家相关法律法规规定执行。

附件 1

投 标 函

致：湖北日报传媒集团招标采购部：

_____（投标单位全称）授权_____（全权代表姓名）_____（职务）为全权代表，参加贵方组织的_____（招标项目名称）招标的有关活动。我方已充分理解贵方本项目招标公告及招标文件的全部内容，包括补充、修改、澄清、答疑文件（如果有），我方接受招标文件的全部条款，且无任何异议。

如我方中标，我方保证按投标报价的优惠折扣签订合同，不因其他任何情况而改变折扣比率。

如我方中标，我方保证忠实地执行双方签订的合同，按贵方的委托要求优质高效地完成招标代理工作。

我方同意在本招标项目开标时间起 60 天内，遵守本投标文件的承诺，且在此期限内具有约束力。

本投标函附录是本投标函的组成部分。

在签订合同前，贵方的中标通知书连同本函及附录，对双方具有约束力。

与本投标有关的一切正式往来函件请寄：

地址：_____ 邮编：_____

电话：_____ 传真：_____

投标单位（公章）：_____

法定代表人（或授权人）签字并盖章_____

年 月 日

附件 2

投 标 保 证 书

湖北日报传媒集团招标采购部：

- 1、我方一定严格遵守相关法律法规参与本次项目投标。
- 2、若我方中标，按照贵方的招标文件，积极配合招标人签订合同，并按合同要求承担本项目的实施。
- 3、在正式合同订立之前，本投标书连同贵方中标通知书、以及其他文件和附件成为约束双方的合同。
- 4、我方对出具的业绩表、人员一览表以及反映我方实力及信誉的各种证明材料的真实性负责。如有虚假行为，无条件同意贵方取消我方的投标资格和中标资格。
- 5、我方同意从定标日起至双方签订的合同有效期内，严格遵守本投标书的各项承诺。本投标书始终将对我方具有法律约束力。
- 6、我方承诺，若中标，本投标书中人员安排不做更换。

投标单位：（公章）

邮政编码：

投标单位地址：

法定代表人或其授权的代理人：（章）

联系电话：

传真号码：

日期： 年 月 日

附件 3

法定代表人授权委托书

本授权书声明：注册于_____（地址）的
（单位全称）的法定代表人_____（法定代表人姓名、职务）授权_____
（被授权人姓名、职务）为本单位的合法代理人，并将以本单位名义处理一切与
_____（招标项目名称）招标投标活动中的有关事宜，代理人（被
授权人）在本项目投标及合同中所签署的一切文件和处理的一切有关事宜，我单
位均予承认。

本授权书于_____年_____月_____日签字生效，特此申明。

法人授权代表（被授权人）情况：

姓名：_____性别：_____年龄：_____职务：_____

联系地址：_____

邮编：_____电话：_____传真：_____

授权单位（公章）：

法定代表人（签字或盖章）：

法人授权代表（被授权人）（签字）

授权日期：

注：1. 无投标单位公章及法定代表人签章的视为无效授权。

2. 法定代表人授权请多准备一份，开标现场将验本授权书和被授权人身份证
原件。

年 月 日

投标文件递交记录表

项目名称：楚天地产数据管理系统软件项目

序号	投标人名称	投标文件递交时间	法定代表人或委托代理人签字	联系电话
1				
2				
3				
4				
5				
6				