

附件 1

政府采购项目 采购需求

项目名称：青岛市存量房屋交易监管服务平台

采购单位：青岛市房地产业发展中心

编制单位：青岛市房地产业发展中心

编制时间：2023 年 11 月 17 日

编制说明

一、采购单位可以自行组织编制采购需求，也可以委托采购代理机构或者其他第三方机构编制。

二、编制的采购需求应当符合《财政部关于印发政府采购需求管理办法的通知》（财库〔2021〕22号）要求及政府采购的相关规定。

一、需求调查情况

(一) 是否开展需求调查

否

(二) 需求调查方式

/

(三) 需求调查对象

/

二、需求清单

(一) 项目概况

要求建设青岛市存量房屋交易监管服务平台，实现数据实时共享，让数据多跑路、群众少跑腿，确保交易房源信息真实，保障房屋交易安全；构建房地产经纪机构信用管理体系，形成社会监督、各方协同、实现优胜劣汰、分类管理，促进房地产经纪行业诚信服务、规范经营，全面提升服务质量；实现经纪企业、从业人员备案、挂牌、成交的全过程行为管理，构建“管平台、管数据、管信用”的行业长效化管理机制，进一步促进房地产市场和经纪行业持续健康发展。

(二) 采购项目预（概）算

总 预 算：120 万元

本项目共 1 包。

(三) 采购标的汇总表

/

(三) 技术商务要求

1. 服务要求

1.1 项目概述

要求建设青岛市存量房屋交易监管服务平台，实现数据实时共享，让数据多跑路、群众少跑腿，确保交易房源信息真实，保障房屋交易安全；构建房地产经纪机构信用管理体系，形成社会监督、各方协同、实现优胜劣汰、分类管理，促进房地产经纪行业诚信服务、规范经营，全面提升服务质量；实现经纪企业、从业人员备案、挂牌、成交的全过程行为管理，构建“管平台、管数据、管信用”的行业长效化管理机制，进一步促进房地产市场和经纪行业持续健康发展。

1.2 建设内容要求

1.2.1 新建楼盘数据查询与应用子系统

要求依托现有存量房网签系统，搭建楼盘数据查询与应用系统。建设内容主要包含登记与交易一体化信息查询、业务办理及信息共享集成。具体如下：

(1) 建设存量房屋交易合同与登记一体化信息查询模块，基于青岛市现有的不动产成果楼盘，在存量房交易系统中建立完整的基础楼盘数据模型，在此基础上集成存量房合同现势及历史的交易合同数据、不动产登记现各类权利数据、房屋基础数据、政策属性数据、存量房抵押网签合同备案数据、交易备案数据，打通交易与登记一体化的关键路径，实现以楼盘二维列表在存量房交易管理环节上的数据直观展示及应用。

(2) 建设存量房屋交易合同与登记一体化业务办理模块，基于楼盘表的数据基础，存量房屋交易管理部门需要通

过楼盘二维列表的展现形式来办理相应的业务。同时，需提供对过程中的业务办理的信息查询功能。

(3) 建设信息共享集成模块，打通与不动产登记系统、政策属性系统、抵押网签合同备案系统等外部系统的数据衔接，合理利用现有共享接口，并建设新的接口用于系统的数据查询展示、业务办理。新建接口包括抵押网签合同信息查询接口、产权信息查询接口、政策属性信息查询接口、租赁合同备案信息查询接口、拆迁补偿协议数据共享接口。

1.2.2 存量房交易监管服务公示子系统

(1) 系统需接入山东省统一身份认证平台，为监管信息公示和互联网房源信息展示建立统一入口。

(2) 信息发布管理模块建设，实现房地产经纪机构检查信息、行业通告信息及政策法规信息的发布管理；

(3) 行业管理公示模块建设，实现对行业检查信息、行业通告及政策法规信息的公示；

(4) 资金监管银行申报功能建设，金融机构通过法人登录山东省统一身份认证平台后，可通过填报资金监管信息并上传材料完成申报流程，同时对业务部门审核通过的资金监管申报记录对外公示；

(5) 投诉建议模块建设，社会公众通过登录山东省统一身份认证平台后，可填写投诉建议信息并发起提交，同时可在投诉建议管理模块查看历史提交记录及反馈结果；

(6) 交易服务评价模块建设，存量房经纪成交网签合同签订日起3个月内未进行评价的，系统设定自动评价，同

时买卖双方可查看历史评价记录，可对评价记录进行评分修正；

(7) 交易评价公示模块建设，面向社会公众，对外公示经纪机构评价信息及经纪人员评价信息；

(8) 行业信用信息公示模块建设，面向社会公示，对房地产经纪机构的基本信用、良好信用、不良信用进行公示；

(9) 行业信用认定修复模块建设，面向房地产经纪机构，企业和人员登录系统后可查看相关的不良信用记录，不良信息认定前可发起异议申请，不良信用认定后可提起信用修复申请；

(10) 委托经纪挂牌房源展示模块建设，实现对委托经纪机构挂牌的房源进行展示及查询；

(11) 企业信息公示模块建设，实现对房地产经纪机构档案进行展示及查询；

(12) 业务排行公示模块建设，实现对房地产经纪机构签约排行、房地产经纪人员签约排行、房地产经纪机构评价排行及房地产经纪人员评价排行进行展示及查询；

(13) 房源一张图模块建设，要求接入山东省天地图，实现以图查房；

(14) 企业网点一览功能建设，可通过区域对企业数量、人员数据进行公示，同时对企业网点位置基于山东省天地图展示。

(15) 个人房源挂牌管理功能建设，社会公众可通过个人用户登录山东省统一身份认证平台，跳转系统进行房源的

挂牌信息发布、变更、撤销等操作。

1.2.3 存量房网签系统升级改造

对青岛市存量房网签系统进行升级改造，具体升级改造内容如下：

(1) 新建经纪机构网签资格备案管理功能，对原有的机构备案管理功能进行升级，同时，通过与在线考试建立信息共享，当经纪人、经纪人协理、从业人员、经纪人助理备案时，系统自动检查当事人在考试系统中是否通过考试，并设置只有通过考试才可以进行备案。

(2) 对系统现有的网签挂牌、受理处挂牌、受理处签约、手拉手签约相关功能进行升级改造。经纪委托挂牌阶段增加房屋图片上传、房屋位置定位，并在挂牌后生成房源核验码，在后续的签约环节用于查询和展示，最终打印在买卖合同中。

(3) 针对存量房交易监管服务公示系统提交的资金监管备案申报，需要在网签系统管理端新建审核功能进行审核。

(4) 新建上市交易审核管理模块，将符合条件纳入网上交易的房屋附加材料及拍照信息提交申请，经过二级审核通过后方可生效。

(5) 新建人员基本信用及良好信用管理模块，实现人员基本信用及良好信用申报信息填写，材料提交及审核。

(6) 新建异议申诉管理模块，对经纪机构在公示系统中提出的异议申报进行审核。

(7) 新建信用修复管理模块，对经纪机构在公示系统

中提交的信用修复信息进行审核，审核通过后重新计算信用分值并公示。

(8) 新建信用预警管理模块，设定信用阈值，通过不同的颜色区分各个分值段信用记录分的经纪机构。

(9) 建立信息共享接口，定时获取最高法失信人员名单、工商管理部门企业经营异常信息并与经纪机构进行有效关联；对黑名单数据及黑名单修复数据与信用中国（青岛）对接。

(10) 新建统计分析模块，从时间维度、区域等多维度对机构、人员进行统计。主要包含经纪机构备案统计、经纪人统计、从业人员统计、经纪人协理统计、经纪人助理统计、资金监管银行统计。

1.3 集成设计要求

★ 供应商应按照采购人的需求进行软件开发与系统集成，涉及的系统数据均应存储在采购人指定的服务器数据库。各功能模块需根据采购人需求在相关平台展示。

★ 供应商应基于采购人存量房屋网签系统的架构体系和数据库设计规范，进行系统设计开发，并保证开发的软件系统功能可实现与采购人存量房屋网签系统的集成共享、数据完全打通、无缝衔接和一体化集成，并能够将系统数据与采购人现有存量房相关业务系统数据实现一体化集成存储和后期利用分析，且采购人无需另行支付对接费用。

2. 商务条件

★ 2.1 服务期限：合同签订后 8 个月内完成系统上线运

行。

2.2 服务保障：

★（1）项目完成并通过验收之后中标人应提供壹年的免费维护，在免费维护期提供 5 人本地驻场服务；

（2）本项目涉及民生，对服务响应要求高，除驻场服务外，免费质保期内，中标人要保证在系统发生故障的即时响应，提供 7×24 小时热线电话、远程网络支持及必要的现场服务。通过热线电话和远程网络提供技术咨询和即时服务，1 小时内应给予明确的响应，需到现场服务时应在 2 小时内到达采购人要求服务的现场，4 小时内排除故障。

2.3 服务地点：采购人指定地点。

★2.4 付款方式：签订合同时约定。

2.5 验收：

服务期满或完成服务成果后，采购人应对服务的成果进行详细而全面的检验。采购人有权根据检验结果要求成交供应商立即更换或者提出索赔要求。检验合格后，由采购人组成的验收小组签署验收报告，作为付款凭据之一。

三、政策落实情况

（一）本项目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或监狱企业或残疾人福利性单位。小微企业不享受价格折扣优惠。

开标时，供应商若为中小微企业、残疾人福利性单位，须提供声明函原件并对声明函的真实性负责，供应商若为监狱企业应当提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局或新

疆生产建设兵团出具的属于监狱企业的证明原件。

四、意见反馈方式

本项目采购需求方案公示期间接受社会公众及潜在潜在投标人的监督。请遵循客观、公正的原则，对本项目需求方案提出意见或者建议，并请需求公示期内将书面意见反馈至采购人或者采购代理机构，采购人或者采购代理机构应当于公示期满 5 个工作日内予以处理。

采购人或者采购代理机构未在规定时间内处理或者对处理意见不满意的，异议潜在投标人可就有关问题通过采购文件向采购人或者采购代理机构提出质疑；质疑未在规定时间内得到答复或者对答复不满意的，异议潜在投标人可以向采购人同级财政部门提出投诉。

五、其他

采购需求最终以采购公告、采购文件为准。

六、采购人信息：

名称：青岛市房地产业发展中心

地址：青岛市山东路 168 号