**后勤智慧化物业管理系统项目需求**

# 项目名称

项目名称：后勤智慧化物业管理系统。

# 项目内容

项目功能如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 系统名称 | 功能模块 |
| 1 | 信息管理 | 配置详见3.1信息管理 |
| 2 | 基础设置 | [配置详见3.2基础设置](#_6.1.1、大数据服务器) |
| 3 | 住宿管理 | [配置详见3.3住宿管理](#_6.1.1、大数据服务器) |
| 4 | 租赁他人物业管理 | [配置详见3.4租赁他人物业管理](#_6.1.1、大数据服务器) |
| 5 | 收费管理 | [配置详见3.5收费管理](#_6.1.1、大数据服务器) |
| 6 | 系统管理 | [配置详见3.6系统管理](#_6.1.1、大数据服务器) |
| 7 | 移动端应用功能 | [配置详见3.7移动端应用功能](#_6.1.1、大数据服务器) |

# 详细功能描述

## 3.1 信息管理

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **功能模块** | **功能描述** |
| 1 | 信息管理 | 1、统一页面对租赁合同、入住、退宿、收费、临到期退款等信息进行查看、确认。 2、支持对学生、职工、社会人员、企业等不同租赁对象流程进行筛选。 |

## 3.2 基础设置

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **功能模块** | **功能描述** |
| 1 | 楼宇信息管理 | 1、管理访问楼宇信息，记录楼宇名称、楼层、面积、位置等信息 2、图形化展示不同楼宇房屋情况，并可点击查看具体房屋详情，支持不同楼层平面图上传及在线查看。 |
| 2 | 房屋基础信息管理 | 1、对房间信息进行管理，维护房间基本信息（楼号、楼层、房号、特殊场地、面积、租金单价等信息）。 2、区分自有宿舍楼、自主产权房、出借房不同类型显示不同房间属性。 3、房间可以设置床位信息、设备信息，定义租赁价格及面向对象。 4、承接出借业务，对对出借的楼宇、房屋设置租期、出借单位信息，出借期间不开放住宿业务。 |
| 3 | 物业公司管理 | 1、记录物业公司信息，并对物业公司与楼宇房间进行关联。 2、维护物业公司账号，支持登录物业端。 |

## 3.3 住宿管理

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **功能模块** | **功能描述** |
| 1 | 学生住宿管理 | 1、手动新增学生住宿信息，记录学生入住时间、宿舍、房租信息。 2、支持房租代收、划扣、免费收费方式，并根据不同方式结合宿舍床位计算房租。 3、支持自动导出学生入住申请单。 4、管理学生入住、迁出记录，发送信息到物业端进行入住、迁出业务。 5、支持对在租信息进行退租业务，并记录租金、押金信息及划扣记录，支持相关单据导出。 |
| 2 | 职工住宿管理 | 1、管理职工住宿，根据线下申请表录入职工信息及入住申请，生成租赁合同，支持上传下载合同扫描件。 2、根据合同内容，生成租金、押金信息，并在物业缴费模块进行管理。 3、支持对在租合同进行退租业务，并记录租金、押金信息及划扣记录，支持相关单据导出。 |
| 3 | 社会人或企业租赁管理 | 1、管理社会租赁合同签约业务，查看签约的列表信息，主要包含签约的时间，合同编号，收费周期，房源面积，合同房租单价，合同总价，递增率、物业费等信息。 2、生成租金缴费计划，对接物业收费管理。 3、支持合同退租、续签业务，及导出各类表格。 |

## 3.4 租赁他人物业管理

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **功能模块** | **功能描述** |
| 1 | 租赁合同管理 | 1、管理租赁他人签约业务，查看签约的列表信息，主要包含签约的时间，合同编号，收费周期，房源面积，合同房租单价，合同总价。 2、根据合同内容，生成租金、押金信息，并在物业缴费模块进行管理。 3、生成租金缴费计划，对接物业收费管理。 |
| 2 | 物业租赁支出统计 | 1、根据租赁合同记录相关费用支出。 2、支出数据筛选及导出功能。 |

## 3.5 收费管理

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **功能模块** | **功能描述** |
| 1 | 收费明细 | 1、记录不同租户、房间相应租金、押金、管理费、水电费等项目输入、支出历史记录。 2、支出时间、项目筛选及批量导出流水。 3、与财务系统信息打通，显示账单收费、逾期情况。 |
| 2 | 收费项目 | 1、对收费项目类型的设置。 2、可按照使用场景自定义编辑不同租户对象的收费项目，如：物业费、水费、电费等。 |
| 3 | 缴费单管理 | 1、根据不同项目的费用生成规则，自动生成租金、物业费、水电费缴费单，包含租赁自有房间、租赁他人物业费用区分。 2、支持不同业务、对象、时间周期进行筛选。 3、与财务系统信息打通，显示账单收费、逾期情况。 |
| 4 | 报表管理 | 1、通过自定义指标、对象、时间期间等指标筛选，显示平台业务数据。 2、支持数据批量导出。 |

## 3.6 系统管理

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **功能模块** | **功能描述** |
| 1 | 账号管理 | 1、维护平台账号密码信息。 2、支持对基建科后台、物管端账号统一管理。 |

## 3.7 移动端应用功能

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **功能模块** | **功能描述** |
| 1 | 楼宇房间管理 | 1、通过基建科后台设置信息，显示授权给相应物业账号的楼宇、房间信息。 2、显示不同房间信息、住宿人员信息，数据与基建科后台一致。 |
| 2 | 入住退宿管理 | 1、根据住宿确认表，显示预计住户入住退宿计划。 2、录入学生实际入住、退宿时间，并记录抄表数据、房间判断记录。 |
| 3 | 抄表管理 | 1、表计档案主要是业主表计档案，比如：水表、电表。 2、抄表管理主要是根据上期度数、本期度数、使用量，为水电费提供使用量数据。 3、与学生入住、退宿日期结合，方便计算个人水电费用。 |

本功能或按实际需要设置为PC端应用功能，具体将在合同签订后在需求规格说明书阶段确定。

# 项目工期

1. 自合同签订日起，须在7个工作日内对《用户需求说明书》进行补充、确认或提出意见。
2. 对《用户需求说明书》提出意见后，院方组织进行用户需求调研，根据调研情况提供业务调研记录、现况分析、功能设计及说明，双方共同整理并在10个工作日内确认《需求规格说明书》。
3. 须在《需求规格说明书》确认后的60个工作日内完成实施导入和保证系统正常工作。
4. 完成软件实施，并根据院方提出的新需求完成修改后，系统运行3个月以上无软件故障出现，则向院方申请验收。

# 集成技术及实施服务要求

在项目实施前，结合院方项目需求，根据《网络安全等级保护制度》自评等保级别。需向医院提交设计方案进行安全评审，保证安全技术措施同步规划，系统建设根据信息系统安全等级保护要求进行建设。

软件需通过院方信息部门组织的信息系统安全等级定级要求，项目承建商需依据国家最新等级保护标准完成系统功能建设；上线前软件需通过院方信息部门组织的安全测评、漏洞扫描、渗透测试等安全检查，项目承建商根据检测结果对安全漏洞进行整改。

项目承建商需根据院方的详细需求，提交项目系统的安装、调试及培训实施方案，方案得到院方确认后实施，保证系统按时、正常地投入运行。

项目承建商应为院方进行培训，包括使用培训和维护培训。承建商应提出详细的培训计划，提供培训教材。技术培训的内容必须覆盖产品的安装、日常操作和管理维护，以及基本的故障诊断与排错。包括数据库与开发技术培训、系统维护培训、高级用户培训、用户培训，并保证培训效果。

验收由承建商给出具体的验收计划、测试的内容和方法，经院方审核通过后，方可进行验收测试。

# 后续维护服务

软件免费维护期从合同标的验收合格之日算起，期限为36个月。在免费维护期内，承建商提供技术支持和指导，以及软件的局部改进完善以及故障情况下的现场问题解决。

在免费维护期结束前，须由承建商和院方进行一次全面检查，任何缺陷必须由承建商负责修复，在修复之后，承建商应将缺陷原因、修复内容、完成修理及恢复正常的时间和日期等报告给院方，形成项目总结报告。

超过免费维护期的，双方另行协商签订维护合同，服务方报价不超过合同软件部分金额的8%。

# 合同款支付方式

(一)合同签订后，在收到承建商开具相应金额正式发票后，支付合同总金额的30%。

(二)软件验收通过后，在收到承建商开具相应金额正式发票后，支付合同总金额的65%。

(三)免费维护期结束后，由院方对承建商在服务期内应完成任务进行确认并通过后1个月内，支付最后一笔尾款。