## 采购需求

## 平台建设内容

### 1.1 总体目标

（1）实现科学化、制度化、信息化的管理，便于对资产的全面管理和控制，提高资产管理部门的管理水平。

（2）对基础信息能够建立资产卡片，对资产各种详细资料形成数据链，总体形成表格。

（3）系统能够对数据生成表格，灵活地对数据资料进行导入、导出功能，同时可以将各类数据直接导成EXCEL等用户便于使用的格式化数据，实现各类资产信息的打印功能（如资产卡片的打印）。

（4）具备较强的实时检索功能，系统可以根据项目资产名称、资产类别等词查询资产卡片，并根据资产记忆卡查询资产运营详细信息。

### 1.2 系统设计基本原则

根据系统的规模及实际需要，在系统构架的设计上应充分考虑到系统建设的长远发展需求，统一规划、统一布局、统一设计，分布实施，以保证系统的完整性。因此它必须遵循以下技术原则：

（1）先进性原则

这里运用当今国内、国际上最先进成熟的计算机软硬件技术，使新建立的系统和采用的技术达到当今国际先进水平。

（2）经济性原则

充分利用现有技术，使系统方便、实用，既能减少使用系统的业务人员的工作量，又能使系统适应由于各种原因导致的需求变更。

（3）安全性原则

在系统详细设计中采用严格的安全保密措施，如数据库、文件和用户等多级安全机制、数据的备份、灾难恢复等。明确各级工作人员的职责，保证各司其职、各负其责。

（4）适应性原则

为保证系统的有效管理和可靠运行，详细设计应能支持主要的标准、规范和协议，同时将留有充分的扩展余地，在机构人员调整及用户需要时，能方便地加入新的设备及其支持软件，并保证系统的完整性不受影响；

（5）界面友好性原则

根据软件工程质量标准，好的系统界面将是整齐简洁、层次清晰、一目了然。

（6）可扩展性原则

在设计上充分考虑系统功能、系统数据和业务的扩展性，坚持开放式系统结构设计；采用先进的系统体系结构为以后的系统建设建好各类接口，保证系统的可伸缩性。在扩展性设计中，将广泛采用目前业界流行的组件化技术和XML技术，使得系统的可扩展性有根本的保障。

（7）开发的工程性原则

在调查分析应用需求、数据构成和工作流程的基础上，以设计依据为标准，确保数据和系统功能详细性和完备性，满足使用部门的需要。

### 1.3 系统功能需求、售后服务及运维

本系统辅助金安经济开发区城投集团全面实现规范化资产运营管理。其中包括：基础管理、档案库、资产地图、项目管理、资产管理、统计报表与微信小程序。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **项目** | **详细内容** |
| **第一部分系统功能需求** |
| 1 | 基础管理 | 资产基础数据维护 | 本模块主要针对资产代码、资产分类、部门、岗位、人员进行定义，设定资产构成结构，对资产明细进行定义。资产类型不限于以下种类:房产类：人才公寓，保障房，标准化厂房，公租房，廉租房，收储企业，安置房，门面房，车库，菜市场；资源型：土地，林场，下水管网；固定资产：办公设施（桌椅）、电脑、车辆、电气设备、机器设备、其他等。 |
| 部门管理 | 对部门岗位与人员对应关系、职责、岗位进行定义和说明 |
| 用户管理 | 对系统所有用户信息进行统一的管理和维护 |
| 权限管理 | 支持自定义设置角色权限及相应用户菜单管理，可实现不同用户根据权限进行内容及操作的查看或使用权限 |
| 操作日志管理 | 提供日志功能，记录用户具体操作痕迹功能。日志可以记录用户在关键单据上的审批意见、修改记录，利于后期审计之用 |
| 2 | 资产分布图及档案管理 | 资产地图 | 对六安地图进行数据标点，按照坐标绘制位置及数据说明。进行详细的信息标识。与项目库、资产库、土地房产等联动统一。主要功能：在六安地图上进行数据标点，在确认坐标后，在该坐标上对资产位置进行绘制。可直观的在地图上到资产的位置、数据说明等。在六安地图上的资产标识数据，都要与项目库，资产库、土地房产的数据，要全部联动统一，进行链接检索。 |
| 档案库管理 | 1、对六安地图上的所有档案进行维护综合管理。主要功能：对资产档案进行维护，对资产档案的修改，增加，要是及时的进行坐标数据、状态数据维护，保证数据的有效性，实时显示最新数据。2、自动归集各类项目、土地、房产图纸、扫描件，形成统一图纸库管理，归档、安全控制、版本控制机制。建立完善的图纸库，方便以后对项目能及时确定的对图纸的按进行查询和查看。主要功能：1）图纸库自动归集各类项目、土地、房产图纸、扫描件，进行详细的信息归档，建立完善的图纸库。2）图纸库设置版本控制机制，例如某张图纸在项目过程中发生补充、修改等，会产生一张该图纸的新版本，进行详细的信息归档。方便以后的调阅和原图的比对。 |
| 3 | 项目管理 | 项目库管理 | 项目按照类型主要分为投融资项目管理和工程建设项目管理。主要对各类项目进行全过程追踪，规范关键节点控制，分清权责。建立完善的项目库 |
| 项目管理 | 对项目部组织，职责划分，对工程项目的质量、工程进度、工程安全和工程外协全过程的管理。主要功能：建立项目小组，划分小组成员的职责。建立详细的项目成员职责和任务追踪 |
| 项目进度 | 实现实时对项目进度进行管理 |
| 项目审批 | 针对项目申报，审批，并且显示项目报批处理的进度。实时显示项目审批处理的进度 |
| 项目成本 | 本模块要对项目过程中发生的资金费用，建立详细的项目资金表，项目资金支付进度的情况进全过程管理，对已付资金和未付资金进行详细记录，建立详细的已付项目资金和未付项目资金台账 |
| 项目销售 | 对项目过程中产生的收益金额，建立详细的收益表，包括收益账户的信息等 |
| 4 | 资产管理 | 房产管理 | 实现对房产数据进行编辑、删除，对房产数据定位的功能。可根据房产的查询条件查询出对应的数据信息 |
| 土地管理 | 对可利用经营性土地资产数据进行收集维护，建立完善的土地储备库 |
| 下水管网 | 对权属资产范围内所有道路的雨水管、污水管的信息进行登记录入 |
| 林业管理 | 针对林业信息进行管理，新增林业的使用信息等 |
| 权证管理 | 针所有的权证信息管理，新增权证、权证借阅管理等，登记权证借阅的信息，以及权证归还的信息，对于借阅的权证信息可删除记录 |
| 固定资产管理 | 针对标准的固定资产管理，具备更新资产、资产转移功能 |
| 租赁管理 | 1、对房产物业管理。提供对房产信息的总体查看，包括所有拥有的房产信息、租赁情况、租金收缴情况等统计信息列表。点击某一条房产信息，进入该房产的详细租赁情况，包括：租赁业主的信息、租赁期限、租金、合同附件管理等内容。2、按期进行资金收入的统计分析，应收金额、实收金额、欠缴名单、拖欠名单汇总等功能。根据合同计算应收金额、根据实际单据录入实收金额，并扫描单据作为附件保存。3、支持节点完整信息录入和审核确认。对审核确认的信息进行汇总，生成房产物业租赁节点变动情况汇总表，其中包括合同编号、节点名称、到期时间等信息。4、预警提示，如房租欠缴、物业搁置时间过长等 |
| 抵押担保管理 | 针对抵押担保记录和追踪进行详细的信息归档。对抵押担保记录和抵押担保进行记录和追踪，进行详细的历史信息归档 |
| 5 | 统计报表 | 资产收益表 | 资产表可以对每个月的资产收益进行统计汇总，包括资产类别、项目名称、产权主体、建筑面积、可出租面积、租凭面积、应收租金、本月收入、本年收入、应收未收租金等，其中租凭面积有分为本月新租面积、已出租面积、空置面积，本月收入分为实收以前年度欠缴租金、实收本年度租金、小计（对前两项的统计），本年收入分为实收以前年度欠缴租金、实收本年度租金、小计（对前两项的统计），应收未收租金分为以前年度应收未收租金、本年度应收未收租金、小计（对前两项的统计）。另外对于每一种资产类别又进行各个信息的统计汇总 |
| 资产空置明细统计 | 明细表的信息包括资产类别、资产名称、空置情况、空置总面积、待租凭面积等 |
| 租金汇总统计 | 对租金缴纳进行统计，包含信息有收款如期、缴款单位、实收金额、可抵扣租期、租金清结日、所入账户、押金、备注等 |
| 应收未收租金明细 | 明细表信息包括资产名称、欠款单位、日期前应收未收租金、应收未收租金、合计（对应收未收租金统计）、已付租金期限等 |
| 资产经营情况明细 | 资产经营情况明细信息包括资产名称、建筑面积、使用性质、租凭或使用单位、合同期限、租凭均价、月租金金额、合同总金额、本月实收租金、本年实收租金、应收租金、实收租金、代收租金、已付租金期限等。 |
| 6 | 微信小程序 | 1、通过微信小程序，实现在移动终端上对资产基础信息的综合查询。2、微信小程序可以调用PC端的数据库信息，进行资产信息的查询，例如查询到任意资产情况，如位置、面积、租赁情况、基础信息等。3、提供必要筛选功能，根据资产类型（房产、资源、固定资产等）进行查询。 |
| **第二部分 售后服务及运维** |
| 7 | 售后服务 | 1）远程支持。向用户提供故障申报的7\*24小时热线电话。根据用户反馈的故障信息，通过远程电话支持方式、远程登录方式对故障进行分析和定位。为用户提供专门的服务QQ群，通过QQ远程桌面的方式对故障进行分析和处理。2）现场支持。重大问题：在规定的2小时间内给予响应，并前往故障现场，获取进一步的故障原因。3）服务保障计划。签订合同后一年免费维护。 |
| 8 | 运维 | 平台运营维护有效期为一年，运营维护期内中标人对平台运行所发生的故障和问题做及时处理，运行维护期满，以后每年考核合格后（考核标准由合同双方另行约定）按合同总价的10%支付。 |

## 2、硬件建设

根据项目建设需求，需采购以下配套硬件，为保证平台平稳运转，所提供硬件需要满足以下参数。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 名称 | 型号 | 数量 | 单位 | 配置 |
| 1 | 扫描硬件设备 | 高拍仪 | 1 | 台 | 最大幅面：[A3](http://detail.zol.com.cn/gaopaiyi/s3444/)扫描元件：CMOS像素：[1000万](http://detail.zol.com.cn/gaopaiyi/s6422/)光学分辨率：2592×1944dpi扫描介质：文件（纸张，杂志，书籍），图片，立体物品扫描速度：约1秒接口类型：USB2.0扫描光源：自然光+LED补光灯色彩位数：24位输出格式图片格式：JPG，TIF，PDF，BMP，TGA，PCX，PNG，RAS文档格式：PDF，WORD，TXT录像格式：AVI，WMV |
| 2 | 存储 | 云储存 | 1 | 年 | 2核,16G,50GB系统盘,250GB数据盘,windows2008r2企业版中文64位,带宽5+MB,公网固定IP。 |

## 3、技术框架

### 1.1 方案及系统的先进性要求

系统底层数据库主要采用ORACLE 10g/11g。

系统需采用先进的系统开发框架，遵循开发的国际标准，能够在目前主流应用服务器中间件上稳定运行，配置灵活，部署简单，性能稳定。支持多种后台数据库，支持多种灵活自定义设置。具有优越的开放性、可扩展性、可维护性、跨平台性和易用性。

#### 1.1.1 应用平台环境要求

操作系统：Windows Server 2008 R2包含了改进的网络、应用程序和Web服务。它不但增强了可靠性和灵活性，而且降低了拥有强大、灵活管理服务的计算系统的成本，并为运行应用程序提供了最好的基础。同时易于用户使用和管理。

数据库：ORACLE 10g/11g,具有很好的开放性与高性能等特点，适用于各种平台。

#### 1.1.2 软件结构

软件采用B/S结构。平台的主要事务逻辑在服务器端实现，局域网客户端无需安装，所有操作可以由管理员在中心机房进行一次实现对系统的管理与维护，系统更新、升级方便，只需中心一处更新各客户端全面升级。

#### 1.1.3 平台化、模块化设计

系统采用数据与程序分离技术，构造平台式程序框架，相同的业务逻辑，可以使用不同的方法进行实现。同时软件采用模块化设计，用户可以根据实际需要选择相应功能，同时系统可任意扩充功能模块，具有相当大的灵活性。

#### 1.1.4 良好的易用性

整个系统全部操作页面符合标准的WEB页面操作风格，构建的富浏览器界面技术提供友好的用户界面，人性化设计，简单易用，便于操作，模块使用方式、界面形式及操作风格须统一。整个平台提供良好的人机交互和帮助功能，可以使用户一次上手，操作简单化，提高培训效率和办公效率。

#### 1.1.5 扩展性

平台可扩展：系统所选择的操作系统、数据库系统平台本身具备可扩展性。

另外，随着用户数的增长及功能应用的增长，软件系统通过硬件性能的调整而保持相对的稳定性，维持正常的运行，能够通过负载均衡以及内存资源管理，有效提高系统的扩展性和灵活性。

模块可扩展：系统采用结构化设计与开发，用户可根据实际需要选择各功能模块进行应用，也可以方便地进行模块化扩充。

软件结构可扩展：系统采用主流数据库的标准操纵语言，B/S业务处理及查询模式；两种模式相结合的方式具备良好的可扩展性。

系统接口可扩展：系统整体进行规划，预留通用数据接口实现与其他业务系统以及后期开发应用系统的无缝联接。

#### 1.1.6 易维护性

整个系统是B/S结构产品，实现真正意义上的单点维护，全面升级。

### 1.2 软件平台及体系架构

支持跨平台、跨数据库运行，保护用户投资；

遵循XML数据交换规范和开放的元数据体系，易于系统扩展；

### 1.3 系统安全要求

#### 1.3.1 权限管理体系

支持电子政务CA数字证书身份认证机制，保证系统安全性和登录便捷性。

灵活设置每个用户在系统中的操作权限。用户的身份通过CA数字证书帐号（和密码）的设置来体现，而帐号则和角色相对应，角色则是系统内部许许多多具体权限的组合。用户使用帐号登录后，系统会根据帐号调出用户所对应的角色，确定用户可选择的模块范围以及在每个模块中的操作权限。

#### 1.3.2 安全管理策略

MAC\DAC管理：对强制访问进行控制，对各类资产、文档、功能权限进行主体、客体两方面的定义，防止未授权的访问。

#### 1.3.3 数据备份

出于对数据安全性、可恢复性考虑，提供数据库自动备份功能。需提供良好易行的备份解决办法。

#### 1.3.4 系统日志管理

系统提供日志功能，记录用户具体操作痕迹功能。日志可以记录用户在关键单据上的审批意见、修改记录，利于后期审计之用。

#### 1.3.5 系统的可靠性

为了保障公司信息管理这样大的综合应用系统，为其提供高度的可靠性保证。系统需采用统一的安全模式和灵活的事物控制。

### 1.4 消息机制

平台提供一套完备的待处理及提醒机制，将所有的待处理事情按不同级别和类型放置于工作台的待处理信息区，并且不停的滚动显示；当有新事务出现或需要及时处理的，都会弹出一个流动窗口并伴有声音或提示信息条，对用户进行提示（报告）。

### 1.5 报表图形工具

采用先进的报表工具，支持分析图形和报表的生成。进行灵活配置，系统内全部报表的查询条件和图形样式均可随意组合，例如时间范围，工作类型范围，维护对象范围等。

分析结果均采用图形化和报表输出并行，也可直接生成WORD格式的报告或EXCEL报表。

分析结果可以自动生成EXCEL图形报表，图形类型可以方便地自定义选择，乙方将提供报表和相关培训，便于用户日后自行管理。

### 1.6 性能技术指标

按推荐的服务器配置，系统可稳定支持1000以上用户使用。系统在平均并发访问数量50个的情况下，查询响应速度对于OLTP小于5秒。OLAP查询小于30秒。一般检索查询操作保证5秒以内显示结果。

能够承受3小时以上的疲劳负载压力测试，且查询操作成功率不低于95%。

保障在压力测试中，最大可保障1500用户处理能力，并发用户100以内运行稳定。

支持包括Word、Excel等常见报表的文件格式导出处理。