
工贸资产管理系统 升级

项目 建议书

浙江合创智能科技有限公司
二〇一九年六月

目录

一、项目综述.....	3
(一) 项目背景.....	3
(二) 项目定位.....	3
二、平台设计.....	4
三、建设内容.....	5
3.1、GIS 地图服务应用.....	5
3.2、租赁管理系统流程优化.....	6
3.3、维修保养管理模块.....	6
3.4、第三方巡查系统.....	6
3.4.1、实名认证.....	7
3.4.2、在线服务.....	7
3.4.3、查询统计.....	7
3.4.4、系统日志.....	7
3.5、短信通知模块.....	8
3.6、权限管理模块.....	8
3.7、资产审批管理模块.....	8
3.8、银行代扣接口.....	8
3.9、智能化感知.....	9
3.10、其他.....	9
四、建设周期.....	10
4.1、项目组织.....	10
4.2、计划安排.....	10

五、投资估算(定制化开发需求)	11
-----------------------	----

一、项目综述

（一）项目背景

国务院进行新一轮政府投融资体制改革,要求地方政府不再直接负责基础设施建设,而是将其公司化运行,承担相应的政府职能,从配置要求与功能划分来看,主要划分功能:融资、投资、征地拆迁、项目建设、资产运作。镇海区工贸资产管理服务中心目前有 200 套,分别由国贸与工业公司管理。2018 年已通过技术公司信息化开发,建立了一套独立信息源综合运用的资产管理平台,包括数据初始化、租赁管理、到期提醒、租金管理、数据查询统计等功能,初步实现无纸化办公,目前系统使用稳定。随着信息化发展,原系统只针对租赁业务,数据统计模块相对简单,无法了解到房屋资产具体现状,地图应用、在线报修等功能缺失。

（二）项目定位

定位于建设“覆盖全面、信息融合、运转高效、全国领先”的房屋资产管理新体系,提高资产管理效率、规范资产管理制度,实现“资产数字化管理”业务战略,利用 GIS 地图减轻资产管理工作压力;数据分析助力管理决策实现资产管理全景视图,多维度、多视角的分析不动产管理情况,为工贸领导决策提供系统的有效支撑。

实现公司运作的良性循环,通过本方案的建设达成工贸资产管理实时管控,做到流程管事、领导管人、沟通顺畅、科学有效、阳光保廉。

二、平台设计

简化化：软件图形化的设计思想，操作简单，使用方便，易学易用。

图形化：软件采用图形化的设计，界面美观大方，用户各种信息一目了然。

智能化：软件自动的对合同到期、收费到期、欠费等的进行全方位的报警提示，有效的防止错收漏收。

灵活化：可以统一为所有用户设置一致的收费标准，也可以单独为不同的用户设置不同收费项目，还能满足各种费用的递增设置。

自动化：管理人员只需输入最基本的信息，系统自动计算所有的费用，滞纳金，预收款分摊，优惠设置等软件全自动计算，拒绝了人工计算的失误，提高了收费准确率。

安全化：软件提供严格的权限设置，不同人具有不同的权限，杜绝了费用管理中的财务漏洞。

人性化：图形化的操作智能的帮助提示，方便的操作，强大的技术支持。

三、建设内容

以做好房屋资产管理为目标，审时度势，加快推进房屋资产智慧化建设，突破传统管理模式，结合国家互联网+政务服务及大数据发展战略，采用先进的大数据技术，升级工贸资产管理系统。

3.1、GIS 地图服务应用

开发主页 GIS 地图服务,GIS 地图可视化是运用计算机图形学、图像处理技术和地图学的表达方式将空间信息输入、处理、查询、分析的结果用图形、图像结合图表、文字、表格等可视化方式显示并进行交互处理的理论、方法和技术。

具体地说，就是利用可视化原理、技术和方法，对房屋资产的空间数据进行处理，形象、具体地显示其空间特性，通过在系统内嵌入 GIS 二维地图,根据房屋资产地址在地图上进行打点,并设置标签,采集数据包括房屋状态:已租、待租;属性框数据包括房屋资产图片、产权证、户型、面积、租金、楼层、联系人、合同附件等信息。

- 1、支持地址查询；
- 2、支持点位点击查询；
- 3、坐标鼠标跟随显示;
- 4、支持属性框编辑;
- 5、支持字段信息录入、展示;
- 6、支持图片上传、展示等。

3.2、租赁管理系统流程优化

将原系统房屋建档、合同信息、租户信息、租赁信息、起租、续租、转租、退租、到期提醒、租金管理、查询统计等功能进行 BUG 修复、流程优化,增加内容包括:

增加租户备用联系方式;

增加自动生成可修改的租赁模版合同;

根据缴租情况增加租户信用黑名单;

增加入住前水电气数据录入功能;

增加空租房屋资产预警;

增加业务审批批复功能;

增加统计方式及图表展示;

增加租赁合同租金递增功能;

其他 BUG 修复及功能优化。

3.3、维修保养管理模块

开发维修保养管理模块,对工贸所属的房屋及设备资产进行固定养护,信息录入系统;对租户电话所反映的报修信息录入系统,开发第三方巡查系统,巡查维修内容、时限、人员等过程全纪录接入 PC 端系统。

3.4、第三方巡查系统

手机端在线巡查系统,主要由微信小程序组成。微信小程序委托给第三方机构,实现房屋及固定资产的日常巡查及报修,优点支持不同的手机环境,具备分人员权限功能模块,实现事件各流程现场办公。

3.4.1、实名认证

系统已后台绑定操作员信息，操作员通过已授权的手机号与用户信息注册登录。

实名认证后，个人中心查看个人基本数据资料。

- 1、用户绑定手机：手机与用户绑定，手机用户实名认证后才可操作相关业务；
- 2、权限分配：不用用户可视界面权限限制，有利于定岗定责管理。

3.4.2、在线服务

在线巡查：在线巡查业务流程，**现场打卡签到、图片采集、地图定位、信息采集、房屋报修及修缮管理**等一体化实现；巡查业务督办，流程在手机端全部实现，可手机端与 PC 端同步。

3.4.3、查询统计

- 1、业务流程查询：按条件查询搜索业务流程；
- 2、简要数据统计。

3.4.4、系统日志

- 1、日志记录：针对上述所有工作内容详细记录操作信息，其中包含操作时间、操作员、操作等信息。
- 2、日志查看：按照业务类型、操作日期、操作员等操作信息进行查询日志。

3.5、短信通知模块

开发短信通知模块,当系统生成缴费通知单时,系统会自动向租户发送一条缴费通知短信,提醒租户缴费日期、缴费金额。

当租户预期不交费时,系统会根据生成的催缴单,自动向用户发送催缴短信。提醒用户缴费日期、缴费金额、滞纳金额等信息。

如果有通知公告需要发送给租户是,可以通过短信方式发送到每一位租户。

3.6、权限管理模块

权限管理重新分配,系统将为每一位使用系统的员工设置登录账号和登录密码。并且能够为每一位人员设置部门、职务等信息,同时根据每位员工的部门、职务进行权限分配。每一位员工只能使用和查看自己权限范围内的功能和数据。公司领导可以使用和查看所有功能和数据。**每一笔业务无论是起租、续租、退租做业务办理之前都需要添加一个申请领导批复功能,领导同意后才能做起租、续租业务。**

3.7、资产审批管理模块

预留与国资中心的资产审批接口,针对目前房屋资产在转移(转移流程、合同)、出售(资产销售处理)、拍卖(资产出售情况)等进行管理,开发信息录入功能。

3.8、银行代扣接口

承租人线下完成开户后,通过系统将承租人相关信息发给银行进行在线登记房屋每月将承租人租金信息提交给银行,银行完成缴租信息登记。工贸公司可以将需停扣的交易发给银行,银行系统会判断原交易是否已成功,如果已成功,则返回停扣失败,如果原交易未成功,

则正常处理停扣交易，并返回处理结果。为避免停扣通知对系统 17：00 开始的自动扣款造成影响。系统在 17：00 以后会拒绝停扣通知。

工贸公司可以向银行查询具体交易的情况银行会在每天 17：00 开始对需缴租的账户进行扣款操作，如果扣款成功，系统会以单笔的形式返回扣款成功的回执，如果扣款失败，同样也会返回扣款失败的回执。对于扣款失败的交易，系统在第二天继续扣款，直到扣款成功，或连续扣款一年未成功。

3.9、智能化感知

预留智能化设备感知接口，后期选取试点房屋加装二级电表设备，针对租户欠租行为进行断电约束。

3.10、其他

- 1.和运营商的短信套餐
- 2.开通光纤网络
- 3.其他

四、建设周期

4.1、项目组织

镇海工贸资产管理系统升级项目是一项长期的系统工程，为确保建设的有序、规范，在实际工作中必须做好统一领导，整体规划。项目中主要工作包括：项目设计、项目开发管理、项目实施和项目培训管理等。

4.2、计划安排

根据规划，镇海工贸资产管理系统升级项目周期如下：

（一）准备阶段（半个月）

开展前期调研，借鉴其他城市先进建设经验，制定镇海工贸资产管理系统升级项目方案并进行论证，完成项目立项阶段工作。

（二）建设阶段（3个月）

签订合同，选择具有相关资质且技术力量强的单位承担镇海工贸资产管理系统升级项目的开发、试点设备部署任务，确保系统开发及设备部署的高标准建设。

（三）验收阶段（3个月）

上线试运行3个月，通过试运行并结束项目综合验收。