

# 数字公寓运营平台研发项目 邀标函

各专业单位：

现诚邀贵司参与我司数字公寓运营平台研发项目的投标，该事项的相关情况和投标要求如下：

## 一、项目名称

项目名称：数字公寓运营平台研发项目

## 二、项目地点：

广州凯云科技服务有限公司

广州市黄埔区科学大道 60 号 2901-2905 房

## 三、招标内容及标准：

数字公寓运营平台研发项目需求清单（见附件 1）

## 四、招标控制价

招标控制价：人民币不高于 500,000 元（含税）。

## 五、资格要求及投标人需提交的资料：

### 1. 资格要求

1) 具有独立法人资格，持有有效的企业法人营业执照；单位负责人为同一人、或者存在控股、管理关系的不同单位，不得同时参加本次采购项目的报价。

### 2) 无以下不良记录或现状：

- (1) 进入清算程序，或被宣告破产，或其他丧失履约能力的情形；
- (2) 因安全、违约、骗取成交等问题，正受到行政机关行政处罚；
- (3) 涉及正在诉讼的案件，且涉及的案件对承担本项目造成重大影响；
- (4) 在“信用中国”网站中被列入失信被执行人名单。

### 2. 投标人递交资料（加盖投标人法人公章）



营业执照副本复印件一份

法定代表人证明书、法定代表人授权委托书各一份

投标书原件一份（规范装订成册）

## 七、评标规则：

本次评标采用综合评分法(详见附件 2)

如有投标意向，于 2026 年 3 月 12 日下午 17:00 前将此事项的**投标文件装订成册并盖章封标**报送至广州科学城绿地中央广场 A2 栋 29 楼，逾期作弃标处理。

附件：1、数字公寓运营平台研发项目需求清单

2、评标标准及评分表

联系人：龙鼎尤 13570224500

广州凯云科技服务有限公司

2026年3月6日



附件：1、数字公寓运营平台研发项目需求清单

数字公寓运营平台功能一览表						
序号	端口	一级	二级	三级	四级	备注
1	PC端	线索管理	客户池	租客池管理	添加租客线索，租客线索分类	
2				客源操作	分派潜在租客线索给指定的客服管家，跟进潜在租客情况，共享客源至合作企业，关闭潜在租客线索	
3			项目池	私盘管理	管理自己当前跟进的所有房源线索信息	
4				公盘管理	统一客服中心，或共享自有楼盘线索到公司里，可指派或由管家抢单来获取流量信息	
5		房源管理	合租/整租	添加房源	添加合租房源，添加整租房源	可以采取宿舍（多人床位形态）
6				房源管理	房间状态管理，房间重要标签信息，房源列表显示	
7				查看房源详情	点击查看可以出租的房源详细信息	房源签约管家、房间实时状态、房间预订（预订管家、签约时间），不同状态用不同颜色区分、房态表的形式体现、房态表可导出
8				房源操作	变更房源状态，签约、预定、添加账单、添加业主合同、添加维修、保洁、配货工单、关闭房源、删除房源等操作，调整房源归属门店(部门)、负责人	更改房租价格、服务费价格
9		合同管理	租客预订	预订管理	添加预订信息，设置预订状态为签约、退订或者作废	签署预定协议，设置预定期限
10				添加定金	后台添加房屋预订的定金，如未缴费可以发送缴费通知给客户进行缴费	
11				查看预订详情	后台列表查看预订的详细信息，包含手机端的预订信息和后台的预定信息	
12			租客合同	合同添加	添加合同信息，合同模板或者上传纸质合同文件，选择计费方式，添加交割物品	合同信息可导出（含项目、合同编号、房间号
13				查看合同详情	查看合同详细情况，查看租客信息，查看物业交割清单，查看合同账单信息	【区分楼栋】、客户姓名、联系方式、签约租期、租约类型、签约租期时长、出租类型、合同状态、支付状态、各项费用明细、签约类型、签约人、涨幅/优惠/活动等），系统内
14				电子合同模板	设置电子合同模板的内容	可通过各项内容进行筛选/搜索；签约后的所有合同可一键导出；
15			业主合同	添加业主合同	添加业主合同中的基础信息，包含房源信息、业主个人基础信息、合同周期、收费标准信息	合同到期提醒（提前一
16				查看业主合同详情	查看业主个人信息、合同信息、合同账单信息。进行合同续约、退租、编辑、作废的操作	

				个月倒计时提醒)；逾期提醒；	
		解约协议	客户提出解约，管家发送解约协议，客户确认后，查房后提交交割，给到客户确认。		
		解约结算单	确认后发送结算单，结算涉及到违约金等费用自动生成，物品损坏手动录入费用。		
17	账单管理	账单管理	所有的房屋账单信息查询，以账单列表展示。账单收支情况统计，是否超时。按照房间、客户、账单类型、时间的条件查询	超时自动核算违约费用	
18		账单添加	手动添加账单信息，选择房间、首付款人、账单费用、账单周期、账单凭证及内部维护人员信息	租金、服务费自动生成账单，水电看是否结合智能水电表远程抄录/每月导入功能。	
19		账单详情	查看列表中的账单详细信息，并且可以进行收款、催款、作废、打印明细的操作	涉及到单解、转租、违约自动计算费用生成账单，一键短信发送催缴	
		账单生成	无法线上签约的客户，手工录入或者其他方式自行生成缴费单及逾期费用		
20		账单列表	账单流水	查看账单流水信息，包含首付款人、承租房间、金额、支付途径、实际支付时间、费用来源、备注信息。账单流水可以进行审批、撤销	
21		租客转账	转账通知	房屋转账的记录查询，转账列表查询。转账审核	进账后系统审核，自动核销
		开票端	开票管理	选择客户指定开票	
		收付款进账	进账明细	导出的进账明细信息按照具体规定的表格格式导出相应内容	
22	租后服务	工单下单	后台添加维修工作进入工单池，包含下单人员、下单类型、添加维修备注信息	完成情况、未完成原因	
23		工单池	工单池列表查看租户下单的所有的单，可以查看待派单、进行中、已完成、已评价状态的维修单。可以进行催单、取消、转单的操作		
24	智能设备	智能门锁管理	批量绑定门锁，查看门锁详情，获取临时密码、授权密码和解绑等操作	逾期未缴费者冻结门锁	
25		绑定门锁	选择没有绑定的门锁房源，输入门锁密码即可绑定成功		
26		门锁详情	查看门锁详情，授权密码记录和开门记录		
27		门锁解绑	选择已经绑定的门锁清单，选择解绑即可完成解绑		
28	物资管理	仓库管理	维护仓库的基本资料，包括仓库编号、仓库名称、仓库类型、所属公司等。包括新建、修改、查看、删除、查询等功能		
29		物料管理	物料分类	管理物料的分类，包括新建、修改、查看、删除、查询等功能	物资申请，出库、入库登记；可导出各式表单（如出库单、入库单、

					库存表等)
30			物料列表	包括分类、编号、名称、规格、单位、单价等信息，可以创建、删除、报废、遗失的操作	
31			物料统计	不同类型的物品数量，库存数量、使用中、报废、遗失、等状态的物品数量和价格	
32	系统管理	组织架构	组织架构	创建组织架构，设置部门，支持添加、删除、修改	
33			人员设置	创建组织人员信息，建立员工使用账号	
34		权限设置	角色管理	根据不同的岗位设置添加不同的角色，设置相应的资源、数据权限	
35	消息通知	消息中心	消息中心	与个人账号相关的所有消息通知信息，包含合同消息、房源消息、工单消息、审批消息。	
	经营管理	商机管理	商机、有房提醒	新建商机、分配商机（项目经理分配）导出商机（商机状态：待跟进、跟进中、带看中、待回访、已签约、已回访、待签约，来源平台，来源渠道，商机创建时间，截止处理时间，意向房型，是否带看，最新跟进时间，客户姓名/电话，通话状态，丢单原因，客户类型（企业客户/普通客户）有房提醒：通过客户端或其他渠道客户点击后进入后台（管家，是否签约，房型名称，创建日期，有房提醒：待系统提醒，系统已提醒，已失效，生成商机，已关闭，系统触发提醒时间，客户姓名/电话）	
36	数据统计	数据统计	数据统计	房源信息、合同信息、财务数据、物资数据、审批情况等不同维度数据的统计展示。	数据看板：1. 经营日报：新签、续签、解约数量（单解、转租、换房）、短租、长租等数据（比如续约量及续约占比，短租量，短租占比）2. 绩效看板 3. 接听率（不及时回访系统有提醒功能）4. 新签转化率 5. 预订看板 6. 租期看板 7. 解约看板 8. 汇款数据 9. 绩效看板 10. 提佣明细
37	客户端	小程序（可由公众号跳转）	广告页	支持滚动播放广告录播图	滚动公寓活动介绍、活动回顾、优惠政策、公寓介绍
38			快速找房	进入房源列表（无固定筛选项），支持位置、方式、租金、房源特色、面积、朝向、楼层、入住时间筛选项	VR看房、社区活动（由管家发布）
39			合租	进入房源列表（固定筛选方式为合租），支持位置、方式、租金、房源特色、面积、朝向、楼层、入住时间筛选项	

40		整租	进入房源列表（固定筛选方式为整租），支持位置、方式、租金、房源特色、面积、朝向、楼层、入住时间筛选项	
41		地图找房	支持在地图查看房源，点击打开点位房源	
42		低价好房	进入房源列表（固定筛选方式为租金排序），支持位置、方式、租金、房源特色、面积、朝向、楼层、入住时间筛选项	
43		新上房源	进入房源列表（固定筛选方式为发布时间排序），支持位置、方式、租金、房源特色、面积、朝向、楼层、入住时间筛选项	
44		主卧独立	进入房源列表（固定筛选方式为主卧独立），支持位置、方式、租金、房源特色、面积、朝向、楼层、入住时间筛选项	
45		附近房源	展示定位附近的房源，可支持点击查看房源信息或进入全部房源	
46	快速找房	快速找房	进入房源列表（无固定筛选项），支持位置、方式、租金、房源特色、面积、朝向、楼层、入住时间筛选项	
47	房屋委托	房屋委托	支持委托发布房源，包括姓名、手机、所在城市、房屋地址、户型、面积、房屋朝向、期望租金、备注	
48	我的	个人信息	查看个人信息并支持编辑	实名认证
49		收藏	支持查看收藏房源	
50		预约	支持查看预约房源	
51		预定	支持查看预定房源	
52		卡券	支持查看优惠券	
53		钱包	支持查看钱包，包括余额、交易记录	
54		租房合同	支持查看租房合同	合同由管家发送，客户点击签约合同需要弹出提示，不能直接签约；合同到期提醒（提前一个月开始倒计时提醒）；逾期提醒
55		我的账单	支持查看我的账单	
56		智能门锁	支持管理并查看我的智能门锁	
57		智能电表	支持管理并查看我的电表数据	
58		智能水表	支持管理并查看我的水表数据	
59		我的管家	支持入住后查看我的管家信息，支持电话拨打	
60		在线报修	支持入住后进行报修	
61		保洁预约	支持入住后进行保洁服务预约	收费明细、收费单价
62		我要投诉	支持入住后进行投诉建议	
63	我有建议	支持入住后进行意见反馈		

附件 2、评标标准及评分表

本次评标采用综合评分法。评分比重如下：

评分项目	技术服务部分	价格部分	总分
权重	60	40	100

技术服务部分评分表（60 分）

序号	评审项目	分值	评分标准
1	企业资质	6	<p>根据投标人提供的企业认证情况进行评分：</p> <p>1、国家高新技术企业认证，得3分；</p> <p>2、本次招标项目相关的软件著作权证书，每项得1分，最高得3分。</p> <p>备注：提供上述有效期内的证书复印件，同时提供国家认证认可监督管理委员会信息中心的认证认可业务信息公共服务平台 (<a href="http://cx.cnca.cn/">http://cx.cnca.cn/</a>) 中查询其证书信息的网页打印件并加盖公章，未提供相关材料或提供材料不全不得分。</p>
2	信息系统开发项目经验	8	<p>投标人自 2019 年 1 月 1 日以来（以合同签订时间为准）承担的信息系统开发项目的，每项得 2 分，没有的得 0 分。本项最高得分为 8 分。</p>
3	项目负责人	6	<p>投标人项目负责人资格情况：</p> <p>1、考察项目经理的专业认证：具备有效的 PMP 证书得 2 分，不具备不得分。</p> <p>2、考察项目经理工作年限：</p> <p>①工作年限 5 年或以上的，得 4 分；</p> <p>②工作年限 3 年（含）~5 年（不含）的，得 2 分；</p> <p>③工作年限 3 年以下的，得 0 分。</p> <p>注：需提供项目负责人的以上证书复印件，在本单位任职的外部证明材料（加盖政府有关部门印章的响应前半年内任 1 个月的《投保单》或《社会保险参保人员证明》，或单位代缴个人所得税税单等）复印件，并加盖响应人单位公章，否则不得分。</p>
4	项目团队	5	<p>投标人拟投入本项目的主要技术人员（项目负责人除外）资格情况：</p> <p>1、超过 5 人以上具有物业信息化项目开发或实施工作的，得 5 分；</p> <p>2、3 人（含）~5 人（不含）具有物业信息化项目开发或实施工作的，得 3 分；</p> <p>3、少于 3 人具有物业信息化项目开发或实施工作的，不得分；</p> <p>注：需提供上述人员在本单位任职的外部证明材料（加盖政府有关部门印章的响应前半年内任 1 个月的《投保单》或《社会保险参保人员证明》，或单位代缴个人所得税税单等）复印件，并加盖响应人单位公章，否则不得分。</p>

5	实施方案	15	<p>实施方案需考虑方案完整性、方案合理性、方案可行性、方案风险控制。</p> <p>1、项目方案具体细致，团队分工明确；项目各阶段预计完成时间节点清晰；得 11-15 分，</p> <p>2、项目方案基本满足项目需求文档，建议得 6-10 分，</p> <p>3、项目方案内容缺失，得 0-5 分。</p>
6	技术方案	15	<p>1、系统功能齐全，技术方案具体细致，满足项目要求，得 11-15 分，</p> <p>2、系统功能齐全，项目方案基本满足，得 6-10 分，</p> <p>3、系统功能缺失，较多功能无法实现，得 0-5 分。</p>
7	售后服务	5	<p>根据投标人所提供的售后服务方案，包含：售后服务响应时间、售后服务措施等服务情况，进行评分。</p> <p>1、方案合理，完善且提供广州本地售后团队，得 5 分；</p> <p>2、方案较合理，较完善，得 3 分；</p> <p>3、方案合理性较差，完善度较差得 0 分。</p>
合计		60	

备注：将每一个评委的评分汇总进行算术平均，得出该投标人的技术服务评分。

### 价格部分评分表（40分）

项目名称：

时间：

序号	投标名称	投标总报价 (元)	评审分项	报价得分 (总分 40 分)
			评标基准价 (元)	
1				
2				
3				
4				
5				

备注：

1、价格核准：评标委员会详细分析、核准价格表，检查其是否存在计算上或累加上的算术错误，修正错误的原则按《工程建设项目施工招标投标办法》相关条款。

2、价格部分评分统一采用低价优先法计算，即满足邀标事项要求（通过资格性、符合性审查）且投标价格最低的有效投标价为评标基准价，其价格分为满分。其他投标人的价格分统一按照下列公式计算：

投标报价得分=（评标基准价/投标报价）×价格权值×100%

3、如果投标人投标报价低于邀标文件控制价 80%的，投标人须提供详细的施工组织设计、单价、措施性费用、单价分析表、主要材料价格表、投标人成本分析等有效的成本控制说明供评标委员会评审。由评标委员会判定其是否低于企业自身成本。在评标过程中，评标委员会发现投标人的报价明显低于其他投标报价或者低于成本警戒价，使得其投标报价可能低于其个别成本的，应当要求该投标人作出书面说明并提供相关证明材料。投标人不能合理说明或者不能提供相关证明材料的，由评标委员会认定该投标人以低于成本报价竞标，否决其投标。



