

## 重庆熙街购物中心管理有限公司

# 招 标 文 件

招标项目名称：重庆熙街物业系统

招标方：重庆熙街购物中心管理有限公司

2021年9月18日

## 目录

第一部分：投标邀请.....	2
第二部分：投标须知.....	3
第三部分：技术规范.....	17
第四部分：供货清单.....	10
第五部分：附件.....	11

## 第一部分 投标邀请

致：\_\_\_\_\_

### 1. 熙街概况

熙街商业街建筑用地 202 亩，49 万方商业综合体，涵盖大型购物中心，欧洲风情步行街和商务 SOHO 等多类业态，成为区域内独具韵味的城市景。熙街位于大学城腹心地段。周围 14 所大学与千亩高端社区环绕风，四周紧邻三大学府、300 亩生态青年广场公园、罗中立美术馆，城市主干道及轻轨站。南面：正对重大北大门，富力商业街；东面：正对富力项目沿杰青路的商业街，300 亩生态青年广场公园，紧邻轻轨 1 号线大学城站，富力五万平米 MALL；北面：正对重师大南大门；西面：正对四川美术学院和罗中立美术馆。

### 2. 熙街发展历程

2009 年 10 月，熙街 一期开街  
2010 年，熙街 二期开街  
2011 年，被重庆市商委列为“重庆市商业特色名街”之一  
2013 年，熙街 三期启动施工  
2015 年 11 月，熙街 一期升级启动施工  
2016 年，“重庆·熙街”获得重庆市著名商标品牌  
2017 年，熙街 三期购物中心筹备招商  
2017 年，熙街 四期启动施工

### 3. 入驻品牌

星巴克咖啡连锁店、肯德基炸鸡连锁店、麦当劳汉堡快餐连锁店、必胜客披萨连锁店、汉堡王快餐连锁店、德克士炸鸡连锁店、泰熙家韩国料理连锁店、重庆乡村基中式快餐连锁店、台湾豪客来牛排之家、牛太郎烧烤连

锁店、好利来、屈臣氏保健美容连锁店、万宁保健美容连锁店、罗森便利店、7-11 便利店、重庆新世纪百货、保利影院、美国 Dickies 青年休闲品牌、361 体育用品、三福百货、力美健健身俱乐部等众多品牌商家已入驻。







4. 重庆熙街购物中心管理有限公司
5. 本项目招标人**重庆熙街购物中心管理有限公司**拟对重庆熙街物业系统国内公开招标。现邀请你单位按招标文件规定的内容参加本次物业系统采购招标。
6. 发放邀标文件日期：2021年9月18日
7. 发放邀标文件和投标文件地点：重庆大学城熙街28号楼2F
8. 投标人参加邀标确认：  
本招标文件以电子邮件方式发到投标人邮箱，投标人在收到此招标文件后应以电子邮件书面形式回复我公司是否参与此次投标（回复内容见附件一：应标函）邮件回复参与邀标，邮箱地址：[cxj@cxj.onaliyun.com](mailto:cqxj@cxj.onaliyun.com)
9. 现场踏勘时间：各公司自行勘察。投标人承担踏勘现场所发生的自身所有费用。
10. 答疑时间：2021年9月23日18:00前
11. 回标截止日期：2021年9月23日18:00前
12. 开标时间：2021年9月24日9:20（具体以电话通知为准）
13. 招标文件处理：本招标文件应保密，不得向他人泄露文件的任何内容和细节，若出现或发现串标情况，招标人有权取消此次招标活动。招标人提供的有关项目的数据和资料，是现有的能被利用的资料，对投标人做出的任何推论、理解和结论不负责任。

招标人： 重庆熙街购物中心管理有限公司

招标地址： 重庆大学城熙街 28 号楼 3F

第一招标联系人:王晓非 电话:13330230316 E-Mail:[cxj@cxj.onaliyun.com](mailto:cqxj@cxj.onaliyun.com)

第二招标联系人:谢琴琴 电话:18725840316

## 第二部分 投标须知

### 1、 投标要求

- 1.1 投标人需具有独立的法人资格和独立订立合同的能力；在递交投标书时，应具备以下文件：加盖公章的相关文件复印件（营业执照三证合一证书，投标人代表授权委托书等）；
- 1.2 投标人的资质要求：注册资金不少于 1000 万元人民币的企事业单位，企业成立时间在 3 年以上，主营业务范围涉及物业系统软硬件的开发。投标人需要提供 3 年内至少 3 个中大型商业体已通入运营的无人值守案例，包括建设方案，实现场景功能，支付通道，使用情况及案例亮点（需提供合同封面及盖章页，并加盖鲜章）
- 1.3 投标人必须具有独立法人资格，且应具有相关设备独立生产、研发能力的公司或其全资控股子公司。经营范围应包含物业系统软硬件智能设备及控制系统集成和研发生产相关配套软件的能力等，并且在投标文件中明确服务承诺；
- 1.4 具有丰富的地产 TOP100 强物业系统经验。
- 1.5 本次投标不接受联合体投标和代理商投标。

### 2、 说明

- 2.1 招标内容：熙街物业系统（PC 端移+移动端+接口开发）相关功能模块
- 2.2 投标人应仔细阅读招标文件的所有内容，按招标文件的要求提供投标文件并保证所提供的全部资料真实有效。

2.3 投标文件的书面内容不得涂抹或改写。

2.4 投标资格证明文件均需加盖投标人公章等。

### 3、招标文件澄清

3.1 要求对招标文件进行澄清和解答的投标人，应在规定的时间内将要求澄清和解答的问题以书面形式(包括传真、信函、盖章的扫描件)送达招标人，同时将澄清及解答问题的电子版文件发送至指定邮箱。

### 4 投标文件构成和格式

4.1 投标文件应包括下列部分：

4.1.1 商务文件部分：

- 1、投标承诺书 (格式见附件1-1)
- 2、开标一览表 (格式见附件1-2)
- 3、投标详细报价单 (格式见附件1-3)
- 4、投标供应商基本情况表 (格式见附件1-4)
- 5、公司经营业绩及最近3年西南区实施大型项目及用户名单，必须有重庆主城项目的有相关合同 (格式见附件1-5)
- 6、保修期后的年度系统维护费 (附件1-6)
- 7、法人代表证明书 (加盖公司鲜章)
- 8、法定代表人授权书 (加盖公司鲜章)
- 9、投标人简介 (加盖公司鲜章)
- 10、营业执照复印件 (加盖公司鲜章)
- 11、税务登记证复印件 (加盖公司鲜章)
- 12、开发、交付、运维人员清单及司龄证明、劳动合同及保险缴纳证明 (加盖公司鲜章)。
- 13、主要技术及管理人员一览表、列明现场实施人员资历 (附件1-7)
- 14、技术偏差表和合理化建议 (附件1-8)
- 15、投标标的物涉及的知识产权清单 (附件1-9)

4.1.2 技术文件部分：

- 1、包含不限于 案例、产品亮点功能、实施方案和详细计划、实施人员介绍、

新旧系统切换方案，支付方案、使用场景、系统对接方案、（需现场讲解）

- 2、如有硬件设备技术规格资料（必须包含附件内容）
- 3、售后技术支持和服务承诺服务体系、质保范围、技术力量、施工配合、质保措施等，后期技术支持、售后响应时间和承诺
- 4、培训计划
- 5、软件功能清单（附件1-10）样例

4.1.3 投标人必须保证所提供的全部资料的真实性。

## 5、投标报价说明

- 5.1 除招标文件中另有规定外，计量单位为我国法定计量单位。
- 5.2 投标报价一律使用人民币结算。

## 6、投标文件的密封、标记和递交

- 6.1 投标文件需加盖公司公章，投标文件应密封并在封面注明招标编号、投标项目同时在密封处加盖公司公章骑缝章。
- 6.2 投标文件应按技术标、商务标分别装订成册并密封，投标文件分为正、副本各一份，密封于一个文件袋中。
- 6.3 投标人应在投标截止时间前将密封合格的投标文件送达重庆熙街购物中心管理有限公司。

## 7、开标

- 7.1 重庆熙街物业系统投标邀请中拟定的时间和地点开标。
- 7.2 开标时，查验投标文件的密封状况，确认无误后开标。

## 8、评标和定标

- 8.1 评标规则：采用**综合评标**，先评技术标后评商务标，其中技术标权重**60%**，商务标权重**40%**。
- 8.2 评标计分规则：
  - 8.2.1 技术标部分：重庆熙街物业系统技术标评分表为准。
- 8.3 定标
  - 8.3.1 综合评标得分前两名进行议标。
- 8.4 无效投标文件的界定，出现下列情况之一的，投标文件无效：



- 8.4.1 逾期送达的。
- 8.4.2 投标文件正本和副本未按招标文件要求编制或内容不全、字迹不清难以辨认和涂改的。
- 8.4.3 投标人不能出示法定代表人或授权代理人相关证明材料。
- 8.4.4 挂靠且资质无效的。
- 8.5 招标人不向落标的投标人退还投标文件。
- 8.6 投标人若认为本招标过程中存在有违“公平、公正、公开”原则，可向招标人书面投诉（只接受书面投诉），联系地址：重庆熙街购物中心管理有限公司。

## 9、投标文件的澄清

- 9.1 为了有助于投标文件的审查、评估和比较，招标人有权向投标人质疑并请投标人澄清其投标内容。
- 9.2 重要的澄清应是书面的，但不得对投标内容进行实质性修改。

## 第三部分 技术规范

### 1、服务标准及功能要求

#### 总体要求

为匹配项目背景与建设目标，重庆熙街在 2021 年将通过三大使用端支撑构建物业数字化运营平台核心，为后期整体数字化建设奠定基础。

使用端：客户端、员工端、管理后台（管理 web 端）

建设功能：基础信息管理、催费缴费、财务管理、报事报修、品质巡检、物料管理、客户服务等。

负责需求深度调研、项目实施推进、资料收集、数据迁移、培训及培训资料制作、资料提供、实施方案策划分析和制作、上线后驻场 30 天保驾护航。

- 1.1 支持全功能本地化 VM 环境部署，可考虑 SAAS（必须可定制开发）。
- 1.2 系统永久授权使用，同一个项目 账户数，户数，并发数无限制使用。
- 1.3 业务逻辑支持住宅、写字楼、商铺支持、多径点位、购物中心、车场、酒店、民宿二房东的统一管理。
- 1.4 技术可持续性，要求系统采用最新的分布式微服务架构，请确保架构设计、技术框架先进性。建议采用 JAVA ,Spring Cloud、Spring Boot 这样的目前主流的平台

开发技术框架。

- 1.5 安全性，保证数据不被非法入侵者破坏和盗用，并保证数据的一致性；对欺诈行为采取多种检查和处理手段；提供对系统各模块的监控手段；提供防病毒、数据加密手段。系统在设计上充分考虑冗余和备份，保证系统数据的安全性、可靠性和数据传输的服务质量。应具有完善的数据备份及恢复机制。能支持 https 访问。
- 1.6 可靠性要求系统支持分布式集群部署、故障转移，灾难恢复；要求数据库能支持集群部署、主从热备、主从切换；系统需要每天 24 小时每周 7 天不间断运行。
- 1.7 性能
  - A. 支持分布式微服务架构，集群部署，数据库读写分离。
  - B. 系统支持弹性部署（虚拟机 VM），并发数 1 万以上，最高可达 2 万以上并发；正常网络状态下，读写平均小于 1 秒。
  - C. 建议采用虚拟容器技术进行弹性部署，比如目前流行的 Docker 容器部署技术等。
- 1.8 移动端技术
  - A. 支持 Android、IOS 和小程序移动终端，要求提供现场工人操作界面、管理层工作监控界面、高层领导报表分析界面等不同的用户角色界面。
  - B. 移动端业务功能界面要求可以嵌入集成到企业统一的 APP 平台，方便各种业务集中操作管理。要求通过 H5 技术实现，能提供定位、扫码、拍照、电子签名等技术功能实现，实现防伪功能。
- 1.9 能够按照安全管理相关规定，可与公局系统连接的端口，满足与公安系统的联网的要求。
- 1.10 实现新旧系统无缝切换，提供数据迁移服务，不影响业务正常运转，需要与支付系统做好前期测试。
- 1.11 可升级到集团版本平台统一管理多个项目。
- 1.12 必须提供至少 1 名现场实施人员，上线后保驾护航 30 天并完成所有问题的解决。
- 1.13 提供至少 1 年质保。
- 1.14 支持数据开放和财务类、OA 类、能源类系统接口。
- 1.15 实行全年 7×12 小时响应，专属保障电话，一般故障远程处理，紧急故障 4 小时到场处理，8 小时处理完成，每季度现场巡检交付巡检报告。
- 1.16 提供本地测试环境部署并且保障数据与生成环境同步

### 1.17 能够全有效解决熙街目前物业所遇到的问题

- 1.17.1 【系统运行缓慢，经常卡，客户等待时间久或缴不起费】需可用性高稳定不卡，数据准确
- 1.17.2 【操作不便捷】需业务逻辑清晰，可批量操作、可导出数据、
- 1.17.3 【系统相关功能缺乏关联性】，需业务集成度高智能化程度高
- 1.17.4 【功能单一】可扩展移动端，扩展第三方系统对接

报价中的功能要求，列明功能单价及详情内容，包含不限于备注内容

【业户管理】（房产及客户台账等）

【多经管理】（多径收益规划预算收益等）

【收费管理】（微信、短信、邮件线上线下催费缴费，计费、催费、收款、退款、票据、凭证的管理，费用核算）

【客户管理】（业主、供方、多径客户等、维修投诉受理）

【品质管理】（品质计划任务、巡检反作弊）

【工程管理】（设备台账、巡检计划、能源表）

【工单管理】（报事报修派工统计）

【物料管理】（采购仓储）

【报表管理】（财务应收实收预售欠款、工程类、设备类、事件类等统计和分析）

【数据驾驶舱】（数据呈现清晰准确、实时更新）

【支付接口】（第三方银行、微信、支付宝的支付接口开发和对接调试）

【NC 接口】（凭证传递）

【能源系统接口】（水电气等能耗系统接口）

【公众号对接】

能够对接钉钉及企业微信进行业务操作和报表呈、业务流审批、社区通知、营销等功能可适当加分。

## 第四部分 供货清单

货物清单须包含以下内容：

1. 所有硬件设备符合技术规范和要求、包含软件授权、实施方案、硬件、品牌型号明细、数量、服务、软件安装包。

2. 必须列明产品功能清单及需额外付费的内容必须注明、其他模块的相关性和单价。

## 第五部分 报价要求说明

本章描述了对投标人报价的要求，投标人应特别加以注意。

### 1 报价总则：

- 1.1 投标人必须按招标文件指定格式正确填写各种价格单。
- 1.2 价格单中相应内容的报价必须计算正确。投标人应以人民币报价。
- 1.3 每个项目的报价必须是唯一的。如出现不唯一报价，将严重影响招标结果，一旦达成项目合作关系，则以该项目最低的报价为签订合同的依据。
- 1.4 报价栏项目中如出现数字0，视报价为零，即免费；如出现空白，视为未响应并作无效投标。
- 1.5 所有报价均应包含产品价格、运输费、装卸费、安装调试费、检验费、保险费、培训费及合规的增值税专用发票等一切费用。

### 2 总报价的报价原则：

- 2.1 在招标书中应给出产品以及服务的总报价。
- 2.2 在开标一览表中应分别给出子项目的报价，总报价应等于各类别报价之和。
- 2.3 招标书与开标一览表中的总报价应一致。

## 第七章 附件

### 一、投标文件

#### 附件 1-1、 投标承诺书

重庆熙街购物中心管理有限公司：

根据贵方投标邀请\_\_\_\_\_（编号），签字代表 \_\_\_\_\_  
姓名、职务）已被正式授权代表投标人 \_\_\_\_\_（投标人名称）  
提交下述文件。

同时，签字代表宣布承诺如下：

(1)投标人已仔细阅读全部招标文件（含修改文件），并理解其实质性内容，  
同意承担其规定的全部义务和相关责任。

(2)投标人严格按照招标文件的规定报价，如被确定为中标人后，将全面履行  
合同。

(3)我方完全理解并接受贵方评标及定标规则。

(4)投标人同意提供招标人可能要求的与其投标有关的一切数据或资料。

特此承诺

投标人（公章）：

法定代表人（签字）：

授权代表（签字）：

年 月 日



附件 1-2、 开标一览表

重庆熙街购物中心管理有限公司：

我司对贵司重庆熙街购物中心管理有限公司招标报价如下：

招标项目名称	重庆熙街物业系统
投 标 编 号	
投标人全称	
软件价格 A(人民币)	
硬件价格 B(人民币)	
实施服务价格 C (人民币)	
首年总价 D=A+B+C	
第三年服务费	

说明：1. 需在自己报价单明细后增加本报价表便于规范和比较。

投 标 人（公章）：

法定代表人（签字）：

授权代表（签字）：

年 月 日

附件 1-3、投标详细报价单

品牌	单价 (元/套)	数量(套)	总价 (元)	备注
合计				

备注：1、整机报价需包含所有的配件（如电源、线缆等）；（硬件和软件分开报价）  
 2、保修期:整机 2 年质保，2 年上门服务；服务级别：全年 9:00-22:00 响应；  
 3、以上报价包含产品价格、运输费、装卸费、安装调试费、检验费、保险费、培训费及合规增值税发票等一切费用。

投 标 人（公章）：

法定代表人（签字）：

授权代表（签字）：

年 月 日

**\*\*注意：**

此表仅提供了表格参考形式，供应商须根据自己产品报价情况对以上报价项目做补充说明。

附件 1-4、 供应商基本情况表

1. 公司名称: \_\_\_\_\_ 电话号码: \_\_\_\_\_

2. 地 址: \_\_\_\_\_ 传 真: \_\_\_\_\_

3. 注册资金: \_\_\_\_\_ 经济性质: \_\_\_\_\_

4. 从业人员人数: \_\_\_\_\_

5. 公司经营及资金状况:

6. 公司开户银行名称及帐号:

名称: \_\_\_\_\_

账号: \_\_\_\_\_

开户行: \_\_\_\_\_

开户地址: \_\_\_\_\_

我/我们声明以上所述是正确无误的,您有权进行您认为必要的调查。如有变更,将另行书面通知。

供应商签名: \_\_\_\_\_ (盖章)

年 月 日

附件 1-5 公司经营业绩及最近 3 年重庆大型商业无人值守实施项目及用户  
名单

附件 1-6 保修期后的年度系统维护费

请列出保修期后软硬件维护所需的费用：

在保修期内，供应商应免费解决系统导致的问题。如需甲方单独支付相关费用，请列出

投标人（公章）：

法定代表人（签字）：

授权代表（签字）：

年 月 日

主要技术及管理人员一览表（附件 1-7）

主要技术及管理人员一览表

项目分工	姓名	职务/职称	联系电话及邮箱	主要工作经历 (曾参与过的工程项目)

备注：投标人应配置足够、符合资格的技术及管理人员，参与项目的实施并实现工程要求。

投标人名称（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签字）：

年 月 日



技术偏差表和合理化建议（附件 1-8），重点写明达不到招标要求的内容和原因

### 技术偏差表和合理化建议

		版 次	日 期	编 制	审 核	备 注
序 号	偏差项目	询价文件原说明	偏差说明	变更理由	确 认	
					日期	签字

投标人名称（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签字）：

年 月 日

投标标的物涉及的知识产权清单（附件 1-9）

知识产权清单及《无知识产权争议的声明》

投标标的物涉及的知识产权清单

序号	知识产权名称 (专利、商标、软件著作权等)	知识产权 编号	知识产权 所有人	是否取得 合法使用 授权	是否有合同使用 授权证明文件
1					
2					
3					
4					
5					

无知识产权争议的声明

\_\_\_\_\_公司：

我公司承诺本次投标所涉标的物（名称），执行\_\_\_\_\_标准，知识产权由我公司【独立拥有/合法取得知识产权所有人的合法使用授权】，投标标的物不侵犯他人合法知识产权，也不存在知识产权的争议事项。若因本标的物知识产权引起任何纠纷或索赔，本单位承担全部责任。

特此声明！

投标人名称（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签字）：

年 月 日

图标相同版本的软件功能清单（附件 1-10）样例

系统模块	二级菜单	三级菜单
业户管理	房产管理	房产登记、小区房产汇总表、房产信息明细表、房产面积变更明细表
	客户管理	客户管理、售楼登记、入伙管理、入住管理、出租管理、装修管理、车辆登记、客户报表
财务收费	费用设置	收费项目设置、收费标准设置、房间收费设置、房间收费对象设置、分摊费用设置、押金类型设置
	仪表管理	仪表登记、仪表抄表、仪表抄表明细表、虚拟表登记、虚拟表计算、虚拟表费用查询
	费用核算	常规费用管理、仪表费用管理、分摊费用管理、临时费用管理、应收款导入、已缴款导入、应收款审核、应收款查询、应收款调整、应收款拆分、应收款合并、月结
	费用收付	应收费用缴款、临时缴款、预收款管理、押金管理、预收款自动结转、银行托收、收费减免、销账、交账
	票据管理	票据购入、票据领用、票据使用管理、票据核销、票据补录、票据结存汇总表、票据核销情况表、票据使用月报表、票据更换
	财务报表	应收报表、已缴款报表、预收款报表、欠费报表、费用汇总表、押金报表
	财务接口	财务科目导入、收付科目对照设置、工资科目对照设置、接口对照项目设置、银行对照项目设置、金蝶财务数据导出、金帝工资数据导出、金蝶物料数据导出、金蝶房产销售数据导出、用友文件接口格式设置、用友财务数据导出、用友房产销售数据导出、用友物业财务数据导出、用友NC接口对照配置、用友物业预算数据导出、财务凭证接口

投标人名称（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签字）：

年 月 日