

常州市金坛区住宅专项维修资金
管理系统软件升级项目

合 同 书

甲方：常州市金坛区物业管理处

乙方：南京毅成达信息技术有限公司

二〇二二年一月

经在常州市政府采购网单一来源谈判采购中，常州市金坛区物业管理处（以

下简称“买方”）、南京毅成达信息技术有限公司（以下简称“卖方”）同意按

下述条款和条件签订本合同（以下简称“合同”）：

1、合同文件

下列关于常州市金坛区物业管理处采购常州市金坛区住宅专项维修资金管
理系统升级项目（项目编号：JSZHX单[2022]001号）的谈判文件及响应文件是
构成本合同不可分割的部分：

(1) 合同主要条款及通用条款；

(2) 卖方提交的响应文件；

(3) 成交通知书；

(4) 买方和卖方商定的其他必要文件。

2、合同范围和条件

本合同的范围和条件应与上述合同文件的规定相一致。

3、货物及数量

本合同所提供的货物及数量详见：附件一

4、合同金额

本合同的总金额为：人民币(大写)肆拾叁万元整 (¥430000) 分项价格详见

卖方提交的谈判报价表。

5、付款条件

合同签订一个月内付合同款 20%，系统上线完成验收合格后付合同款 70%，
免费维护期（验收后一年）到期付合同款 10%

6、交货时间和地点

合同签订后 6 个月内完成所有软件开发、部署安装、测试、集成、及上线。
上线后 1 个月内为试运行期，试运行结束后进行项目验收。

7、合同纠纷处理

本合同签订后所发生的经济纠纷，按照《中华人民共和国合同法》，由买
方直接与卖方进行处理。同时江苏中和信工程咨询有限公司有权根据国家和本
省有关政府采购的规定对违规方进行处罚。

双方合同履行过程中发生争议，双方应协商解决或请求调解，否则应提交
合同签订地人民法院诉讼解决。

甲乙双方确定：以上合同签订地，以甲方所在地为准。

8、验收标准及时间

乙方为甲方提供软件并安装、调试后，甲方应在十五天内组织验收，并填
写乙方出具的验收报告，由于甲方原因不能验收或推迟验收，则以软件实际交
付甲方之日起为验收合格日。

9、版权归属

软件开发的所有权归乙方所有，数据库所有权归甲方所有。

10、服务项目

- (1) 乙方承诺原有系统进行迭代升级，新系统升级期间不能影响原有系统正常运行。
- (2) 新、老系统业务数据实现无缝衔接，不得造成原有业务数据遗漏丢失情况。

- (3) 对于用户已经熟练掌握的业务功能，新系统需要完全继承。
- (4) 应提供及时、快速、优质、高效的服务，系统出现故障后，应明确响应及时排除故障时间，一般 4 小时内到达现场解决，重大问题须在 48 小时内解决，要具备专门的售后保障团队。
- (5) 在正常使用情况下，乙方对软件提供一年的免费修改维护服务。保修期自验收合格日起算（由于甲方原因不能验收或推迟验收，则保修期以软件实际交付甲方并安装调试完毕之日起算）。
- (6) 由乙方对甲方操作人员进行免费培训（乙方提供远程培训支持和现场培训）。

11、双方的责任和义务

- (一)甲方的责任和义务
- (1) 配合乙方准备好系统实施环境。
- (2) 按付款方式所列按期按时付清软件费用。
- (3) 组织应用人员进行系统使用与验收工作。
- (二)乙方的责任和义务
- (1) 按照以上内容进行优质服务。

(2) 遵循相应职业道德对开发过程中涉及到甲方的有关数据机密进行严格保密。

(3) 甲方在购买上述软件后，如果通过任何方式发现存在软件 BUG，乙方负责免费更改。

(4) 为甲方提供软件使用培训。

(5) 接到甲方服务请求，12 小时内及时响应。

(6) 提供所有系统执行文件及软件产品配套包含的内容。

12、保密条款

甲方不能将本产品交给乙方的竞争对手研究。

13、乙方的违约责任

(1) 乙方不能交货的，应向甲方偿付不能交货部分货款的 20% 作为违约金；

但若乙方不能交货部分影响软件整体使用的，应向甲方偿付合同总额的 20% 作为违约金。

为违约金。

(2) 若因乙方原因，乙方所提供并安装的软件经修改完善后仍不能使用，

则乙方向甲方支付合同总额 20% 的违约金。

14、甲方的违约责任

甲方逾期付款的，向乙方偿付逾期付款的违约金，每逾期一天偿付逾期未付款总额的万分之五的违约金，但违约金总额不超过逾期未付款总额的 20%。逾期付款超过 15 日，乙方有权解除合同，甲方已付款项不予退还。

15、不可抗力

甲乙双方任何一方由于不可抗力不能履行合同时,应及时向对方通报不能履行或不能完全履行的理由,在取得有关证明以后,允许延期履行、部分履行或者不履行合同,并根据情况可部分或全部免于承担违约责任。

16、合同生效及其它

本合同经甲、乙双方授权代表签字盖章,并在甲方收到乙方提交的履约保证金之日起生效。如有变动,必须经甲乙双方协商一致,并报相关部门备案后,方可更改。本合同一式六份,甲方执二份,乙方执二份,招标代理公司执二份。

甲方:常州市金坛区物业管理处
单位盖章:
代表签字: 潘金悦
日期: 2022.1.20

招标代理公司:
单位盖章:
日期: 2022.1.20

乙方:南京毅成达信息技术有限公司
单位盖章:
代表签字: 何林
日期: 2022.1.20

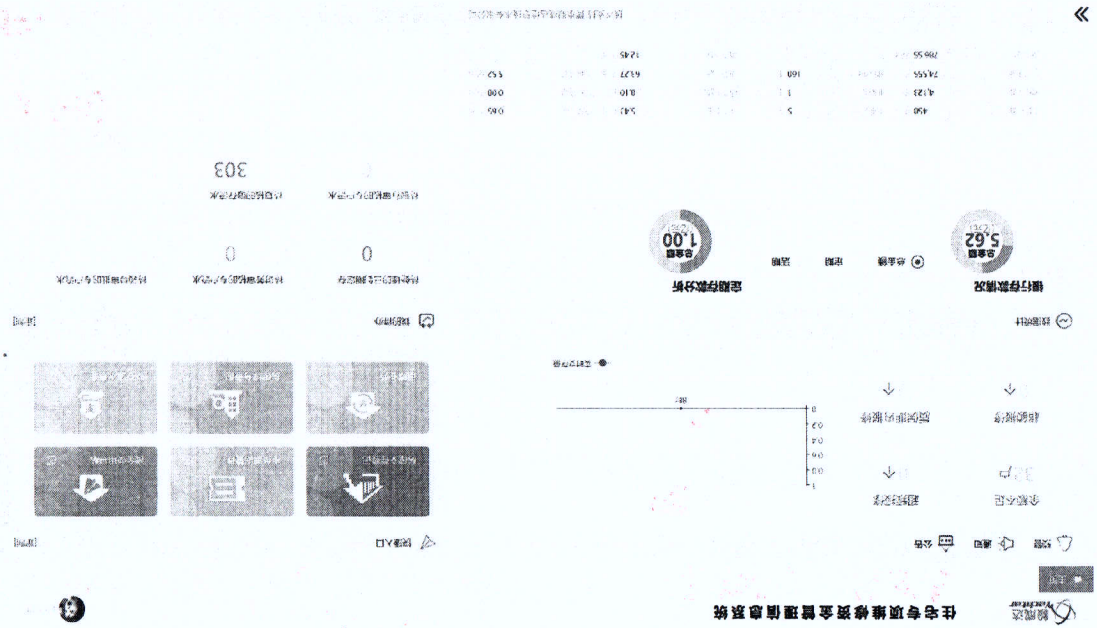
一、软件系统升级方案

1、系统架构升级优化

现有维修资金系统是传统的C/S/S架构，也就是需要客户端安装软件的管理信息系统(MIS)架构模式，该模式主要用于内网业面办理，随着互联网+业务模式的兴起，传统的C/S/S模式已难以满足实际要求，因此，本次升级的一个重要方面就是将现有C/S/S架构升级到B/S/S架构。

B/S/S(浏览器/应用服务器/数据库服务器)架构是目前运行于广域网内的管理系统普遍采用的系统架构，它的优点是无需安装系统客户端，只要安装了网页浏览器，如IE、Firefox、

Maxthon 等即可，维护方便。



2、微信公众号业务(业主人)

为提高维修资金管理工作的效率性、便捷性，开发维修资金管理微信公众系统。涉及业主房屋绑定、交费、维修、查帐、投票表决等功能，且第三方企业机构可以通过微信公众号进行企业信息登记申请。

1.1 登陆注册

房屋绑定用于微信用户与具体房屋信息的关联，关注维修资金公众号的微信用户，通过菜单选择本人名下的房屋信息进行关联。

1.2 微信交费

用户已经绑定了房屋，选取需要缴费的房屋进行缴费。可以直接在手机缴费功能中选择房屋进行缴费，缴费成功后自动绑定房屋。

1.3 自助打票

用户缴费成功后，可以凭二维码去自助取票机取回发票。

1.4 账户查询

进行房产绑定后，后台审核通过后，可通过主界面查看名下房产的账户情况。业务委员会委员登录后，选择小区，可以查询小区的账户情况。

1.5 报修管理

绑定身份的业主进行维修申报，绑定房屋所在的小区，需上传相关图片材料。

1.6 决策管理

解决维修资金使用双2/3业主签字投票难的问题，实现电子化投票。

1.7 使用公示

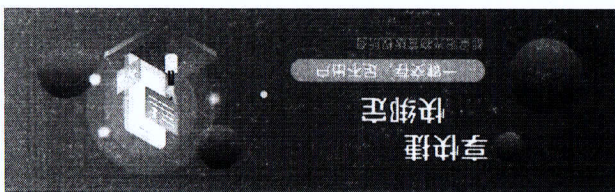
使用公示在维修资金系统中自动生成，业主通过选择小区可以查看小区的使用项目，然后查看对应项目的使用公示。

1.8 通知公告

微信公众号设置消息通告专栏，可以发布通知公告事项、维修资金或物业管理相关的政策与法规文件、维修资金业务办事指南、各项业务申请流程等等。

1.9 投诉管理

业主可以通过微信公众号对维修资金相关业务进行投诉，管理部门后台看到投诉情况后进行事务核实与处理，业主可以查询投诉处理进度。



公众号服务平台

08:57



3、PC 线上使用报修

2.1 申请报修

(1) 登录界面, (2) 本体使用, (3) 小区使用, (4) 增加维修项目

2.2 报修进度查询

显示报修的使用案件各项历史信息, 已报修事项处理情况及审批管理进度。

2.3 后台审核

4、使用流程升级优化

随着业务的发展，原系统的使用流程已经无法满足业务需要，本期系统升级优化使用流程为 11 个环节，各环节简要说明如下：

的方式提醒勘查。

增加 BS 系统的线下报修入口以及经办人直接录入报修案件，提交后自动通过微信和短信

2.6 线下报修入口

弹框显示历史报修的详细信息，方便经办人判断有无重复报修。

常州的本报修是以坐落为依据，相同坐落在 5 年内有报修的，审核下一步的时候需要

2.5 重复报修预警

现场勘查完成后在后台填写相应的信息，然后提交后续环节。

2.4 填写现场勘查信息

区局人员在系统后台对报修申请进行审核，对于多选维修项目，自动生成多条相同批次的
使用项目，然后系统自动发送短信通知对应的工作人员。

3.6 过程监督（环节六）

《常州市金坛区商品住宅专项维修资金使用工程施工合同》。
领导复审后及时向业主发放《常州市金坛区商品住宅专项维修资金同意使用意见书》和

3.5 项目复审（环节五）

时报领导进行项目复审。

业主意见表决结束后，维修资金受理点进行票权统计，统计结束后符合使用条件的，及

3.4 项目初审（环节四）

申请人将预算和使用方案送至维修资金受理点或上传，审核后出具业主意见征询表。

3.3 项目受理（环节三）

意见书、告知书、使用方案等文件。

系统将对应的申请信息派单给相应的第三方现场勘查单位，查看现场，填写相关表格、

3.2 现场查看（环节二）

单或应急使用报修单，业主提供身份证和房产证。

业主携带相关材料可在微信公众号填写申请单，报修信息录入系统后生成申请使用报修

3.1 申请报修（环节一）

第三方单位对维修项目做好跟踪检查，对于隐蔽工程做好影像资料并上传。

3.7 结算受理（环节七）

申请人将施工结算材料（经原现场勘察单位审计后），送至我处进行项目初审。

3.8 领导审核（环节八）

对结算项目进行复审，将项目相关材料提交领导审核，复审无误的进行公示。

3.9 财务划拨（环节九）

点击财务划拨审核，弹出财务划拨的弹框，修改划拨内容后，提交下一步。

3.10 银行划拨（环节十）

财务划拨审批通过之后，进行银行划拨，支付报修使用款项。

3.11 材料检查和项目归档（环节十一）

报修使用项目相关材料的检查以及项目归档状态设置。如果该案件有尾款划拨或者质保金划拨，就点击尾款划拨或者质保金划拨申请。

5、线上查询和线上报修进度查询

5.1 线上查询

业主通过网站查询维修资金情况，每个手机号每天限制最大查询上限为4次。

5.2 报修进度查询

根据小区名称、项目流水号、备注信息等内容点击查看对应的报修进度。

6、毅财通-财务核算子系统

依据财政部最新的会计核算办法建立标准的会计科目，同时将维修资金业务类型与会计科目设置成灵活的对应关系。该系统可以自动生成会计凭证，针对财政部会计核算办法专门定制财务统计报表。主要功能模块如下：

6.1 会计科目管理

可以设置5大类16小类会计科目，同时定义收入类、支出类科目结转规则。

6.2 业务科目管理

设置维修资金业务类型以及与会计科目对应关系，自动生成下级科目的也在这里定义规则。

6.3 生成会计凭证

检索维修资金业务流水情况，通过系统自动创建会计凭证。

6.4 会计凭证结转

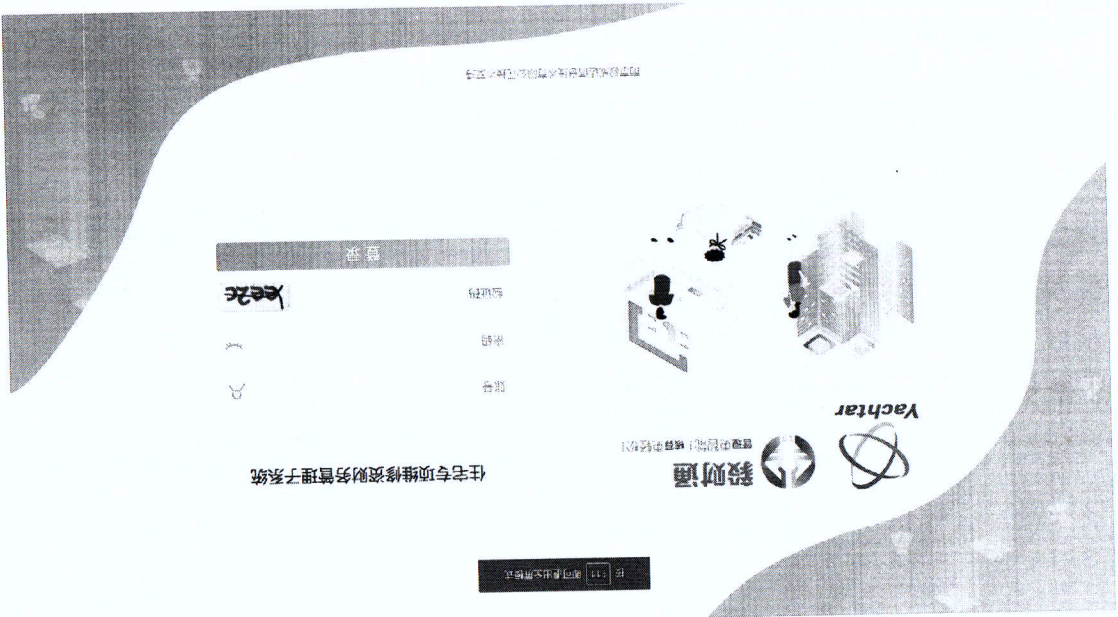
对期末的收入、支出类凭证进行结转操作。

6.5 会计报表统计

统计科目余额表、资产负债表、收支表、净资产变动表等。

6.6 会计凭证同步

会计科目、会计凭证都可以同步到专业财务软件。



7、维修资金运行报告

为了直观的查看与统计维修资金管理总体情况，本期升级项目开发维修资金管理运行报

告，从几个维度分析维修资金管理情况。

7.1 维修资金总览

累计业主全部账户余额情况，从收入、支出两个角度分析业主账户余额情况。

7.2 银行存额分析

分析系统实时反映各银行的存额情况，包含总体存额、定期存额、活期存额。

7.3 收支情况分析

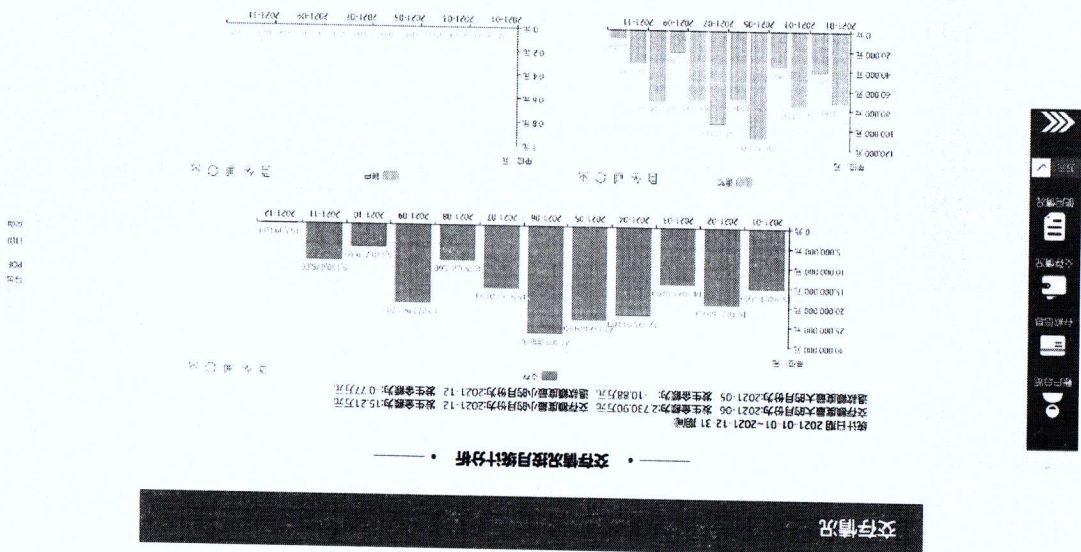
分析查询当期的收入、支出情况，包含期初余额和期末余额。

7.4 交存情况分析

按月分析交存金额、退款金额、销户金额；按小区分析交存笔数、交存金额。

7.5 使用情况分析

分析每个月的情况，展示案件在各月份的使用金额情况。



8、维修资金管理 GIS 展示

基于 GIS 系统展示各区物业管理综合情况，同时显示多个区的情况；进一步查阅行政区下面各小区的信息，分门别类展示交存、使用及其他数据信息。

8.1 物业小区总览

总览小区概况、楼栋数量、房屋数量以及维修资金交存情况等信息。

8.2 小区维修资金情况

物业小区维修资金的交存情况、交存方式、收支类型、各项占比等信息。

8.3 小区业委会情况

展示业委会情况，任期、成员，以及相关备案信息。

8.4 小区物业公司情况

展示物业服务服务企业情况，合同信息，相关成员，以及物业企业信用情况。

9、短信平台业务

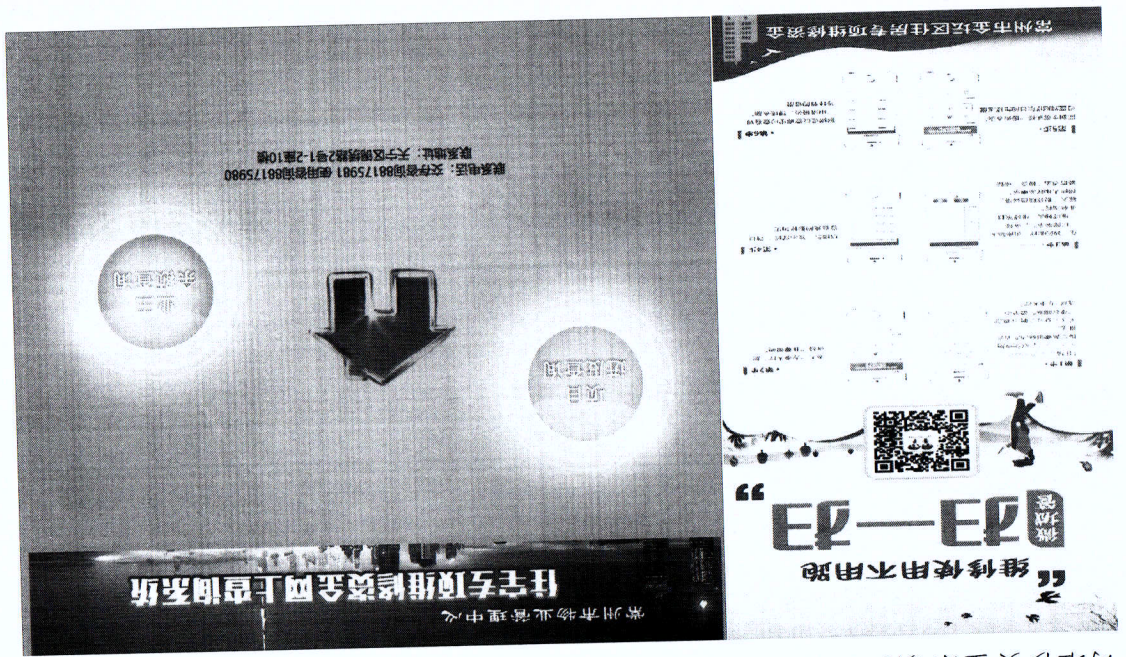
用于发送短信验证码、短信提醒、业务办理通知、自定义短信等。系统集成短信平台，可以向预留手机号码的用户发送普通短信；根据系统设置，当某个事件触发后向特定人群发送短信；对于投票表决事项，可以根据用户回复的短信内容进行自动识别、自动回复。

如短信查询业主余额，只需要按特定格式编辑短信，即可自动查询该业主账户余额，并自动回复。

10、“我的常州”阳光物管维修资金查询接口

实现与“我的常州”对接，业主通过小区、楼栋、单元、房屋坐落找到自己的房屋，查

询维修资金余额。



二、软件升级清单

序号	功能名称	功能描述
1	维修资金系统升级至最新版本	升级到最新BS标准版本,实现财政监管、纪委监委、第三方机构全程参与等线上功能
2	微信公众号	实现微信公众号端的交存、查询、使用公示、投票表决等功能
3	线上报修	实现网上使用报修
4	网上查询	个人账户网上查询
5	毅财通财务接口	毅财通财务软件接口
6	维修资金运行报告	显示维修资金运行情况,用图表形式进行统计分析 和展示,并可以生成相应报告
7	维修资金管理GIS展示	用地理信息系统(GIS)地图展示全区各物业小区、物业公司及管理人員、资金交存、使用报修等情况
8	短信平台	用于发送短信验证码、短信提醒、业务办理通知、自定义短信等,含10万条短信通讯费
9	阳光物管维修资金查询接口	实现与“我的常州”对接,业主通过小区、楼栋、单元、房屋坐落找到自己的房屋,查询维修资金余额



REVISED

REVISED