

第二章、采购需求

一、项目概况

项目编号：HNZT-2023-77

项目名称：海口市住宅专项维修资金数据清理工作

预算金额：9904360.00 元（超出预算金额的投标，按无效投标处理。）

最高限价：9904360.00 元（超出最高限价的投标，按无效投标处理。）

本项目是否专门面向中小企业采购：否。

采购方式：公开招标

合同履行期限：3 年（自合同签订次日起开始计算。）

服务期限：3 年（自合同签订次日起开始计算。）

服务地点：采购人指定地点。

付款方式：具体以合同签订为准。

用途：海口市住房和城乡建设局工作需要

二、项目背景

为全面贯彻落实《物业管理条例》、《住宅专项维修资金管理办法》（建设部财政部令第 165 号）、《住宅专项维修资金会计核算办法》（财会[2020]7 号）及有关规定，根据《住宅专项维修资金管理数据清理工作总体方案》（海住建业[2019]225 号）的有关精神及部署，切实推进海口市住建局代管住宅专项维修资金数据清理工作，全面厘清海口市住建局及专户管理银行专项维修资金一级户账、小区户账及门房号（业主）分户账等各级户账资金结构及数据信息。

住宅专项维修资金系指《住宅专项维修资金管理办法》中定义的概念。

三、项目目的

加强和进一步规范专项维修资金的管理，保障房屋共用部分、共用设施设备的正常维修更新，最大限度方便业主、业主委员会查询、使用，保证社会各界对专项维修资金的有效监

管。

有利于专项维修资金归集、使用和管理的规范高效。

有利于保护业主权益，实现专项维修资金的保值、增值。

四、项目内容

海口市住宅专项维修资金数据清理工作是对小区商品住宅通过相关数据清理分析，在已有数据条件的基础上全面厘清海口市住建局及专户管理银行专项维修资金一级户账、小区户账及门牌号（业主）分户账等各级户账资金结构及数据信息。

供应商须按采购人需求提供数据清理服务。

五、主要工作

（一）对代管的现行资金管理系统中记载的项目，以及当前未输入资金管理系统但已实际交存维修资金所对应项目资金等分别进行梳理，规范建立起项目专项维修资金信息与资金交存对象相对应、相衔接的管理信息；对各项目的专项维修资金，分别依规定建立起项目、楼栋、楼栋中的单元、缴交业主等四级管理模式的管理系统资金分户账信息及资金管理财务会计台账信息。

（二）对现行资金管理系统中记载的资金业主及以上待输入管理系统资金所相应业主分户账资金的原始交存、支付使用、利息收益等数据信息进行重新梳理。

1、对历年曾发生住宅维修资金支付使用的项目，按“受益人与负担人相一致”的原则，依规定将该发生费用分解分摊由相应业主承担，并从业主分户账上予以扣减。

2、对住宅专项维修资金委托存储管理期间发生各时点增值收益，按“专项维修资金归所有人所有”的原则，依规定及各业主的各时点收益情况等，将相应的资金利息收益分解分摊记入各业主分户账，归业主所有。

3、对申请使用项目及数据清理形成的档案资料完成信息化，形成电子档案。

六、工作范围

本市行政区域内各商品住宅物业管理区域业主已缴存并由海口市住建局代管的专项维修资金，包括已缴存入指定专户管理银行的专项维修资金、小区内公共部位（或共用设施设备）维修更新或改造项目已使用拨付的资金，以及专项维修资金存储期间利息收益资金等数据。

为满足专项维修资金的归集缴存及使用拨付等管理工作规范化所需的小区内各相关楼栋楼盘房屋的信息及数据。

七、技术要求

第一部分 档案信息化

1. 工作内容

对所有小区所涉及的档案进行信息化，包括但不限于原始缴存档案、测绘档案、资金使用档案、其他证明材料档案等。

2. 工作重点及注意事项

按“一个小区一宗工作档案”的原则，建立起各小区自有专项维修资金数据清理工作资料档案，并实现档案系统工具的随时查询、调用。

第二部分 建立楼盘明细表

1. 工作内容

利用档案信息等信息将所有对应实地小区名称下建立小区、楼栋、单元、分户四级楼盘明细表。

2. 工作重点及注意事项

楼盘明细表主要通过“智慧”房产系统调取相关数据，参考物业填报信息、开发填报信息等手段建立，以实地调研核实为辅助验证手段。

第三部分 原始缴存资金到户

1. 工作内容

以原始缴存凭证为依据，将原始缴存资金匹配到四级账户中，对不能直接匹配到户的，分配到可分配的最小级，并进行挂账处理。

2. 工作重点及注意事项

原始缴存由于历史沿革分四个阶段：一是 2009 年以前农行管理阶段；二是 2009 年至 2014 年光大银行管理阶段；2015 年至 2022 年底，由光大银行、中国银行、海口农商行三家银行管理阶段。四是 2023 年初至今，由兴业银行、平安银行、中国光大银行、中国邮政储蓄银行、招商银行五家银行管理阶段（2023 年 5 月份起由三家交接至五家）；四个阶段数据产生及数据沿革存在不同，可根据各阶段实际情况进行工作划分。

第四部分 资金使用分摊到户

1. 工作内容

分摊按“谁受益谁分摊”的原则，依法依规将发生的费用分解分摊由相应的业主承担，并从业主分户账上予以扣减，同时明确产生费用支取的时间，以便后续利息分配到户的计算。

2. 工作重点及注意事项

将历史申请信息分为基本信息及其对应的分摊信息两部分，以此规避因数据信息不准确导致的分摊信息错误，必要时需重新进行分摊。

第五部分 利息收益分配到户

1. 工作内容

梳理各小区所有自有专项维修资金在存储期间的利息收益情况，厘清小区专项维修资金在各利息结算时点所得利息收益数据等信息。

2. 工作重点及注意事项

利息收据根据历史沿革产生的监管银行变更，监管银行不同计息方式不同。利息收益分配原则必须满足《住宅专项维修资金会计核算办法》。

第六部分 数据要求

1. 清理的数据结果，要满足“智慧”房产住宅维修资金子系统运行维护使用要求。

八、备注

1、海口市住宅专项维修资金自开始收缴以来，已历经多年，因历史沿革产生的问题，导致的数据缺失、数据混乱等问题凸显，因此本项目涉及的数据清理、分析，需深入结合海口市住宅专项维修资金历史特点及相关业务理解，最大程度上解决当前数据问题。

2、在已有数据的基础上，针对无法彻底完成数据清理的小区，需逐小区分析并出具相关小区数据分析报告，提出进一步解决措施。