

房地产综合服务系统

可参考：https://mp.weixin.qq.com/s/5_AL956fCuklpRGYzstQ7w



1 产品简介



根据国土资源部与住建部共同发布《关于做好不动产统一登记房屋交易管理衔接的指导意见》，房屋登记等不动产登记职责将统一整合到不动产登记机构，房屋市场监管职责继续由房产管理部门承担，要做好**物业管理、物管用房管理、商品房预售许可、房屋交易市场监管、维修资金管理**等，且必需做好房屋交易管理与不动产统一登记**数据共享、无缝衔接**，提供一个公平、公正、公开的高效的管理平台。

鉴于省内各市/县商品房批准预售系统、物业用房系统、商品房网签系统、商品房预售资金监管系统、维修资金管理系统等系统逐年建成，却未进行统一建设与规划，形成了信息孤岛，越来越难以满足业务管理需要，存在不少痛点。为进一步**推动信息化管理**，提高业务管理的工作效率，提升信息公开和政务服务的水平，需**建设统一的**

房地产综合服务平台。

产品目标

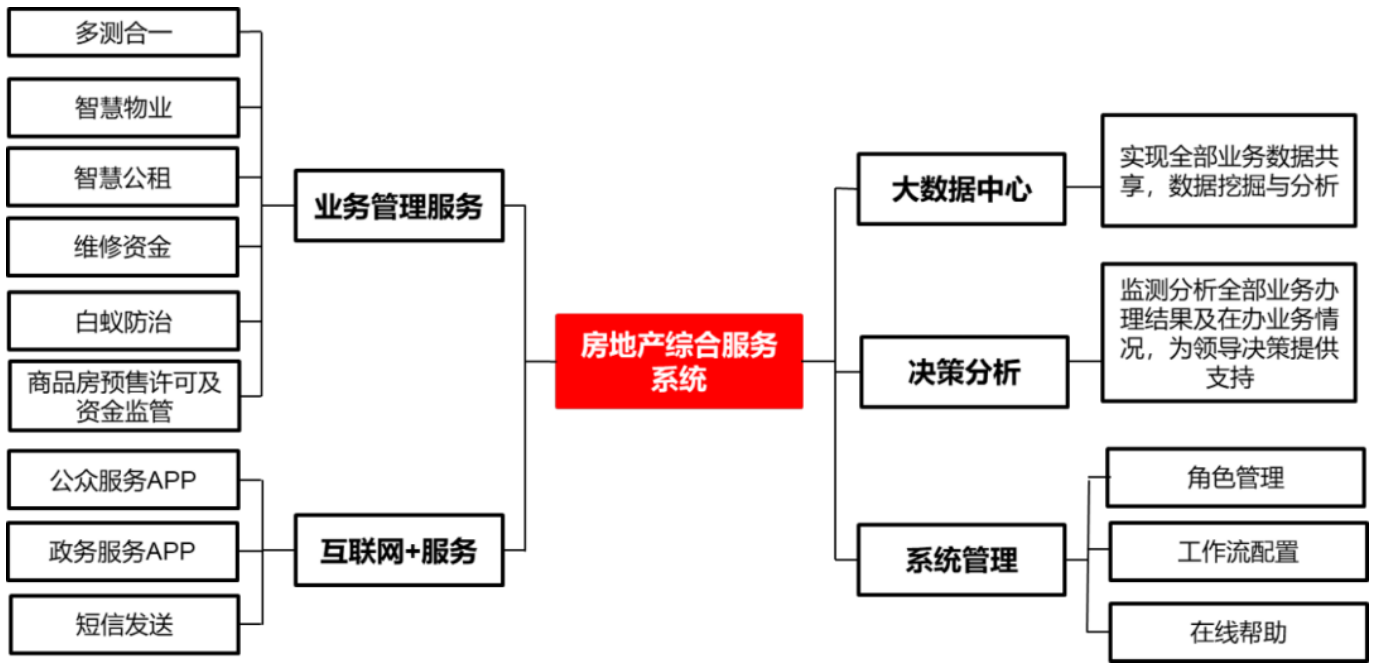
完成一个中心，四个平台的总体建设目标



技术路线



产品架构



产品国产化证书



2 产品功能

2.1 测绘成果管理

系统实现了房产测绘业务收件、收件资料数字化、作业数据自动读取、成果在线

审核、成果汇交、查询统计等功能，打造出合理高效的测绘成果备案平台。系统实现了与住建、住保对接：实现测绘成果互联互通，成果共享。

建筑物录入

建筑物信息

测量号: SY... 行政区: ... 街道/乡镇: ... 房屋结构: 钢筋混凝土

坐落描述: 邵阳县... 房屋性质: 商品房 总层数: 22

建成时间: 2024-03-01 建筑高度: 68 栋号: 1 建筑面积: 40...8

建筑物分层信息

序号	层次	层建筑面积	层套内面积	层阳台面积	层公用面积	层半墙面积	层高	分层结构	分层描述
1	-1	8.16	4285.28	0	282.88	36.21	0		
2	1	0.75	1764.77	0	875.98	24.66	0		
3	2	4.73	1231.7	0	1283.03	26.2	0		
4	3	4.96	1368.57	131.27	246.39	52.14	0		
5	4	4.96	1368.57	131.27	246.39	52.14	0		
6	5	4.96	1368.57	131.27	246.39	52.14	0		
7	6	4.96	1368.57	131.27	246.39	52.14	0		
8	7	4.96	1368.57	131.27	246.39	52.14	0		
9	8	4.96	1368.57	131.27	246.39	52.14	0		

测绘结论

总层数: 22 地上层数: 21 地下层数: 1

勘测范围

勘测结论

建筑面积为 40593.58 平方米。结构为钢筋混凝土。房屋用途 1-2 层为商业, 3-21 为住宅。房屋四至墙界为共墙。其他的房屋要求见成果表!

户室对照表信息

序号	层次	户室号	建筑面积	套内面积	阳台面积	分摊面积	分摊系数	实际层	实际层数
1	-1	-101	3490.9	3210.55	0	280.35	0.087322	-1	
2	-1	-102	1168.58	1074.73	0	93.85	0.087322	-1	
3	1	101	38.01	31.2	0	6.81	0.218206	1	
4	1	102	34.84	28.6	0	6.24	0.218206	1	
5	1	103	14.74	12.1	0	2.64	0.218206	1	
6	1	104	11.93	9.79	0	2.14	0.218206	1	
7	1	105	38.07	31.25	0	6.82	0.218206	1	
8	1	106	51.6	42.36	0	9.24	0.218206	1	
9	1	107	50.29	41.28	0	9.01	0.218206	1	
10	1	108	29.83	24.49	0	5.34	0.218206	1	
11	1	109	30.54	25.07	0	5.47	0.218206	1	

测绘房产录入

房产信息

房产宗号: 202... 测量号: SY... 部位性质: 一个单元 房屋用途: 商住

东墙: ... 南墙: 共墙 西墙: 共墙 北墙: 共墙

户室对照表信息

序号	室号	单元	名义层	实际层	实际层数	户室面积	分摊面积	套内面积	阳台面积	分摊系数	户型	房屋
1	-101	0	-1	-1		3490.9	280.35	3210.55	0	0.087322	其他	
2	-102	0	-1	-1		1168.58	93.85	1074.73	0	0.087322	其他	
3	101	0	1	1		38.01	6.81	31.2	0	0.218206	其他	
4	102	0	1	1		34.84	6.24	28.6	0	0.218206	其他	
5	103	0	1	1		14.74	2.64	12.1	0	0.218206	其他	
6	104	0	1	1		11.93	2.14	9.79	0	0.218206	其他	
7	105	0	1	1		38.07	6.82	31.25	0	0.218206	其他	
8	106	0	1	1		51.6	9.24	42.36	0	0.218206	其他	
9	107	0	1	1		50.29	9.01	41.28	0	0.218206	其他	
10	108	0	1	1		29.83	5.34	24.49	0	0.218206	其他	
11	109	0	1	1		30.54	5.47	25.07	0	0.218206	其他	
12	110	0	1	1		29.1	5.21	23.89	0	0.218206	其他	
13	111	0	1	1		19.88	3.56	16.32	0	0.218206	其他	
14	112	0	1	1		19.88	3.56	16.32	0	0.218206	其他	
15	113	0	1	1		23.28	4.17	19.11	0	0.218206	其他	

户室信息统计

户室套数	户室总面积	分摊总面积	套内总面积
户室信息: 415	40593.58	7308.02	33285.56
住宅: 415	40593.58	7308.02	33285.56
商业: 0	0	0	0
办公: 0	0	0	0

房产分层分户图

2.2 智慧物业管理

整合物业领域功能，实现全面监管至社区层面，简化企业事务处理，便于业主参与管理，打造社区新生态，推动物业管理行业健康发展。智慧物业系统助力社会问题解决，提升小区品质，促进社会和谐，支撑智慧城市建设，共创智能高效社区。



平台以**用户角色**为核心，将**物业管理各项业务**进行明确定义，**多渠道、多途径**进行各项业务申请，高能、高效地将业务进行**标准化流程管理**，减少业务办理风险，提升业务管理水平。



业务覆盖物业管理“全生命周期”

2.3 房产交易

房产交易系统通过优化流程、提升效率，为开发企业、购房者、金融机构、税务和司法机关以及房产管理部门提供一站式服务平台，确保信息透明、交易公平、监管有效，满足各方业务需求。

The screenshot displays a web application interface for property management, titled "所属项目确定" (Determine Project Affiliation). The interface is divided into three main sections: "开发公司信息" (Developer Company Information), "当前栋信息" (Current Building Information), and "项目信息" (Project Information).

开发公司信息 (Developer Company Information):

- 公司名称: 邵阳县...公司
- 注册资金(万元): 2000
- 总经理: [Text Field]
- 企业性质: 股份制企业
- 公司电话: 0739-...888
- 企业资质证书号: 914...P9J
- 营业执照注册号: 914...P9J
- 资质等级: 暂定
- 法人代表: [Text Field]
- 法人手机号码: 186...196
- 法人办公电话: 073...888
- 会员级别: 普通会员
- 邮政编码: 422100
- 公司成立时间: 2019-01-21
- 公司地址: 邵阳县... [Text Field]
- 公司网址: [Text Field]
- 备注信息: [Text Field]

当前栋信息 (Current Building Information):

- 测量号: S...001
- 测绘宗号: 202...001
- 栋号: 1
- 总层数: 2
- 建筑面积(m²): 1
- 房屋结构: 钢筋混凝土
- 建筑高度: [Text Field]
- 所属项目: C6#栋
- 座落描述: 邵阳县... [Text Field]
- 所属开发公司: 邵阳县... [Text Field]
- 物管房面积(m²): 42
- 物管房套数: 1

项目信息 (Project Information):

选择	序号	项目名称
<input type="radio"/>	1	...#栋
<input type="radio"/>	2	...9#...
<input type="radio"/>	3	...5#...
<input type="radio"/>	4	...3#栋
<input type="radio"/>	5	...7#...
<input type="radio"/>	6	...7#...

项目名称: C6#栋
项目地址: 邵阳县... [Text Field]

总建筑面积(m²): 28
总栋数: 35
总占地面积(m²): [Text Field]
总期数: 2
地上面积(m²): 0
地下面积(m²): 0
物管用房面积(m²): 0

进行预售前需进行物管用房设定。开发商根据预测绘测量号进行物管用房申请。需确认当前公司信息、项目信息、栋信息。填报无误后数据可推送至管理部门进行审核。

栋信息录入

开发公司信息 栋四证信息

业务宗号: 20 总套数: 5 套 建筑面积(m²): 89.1 m² 商业面积(m²): 0 m² 签发人: 测绘宗号: 202950
 测量号: S 可售套数: 5 套 预售面积(m²): 10.04 m² 车库面积(m²): 0 m² 发证日期: 2024-03- 所属项目:
 总层数: 2 层 住宅套数: 5 套 住宅面积(m²): 10.04 m² 车库个数: 0 预售证号: 2024-0004 房屋用途: 住宅
 地上层数: 2 层 已售套数: 0 套 办公面积(m²): 0 m² 开工日期: 2024-03- 施工进度: 10 建筑结构: 钢筋混凝土
 地下层数: 0 层 栋号: 1 其他面积(m²): 0 m² 竣工日期: 2026-03- 投资进度: 10 预售范围描述: 11
 经办人: 1 从业证号: 1 联系电话: 13 座落: 邵阳县 土地抵押标志: 未抵押
 所属期数: 1 备注信息:

预售范围信息

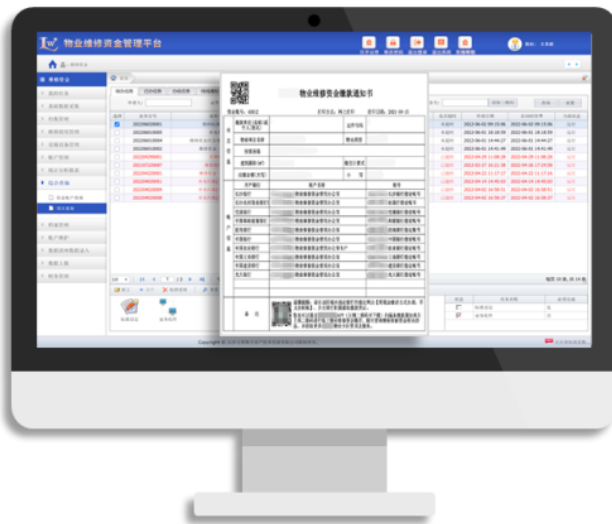
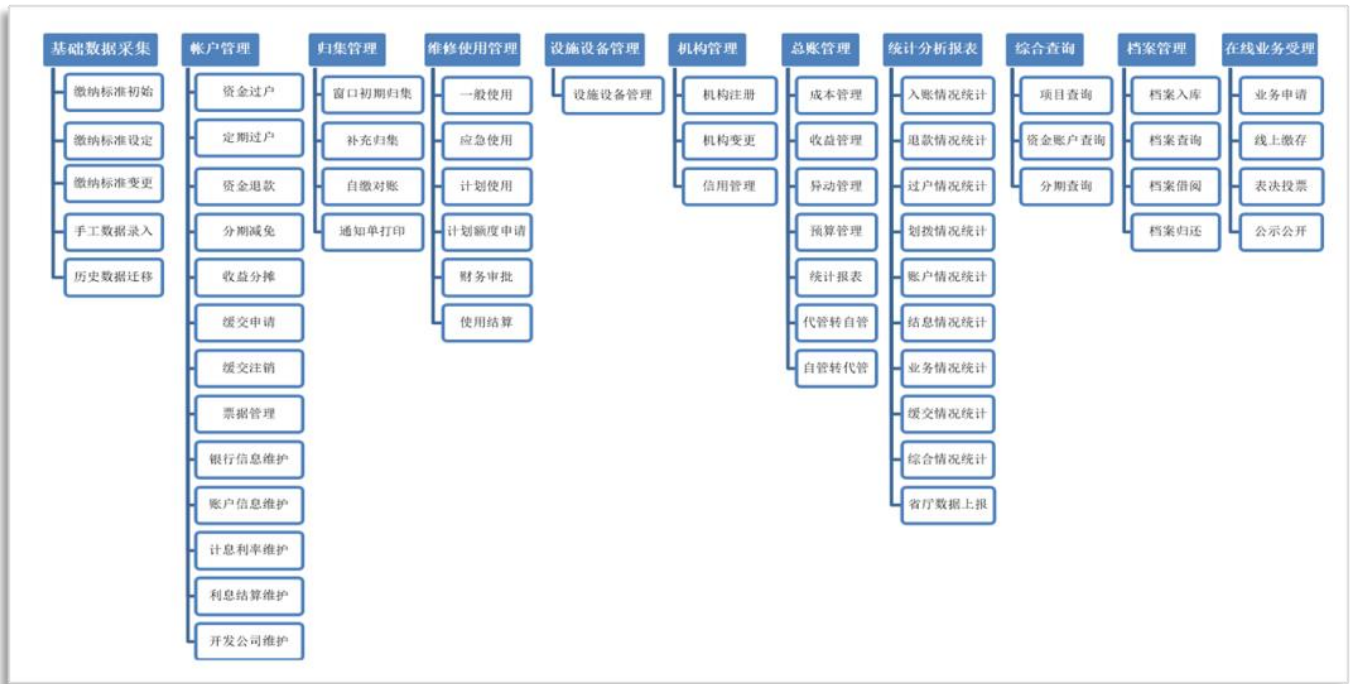
序号	室号	层次	户室面积	分摊面积	套内面积	户室状态	层高	房屋类型	户室结构	用途	阳台描述	申报单价	户型	电梯	装修情况	户型结构	朝向
1	101	1	3.42	47.92	1.5	可售	3.1	商品房	钢结构	住宅	封闭	000	二室一厅	有电梯	毛坯房	平层	西南
2	103	1	5.07	49.7	1 6.37	可售	3.1	商品房	钢结构	住宅	封闭	000	二室一厅	有电梯	毛坯房	平层	西南
3	201	2	3.42	47.92	1.5	可售	3.1	商品房	钢结构	住宅	封闭	000	二室一厅	有电梯	毛坯房	平层	西南
4	202	2	3.06	101.24	7.82	可售	3.1	商品房	钢结构	住宅	封闭	000	二室一厅	有电梯	毛坯房	平层	西南
5	203	2	5.07	49.7	1 6.37	可售	3.1	商品房	钢结构	住宅	封闭	000	二室一厅	有电梯	毛坯房	平层	西南

合计: 户室总面积(m²): 1110.04 分摊总面积(m²): 296.48 套内总面积(m²): 813.56 申报均价: 000

进行物管用房确认后可申请预售证。开发公司选择预售范围，填写四证信息、监管银行信。填报无误后数据可推送至管理部门进行审核。

2.4 维修资金

物业维修资金系统实现全流程、规范化管理，统一多方参与，线上线下结合，确保资金监管透明公正，提升管理效率和政务服务形象。



物业维修资金缴款通知书

基金账号: 430101 打印方式: 网上打印 打印日期: 2021-09-15

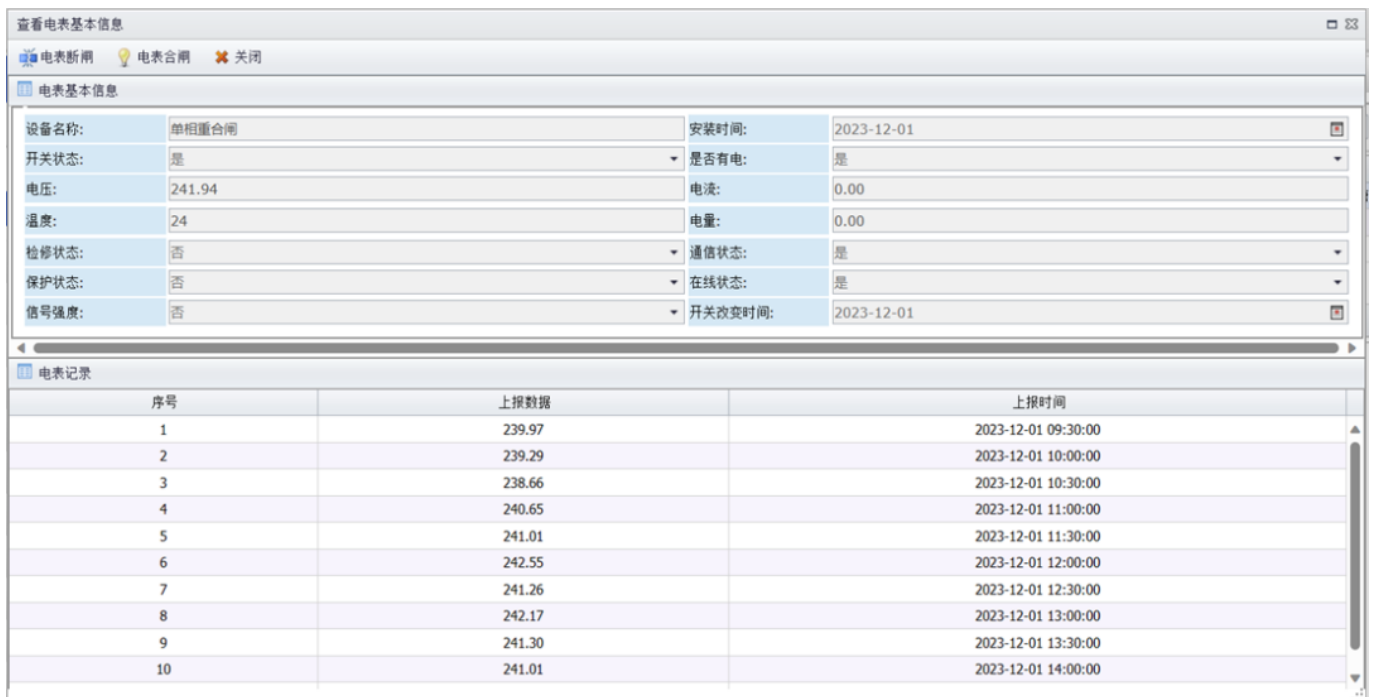
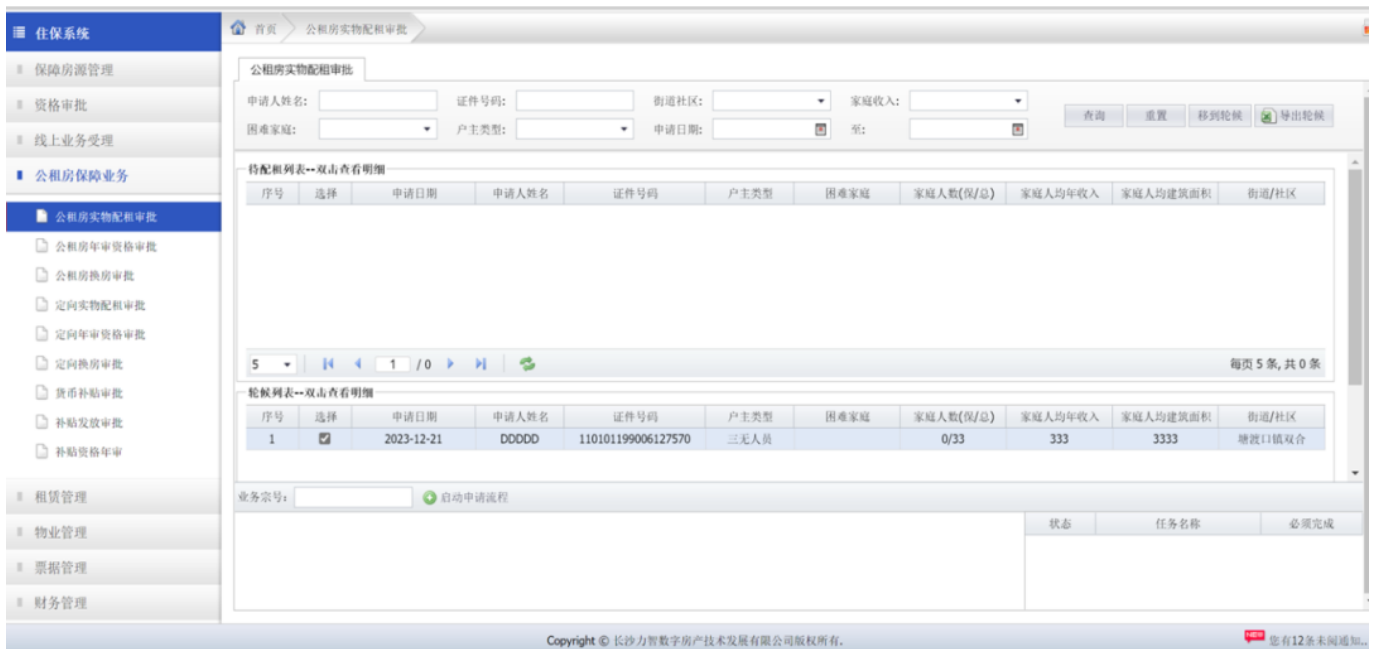
业 主 信 息	缴款单位(名称)或个人(姓名)	证件号码
	物业项目名称	物业类型
	房屋座落	
账 户 信 息	建筑面积(m²)	缴交计算式
	应缴金额(大写)	小 写
开 户 信 息	开户银行	户名
	长沙银行	物业维修资金管理办公室
	长沙农村商业银行	物业维修资金管理办公室
	交通银行	物业维修资金管理办公室
	中国邮政储蓄银行	物业维修资金管理办公室
	招商银行	物业维修资金管理办公室
	中国银行	物业维修资金管理办公室
	中国农业银行	物业维修资金管理办公室专户
	中国工商银行	物业维修资金管理办公室
	中国建设银行	物业维修资金管理办公室
光大银行	物业维修资金管理办公室	

备注: 温馨提示: 请在该区域内指定银行的营业网点【用现金缴款方式办理, 不支持转账】, 并凭银行出具的缴款凭证。
您也可以通过网络 APP (左列二维码可下载) 扫描本缴款通知单左上角二维码进行线上物业维修资金缴交, 随时查询物业维修资金缴交状态, 并获取更多 物业小区资讯及服务。

维修资金自缴合作银行**全面覆盖国有及商业银行**, 如: 中国银行、中国建设银行、中国工商银行、中国农业银行、长沙银行、农村商业银行、交通银行、招商银行、中国邮储银行等。

2.5 智慧公租房

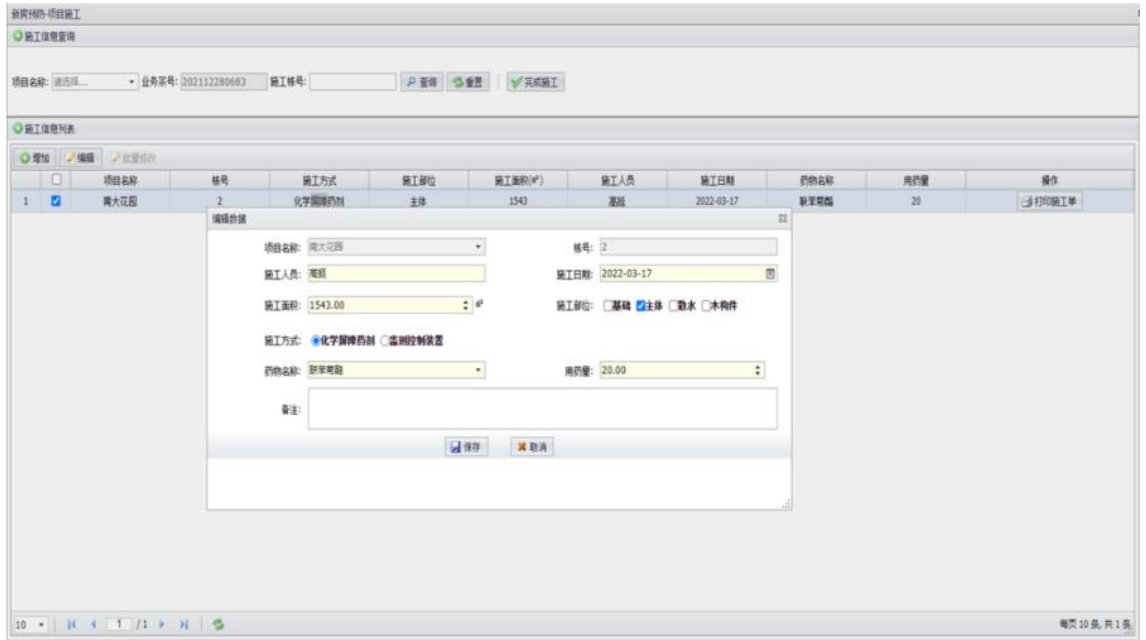
公租房源和承租人为管理主线, 实现房源审核入库、组建楼盘表、承租人资格审批、承租人资格年审、承租人资格退出、配租管理等功能, 将住房保障日常业务全部纳入系统平台管理, 打造合理和高效的业务管理系统。



2.6 白蚁防治

房屋白蚁防治管理包括新建、改建、扩建、装饰装修等房屋的白蚁预防和原有房屋的白蚁检查与灭治。通过建立信息化的管理系统，可以有效地协调各个环节，确保防治工作的质量和效率。

对项目的施工信息进行录入；主要包括施工人员、施工日期、施工部位、施工方式、施工药物等。



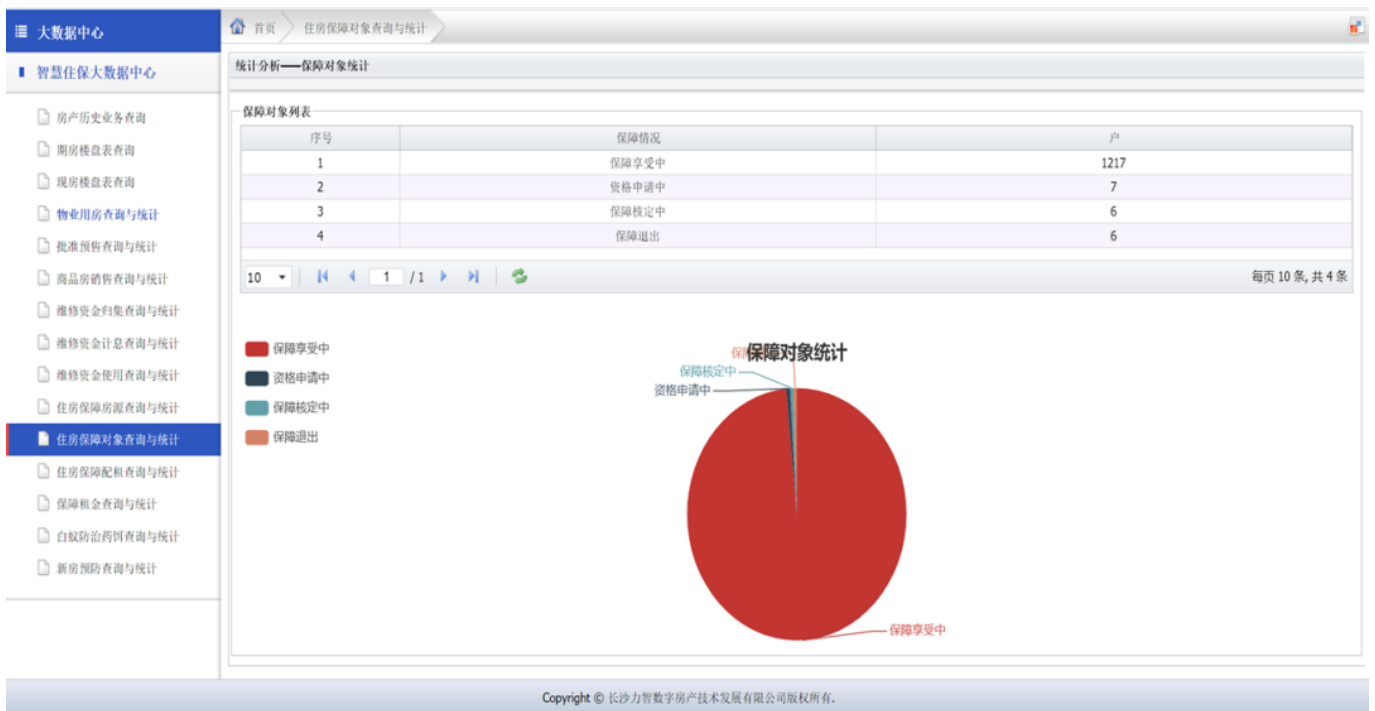
2.7 短信发送

短信发送管理，实现将业务办理或办结时及时短信提醒当事人，事人能够及时了解业务办理情况，放心办事，踏实办成事。

名称	短信类别	短信内容
互联网+服务	平台注册	Xxxx小区xxx栋xxx室的业主，您好，为了维护您的合法权益，请登录永顺县智慧住保APP平台，可线上看房、线上了解住房保障和维修资金相关政策法规、线上办理相关业务！
商品房业务	买卖合同签订	您好！尊敬的Xxxx业主,您购买的Xxxx小区Xx栋Xx室已签订网签合同，合同编号为：Xxxx，合同密码为Xxxx。
	预售款到账	您好！尊敬的Xxxx业主,您购买的Xxxx小区Xx栋Xx室首付款[Xxxx元]已到预售资金监管账户,网签业务宗号：Xxxxxxx。
	商品房退房	您好！您购买的Xxxx小区xxx栋xxx室商品房(买卖合同编号为：Xxxx)，已经成功退房！
维修资金业务	维修资金结息	您好！Xxxx小区xxx栋xxx室的业主，本次结息xxx元，目前帐户累计资金总数为：xxxx元。
	维修资金使用投票提示	您好！Xxxx小区xxx栋xxx室的业主，现已向永顺县住房保障服务中心申请使用维修资金，本次维修资金使用预算总金额xxxx元，您可以登录永顺县智慧住保APP平台或永顺县住房保障服务中心微信公众号进行投票表决，谢谢配合。
	维修资金使用划拨提示	您好！Xxxx小区xxx栋xxx室的业主您的维修资金帐号支出xxxx用于维修xxxx项目，现资金已划出，您的帐户余额为：xxxx元。
住房保障业务	保障资格	尊敬的用户您好，您当前正在申请的保障性住房年审资格认定已经通过审核！
	保障配租	尊敬的用户您好，您当前正在申请的保障性住房年审资格认定已经通过审核，请您接到短信通知后15日内前往永顺县住房保障服务中心打印租赁合同，合同编号：Xxxx。请您按时办理，过期不办我局将视为自动放弃入住资格，按退房处理，请您配合，谢谢！
	租金欠缴	尊敬的用户您好，您正在居住的永顺县公共租赁住房租金已到期，合同编号：Xxxx，请您于15日内缴纳本年度租金，过期不办我局将视为自动放弃入住资格，按退房处理，请您配合，谢谢！
	资格年审	尊敬的用户您好，您当前正在申请的保障性住房年审资格认定已经通过审核，请您接到短信通知后15日内前往时代新城廉租房小区的物业打印租赁合同，合同编号：Xxxx。请您按时办理，过期不办我局将视为自动放弃入住资格，按退房处理，请您配合，谢谢！

2.8 大数据中心

依托现有多测合一系统、商品房批准预售管理系统、商品房网签管理系统、维修资金管理系统、智慧物业系统、智慧公租房系统、白蚁防治管理系统、互联网+服务系统，融合各业务审批平台业务数据，进行数据分析、挖掘、整合，业务办理成果数据，含阶段性成果，汇集住保服务中心相关业务办理结果详细信息、办理时效等信息汇聚到大数据中心，包括：测绘数据、楼盘表数据、物管用房数据、预售证核发数据、商品房销售情况数据、维修资金业务数据、公租房业务数据、白蚁防治业务数据等。



2.9 决策分析

决策分析系统数据源于大数据中心的真实数据，从各个指标进行监测分析，数据挖掘与整合，设置相关提醒与预警条件，全景、直观地展示住保服务中心相关业务详细信息，主要涉及业务办理时效、业务办理成果、业务分布情况、批准预售数据分析、

网签备案数据分析、待售情况分析、公租房业务数据统计分析等。



2.10 互联网+服务

公众端

当事人无需到现场办理业务，让当事人”少跑一次路”，真正实现“掌上申请、掌上审批、掌上公示、掌上查询”，提升信息公开和公平公正，提升政务服务形象。

序号	功能名称	功能内容
1	在线查询	当事人可查询在线申办的业务详细情况，支持物业用房、批准预售、商品房销售、维修资金、住房保障、白蚁防治相关业务线上查询。
2	政策法规公示	物业用房、批准预售、商品房销售、维修资金、住房保障、白蚁防治等相关法规公示。
3	批准预售公示	公示批准预售详细信息，涉及项目详细信息、楼栋详细信息、房室详细信息。
4	商品房销售公示	公示商品房销售总量，可按区域或楼盘名称进行公示。
5	物业管理服务	查询小区情况，我的户室信息，在线申报、小区自治、投诉建议等
6	物业维修资金	查看个人维修资金账户情况、缴纳情况、计息情况、使用情况，以及维修资金使用在线投票、投票结果查看等。
7	公租房租金缴纳	实现保障性住房租金线上缴费，利于承租人方便缴纳，提供缴费凭证生成与打印功能，支持缴费在线查询。

网上楼盘表，查看可视化的楼盘信息、楼栋信息、户室详情、批准预售、销售情况等。

对有意向的楼盘，可进行意向登记。



楼盘信息

楼栋信息

意向登记

业主可查询个人账户详情、年度计息详情、使用分摊详情等。

在线自行缴纳维修资金，获取维修资金电子凭证。



维修资金



账户信息



缴存维修资金

公示符合条件的承租人保障资格、补贴资格情况等。

实现移动端线上缴纳公租房租金，提供电子发票。



智慧公租



资格公示



缴交租金

政务端

序号	功能名称	功能说明
1	登录	与电脑端审批同样的账号和权限
2	在线审批	管理部门线上进行审批，包含待办任务、已办任务、办结任务、待阅通知、已阅通知。
3	待办任务	需要进行审批的流程。
4	已办任务	当前已经办完的流程，未归档。
5	办结任务	当前已经办完的流程，且已归档。
6	待阅/已阅通知	查看通知和退件信息等。

和电脑端业务管理系统的账号相同，权限一样，方便在外办公时完成审批工作。



待办任务



任务详情



审批派工



3 写在最后

力智公司的房地产综合服务系统，通过构建统一的平台，打破了信息孤岛，实现了数据共享与业务协同，极大地提升了房地产领域的工作效率和服务水平。让我们携手力智，共创信息化管理的美好未来，为推动房地产行业的健康发展贡献力量。选择力智，开启智能房产管理新篇章！