



康正百盛 GAIA 房地产分析数据平台系 统（一期）项目验收报告

项目名称：康正百盛 GAIA 房地产分析数据平台系统（一期）

甲 方：北京康正宏基房地产评估有限公司

公司地址：北京市朝阳区裕民路 12 号中国国际科技会展中心 B 座 1001

乙 方：北京嘉楼信息技术有限公司

公司地址：北京市朝阳区东四环中路 41 号嘉泰国际大厦 A 座 1719 室

联系电话：010-65202820

传真号码：010-65202820

邮政编码：100025

目录

| | |
|---------------------|----|
| 一. 项目基本信息及项目人员..... | 1 |
| 二. 项目验收..... | 2 |
| 1. 验收目的..... | 2 |
| 2. 验收原则..... | 2 |
| 3. 验收环境..... | 3 |
| 4. 验收标准..... | 4 |
| 5. 验收内容..... | 5 |
| 1) 软件功能验收..... | 5 |
| 附: 项目验收确认书..... | 11 |

一. 项目基本信息及项目人员

| 项目名称 | 康正百盛 GAIA 房地产分析数据平台系统（一期） | | |
|--------|---------------------------|------|------------------|
| 项目需求单位 | 北京康正宏基房地产评估有限公司 | | |
| 项目开发单位 | 北京嘉楼信息技术有限公司 | | |
| 角色 | 姓名 | 职位 | 相关职责 |
| 项目总监 | 胡杨 | 项目总监 | 监督项目进展及开发进度 |
| 项目经理 | 周姣 | 项目经理 | 主导并统筹项目具体实施安排及进度 |
| 产品经理 | 李进 | 产品经理 | 负责产品相关功能设计 |
| 开发经理 | 邓浩然 | 开发经理 | 系统搭建，主导产品进展及开发 |
| 产品开发组 | 黄顺兵 | 开发主管 | 主要负责产品的开发相关工作 |
| | 张萌 | 开发人员 | 负责系统的相关业务模块开发 |
| | 赵迪迪 | 开发人员 | 负责系统的相关业务模块开发 |
| | 冉浩澜 | 开发人员 | 负责系统的相关业务模块开发 |
| | 赵平平 | 开发人员 | 协助系统的相关业务模块开发 |
| | 白琪 | 开发人员 | 协助系统的相关业务模块开发 |
| | 王旭 | 开发人员 | 协助系统的相关业务模块开发 |
| 地图开发组 | 张浩 | 开发主管 | 主导系统地图内容的开发 |
| | 李萌萌 | 开发人员 | 负责系统地图的开发 |
| | 陈军虎 | 开发人员 | 协助系统地图的开发 |
| UI 设计组 | 步胜平 | 开发人员 | 负责系统 UI 设计工作 |
| 项目实施 | 冯慧琪 | 实施人员 | 协助项目具体实施 |
| | 夏峥 | 实施人员 | 协助项目具体实施 |
| 测试人员 | 赵楠 | 测试主管 | 主导安排项目的测试 |
| | 张玉凯 | 测试人员 | 测试项目的功能 |

二. 项目验收

1. 验收目的

为顺利推进下阶段项目工作内容, 对康正百盛 GAIA 房地产分析数据平台系统一期项目 (以下简称 “项目”) 进行系统功能的检验与测评, 检验 GAIA 提供的软件系统是否遵循软件开发标准的要求, 检验相关功能是否符合业务使用需求。

2. 验收原则

1. 审查系统功能根据系统验收清单要求是否完全;
2. 审查系统各个功能模块的逻辑功能正确性、完整性和统一性;
3. 审查系统中各个功能能否正确录入、修改、删除等操作;
4. 审查系统在操作过程中是否出现大的提示报错;

3. 验收环境

1) 硬件要求

➤ PC 端硬件配置要求：

1. 主频要求：Intel 酷睿 2 双核 P9600 2.66GHz 或以上
2. 内存要求：4 GB 或以上
3. 硬盘可用容量：80 GB 或以上
4. 显存要求：1GB 或以上
5. 独立显卡要求：NVIDIA GeforceGTX460 芯片组或同等性能及以上
6. OpenGL 版本：3.0 或以上。

➤ 移动端配置要求：

1. CPU 要求：MTK Helio X10 或同等性能处理器
2. 内存要求：2G 或以上
3. 存储可用容量：8G 或以上

2) 软件要求

➤ PC 端操作系统要求：

Windows 7 或以上。

➤ 移动端操作系统要求：

Android4.0 或以上、IOS7 或以上系统可使用微信软件。

➤ PC 端浏览器要求：

支持谷歌浏览器；暂不推荐使用 Safari 浏览器、Microsoft Edge 浏览器等；

3) 网络要求：

网络服务提供商为中国电信、中国联通或者两者联合的网络接入服务，整个大厦的网络接入为宽带、光纤中的一种，带宽至少保证分配到单台个人计算机的带宽达到 1 兆以上，个人使用 4G 上网卡接入网络亦可，但由于 4G 移动网络的不稳定性，使用 4G 上网卡时，系统稳定运行要求接入实际带宽达到运营商理论带宽的 60%或以上。

4. 验收标准

通过

- 1) 软件界面友好，易于交互；
- 2) 软件项目要求的各项功能完整并均可实现；
- 3) 软件项目的主流程可顺利通过。

不通过

- 1) 软件界面太过粗糙且不易交互;
- 2) 软件项目要求的主要功能实现不完整;
- 3) 软件项目的主流程不能通过。

5. 验收内容

1) 软件功能验收

依据如下功能清单内容，对系统的功能进行验收。

表一：系统功能验收清单（PC 端）

| 序 | 模块 | 子模块 | 功能 | 子功能 | 功能描述 | 验收结果 |
|----|------|------|------|-----|-----------------------------------|------|
| 1 | 项目管理 | 项目地图 | 信息搜索 | | 可按项目名称及地址关键字进行搜索 | |
| 2 | | | | | 可按区域、价格、地铁、环线位置、面开始日期筛选地图中显示的项目信息 | |
| 3 | | | | | 可按项目所属区县进行筛选 | |
| 4 | | | | | 可按项目价格区间进行筛选 | |
| 5 | | | | | 可按项目环线位置进行筛选 | |
| 6 | | | | | 可按项目面开始日期进行筛选 | |
| 7 | | | | | 搜索结果可按土地、楼盘、征收进行分类查看 | |
| 8 | | | 土地面 | | 可进行新增、编辑、删除土地面操作 | |
| 9 | | | | | 可进行选取未关联土地信息的土地面与未关联土地面的土地信息进行关联 | |
| 10 | | | | | 可选中搜索结果列表中土地面查看地图中位置 | |
| 11 | | | | | 选中土地面可查看土地基本信息 | |
| 12 | | | | | 在查看土地基本信息时可进入土地详细信息页以查看土地详细信息 | |
| 13 | | | 楼盘面 | | 可进行新增、编辑、删除楼盘面操作 | |
| 14 | | | | | 可进行选取未关联楼盘信息的楼盘面与未关联楼盘面的楼盘信息进行关联 | |
| 15 | | | | | 可选中搜索结果列表中楼盘面查看地图中位置 | |
| 16 | | | | | 选中楼盘面可查看楼盘基本信息 | |
| 17 | | | | | 在查看楼盘基本信息时可进入楼盘详细信息页以查看楼盘详细信息 | |

| | | | | | | |
|----|------|--------|--------|---|--|--|
| 18 | | | 楼栋面 | 可进行新增、编辑、删除楼栋面操作 | | |
| 19 | | | | 可进行选取未关联楼栋信息的楼盘面与未关联楼栋面的楼栋信息进行关联 | | |
| 20 | | | | 选中楼栋面可查看楼栋基本信息 | | |
| 21 | | | | 在查看楼栋基本信息时可进入楼栋详细信息页以查看楼栋详细信息 | | |
| 22 | | | 板块面 | 可进行新增、编辑、删除板块面操作 | | |
| 23 | | | | 可进行选取未关联板块信息的板块面与未关联板块面的板块信息进行关联 | | |
| 24 | | | | 可选中列表中板块面查看地图中位置 | | |
| 25 | | | | 可浏览编辑板块信息 | | |
| 26 | 土地列表 | 土地搜索查询 | | 搜索土地名称或地址查询土地信息 | | |
| 27 | | 土地筛选 | 位置筛选 | 可按土地所属区县进行筛选 | | |
| 28 | | | 出让用途筛选 | 可按土地出让用途筛选（包括商品住宅、地上商业、地上办公、地下商业等） | | |
| 29 | | | 环线位置筛选 | 可按市区规划的环线位置进行筛选 | | |
| 30 | | 土地列表 | 土地基本信息 | 土地基本信息浏览：土地编号、宗地名称、土地面积、建设用地面积、成交日期等 | | |
| 31 | | 土地详情 | 土地信息浏览 | 地块详细信息浏览：位置信息、出让用途、居住信息、非居住信息、宗地开发程度、市政规划信息、交易价格信息、交易信息、国有土地使用证信息、不用产权信息等 | | |
| 32 | | | 土地信息管理 | 可对地块信息进行编辑修改管理 | | |
| 33 | | | 生命周期展示 | 单个地块的生命周期浏览 | | |
| 34 | 楼盘列表 | 楼盘搜索查询 | | 搜索楼盘名称或地址查询楼盘信息 | | |
| 35 | | 楼盘筛选 | 位置筛选 | 根据行政规划区县进行楼盘筛选 | | |
| 36 | | | 现状用途筛选 | 可按楼盘现状主要用途筛选（包括住宅、商业、办公） | | |
| 37 | | | 楼盘基价筛选 | 可按楼盘均价区间进行筛选 | | |
| 38 | | | 建筑楼型筛选 | 可按建筑楼型进行筛选（包括板楼、塔楼、独栋、联排、四合院等） | | |
| 39 | | | 楼龄筛选 | 可按楼龄区间进行筛选 | | |
| 40 | | | 容积率筛选 | 可按容积率区间进行筛选 | | |
| 41 | | | 环线位置筛选 | 可按市政环线位置进行筛选 | | |
| 42 | | 楼盘列表 | 楼盘基本信息 | 楼盘基本信息浏览，包括楼盘名称、现状用途（主）、板块、环线位置、规划房屋用途、占地面积等信息 | | |
| 43 | | 楼盘详情 | 楼盘信息浏览 | 楼盘详细信息浏览：基础信息、项目简介、基础设施、内部配套、周边配套、周边环境、地图信息、价格走势 | | |

| | | | | | | |
|----|----------------|-------------------------------------|--------|---|--|--|
| 44 | | | | 楼盘信息管理 | 可对楼盘信息进行编辑修改管理 | |
| 45 | | | | 子楼盘信息管理 | 可对楼盘进行新增子楼盘管理，设置子楼盘：基础信息、项目简介、基础设施、配套显示范围 | |
| 46 | | | | 楼栋信息管理 | 可对楼盘进行新增楼栋管理，设置楼栋：基础信息、简介、基础设施、周边环境、知名学校、证件信息（可上传图片） | |
| 47 | | | | 生命周期展示 | 单个楼盘生命周期浏览：所处生命周期、持续时间、房屋规划用途、房屋产权性质、房屋产权性质等 | |
| 48 | | | | 挂牌出售信息 | 挂牌出售信息展示，数据信息来源于：房天下、链家、安居客、中原地产、澜思 | |
| 49 | | | | 挂牌出租信息 | 挂牌出租信息展示，数据信息来源于：房天下、链家、安居客、中原地产、澜思 | |
| 50 | | | | 挂牌出售成交信息 | 成交信息展示，数据信息来源于：房天下成交、房天下市场、链家、安居客、中原地产、澜思 | |
| 51 | | | | | 土地周报列表 | |
| 52 | | 可生成指定时间周报，进行预览后生成 | | | | |
| 53 | | 可查看周报下载记录，包括：下载时间、下载人 | | | | |
| 54 | | 可上传或下载 WORD 格式周报附件 | | | | |
| 55 | | 可查看周报附件下载记录，包括：附件名称、附件上传时间、下载时间、下载人 | | | | |
| 56 | 楼盘 询价 | 楼盘 询价 | 询价楼盘搜索 | 通过搜索询价楼盘名称或地址查询楼盘信息 | | |
| 57 | | | 楼盘信息浏览 | 询价楼盘基本信息、基价浏览、周边配套，满足模糊询价 | | |
| 58 | | | 精确询价 | 通过录入估值详情：房屋坐落位置、楼栋信息、房屋信息、周边楼盘、价格走势。对单套房屋进行精确询价 | | |
| 59 | | | 估值详情 | 可在此录入待询价房屋具体坐落及楼栋相关信息 | | |
| 60 | | | 询价单打印 | 在线预览询价单内容后可进行打印 | | |
| 61 | 项目 信息 设置 | 板块信息 | | 行政区域下的板块相关信息设置/浏览 | | |
| 62 | | | | 可按板块信息编码、名称、区县进行搜索 | | |
| 63 | | 电梯品牌 | | 电梯品牌的设置/浏览，建立电梯品牌库 | | |
| 64 | | | | 可按电梯品牌编码、名称进行搜索 | | |
| 65 | | 环线位置 | | 市政环线名称的设置/浏览，建立环线名称库 | | |
| 66 | | | | 可按市政环线编码、名称进行搜索 | | |
| 67 | | 朝向信息 | | 朝向信息的设置/浏览，建立朝向信息名称库 | | |
| 68 | | | | 可按朝向信息编码、名称进行搜索 | | |
| 69 | | 企业信息 | | 可按类型设置企业信息（如：物业、设计、施工、监理等），建立企业信息名称库 | | |
| 70 | | | | 可按企业编码、企业名称进行搜索 | | |

| | | | | | | | |
|-----|----------------|----------|--------|-----------------------------------|--|---|--|
| 71 | 询价 数据 处理 | 数据清洗规则 | 挂牌数据清洗 | 设置挂牌数据清理规则，挑选出可用的有效数据 | | | |
| 72 | | | | 清洗规则可分为重复性、完整性、真实性，以及比较复杂的多条件判断规则 | | | |
| 73 | | | | 可设置清洗规则启用或禁用 | | | |
| 74 | | | 成交数据清洗 | 设置成交数据清理规则，挑选出可用的有效数据 | | | |
| 75 | | | | 清洗规则可分为重复性、完整性、真实性，以及比较复杂的多条件判断规则 | | | |
| 76 | | | | 可设置清洗规则启用或禁用 | | | |
| 77 | | | 模型变量管理 | | | 设置模型变量名称和模型变量子级，并对模型变量子级做“配置数据类型”、“是否有上下线”的规则配置 | |
| 78 | | 模型变量值配置 | | | 对模型变量赋值并进行修正条件、修正系数规则的设置/浏览 | | |
| 79 | | | | | 可按公式类别、模型类别进行筛选查找 | | |
| 80 | | 市场状况参数配置 | | | 对二手房市场情况参数进行增删改设置 | | |
| 81 | | 数量变量配置 | | | 依托第三步的模型变量规则进一步设置模型变量中的数量变量信息 | | |
| 82 | | 权重变量配置 | | | 无法配置通用规则的其他变量可在此模块中进行个性化配置 | | |
| 83 | | 楼层价格配置 | | | 楼层价格配置页面，可针对不同楼层进行价格调整； | | |
| 84 | | 公式配置 | | | 配置公式（如基价公式、询价公式等）。根据不同公式需要分别对模型变量、数量变量、权重变量设置子公式 | | |
| 85 | | 公式分配 | | 价格查询 | | 可查看按不同方法规则的价格计算结果 | |
| 86 | | | | 直接法/询价公式关联 | | 将公式（如直接法公式、询价公式等）分配到市、区县、板块、楼盘上，使用公式时使用楼盘公式，如无楼盘公式会逐级向上寻找 | |
| 87 | | | | 直接法/询价公式解除 | | 可解除市、区县、板块、楼盘直接法/询价公式关联 | |
| 88 | | | | 算法 参数 配置 | 算法参数 | 康正评估价格占比参数 | |
| 89 | | | | | 报警参数 | 可设置市场价格计算方法及报警阈值。 | |
| 90 | | | | 更新均价 | | 将确认后的价格进行更新，即显示在均价（使用值）中，更新后可在楼盘询价中显示楼盘询价结果； | |
| 91 | | | | 市场价格计算 | | 点击后可对楼盘加入市场价格计算值； | |
| 92 | | | | 价格人工干预 | | 可对市场价格及询价（计算值）进行手动调整； | |
| 93 | | | | 均价 误差 查询 | 数据查询 | 可进行浏览查看超出均价计算价值的小区信息； | |
| 94 | | | | | 价格人工干预 | 可对市场价格及询价（计算值）进行手动调整； | |
| 95 | | | | | 更新均价 | 将确认后的价格进行更新，即显示在均价（使用值）中，更新后可在楼盘询价中显示楼盘询价结果； | |
| 96 | 分析 数据 管理 | 新房网签 | | | 可管理新房网签相关数据（包括：期房网签套数、期房网签面积等） | | |
| 97 | | 新房库存 | | | 可管理新房库存相关数据（包括：期房套数、期房面积等） | | |
| 98 | | 存量房网签 | | | 可管理存量房网签相关数据（包括：网签套数、网签面积等） | | |
| 99 | | 存量房网签月度 | | | 可管理存量房网签月度汇总数据，（包括：网签套数、网签面积等） | | |
| 100 | | 销售数据（区域） | | | 可按区域分类管理销售相关数据，（包括：销售套数、销售面积等） | | |

| | | | | |
|-----|------|----------|--------------------------------|--|
| 101 | | 销售数据（时间） | 可按时间分类管理销售相关数据（包括：销售套数、销售面积等） | |
| 102 | | 面积区段月数据 | 可按面积区段分类管理月统计数据（包括：面积区段、发布套数等） | |
| 103 | | 价格区段月数据 | 可按价格区段分类管理月统计数据（包括：价格区段、发布套数等） | |
| 104 | | 区县月数据 | 可按区县分类汇总管理月统计数据（包括：日期、套数等） | |
| 105 | | 月汇总信息 | 可管理整月的统计数据（包括：住宅套数、住宅面积等多项数据） | |
| 106 | 权限管理 | 角色管理 | 新增组织 | 可进行角色所属组织新增、修改、删除操作，编辑组织信息：编码、名称、简码 |
| 107 | | | 角色设置 | 可进行角色新增、删除、修改操作；设置：角色名称、角色编码、所属组织、默认页面 |
| 108 | | | 角色网页端权限 | 可设置角色对应网页端权限，勾选系统菜单权限、系统功能权限 |
| 109 | | | 角色微信端权限 | 可设置角色对应微信端功能权限，勾选微信端菜单权限、系统功能权限 |
| 110 | | 用户管理 | | 可查看用户账号列表，包括：登录账号、用户姓名、所属角色、所属组织、用户状态 |
| 111 | | | | 可查看用户账号基本信息 |
| 112 | | | | 可查看、修改用户账号角色信息 |
| 113 | | | | 可进行账号新增、编辑、删除、启用、停用设置 |

表二：系统功能验收清单（微信端）

| 序 | 菜单 | 模块 | 子模块 | 功能 | 子功能 | 功能描述 | 验收结果 |
|----|--------|------|--------|------------------------------------|---------------------|------|------|
| 1 | 查询 | 地图查询 | 地图信息 | 地图信息筛选 | 可筛选区域、区块、环线、地铁、小区基价 | | |
| 2 | | | | 地图周边信息 | 可显示地图周边配套及交通信息 | | |
| 3 | | | 土地信息 | 土地面信息 | 土地面在地图中展示 | | |
| 4 | | | | 土地信息 | 浏览土地信息 | | |
| 5 | | | 楼盘信息 | 楼盘面信息 | 楼盘面在地图中展示 | | |
| 6 | | | | 楼盘信息管理 | 浏览楼盘详情、生命周期信息 | | |
| 7 | | | 楼栋信息 | 楼栋面信息 | 楼栋面在地图中展示 | | |
| 8 | | | | 楼栋信息 | 浏览楼栋信息 | | |
| 9 | | | 区块信息 | 区块面信息 | 区块面在地图中展示 | | |
| 10 | | | | 区块信息 | 浏览区块信息 | | |
| 11 | | | | | | | |
| 12 | | 土地查询 | 土地搜索查询 | 名称查询 | 搜索土地名称或地址查询土地信息 | | |
| 13 | | | 土地筛选 | 位置筛选 | 可按土地所属区县进行筛选 | | |
| 14 | 出让用途筛选 | | | 可按土地出让用途筛选（包括商品住宅、地上商业、地上办公、地下商业等） | | | |

地址:北京市朝阳区东四环中路 41 号嘉泰国际大厦 A 座 1719 室

ADD: 1719 Building A, Jiatai International Mansion, No. 41 Mid East 4th Ring Rd., Beijing

Tel:010-65202820 传真:010-65202820 网址:<http://www.iwehave.com/>

土地 智慧 创造力
GAIA PRECISION CREATIVITY

| | | | | | | |
|----|----|------|--------|--------|---|--|
| 15 | | | | 环线位置筛选 | 可按市区规划的环线位置进行筛选 | |
| 16 | | | 土地列表 | 土地基本信息 | 土地基本信息浏览 | |
| 17 | | | 土地详情 | 土地信息浏览 | 地块详细信息浏览：位置信息、出让用途、居住信息、非居住信息、宗地开发程度、市政规划信息、交易价格信息、交易信息、国有土地使用证信息、不用产权信息等 | |
| 18 | | | | 生命周期展示 | 单个地块的生命周期浏览 | |
| 19 | | 楼盘查询 | 楼盘搜索查询 | 名称查询 | 搜索楼盘名称或地址查询楼盘信息 | |
| 20 | | | 楼盘筛选 | 位置筛选 | 根据区县进行筛选 | |
| 21 | | | | 现状用途筛选 | 根据楼盘现状用途筛选（包括住宅、商业、办公） | |
| 22 | | | | 小区基价筛选 | 可按楼盘基价/均价区间进行筛选 | |
| 23 | | | | 建筑楼型筛选 | 可按建筑楼型进行筛选（包括板楼、塔楼、独栋、联排、四合院等） | |
| 24 | | | | 楼龄筛选 | 可对楼龄进行筛选 | |
| 25 | | | | 容积率筛选 | 可对容积率进行筛选 | |
| 26 | | | | 环线位置筛选 | 可对环线位置进行筛选 | |
| 27 | | | 楼盘列表 | 楼盘基本信息 | 楼盘基本信息浏览，包括楼盘名称、现状用途（主）、板块、环线位置、规划房屋用途、占地面积等信息 | |
| 28 | | | 楼盘详情 | 楼盘信息浏览 | 楼盘详细信息浏览：基础信息、项目简介、基础设施、内部配套、周边配套、周边环境、地图信息、价格走势 | |
| 29 | | | | 楼盘信息管理 | 楼盘信息查看 | |
| 30 | | | | 生命周期展示 | 生命周期浏览 | |
| 31 | 询价 | 房价查询 | 开始询价 | 项目基价询价 | 询价楼盘基本信息、基价浏览、周边配套，满足模糊询价 | |
| 32 | | | | 项目精确询价 | 通过录入估值详情：房屋坐落位置、楼栋信息、房屋信息、周边楼盘、价格走势。对单套房屋进行精确询价 | |
| 33 | | | | 项目基本信息 | 可查看该项目的基本信息情况 | |
| 34 | | | 询价结果 | 开具询价单 | 可点击开具楼盘询价单进行查看 | |
| 35 | | 询价记录 | 询价相关记录 | | 可按时间查看楼盘询价记录列表 | |
| 36 | 我的 | 修改密码 | | | 可修改账号登录密码 | |
| 37 | | 账号绑定 | | | 可解除登录账号与微信号的账号绑定 | |

附：项目验收确认书

项目验收确认书

| | | | |
|--|---------------------------|-------|--------------|
| 项目名称 | 康正百盛 GAIA 房地产分析数据平台系统（一期） | | |
| 甲方 | 北京康正宏基房地产评估有限公司 | 乙方 | 北京嘉楼信息技术有限公司 |
| 甲方对接人 | 刘朝阳 | 乙方对接人 | 胡杨 |
| 申请验收日期 | 2018 年 8 月 7 日 | | |
| <p>致：北京康正宏基房地产评估有限公司</p> <p>我方已按甲方要求开发完成了康正百盛 GAIA 房地产分析数据平台系统（一期）的全部内容，相关功能自检完整，经自检合格，请予以检查和验收。</p> | | | |
| <p>甲方审核意见：</p> <p>经我方验收，该项目</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、符合甲方的业务使用要求； 2、所提交的系统开发功能符合要求。 <p>综上所述，该项目验收合格，我方准予验收。</p> <p style="text-align: right;">甲方公司（公章）</p> <p style="text-align: right;">甲方代表：</p> <p style="text-align: right;">日期：</p> | | | |

*说明：本表一式两份，双方各执一份。