**房产信息系统需求书**

上海广播电视台房产总数较大，使用情况包含了自用、商业租赁、公房转租、置换使用、外租等，自用部分情况较为复杂，需求管理、日常统计、变量叠加等是常态。房产信息管理系统建设需求如下：

1. **房产信息系统业务总体需求**
2. 房产信息数据的导入、添加、删除、修改等相关常规操作功能。
3. 通过多种展示方式满足台、集团对于房产信息全面了解的需求。
4. 通过自动生成报表，保证数据统计及时性、准确性，提高数据的可共享性。
5. 通过在线申请-审批及信息共享，实现用房单位与管理部门的线上互通。
6. 通过客观、全面呈现台、集团房产的使用状况和各使用单位用房状况，揭示房产管理是否符合经济和管理双重目标，并为决策提供量化依据。
7. 具体业务系统方案应具有先进性，能够切实解决台、集团在房产信息管理中已经碰到的问题，并对未来可能碰到的问题具备一定前瞻性。
8. 本系统相关功能应支持移动端，包括Android版本和IOS版本。
9. **房产信息系统业务细化需求**
   1. **楼宇管理**

* 支持新建、编辑、查看楼宇相关信息
* 支持楼宇名称搜索
* 显示单个楼宇或集合楼宇的总面积及租控情况
* 楼宇信息可以在可缩放的世界地图界面展示并配合文字说明
  1. **剖面图**
     1. **楼宇剖面图**
* 显示楼层，房号，面积，等基本信息
* 显示房源内的租赁合同，需求客户，物业合同信息
* 可新建客户，新建租赁合同，新建物业合同
* 可编辑房源信息
* 可查看房源信息修改历史记录
* 可上传，下载，删除房源内的文件
* 支持房号搜索
* 按合同到期时间以色块划分，直观展示楼宇内合同到期情况
* 以虚线框区分招商和不可招商房源状态
* 多选筛选条件：面积，审核状态，合同期限，行业筛选，招商筛选
  + 1. **招商剖面图**
* 显示该楼宇的面积租控数据
* 支持搜索房号功能
* 按客户的状态以色块划分，直观展示楼宇内的不同客户状态数量：初次 接触客户，潜在客户，意向客户
* 以虚线框区分可招商和不可招商房源，直观展示楼宇的房源状态
* 可多选的筛选条件：面积筛选，审核状态筛选，合同期限，行业筛选，招商选项，空置房源
* 显示房源的楼层房号面积等基本信息
* 显示房源内的租赁合同，需求客户，和物业合同
* 可新建合同，新建客户，新建物业合同
* 可编辑房源信息
* 可查看房源信息修改历史记录
* 可上传，下载，删除房源内的文件
  1. **房源管理**
     1. **可招商房源，已租房源，所有房源**
* 可招商房源指房源状态为“可招商”的房源列表，已租房源的状态也可以手动改成“可招商”
* 已租房源指房源内有合同的房源，状态有可能是“可招商”，也可能是“不可招商”
* 所有房源指该楼宇内的所有房源列表，包括已租房源和空置房源
* 房源列表
* 可搜索房号
* 可按楼层、房间面积、已租，空置进行筛选
  + 1. **房源详情**
* 显示房源的房号面积，租金报价等基本信息
* 显示房源内的租赁合同，意向客户的洽谈进度，和物业合同
* 可新建合同，新建客户，新建物业合同
* 可编辑房源信息
* 可删除房源
* 历史记录：可查看房源信息的修改记录
  + 1. **新建房源**
* 在集合下房源管理页面可新建房源
* 在单一楼宇下房源管理页面可新建房源
* 房源的面积自定义，不可超过大业主最大可管理面积
  + 1. **编辑房源**
* 在集合下房源管理页面，光标停留在在房源列表上，可出现编辑房源的按钮
* 在单一楼宇下房源管理页面，光标停留在房源列表上，可出现编辑房源的按钮
* 在房源详情侧滑栏可编辑房源信息，修改房号、面积等
  + 1. **删除房源**
* 在剖面图的房源详情侧滑栏可删除房源
* 在集合下房源管理的房源详情侧滑栏可删除房源
* 在单一楼宇下房源管理的房源详情侧滑栏可删除房源
* 在编辑房源的弹框页面可删除房源。房源删除后，房源内的租赁合同，客户需求，物业合同仍保留
  + 1. **修改房源招商状态（可招商，不可招商）**
* 新建房源时可设置房源状态
* 剖面图的房源详情侧滑栏可编辑房源状态
* 房源管理的房源详情侧滑栏可编辑房源状态
  1. **合同管理**
     1. **合同列表和归档合同**
* 合同列表可查看所有正在进行中的合同，包括到期预警和提醒到期未处理的合同；
* 到期预警的提前提醒时间可自定义，如提前三个月提醒合同即将到期
* 归档合同可查看所有已到期，且已退租的历史合同
* 可按照合同编号、起租时间、终止时间、中介公司、中介费筛选
* 按照合同编号、客户名称、房号搜索
  + 1. **到期监控图**
* 时间显示从最早有合同到期的月份开始，往现在时间推 36 个月
* 可快捷筛选月、季、年，查看统计数据
* 点击柱状图的某个月份，列表筛选出该月份的到期合同
  + 1. **合同详情**
* 可查看租客信息，房源信息，其他关键信息，基本条款，租期条款，递增率，优惠
* 历史记录：可查看关于合同的修改，续租、审核等历史记录
* 可分段录入合同
* 附件管理：可查看关于合同的附件
* 租金明细报表：可查看该份合同的租金明细报表，显示客户支付情况
* 账单详情：可查看该合同的租金账单，查看收租情况
* 操作：可编辑合同信息；可提交作废合同、续签、退租的申请
* 各项金额可按要求时间段汇总，如月租金、物业费、押金、中介费等金额汇总
  + 1. **合同历史记录**
* 可查看关于合同的信息修改记录，审核历史记录
* 如 XXX 将合同单价“2.0 元/m².天”改成“2.1 元/m².天 2017/08/09
* 如 XXX 新建合同审核通过 2017/08/09
* 历史记录不可删除，不可编辑操作
* 合同若被删除，历史记录清空
  + 1. **合同备注**
* 可查看关于合同的备注信息，包括自己添加的备注和他人添加的备注
* 自己添加的备注信息可编辑修改，可删除操作
* 他人添加的备注只可查看，不可操作
  + 1. **合同附件管理**
* 显示上传到该合同的文件，包括图片和文档。
* 操作：可生成合同，上传文件，下载文件，删除文件
* 合同详情侧滑栏可查看附件管理
  + 1. **新建合同**
* 在房源详情侧滑栏可新建合同，建立信息库，录入内容包括：
* 合同编号、租客名称、房号、面积、签约时间、免租期，装修期，起租时间、结束时间、月租金、租金单价、月物业费、押金、付款方式、年租金、中介公司名称、中介费用、核心，重点，一般客户、备注信息等
* 在合同管理页面可新建合同
* 同一个房源可新建多份合同，且租赁面积不限制
* 一份合同允许有多个合同单价，多个递增率和多个优惠类型
* 新建合同审批通过后自动生成账单
  + 1. **编辑合同**
* 对正常进行中的合同（除归档合同，审核中的合同外），高级权限的人员可编辑合同条款，重新生成账单
* 在合同详情侧滑栏页面可编辑合同
* 编辑后重新生成租金明细后，勾选某些区间，保存后可生成新的租金账单
  + 1. **合同退租**
* 在合同详情侧滑栏提交退租申请，填写退租协议
* 此时合同审核状态为“退租待审核”，提交审核人审核
* 在合同详情侧滑栏可查看审核进度
* 审核如果不通过，提交人可修改退租信息后，再次提交申请
* 审核如果通过了，且合同结束日已到期，归为归档合同列表；若合同结束日还未到，则合同归为合同列表
  + 1. **合同续签**
* 续签流程与新建合同流程一直，默认保留条款信息，可编辑修改
* 在合同详情侧滑栏提交续签申请，填写新建合同的条款
* 此时合同状态为“续签待审核”，提交审核人审核
* 在合同详情侧滑栏可查看审核进度
* 审核如果不通过，提交人可修改合同条款后，再次提交申请
* 审核如果通过，且上一份合同还未结束，则房源内同时存在两份合同；如果上一份合同结束了，则归为归档合同，续签的合同按日期开始计租
  + 1. **合同作废**
* 合同作废用于建错的合同或失效的合同
* 在合同详情侧滑栏提交作废申请，填写作废原因
* 此时合同状态为“作废待审核”，提交审核人审核
* 在合同详情侧滑栏可查看作废审核进度
* 审核如果不通过，提交人可修改作废原因后，再次提交申请
* 审核如果通过，则该份合同作废，即删除合同，不在合同列表里也不在归档合同里
  1. **收付款管理**
     1. **账单管理**
* 收款账单
* 收款账单列表包括本月需要收款的租金，物业费，水电费账单，包括历史未收的账单列表
* 可快捷筛选本月账单，逾期账单或退租账单
* 按区间统计应收报表、实收报表、欠费报表、年度租金对比表
* 押金冲抵查询功能
* 分别计算租金和物业费，含税与不含税金额、印花税基数，可按照集团考核方式计算出租率、面积、单价
  + 1. **新建收款账单**
* 在付款账单列表页可添加账单，填写付款信息：基本付费信息应包括:房号、公司名称、金额、收费项目(房租、管理费、房租押金、电话线路管理费、车位费、 租约清洁费、滞纳金等)标准、数量、收费期间、收费编号、个人或公司支付，币种等
* 收费通知单可批量按户打印和电子邮件送达
* 在收款账单列表页可添加账单。基本信息包括：房号、公司名、金额、收费项目
* 账单类型支持自定义
* 添加账单后，根据应收时间将会提醒在收款账单列表中
  + 1. **收款账单详情**
* 侧滑栏收款账单详情页可查看收款账单的编号，账单状态，账单信息，房源信息，和收款记录
* 操作：可添加收款记录。收款记录显示收款时间，收款金额及其他收款信息
* 操作：关闭账单。关闭账单即删除本笔账单，适用于错误的账单或失效的账单
* 操作：结清账单。表示本笔账单已全部收款结清，结清后本笔账单将会关闭，结清的金额会记录到楼宇的收入中，对应的合同，物业合同，水电表状态更新为已结清
  + 1. **付款账单**
* 付款账单列表包括本月需要楼宇方需支付的费用账单，包括历史未收的账单列表
* 可快捷筛选本月账单，或逾期账单
  + 1. **新建付款账单**
* 在付款账单列表页可添加账单，填写付款信息：基本付费信息应包括:房号、公司名称、金额、收费项目(房租、管理费、房租押金、电话线路管理费、车位费、 租约清洁费、滞纳金等)标准、数量、收费期间、收费编号、个人或公司支付，币种等
* 收费通知单可批量按户打印和电子邮件送达
* 账单费用类型有：租金，租金保证金，物业费，物业费保证金，能耗费，公共能耗费，水费，电费，停车位费，广告费，其他。
* 添加账单后，根据应收时间将会提醒在付款账单列表中
  + 1. **付款账单详情**
* 侧滑栏收款账单详情页可查看付款账单的编号，账单状态，账单信息，房源信息，和付款记录
* 操作：可添加付款记录。付款记录显示付款时间，付款金额，付款对象及其他付款信息
* 操作：关闭账单。关闭账单即删除本笔账单，适用于错误的账单或失效的账单
* 操作：结清账单。表示本笔账单已全部收款结清，结清后本笔账单将会关闭，结清的金额会记录到楼宇的支出中
  + 1. **收支流水**
* 收支流水列表
  + 1. **新建收支流水**
* 下载收支模版：按照模版填写完整信息
* 导入收支流水：将编辑好的收支流水文档上传至系统

* + 1. **租金预测**
* 租金预测汇总
* 租金预测图显示从过去最早逾期的月份开始，往现在推 36 个月
* 可快捷筛选月、季、年，也可自定义多选月份，统计租金收入
* 可快捷筛选月份，点击柱状图的月份，列表显示该月份的租金账单
  + 1. **租金预测列表**
* 租金列表显示所有历史未来的合同租金收款账单，查看账单的结清状况
  + 1. **租金账单详情**
* 侧滑栏租金账单详情页可查看收款账单的编号，账单状态，账单信息，房源信息，和收款记录
* 操作：可添加收款记录。收款记录显示收款时间，收款金额，收款对象及其他收款信息
* 操作：关闭账单。关闭账单即删除本笔账单，适用于错误的账单或失效的账单
* 操作：结清账单。表示本笔账单已全部收款结清，结清后本笔账单将会关闭，结清的金额会记录到楼宇的收入中。对应的合同账单状态将更新为已结清
  + 1. **保证金余额**
* 保证金余额列表
* 保证金余额列表显示所有在租合同的保证金收支状况，应收保证金，实收保证金，除归档合同外。
* 可快速查看保证金的总应收，总余额，当前合同份数
  1. **招商管理**
     1. **客户管理**
* 客户管理列表
* 客户列表显示所有客户状态的客户数量，客户状态有：初次接触，潜在客户，意向客户，成交客户，流失客户
* 可快速筛选时间“今日，昨日，本周，本月”，也可自定义筛选时间段
* 可搜索客户名称，快速查找客户
* 可新建客户
* 可给客户添加跟进备注
* 可按照所属行业、是否中信内部公司筛选
  + 1. **新建客户**
* 客户的需求房源可以是已租房源，同一个房源也可以建多个需求客户
* 租客联系人若有重复会提醒，避免招商人员重复建客户
* 可以给客户设置提醒事项，提醒招商人员某一时间点做跟进工作
  + 1. **客户详情**
* 可查看客户的详情需求信息，意向房源，合同信息等。
* 操作：可编辑客户信息；删除客户
* 备注：可查看，添加客户备注
* 历史记录：可查看客户的信息变更修改记录
* 提醒事项：可查看客户的提醒事项
* 附件管理：客户营业执照、特殊行业资质等文件扫描上传功能
  + 1. **客户备注**
* 在客户管理列表点击“写备注”可添加备注
* 在客户详情侧滑栏打开备注页面，可添加备注
* 备注列表显示所有人对该客户所添加的备注信息
* 自己本人添加的备注可编辑，可删除
* 他人添加的备注只可查看，不可操作
* 备注信息的有无更新将影响到统计到客户的活跃度
  + 1. **客户信息操作记录**
* 在客户详情中打开历史记录
* 可查看客户信息的修改记录
* 如：XXX 将客户名称“王小花”改成“王花”2017/08/09
* 只可查看，不可操作
  + 1. **设置提醒事项**
* 可设置提醒日期，提醒时间，提醒内容，如： 2017/08/09 10：45AM 天签合同，记得带齐资料
* 显示所有提醒事项的记录，本人添加的提醒事项可修改，可删除
* 他人添加的提醒事项不可修改，只可查

* + 1. **招商分析**
* 现有数据可导入
* 图表可导出 Excel 表格
* 内部客户统计
* 外部客户统计
* 同行业客户统计
* 租赁面积大小统计
* 租金贡献高低统计
* 核心客户、重点客户、一般客户所占比重和贡献收入的计算
  + 1. **招商活跃客户**
* 统计每日客户信息数据有修改的客户数量，记为活跃客户（除了当日新增客户数）
* 活跃客户分为：初次接触，潜在客户，意向客户，流失客户，成交客户可筛选今日、昨日、本周、本月，也可自定义筛选时间段查看招商客户分析
* 统计当前总招商客户的数量分析
* 招商客户分为：初次接触，潜在客户，意向客户，成交客户，流失客户
* 可筛选时间段查看
  + 1. **招商需求面积分析**
* 对当前招商客户不同需求面积段的分析
* 面积段分为：0-50，51-100，101-150，151-200，201-250，251-300，301-350，351-400，401-450，451-500，501-550，551-600，601-650，651-700，701-750，751-800，801-850，851-900，901-950，951-1000……
* 如果一个客户的需求面积在 500-600m²，则图表显示为：451-500需求次数 1 次，501-550 需求一次，551-600 需求一次
* 图表只展示需求次数最多的 10 个面积段
* 可筛选时间段查看
  1. **物业管理**
     1. **物业合同列表和归档物业合同**
* 合同列表可查看所有正在进行中的合同，包括到期预警和提醒到期未处理的合同；
* 归档合同可查看所有已到期，且已退租的历史合同
  + 1. **物业合同详情**
* 可查看租客信息，房源信息，物业合同信息
* 可查看收款计划
* 操作：可提交作废合同、终止合同的申请
  + 1. **新建物业合同**
* 在房源详情侧滑栏可新建物业合同
* 在物业管理页面可新建物业合同
* 物业费明细可编辑修改最终金额后，生成账单
  + 1. **抄表管理**
* 抄表管理页面分为电表和水表
* 电表可查看所有电表的读数和费用。水表可查看所有水表的读数和费用
* 可搜索电表或水表名称，快速查找
* 可新建电表，水表
* 可生成账单
  + 1. **新建水电表**
* 同一个房源可新建多个电表和多个水表
  + 1. **水电表详情侧滑栏**
* 可查看水电表信息，房源信息，抄表记录
* 操作：可编辑水电表信息
  1. **统计分析**
* 可导入已有数据
* 图表可导出 Excel，根据时间段筛选
* 合同期限整体，分类统计
* 即将到期合同整体，分类统计
* 欠租情况统计
* 空置期统计
  + 1. **每月成交面积，企业数**
* 统计每月 1 号-该月最后一天审核通过的所有合同面积数，合同份数
* 时间段从当前上一个月开始，往过去时间推 36 个月
  + 1. **每月退租面积，企业数**
* 统计每月 1 号-该月最后一天退租审核通过的所有合同面积数/合同份
* 时间段从当前上一个月开始，往过去时间推 36 个月

* + 1. **总出租率**
* 统计当年一年内每个月已租的房源面积（指房源内有合同即为已租）
* 合同取值：新建审核已通过，未到期或未退租的合同
* 已租面积取值房源面积，无关合同面积和合同份数
* 总出租率=已租面积/总房源面积
  + 1. **总空置率**
* 统计当年一年内每个月空置的房源面积（指房源内无合同即为空置）
* 空置面积取值房源面积
* 总空置率=空置面积/总房源面积
  + 1. **租金单价走势图**
* 统计单一楼宇的合同租金均价走势（不统计两个以上的楼宇）
* 在租合同取值：新建审核已通过，未到期或未退租的合同
* 租金走势图以当月为界，分为实际租金走势和未来租金走势
  1. **租客管理**
     1. **租客管理**
* 新建租客
  + 1. **租客详情**
* 所有关于此租客信息一键查看
* 支撑重点客户，违约客户，500 强客户等的标记功能
* 支持工商信息同步
* 支持附件存储
  1. **用房需求申请**
* 制作用户独立小程序，给客户使用，提交用房申请
* 系统接收用户提交的申请，根据实际情况分配房源
  1. **合同模版**
* 不同项目设置多个或不同模版，一键打印合同
  1. **缴费通知单模版**
* 预制缴费通知单模版
* 批量，逐个生成不同费用的催缴单
  1. **人员权限管理**
* 等级分为：主账号-管理员账号-普通账号