房地产销售管理系统

1．**需求描述**

1.1

功能需求

系统包括五大功能模块：主要功能模块有基本资料、客户管理、房屋销售、收款管理、统计管理等功能模块。

1．基本资料主要包括楼盘房屋资料、员工资料功能子模块。

楼盘房屋资料：主要是登记楼盘和房屋详细信息的管理。

员工资料：可对员工的个人信息情况进行管理、以及员工的楼盘销售业绩情况。

2．客户管理是对客户的个人信息情况进行管理。主要包括来访客户资料管理、一般客户资料管理、预订客户资料管理、购房客户资料管理等功能子模块。

来访客户资料管理：主要登记来访的客户信息资料，查出潜在的客户。

一般客户资料管理：主要登记一般的客户信息资料，查出潜在的客户。

预订客户资料管理：主要登记预订的客户信息资料。

购房客户资料管理：主要登记购房的客户信息资料。

3．房屋销售主要包括房屋销售、已销售房屋资料、已预订房屋资料等功能子模块。

房屋销售：主要是对房屋进行预订、购买等销售的管理。

已销售房屋资料：管理已经销售的房屋信息资料。

已预订房屋资料：管理已经预订的房屋信息资料。

4．收款管理主要包括未收款管理、已收款管理、到期收款提示管理等功能子模块。

未收款管理：主要针对已签定合同的房款收款管理。

已收款管理：管理已经收款完成的房屋合同信息资料。

到期收款提示管理：主要是针对客户分期付款的到期付款的提示功能。

5．统计管理：包括销售代表销售记录排行、楼盘销售排行统计、收款情况统计等。报表可以根据客户的要求进行设置。

1．2数据分析

房地产销售管理系统所用到的数据有：

1.基本资料的输入

楼盘房屋资料信息：

楼房号，单元，房号，预测面积，单价，总价，房型，房屋状态。

员工资料信息：

员工编号，姓名，所属部门，性别，年龄，学历，职位，联系电话。

2.客户管理

来访客户信息：

客户编号，姓名，联系电话，联系地址。

一般客户信息：

客户编号，姓名，性别，联系电话，需求面积，需求类型，

需求房型，计划付款方式，联系地址，职业，身份证号，单位。

预订客户信息：

客户编号，客户姓名，楼房号，单元，房号，销售面积，

单价，总价，订购日期，代办费用，已付金额。

购房客户信息：

客户编号，姓名，性别，年龄，联系电话，需求面积，需

求楼层，需求房型，计划付款方式，联系地址。

3.房屋销售

房屋销售信息：

楼房号，单元，房号，销售面积，单价，总价，房屋状态。

已销售房屋信息：

合同编号，客户姓名，楼房号，单元，房号，销售面积，

合同单价，合同总价，订购日期，联系电话。

已预订房屋信息：

合同编号，客户姓名，楼房号，单元，房号，销售面积，

单价，总价，订购日期，代办费用，已付金额。

4.收款管理

未收款管理：

合同编号，客户姓名，联系电话，楼房号，单元，房号，合同单价，合同总价，已付金额，未付金额，付款日期，支付方式。

已收款管理：

合同编号，客户姓名，联系电话，楼房号，单元，房号，合同单价，合同总价，已付金额，未付金额，付款日期，支付方式。

到期收款提示：

合同编号，客户姓名，联系电话，楼房号，单元，房号­，合同单价，合同总价，已付金额，未付金额，付款日期，支付方式。

1.3权限管理

1.管理员在基本资料管理中，要求：

a.可以查询员工、房屋的信息。

b.可以对员工、房屋信息进行修改、添加及删除的操作。

2.管理员在客户管理中，要求：

a.查询各类客户信息，根据客户信息，发现潜在客户。

b.对客户信息进行维护工作，增添、删除相应客户信息。

3.管理员在房屋销售中，要求：

a．查询未销售、已销售、已预订房屋的信息。

b．对房屋信息进行维护工作，增添未销售、已销售、已预订的房屋信息。

4.管理员在收款管理中，要求：

a.可以查询已收款、未收款等信息，以及相应的合同。

b.对收款管理进行维护工作，包括增添新收款记录，或删除旧收款记录。

2．概念结构设计

2．1 E-R图

所要实现的功能设计，可能建立它们之间的关系，进而实现逻辑结构功能。

房地产销售管理信息系统可以划分的实体有：员工信息实体、登记房屋预登记客户信息实体、预订客户与预订房屋信息实体、预订记录信息实体、需求客户与需求房屋信息实体、购买需求实体、收款记录实体。

描述各个实体

员工信息实体

员工

预定客户信息实体

预定客户

需求客户信息实体

需求客户

房屋信息实体：

房屋

总E-R图

收款

员工

登记

预定客户

需求客户

预定

购买需求

房屋

3.逻辑结构设计

3.1关系模式

关系模型。关系模型主要是用二维表格结构表达实体集，用外键表示实体

间联系。

关系模型是由若干个关系模式组成的集合。

关系模式相当于前面提到的

记录类型，它的实例称为关系，每个关系实际上是一张二维表格。

关系模型和层次、网状模型的最大判别是用关键码而不是用指针导航数据，

表格简单用户易懂，

编程时并不涉及存储结构，

访问技术等细节。

关系模型是数学化模型。

1．楼房单元房号（楼房号，单元，房号）

2．员工（员工编号，姓名，所属部门，性别，年龄，职位，联系电话）

3．登记房屋（房号，单元，房型，面积，单价，总价）

4．登记客户（需求客户编号，预订客户编号）

5．预订客户（预订客户编号，客户姓名，性别，年龄，职务，身份证号，联系

电话，联系地址，支付方式）

6．预订房屋（预订合同编号，楼房号，单元，房号，房型，面积，单价，总价，

订购日期，已付金额，未付金额）

7．预订（预订合同编号，预订客户编号）

8．需求客户（需求客户编号，姓名，性别，身份证号，联系电话，联系地址）

9．需求房屋（房屋需求编号，楼房号，单元，房号，房型，面积，单价，总价）

10．购买需求（需求客户编号，房屋需求编号）

11．收款（预订合同编号，预订客户编号）