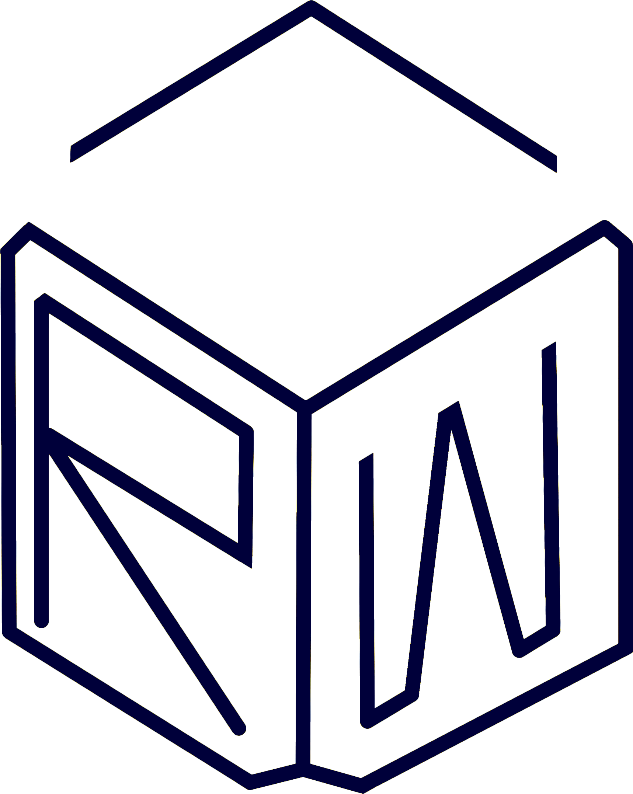
國立臺北商業大學

資 訊 管 理 系

****113’資訊系統專案設計

**系統手冊**

**組 別：第113208組**

**題 目：隨心租**

**指導老師：唐震老師**

**組 長：11236028 陳廷杰**

**組 員：11236027 周逸傑 11236034 塗青愉**

**11236015 王祺凱**

**中華民國113年9月30日**

第一章 前言

* 1. 背景介紹

根據內政部統計，109年（2020年）全台約有87.6萬個租賃家戶。尤其是在雙北、台中、高雄等六大直轄市，隨著都市化進程的推進，外來人口大量移入都市，進一步推高了租屋需求。這些城市因為高房價和生活成本，購房對許多人來說變得困難，特別是年輕族群、新移入的工作者、學生等，因此他們多選擇租屋來解決居住問題。

然而，隨著租屋需求不斷攀升，租屋市場中的資訊不對等問題依然十分嚴重。在市場上，房源的資訊往往不夠透明，租客難以在事前完整掌握房屋的真實狀況，例如房屋的安全性、設備的維護狀況、租金是否合理等。另一方面，房東對租客的背景資訊也相對有限，擔心租客違約或損壞房屋。這種雙方資訊不對稱的情況，往往加劇了彼此之間的信任危機。

* 1. 動機

組內成員有來自台灣各地，而租屋就成了必須聊解的項目。假如有關注新聞，並常會注意到租屋市場中頻繁出現的各種問題，比如惡房客或惡房東。有些租客不僅破壞房屋內部設施，甚至還長期拖欠租金，讓房東蒙受損失；而另一方面，某些惡房東利用資訊落差，透過隱瞞房屋真實狀況或在合約中加入不公平條款，欺騙房客，造成租賃雙方的矛盾與糾紛。

這些問題在租賃市場中時有發生，不僅對房客和房東造成困擾，還破壞了租賃市場的健康運作。透過生活經驗產生出製作的動機，希望能建立一個更透明、更公平的租賃平台，來解決租房過程中的資訊落差問題。可以幫助租賃雙方獲取更準確、完整的資訊，讓房客能夠更有信心地選擇房源，房東也能更有效地管理租客，最終促進雙方的信任與交易的順利進行。

* 1. 系統目的與目標

本系統的主要目的是解決台灣租賃市場中常見的資訊不對等問題，並促進租客與房東之間的信任和交易透明度。傳統租賃平台通常只提供簡單的房屋資訊展示，然而，房屋狀況、租金合理性、租客信用等關鍵資訊往往不足，導致雙方在交易過程中處於不對等地位，容易產生糾紛。該系統旨在通過提供更多元、詳細的租賃資訊，並結合技術手段如信用評價系統、數位合約和第三方支付機制，來降低租賃交易中的風險，提升租賃市場的效率與公平性。

* 1. 預期成果

第二章 運營計畫

1. 可行性分析
2. 技術可行性： 利用現有的網絡技術和大數據分析技術，可以打造出具有即時溝通、信用評價、房屋全景展示、以及數據分析的功能平台。平台還可以整合第三方支付、線上合同簽署、房屋檢查等服務，提供完整的租賃交易體系。
3. 運行可行性：評估網站的市場需求和潛在收益，包括直接收入（手續費、服務費）和間接收入（廣告）。
4. 經濟可行性： 可通過多種方式實現盈利，例如透過廣告收益、房東會員服務費、交易手續費等模式。由於市場需求明顯，租賃交易量龐大，平台將擁有可觀的用戶流量。
5. 市場可行性： 台灣的租賃市場龐大，租屋需求仍持續增長，能提供更高透明度的資訊展示與信任機制，將能有效滿足市場需求並吸引大量用戶。
6. 法規及倫理可行性： 租賃市場涉及大量法律問題，租賃合約、押金管理到租賃糾紛的處理，均需依據台灣相關法律法規進行。平台應符合《租賃住宅市場發展及管理條例》及《民法》的相關規定，並提供法律諮詢與糾紛調解功能，以避免法律風險。若平台能提供合法保障與法務支援。

經由上述可行性分析，導航系統專題在各方面能保持一定水準的可行性，並確保項目成功推進達到預期目標。

1. 商業模式-Business model
2. 一張含有 文字, 螢幕擷取畫面, 字型 的圖片

   自動產生的描述 市場分析

市場區隔(Segmentation)

|  |  |
| --- | --- |
| 地理位置 | 全台灣，包含離島地區。 |
| 人口 | 台灣2300萬人中，有任何租屋需求的民眾 |
| 性別 | 不限性別。 |
| 心理 | 無任何限制 |
| 行為變數 | 擁有出屋需求的 |

市場目標(Targeting)

本租賃平台的市場目標是涵蓋全台灣，包括離島地區，瞄準2300萬人口中任何有租屋需求的民眾，無論性別和年齡。平台針對的主要用戶群體包括年輕人、學生、新移民的工作者、以及外地打工族等需要靈活居住選擇的群體。此外，我們也考慮到擁有出租房產的房東，尤其是那些希望透過一個安全、透明的交易平台來篩選租客、管理租賃事務的房東。

市場定位(Positioning)

1. 競爭力分析SWOT-TOWS

|  |  |
| --- | --- |
| **優勢Strength** | **劣勢Weakness** |
| 1. 提供房東、房客評價，可供使用者參考。 2. 相比其他平台簡潔，收費較低。 | 1. 使用人數仍在初期階段。 2. 前期需要投入較多廣告。 |
| **機會Opportunity** | **威脅Threat** |
| 1. 規模較小，容易變通。 2. 與其他平台做出差異化。 | 1. 不排除市面租房APP，比如: 591、信義房屋，未來推出相關功能。 2. 無法測試目前市面上所有常見手機，IOS平台 |

第三章 系統規格

3-1系統架構

3-2軟硬體需求及技術平台

3-3開發標準與使用工具

第四章 專案時程與組織分工

4-1專案時程

4-2專案組織與分工

第五章 需求模型

第六章 設計或程序模型

第七章 實作或資料模型

第九章 程式

第十章 測試模型

第十一章 操作手冊

第十二章 使用手冊

第十三章 感想

第十四章 參考資料