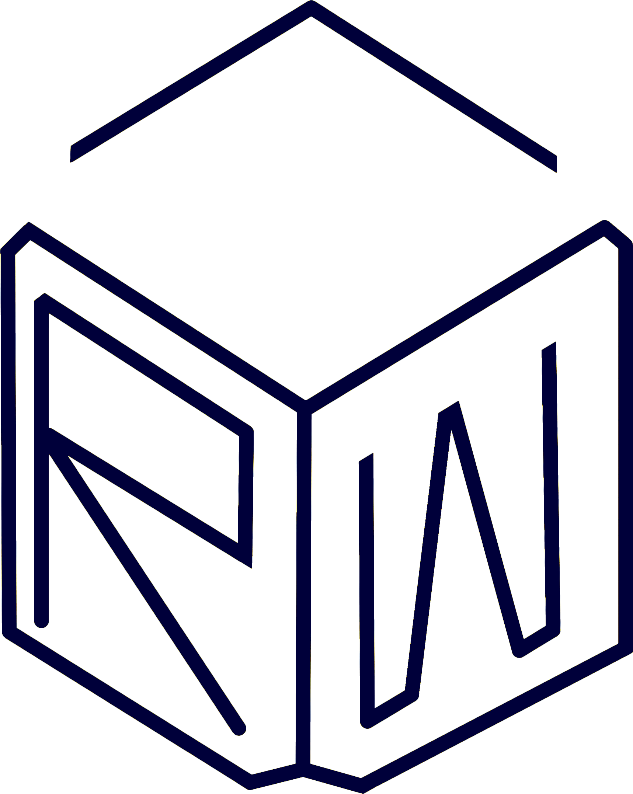
國立臺北商業大學

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**

1. 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

1. 運營計畫
2. 可行性分析
3. 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。
4. 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）。
5. 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。
6. 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。
7. 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-STP

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 |

1. 系統規格
2. 系統架構
3. 系統軟、硬體需求及技術平台
4. 開發標準與使用工具
5. 專案時程與組織分工
6. 專案時程
7. 專案組織與分工
8. 需求模型
9. 一張含有 螢幕擷取畫面, 黑色, 設計 的圖片

   自動產生的描述功能分解圖

一張含有 螢幕擷取畫面, 黑色, 設計 的圖片

自動產生的描述使用者需求圖

使用個案描述

分析類別圖

一張含有 螢幕擷取畫面, 設計 的圖片

自動產生的描述

1. 需求清單

* 功能性需求

|  |  |
| --- | --- |
| 功能名稱 | 功能敘述 |
| 使用者設定 | 1.使用者能自行修改資料  2.忘記密碼時能安全驗證更換密碼 |
| 租屋系統 | 1.提供更多樣性的篩選使其符合租客需求  2.依照區域更改您的看屋位置  3.保存收藏您的喜愛屋源，並且可了解是否出租  4.提供充分資訊使租客方便連絡房東 |
| 刊登管理 | 1.房東快速設定上傳屋源資料  2.房東修改上傳屋源資料 |
| 審核管理 | 1.管理者判斷資訊正確性進行審核  2.紀錄審核資料，保存公正性 |

* 非功能性需求

1. 開啟網頁時推播，新上市房屋資訊並且能一目瞭然
2. 通知使用者收藏房屋以出租
3. 設計或程序模型

6-1 資料流程圖

6-2程序規格書

1. 實作或資料模型

7-1資料結構圖

7-2資料字典

1. 資料庫設計

8-1資料庫關聯圖

8-2表格及其Meta data

1. 程式

9-1軟體架構與程式清單

9-2程式規格描述

1. 測試模型

10-1測試計畫

10-2測試個案與測試結果

第十一章 操作手冊

介紹系統之元件及其安裝及系統管理

第十二章 使用手冊

介紹各畫面、操作之移轉，以類似State Transition Diagram之表示之

第十三章 感想

感想與建議

第十四章 參考資料

參考資料

附錄

-遲交文件

-休閒模式？景點資料哪來？ （景點比較多的路線）

-通勤模式？交通部API

-專題報告前做的嗎？

-建議Google Map路徑做應用

-資料庫、商業模式、STP、SWOT分析重寫

-缺少open date如車輛統計，大眾路線等說明其資料庫細節

-聯網已成趨勢，創意可在此假設下，發想更多

-系統設計應該更具可行性，目前無法反應目的及需求

-參考及對比的軟體需更完整，如預測下一路口紅綠燈還有多久會亮紅燈

-演算法及技術目前較缺乏