锦宏产业园管理软件需求确认:

以下问题请派人商量考虑并给回复; 蓝色部分都要配合回复;

1. 全局
   1. 权限分配的界面有何要求, 接入方式怎样设计, 目前界面上只有业务相关的菜单, 而没有系统功能菜单, 是否另外加一个系统菜单, 界面要怎样的效果;

答：添加一个系统管理功能模块，就是对系统管理员权限设置的管理， 但只有总经理有权限操作。系统分四种权限，总经理 、招商部 、财务部、物业部 ，登录的时候根据权限进入不同的界面。

* 1. 用户密码的修改, 用户的添加, 修改删除等功能, 目前已经实现了对话框和相关逻辑, 但是没有放在界面上, 原因同上, 采用何种功能接入方式, 是否是另加一个菜单条?

答：增加一个系统管理模块，对总经理权限的开放。

* 1. 目前的菜单是按照需求文档, 显示当前选中大模块下的所有子模块, 而非QQ上说过一次的显示最常用的模块, 那样会涉及很多其他问题, 包括最常用的定义和算法等等, 暂时不考虑; 这应该没问题?

1. 招商
   1. 楼宇区域位置图示

目前有个简单实现, 就是一个图片, 可放大缩小, 可上传到服务端. 当然要权限问题, 所有权限问题的添加在最后统一处理, 后面不在重复说明权限问题.

由于图片放大可能失真, 这里提供一个建议, 后面的版本可以采用矢量图, 比较Xaml描述等等, 但是这个版本只按照本需求中说明简单处理;

答： 这边功能可能有蔓延 ，暂时先放给定的图片，以后完善。

* 1. 租赁户企业基本情况

这个模块首先会显示一个表, 显示当前租赁的相关企业和所租房间等信息. 如果租赁有多个房间, 将用多行记录表示, 而非需求中说的用一行表示, 这应该没问题? 租赁多个房间就采用多个入租登记, 但可以指向同一个合同; 这样比较科学, 单个房间的退租也好操作;

建议在这个模块上添加入租和退租菜单, 把后面的入租模块和退租模块合并到这里, 这样组织比较好, 登记一条入租信息就添加一行记录, 选中某行可以进行退租; 单个行的展开需求中给出了一个图表如下:



可以看到租赁户企业的信息都显示出来了, 问题是这些租赁户企业的基本信息在哪个地方录入登记? 需求中只说明这里可以浏览这个信息. 但是这些数据的来源是哪里?

租赁合同变更是指什么? 既然这里要显示变更记录, 那么程序肯定需要有合同变更的登记操作, 但是需求中并没说明? 如果要实现变更相关操作, 又会设计很多种变更, 需要给出进一步的业务操作说明?

答： 1. 每间房子的租赁都独占一行， 但合同是同一个，如果以后出现续租，退租，增加租房，修改的不仅仅是租赁户的信息，同时合同也应该发生相应的变化。

2. 租赁户入住表，租赁户退租表 录入功能 现在迁入 招商管理部门，（之前放在物业管理部门下） 物业部门现在是查看入租,退租的流程表 ，招商部门也可以查看。 入租，退租不仅会只是 合同，租户，还有入租流程表，可能还会影响钥匙管理这张表。（可能不全）。

3. 租赁户信息的填写的时候，可以只填写表格的第一部分，剩下的两部分 （租赁合同的变更和租金收入明细记录） 是查看某个租赁户详细信息时 弹出的视图（下面的租金收入明细记录可以根据实际情况显示行数）， 该视图提供导出功能，

4. 租赁户录入信息是招商部门 负责录入系统的

5. 先办理入租手续，在填写租赁户商户情况表。

* 1. 租金, 物业费缴费情况记录管理业务

这个表应该是租赁户信息表和租赁合同表中的连接查询得到的, 这里直说管理, 具体该模块需要执行哪些管理, 比如是否要在这里修改每月租金这个数据, 因为这个数据应该是在入租的时候的合同里规定的, 这里只是查询, 这里去改不合适, 请确定业务实际操作情况?

答： 租金、 物业费是填写租赁户商户情况表的时候，表中的两个字段

租金物业缴费 收取情况汇总表 ，财务登记，招商查看。

在合同期内，租金是不可调整的，但是续租的话，租金可以调整。 租金的调整应该放到租赁户商户情况的录入过程中。

* 1. 租赁期限变更, 续租, 退租一栏业务

暂无资料;

上面已经解答。

* 1. 退租流程展示表格

这个模块是否应该是指一个查询, 查询退租操作的记录而已吧? 然后另加一个入租记录的查询界面? 入租和退租的登记操作将在租赁户企业基本情况模块下实现; 就是加两个对话等进行对应操作.

答： 这边就是记录的历史记录，已备查看， 不可修改，

* 1. 仓库租赁情况

看这里应该是仓库和普通房间的租赁是分开进行的, 是这样吗? 那么本模块只是查询, 仓库的租赁,退租等等业务需求中没有说明. 如何进行仓库的租赁?

答：仓库的租赁和房租的租赁是一样处理的，上面的流程适用于仓库， 办理入租手续，填写租赁户商户的情况，钥匙的分配等等。 但是租价不一样， 同时包括退租，

* 1. 合同管理

需求中没有说明如何上传合同? 是否应该在具体业务的登记界面提供合同上传功能, 比如房间的入租对话框上提供上传对应合同? 还是在其他什么地方提供合同上传功能?

答： 合同也可以在系统中录入。还有纸质的档案保存。

1. 财务
   1. 收入日报表

首先名称中说这是个报表, 那么报表的用途一般是打印出来给人过目, 或者一般来说报表是只读的, 所以需求中的录入是指录入和修改时针对什么数据进行, 是否这里应该改为仅仅是查询? 另外, 所给表格中有已开票等数据, 这些数据在什么模块中录入, 没有对应的模块需求说明?

答： 1. 日收入报表不是提供打印的， 不能从字面上去解释该子项的功能，收入日报表的功能是记录每天收到的房租，物业，押金，停车费，其中房租、 物业费、 停车费是 按照一个季度收取的，押金是刚刚入园的时候收取的，就像表中押金下面有些用\* 表示 ，\* 表示该租赁户已经交过押金了，以后收取的时候就不用在交押金了。

2 .日收入报表的录入是 财务管理部门的人录入的。

* 1. 未交房租,押金明细表

这个模块建议和已交房租,押金明细表合并到一起, 给定日期, 查询这个月的所有房租,押金明细表, 已交未交通过颜色区分或者可以给出筛选条件, 标的数据是根据当前租赁户表和房租押金交费登记表左连接得到?

另外, 需求中没有说明每个月的房租和押金的交费登记在哪个模块下进行, 要记录那些数据, 比如是否要记录日期,项目, 金额之外的收费人等等信息, 目前都没有?

答： 未交房租，押金 和已交房租，押金应该是其他表导出的视图， 办理入租手续的时候 房租，押金应该先交的，也可能没交，（补交） ，下一季度在收。在收的前几天可以提醒财务收费去。

2. 房租，押金收入直接放到财务那边，因为大部分的收的方式是转账和支票，财务直接录入就行了， 收费人 就不用这个字段了。

3， 放到日收入中。日期就是当天财务进账的那天

* 1. 已交的房租, 押金明细表

略, 同上.

* 1. 未转的物业管理费明细表

这里只给了表, 却没有说明物业收费登记是如何操作的? 下个模块也可以和本模块合并, 逻辑同房租,押金明细表.

答： 物业费是一个季度上交一次的，应该也是视图， 物业费应该是和房租一起进行收费的， 因为日收入中包括 物业，房租，押金， 停车费等等。

* 1. 已转的物业管理费明细表

略, 同上.

* 1. 月度收支明细

从所给表中可以看到有很多收费项目, 那么这些数据分别是怎么登记录入的, 在哪个模块, 一般的业务流程和逻辑是怎样的?

答： 这边只要有录入的接口就行了， 做成这样的录入界面，具体的怎么操作，财务部门自己处理

* 1. 半年度收支明细

略, 同上

* 1. 年度收支明细

略, 同上

* 1. 月度收支汇总表

目前需求中只给了一个空表格, 请考虑搜集需求后明确要做怎样的汇总?

答： 月度收支汇总表 上面是皮鞋厂是要上交的，下面锦宏是自己的收入

1. 物业
   1. 人事管理模块
      1. 在职员工信息

根据需求说明, 是否只是在职员工的查询? 员工入职登记在哪进行? 点击某行是否需要可以查看某个员工的详细信息?

* + 1. 退休员工信息

略, 同上. 离职或者开除员工的登记操作怎么进行?

答： 员工的管理包括员工的增删该查，详细信息的查看等等，

* 1. 消防模块

这个模块除了提供查询功能, 是否需要修改和删除功能? 这个表可以通过楼宇信息表和消防资料表左连接获得, 对于空的行可以添加消防资料信息, 非空的可以修改. 另外按照表中的数据, 露天消防泵, 消防泵房等数据貌似不能总计, 编辑的数据格式是否要规范下, 不知道这些表单的原始生成过程是怎样的, 都是现在手工录入的一些数据吗?

然后需求中还说了还有其他相关消防资料, 但是不确定会需要软件实现怎样的相关管理功能? 需要明确到尽可能清晰无疑问的地步.

答： 消防模块也包括增删该查， 你只要做成这样的表格，客户说只要提供录入功能，增删改查，可以放在模块上面。 但是和其他模块没有关联。

* 1. 物业模块
     1. 水电费一览表

要想一栏, 首先要有数据, 现在的收费数据是怎么登记的?

答： 物业要去抄表 （电费表 和水费表） ，抄表之后，物业管理部门还要进行录入系统，但是计算方式，锦宏说让他们自己算，最后应该缴费的金额。 然后水电费一览表要有这样的表格就行， 价钱的计算方式，最后的结果让他们自己录入。

水电费总账开票一栏表

开票数据来自哪里, 是否要在开票的时候进行相关数据的登记操作?

水电费总账开票是记录是针对该租赁户水电费有没有上交的情况，

* + 1. 停车费统计

这个更复杂, 停车登记业务怎么进行, 由谁在什么系统中操作, 保存的数据格式怎样? 如果说这个模块是统计, 那么不应该提供编辑功能, 否则应该命名为停车费用管理模块;

停车费统计 分为固定车位，和临时租位， 固定车位的收费方式是一个季度 收取一次，

录入功能是在物业模块，临时租位 收取费用到时候也算到一个季度里面去，临时车位是门卫收取，

* + 1. 钥匙管理,空调设备

需要明确业务流程;

钥匙和空调的管理，跟租赁户入租的时候一起受到影响。是生成的数据，

* + 1. 维修记录

应该有一个维修操作登记功能, 具体业务流程建议是怎样的?

维修记录部分建议 先有 租赁户填写维修记录， 物业部门通知维修工人， 维修工人维修之后回报情况， 物业录入数据，生成缴费通知（针对换零件的）

* + 1. 电信电话, 电信收费清单

问题同上, 这些数据的来源是怎样的, 是本系统负责登记录入得到, 还是外部系统数据集成, 如果是前者, 需要说明具体登记业务当前实现, 后者的话要说明数据格式的连接方式.

* + 1. 各楼层租赁单位情况表

这个模块应该可以并到租赁户企业基本情况中, 最多加一个楼层筛选条件, 可以选择只显示某个楼层的就可以了. 是这样吗? 但是这么两个近似的模块为何会在需求中放在两个模块大分类中?

生成的数据，租赁户填写相关信息的时候自动插入表格的

* + 1. 收缴停车费明细表

不大明白这个模块和停车费统计表的区别?

缴费的用户的统计

* + 1. 锦宏平面图

是否和招商模块中的楼宇区域位置图示重复了? 如果是, 保留哪个?

两个都要有

* + 1. 应收停车费汇总表

同样, 不明白和停车费统计表, 以及收缴停车费明细表的区别? 是不是都是重复的? 觉得应该说明原始需求, 业务上抽象, 用一个模块实现就可以了.

* + 1. 租赁单位安全管理协议表

这个表中数据的登记业务流程是怎样的? 直接添加和修改吗? 一般这类业务添加和修改都是要另外弹对话框进行的, 而不是在表格中像Excel一样直接修改.

与合同签订是同时的， 可以增删改差 是对话框还是excel ，你自己决定，

* + 1. 租赁户入租表

建议放在租赁户企业基本情况模块中, 直接提供入租, 退租等功能菜单, 弹对话框进行相关业务操作, 可行否?

功能放入 招商模块中

* + 1. 租赁户退租表

退租业务同上, 不过可以选中入租信息, 进行退租操作. 对否?

功能放入 招商模块中

* + 1. 监控探头

同锦宏片面图等模块, 图片不同而已. 建议提供Demo样图?

该模块和消防管理模块一样，录入数据，增删该查。

* + 1. 车位信息管理表, 车位平面图

管理表部分就是要一个表格吧, 可以简单的增删改? 平面图同上

可以

* + 1. 抄电表数

略, 暂时没疑问.

* + 1. 水电费收费清单

和水电费一览表, 以及水电费总账开票一栏表的关系是? 感觉是一样的, 可以合并吗?

水电费清单是水电费清单 ，水电费总账开票是水电费缴纳情况的统计，就是水电费上交的应该才会出现在水电费总账开票表中。