**物业管理系统需求分析**

* 1. **需求分析**

所谓"需求分析"，是指对要解决的问题进行详细的分析，弄清楚问题的要求，包括需要输入什么数据，要得到什么结果，最后应输出什么。可以说，在[软件工程](http://baike.baidu.com/view/1659.htm)当中的“需求分析”就是确定要计算机“做什么”，要达到什么样的效果。可以说需求分析是做系统之前必做的。

* 1. **物业管理系统开发背景**

随着我国市场经济的快速发展和人们生活水平的不断提高，简单的社区服务已经不能满足人们的需求。如何利用先进的管理手段，提高物业管理水平，是当今社会所面临的一个重要课题。要想提高物业管理水平，必须全方位地提高物业管理意识。只有高标准、高质量的社区服务才能满足人们的需求。面对信息时代的挑战，利用高科技手段来提高物业管理无疑是一条行之有效的途径。在某种意义上，信息与科技在物业管理与现代化建设中显现出越来越重要的地位。物业管理方面的信息化与科学化，已成为现代化生活水平步入高台阶的重要标志。

小区管理面积大，户数多，物业管理范围广，管理内容繁杂，小区物业管理存在混乱。再者，小区物业管理中一项重要的工作是计算、汇总各项费用，由 于费用项目较多，计算方法繁重，手工处理差错率较高。同时查询某房产资料或业主资料往往也需要较长时间，给物业管理者的工作带来了诸多弊端。因此该物业管理需采用计算机进行物业管理。则开发的物业管理系统应该做到对小区住户资料、财产资源统计、邀费通知、收费管理、日常管理、收费管理、日常的报表查询、社区服务、系统设置等功能。

* 1. **具体需求分析**

**1．3．1功能分析**

所谓物业管理，最基本的需要两大模块，即：管理员模块和业主模块。管理员需要收费和提供服务，业主需要缴费和享受管理员提供的服务。既然作为物业管理系统，其本身也需要维护使用说明还涉及到管理员及业主个人设置问题。在智能手机发展的今天，手机APP是必须得考虑到的软件运行客户端。能让业主更及时方便的缴费及查询。基于以上方面的考虑，我的物业管理系统会将所有功能细分为三块：管理员，业主，系统软件设置。



本系统源自物业管理的发展需求，设计本系统根据实地调研情况主要包含了三大模块十三个功能（见图1-1）别是：邀费通知功能 、修改用户信息功能（增加、删除、修改、查找）、修改密码功能、收费管理功能、日常管理功能。缴费查询功能、社区服务功能。系统设置功能、关于本软件 、软件帮助 。这十三大管理模块归纳了基本的业务流程的主要功能，具体的模块功能描述如下：



图（1-1）小区物业管理三大模块十三大功能

一、管理员入口

1）邀费管理模块

收费管理

销售管理

业主入住

预收款管理

临时收费

车位管理



2）修改用户模块



3）修改密码模块

主要完成修改当前操作员的密码。

4）日常管理模块

主要完成日常的业主基本信息查询、费用信息、报销信息、车位信息、建议意见、自动提醒、人员出入信息等。（如图10-1所示）

5）所有管理操作记录

管理操作应该实时记录，管理员能查询到管理信息，才能避免管理操作错误以及可以及时修改。

二、业主入口

1）缴费信息查询模块

缴费信息查询

业主信息

房产信息

邀费通知

已收款查询

欠费查询

收费日报表

1.1）房产信息

“开发商资料”、“建筑商资料”、“监控管理商资料”用于用户明了小区的大概的建筑与管理的资料，方便选择。

“房屋以及住户资料房屋以及住户资料”用于帮助用户对房屋状况的了解，方便购买自己适合的房屋类型

1.2）业主信息

1.3）邀费通知

1.4）已收款查询

1.5）欠费查询

1.6)收费日报表

2）社区服务模块

报修管理

社区服务模块

群发短信

提醒服务

建议意见

保安巡逻

保洁绿化

3)联系管理员

当出现一些意料之外的事件时，如查询不到缴费信息，物业信息管理系统崩溃时等机器无法操作的意外事件，用户通过物业信息管理系统无法解决时，需要联系管理员请求帮助，使物业管理系统更加人性化

三、系统设置入口

系统信息管理模块用于设置系统的安全信息的基本信息，由于各种原因，系统管理模块可造成数据库文件破坏，所以每次操作后，都要进行数据备份，以防不测。

1、

系统设置模块

房产设置

费项设置

数据库备份恢复

操作权限的管理

系统信息

1）房产设置

2）费项设置

3）数据库备份与恢复

4）操作权限

主要完成管理员对系统的操作，方便系统的管理。

5）系统信息

2、软件帮助模块

软件帮助模块

系统设置

日常操作流程

3、关于本软件模块

主要完成对本软件的基本介绍。