# 功能模块

## 数据管理

### 数据维护

录入（校验）、修改（校验）、导出

1. 检查出租人如果不是房产所有人，是否之前登记过承租人，避免有漏税环节；

### 统计查询

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 查询名称 | 查询说明 | 实现说明 |
| 1 | 房产信息查询（模糊/精确查询） | * 1. 通过输入房产所有人、使用人、出租人（转租人）名称的关键字，模糊/精确查询出所有包含关键字的房产信息   2. 对查询出的结果，如有显示有纳税人识别号的，点击纳税人识别号可显示税务登记信息 | 1. 房产证书持有人名称（表：**房屋基础信息**）、使用者名称（表：**房产使用信息\_非出租、房产使用信息\_出租**）、出租人名称（表：**房产使用信息\_出租**）。 2. 上述字段建立全文索引； 3. 根据“房间ID”到“房屋基础信息”和“楼宇基础信息”表中获取房产详细信息； 4. 各个非空查询条件之间用逻辑“与”连接； 5. 以每个房产作为信息的汇聚点，业主占用几套房就登记几个信息； 6. 在按楼宇进行税收总量信息统计时，应以证件类型、证件号码、名称作为区别标准，将相同信息的，只保留一个值。 |
| 3 | 分楼宇房产信息统计 | 1、通过定位单个楼宇，统计被查询楼宇的整个房屋使用情况 2、分类字段：使用者、使用类型 3、结果：各分类套数、百分比（占整个楼宇总房产套数） |  |
| 4 | 分楼宇税收情况统计（地税） | 1、通过定位单个楼宇，统计被查询楼宇某一个时间段内，税收收入情况 2、**被统计单位**包括该楼宇内，已纳入地税管理的所有**房产使用人** | 1. 房产使用信息：年应纳税额（元） 2. 房产使用信息: 使用者证件号码、使用者证件类型ID对应“纳税人识别号” 3. 按照单位进行聚集查询； |
| 5 | 分楼宇税收情况统计分析（地税同比数） | 1、通过定位单个楼宇，按月统计2014、2015年度税收收入情况 2、对整个楼宇分月税收情况进行**同比分析**（%） 3、被统计单位包括该楼宇内，已纳入地税管理的所有房产使用人 | 1. 每月纳税信息如何获得？ |
| 6 | 分楼宇税收情况统计（地税当年累计数） | 1、通过定位单个楼宇，统计当年税收收入情况（分**税种**） 2、结果显示**饼状图**，显示**主页面楼宇旁** |  |
| 7 | 预警提示 | 1、对已超期的房产租赁信息进行预警 2、对房产使用信息中的“有效期止”进行判断，如小于查询当日，则预警 |  |
| 8 | 预警提示2 | 1、对租金明显偏低的房产租赁信息进行预警 2、对同一楼宇中，低于平均租金的房产信息进行预警 3、判断字段，年租金/使用面积=每平方租金，计算整个楼宇所有租赁房产的租金平均值，对低于平均值的进行预警 |  |

1. 没交房产税的情况：
2. 没交出租营业税的：特别是转租如何查询

## 数据展示

### 园区整体展示

### 楼宇展示

### 楼层展示

## 预警分析

* 状态有效的房产使用信息中的“有效期止”，**大于**系统使用时当日，则在主界面预警，点击后可直接定位到其房屋信息。（此预警信息可通过数据库定期执行，更新到预警表中；或者，通过界面按钮执行）

# 数据模型（\*必填）

## 楼宇基础信息

### 表定义：T\_LYJCXX

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 属性名 | 属性描述 | 数据类型 | 长度 | 是否为空 | 初值 | 键型 | 备注 |
| LYID | 楼宇ID | auto\_increment |  | 否 | 1 | PK |  |
| LYMC | 楼宇名称 | vchar | 40 | 否 |  |  |  |
| LYZTS | 楼宇总套数 | int |  | 否 |  |  |  |
| LYDZ | 楼宇坐落地址 | vchar | 80 | 否 |  |  |  |
| SWJGID | 所属税务机关ID | int |  | 否 |  | FK | 税务机关表中SWJGID |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

CREATE TABLE `t\_lyjcxx` (

`LYID` int(11) NOT NULL AUTO\_INCREMENT COMMENT '楼宇ID',

`LYMC` varchar(20) NOT NULL,

`LYZTS` int (11) NOT NULL,

`LYDZ` varchar (40) NOT NULL,

`SWJGID` int (11) NOT NULL,

PRIMARY KEY (`LYID`),

KEY `FK\_SWJG\_idx` (`SWJGID`),

CONSTRAINT `FK\_SWJG` FOREIGN KEY (`SWJGID`) REFERENCES `t\_swjg` (`SWJGID`) ON DELETE NO ACTION ON UPDATE NO ACTION

) ENGINE=InnoDB DEFAULT CHARSET=utf8

1. 楼宇ID：**主键**
2. \*楼宇名称：
3. \*总房产套数：
4. \*房屋坐落地址：
5. \*所属税务机关ID：**外键**
6. \*行政区划： 下拉列表选
7. \*房屋所处街乡：

## 房屋基础信息

### 属性

1. 房间ID： 系统自动生成 主键（PRIMARY KEY）
2. 楼宇ID：**外键**
3. **\*房产使用类型：**
4. \*楼层: 数字 （非空）
5. \*房号：字符串存储的数字（非空）
6. 房源编号：
7. 产权证书号：UNIQUE 约束
8. 土地税源编号：
9. \*房产总原值（元）：
10. \*房屋面积（平方米）：
11. \*权属有效期起：日期
12. 房产证书持有人识别号：
13. 房产证书持有人名称：
14. \*房产证书持有人证件类型ID：**外键**
15. 房产证书持有人证件号码：
16. 是否有效：如果房产证书持有人变更，置为无效；
17. 权属有效期止：日期，标记无效的日期

## 房产使用信息\_非出租

1. ID： 主键 自动生成
2. 房间ID：**外键**
3. \*时间戳：更新时间
4. \*操作人：当前操作的系统用户
5. \*是否有效： 加索引 当主表“房屋基础信息”字段房产使用类型变为“**承租**”时，此标记为0。当“使用者名称、使用者证件号码、使用类型”发生变化时，标记位置0，并新生成复制的纪录；
6. \*使用者名称： 字符串
7. \*使用者证件类型ID： **外键**
8. 使用者证件号码： 字符串
9. \*使用类型：正常自用、无租使用、承典、融资租赁、闲置；
10. 使用面积：
11. \*使用者是否征收房产税：
12. \*征收品目：
13. \*房产原值（元） 不得大于“房产总原值（元）”
14. \*免税原值（元）
15. \*应税原值（元）
16. \*有效期起 有条件非空约束 日期类型 加索引 不得小于“权属有效期起”
17. \*有效期止 有条件非空约束 日期类型 加索引
18. 备注：
19. \*房产税纳税人：
20. \*房产税纳税人证件类型：
21. \*房产税纳税人证件号码
22. \*年应纳税额（元）： =（房产原值-免税原值）\*（1-30%）\*0.012
23. \*纳税期限：

## 房产使用信息\_出租

1. ID： 主键 自动生成
2. 房间ID：外键
3. \*时间戳：更新时间
4. \*操作人ID： 外键 当前操作的系统用户
5. \*是否有效：如果用户删除当前记录，则此标记设置为“0”，今后不可修改，对用户来说，相当于删除。用户添加房屋出租信息时，如果存在当前房间的出租信息且有效标记为“1”的话，意味着这间房间出租给了多个承租人。 加索引
6. 使用者名称： 字符串
7. \*使用者证件类型ID： 外键
8. 使用者证件号码： 字符串
9. \*使用者使用类型：承租
10. 使用面积：
11. \*使用者是否征收房产税：
12. 出租人名称：
13. 出租人身份证件种类：
14. 出租人证件号码：
15. 出租面积
16. 出租人使用类型： 出租
17. \*出租者是否征收房产税：

**注：**

* “使用者是否征收房产税”与“出租者是否征收房产税”不能同时选“是”，可以同时选“否”。
* **正常租赁行为**：当“使用者是否征收房产税”选“否”，“出租者是否征收房产税”选“是”时，“房产税纳税人”信息等于“出租人”信息等于“房产证书持有人”信息；
* **转租行为**：当“使用者是否征收房产税”选“否”，“出租者是否征收房产税”选“否”时，“房产税纳税人”信息只等于“房产证书持有人”信息。

1. \*征收品目 ： “其他房屋出租“
2. \*年租金收入（元）：
3. \*有效期起（注：出租起始时间） 有条件非空约束 日期类型 加索引
4. \*有效期止（注：出租截止时间） 日期类型 加索引
5. 备注
6. \*房产税纳税人：
7. \*房产税纳税人证件类型：
8. \*房产税纳税人证件号码
9. \*年应纳税额（元）（注：出租）**（注：“年应纳税额”是“年租金收入”\*“征收品目”对应税率计算出来的。“个人出租住房”对应税率是0.04，“其他房屋出租”对应税率是0.12.）**
10. \*纳税期限：

## 预警信息

1. ID 主键
2. 时间戳 预警信息产生时间
3. 预警类型：“有效期止过期”、
4. 房间ID：外键
5. 预警内容： 如果是表“房产使用信息\_非出租”中，存在过期的，填写字段“使用类型”的内容+“有效期过期”；如果是“房产使用信息\_出租”中，存在过期的，填写“出租有效期过期”
6. 处理标记：每次查询生成新的预警信息时，将表中已有预警信息的处理标记为”0“的置为”1“，新纪录的标记为”0“，页面只显示标记为”0“的纪录。

## 用户

1. ID 主键
2. 用户名：
3. 权限ID： 外键

## 权限管理

不同的用户具有不同的权限：查询、管理（数据操作）

1. ID 主键
2. 权限名称
3. 其它与权限管理有关的字段…

## 税务机关（T\_SWJG）

1. 税务机关ID：SWJGID 主键
2. \*税务机关名称：SWJGMC

## 身份证件种类 （61种）

1. 证件种类ID：主键
2. 证件名称：

## 操作日志

1. ID：系统自动生成，主键
2. 时间戳：操作时间
3. 用户ID：外键 操作的用户ID

注：对于起止日期类数据的修改、在日志中要进行记录，避免历史数据丢失。

## 系统参数配置：税率

# 界面设计

# 术语解释

1. **房地产融资租赁**，即是把房地产商品作为融资租赁的标的物，房地产商品的需求者作为承租方向出租方(从事房地产融资租赁业务的公司)融资租入房地产商品的一种租赁方式。
2. 以“组织机构代码证”为有效身份证明的组织，即已取得组织机构代码证的纳税人，其纳税人识别号共15位，由纳税人登记所在地“6位行政区划码”+“9位组织机构代码”组成。以“业主身份证件”为有效身份证明的组织，即未取得组织机构代码证书的个体工商户以及持回乡证、通行证、护照办理税务登记的纳税人，其纳税人识别号由“身份证件号码” “2位顺序码”组成。
3. 需求沟通：
   1. 咱是以每个房产作为信息的汇聚点，那么就应该占用几套房就登记几个信息。在按楼宇进行税收总量信息统计时，应以证件类型、证件号码、名称作为区别标准，将相同信息的，只保留一个值。
   2. 应该在“证件类型”选项中增加“纳税人识别号”
   3. 模糊和精确查询，可以放到一起。多条件查询先按同时满足所选择的条件进行设计吧。and和or，回来还要在想想。同一查询条件选项下，如果有子选项，应该支持多选。例如A下有1、2、3，要支持12,13，123，23.
4. “纳入地税管理”的含义是：指已经进行过房产登记，缴纳房产税的.
5. 每月纳税信息如何获得：
6. 房产税是按年计算，分期缴纳的，一般自用按季缴纳，出租按月缴纳。